UNSER JAHR 2022

Geschäfts- und CSR-Bericht



SWSG 2022 – AUF EINEN BLICK:

		2022	2021
Umsatzerlöse	Mio. €	181,3	163,4
Bilanzgewinn	Mio. €	5,0	5,1
Jahresüberschuss	Mio. €	9,5	15,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Mio. €	40,5	62,7
Bilanzsumme	Mio. €	1.399,7	1.353,0
Eigenkapital	Mio. €	461,6	452,1
Eigenkapitalquote*	in %	37,4	38,0
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)		178	174
Hausbewirtschaftung			
Eigene Mietwohnungen	Anzahl	19.580	19.187
Eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	408	402
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	Mio. €	167,9	162,9
Durchschnittsmiete pro m² und Monat	€	7,89	7,60
Fertigstellungen Neubau	Wohnungen	286	199
Investitionen Neubau / Ankäufe	Mio. €	68,4	79,4
Investitionen Modernisierung	Mio. €	7,1	3,1
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	46,2	35,7
Investitionen / Aufwand Immobilienbestand gesamt	Mio. €	121,7	118,2
Bauträger			
Übergebene Einheiten	Anzahl	25	0
Umsatzerlöse Bauträger	Mio. €	12,8	0,0

* inklusive Sonderposten für Investitionszuschüsse und passivem Rechnungsabgrenzungsposten

002 Editorial
004 Wir geben alles

018 BEZAHLBAR
020 Bezahlbarer Wohnraum –
Die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes
022 Im Wellengang – die veränderten Bedingungen
am Fördermittelmarkt

026 HEIMATVERBUNDEN
028 Gemeinschaft fördern – Nachbarschaften stärken
032 Bereit für morgen – wie die Weißenhofsiedlung
zukunftsfit gemacht wird

038 NACHHALTIG
040 SWSG-Klimastrategie – von der Theorie zur Praxis
048 Lokale Wärmewende – Einsatz von Wärmepumpen im Bestand

052 VIELFÄLTIG
054 IBA'27-Projekt Böckinger Straße
Wohnen – leben – zusammenwachsen
058 Auf gute Nachbarschaft! Mieter- und Nachbarschaftsfeste
060 Die Neckarstraße erblüht, die Stadt wird bunter
Street Art & Graffiti

064 ZUKUNFTSORIENTIERT
066 Für die Zukunft gewappnet –
die Arbeitgebermarke SWSG

072 ZUVERLÄSSIG
074 Sicherer Partner in Krisenzeiten –
Welche Maßnahmen die SWSG in der
Energiekrise 2022 getroffen hat
080 Die Verbräuche sicher im Blick
Unterjährige Verbrauchsinformation für Mieter*innen

082 ZAHLEN UND FAKTEN
084 Kennzahlen
098 Lagebericht
126 Jahresabschluss

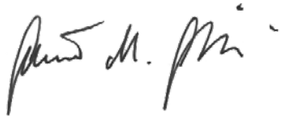
152 Impressum

HERAUSFORDERUNGEN MEISTERN – ZUKUNFT GESTALTEN

Baukostensteigerung, Materialknappheit, Fachkräftemangel, Zinswende – die Liste an Herausforderungen, denen sich die SWSG in der jüngsten Vergangenheit gegenübersieht, ist lang. Ungeachtet dieser besonderen Rahmenbedingungen gilt es weiterhin, unsere ambitionierten Ziele zu verfolgen. Dazu zählen beispielsweise die Umsetzung der Klimastrategie, die stetige Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum sowie die aktive Stärkung des sozialen Zusammenhalts in unseren Quartieren und damit in der gesamten Stadt.

Ausgestattet mit klugen Strategien und klaren Fahrplänen, die allesamt flexibles Agieren sowie Reagieren erlauben, gehen wir die komplexen Fragestellungen strukturiert und proaktiv an. Dafür setzen sich unsere Mitarbeiter*innen tagtäglich mit Know-how, Elan und neuen Ideen ein. Und so schaffen wir es, auch in diesen herausfordernden Zeiten neue Wege zu beschreiten und gute Lösungen zu erzielen.

Unsere Werte bilden dabei unsere Leitplanken: Wir handeln nachhaltig, zukunftsorientiert und heimatverbunden. Zuverlässigkeit, Vielfalt und Bezahlbarkeit sind unsere Prämissen. Zukunft gestalten und allen Stuttgarter*innen eine Heimat geben – so schaffen wir eine Stadt, in der sich alle wohlfühlen und jede*r gerne zu Hause ist. Heute und in Zukunft.



Samir M. Sidgi
Vorsitzender der Geschäftsführung

STARKER PARTNER IN HERAUSFORDERNDEN ZEITEN

Die Welt ist im Umbruch. Die Auswirkungen von globalen Veränderungen treffen uns lokal – wenn auch häufig über andere Wege und in anderem Ausmaß. Der Krieg in der Ukraine löst vor Ort entsetzliches Leid aus; er hat aber auch Auswirkungen auf unser Leben hier in Stuttgart: Energieknappheit droht, Preise für Lebensmittel steigen, manche Güter sind Mangelware.

Es ist gut und wichtig, in solchen herausfordernden Zeiten einen starken und verlässlichen Partner an seiner Seite zu wissen. Die SWSG unternimmt jegliche Anstrengungen, damit die globalen Auswirkungen rund um das Thema Wohnen für ihre Mieter*innen abgefedert werden. Mit großer Weitsicht hat sie von Anbeginn der Energiekrise wirksame Maßnahmen ergriffen, um einerseits Energieeinsparpotenziale auszuschöpfen und andererseits die Mieter*innen vor hohen Nachzahlungen zu schützen.

Parallel dazu bleibt die SWSG weiterhin der Motor des Wohnungsbaus in der Landeshauptstadt. Sie setzt ihr ambitioniertes Bauprogramm ebenso fort wie die anspruchsvolle Arbeit an der Erreichung der Klimaziele. Ihren sozialen Auftrag – die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bürger*innen – hat sie dabei fest im Blick. Weit über die krisenreichen Zeiten hinaus zeigt sich die SWSG damit als nachhaltiger und leistungsstarker Akteur – für ein lebenswertes Stuttgart von morgen.



Thomas Fuhrmann
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart
Aufsichtsratsvorsitzender der SWSG

Stuttgart liegt uns am Herzen. Darum setzen wir uns tagtäglich für eine lebenswerte Stadt sowie bezahlbaren Wohnraum ein. Dafür engagiert sich jede*r Mitarbeiter*in, ob in der Finanzierung oder als Kinderbeauftragte*r, in der Kundenbetreuung und in der Instandhaltung, beim Entwickeln neuer Lösungen und optimierter Services, auf dem Weg zur Klimaneutralität, bei der Planung neuer Wohnungen und dem Erhalt denkmalgeschützter Gebäude. Große und kleine Maßnahmen setzen wir akribisch um. Wir denken weiter und stellen uns den Herausforderungen sowie den sich wandelnden Rahmenbedingungen. Denn wir lieben unseren Job und geben jeden Tag unser Bestes. Für unsere Mieter*innen. Für Stuttgart.

WIR GEBEN ALLES











SWSG in a nutshell: Zielkohärenz – Interdependenzen – Operationalisierung

Lebens- und preiswerten Wohnraum für alle Stuttgarter*innen zu schaffen und zu erhalten ist unsere Mission. Daraus abgeleitet ergeben sich sechs strategische Zielbereiche, die eine Erhöhung des Wohnungsbestands, das Schaffen lebenswerter Quartiere und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ebenso umfassen wie die Umsetzung der Klimastrategie sowie die Sicherstellung der wirtschaftlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit der SWSG. Alle operativen Prozess- und Abteilungsziele sowie Maßnahmen zur Zielerreichung müssen sich konsequent an den definierten Unternehmenszielen ausrichten. In einer Welt wachsender Herausforderungen ist es erfolgsentscheidend, den Fokus nicht zu verlieren und Instrumente im Unternehmen zu etablieren, die mögliche Zielkonflikte schnell identifizieren und im Sinne des Gesamterfolges abgewogen auflösen.

Die Unternehmensziele lassen sich nur erreichen, wenn die konkreten operativen Maßnahmen der verschiedenen Unterziele identifiziert und erfolgreich umgesetzt werden. Ein Beispiel: Wir werden das ambitionierte Ziel des klimaneutralen Gebäudebestandes unter Wahrung des sozialen Kerns und der ökonomischen Leistungsfähigkeit nur erreichen können, wenn wir besondere Fähigkeiten und Zielwerte zu den Zielbereichen zukunftsfähige Energieversorgung, energetisch optimierter Neubau und energetische Sanierung im Unternehmen aufbauen und definieren. Dabei umfassen beispielsweise im Zielbereich der energetischen Sanierung die Maßnahmenpakete, Zielwerte und der Know-how-Aufbau die Themenfelder „Hohe Sanierungsrate“, „Energie- und kosteneffiziente Energiestandards“, „Erneuerbare Energieversorgung“ und „Nachhaltiger Baustandard“.

So stellen wir sicher, konsistent zielorientiert zu arbeiten – denn jede Einzelmaßnahme garantiert das Erreichen der Unterziele und zahlt damit auf das Globalziel, Wohnen in Stuttgart preis- und lebenswert zu gestalten, ein. Mit diesem klaren Handlungsauftrag vor Augen, geben alle SWSG-Mitarbeiter*innen täglich ihr Bestes.



Thomas Stein
Finanzierungs- und Darlehensmanagement

…damit Wohnen bezahlbar bleibt.
Wir planen und kalkulieren die Finanzierung unserer Bauprojekte vorausschauend und unter der Prämisse klarer Leitplanken. Um preiswerte Mieten zu ermöglichen, ist eine ausgeklügelte Finanzierung von Projektbeginn an ein elementarer Baustein.



Nastasja Jahn, Teamleiterin Kundenbetreuung Süd & Uwe Staudenmaier, Mietschuldnerberater

… für lebenswerte Quartiere und stabile Nachbarschaften.
Darum sind wir mit unseren Mieter*innen im stetigen Austausch, sorgen für gute soziale Vernetzung mit weiteren Akteur*innen in den Quartieren und sind auch in schwierigen Zeiten stets zur Stelle.

… um mehr Wohnraum zu schaffen.
Mehr Wohnungen – bezahlbar und den Klimazielen gerecht werdend – für alle Stuttgarter*innen zu schaffen ist eine der herausforderndsten Aufgaben der Gegenwart. Wir stellen uns dieser tagtäglich und behalten dabei unsere Ansprüche – in wirtschaftlicher, ökologischer, sozialer Hinsicht und auch in puncto Architektur und Städtebau – immer im Blick.



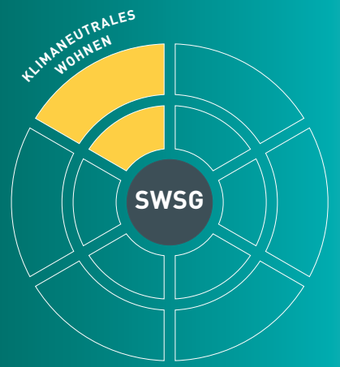
Ingo Haußmann, Leiter Baumanagement Neubau
& Tamara Bauer, Projektsteuerin

Isabell Herzog, Personalleiterin

… für eine offene und wertschätzende Unternehmenskultur und ein Arbeitsumfeld, in dem sich unsere Mitarbeiter*innen wohlfühlen und sich aktiv mit ihren Ideen und ihrem Wissen einbringen. Wir befördern mit maßgeschneiderten Qualifizierungs- und Weiterbildungskonzepten das lebenslange Lernen, in einer sich stets wandelnden Arbeitswelt.

Dr. Mathieu Riegger, Leiter Energiewende und Nachhaltigkeitsmanagement, & Jens Böhm, Teamleiter Gebäudetechnik

… um unsere Wohnungen klimafit zu machen. Umfangreiche Maßnahmen, innovative Ideen und eine ausgeprägte Hands-on-Mentalität sind quer durch das Unternehmen notwendig, damit wir unsere Klimamission erfolgreich umsetzen können. Ein komplexes Zusammenspiel mit immer neuen Herausforderungen für das wir höchsten Einsatz bringen.



Bezahlbar

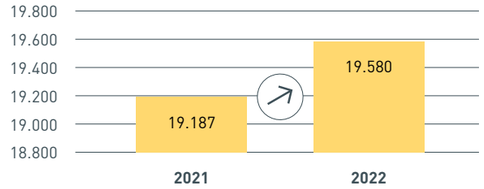
Lebenswerter Wohnraum zu bezahlbaren Preisen für alle Stuttgarterinnen und Stuttgarter – unser Auftrag hat für uns oberste Priorität. Dafür bringen wir Jahr für Jahr neue Projekte auf die Baustelle, modernisieren gewissenhaft und zeitgemäß unsere Bestände und schaffen lebenswerte Quartiere, in denen sich alle wohlfühlen.



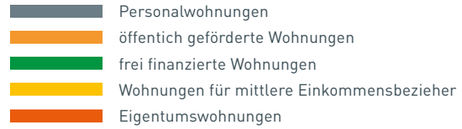
BEZAHLBARER WOHNRAUM – DIE ENTWICKLUNG UNSERES WOHNUNGSBESTANDES

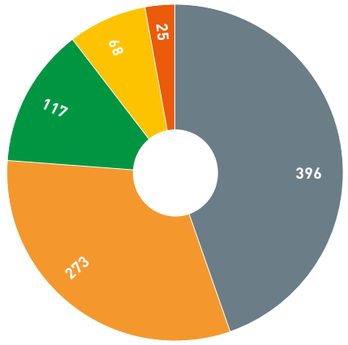


WOHNUNGSBESTAND

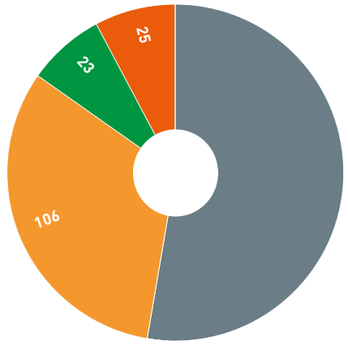


IM BAU UND FERTIGSTELLUNGEN

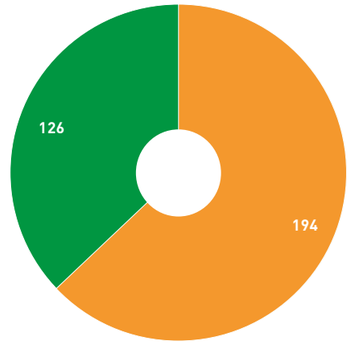




879
Neubauwohnungen auf der Baustelle

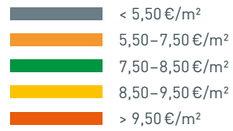


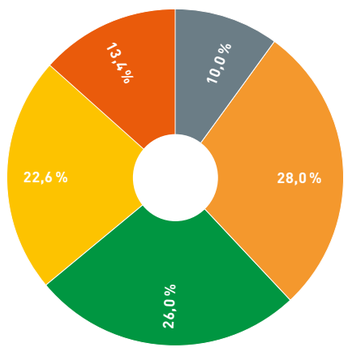
davon **311**
Neubauwohnungen fertiggestellt



320
Wohnungen in Modernisierung

PREISWERTES WOHNEN





Wohnungsbestand nach Monatsmiete je m² Wohnfläche (Nettokaltmiete)

Unsere Durchschnittsmiete:
7,89 €/m²

IM WELLENGANG – DIE VERÄNDERTEN BEDINGUNGEN AM FÖRDERMITTELMARKT



Interview mit Dr. Gabriele Herbst,
Leiterin Investitions- und Portfoliomanagement bei der SWSG

Die Turbulenzen auf dem Fördermittelmarkt treffen die Wohnungswirtschaft in herausfordernden Zeiten mit voller Wucht. Für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und gleichzeitiger Erreichung der Klimaziele sind Fördermittel unabdingbar. Über die Notwendigkeit verlässlicher Förderprogramme, die neuen Spielregeln am Markt und die Konsequenzen für die SWSG sprechen wir mit Dr. Gabriele Herbst, Leiterin Investitions- und Portfoliomanagement bei der SWSG.



Frau Dr. Herbst, ganz allgemein: Wozu werden Fördermittel im Wohnungsbau genutzt?

Kurz zusammengefasst, werden Fördermittel eingesetzt, um die Schaffung bezahlbaren Wohnraums anzukurbeln und die Klimaschutzziele zu erreichen. Gerade in attraktiven Großstädten wie Stuttgart ist die Lage am Wohnungsmarkt sehr angespannt. Der bestehende, deutliche Nachfrageüberhang bewirkt einen entsprechenden Anstieg des Marktmietniveaus. Die Investition in den Neubau sowie die Modernisierung klimafreundlicher Wohnimmobilien sind immer auch unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit zu bewerten. Je höher die Baukosten oder auch Fremdkapitalzinsen sind, desto höhere Mieten sind erforderlich, um die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens zu gewährleisten. Dies gilt auch für eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft wie die SWSG, die im Vergleich zu privaten Investoren „nur“ eine gewisse Mindestwirtschaftlichkeit erreichen muss – und sich dadurch auf einem im Durchschnitt niedrigeren Mietniveau als der Markt bewegt. Durch die Bereitstellung von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau wird erreicht, dass sich die Mieten für die betreffenden Wohnungen absenken lassen, ohne dass dies zu Lasten der Höhe der Miete für die anderen Wohnungen erfolgt. Entsprechend wird neben dem Neubau bezahlbarer Wohnungen, auch das Schaffen neuen Wohnraums im Bestand gefördert. Letzteres lässt sich durch Nachverdichtung bspw. in Form der Aufstockung eines Bestandsgebäudes oder Umnutzung, also etwa der Umwandlung einer ehemaligen Schule oder eines Verwaltungsgebäudes in Wohnraum, realisieren. Auch für das Eingehen neuer Mietpreis- und Belegungsbindungen in Bestandsgebäuden bestehen Fördermöglichkeiten. Neben der Bezahlbarkeit spielt das Erreichen der Klimaziele eine wichtige Rolle. Gefördert werden hier Maßnahmen, die auf die notwendige Reduktion des hohen Anteils am CO_2-Ausstoß, den Gebäude sowohl in der Herstellung als auch im Betrieb verursachen, einzahlen. Neben energieeffizienten Neubauten sind gerade Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand elementar für das Erreichen der Klimaneutralität. Hierfür werden in der aktuellen GEG-Novelle anspruchsvolle gesetzliche Vorgaben definiert. Die Förderung ist damit ein wichtiges wohnungspolitisches Instrument, dessen Wirksamkeit letztlich jedoch von der konkreten Ausgestaltung, den aktuellen Bedingungen am Markt und dem regulatorischen Rahmen abhängt.

Funktioniert der Bau von bezahlbarem Wohnraum ohne Fördermittel überhaupt?

Nein. Die Immobilienwirtschaft befindet sich gerade in einem extrem herausfordernden Umfeld, das sich durch enorm gestiegene Baukosten und Zinsen auszeichnet. Ohne Fördermittel lässt sich Wohnraum unter diesen Rahmenbedingungen nicht mit bezahlbaren Mieten realisieren – dies gilt gleichermaßen für Sozialmietwohnungen. Die Erhöhung der Mieten, die erforderlich wäre, um die gestiegenen Kosten zu kompensieren, hätte eine unvertretbare Steigerung zur Folge. Das ist für uns nicht machbar! Hinzu kommt, dass ohnehin die Finanz-, Ertrags- und Liquiditätskraft der institutionellen Wohnungswirtschaft nicht ausreicht, um den Bedarf an neuem Wohnraum zu decken und gleichzeitig den Bestand energetisch zu modernisieren.

Nun waren im vergangenen Jahr einige Turbulenzen bei der Förderung des Wohnungsbaus zu verzeichnen. Wie kam das zustande? Und wie ist die SWSG damit umgegangen?

Im Januar 2022 wurde die Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude durch das Ministerium für Wirtschaft und Klimaschutz von heute auf morgen mit sofortiger Wirkung eingestellt. Begründet wurde dies mit der bei der KfW eingegangenen Antragsflut und einer „Fehlsteuerung" der Fördermittel. Im Frühjahr erfolgte dann eine Wiederaufnahme der Förderung, die innerhalb kürzester Zeit wieder gestoppt werden musste, da das (zu geringe) vorgesehene Budget aufgebraucht war. Auf Bundesebene ging die Angst um, dass die Förderung zu hohe Kosten generiert. Im Juli 2022 wurde die Bundesförderung für effiziente Gebäude dann nochmals von gestern auf morgen neu aufgestellt. Dies spiegelt die seitdem vorhandene hohe Volatilität am Fördermittelmarkt, die eine große Verunsicherung der Marktteilnehmer*innen bewirkt hat und die Immobilienwirtschaft in eine regelrechte Schockstarre verfallen ließ. Man darf nicht vergessen, dass die Situation bereits Anfang 2022 durch steigende Bau-, Energie- und Materialkosten und langwierige Bau- und Planverfahren gekennzeichnet war. Die Zinswende war ebenfalls in Sicht, wenngleich die Erwartungen der Marktteilnehmer*innen über das Ausmaß und die Geschwindigkeit des Zinsanstiegs noch auseinanderlagen.

Einhergehend damit haben sich die Förderbedingungen deutlich verändert, es kam zu massiven Streichungen – gerade im Neubau. Diese veränderten Spielregeln erforderten ein rasches Reagieren. Im wahrsten Sinne des Wortes galt es, über Nacht Förderanträge einzureichen. Auch wir haben kurzerhand gehandelt und Anträge gestellt. Zum Teil wurden Bauvorhaben allerdings auch umgeplant, um die geänderten Anforderungen an den Effizienzhaus-Standard zu erfüllen.

Worin liegen die wesentlichen Veränderungen im Fördermittelmarkt? Und welchen angepassten Umgang damit durch die SWSG gibt es?

Zwei wesentliche Veränderungen gibt es aus meiner Sicht. Erstens: Bei der Neubauförderung des Bundes werden nur noch klimafreundliche Gebäude mit einem Effizienzhaus-Standard 40 gefördert, d. h. jene Gebäude, die maximal 40 Prozent der Energie vergleichbarer marktüblicher Gebäude benötigen. Andere Effizienzhaus-Standards sind nicht mehr förderfähig, was eine deutliche Einschränkung bedeutet. Die Förderung erfolgt nun über zinsverbilligte Darlehen, reine Zuschüsse oder auch Tilgungszuschüsse werden nicht mehr gewährt. Durch ein sogenanntes Qualitätssiegel für nachhaltige Gebäude (QNG-Siegel) lässt sich die Höhe des Förderdarlehens deutlich steigern. Die Streichung förderfähiger Maßnahmen, der Tilgungszuschüsse und die Erhöhung der Anforderungen, die für die Inanspruchnahme des maximalen Förderdarlehensbetrags notwendig sind, sind enorm. Offen bleibt, ob die Verhältnismäßigkeit im Vergleich zum Effekt auf die Erreichung der Klimaziele gegeben ist. Zweitens sind im Bereich der Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden die Tilgungszuschüsse ebenfalls erheblich verringert worden, bei gleichzeitiger Einführung der Zinsverbilligung der Darlehen. Zuschüsse gibt es ebenfalls nicht mehr. Dafür werden Einzelmaßnahmen, die über die BAFA gefördert werden, nur noch als Zuschüsse – nicht mehr als Darlehen gewährt. Für uns heißt das, dass es bei großen Projekten – sowohl beim Neubau als auch bei der Modernisierung – noch anspruchsvoller wird, das beste Konzept für jedes Bauprojekt zu entwickeln und das optimale „Förderpaket" zu schnüren. Schließlich stellt dies auch für die SWSG einen wichtigen Faktor für die Wirtschaftlichkeit und damit Realisierbarkeit dar. Durch unsere interne Struktur sind wir so aufgestellt, dass wir uns schnell auf veränderte Rahmenbedingungen einstellen können. Übrigens haben wir hier in Stuttgart die Möglichkeit, auf vergleichsweise viele Fördermöglichkeiten zurückgreifen zu können: Neben Grundstücksverbilligungen und Mietsubventionen bei Realisierung von Sozialmietwohnungen können – bei Vorliegen der Voraussetzungen – Mittel aus dem Energiespar-, Heizungstausch- und Wärmepumpenprogramm, der Solaroffensive und auch für barrierefreies und altersgerechtes Wohnen beantragt werden.

Die SWSG hat mittlerweile ein zentrales Fördermittelmanagement etabliert. War dies die Konsequenz aus der neuen Situation am Markt?

Das zentrale Fördermittelmanagement – kurz ZFM – war bereits in Vorbereitung, bevor es zu den Turbulenzen kam. Es gibt eine Vielzahl an Fördermöglichkeiten. Diese beschränken sich nicht auf den Neubau oder energetische Maßnahmen: Es gibt auch spezielle Mittel zur Quartiersförderung, für barrierefreies Wohnen oder für Denkmalschutz – um wenige Beispiele zu nennen. Töpfe für Fördermittel werden von der Landeshauptstadt Stuttgart, auf Landes- und Bundesebene sowie EU-weit zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig haben wir uns ein ambitioniertes Bauprogramm für Neubau, Umnutzungen und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Dadurch steigt die Anzahl und Vielfalt der Förderanträge, die es zu managen gilt. Die Kombinations- und Kumulationsmöglichkeiten einschließlich möglicher Restriktionen sind optimal und spezifisch für jedes einzelne Projekt auszuloten. Deshalb hatten wir uns mit der Thematik eines gut strukturierten und umfassenden Managements der Fördermittel befasst. So bündeln wir an zentraler Stelle Know-how, Zuständigkeit und Verantwortung und sind bei Änderungen der Förderbedingungen reaktionsschnell.

Welche Möglichkeiten sehen Sie darüber hinaus, um auf die veränderten Bedingungen zu reagieren?

Für die Wohnungswirtschaft ist gerade im derzeitigen Umfeld eine hohe Verlässlichkeit bei der Förderung von bezahlbarem und zugleich klimaschonendem Wohnraum notwendig. Dies gilt für die Verfügbarkeit der Mittel ebenso wie für die Ausgestaltung und Wirksamkeit der Förderstrukturen. Neben der Schaffung von Sicherheit bei der Förderung müssen baurechtliche Verfahren und Prozesse beschleunigt, vereinfacht und entbürokratisiert werden. Im Hinblick auf die Erhöhung der Fertigstellungszahlen ist das konsequente Verfolgen der Ansätze zum seriellen und modularen Bauen elementar. So kann schneller und kostengünstiger neu gebaut und auch saniert werden.

Welche Entwicklungen erwarten Sie?

In diesem Jahr waren in Baden-Württemberg die Fördergelder für den sozialen Wohnungsbau bereits Ende Mai 2023 vergriffen. Dies reflektiert nicht nur die Attraktivität des Förderprogramms, dessen Budget von Jahr zu Jahr erhöht wird, sondern auch die Notwendigkeit der Mittel. Ohne das Förderprogramm wird dringend benötigter preisgünstiger Wohnraum nicht oder erst mit einer deutlichen zeitlichen Verzögerung realisiert. Sehen können wir dies an deutlich rückläufigen Fertigstellungszahlen. Vielerorts pausieren oder stoppen Immobilienunternehmen ihre Bauprogramme. Materialknappheit und eine hohe Inflation, die energetischen Anforderungen und der Fachkräftemangel bleiben bestehen. Es wird weiterhin herausfordernd bleiben, und es ist schwer einzuschätzen, wie lang die Investitionszurückhaltung im Markt unter den in vergleichsweise kurzer Zeit deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen andauern wird. Wir werden weiterhin unser Bestes geben, um in und für Stuttgart den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.

Vielen Dank für das Gespräch, Frau Dr. Herbst!

Heimatverbunden

Stuttgart ist unser Zuhause – unsere Heimat. Der Stadt, ihrer Geschichte, ihrer Architektur und insbesondere den Menschen, die hier leben, fühlen wir uns eng verbunden. Darum arbeiten wir tagtäglich daran, diese Heimat lebenswerter zu gestalten. Historische Siedlungen zu bewahren und zukunftsgerecht zu entwickeln ist uns dabei ebenso ein Anliegen, wie das Miteinander der Menschen in den Quartieren und Nachbarschaften durch gezielte Unterstützung zu verbessern.



GEMEINSCHAFT FÖRDERN – NACHBARSCHAFTEN STÄRKEN

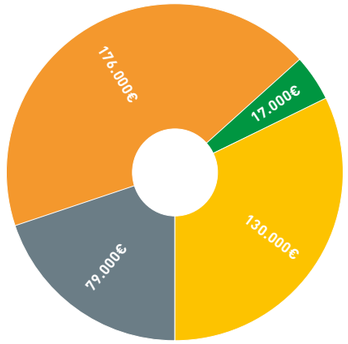


Elementarer Baustein einer lebenswerten Stadt ist die Schaffung und Pflege stabiler sozialer Strukturen. Wir begreifen unseren Auftrag als umfassend und nachhaltig, darum investieren wir auf vielfältige Weise in ein Stuttgart, in dem sich alle wohlfühlen.

Rund 80.000 Euro für Quartiersentwicklung und -arbeit
Städtisches Wohnen wird in seinen wirtschaftlichen, sozialen, ethnischen und psychologischen Bedingungen immer komplexer. Dabei rücken der Mensch und seine Bedürfnisse in den Mittelpunkt; sodass Nachbarschaften und Quartiere als unmittelbares Umfeld an Bedeutung gewinnen. Aktive Quartiersentwicklung und -arbeit leisten folglich einen wesentlichen Beitrag zur Lebens- und Wohnqualität. Unsere Aufgabe liegt in der Förderung eines positiven sozialen Klimas vor Ort, einer Stärkung des gemeinschaftlichen Miteinanders und der Integration. Eng verzahnt arbeiten wir mit sozialen Organisationen und Trägern in den Stadtteilen zusammen, um für unsere Mieter*innen auch in unterschiedlichen Lebenssituationen ein passgenaues Angebot oder die entsprechende Hilfestellung zu geben. Begegnungszentren, Nachbarschaftstreffs, Kindertagesstätten und weitere soziale Anlaufstellen zählen zu den relevanten sozialen Ankerpunkten, die das Miteinander in den Quartieren maßgeblich beeinflussen.







Über 400.00 Euro für Quartiersentwicklung, Quartiersarbeit und Spenden

- Quartiersentwicklung und -arbeit
- Umzugshilfen
- Nachbarschafts- und Mieterfeste
- Spenden

Großspende für Ausbildungscampus Stuttgart	10.000 €
Großspende für Release e. V.	10.000 €
Großspende für Bürgerstiftung Stuttgart	10.000 €
Großspende für bhz Stuttgart e. V.	10.000 €
Weitere Spenden für Bildung und Teilhabe	24.633 €
Weitere Spenden für Integration und Inklusion	8.000 €
Weitere Spenden für Hilfe und Beratung für Bewohner*innen der Landeshauptstadt Stuttgart	25.050 €
Weitere Spenden für Quartiersentwicklung und -arbeit	32.130 €
Spenden 2022	**129.813 €**

176.000 Euro für Umzugshilfen
Bei Modernisierungsmaßnahmen und Abriss-/Neubauprojekten unterstützt die SWSG die betroffenen Mieter*innen umfassend. Dazu zählt auch, dass wir uns um passenden Ersatzwohnraum im SWSG-Bestand kümmern – 2022 haben 87 Prozent der betroffenen Mieter*innen dieses Angebot genutzt. Die Kosten für den Umzug trägt die SWSG. Eine besondere Unterstützung erfahren Senior*innen und Menschen mit Behinderungen, für die Umzugshilfen organisiert werden und die bei Bedarf auch am Tag des Umzugs persönlich von Mitarbeiter*innen der Abteilung Soziales & Quartier begleitet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme entscheiden die Mieter*innen, ob sie in ihrem neuen Zuhause bleiben oder wieder in ihr ehemaliges Wohnquartier zurückziehen möchten – im Falle eines Rückzugs übernimmt die SWSG erneut die Umzugskosten. Im vergangenen Jahr beliefen sich die Kosten für diese Unterstützungsmaßnahmen auf rund 176.000 Euro.

15 Mieter- und Nachbarschaftsfeste
Zur Förderung des Miteinanders der Bewohner*innen und um den Kontakt zwischen Mieter*innen und Mitarbeiter*innen der SWSG zu intensivieren, veranstaltet und unterstützt die SWSG jedes Jahr Mieter-, Nachbarschafts- und Kinderfeste. 2022 waren es insgesamt 15 Veranstaltungen über die ganze Stadt verteilt.

Spenden in Höhe von ca. 130.000 Euro an gemeinnützige Organisationen
Jedes Jahr unterstützt die SWSG gemeinnützige Organisationen, die das soziale Klima in den Wohnquartieren positiv beeinflussen, Vereinsamung vorbeugen, Menschen in psychosozialer Not zur Seite stehen oder sozial Benachteiligten unbürokratisch und praktisch helfen.

BEREIT FÜR MORGEN – WIE DIE WEISSENHOFSIEDLUNG ZUKUNFTSFIT GEMACHT WIRD

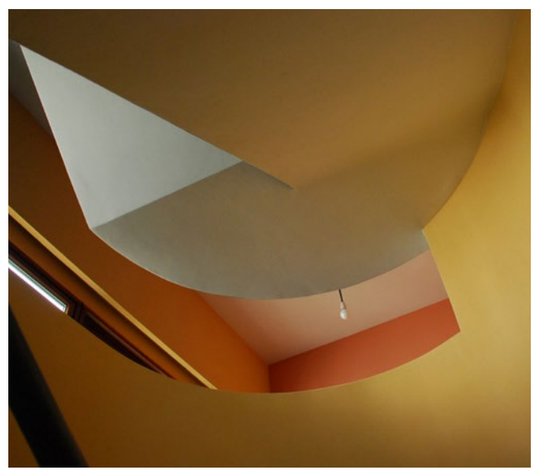




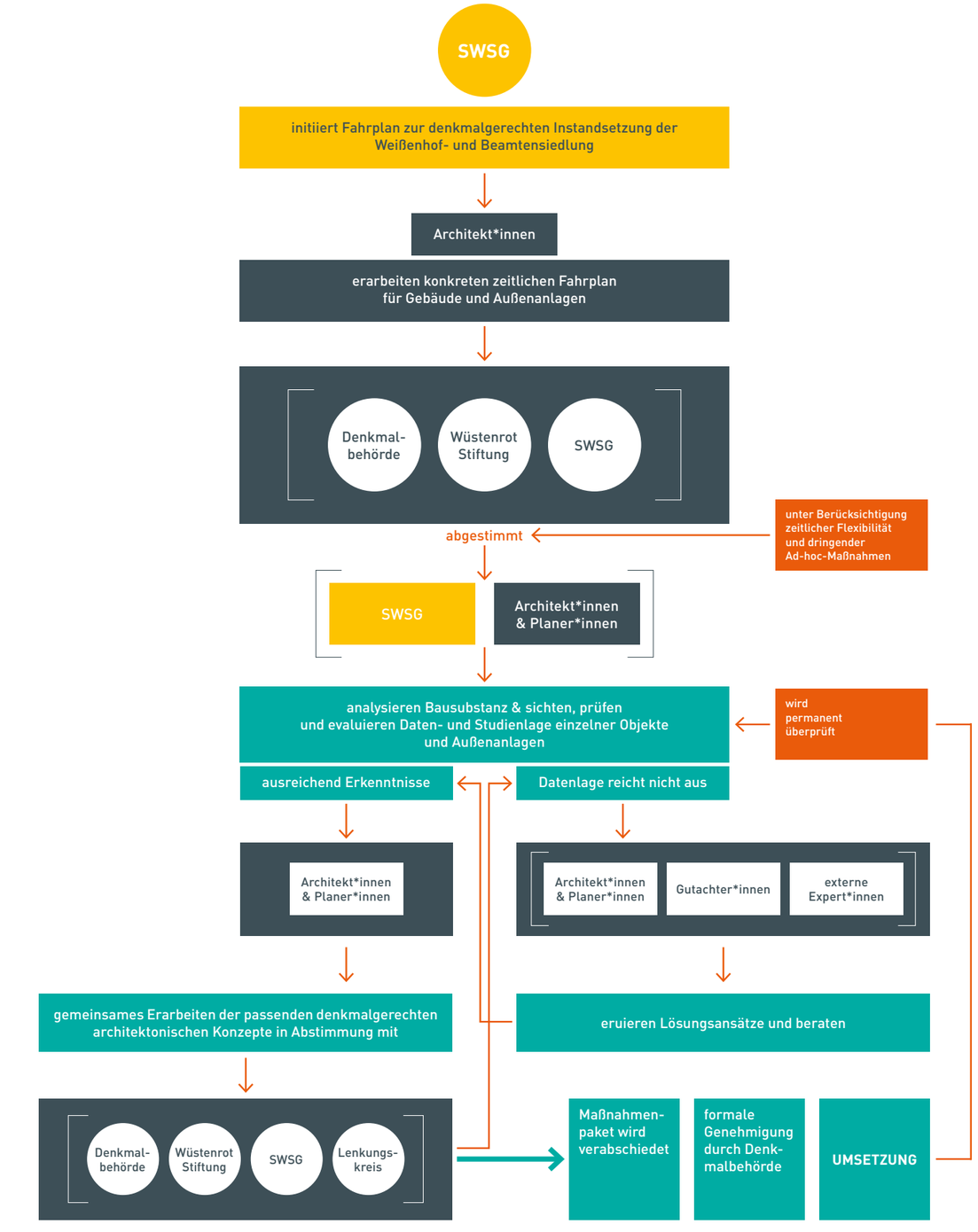
Innovativ, zukunftsgerichtet, funktional – 1927 entstand die Weißenhofsiedlung im Rahmen der Bauausstellung „Die Wohnung", initiiert durch den Deutschen Werkbund. Das Erbe, das 17 Architekten – darunter Größen wie Walter Gropius, Hans Scharoun und Le Corbusier – vor knapp hundert Jahren unter der Leitung von Mies van der Rohe schufen, ist bis heute Wegweiser der Moderne. Unter Denkmalschutz wurde die Siedlung 1958 gestellt. Innerhalb der Weißenhof- und der angrenzenden Beamtensiedlung gehören 37 Gebäude mit insgesamt 87 Wohnungen seit 2019 zum Bestand der SWSG.

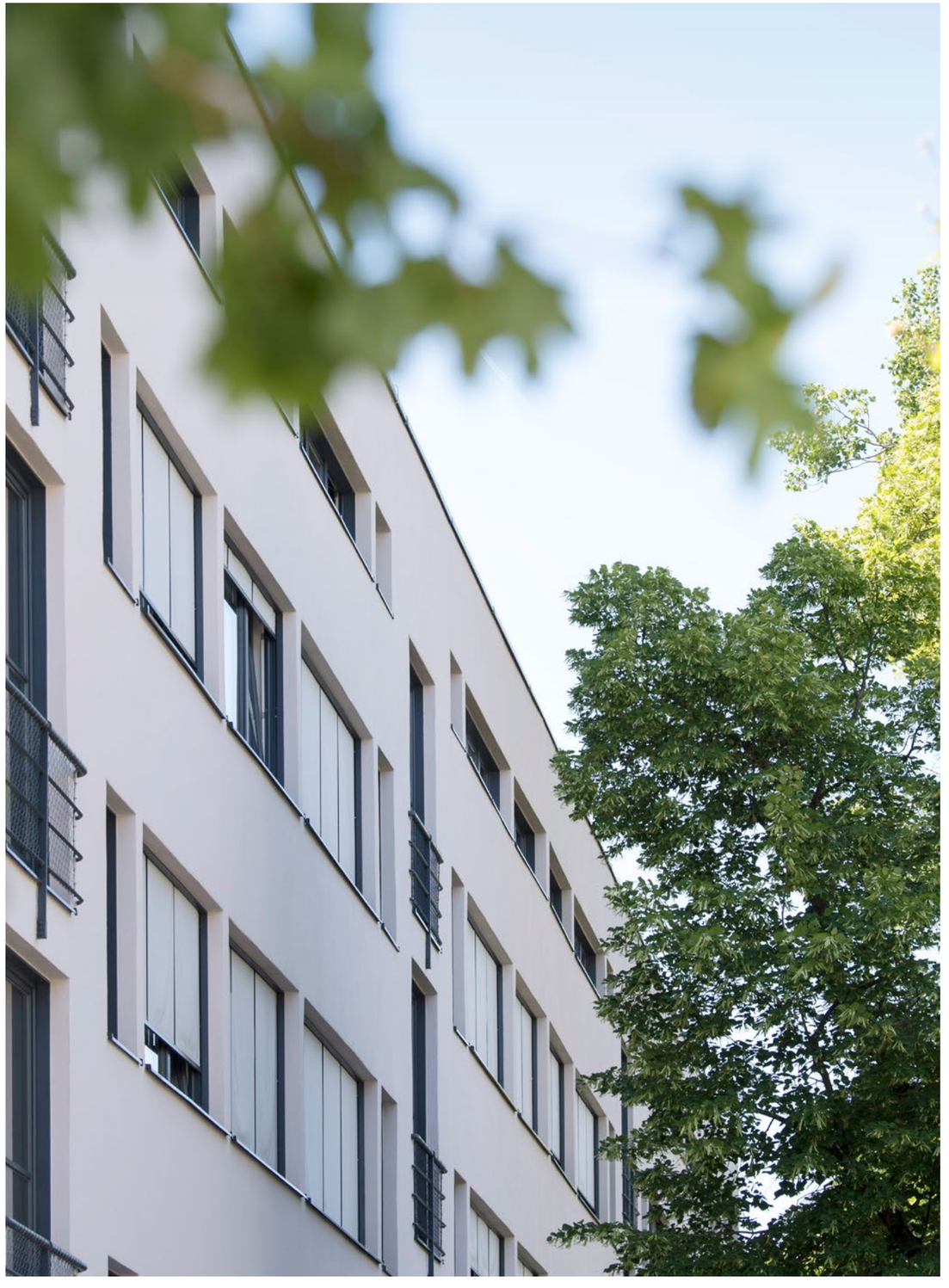
Die baukulturelle Exponiertheit der Siedlungen und deren herausragende historische Bedeutung gilt es, für die Zukunft zu erhalten und zugleich erlebbar für unterschiedliche Forschungs- und Interessengruppen zu machen. Im Spannungsfeld von Denkmalschutz und Instandhaltung, zwischen den Ansprüchen von Mieter*innen und der Fachwelt, hat es sich die SWSG zur Aufgabe gemacht, die Siedlung Haus für Haus, Grundstück für Grundstück zu analysieren und zukunftsfit zu machen.

Dafür hat die städtische Tochter einen zeitlichen Fahrplan aufgestellt, in dem sukzessive die Gebäude und Außenanlagen individuell und passgenau auf eine denkmalgerechte Instandsetzung bewertet werden. Architekt*innen und Planer*innen analysieren dafür die Bausubstanz, sichten, prüfen und evaluieren die Daten- und Studienlage einzelner Objekte und Außenanlagen. Die erarbeiteten Maßnahmenvorschläge werden in der Folge mit dem Denkmalamt, dem wissenschaftlichen Beirat der Wüstenrot Stiftung, der SWSG sowie innerhalb eines Lenkungskreises diskutiert und verabschiedet. Bei Unklarheiten oder Diskrepanzen im Vorgehen für einzelne Maßnahmen werden auf explizite Themenbereiche spezialisierte Expert*innen und Gutachter*innen hinzugezogen, um die optimale Lösung zu finden.



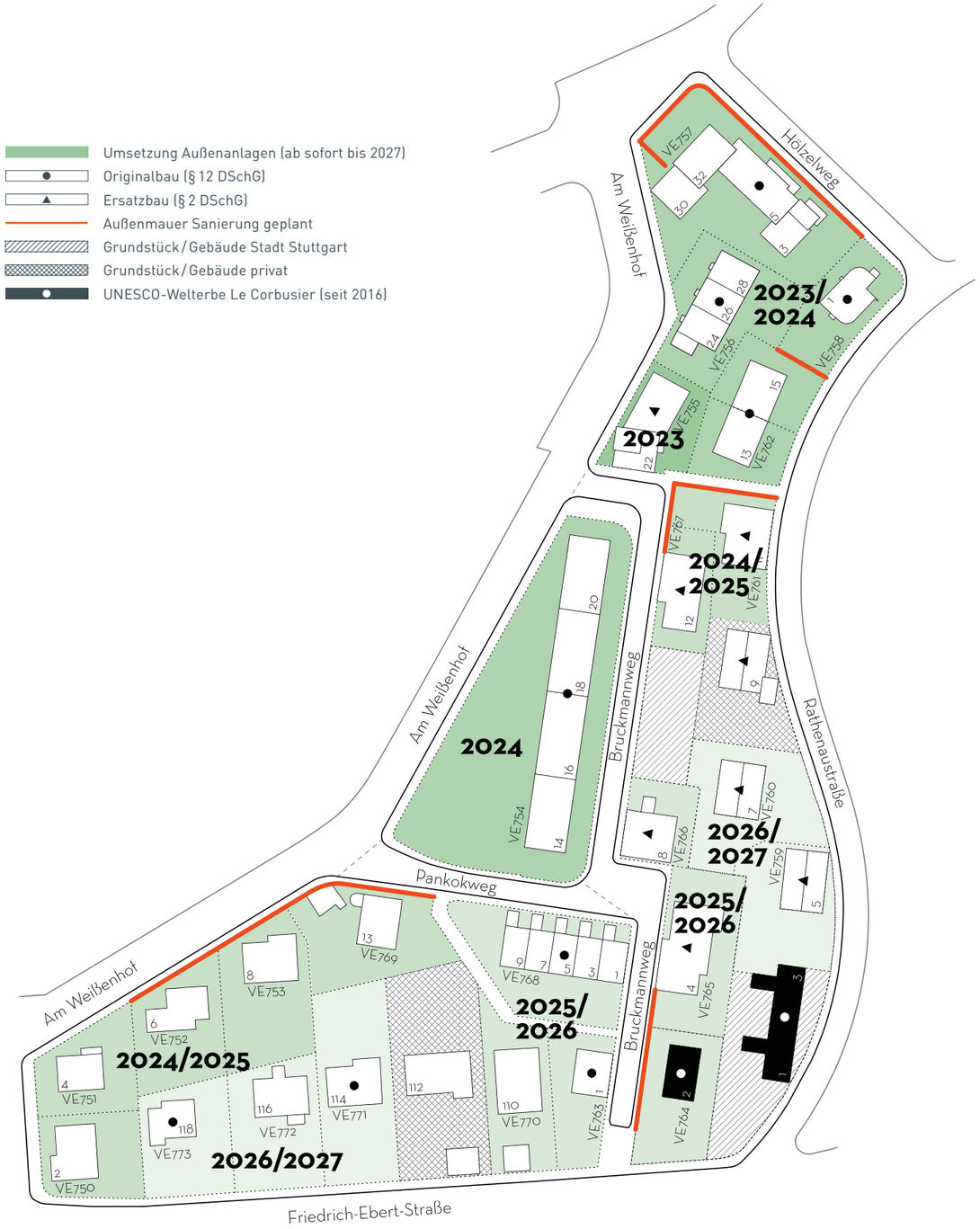
Der ausgeklügelte Prozess, der durch klare Überprüfungsmechanismen abgesichert ist, sowie die eng verzahnte Zusammenarbeit der verschiedenen Instanzen und Institutionen erlauben es, die Siedlung als Kulturdenkmal in die Zukunft zu führen und dabei dem baukulturellen Erbe gerecht zu werden.





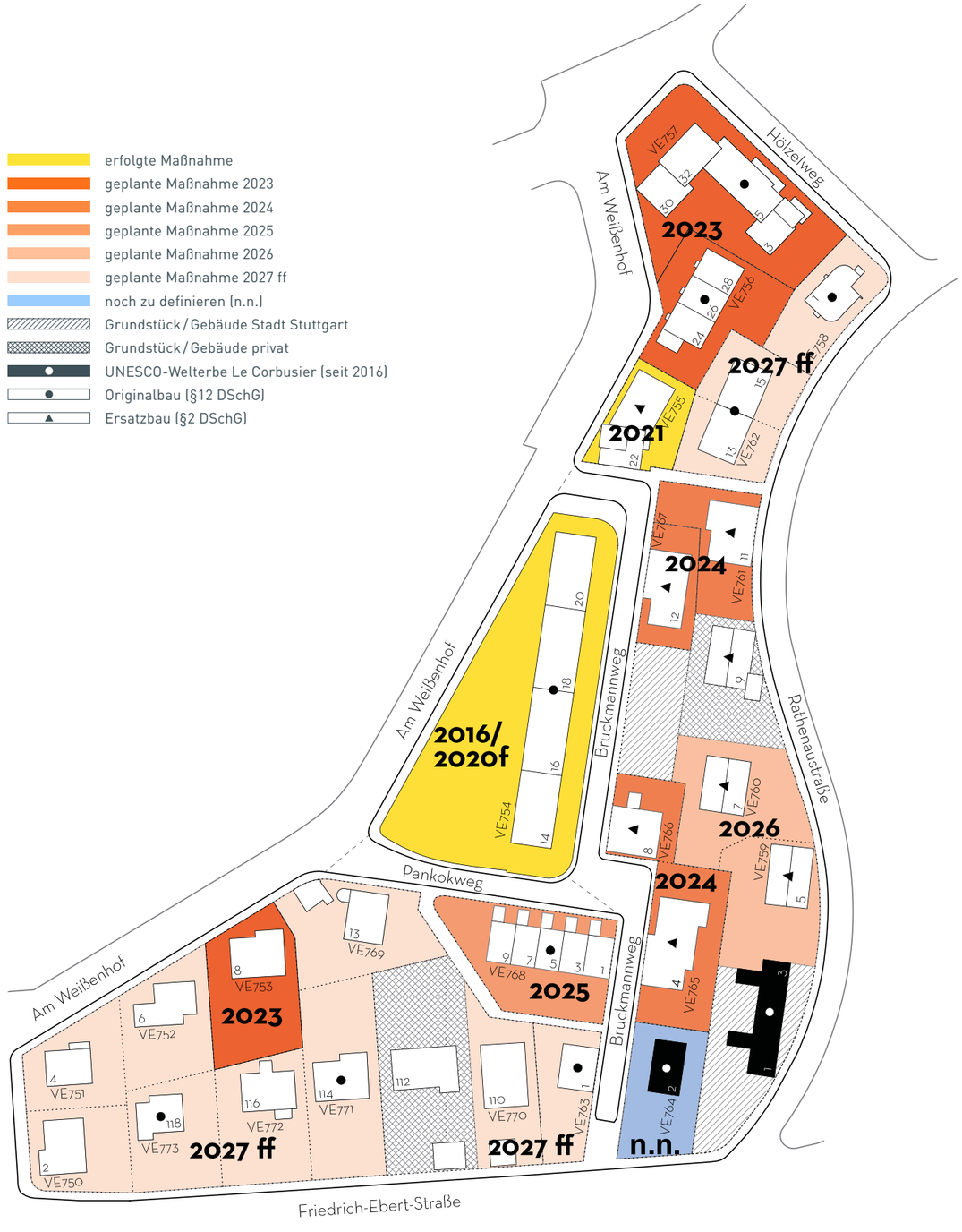
Weißenhofsiedlung
Sanierung Außenmauern +
Umsetzung Außenanlagen bis 2027

- Umsetzung Außenanlagen (ab sofort bis 2027)
- Originalbau (§ 12 DSchG)
- Ersatzbau (§ 2 DSchG)
- Außenmauer Sanierung geplant
- Grundstück / Gebäude Stadt Stuttgart
- Grundstück / Gebäude privat
- UNESCO-Welterbe Le Corbusier (seit 2016)



Weißenhofsiedlung
Gebäudemodernisierungen bis 2027 ff

- erfolgte Maßnahme
- geplante Maßnahme 2023
- geplante Maßnahme 2024
- geplante Maßnahme 2025
- geplante Maßnahme 2026
- geplante Maßnahme 2027 ff
- noch zu definieren (n.n.)
- Grundstück / Gebäude Stadt Stuttgart
- Grundstück / Gebäude privat
- UNESCO-Welterbe Le Corbusier (seit 2016)
- Originalbau (§12 DSchG)
- Ersatzbau (§2 DSchG)



Nachhaltig

Menschen heute und in Zukunft ein lebenswertes Zuhause geben – dafür investieren wir seit Jahren in ein strategisches Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement, das den sich wandelnden Bedürfnissen und Anforderungen der Gesellschaft und unserer Lebensräume gerecht wird. Mensch, Natur und Ressourcen in Einklang zu bringen sind die großen Herausforderungen unserer Zeit, die wir aktiv und mit ambitionierten Zielen vor Augen anpacken.



SWSG-KLIMASTRATEGIE – VON DER THEORIE ZUR PRAXIS



ERREICHUNG DER KLIMAZIELE
GERINGE NEBENKOSTEN FÜR HEIZUNG, WARMWASSER & STROM

Säule 1	Säule 2	Säule 3	Säule 4
Neubau	**Energetische Modernisierung**	**CO_2-arme Energieversorgung**	**Nutzerorientierung**
Energie- und kosteneffiziente Energiestandards	Energie- und kosteneffiziente Energiestandards	Erneuerbare Energien und innovative, energieeffiziente Heizungstechnologien	**Nutzerverhalten** • Nutzerinformation • Prüfung von Anreizsystemen • Smart-Home-Lösungen
Plusenergie-Referenzobjekte	Test innovativer serieller Sanierungsansätze	„Grüne" Nah- und Fernwärme	
Nachhaltig hohe Neubauleistung	Nachhaltig hohe Sanierungsquote	Optimierung des Heizanlagenbetriebs	
Hochwertiger, kosteneffizienter Bauqualitätsstandard		PV-Mieterstrommodelle	
		Öko-Allgemeinstrom	Ladesäulenkonzepte

Organisatorische Randbedingungen & unterstützende Maßnahmen

Schaffung der strukturellen Voraussetzungen	Treibhausgasbilanzierung des Gesamtbestands	Portfoliomanagement unter Einbezug der Treibhausgas-Gebäudekennwerte

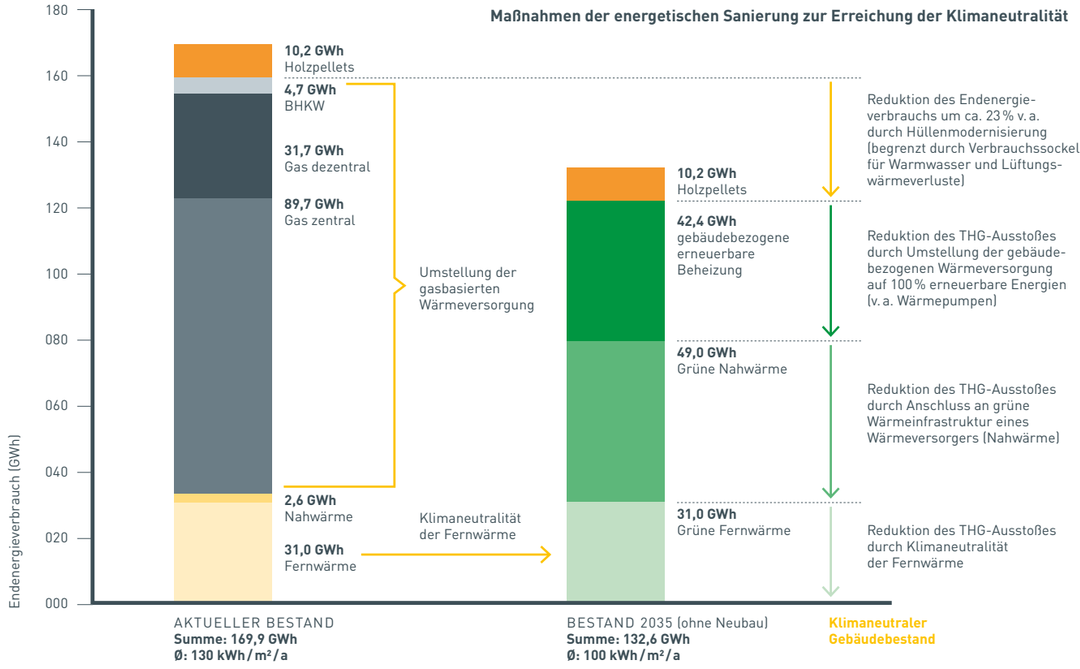
Die vier Säulen der SWSG-Klimastrategie

Es ist eine der großen Aufgaben unserer Zeit: die Auswirkungen des Klimawandels so gering wie möglich zu halten, Ressourcen so effizient und sparsam wie möglich einzusetzen und die Ziele des Pariser Klimaabkommens zu erreichen. Für die SWSG sind diese Herausforderungen zudem in Anbetracht des wachsenden Bedarfs an Wohnraum sowie im Spannungsfeld zwischen ökologischen Bauweisen, klimaneutraler Energieversorgung und preiswerten Mieten zu meistern.

DIE STRATEGIE

Bereits im Jahr 2021 veröffentlichte die SWSG ihre eigene Klimastrategie. Das zentrale Instrument für die Entwicklung und Steuerung der Klimastrategie ist die jährliche Energie- und Treibhausgasbilanzierung des Gebäudebestands nach den wissenschaftlichen Standards der Initiative Wohnen.2050 sowie des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW). Darauf aufbauend definiert die SWSG ihre Klimaziele, ergo die Senkung der durchschnittlichen flächenspezifischen $CO_{2,äq}$-Emissionen für den Zeitraum 2010 bis 2030 um mindestens 35 bis 40 Prozent. Langfristiges Ziel ist die Schaffung der gebäudebezogenen Voraussetzungen für Klimaneutralität bis zum Jahr 2035. Zur Erreichung dieser Zielwerte sind in der Strategie vier wesentliche Handlungsfelder – die sogenannten Säulen – festgelegt.

Übergeordnet gilt: Die Maßnahmen zur energetischen Optimierung werden immer im Gesamtkontext bewertet. Entscheidungen werden dabei stets im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit unter Abwägung der damit verbundenen Konsequenzen getroffen. Eine moderate, soziale Mietpreisgestaltung sowie ökonomisch solides Handeln müssen bei der Umsetzung der ökologischen Ziele grundsätzlich gegeben sein. Bei der Festlegung des Maßnahmenpakets war der Blick auch stets auf das Jahr 2035 gerichtet, bis zu dem die gebäudebezogenen Voraussetzungen zur Erreichung der Klimaneutralität geschaffen werden sollen. Hierzu erhöht die SWSG schrittweise ihre jährliche energetische Sanierungsrate auf vier Prozent. Zur Erreichung dieses Zielwerts werden Gebäudehüllen modernisiert, Heizanlagen auf erneuerbare Wärme umgestellt sowie Gebäude an grüne Wärmeinfrastrukturen angeschlossen.



DIE UMSETZUNG

Hüllenmodernisierung, Wärmewende und PV-Ausbau

Im Zeitraum 2010 bis 2020 hat die SWSG bereits eine Reduktion der witterungsbereinigten, flächenspezifischen Treibhausgasemissionen für Heizung und Warmwasser um 16,5 Prozent erreicht. Den wesentlichen Beitrag hierzu haben die erfolgreichen Maßnahmen der SWSG in ihren Kern-Handlungsfeldern energetische Modernisierung und Neubau (einschließlich des Abrisses energetisch und flächennutzungstechnisch sehr ineffizienter Altbauten) geleistet. Die durchschnittlichen, flächenspezifischen $CO_{2,äq}$-Emissionen des Gesamtbestands konnten hierdurch um 7,1 bzw. 8,7 Prozent reduziert werden. Darüber hinaus hat sich die bereits erfolgte Umstellung des Allgemeinstroms auf Ökostrom in allen SWSG-Liegenschaften positiv auf die SWSG-Treibhausgasbilanz ausgewirkt. Auch in den nicht direkt durch die SWSG beeinflussbaren Handlungsfeldern können für die vergangenen Jahre Erfolge vermeldet werden: So trugen beispielsweise verringerte Treibhausgas-Emissionsfaktoren von Strom und Fernwärme ebenfalls zur Treibhausgaseinsparung bei. Bezogen auf das Jahr 2010 liegt die Gesamteinsparung der witterungsbereinigten, flächenspezifischen Treibhausgasemissionen somit bei 19,5 Prozent.

- **Hüllenmodernisierung:** Jene Gebäude mit sehr hohen flächenspezifischen $CO_{2,äq}$-Emissionen stehen im Fokus unserer energetischen Modernisierung. Dabei ist der Hebel zur Einsparung von Endenergie, Treibhausgasemissionen und Betriebskosten bei diesen häufig dezentral (also z. B. mit Gasetagenheizungen) versorgten Objekten am größten. Bei umfassenden Modernisierungen werden stets förderfähige Effizienzhausstandards angestrebt, die die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes deutlich übererfüllen. Angesichts der Individualität jedes Modernisierungsvorhabens erfolgt die Festlegung des umzusetzenden Effizienzhausstandards projektspezifisch unter Abwägung zahlreicher Aspekte. Hierzu gehören einerseits die anfallenden Investitionskosten, die optimale Ausnutzung der verfügbaren Fördermittel sowie die für eine wirtschaftliche Umsetzbarkeit erforderlichen Kaltmieterhöhungen und andererseits die erzielbaren Energie-, CO_2- und Nebenkosteneinsparungen. Der Blick der SWSG ist hierbei stets auf sozialverträgliche, leistbare Warmmieten gerichtet.

- **Grüne Wärmeversorgung:** Bei bereits gedämmten Gebäuden, die über eine fossile Wärmeversorgung verfügen, steht die Wärmewende im Mittelpunkt – also die Umstellung auf erneuerbare Energien. Neben gebäudebezogenen Lösungen, wie Wärmepumpen, kommt hierbei der Verfügbarkeit bezahlbarer grüner Nah- und Fernwärme eine entscheidende Rolle zu.

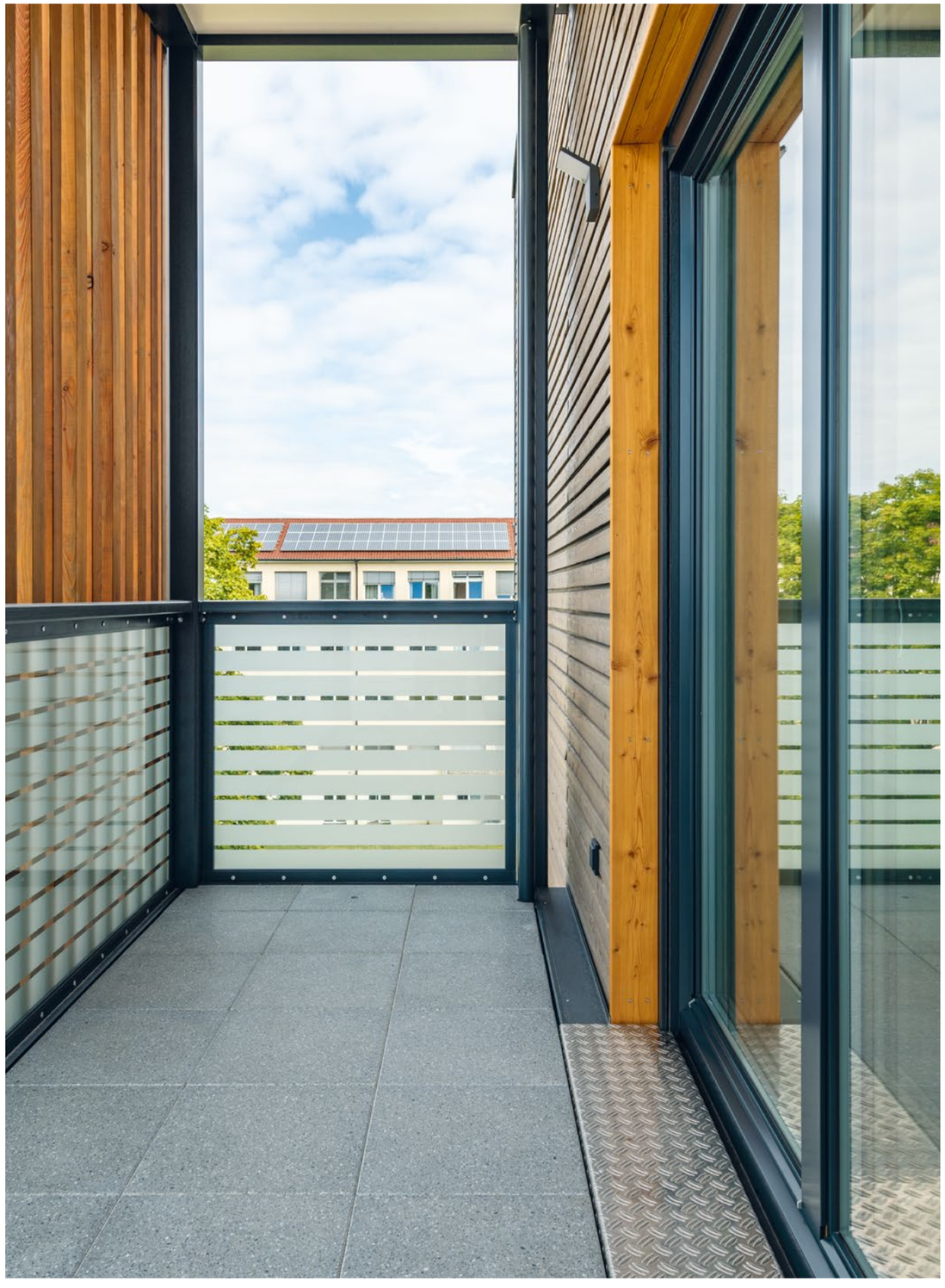
- **Photovoltaikausbau:** Auf allen geeigneten bestehenden und neuen Dächern der SWSG werden in Kooperation mit den Stadtwerken Stuttgart (SWS) Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) installiert – das bedeutet, PV-Anlagen für 9.000 SWSG-Wohnungen und zudem einen günstigeren Ökostromtarif für die Mieter*innen. Um dies zu ermöglichen, wurden im Vorfeld zahlreiche Analysen und Konzepte zu einer optimalen Zusammenarbeit im Sinne der Partner*innen und Mieter*innen erarbeitet. Mit einem Gesamtpotenzial von 25 Megawatt Peak für die SWSG können rechnerisch laut SWS rund 9.000 Wohnungen versorgt werden. Der Zubau soll dabei pro Jahr zwischen drei und fünf Megawatt Peak liegen und dadurch den CO_2-Ausstoß der SWSG – basierend auf dem aktuellen bundesdeutschen Strommix – rechnerisch um etwa 2,5 bis 4 Prozent reduzieren.

Direkt im Anschluss an den Anfang 2022 erfolgten Abschluss des PV-Rahmenvertrags startete die SWSG gemeinsam mit den SWS die Projektauswahl und die Statikprüfung der ausgewählten Objekte. Die SWS planten zudem die Dachbelegung und berechneten die Leistung, Stromerträge und die wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Anlagen. Als Steuerungsinstrument des PV-Ausbaus dient eine fortlaufend gepflegte und abgestimmte Projektpipeline.

Kernmaßnahmen Neubauten

Im Neubau fokussiert sich die SWSG – analog zu den Maßnahmen im Bestand – auf möglichst energie- und kosteneffiziente Energiestandards, aus denen je eingesetztem Euro unter Berücksichtigung der nutzbaren Fördermittel eine möglichst hohe Treibhausgaseinsparung resultiert. Neben dem im Landeswohnraumförderungsprogramm förderfähigen Effizienzhaus-55-Standard setzt die SWSG hierbei insbesondere auf den gemäß Bundesförderung für effiziente Gebäude förderfähigen Effizienzhaus-40-Standard und das damit verbundene Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG). Mit der QNG-Zertifizierung von Neubauten untermauert die SWSG ihren ganzheitlichen Anspruch zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden.





FORSCHUNGSPROGRAMME UND PILOTPROJEKTE

Forschungsprogramme und Pilotprojekte setzt die SWSG an zentralen Stellhebeln der CO_2-Reduktion und zur Einsparung weiterer Ressourcen sowie zur Sensibilisierung der Mieter*innen ein.

Pilotprojekt Egain
Eine intelligente Heizanlagensteuerung soll Energieverbräuche und Heizkosten senken – dafür arbeitet die SWSG mit dem Energiedienstleister Egain zusammen. Für dieses Pilotprojekt wurden 13 SWSG-Gebäude im Frühjahr 2022 mit Egain-Sensoren, die der intelligenten Heizungssteuerung dienen, ausgestattet. Zugleich wurde der Außentemperaturfühler der Heizanlage gegen einen intelligenten Fühler, den sogenannten Egain Edge Hub, ausgetauscht. Dieser misst nicht nur die Außentemperatur, sondern bezieht beispielsweise aktuelle Wettervorhersagen, die Sonneneinstrahlung auf das Gebäude und die durchschnittliche Temperatur des Gebäudes mit ein. Diese Faktoren ermöglichen eine genauere und effizientere Steuerung der Heizanlage in dem jeweiligen Zuhause der SWSG-Mieter*innen. Temperatur- und Feuchtigkeitssensoren in bestimmten Wohnungen dienen darüber hinaus der Ermittlung der durchschnittlichen Gebäudetemperatur. Diese Sensoren kommunizieren per Funk mit der zentralen Heizungsanlage im Keller, sodass eine optimale und effizientere Steuerung der Heizanlage erfolgt. Trotz angepasster, optimierter Energiezufuhr müssen die Mieter*innen nicht auf ihr Wohlfühlklima verzichten, denn die Heizungen können nach wie vor individuell gesteuert und justiert werden – nur eben intelligent und bedarfsorientiert, sodass am Ende noch Kosten gespart werden.

Für das Pilotprojekt ist eine dreijährige Testphase vorgesehen. Bereits heute kann ein positives Zwischenfazit in Bezug auf die Transparenzschaffung des Anlagenbetriebs gezogen werden. So konnte unter anderem eine ineffiziente Veränderung von Anlagenbetriebsparametern im Zuge eines Heizungsnotdiensteinsatzes unmittelbar mithilfe der Egain-Fernüberwachung festgestellt und zeitnah behoben werden.

ConnectHeat
In dem Forschungsvorhaben „ConnectHeat – Community engagement for clean heat" werden in mehreren Gebäuden der SWSG unter wissenschaftlicher Begleitung verschiedene Ansätze zur positiven Beeinflussung des Nutzerverhaltens (z. B. Anreizsysteme) getestet und auf deren Eignung für einen weitreichenderen Einsatz im Bestand der SWSG bewertet. Die Maßnahmenplanung und -vorbereitung erfolgt im Jahr 2023, der Start der Praxisphase ist für das Jahr 2024 vorgesehen. Über eine projektbegleitende lokale Akteursgruppe werden durch den wissenschaftlichen Projektkoordinator weitere interessierte Partner – wie z. B. andere Stuttgarter Wohnungsunternehmen – in das Vorhaben eingebunden.



Organisatorische Anpassungen

Bereits heute werden wesentliche Teile der Klimastrategie – wie das ambitionierte Programm zur energetischen Gebäudesanierung – erfolgreich operativ umgesetzt. Hierbei kann die SWSG mit der Abteilung „Baumanagement Bestand" auf bewährte Strukturen zurückgreifen. Neben der energetischen Gebäudesanierung wird auf dem Weg zur Klimazielerreichung die Transformation der Wärme- und Stromversorgung hin zu erneuerbaren Energien – also die Energiewende – der entscheidende Hebel sein. Der Umfang dieser Transformation stellt gänzlich neue Anforderungen an die Wohnungswirtschaft und die SWSG und erfordert daher für eine erfolgreiche Operationalisierung strukturelle Anpassungen. Daher wurde das bisher im Stab Geschäftsführung verortete Team des „Strategischen Energie- und Nachhaltigkeitsmanagements" in die eigenständige Abteilung „Energiewende und Nachhaltigkeitsmanagement" überführt und durch weitere Fachkräfte ergänzt. Zusätzlich zu den bisherigen strategisch-konzeptionellen Aufgaben wird die Abteilung „Energiewende und Nachhaltigkeitsmanagement" damit zukünftig die Operationalisierung der Energiewende verantworten.

Test und Einsatz von Wassersparduschköpfen
Datenanalysen der SWSG haben gezeigt, dass der Energieverbrauch der zentralen Warmwassererwärmung mit Werten zwischen 40 und 45 kWh je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr häufig deutlich höher ist als erwartet und somit einen hohen Anteil am gesamten Energieverbrauch einnimmt. Da der größte Teil des Warmwasserverbrauchs auf die Dusche entfällt, haben 46 freiwillige Mitarbeiter*innen der SWSG einen Monat lang verschiedene Sparduschköpfe getestet und hinsichtlich zahlreicher Aspekte, wie Aussehen, Lautstärke, Auswaschbarkeit des Shampoos und Duschkomfort, bewertet. Bei diesem Test konnte ein klares Siegermodell ermittelt werden, dessen positive Bewertung sich durch den späteren Testsieg beim Sparduschkopftest der Stiftung Warentest in der Ausgabe 03/2023 bestätigte. Der favorisierte Sparduschkopf kommt zukünftig sowohl bei Neubauten und Modernisierungen als auch im Bestand als Standardmodell zum Einsatz. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des Projekts „Guard your resources" eine Evaluierung der mit dem Sparduschkopf in der Praxis über längere Zeiträume erreichbaren Energie- und Wassereinsparungen.

„Guard your resources" – Kooperation mit Armaturenhersteller HANSA
In ausgewählten Gebäuden testet die SWSG in Zusammenarbeit mit HANSA den Einfluss nachhaltiger Armaturentechnologien auf den Wasser- und Energieverbrauch in Wohngebäuden. Das ambitionierte Ziel: eine nachweisliche Wasser- und Energieersparnis von 15 Prozent allein durch den Einsatz ressourcenschonender Armaturen in Verbindung mit digitalen Messmodulen und Echtzeit-Feedback zu erreichen. Die Basis hierfür bilden die Wasser- und Energieverbräuche in ca. 80 mit verschiedenen Sparpaketen ausgestatteten SWSG-Wohnungen, die über einen Zeitraum von drei Monaten unter Einsatz von digitalen Messungsmodulen und einer Cloud-Anwendung dokumentiert werden. Das Projekt wird wissenschaftlich von der Universität Bamberg begleitet.

Heizungstauschprogramm
Im Jahr 2021 initiierte die SWSG bereits ihr Heizungstauschprogramm, das auf eine fossilfreie Wärmeversorgung setzt und damit einen wesentlichen Schritt in Richtung Klimaneutralität ermöglicht. Die präferierte Option liegt dabei auf dem Anschluss an das Stuttgarter Fernwärmenetz, das gemäß den EnBW-Unternehmenszielen ab 2035 klimaneutral sein wird. Zudem nutzt die SWSG – wo machbar – den Anschluss an grüne Nahwärmeversorgungen. Bei Objekten, für die kein Wärmenetzanschluss möglich ist, werden gebäudebezogene Wärmeversorgungen mit erneuerbaren Energien realisiert. Hierbei liegt der Fokus der SWSG auf dem Einbau von elektrischen, mit Ökostrom betriebenen Wärmepumpen. In Abhängigkeit der lokalen Voraussetzungen und der erforderlichen Heiztemperaturen und -leistungen werden auch Hochtemperaturheizsysteme wie Pelletanlagen und BHKWs oder Anlagenkombinationen – sogenannte Hybridanlagen – in Betracht gezogen. Die Entscheidung für das zu realisierende Heizsystem wird jeweils unter Abwägung zahlreicher Aspekte getroffen. Hierbei werden unter anderem die Investitionskosten, die nutzbaren Fördermittel, die erreichbaren CO_2-Einsparungen sowie die für die Mieter*innen resultierenden Betriebs- und Wartungskosten berücksichtigt.

Heizungscheck
Nicht zuletzt die volatilen Energiemärkte – ausgelöst durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine – veranlassten die SWSG, ihre Heizanlagen auf den Prüfstand zu stellen. Dabei wurden die eingestellten Parameter überprüft und gegebenenfalls auf eine effizientere und damit energiesparendere Stufe eingestellt. Kurzfristig setzte die SWSG den Heizungscheck bei mehr als 300 Gaszentralheizungen um. Wesentliche Maßnahmen waren

- die Reduzierung der Heizgrenze, was vor allem in den Übergangszeiten im Herbst und Frühling zu Energieeinsparungen führt. Hierzu wird der Heizkreislauf bei milden Außentemperaturen abgeschaltet, wenn die Mindesttemperaturen auch ohne Heizung erreicht werden. Da die optimale Heizgrenze unter anderem abhängig vom energetischen Gebäudestand ist, erfolgte die Festlegung der Heizgrenze gebäudeindividuell.
- die Anpassung der Heizkurve, sodass bei möglichst geringer (Vorlauf-)Temperatur die geschuldeten Raumtemperaturen erreicht werden.
- die Überprüfung und ggf. Reduktion der Warmwassertemperatur. Klare Prämisse war hierbei, die Temperatur auf einem Niveau einzustellen, das gemäß den geltenden Regularien Sicherheit vor Legionellen bietet.

EVALUIERUNG

Regelmäßig wird die Umsetzung der SWSG-Klimastrategie einer Kontrolle unterzogen und an die jeweils aktuellen technischen und wirtschaftlichen Entwicklungen angepasst. Als maßgebliche Bewertungskenngrößen dienen hierbei der witterungsbereinigte, auf die Mietfläche bezogene Treibhausgasausstoß des gesamten SWSG-Bestands und die Einsparziele der wesentlichen Handlungsfelder. Auf diese Weise evaluiert die SWSG ihr eigenes Handeln und schreibt ihre Klimastrategie kontinuierlich fort.

LOKALE WÄRMEWENDE – EINSATZ VON WÄRMEPUMPEN IM BESTAND



Die Wärmewende im Bestand voranzutreiben, ist eine der großen Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Für eine zukunftsfähige Energieversorgung hat die SWSG – für Neubau-, Modernisierungs- und Heizungstauschprojekte gleichermaßen – eine Priorisierung auf den Anschluss an das Fernwärmenetz festgesetzt. In Stuttgart ist die Fernwärmeversorgung jedoch aufgrund der topografischen Bedingungen stark begrenzt. Somit werden aktuell nur rund 25 Prozent der SWSG-Wohnungen durch die voraussichtlich ab dem Jahr 2035 klimaneutrale Fernwärme versorgt. Für große Teile unserer Gebäude müssen daher grüne Nahwärmeinfrastrukturen aufgebaut werden. Insgesamt müssen bis 2035 rund 60 Prozent der Wohnungen mit grünen Fern- und Nahwärmenetzen versorgt werden. Für die verbleibenden 40 Prozent des Bestands setzt die SWSG auf die lokale Wärmewende durch die dezentrale Nutzung erneuerbarer Energien am Gebäude. Der Schwerpunkt liegt dabei vor allem auf dem Einbau von Luft-Wasser-Wärmepumpen.

Für die Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen im Bestand gilt es, eine ausreichend große Außenstellfläche zu finden. Je nach Anforderungen können sowohl vorgefertigte Energiemodule, Wärmepumpenkaskaden aus mehreren Einzelwärmepumpen oder Großwärmepumpen eingesetzt werden. Immer im Blick zu behalten ist hierbei ein ausreichender Schallschutz und die Einhaltung von Abstandsgeboten, sodass weder Mieter*innen noch Anwohner*innen durch die Geräusche der Wärmepumpe gestört werden.



Die größte Energiemenge zur Gebäudebeheizung liefern Wärmepumpen bei eher mäßigen Außentemperaturen über 0 °C. Bei diesen Außentemperaturen benötigen die Heizkörper im Gebäude in gut bis mäßig gedämmten Gebäuden oft nur relativ geringe Vorlauftemperaturen. Zudem geht mit der Installation von Wärmepumpen ein hydraulischer Abgleich in den Wohnungen einher. Hierbei wird sichergestellt, dass das Heizsystem nicht nur in der Theorie, sondern auch in der Praxis mit geringen Vorlauftemperaturen funktioniert. Darüber hinaus wird ersichtlich, ob hierzu einzelne zu kleine Heizkörper gegen größere Modelle ausgetauscht werden müssen. Der Einbau einer Fußbodenheizung ist hingegen keine notwendige Voraussetzung für die Nutzung einer Wärmepumpe.

Die technische Herausforderung: Die Hochtemperatur- bzw. Spitzenlast-Abdeckung bei Wärmepumpen-Systemen erfolgt bisher in der Regel über fossile Gaskessel – auch bei den heute eingebauten Systemen, die voraussichtlich für die nächsten 20 Jahre laufen. Um in Mehrfamilienhäusern ganzjährig eine Warmwassertemperatur von 60 °C zu erzeugen, muss die Wärmepumpe einen Temperaturhub von der Umgebungstemperatur auf mindestens 65 °C leisten. Hierbei kommen Wärmepumpenanlagen an kalten Tagen, an denen zudem eine sehr hohe Heizleistung erforderlich ist, bisher häufig an ihre Grenzen. Betrifft diese Grenzsituation nur einen geringen Teil der jährlichen Wärmeerzeugung, setzt die SWSG auf mit Ökostrom betriebene Heizstäbe zur Spitzenlasterzeugung; bei höheren Spitzenlastanteilen an der jährlichen Wärmeerzeugung kommen aus Betriebskostengründen und aus Mangel an bezahlbaren ökologischen Alternativen aktuell noch Gas-Spitzenlastkessel zum Einsatz. Im diskutierten neuen Gebäudeenergiegesetz ist vorgesehen, dass bei neu eingebauten Heizungen mindestens 65 Prozent der Wärme aus erneuerbaren Energien erzeugt wird. Die SWSG setzt dies als Mindeststandard bereits heute um und hat zum Ziel, den Anteil der erneuerbaren Energien bei neu eingebauten Heizungen auf mindestens 85 Prozent anzuheben, sodass die neuen Wärmepumpenanlagen neben der Bundesförderung für effiziente Gebäude auch durch das Stuttgarter Wärmepumpenprogramm förderfähig sind. Wo immer es technisch sowie investitions- und betriebskostentechnisch vertretbar ist, strebt die SWSG auch heute schon bei geeigneten Gebäuden eine 100 Prozent klimaneutrale Wärmeversorgung an.

Kernmaßnahmen bis 2035

Energetische Hüllenmodernisierung
Objekte über 150 kWh/m²/a:
- *Priorisierung nach Hebelwirkung*
- *Herausforderungen durch Denkmalschutz und unbewohnte Modernisierung bei Gas-Einzelversorgungen*

Objekte unter 150 kWh/m²/a:
- *geringes Einsparpotenzial und damit große Warmmieterhöhung bei umfassenden Hüllenmodernisierungen*
- *daher: gezielte Einzelmaßnahmen, vorzugsweise bei Sanierungsbedarf energetisch schlechter Bauteile*
- *sofern erforderlich: Heizkörpertausch als Vorbereitung für grüne Wärme*

Wärmewende
- *Umstellung der gebäudebezogenen Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien (v. a. auf Wärmepumpen)*
- *Umstellung auf grüne Nahwärme*
- *Klimaneutralität der Fernwärme bis 2030/2035*

Entwicklung der SWSG zur Klimaneutralität



Vielfältig

Ob klein oder groß, jung oder alt: In unseren Quartieren vereinen wir heterogene und vielfältige Wohnkulturen zu stabilen Nachbarschaften. Bei uns sind Menschen aus verschiedensten Kulturen und mit unterschiedlichsten Bedürfnissen zu Hause. Um ihren Ansprüchen gerecht zu werden, setzen wir auf ein starkes Team an Mitarbeiter*innen mit vielfältigen Fähigkeiten und Kompetenzen. Wir sind überzeugt, dass sich gelebte Vielfalt und deren Wertschätzung sowohl auf unser Unternehmen als auch auf die Gesellschaft positiv auswirken.



IBA'27-PROJEKT BÖCKINGER STRASSE WOHNEN – LEBEN – ZUSAMMENWACHSEN





In Rot entsteht etwas Neues: Auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Böckinger Straße errichtet die SWSG in den kommenden Jahren ein Wohnquartier, das Vielfalt in unterschiedlichsten Facetten vereint:

Wohnen für alle
Über 400 Wohnungen werden auf der rund 4,7 ha großen Fläche entstehen, drei Viertel davon werden öffentlich gefördert sein. Ein heterogener Wohnungsmix bildet die Voraussetzung für stabile Quartiersstrukturen. Für die Evangelische Gesellschaft Stuttgart (eva) – die mit dem Immanuel-Grözinger-Haus das Quartier an der westlichen Flanke abschließt – werden über 60 Wohnungen bereitgestellt, die sie zur teilstationären oder ambulanten Betreuung nutzen wird.

In puncto Ökologie verfügt das Quartier über eine CO_2-freie Energieversorgung mit Nahwärmenetz über Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen. Neben zukunftsfähigen, ökologischen Bauformen steht besonders die bewusste Gestaltung von Begegnungsbereichen im Vordergrund: Kleinere Gebäude an der Böckinger Straße bilden mit gegenüberliegenden größeren Wohnblocks einen verkehrsfreien, gemeinschaftlichen Raum, wo ein Netz aus Wegen, Grünflächen und Plätzen die nahen Kleingartenstrukturen aufnimmt.

Clusterwohnen im IBA'27-Haus
Das IBA'27-Haus in der Mitte des Quartiers setzt sich mit alternativen Wohnformen und zukunftsfähigen Bauformen auseinander. Hier entstehen 42 Wohnungen als Clusterwohnungen, das heißt, eine Wohnung besteht aus unterschiedlich großen Individualeinheiten, die sich gemeinschaftliche Räume teilen. In der Grundkonzeption ist sie vergleichbar mit einer WG. Anders als diese allerdings bietet sie jeder Individualeinheit ein eigenes Bad und eine Mini-Kitchenette. Wohnzimmer, Esszimmer und eine große Gemeinschaftsküche werden geteilt. Dadurch entstehen großzügigere Räume und gleichzeitig eine Reduzierung des Flächenverbrauchs pro Person, was wiederum eine Reduktion der Mietkosten und des Material- und Flächenverbrauchs bedeutet – ohne Einbußen an Nutzungsmöglichkeiten. Das Angebot richtet sich an Menschen aller Altersgruppen, die sich für ein soziales Miteinander interessieren. Das können ältere Menschen sein, die bereits zu Studienzeiten in WGs gelebt haben, ebenso wie alleinerziehende Eltern, Studierende oder Pendler, die lediglich unter der Woche in Stuttgart leben. Um die Flexibilität und Umbaubarkeit für wechselnde Nutzungen überhaupt zu ermöglichen, musste ein erheblicher Fokus auf die Bauform gelegt werden. Das IBA'27-Haus ist als Holzskelettbau konzipiert. Die Bauform aus Laub- und Nadelhölzern ist so innovativ, dass sie über das Holz-Innovativprogramm gefördert wird.



IBA'27

100 Jahre nach dem Aufbruch der Architekturmoderne am Stuttgarter Weißenhof sucht die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) nach der Zukunft des Bauens und Zusammenlebens in einem der wirtschaftlich stärksten Zentren Europas. Ihre Ausstellungsorte im Jahr 2027 sind sozial und funktional gemischte Häuser und Quartiere. In ihnen verschmelzen Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit zu vielschichtigen, zukunftsfähigen Nachbarschaften. Das Quartier an der Böckinger Straße ist IBA'27-Projekt.

IBA27.de/
Projekt

Soziale Mitte

Lebendig und verbindend, offen und nachhaltig wird die neue Quartiersmitte an der Böckinger Straße gestaltet sein. Ergänzend zum IBA'27-Haus, das neben den Cluster-Wohnungen auch Co-Working-Spaces und Ateliers beherbergt, entstehen in unmittelbarer Nachbarschaft eine Begegnungsstätte für Ältere Plus sowie eine Kindertagesstätte. Diese neue Mitte bietet Bewohner*innen und Nachbarschaft einen zentralen Treffpunkt und Raum zum Austausch.

Die Begegnungsstätte besetzt die städtebaulich wichtige Stelle am Eingang ins Quartier. Sie setzt dem Quartier mit ihrer zweigeschossigen, begrünten Rankstruktur die „gemeinschaftliche Krone auf". Die Räume der Begegnungsstätte werden in der Atmosphäre eines Gartenpavillons als offener, einladender, eingeschossiger Baukörper unter einer Grünstruktur ausformuliert. Die begrünte öffentliche Dachterrasse mit Ausblick bis ins Feuerbacher Tal bietet einen besonderen Freiraum an.

Die tagsüber für die An- und Bewohner*innen des Quartiers öffentlich zugängliche Dachterrasse bietet durch die vertikale und horizontale Begrünung einen außergewöhnlichen Quartierspunkt. Ein „Spielgerät für Jung und Alt", eine Rutsche vom Dach in den öffentlich zugänglichen Freibereich zwischen Kita und Begegnungsstätte bringt Eltern, Kinder und Bewohner*innen zusammen.

Das Kita-Gebäude setzt sich aus einem eingeschossigen und einem zweigeschossigen Bauteil zusammen, in dem sechs Gruppen Platz finden sollen. Ein großzügiger Außenbereich mit unterschiedlichen Spielbereichen schließt sich an der Südseite des Gebäudes an. Beide Häuser sollen aus Recyclingbeton errichtet werden.

Grüne Klammer – der eva-Garten

Im bereits bestehenden Quartiersgarten der eva finden Bewohner des Immanuel-Grözinger-Hauses sowohl in der Gärtnerei, in einer kleinen Schreinerei und anderen Werkstätten eine sinnvolle, tagesstrukturierende Beschäftigung. Beim gemeinsamen Gärtnern, bei Workshops oder Open-Air-Veranstaltungen gibt es darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten, als Nachbar*innen den Bewohnern des Immanuel-Grözinger-Hauses zu begegnen. Natürlich lädt der schöne Garten auch dazu ein, Ruhe und Natur inmitten der Stadt zu genießen und sich mit anderen Menschen im Quartier zu treffen. Ein Teil des bisherigen eva-Gartens bleibt bestehen – ein zweiter Teil wird am Quartiersende neu geschaffen. Somit bilden die beiden Flächen eine einfassende Klammer um das neue Quartier.

Alle Infos zu unseren Projekten an der Böckinger Straße auf unserem Blog.

VIELFÄLTIG

AUF GUTE NACHBARSCHAFT! MIETER- UND NACHBARSCHAFTSFESTE



Nachbarschaften fördern, den sozialen Zusammenhalt stärken und Gemeinsamkeiten schaffen: Jedes Jahr organisiert und unterstützt die SWSG zahlreiche Nachbarschafts- und Mieterfeste in der ganzen Stadt. Von Heumaden bis Zuffenhausen, von Botnang bis Birkach – allerorts sind Groß und Klein eingeladen, um Kontakte zu knüpfen und zusammen Zeit zu verbringen. Insgesamt 15 Mieterfeste und Nachbarschaftsveranstaltungen gestaltete die SWSG 2022.

















DIE NECKARSTRASSE ERBLÜHT, DIE STADT WIRD BUNTER STREET ART & GRAFFITI





Quartiere leben – sie verleihen der Stadt ihren Herzschlag und spiegeln den Lebensduktus ihrer Bewohner*innen wider. In heterogenen Quartieren ein nachbarschaftliches Zusammenleben und ein gemeinschaftliches Klima zu fördern, gehört zu unseren Aufgaben. Um der Gestaltung von Quartieren unter künstlerischem Blickwinkel Raum zu geben, stellt die SWSG zeitgenössischen Street-Art-Künstlern im Rahmen des PFFFestivals sowie Jugendlichen in Zusammenarbeit mit Jugendhäusern Flächen zur kreativen Nutzung zur Verfügung.

Mural an der Neckarstraße
PFFF – das Geräusch, das beim Sprühen mit einer Spraydose entsteht – ist titelgebend für das bis 2025 jährlich in Stuttgart stattfindende Festival zur urbanen Kunst. An mehreren Flächen – davon drei große Fassaden – ist im Spätsommer 2022 Street Art entstanden, die die Stadt bunter macht. Auch das SWSG-Gebäude in der Neckarstraße 127 ist Teil des Festivals. Der polnische Künstler BEZT schuf auf der Fassade innerhalb weniger Tage ein großformatiges Mural.

Das PFFFestival ist ein Kooperationsprojekt zwischen der Stadt Stuttgart, der Baden-Württemberg-Stiftung und dem Kunstverein Wagenhalle. Lokal und international renommierte Künstler*innen gestalten großflächige Kunstwerke im gesamten Stadtgebiet.





Bis 2025 sollen insgesamt mehr als 20 großflächige Fassaden in Stuttgart gestaltet werden. Die gut sichtbaren Flächen werden in den jeweiligen Jahren über einen Zeitraum von je einem Monat bearbeitet. Die Fassaden sollen in allen Stadtteilen gestreut werden, dadurch sollen sich zahlreiche Interaktionen zwischen den Künstler*innen und den Menschen vor Ort ergeben. Während der mehrtägigen Arbeiten kann den Künstler*innen in ihrem temporären Freiluftatelier über die Schulter geschaut werden. So bieten sich den Zuseher*innen spannende Einblicke in die Techniken und Vorgehensweisen beim Gestalten der Fassaden. 2023 wird sich die SWSG erneut bei dem Festival beteiligen.

Graffiti-Projekt am Jugendhaus Lauchhau
Der eigenen Kreativität freien Lauf lassen und gemeinsam Kunstwerke entstehen lassen – bei einer Graffiti-Aktion konnten Jugendliche aus dem Lauchhau Techniken der Graffiti-Kunst ausprobieren und ihre eigenen Ideen umsetzen.

Unter Anleitung von professionellen Künstlern von Partners in Paint skizzierten die Teilnehmer*innen Buchstaben in 3-D auf Papier, sprühten mithilfe von Schablonen Bilder für ihr Zuhause und schufen auf großflächigen Leinwänden gemeinsam bunte Schriftzüge. Parallel entstand ein dreidimensionaler Schriftzug, der fortan den Jugendtreff Lauchhau auch von der Ferne erkennbar macht. Die SWSG unterstützte das Projekt mit einer Spende von 3.000 Euro.

Für die SWSG hat das Angebot gleich in mehreren Dimensionen positive Effekte, denn neben der niedrigschwelligen, gemeinsamen Aktion, die zugleich Kreativität und Gemeinschaft unterstützt, werden parallel die ungeschriebenen Regeln der Graffiti-Kunst vermittelt.





Zukunftsorientiert

Heute schon an morgen denken: Die Zukunft erfordert bereits heute neue, innovative und kreative Ideen in unserem gesamten Arbeits- und Aufgabengebiet. Mit nachhaltigen Konzepten, konsequent durchdachten Lösungsansätzen und dem nötigen Weitblick gestalten wir ein Arbeitsumfeld, in dem Mitarbeiter*innen sich nachhaltig entwickeln und ihre Potenziale vollumfänglich einbringen können.



FÜR DIE ZUKUNFT GEWAPPNET – DIE ARBEITGEBERMARKE SWSG



Mit einer klar positionierten Arbeitsidentität, die – geprägt von sinnstiftenden Tätigkeiten und Aufgaben – von großem gesellschaftlichem Wertbeitrag ist, richtet die SWSG den Blick in die Zukunft. Basierend auf einer offenen und wertschätzenden Unternehmenskultur, nimmt das Wohnungsbauunternehmen die Bedürfnisse der Mitarbeiter*innen wahr und etabliert in Zeiten von New Work und Work-Life-Blending neue Arbeitsmodelle und -strukturen, digitalisiert Prozesse und tritt mit einer exklusiv kreierten Bildungsstrategie sowohl den Anforderungen an neue Fähigkeiten und Kompetenzen als auch den Anforderungen des Arbeitnehmermarktes entgegen. Verknüpft mit zahlreichen Benefits, einem Gesundheits- und Feel-Good-Management sowie der Möglichkeit zu mobilem, flexiblem Arbeiten, schafft die SWSG ein Arbeitsumfeld, in dem die Mitarbeiter*innen ihr volles Potenzial entfalten können. Denn die SWSG weiß: Nur zufriedene Mitarbeiter*innen sind motivierte Mitarbeiter*innen und damit in der Umsetzung der ambitionierten Unternehmensziele der größte Erfolgsgarant.

Unternehmenskultur – Werte leben, Gemeinschaft schaffen

Unter dieser Prämisse lebt die SWSG eine moderne, offene Unternehmenskultur, die alle Mitarbeiter*innen täglich durch ihr Handeln prägen. Unterschiedliche, interne Gesprächs- und Kommunikationsformate sorgen für Transparenz und etablieren eine unternehmensweite Wissenskultur, die Vertrauen schafft, Vernetzung und Teamwork ermöglicht sowie das Miteinander stärkt.



An fest verankerten **Dialogtagen** bringen sich Mitarbeiter*innen aktiv mit Vorschlägen zur Vereinbarkeit von Beruf und Privatem ein und erörtern so, ob und ggf. wie eine noch bessere Balance erzeugt werden kann. „Teilhaben und gestalten“ ist das Motto und zentraler Erfolgsfaktor der SWSG-Unternehmenskultur.



In **Expertencafés** teilen Expert*innen unterschiedlichster Fachbereiche und Hierarchiestufen in regelmäßigen Fachvorträgen ihr Wissen zu aktuellen unternehmensinternen Themen. Für alle Teilnehmer*innen ergibt sich so die Gelegenheit der Partizipation: in einer lockeren und ungezwungenen Atmosphäre ins Gespräch kommen, Fragen stellen und an Diskussionen teilnehmen.



Der **Podcast der Geschäftsführung** greift regelmäßig die aktuellsten Managementthemen im Unternehmensumfeld auf, ordnet jüngste Ereignisse und Entwicklungen ein und sorgt für schnelle, zusätzliche Transparenz in der internen Kommunikation.



Gemeinschaft entsteht im tagtäglichen Zusammenarbeiten. Die SWSG schafft Raum und macht das Zusammenkommen im Arbeitsalltag möglich: während des After-Work, der Bienenexkursion, des gemeinsamen Mittagessens am Foodtruck oder dem firmeninternen Christmas-Opening – der Raum für Austausch und Vernetzung wird kontinuierlich ausgebaut.

SWSG-Academy: Kompetenzen entwickeln und integrieren, Motivation stärken
Mit den Bildungsbausteinen der SWSG-Academy verfolgt das Unternehmen klare Ziele: über maßgeschneiderte Bildungskonzepte, Spezialisierungsangebote und den fortlaufenden Ausbau der Methodenkompetenzen zu Wissensgenerierung, -transfer, -speicherung und -nutzung. Die SWSG-Academy ermöglicht den Mitarbeiter*innen kontinuierliche, persönliche Weiterentwicklung – auch außerhalb ihres Fachgebiets.

Schlüsselqualifikation für Transformationsfähigkeit – die exklusive SWSG-Weiterbildung zum „Digital Real Estate Expert" (DREE)
Die eigens für die Bedürnisse der SWSG gemeinsam mit der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) konzipierte Weiterbildung zum „Digital Real Estate Expert" (DREE) belegt exemplarisch das erklärte Ziel der SWSG-Academy: Wissensbeförderung durch stetige Qualifizierung in Kombination mit Prozess- und Methodenkompetenz – über alle Aufgabenschwerpunkte, Abteilungen und Hierarchiestufen hinweg. „Ein exklusiver Baustein, der die SWSG in ihrer Transformationsfähigkeit einen großen Schritt in Richtung Zukunft versetzt. Ein Baustein, auf den wir besonders stolz sind und der in dieser Form in der Immobilienbranche einzigartig ist", so Isabell Herzog, Leiterin Personal. „Die rund 25 Teilnehmer*innen des ersten Jahrgangs konnten die zertifizierte, modular aufgebaute Weiterbildung bereits erfolgreich abschließen", ergänzt die Personalleiterin stolz.

BILDUNGSBAUSTEINE „SWSG-ACADEMY"

Bildungskooperation mit ADI inklusive Verleihung des Titels „Digital Real Estate Expert" (DREE)	Spezifisches SWSG-FK-Entwicklungsprogramm
Individuelles jährliches Qualifikationsprogramm	Individuelle Coachings
Jährliches Impulstrainig für alle Ausbildungsbeauftragten	Individuelle Weiterbildungspläne inklusive nebenberuflicher Studiengänge



Benefits ermöglichen & geben
Benefits zahlen auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter*innen ein und ermöglichen ihnen die realistische Vereinbarkeit beruflicher und privater Ziele. Die SWSG verfolgt auch hier eine klare Strategie: „Wir unterstützen unsere (zukünftigen) Mitarbeiter*innen von Anfang an. Bereits mit der Stellenausschreibung positionieren wir uns eindeutig und legen dar, wofür wir stehen und was wir ermöglichen. Neben einem qualifizierten Gesundheitsmanagement und einem attraktiven Leistungspakt besteht grundsätzlich für alle Mitarbeiter*innen die Möglichkeit, eine Wohnung aus unserem Bestand zu beziehen. Dieses Angebot ist, in Anbetracht des Stuttgarter Wohnungsmarktes, für Zugezogene gleichermaßen interessant wie für Ortsansässige", erklärt die Leiterin Personal, Isabell Herzog, beispielhaft.

Intern fächert sich die Benefitstrategie noch weiter auf. Das Gesundheitsmanagement beinhaltet neben klassischen Vorsorgeuntersuchungen, wie kostenlosen Sehtests und Impfaktionen, auch ein Feel-Good-Management, das wöchentlich lokale FitMix- und Soccereinheiten ebenso inkludiert wie abwechslungsreiche Foodtruckaktionen und deutschlandweite Sportangebote für nahezu alle Sportarten. Auch das Thema Mitarbeitermobilität zählt zu den Schlüsselfaktoren in der Benefitstrategie: Mitarbeiter*innen nachhaltig mobil machen, im Einklang mit klimaschonenden Mobilitätskonzepten, trifft den Puls der Zeit. Das Angebot reicht von kostenfreiem Deutschlandticket über E-Scooter bis hin zu unterstützenden Sonderkonditionen beim Jobrad-Leasing.
Die EU-weite Zertifizierung des ADFC wurde der SWSG in Gold verliehen. Mit der Auszeichnung zählt die SWSG zu den Top 20 der goldzertifizierten, fahrradfreundlichen Arbeitgeber in Baden-Württemberg. Dies bestätigt die Bestrebungen des Unternehmens und bietet ambitionierten Fahrradfahrer*innen noch mehr Vorteile: Über sichere Abstellplätze für Zweiräder, Umkleide- und Duschmöglichkeiten, eine eigene Servicestation für kleine Fahrradreparaturen bis hin zur individuellen Streckenberatung wird der Arbeitsweg auf Rädern unterstützt.

Seit 2014 ist die SWSG mit dem Audit berufundfamilie zertifiziert. Nun hat sie ihr Angebot in diesem so wichtigen Gebiet erweitert: Gemeinsam mit der awo lifebalance stellt das Unternehmen sicher, dass die Vereinbarkeit von Beruf und Privatem vor allem in Akutsituationen noch besser gelingt und bietet mit der awo lifebalance einen Kooperationspartner, der die Mitarbeiter*innen sofort und unkompliziert unterstützt – unabhängig davon, ob es sich um Angebote zur Kinderbetreuung, Pflege von Angehörigen oder Lebenslagencoachings handelt.



Digitalisierung – die Dynamik des Arbeitsmarktes stets im Blick
Über eine moderne Karriereseite, zielgruppenorientierte Stellenausschreibungen und Jobbörsenpakte zu quantitativ und qualitativ hochwertigeren Bewerbungen. Durch den optimalen Digitalisierungsgrad ihres Bewerbungsprozesses ist es der SWSG gelungen, die Anforderungen an einen modernen, schnellen, vertrauenswürdigen und unkomplizierten Bewerbungsprozess ins Unternehmen zu integrieren, der stets den persönlichen Kontakt zu den Bewerber*innen ins Auge fasst. Großes Plus am Arbeitsmarkt: Kurzfristiges und flexibles Reagieren führt zu schnelleren Rekrutierungserfolgen.

Die Auszeichnungen zum Top-Arbeitgeber bestätigen das interne Engagement: mit Siegel und ausgezeichnetem Ruf Mitarbeiter*innen binden und gewinnen.





Zuverlässig

Den Menschen in den Mittelpunkt unseres Handelns zu stellen, zählt seit jeher zu unseren wesentlichen Grundsätzen. Mit fachlicher Expertise und sozialem Engagement stehen wir unseren Mieter*innen daher in allen Lebenslagen als starker Partner zur Seite und finden (gemeinsam) Lösungen für neue oder herausfordernde Situationen.



SICHERER PARTNER IN KRISENZEITEN – WELCHE MASSNAHMEN DIE SWSG IN DER ENERGIEKRISE 2022 GETROFFEN HAT



Dezemberhilfe, Gaspreisdeckel, Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung … die Energiekrise hat das Jahr 2022 mit seinen vielfältigen Auswirkungen dominiert. Zwischen neuen Verordnungen, Gesetzen und volatilen Energiepreisen hat die SWSG die Lage stets im Blick behalten und allen Kurzfristigkeiten zum Trotz gut überlegt und wohl organisiert gehandelt. Dabei informierte und unterstützte sie ihre Mieter*innen über die gesamte Krise hinweg. Unsere Roadmap gibt einen Überblick darüber, welche Maßnahmen wir getroffen haben:

Alle Infos auch auf unserer Website unter https://www.swsg.de/wohnen-in-stuttgart/service/energiekosten.html



24. FEBRUAR 2022

Mit dem Angriffskrieg auf die Ukraine beginnt die Energie- und Wirtschaftskrise
Gaspreise steigen plötzlich auf Rekordhöhe; es kommt zu einer Mangellage und drohendem Gas-Lieferstopp.

8. MÄRZ 2022

SWSG reagiert
SWSG-Taskforce wird einberufen. Sie führt eine Situationsanalyse durch und entwickelt unterschiedliche Krisenszenarien. Anschließend erstellt die SWSG einen Maßnahmenplan zur Heizanlagenoptimierung und analysiert im Zuge dessen auch eine mögliche Anpassung zur Heizkostenvorauszahlung.

23. JUNI 2022

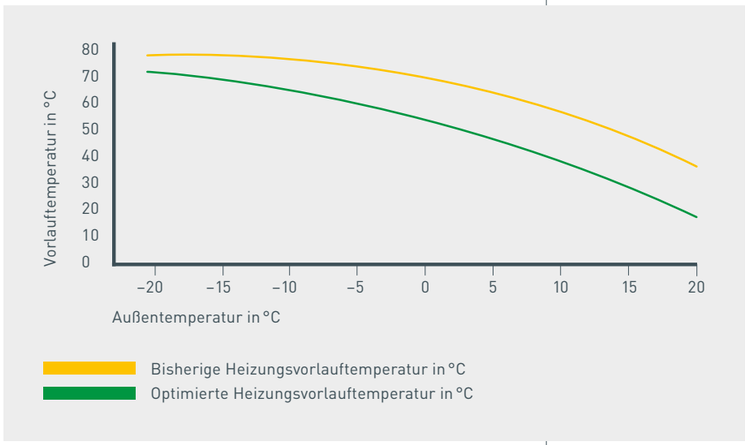
Notfallplan „Gas“ – Bundesregierung ruft Alarmstufe aus.

JULI 2022

Anpassung der Heizkostenvorauszahlung für Mieter*innen mit Fernwärme
Um zu vermeiden, dass SWSG-Mieter*innen für die kommenden Abrechnungsjahre hohe Nachzahlungen für Heizkosten leisten müssen, nimmt die SWSG eine Anpassung der Heizkostenvorauszahlung vor. Auf Basis der letzten Betriebskostenabrechnung werden bereits bekannte und konkret zu erwartende Kostensteigerungen einbezogen.

ENDE JULI 2022

SWSG verabschiedet Maßnahmenpaket zur Gasheizanlagenoptimierung
Zur Optimierung der Anlageneffizienz unterzieht die SWSG – noch vor der Heizperiode 2022/2023 – 303 Gasheizanlagen der Prüfung und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Vorbeugung der Gasmangellage. Alle betroffenen Mieter*innen werden postalisch darüber informiert. Zudem bietet die SWSG digitale Mietersprechstunden an, in denen die Maßnahmen erläutert werden und Fragen rund um den Heizungscheck beantwortet werden.



1. SEPTEMBER 2022

Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV) tritt in Kraft
Die SWSG optimiert in ihren Büroräumen die Heizanlagen, reduziert die Raumtemperatur auf die vorgegebenen 19 Grad Celsius und ergreift weitere Maßnahmen zur Energieeinsparung. Damit erfüllt die städtische Tochter kurzfristig die vorgegebenen Maßnahmen der Verordnung.

HERBST 2022

Anpassung der Heizkostenvorauszahlung für Mieter*innen mit Gaszentralheizung
Für die zentral gasversorgten Objekte hat die SWSG bis zum 31.12.2022 Preisstabilität. Daher erfolgt die Heizkostenvorauszahlungsanpassung bei diesen Objekten erst zum 01.01.2023. Wie sich der Gasbezugspreis zum Januar 2023 gestaltet, steht zum Zeitpunkt der Festlegung der Heizkostenvorauszahlungsanpassung noch nicht fest. Daher orientiert sich die SWSG an dem zum aktuellen Zeitpunkt gültigen Grundversorgertarif der EnBW. Ziel dieser Anpassung ist es, die Mieter*innen vor sehr hohen Nachzahlungen in den Folgejahren zu schützen.

1. OKTOBER 2022

Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) tritt in Kraft
Die Verordnung der Bundesregierung sieht u. a. verpflichtende Heizungsprüfungen und Optimierungen der Heizanlagen vor. Durch ihr vorausschauendes Handeln führt die SWSG bereits seit August 2022 diese Maßnahmen in allen mit Gaszentralheizung versorgten Wohnungen durch.

19. NOVEMBER 2022

Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) tritt in Kraft
Von der Bundesregierung wird als weitere Maßnahme zur Entlastung der Bürger*innen aufgrund der aktuellen Energiekrise die sogenannte Dezember-Soforthilfe beschlossen (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz – EWSG). Hierfür übernimmt der Bund die Dezemberzahlung der SWSG an ihre Versorger. Die Höhe der Soforthilfe wird auf Grundlage von gesetzlichen Vorgaben durch den Energieversorger errechnet.

MITTE DEZEMBER 2022

Information zur Dezemberhilfe an SWSG-Mieter*innen
Die SWSG informiert postalisch ihre Mieter*innen, die zentral mit Gas oder über Fernwärme versorgt werden, über die Dezemberhilfe.

15./16. DEZEMBER 2022

Bundestag und Bundesrat beschließen Strom- und Gaspreisbremse
Mit der Deckelung sollen die Haushalte ab Januar weiter entlastet werden. Die Preisdeckel gelten für 80 Prozent des Vorjahresverbrauchs. Das heißt, wer mehr als 80 Prozent Energie im Vergleich zum Vorjahr verbraucht, bezahlt für jede weitere Kilowattstunde die vertraglich vereinbarten, teils wesentlich höheren Preise. Selbstverständlich betrachtet die SWSG auch weiterhin die volatilen Entwicklungen auf dem Energiemarkt sehr genau und reagiert unverzüglich, sobald es verbindliche Entscheidungen von Seiten der Gesetzgebung gibt, die Anpassungen erforderlich machen. Insbesondere wird die SWSG, nachdem verbindliche Klarheit über die Einführung einer Wärmepreisbremse besteht, die aus einem gedeckelten Arbeitspreis resultierenden Heizkostenreduktionen in entsprechend angepasste Heizkostenvorauszahlungen überführen. Die erwartete Kostensteigerung im Bereich der zentral gasversorgten Objekte hat sich durch die geplante Einführung der Gaspreisbremse zum 01.01.2023 bestätigt. Bezüglich der Heizkostenvorauszahlung im Bereich der zentral durch die SWSG gasversorgten Objekte besteht somit kein weiterer Anpassungsbedarf.

1. JANUAR 2023

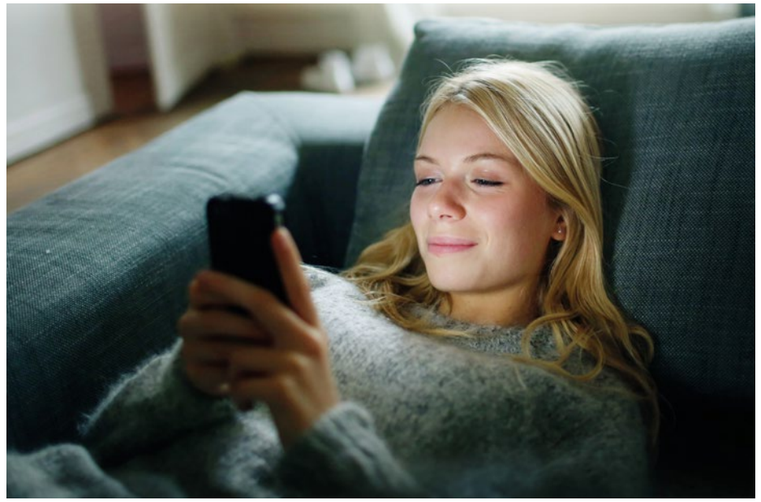
Das „Wohngeld-Plus-Gesetz“
Zum 1. Januar 2023 tritt das neue „Wohngeld-Plus-Gesetz“ in Kraft, das erstmals – neben der Mietzahlung – die Finanzierung der Heizkosten bezuschusst. Diese Reform ermöglicht damit nach Angaben des Bundes weiteren rund 1,4 Millionen Haushalten den Zugang zum Wohngeld. Empfangsberechtigt für das neue Wohngeld-Plus sind damit in Summe rund 2 Millionen Haushalte, die keine weiteren Sozialleistungen beziehen und deren monatliches zu berücksichtigendes Gesamteinkommen unterhalb der dafür vorgesehenen Einkommensgrenze liegt. Der staatliche Zuschuss, der über die Kommunen beantragt und ausgezahlt wird, wird im Durchschnitt verdoppelt: Betrug das individuelle Wohngeld zuvor 180 Euro pro Monat, steigt der Anspruch dank der Wohngeldreform auf rund 370 Euro pro Monat.

FEBRUAR 2023

Heizkostenvorauszahlung für Mieter*innen mit Fernwärme sinkt
Nach der Verabschiedung der Gas- und Wärmepreisbremse überprüfte die SWSG die aktuellen Heizkostenvorauszahlungen. Für Mieter*innen, die über Fernwärme versorgt werden, reduzieren sich die Vorauszahlungen ab März um 24 Prozent. Da die Preisbremsen ab Januar 2023 gelten, fließen die bereits geleisteten höheren Vorauszahlungen für die Monate Januar und Februar 2023 in die Reduzierung der Heizkostenvorauszahlungen ein. Die SWSG informiert die betroffenen Mieter*innen postalisch.

DIE VERBRÄUCHE SICHER IM BLICK UNTERJÄHRIGE VERBRAUCHSINFOR-MATION FÜR MIETER*INNEN





Bis zum Jahresende 2026 ist es zwar noch etwas hin, doch die SWSG hat bereits 2020 mit der Umrüstung der Messsysteme auf funkfernauslesbare Technik begonnen. Denn ab 2027 müssen alle Wohnungen mit fernauslesbaren, funkfähigen Zählern und Heizkostenverteilern ausgestattet sein. Konkret bedeutet das, dass ca. 65.000 Heizkostenverteiler sowie rund 35.000 Wasser- und Wärmemengenzähler in den SWSG-Wohnungen getauscht werden müssen. Ist der Tausch erfolgt, erhalten unsere Mieter*innen fortan monatlich eine unterjährige Verbrauchsinformation kurz: „uVi". Die uVi liefert eine detaillierte Übersicht über die verbrauchte Energie für Heizung und Warmwasser. Das Informationsschreiben listet dabei sowohl den Eigenenergieverbrauch als auch den der Wohnanlage auf. Alle Mieter*innen haben ihre Verbrauchswerte somit im Blick und können (individuelle) Einsparpotenziale ausmachen.

Basis hierfür bildet die im November 2021 vom Bundeskabinett beschlossene Heizkostenverordnung (HeizkostenV), die auf einer EU-weiten Richtlinie zur Energieeffizienz gründet und bereits zum Dezember 2021 in Kraft trat. Daher mussten die knapp 15.000 betroffenen Wohnungen der SWSG zügig zur neuen Verordnung informiert werden.

Versandt wurden die ersten Verbrauchsinformationen zum April 2022. Der Umwelt zuliebe setzt die SWSG auf eine digitale Zustellung der uVi – bislang nehmen rund 65 Prozent der betreffenden Mieter*innen das Angebot in Anspruch. Da die monatliche Information über die Verbräuche in schriftlicher Form gesetzlich verpflichtend ist, werden die übrigen 35 Prozent der Mieter*innen weiterhin postalisch informiert. Damit stellen wir sicher, dass alle Mieter*innen ihre Verbräuche im Blick haben und gewähren so eine fortlaufende Transparenz.

Zahlen und Fakten

084 Kennzahlen
098 Lagebericht
126 Jahresabschluss



WIRTSCHAFTLICH STARKE SWSG

KENNZAHL	2018	2019	2020	2021	2022	Einheit	Bewertung
Gesamtinvestition							
Gesamtinvestition	143,8	137,0	123,7	118,2	121,3	Mio. €	↗
davon Investitionen in den Bestand	58,8	46,7	36,4	38,8	52,9	Mio. €	↗
davon bewohnte Modernisierung	10,26	7,58	2,44	1,07	7,89	€/m²	↘
davon unbewohnte Modernisierung	16,15	6,18	2,83	2,09	5,05	€/m²	↘
davon geplante Instandhaltung	9,88	12,15	10,69	11,64	12,98	€/m²	↑
davon laufende Instandhaltung	11,53	11,45	12,95	15,65	15,06	€/m²	↑
davon Investitionen Neubau	59,7	51,1	49,8	64,3	59,3	Mio. €	↗
davon Investitionen Ankauf	25,3	39,2	37,5	15,1	9,1	Mio. €	↗
Neubauquote							
Neubauquote	1,3	1,7	1,3	1,0	1,6	%	→
Fertiggestellte Mietwohnungen							
Fertiggestellte Mietwohnungen	231	283	224	199	286	Anzahl	→
Fertiggestellte Eigentumswohnungen							
Fertiggestellte Eigentumswohnungen	3	41	18	0	25	Anzahl	↘
Altersstruktur des Wohnungsbestands							
Baujahr 1959 und früher	34	28,8	28,5	28,1	27,4	%	↗
Baujahr 1960–1969	8	7,4	7,3	7,2	7,1	%	↗
Baujahr 1970–1979	10	9,5	9,1	9,3	9,5	%	↗
Baujahr 1980–1989	6	6,1	6,1	6,1	5,9	%	↗
Baujahr 1990–1999	16	15,6	15,5	15,4	15,0	%	↗
Baujahr 2000–2009	13	14,8	14,7	14,8	14,4	%	↗
Baujahr 2010 und später	13	17,7	18,8	19,1	20,7	%	↗
Eigenkapitalquote							
Eigenkapitalquote	34,4	33,6	33,5	33,4	33,0	%	↗
Fremdkapitalquote							
Fremdkapitalquote	65,6	66,4	66,5	66,6	67,0	%	↗
Eigenkapitalrentabilität							
Eigenkapitalrentabilität	3,3	3,6	4,0	3,5	2,1	%	↗
Gesamtkapitalrentabilität							
Gesamtkapitalrentabilität	2,2	2,5	2,2	2,0	1,4	%	↗
EBITDA-FK-Verhältnis							
EBITDA-FK-Verhältnis	9,4	9,5	9,7	9,0	7,8	%	↗

WIRTSCHAFTLICH STARKE SWSG

KENNZAHL	2018	2019	2020	2021	2022	Einheit	Bewertung
Dynamischer Verschuldungsgrad							
Dynamischer Verschuldungsgrad	15,4	18,8	18,8	16,4	29,6	Jahre	↗
Tilgungskraft							
Tilgungskraft [1]	2,3	1,8	1,8	2,1	1,0	x-fach	↗
Zinsdeckung							
Zinsdeckung	14,8	14,1	13,3	12,7	12,9	%	↗
Kapitaldienstdeckung							
Kapitaldienstdeckung	33,2	33,6	34,1	33,2	35,9	%	↗
Mietenmultiplikator (Buchwerte)							
Mietenmultiplikator (Buchwerte)	8,65	9,03	9,02	9,08	9,05	x-fach	↗
Net Asset Value							
Net Asset Value	1.384	1.580	1.762	1.965	2.141	€/m²	↗
Umsatzerlöse							
Umsatzerlöse	150.037.872	172.950.124	167.940.049	163.424.513	181.313.803	€	→
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	147.500.093	153.287.825	158.856.763	162.905.347	167.911.287	€	↗
Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft	2.041.400	19.163.800	8.698.892	0	12.831.000	€	→
Jahresüberschuss							
Jahresüberschuss	13.288.197	15.194.126	17.650.019	15.929.498	9.500.932	€	↗
Bilanzgewinn							
Bilanzgewinn	5.032.404	5.226.530	5.376.549	5.106.048	5.006.980	€	↗
Fällige Mietforderungen							
Fällige Mietforderungen	0,84	0,89	0,97	0,93	1,11	%	↗
Anlagenvermögen							
Anlagevermögen	1.105.828.283	1.172.794.638	1.233.395.540	1.282.727.498	1.323.798.519	€	↗
Umlaufvermögen							
Umlaufvermögen	67.586.081	72.359.444	69.227.266	70.117.052	75.714.236	€	↗
Eigenkapital							
Eigenkapital	403.357.404	418.551.530	436.201.549	441.307.597	461.631.980	€	↗

Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: ↑ sehr hoch ↗ hoch → mittel ↘ gering ↓ sehr gering

Diese Rubrik beinhaltet einen groben Überblick über unsere wirtschaftlichen Kennzahlen.
Einen umfassenden Einblick in unsere Finanzkennzahlen bietet das Kapitel Jahresabschluss.
[1] Planmäßige Tilgungen

WIRTSCHAFTLICH STARKE SWSG

KENNZAHL	2018	2019	2020	2021	2022	Einheit	Bewertung
Cashflow							
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	58.932.747	53.028.491	54.531.819	62.714.610	40.530.763	€	↗
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–85.617.703	–94.405.489	-88.057.452	–90.671.857	-75.949.539	€	↗
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	26.868.314	41.823.363	33.610.311	27.203.914	35.081.831	€	↗
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.253.035	10.699.400	10.784.078	10.030.745	9.693.799	€	↗
Ergebnisse vor Steuern							
Ergebnisbeitrag HBW	12.294.495	15.161.880	22.757.903	21.565.804	10.657.517	€	↗
Ergebnisbeitrag Bauträger	3.503.973	4.384.103	697.104	–868.865	3.073.524	€	↘
Operatives Betriebsergebnis	15.798.469	19.545.983	23.455.007	20.696.940	13.731.041	€	↗
Anlagenintensität							
Anlagenintensität	94,2	94,2	94,7	94,8	94,6	%	↗
Innenfinanzierungsgrad I							
Innenfinanzierungsgrad I	53,0	42,6	47,7	63,6	40,5	%	↑
Innenfinanzierungsgrad II							
Innenfinanzierungsgrad II	33,2	19,2	20,5	33,2	1,7	%	↑
Durchschnittliche Buchwerte je m² (Wohn- / Nutzfläche)							
Durchschnittliche Buchwerte je m² (Wohn- / Nutzfläche)	768,11	817,38	832,56	846,23	859,03	€/m²	↗
Durchschnittliches langfristiges Fremdkapital je m² (Wohn- / Nutzfläche)							
Durchschnittliches langfristiges Fremdkapital je m² (Wohn- / Nutzfläche)	466,39	496,70	514,86	537,10	553,46	€/m²	↗
Anlagedeckungsgrad II							
Anlagedeckungsgrad II	96,4	96,6	95,7	96,0	96,3	%	↗

Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: ↑ sehr hoch ↗ hoch → mittel ↘ gering ↓ sehr gering



SWSG ALS HEIMATGEBER

KENNZAHL	2018	2019	2020	2021	2022	Einheit	Bewertung
Miethausbestand							
Eigene Mietwohnungen	18.504	18.813	18.952	19.187	19.580	Anzahl	↑
Wohnfläche gesamt	1.228.754	1.248.020	1.257.157	1.271.926	1.289.732	m²	↑
Eigene Gewerbeeinheiten	411	408	407	402	408	Anzahl	↑
Gewerbefläche gesamt	63.248	63.756	65.050	62.158	60.119	m²	↑
Garagen- / Tiefgaragenplätze	7.527	7.802	7.875	8.089	8.130	Anzahl	↑
Außenstellplätze	2.610	2.688	2.685	2.693	2.730	Anzahl	↑
Durchschnittliche Wohnungsgröße	66,40	66,34	66,33	66,29	65,87	m²	↑
Durchschnittliche Gewerbegröße	153,89	156,26	159,83	143,94	147,35	m²	↑
Marktanteil SWSG an öffentlich geförderten Wohnungen							
Öffentlich geförderte Wohnungen SWSG	7.571	7.586	7.588	7.623	7.788	Anzahl	↑
Marktanteil SWSG an öffentlich geförderten Wohnungen	50,7	50,4	51,1	51,3	51,4	%	↑
Fertiggestellte Mietwohnungen							
Fertiggestellte Mietwohnungen	231	283	224	199	286	Anzahl	↗
davon frei finanzierte Wohnungen	110	97	53	44	23	Anzahl	↗
davon Sozialmietwohnungen	94	150	43	121	106	Anzahl	↗
davon Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	27	36	19	34	–	Anzahl	↗
davon Personalwohnungen	–	–	109	–	157	Anzahl	↑
Fertigstellungen alle Projektarten (Wohnen)							
Fertigstellungen alle Projektarten (Wohnen)	543	634	304	238	422	Anzahl	↗
davon Neubau	234	324	242	199	311	Anzahl	↗
davon Mietwohnungen	231	283	224	199	286	Anzahl	↗
davon Eigentumswohnungen	3	41	18	0	25	Anzahl	↗
davon Modernisierung	309	310	62	39	111	Anzahl	↗
davon unbewohnte Modernisierung	187	88	0	39	38	Anzahl	→
davon bewohnte Modernisierung	122	222	62	0	73	Anzahl	↗

Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: ↑ sehr hoch ↗ hoch → mittel ↘ gering ↓ sehr gering

SWSG ALS HEIMATGEBER

KENNZAHL	2018	2019	2020	2021	2022	Einheit	Bewertung
Wohnungsgemenge frei finanzierter Wohnungsneubau (fertiggestellte WE)							
Anteil 1-Personen-Haushalte	26,1	20,1	64,0	26,2	82,2	%	→
Anteil 2-Personen-Haushalte	17,4	16,8	16,3	23,0	1,8	%	→
Anteil 3-Personen-Haushalte	23,2	33,6	9,3	16,4	3,1	%	→
Anteil 4-Personen-Haushalte	21,7	10,7	6,4	18,0	5,3	%	→
Anteil 5-Personen-Haushalte und größer	11,6	18,8	4,1	16,4	7,6	%	→
Wohnungsgemenge geförderter Wohnungsneubau (fertiggestellte WE)							
Anteil 1-Personen-Haushalte	17,7	25,3	25,9	15,3	30,7	%	→
Anteil 2-Personen-Haushalte	33,6	18,7	13,0	34,0	24,2	%	→
Anteil 3-Personen-Haushalte	15,9	24,2	27,8	17,4	27,5	%	→
Anteil 4-Personen-Haushalte	21,2	24,7	25,9	23,6	15,4	%	→
Anteil 5-Personen-Haushalte und größer	11,5	7,1	7,4	9,7	2,2	%	→
Durchschnittsmiete im Bestand							
Durchschnittsmiete im Bestand	7,31	7,45	7,54	7,60	7,89	€/m²/ Monat	↑
Mietencluster Wohnungsbestand							
bis 300 € je Wohnung	11,9	10,6	10,2	10,5	8,7	%	↑
301 €–450 € je Wohnung	32,5	32,7	32,5	31,9	30,4	%	↑
451 €–600 € je Wohnung	33,5	33,5	33,3	33,0	33,4	%	↑
ab 601 € je Wohnung	22,2	23,2	24,0	24,6	27,5	%	↑
Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete)							
< 5,50 €/Quadratmeter	12,4	11,8	11,5	11,7	10,0	%	↑
5,50–7,50 €/Quadratmeter	35,0	34,1	33,3	32,1	28,0	%	↑
7,50–8,50 €/Quadratmeter	28,6	28,7	28,7	28,7	26,0	%	↑
8,50–9,50 €/Quadratmeter	15,1	16,0	16,5	17,1	22,6	%	↑
> 9,50 €/Quadratmeter	8,1	8,8	9,8	10,4	13,4	%	↑
Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße in Quadratmeter							
< 45 Quadratmeter	11,2	11,5	11,6	12,0	13,1	%	→
45–60 Quadratmeter	29,0	28,5	28,5	28,3	27,9	%	→
60–75 Quadratmeter	28,3	28,2	28,1	27,7	27,4	%	→
75–90 Quadratmeter	21,6	21,6	21,5	21,5	21,3	%	→
> 90 Quadratmeter	9,9	10,3	10,3	10,5	10,4	%	→
Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl							
1-Zimmer-Wohnungen	5,3	5,9	6,0	6,3	7,5	%	→
2-Zimmer-Wohnungen	29,9	30,1	30,2	30,3	30,0	%	→
3-Zimmer Wohnungen	48,0	47,1	46,9	46,3	45,6	%	→
4-Zimmer-Wohnungen	14,9	14,9	14,9	15,0	14,8	%	→
≥ 5-Zimmer-Wohnungen	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1	%	→

SWSG ALS HEIMATGEBER

KENNZAHL	2018	2019	2020	2021	2022	Einheit	Bewertung
Mieterfluktuation (nach SWSG)							
Mieterfluktuation ohne Modernisierungsmaßnahmen / Abriss / Neubau oder Verkauf	4,9	4,8	4,6	5,2	4,6	%	↗
Mieterfluktuation (nach SWSG)	5,8	5,2	4,8	5,7	5,0	%	↗
Bewirtschaftungsbedingter Leerstand							
Bewirtschaftungsbedingter Leerstand	0,3	0,2	0,3	0,4	0,2	%	↑
Durchschnittliche Mietvertragsdauer							
Durchschnittliche Mietvertragsdauer	12,3	12,4	12,8	13,4	12,5	Jahre	↑
Umzugsquote SWSG (nach Abriss / Neubau bzw. unbewohnter Modernisierung)							
Wegzug von SWSG	14,9	7,8	12,0	10,1	18,8	%	↑
Umzug / Rückzug in SWSG-Wohnung	85,1	92,2	88,0	89,9	81,3	%	↑
Umsetzungskosten							
Umsetzungskosten	712.884	321.755	87.959	187.721	175.827	€	↗
Objektbetreuerbüros im Quartier							
Objektbetreuerbüros im Quartier	32	31	30	29	29	Anzahl	↗
Wohnen auf Probe (Freie Träger der Wohnungsnotfallhilfe)							
Anzahl Wohnungen im jährlichen Kontingent	20	20	20	20	20	Anzahl	↑
Anzahl daraus resultierender Mietverträge (kumuliert)	46	55	69	81	93	Anzahl	↗
Wohnen für besondere Bedarfsgruppen							
Wohnen für besondere Bedarfsgruppen	53	64	64	64	66	Anzahl	↑
Beirat der Mietervertreter*innen							
Beirat der Mietervertreter*innen	57	55	47	46	51	Anzahl	–
Fürsorgeunterkünfte (FUK)							
Fürsorgeunterkünfte (FUK) gesamt	442	455	455	445	432	Anzahl	↗
Versorgungsfälle	54	110	93	46	69	Anzahl	–

Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: ↑ sehr hoch ↗ hoch → mittel ↘ gering ↓ sehr gering

SWSG ALS HEIMATGEBER

KENNZAHL	2018	2019	2020	2021	2022	Einheit	Bewertung
Durchschnittsalter Bewohner*innen Gesamtbestand							
Durchschnittsalter Bewohner*innen Gesamtbestand	53,4	53,5	53,7	54,0	54,1	Jahre	–
Wohnungen mit Belegungsbindung							
Anteil geförderte Wohnungen	40,9	40,3	40,0	41,0	40,2	%	↑
Anteil Wohnungen mit Belegungsrechten inkl. geförderter Wohnungen	71,5	70,8	71,0	71,0	70,1	%	↑
Barrierefreie Neubauwohnungen							
Gesamtzahl barrierefreie Wohnungen	452	510	553	633	713	Anzahl	↗
Fertiggestellte barrierefreie Wohnungen Neubau	68	58	29	80	76	Anzahl	↗
Fertiggestellte barrierefreie Wohnungen Umnutzung	0	0	14	0	4	Anzahl	↗
Anteil fertiggestellte barrierefreie Wohnungen an Neubauwohnungen	29,4	20,5	20,7	40,2	32,8	%	↗
Wohnungen mit Aufzug erschlossen							
Wohnungen mit Aufzug erschlossen	23,6	24,6	24,2	25,1	25,4	%	→
Kundenzufriedenheitsanalyse [1]							
Zufriedenheit mit Wohnung / Gebäude	–	–	74	–	–	%	↗
Zufriedenheit mit Wohnumfeld	–	–	70	–	–	%	→
Zufriedenheit mit Vermietungsprozess	–	–	85	–	–	%	↗
Zufriedenheit mit Schadensbearbeitungsprozess durch SWSG-Mitarbeiter*innen	–	–	91	–	–	%	↗
Zufriedenheit mit Schadensbearbeitungsprozess durch Handwerker*innen	–	–	90	–	–	%	↗
Gesamtzufriedenheit der Kund*innen							
Weiterempfehlungsbereitschaft an Freund*innen / Bekannte	–	–	1,8	–	–	s. Skala	↑
Ich bin mit der SWSG insgesamt zufrieden	–	–	1,8	–	–	s. Skala	↑
Die SWSG hat einen guten Ruf	–	–	1,9	–	–	s. Skala	↑
Preis-Leistungs-Verhältnis	–	–	2,3	–	–	s. Skala	↗
Höhe der Miete	–	–	2,3	–	–	s. Skala	↗

Skala: **1** = stimme voll zu / bin sehr zufrieden **2** = stimme eher zu / bin eher zufrieden **3** = teils / teils
4 = stimme eher nicht zu / bin eher nicht zufrieden **5** = stimme nicht zu / bin sehr unzufrieden

[1] Im Geschäftsjahr 2022 hat planmäßig keine Kundenbefragung stattgefunden. Die nächste Befragung ist im Jahr 2024 geplant.

NACHHALTIG SOZIAL

KENNZAHL	2018	2019	2020	2021	2022	Einheit	Bewertung
Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit							
Kosten für Quartiersentwicklung und -arbeit	101.000	109.500	84.000	81.500	96.000	€	↗
davon Nachbarschafts- und Mieterfeste	17.000	25.500	0	0	17.000	€	→
davon Quartiersentwicklung und -arbeit	84.000	84.000	84.000	81.500	79.000	€	↑
Spenden							
Spenden	100.424	104.016	133.266	128.792	129.763	€	↑
davon Hilfe und Beratung für Bewohner*innen	29.123	27.096	58.791	29.250	45.000	€	–
davon Quatiersentwicklung und -arbeit	32.509	28.344	47.494	53.680	42.130	€	–
davon Bildung	18.205	32.453	17.755	15.862	24.633	€	–
davon Integration	20.587	16.122	9.226	30.000	18.000	€	–
Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit / Spenden gesamt							
Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit / Spenden	201.000	209.500	214.000	210.292	225.763	€	↑
Anzahl Kindertagesstätten							
Anzahl Kindertagesstätten	37	38	40	40	40	Anzahl	→
Anzahl Begegnungsstätten							
Anzahl Begegnungsstätten	6	9	9	9	9	Anzahl	↑
Betreute Wohnungen für Senior*innen							
Betreute Wohnungen für Senior*innen	351	351	351	351	351	Anzahl	→
Pflege-Wohngemeinschaften							
Pflege-Wohngemeinschaften	3	3	3	3	3	Anzahl	↗
Plätze in Pflege-Wohngemeinschaften	25	25	25	25	25	Anzahl	↗
Beratungsfälle zu alters- und behindertengerechten Anpassungen der Wohnung oder des Wohnumfelds							
Beratungsfälle zu alters-/ behindertengerechten Anpassungen der Wohnung oder des Wohnumfelds	28	38	39	49	32	Anzahl	↑

Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: ↑ sehr hoch ↗ hoch → mittel ↘ gering ↓ sehr gering

NACHHALTIG SOZIAL

KENNZAHL	2018	2019	2020	2021	2022	Einheit	Bewertung
Aufgabenschwerpunkte im Sozialmanagement							
Klassische soziale Einzelhilfe	58,0	56,0	61,4	65,0	61,8	%	–
Quartiersentwicklung Gemeinwesenarbeit Prävention	21,0	21,4	18,0	17,0	18,0	%	–
Kommunikation und Netzwerkarbeit	5,2	5,2	6,0	5,0	5,2	%	–
Organisationsentwicklung und Projekte	8,2	9,6	9,6	8,0	8,8	%	–
Sonderaufgaben, Koordination Serviceangebote	7,6	7,8	5,0	5,0	6,2	%	–
Fallzahlen des Sozialmanagements							
Fälle im Konfliktmanagement	96	101	122	188	183	Anzahl	–
Mietschuldnerberatungsfälle	647	681	727	688	717	Anzahl	–
Sozialberatungsfälle	86	212	279	337	319	Anzahl	–
Fallzahlen des Sozialmanagements gesamt	829	994	1.128	1.213	1.219	Anzahl	–



SWSG ALS ARBEITGEBER

KENNZAHL	2018	2019	2020	2021	2022	Einheit	Bewertung
Mitarbeiter*innen nach Vollzeit							
Mitarbeiter*innen	160,9	160,3	165,8	174,4	178	Anzahl	↗
Auszubildende/Trainees/ Werkstudent*innen	11	9	9	10	8	Anzahl	↗
Mitarbeiter*innen nach Vollzeit	171,9	169,3	174,8	184,4	186	Anzahl	↗
Mitarbeiter*innen (Köpfe)							
Mitarbeiter*innen (Köpfe)	190	194	196	206	208	Anzahl	↑
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	180	183	187	196	200	Anzahl	↑
Auszubildende/Trainees/ Werkstudent*innen	10	11	9	10	8	Anzahl	↑
Anteil Mitarbeiter*innen							
Anteil Mitarbeiterinnen	46,8	46,4	48,0	49,0	50,0	%	↗
Anteil Mitarbeiter	53,2	53,6	52,0	51,0	50,0	%	↗
Altersstruktur der Mitarbeiter*innen							
30 Jahre oder jünger	13,2	15,5	17,3	13,9	16,7	%	↗
31–40 Jahre alt	20,0	20,1	21,9	25,2	26,0	%	↗
41–50 Jahre alt	25,8	24,7	23,0	23,8	24,5	%	↗
51 Jahre und älter	41,1	39,7	37,8	37,1	32,8	%	↗
Führungskräfte							
Führungskräfte gesamt	21	25	23	30	30	Anzahl	–
davon männlich	17	18	15	19	19	Anzahl	↘
davon weiblich	4	7	8	11	11	Anzahl	↘
Geschäftsführer*innen	2	2	2	2	1	Anzahl	–
davon männlich	2	2	2	2	1	Anzahl	–
davon weiblich	0	0	0	0	0	Anzahl	–
Bereichsleiter*innen	3	3	3	3	3	Anzahl	–
davon männlich	3	3	3	3	3	Anzahl	–
davon weiblich	0	0	0	0	0	Anzahl	–
Abteilungsleiter*innen	12	12	10	10	12	Anzahl	–
davon männlich	9	9	7	7	8	Anzahl	–
davon weiblich	3	3	3	3	4	Anzahl	–
Teamleiter*innen	4	8	8	15	14	Anzahl	–
davon männlich	3	4	3	7	7	Anzahl	–
davon weiblich	1	4	5	8	7	Anzahl	–

Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: ↑ sehr hoch ↗ hoch → mittel ↘ gering ↓ sehr gering

SWSG ALS ARBEITGEBER

KENNZAHL	2018	2019	2020	2021	2022	Einheit	Bewertung
Führungskräfte aus eigenem Personal							
Führungskräfte aus eigenem Personal	12	14	13	17	15	Anzahl	–
Anteil Führungskräfte aus eigenem Personal	57,1	56,0	56,5	56,7	50,0	%	↑
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit							
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	11,3	11,2	11,2	10,8	10,2	Jahre	↗
Unternehmenszugehörigkeit							
bis 5 Jahre	38,9	32,5	38,8	41,1	46,6	%	–
bis 10 Jahre	19,5	17,5	17,9	16,3	16,7	%	–
bis 20 Jahre	23,2	22,7	21,9	23,3	16,2	%	–
bis 30 Jahre	16,8	19,6	18,4	16,8	16,7	%	–
über 30 Jahre	1,6	1,5	3,1	2,5	3,8	%	–
Teilzeitquote							
Mitarbeiter*innen in Teilzeitbeschäftigung	24	24	24	28	31	Anzahl	↗
Teilzeitquote	12,6	12,4	12,2	13,9	15,2	%	↗
Ausbildungsquote							
Mitarbeiter*innen in der Berufsausbildung	7	9	9	10	8	Anzahl	↗
Ausbildungsquote	4,1	5,3	5,1	5,4	4,2	%	↗
Übernahmequote							
Auszubildende mit Abschluss in der Berichtsperiode	3	4	3	2	3	Anzahl	↑
Übernahmequote	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	%	↑
Abwesenheitsquote							
Abwesenheitsquote	3,9	3,7	3,3	2,6	4,8	%	↗
Mitarbeiterfluktuationsquote							
Mitarbeiterfluktuationsquote	6,8	8,2	6,6	8,2	8,5	%	↘
Betriebliches Gesundheitsmanagement							
Gesamtkosten für betriebliches Gesundheitsmanagement	17.962	18.147	111.140	96.627	27.137	€	↑
Mitarbeiter*innen, die an Gesundheitsmaßnahmen teilgenommen haben	161	163	166	174	187	Anzahl	↑
Kosten für betriebliches Gesundheitsmanagement je Mitarbeiter*in	111,57	111,33	669,52	555,33	145,12	€	↑

SWSG ALS ARBEITGEBER

KENNZAHL	2018	2019	2020	2021	2022	Einheit	Bewertung
Verletzungen & Berufskrankheiten							
Verletzungen & Berufskrankheiten	0	0	0	0	0	Anzahl	↑
Diskriminierungsvorfälle							
Diskriminierungsvorfälle	0	0	0	0	0	Anzahl	↑
Compliance-Meldungen							
Hinweise zu Compliance-Themen	1	0	0	2	0	Anzahl	↑
davon anerkannte Verstöße	1	0	0	2	0	Anzahl	↑
Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht-monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften							
Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht-monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€	↑

Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: ↑ sehr hoch ↗ hoch → mittel ↘ gering ↓ sehr gering



ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG

KENNZAHL			2010	2018	2019	2020	2010–2019	2010–2020	Zielwert 2010–2030
Tatsächliche (nicht witterungsbereinigte) Werte	spezifischer Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser (inkl. erneuerbaren Energien)		167,3 kWh/m²/a	130,1 kWh/m²/a	128,6 kWh/m²/a	129,5 kWh/m²/a	–23,2 %	–22,5 %	–
	spezifischer Treibhausgasausstoß für Heizung und Warmwasser		43,9 kg CO_2/m²/a	32,6 kg CO_2/m²/a	30,8 kg CO_2/m²/a	30,3 kg CO_2/m²/a	–29,7 %	–30,8 %	–
Witterungsbereinigte bzw. -unabhängige Werte	spezifischer Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser (inkl. erneuerbaren Energien)		159 kWh/m²/a	150,5 kWh/m²/a	142,2 kWh/m²/a	148,5 kWh/m²/a	–10,6 %	–6,5 %	–
	spezifischer Treibhausgasausstoß für Heizung und Warmwasser		41,7 kg CO_2/m²/a	37,7 kg CO_2/m²/a	34,1 kg CO_2/m²/a	34,8 kg CO_2/m²/a	–18,2 %	–16,5 %	–
	Auswirkung verschiedener Handlungsfelder auf den spezifischen Treibhausgasemissionswert des Gesamtbestands (inkl. Heizung, Warmwasser, Allgemeinstrom und CO_2-Gutschriften)	Energetische Modernisierung (inkl. Heizanlagenmodernisierung und CO_2-Gutschriften aus BHKW-Stromerzeugung)	–	–	–	–	–7,8 %	–7,1 % (*)	–12,0 %
		Neubau (einschließlich Portfolioanpassungen)	–	–	–	–	–8,2 %	–8,7 %	–12,0 %
		Öko-Allgemeinstrom	–	–	–	–	–2,0 %	–2,0 %	–2,0 %
		Optimierung des Heizanlagenbetriebs	–	–	–	–	+/–0 %	+/–0 %	–5,0 %
		Zwischensumme der direkt durch die SWSG beeinflussbaren Handlungsfelder	–	–	–	–	–18,0 %	–17,8 %	–31,0 %
		Grüne Nah- und Fernwärme	–	–	–	–	–2,4 %	–3,2 %	–3,0 %
		PV-Mieterstrommodelle	–	–	–	–	–0,1 %	–0,2 %	–5,0 %
		Nutzerverhalten im unveränderten Bestand	–	–	–	–	+1,1 %	+3,3 %	+/– 0 %
		Weitere externe Einflüsse	–	–	–	–	–1,7 %	–1,6 %	–
		Summe aller wesentlichen Handlungsfelder	–	–	–	–	–21,1 %	–19,5 %	–35 bis –40 %

(*) Aufgrund des Corona-Einflusses nicht direkt mit Vorjahreswerten vergleichbar.

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

UNSER GESCHÄFTSMODELL

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zählt mit 19.580 eigenen Mietwohnungen zu den großen kommunalen, wirtschaftlich starken Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Die SWSG stellt im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart lebens- und preiswerten Wohnraum bereit. Das ist der zentrale Auftrag, den die SWSG seit neun Jahrzehnten erfüllt. Die Tätigkeitsschwerpunkte liegen auf dem Management und der Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestandes sowie dem Bauträgergeschäft. Zur Portfoliooptimierung kauft die SWSG Wohneinheiten zu und veräußert in geringem Umfang Wohneinheiten aus dem Anlagevermögen.

Alleingesellschafterin der SWSG 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 Bestandsaufbau der SWSG, die stabile Gesellschafterstruktur sowie die klare strategische Ausrichtung des Unternehmens sind Voraussetzung dafür, dass die SWSG ihrem Auftrag gerecht wird. Seit nunmehr 90 Jahren verfolgt die SWSG dieses nachhaltige Geschäftsmodell, das für Kontinuität und Verlässlichkeit steht.

Der Sitz der SWSG befindet sich in der Augsburger Straße 696 in Stuttgart-Obertürkheim, zudem ist die SWSG mit einer Geschäftsstelle in Bad Cannstatt vertreten. Die SWSG unterhält 29 Objektbetreuerbüros und ist somit bei ihren Kund*innen vor Ort in den Wohngebieten.



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 Mieter*innen, ihren Geschäftspartner*innen und der Öffentlichkeit einzuhalten, agiert die SWSG auf der Grundlage eines Wertekanons, dem sich die Geschäftsführung sowie die Mitarbeiter*innen 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.

Den folgenden Werten fühlt sich die SWSG besonders verpflichtet und betrachtet diese als Grundlage der strategischen Ausrichtung:

- Bezahlbar: Wohnen soll für breite Kreise der Stuttgarter Bevölkerung bezahlbar sein.
- Zuverlässig: Die SWSG unterstützt ihre Mieter*innen in jeder Lebensphase/-lage.
- Nachhaltig: Gewinne werden nicht kurzfristig oder eigennützig eingesetzt, sondern für das Gemeinwohl reinvestiert.
- Zukunftsorientiert: Bereits heute sind Investitionen nötig, um auch zukünftig funktionierende Nachbarschaften zu sichern.
- Vielfältig: Die Bedürfnisse/Kulturen aller Mieter*innen sollen berücksichtigt werden.
- Heimatverbunden: Die SWSG ist tief mit Stuttgart verwurzelt und die wichtigste Vermieterin der Stadt.

Darüber hinaus sind die Werte und Prinzipien des Unternehmens in den Leitsätzen zur Unternehmenskultur, im Geschäftspartnerkodex und in der Richtlinie für Integres Verhalten 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, Sanierung oder Quartiersentwicklung – die SWSG investiert als partnerschaftliche Ansprechpartnerin für ihre Kund*innen, für die Landeshauptstadt und für ihre Geschäftspartner*innen in die Zukunft Stuttgarts. Dazu gehört neben einer modernen Ausstattung und effizienten Wohnungsschnitten auch die energetische Optimierung von Wohnungen. Im Zeichen der Nachhaltigkeit senkt dies die Kosten für die Mieter*innen 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.

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*innen 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 frei finanzierten Wohnraums eine moderate Bestandsmietenanpassung. Dabei unterstützt die SWSG auch die Landeshauptstadt Stuttgart als Projektsteuerin und als Beraterin für städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere bei Belangen der sozialen Integration.

UNSERE PARTNER*INNEN

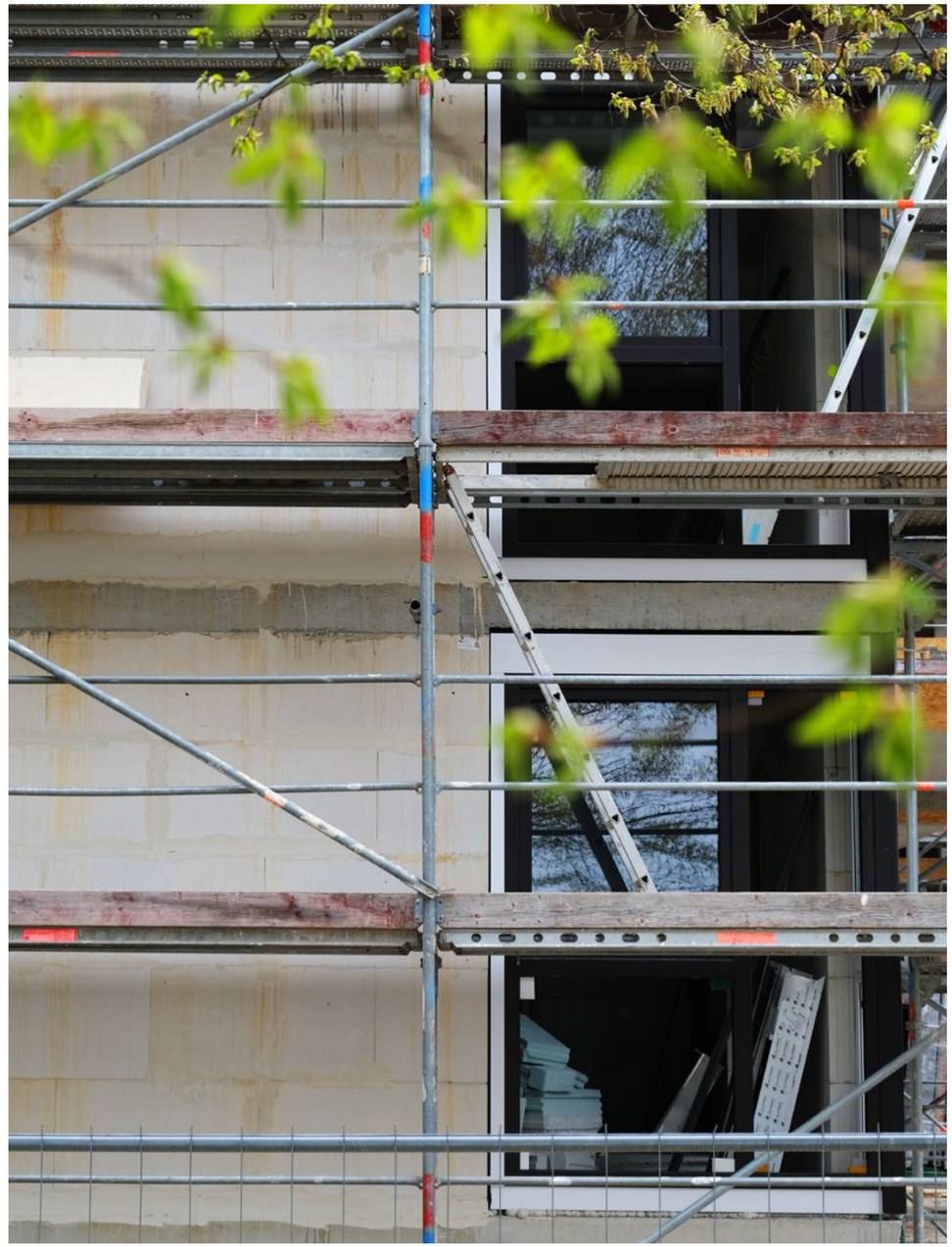
Die SWSG setzt auf eine transparente Kommunikation und gute Vernetzung und steht daher regelmäßig im engen Austausch mit ihren Partner*innen. Die SWSG hält durch das Angebot an persönlichen Gesprächsrunden oder Informationsveranstaltungen den engen Kontakt zu Mieter*innen, die als Kund*innen die wichtigste Partnerschaft des Unternehmens darstellen. Andererseits stellen der Beirat der Mietervertreter*innen in den einzelnen Quartieren und die Büros der Objektbetreuer*innen vor Ort einen direkten Anlaufpunkt dar, sodass die SWSG schnell auf sämtliche Anliegen der Mieter*innen reagieren kann. Seit 1. Oktober 2020 steht den SWSG-Mieter*innen eine passgenaue App zur Verfügung, mit der sie rund um die Uhr eine zusätzliche Kontaktmöglichkeit haben, über die sie Anfragen und Schadensmitteilungen absetzen können und zudem alle wichtigen Daten zu ihrem Mietvertrag einsehen, Kontaktdaten und Bankverbindung ändern und Informationen rund um die SWSG erhalten können. Bei Neubau- oder Modernisierungsvorhaben werden die Mieter*innen so weit 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 selbst organisierten Nachbarschafts- oder Stadtteilfesten an. Nachdem 2020 und 2021 diese Feste aufgrund der Corona-Pandemie entfallen mussten, konnten in diesem Jahr wieder einige erste Mieterfeste stattfinden. Weitere Plattformen zur Kommunikation mit den Kund*innen bieten die Unternehmenswebseite und die vierteljährlich erscheinende Mieterzeitschrift „In Stuttgart zuHAUSE".

Aufgrund des Werteverständnisses der SWSG arbeitet das Unternehmen eng mit kommunalen und karitativen Träger*innen zusammen. Durch ein Angebot an zielgruppenspezifischen Wohnkonzepten und unter Beteiligung der Betroffenen werden gemeinsam Lösungsansätze gefunden, sodass 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 Mieter*innen, die trotz steigender Kundenansprüche wächst. Dieser Erfolg ist wesentlich im Selbstverständnis der SWSG begründet. Das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt versteht sich als partnerschaftlicher Vermieter. Die SWSG kommuniziert kompetent, freundlich und zuverlässig und stellt ihre Mieter*innen in den Mittelpunkt ihres Handelns. Oft Jahrzehnte dauernde Mietverhältnisse belegen die Sicherheit, die die SWSG ihren Mieter*innen gibt.

Die SWSG agiert auf dem lokalen Wohnungsmarkt als Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Stuttgart und ist für zahlreiche Handwerker*innen und Dienstleister*innen eine wichtige Auftraggeberin im Großraum Stuttgart. Die „Partnerschaft auf Augenhöhe" ist ein wesentlicher Bestandteil des etablierten Lieferantenmanagements, mit dem die SWSG für ihre Kund*innen optimale Synergien schafft.



B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter, wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe, sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 Prozent höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Trotz steigender Inflation und anhaltender Unwägbarkeiten durch den Ukraine-Krieg sowie fortbestehender Material- und Lieferengpässe, konnte die Wirtschaft im Südwesten im 3. Quartal 2022 zulegen. Wie das Statistische Landesamt Baden-Württemberg mitteilt, verzeichnete das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg nach erster vorläufiger Schätzung für das 3. Quartal 2022 ein saison- und arbeitstäglich bereinigtes Wachstum von 1,9 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Die im Rahmen des disruptiven Umfelds berechneten Ergebnisse weisen allerdings Unsicherheiten auf.

Die realen Umsätze des Verarbeitenden Gewerbes stiegen im 3. Quartal 2022 saison- und arbeitstäglich bereinigt um 1,1 Prozent im Vergleich zum Vorquartal an. Aktuell verfügbare Daten für die Monate Oktober und November lassen für das 4. Quartal 2022 jedoch eine Verringerung der Industrieerlöse erwarten. Die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe lagen im 3. Quartal 2022 preis-, saison- und arbeitstäglich bereinigt 1,3 Prozent über dem Vorquartal. Die vorliegenden Daten für das 4. Quartal 2022 signalisieren einen Nachfragerückgang zum Vorquartal.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg meldete Anfang des neuen Jahres, dass der Auftragseingang in der Südwestindustrie im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahresmonat Dezember 2021 preis- und arbeitstäglich bereinigt deutlich weniger Aufträge (-12,0 Prozent) erhielt. Die Produktion verbuchte ein leichtes Plus von 0,7 Prozent. Gegenüber dem Vormonat November 2022 war der Produktionsausstoß preis-, saison- und arbeitstäglich bereinigt rückläufig (-1,3 Prozent). Der reale Umsatz verzeichnete ebenfalls ein Plus von 3,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat Dezember 2021.

In der Pressemitteilung vom 18. November 2022 informiert das Statistische Landesamt, dass die Exportgeschäfte des Südwestens in den ersten neun Monaten 2022 den Wert des Vorjahreszeitraumes um über ein Fünftel übertroffen haben. Im Zeitraum Januar bis September 2022 wurden baden-württembergische Waren im Gesamtwert von 196,2 Milliarden Euro exportiert. Wie das Statistische Landesamt Baden-Württemberg nach vorläufigen Ergebnissen der Außenhandelsstatistik mitteilt, stellt dies einen nominalen Zuwachs von 33,9 Milliarden Euro oder 20,9 Prozent gegenüber den ersten neun Monaten des Vorjahres dar. Dabei zeichnet die reale Entwicklung durch den Einfluss der weltweit gestiegenen Preise allerdings ein anderes Bild: So ging die Exportmenge von Januar bis September 2022 im Gegensatz zum Ausfuhrwert um 6,1 Prozent zurück.

Die Zuwachsraten der baden-württembergischen Ausfuhren fielen von Januar bis September 2022 bei den wichtigsten Exportpartner*innen des Südwestens im Vorjahresvergleich, vorrangig inflationsbedingt, positiv aus. Allerdings äußerte sich die Entwicklung uneinheitlich. Die Exporte in die Vereinigten Staaten und in die Schweiz, auf Platz 1 und 2 der bedeutendsten Zielländer des Südwestens, lagen im Wert um

44,2 Prozent bzw. 33,8 Prozent höher als im gleichen Zeitraum 2021. Dagegen erhöhten sich die Ausfuhren in die Volksrepublik China mit 7,0 Prozent vergleichsweise gering. Hohe Zuwachsraten verzeichneten außerdem Belgien (+79,5 Prozent), Italien (+44,4 Prozent) und Österreich (+28,4 Prozent) auf den Plätzen 8, 6 und 7. Im Gegensatz zum Wert stieg die Exportmenge der Südwest-Waren zum Vorjahreszeitraum nur in Richtung Vereinigte Staaten an (+17,8 Prozent). Grundsätzlich bezogen die bedeutendsten Exportländer eine niedrigere Menge an Waren „Made in Baden-Württemberg" als in den ersten neun Monaten 2021. Infolge des Ukraine-Kriegs und der gegen Russland verhängten Sanktionen verschärfte sich auch der Einbruch der Exporte nach Russland im Jahresverlauf. So stand von Januar bis September 2022 eine Wertminderung von 42,7 Prozent gegenüber entsprechendem Vorjahreszeitraum, die Ausfuhrmenge reduzierte sich mit einem Minus von 47,8 Prozent noch stärker.

Im vergangenen Jahr haben die Folgen des russischen Krieges gegen die Ukraine – Preisanstiege, Unsicherheiten, aber auch die Fluchtmigration – durchaus Spuren auf dem deutschen Arbeitsmarkt hinterlassen. Angesichts des Ausmaßes der Belastungen fallen diese aber moderat aus – so die Vorstandsvorsitzende der Bundesagentur für Arbeit (BA) anlässlich der Pressekonferenz vom 3. Januar 2023. Die Arbeitslosenzahl sank gegenüber 2021 um 195.000 Menschen und betrug im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Millionen. Die bundesweite Arbeitslosenquote sank um 0,4 Prozent auf durchschnittlich 5,3 Prozent.

Die Zahl der Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich Ende 2022 auf 223.119 Personen. Baden-Württemberg hatte 2022 mit 3,5 Prozent nach Bayern die niedrigste Arbeitslosenquote in Deutschland. Insgesamt verzeichnete die Bundesagentur für Arbeit für die Landeshauptstadt im Dezember 2022 15.904 Menschen (Vorjahr 15.109 Menschen) ohne Arbeit. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 4,6 Prozent (Vorjahr 4,3 Prozent).

Die Automobilindustrie ist von zentraler Bedeutung für Wertschöpfung, Beschäftigung und Innovationen in Deutschland. Etwa 70 Prozent der Wertschöpfung dieses Industriezweigs entstehen bei den vorrangig mittelständisch geprägten Zulieferunternehmen. Die Automobilwirtschaft hat zudem für viele Regionen in Deutschland eine herausgehobene Bedeutung. Die Branche befindet sich in einem langfristigen Strukturwandel, getrieben durch die Elektrifizierung des Antriebsstrangs sowie Digitalisierung, Vernetzung und Automatisierung. Um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen sowie Wertschöpfung, Arbeits- und Ausbildungsplätze am Automobilstandort Deutschland zu sichern, hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz den Expertenkreis „Transformation der Automobilwirtschaft" ins Leben gerufen. Der Expertenkreis besteht aus 13 Mitgliedern, die von Bundesminister Dr. Robert Habeck für die 20. Legislaturperiode berufen wurden.

Der Expertenkreis „Transformation der Automobilwirtschaft" soll ziel- und adressaten-orientierte Handlungsempfehlungen an die Politik, die Wirtschaft und die Gesellschaft entwickeln. Dabei sollen in erster Linie die mittel- und langfristigen Herausforderungen der Automobilwirtschaft adressiert werden. Ziel ist die Erarbeitung einer strukturpolitischen Orientierung für den Standort Deutschland, ausgerichtet auf das Ziel der Klimaneutralität, die die einzelnen Handlungsfelder umfasst und die gesamte automobile Wertschöpfungskette in den Blick nimmt.

Kleine und mittlere Unternehmen der Automobilwirtschaft stehen derzeit vor sehr großen Aufgaben: Neben Transformationsfragen und dem Fachkräftemangel kommen akute Krisen bei Lieferketten und Energieversorgung hinzu. Oftmals haben diese Unternehmen keinen ausreichenden finanziellen und personellen Spielraum, um diese Themen aus eigener Kraft strategisch anzugehen. Gerade für diese vielen mittelständischen Unternehmen aus Industrie und Kraftfahrzeuggewerbe im Land ist der Bedarf an einer strategischen Unternehmensausrichtung groß.

Seit Januar 2021 unterstützt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus daher im Rahmen des „Strategiedialogs Automobilwirtschaft Baden-Württemberg“ gezielt mit einem Förderprogramm: dem Beratungsgutschein „Transformation-Automobilwirtschaft BW“.

Im Sommer 2022 feierte die Landesregierung 70 Jahre Baden-Württemberg mit vielen Veranstaltungen im ganzen Bundesland. „70 Jahre Baden-Württemberg ist eine Erfolgsgeschichte von Einheit in Vielfalt. Denn die Vielfalt ist es, die Baden-Württemberg zu einer lebenswerten Heimat macht – mit den unterschiedlichen Bräuchen, Dialekten und Regionen,“ so Ministerpräsident Wilfried Kretschmann.



2. BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

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

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 Prozent zulegen. Lediglich im ersten Corona-Jahr 2020 war sie leicht um 0,5 Prozent gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden Euro.

Im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (–2,3 Prozent).

Der Teilpreisindex „Wohnungsmieten“ hat sich laut Statistischem Landesamt in Baden-Württemberg vom Jahresdurchschnitt 2021 zu 2022 um 2,3 Prozent erhöht. Vor allem die Energieprodukte verteuerten sich 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 34,7 Prozent, nach einem Anstieg um 10,4 Prozent im Jahr 2021. Kräftige Preiserhöhungen gab es 2022 bei der Haushaltsenergie (+39,1 Prozent). Besonders deutlich erhöhten sich die Preise für leichtes Heizöl (+87,0 Prozent) und Erdgas (+64,8 Prozent). Auch kostete Strom 20,1 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Kraftstoffe verteuerten sich im Jahresdurchschnitt um 26,8 Prozent. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerungsrate 2022 nur bei +4,9 Prozent gelegen.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen im November 2022 gegenüber November 2021 um 16,9 Prozent (in Baden-Württemberg um 19,1 Prozent). Die Preissteigerungen bei Baumaterialien hatten durch den Krieg in der Ukraine einen weiteren Schub erhalten. Seit Juli ließ sich bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachten. Diese konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2021 bis November 2022 um 15,8 Prozent. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Erstere sind gegenüber November 2021 um 17,6 Prozent teurer geworden, Mauerarbeiten um 13,6 Prozent. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 20,3 Prozent, Erdarbeiten waren 15,7 Prozent teurer als im November 2021. Zimmer- und Holzbauarbeiten kosteten 5,1 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im November 2022 gegenüber dem Vorjahr um 17,8 Prozent zu. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 19,5 Prozent. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen stiegen die Preise um 19,0 Prozent, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen um 17,1 Prozent. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme erhöhten sich um 16,5 Prozent. Neben den Baupreisen für Wohngebäude nahmen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) gegenüber dem Vorjahr um 16,8 Prozent zu.

Der Baupreisindex für Wohngebäude hat sich in Baden-Württemberg seit 2015 von durchschnittlich 100,0 auf 150,9 im November 2022 erhöht. Gründe für die zwischenzeitig deutlichen Preisanstiege sind begrenzte Lieferkapazitäten der Hersteller, steigende Produktionskosten durch die Energiepreissteigerungen, aber auch fehlende Transportkapazitäten. Gleichzeitig wurden (und werden) bei den Erzeuger*innen – auch aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten – Kapazitäten abgebaut oder Produktionen ganz eingestellt. Des Weiteren waren Lieferketten unterbrochen, zusätzlich herrschte Container- und Hafenpersonalmangel und es kam zu vereinzelten Streiks des Hafenpersonals, wodurch sich Frachtschiffe stauten und in einzelnen Häfen Depots überfüllt waren. Auch wird wieder vermehrt über „Hamsterkäufe" zur Vorbeugung gegen weitere Preissteigerungen berichtet, die die Nachfrage und somit die Preise erhöhen, so der Verband der Bauindustrie.

Dem Grundstücksmarktbericht 2022 für Stuttgart ist zu entnehmen, dass im Jahr 2021 beim Gutachterausschuss mit insgesamt 5.167 Verträgen nur geringfügig mehr Immobilientransaktionen registriert wurden als im Vorjahr (+1,4 Prozent). Auch im fünften Jahr in Folge verharrt die Anzahl der Kauffälle auf niedrigem Niveau. Der Geldumsatz hingegen stieg gegenüber dem Vorjahr um 28,9 Prozent an und erreicht mit 4,54 Milliarden Euro ein neues Rekordniveau.

Im Segment der Wohnimmobilien zeigten sich die Preise unbeeindruckt von den Folgen der Pandemie. Im Gegenteil: Die Preisentwicklung fiel 2021 mit einem Plus von 17 Prozent bei Einfamilienhäusern und von 52 Prozent bei Zweifamilienhäusern sogar noch höher aus als im Jahr zuvor. Insgesamt lässt sich bei Eigentumswohnungen ein Preisanstieg von 9 bis 10 Prozent für Bestands- und 8 Prozent für Neubauwohnungen über das gesamte Stadtgebiet, laut Niederschrift im Grundstücksmarktbericht 2022, feststellen.

Die Bodenrichtwerte im Bereich des Wohnungsbaus wurden mit 5 Prozent fortgeschrieben.

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen laut dem Grundstücksmarktbericht 2022 im Vergleich zum Jahr 2021 weiter an. Der Durchschnittswert je Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf für die Baujahre nach 1945 beispielsweise stieg von 4.286 Euro auf 4.731 Euro. Bei Neubau-Eigentumswohnungen ist eine deutliche Steigerung erkennbar. Im Durchschnitt kostete 2020 eine Wohnung 7.008 Euro je Quadratmeter, im zurückliegenden Jahr hingegen 7.859 Euro je Quadratmeter.

Nach Angaben des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) hat sich die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung nicht erreicht.

Die Studie „Bauen und Wohnen in der Krise" erwartet für 2023 ein Defizit von über 700.000 Wohnungen. Ein Bündnis aus Mieterbund, Baugewerkschaft sowie Sozial- und Branchen-Verbänden der Bauwirtschaft hat am 12. Januar vor einer „neuen und in ihrer Dimension beängstigenden Sozialwohnungsnot" gewarnt.

Als Reaktion auf die Ergebnisse der Untersuchung fordert das Bündnis den Bund und die Länder zu einer gemeinsamen „Sozialwohnungsbau-Offensive" auf. Der Staat müsse dringend ein Sondervermögen „Soziales Wohnen" schaffen. Erforderlich seien hierfür in einem ersten Schritt 50 Milliarden Euro bis zum Jahr 2025. Nur so könne es gelingen, bis zum Ende der laufenden Legislaturperiode den Neubau von 380.000 Sozialwohnungen noch zu schaffen, so das Bündnis „Soziales Wohnen". Nach einem „gescheiterten Sozialwohnungsbau-Jahr 2022", in dem nur rund 20.000 Sozialwohnungen neu gebaut wurden, würde die Ampel-Koalition damit ihr Versprechen von 400.000 neuen Sozialwohnungen überhaupt noch halten können. Dazu notwendig sei allerdings, dass der Bund – auf der Grundlage seiner Finanzierungsvereinbarung mit den Ländern – den Großteil des Sondervermögens bereitstelle: Er müsse gut Dreiviertel der Summe – nämlich mindestens 38,5 Milliarden Euro – aufbringen. Und das möglichst rasch. Ziel des Sonderfonds müsse sein, „den zu erwartenden Kollaps auf dem sozialen Wohnungsmarkt abzuwenden", erklärte das Bündnis „Soziales Wohnen" am 12. Januar 2023 auf einer Pressekonferenz in Berlin.

Das Statistische Bundesamt hat im November 2022 rund 24.304 Genehmigungen für neu zu errichtende Wohnungen in Wohngebäuden im Bundesgebiet gemeldet. Dies waren 4.716 oder 16,3 Prozent weniger als im November 2021. Bei den Zweifamilienhäusern sank die Zahl der genehmigten Wohnungen um 10,1 Prozent , bei den Einfamilienhäusern ging die Zahl um 15,9 Prozent zurück. Bei den Mehrfamilienhäusern stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen um 1,2 Prozent. Von Januar bis November 2022 wurden 321.757 Wohnungen genehmigt. Dies waren 5,7 Prozent oder 19.280 weniger als im Vorjahreszeitraum (Januar bis November). In Baden-Württemberg wurden im November 2022 3.489 Neubauwohnungen zum Bau freigegeben, damit lag die Genehmigungszahl für neue Wohnungen um ca. 15 Prozent über den Werten vom November 2021 (3.028 Wohnungen).

Laut GdW brachen die Bauinvestitionen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 Prozent zurück.

Im Jahr 2021 ist die Bevölkerungszahl in Deutschland leicht um 0,1 Prozent beziehungsweise 82.000 Personen gewachsen. Im Jahr davor war bedingt durch den Corona-Lockdown erstmals seit Langem ein Rückgang zu verzeichnen. Heute leben rund drei Millionen Menschen mehr in Deutschland als noch 2010. Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2021 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 329.000 Personen und damit fast so viel wie vor der Corona-Krise. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2021 sind im Saldo jährlich 424.000 Personen nach Deutschland zugewandert.

In jüngster Vergangenheit lässt sich in der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Insbesondere für Familien mit Kindern nimmt der Stellenwert des Wohnens jenseits der großen Metropolen offenbar wieder deutlich zu. Dennoch verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.

Das Statistische Landesamt registrierte Ende 2021 in Baden-Württemberg mit 11.124.642 Einwohner*innen zum wiederholten Male einen neuen Bevölkerungshöchststand. Gegenüber dem Vorjahr (2020) nahm die Einwohnerzahl des Landes um 21.599 Personen zu. Für 2022 lagen die Einwohnerzahlen nur für das dritte Quartal vor. In den ersten drei Quartalen 2022 ist die Einwohnerzahl weiter um 142.549 auf 11.267.191 Personen gestiegen.

In Baden-Württemberg wurden im Jahr 2021 circa 113.500 Kinder lebend geboren und damit rund 5.500 mehr als 2020. Damit war die Geburtenzahl im vergangenen Jahr so hoch wie seit 1997 nicht mehr, so das Statistische Landesamt. Bereits seit dem Jahr 2014 ist die Zahl der Lebendgeborenen aufgrund der hohen Zuwanderung und der damit verbundenen Zunahme der Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter angestiegen. Hinzu kommt, dass verstärkt Kinder der geburtenstarken Jahrgänge Anfang der 1960er-Jahre, die sogenannten Baby-Boomer, selbst Kinder bekommen.

Schließlich ist die relativ hohe Geburtenzahl auch auf eine hohe Geburtenrate zurückzuführen. Die durchschnittliche Kinderzahl je Frau lag im Jahr 2021 bei 1,63 und damit so hoch wie seit 50 Jahren nicht mehr.

Allerdings lag die Geburtenrate auch im vergangenen Jahr weiterhin unter dem für eine Bestandserhaltung der Bevölkerung erforderlichen Niveau. Hierzu wäre eine Geburtenrate von 2,1 Kindern je Frau notwendig. Dieser Wert wurde in Baden-Württemberg nach Angaben des Statistischen Landesamtes letztmals im Jahr 1970 erreicht. Nachdem 2016 erstmals seit 2005 ein positiver Geburtensaldo erzielt wurde (plus 856), gab es 2021 ein Geburtendefizit von –5.484. In Stuttgart sind im Jahr 2021 6.748 Kinder zur Welt gekommen.

Nach den aktuellen Auswertungen des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart stieg die Zahl der Stuttgarter Einwohner*innen zum 31. Dezember 2022 um 6.269. Am 31. Dezember 2022 waren in der Landeshauptstadt Stuttgart 610.009 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz gemeldet (Stand 31. Dezember 2021 = 603.713 Einwohner*innen). Ein- und Zwei-Personen-Haushalte dominieren unverändert die Wohnungsnachfrage in Stuttgart. 52 Prozent der Haushalte sind Ein-Personen-Haushalte, gefolgt von etwa 26 Prozent Zwei-Personen-Haushalten.

Beständige wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen bewirken jedoch, dass die Zahl der Stuttgarter Einwohner*innen in den kommenden Jahren voraussichtlich wieder steigen wird (um 0,1 Prozent zwischen 2020 bis 2030 und um 1,2 Prozent zwischen 2030 bis 2040). Der Anstieg der Lebenserwartung führt dazu, dass immer mehr ältere Menschen in Stuttgart wohnen. Ende 2021 lag das Durchschnittsalter der Einwohner*innen Stuttgarts bei einem Wert von 42,4 Jahren. Während dieser Durchschnittswert vergleichsweise unbeweglich erscheint, sind es vor allem die neu zugezogenen jungen Erwachsenen, ca. 52 Prozent sind zwischen 18 und 30 Jahren alt, und eine hohe Anzahl an Neugeborenen, die für die Veränderung der Altersstruktur in der Stadt sorgen.

Dass Alterung in Stuttgart ein Thema ist, zeigt auch der Blick auf die absoluten Zahlen: Zwischen den Jahren 2000 und 2021 sind die Zahlen der 75-Jährigen und Älteren um 15.352 auf aktuell rund 59.800 Menschen angestiegen. Die aktuellen Zahlen für 2022 werden voraussichtlich am 28.02.2023 veröffentlicht. Im Jahr 2030 werden voraussichtlich 21.600 Menschen im Stadtkreis Stuttgart leben, die mindestens 85 Jahre alt sind. Das sind rund 2.330 Personen (ca. 12,1 Prozent) mehr als heute. In Stuttgart lebten Ende 2022 268 Personen, die 99 Jahre oder älter waren.

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.

Die Armutsgefährdungsquote in Baden-Württemberg lag 2021 in etwa auf Bundesniveau, teilt das Statistische Landesamt auf Basis der Erstergebnisse des Mikrozensus mit. Gemessen am Landesmedian waren 16,4 Prozent der Baden-Württemberger*innen armutsgefährdet. Sie mussten mit weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens der Bevölkerung des Landes auskommen. In Deutschland hatten 16,6 Prozent der Bevölkerung ein Einkommen unterhalb 60 Prozent des Bundesmedians.

Besonders häufig armutsgefährdet waren Erwerbslose (44,7 Prozent) und Alleinerziehende (44,6 Prozent). Auch Personen in Haushalten mit einem niedrigen Bildungsniveau (37,3 Prozent) und in Haushalten mit drei und mehr Kindern (31,8 Prozent) hatten ein erhöhtes Armutsrisiko, teilt das Statistische Landesamt Baden-Württemberg in einer Pressemeldung vom 12. Mai 2022 mit.



3. GESCHÄFTSVERLAUF UND GESCHÄFTSERGEBNIS

Der Geschäftsverlauf 2022 und das Geschäftsergebnis der SWSG zum Bilanzstichtag sind insgesamt zufriedenstellend. Die für das Geschäftsjahr 2022 prognostizierten Umsatzerlöse wurden mit rund 1,3 Millionen Euro leicht übertroffen.

Nach Rücklagenzuführung weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 5,0 Millionen Euro (Vorjahr 5,1 Millionen Euro) für das Geschäftsjahr 2022 aus. Aufgrund einer geringeren Einstellung in die Gewinnrücklagen hat die SWSG den für 2022 prognostizierten Bilanzgewinn um rund 1,6 Millionen Euro übertroffen. Der Jahresüberschuss beträgt 9,5 Millionen Euro (Vorjahr 15,9 Millionen Euro) und liegt circa 1,5 Millionen Euro unter dem für 2022 prognostizierten Wert.

Die Gesamtkapitalverzinsung beläuft sich auf 1,4 Prozent (Vorjahr 1,9 Prozent) auf das eingesetzte Kapital und ist gegenüber dem Vorjahr wie prognostiziert spürbar zurückgegangen. Der Jahresüberschuss soll in voller Höhe thesauriert werden, um für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zur Verfügung zu stehen.

Mit 19.580 eigenen Mietwohnungen (rund 1.290 Tm² Wohnfläche) hat die SWSG einen Marktanteil von circa sechs Prozent am Gesamtwohnungsbestand in der Landeshauptstadt Stuttgart und von circa neun Prozent des Mietwohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern.

Bei den preisgebundenen Wohnungen stellt die SWSG mit 7.874 Wohnungen jede zweite Wohnung (53,8 Prozent) bereit. Des Weiteren verfügt die SWSG über 408 Gewerbeeinheiten sowie 10.860 Garagen und Stellplätze.

a) Hausbewirtschaftung
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vorjahresvergleich um 5,0 Millionen Euro auf 167,9 Millionen Euro (Vorjahr 162,9 Millionen Euro) gestiegen. Die Umsatzsteigerung ist im Wesentlichen auf investitionsbedingte Erhöhungen aufgrund von Neubauten sowie auf die turnusmäßige Mieterhöhung zum 1. Juli 2022 zurückzuführen.

Am Jahresende lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 7,89 Euro/m². Die SWSG liegt aktuell circa 29 Prozent unter dem Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegels. Das mittlere Mietpreisniveau von „mietspiegelrelevanten" Wohnungen in Stuttgart liegt bei 11,04 Euro/m². Die durchschnittliche Größe einer SWSG Wohnung betrug Ende 2022 65,87 m².

Die Erlösschmälerungen betragen 0,8 Millionen Euro (Vorjahr 1,1 Millionen Euro). Davon sind 0,5 Millionen Euro fluktuationsbedingt. Der Rest geht im Wesentlichen auf die umfangreichen Investitionen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes zurück.

Im Jahr 2022 verzeichnete die SWSG 959 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote bei 5,0 Prozent und somit unter dem Vorjahresniveau von 5,7 Prozent. Zum Bilanzstichtag lagen die Mietrückstände bei 1,1 Prozent (Vorjahr 0,9 Prozent). Es wurden Forderungen in Höhe von 1,2 Millionen Euro (Vorjahr 1,0 Million Euro) 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.

b) Bauträgergeschäft
Der Umsatz im Bauträgergeschäft belief sich in 2022 auf 12,8 Millionen Euro (Vorjahr 0,0 Millionen Euro). Es wurden 25 Eigentumswohnungen, 21 Tiefgaragenstellplätze und 5 Stellplätze an die Käufer übergeben. Die mangelnde Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke in Stuttgart beeinflusst das Bauträgergeschäft maßgeblich.

4. FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2022 betrug rund 1,40 Milliarden Euro (Vorjahr 1,35 Milliarden Euro). Der Anstieg ist in erster Linie auf die Investitionstätigkeit zur Erweiterung und Erneuerung des Bestands zurückzuführen. Das Anlagevermögen erhöhte sich dabei um rund 41,1 Millionen Euro im Vorjahresvergleich. Das Umlaufvermögen veränderte sich von 70,1 Millionen Euro um 5,6 Millionen Euro auf 75,7 Millionen Euro zum 31. Dezember 2022. Im Ergebnis erhöhte sich die Bilanzsumme um gerundet 47 Millionen Euro gegenüber Ende des Geschäftsjahres 2021.

a) Vermögensstruktur

	2022 in T€	2021 in T€
Anlagevermögen	1.323.799	1.282.727
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	41.813	47.003
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	24.207	13.084
Flüssige Mittel	9.694	10.031
Abgrenzung	172	228
	1.399.685	**1.353.073**

b) Kapitalstruktur

	2022 in T€	2021 in T€
Eigenkapital	461.632	452.131
Sonderposten für Investitionszuschüsse	17.099	18.344
Rückstellungen	57.236	51.120
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	747.085	714.224
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen	71.600	73.867
Sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzung	45.033	43.387
	1.399.685	**1.353.073**

Das Anlagevermögen der SWSG in Höhe von 1.323,8 Millionen Euro (Vorjahr 1.282,7 Millionen Euro) ist weitestgehend mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote inklusive Sonderposten für Investitionszuschüsse und passiven Rechnungsabgrenzungsposten beträgt 37,4 Prozent (Vorjahr 38,0 Prozent).

c) Investitionen
Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 46,2 Millionen Euro (Vorjahr 35,7 Millionen Euro) aufgewendet. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Jahr 2022 insgesamt 7,1 Millionen Euro (Vorjahr 3,1 Millionen Euro) in Modernisierungen investiert. Es konnten 116 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr 45 Wohn- und Gewerbeeinheiten) fertiggestellt werden. Bei weiteren 209 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten (Vorjahr 161 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten) waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

Zusätzlich hat die SWSG im Jahr 2022 68,4 Millionen Euro (Vorjahr 79,4 Millionen Euro) im Mietwohnungsneubauprogramm und für unbebaute sowie bebaute Grundstücke investiert. 286 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit sowie 101 Garagen und Stellplätze (Vorjahr 199 Wohnungen und 197 Garagen und Stellplätze) konnten fertiggestellt werden. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2022 weitere 568 Mietwohnungen, vier gewerbliche Einheiten und 123 Garagen beziehungsweise Stellplätze.

Durch Desinvestitionen wurden Erlöse in Höhe von 1,1 Millionen Euro (Vorjahr 0,1 Millionen Euro) erzielt.

2022 hat die SWSG insgesamt 121,7 Millionen Euro (Vorjahr 118,2 Millionen Euro) für ihren Bestand aufgewendet.

d) Kapitalflussrechnung (DRS 21)

	2022 in T€	2021 in T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	40.531	62.715
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-75.950	-90.672
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	35.082	27.204
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**9.694**	**10.031**

Der geringere Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der im Vergleich zum Vorjahr niedrigere negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit sowie der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit führen insgesamt zu einem Rückgang des Finanzmittelfonds um rund 0,3 Millionen Euro auf 9,7 Millionen Euro zum 31. Dezember 2022.

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*innen bewertet und Kategorien mit entsprechenden Handlungsoptionen gebildet.

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

5. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage nach Geschäftsbereichen stellt sich wie folgt dar

	2022 in T€	2021 in T€
Operatives Betriebsergebnis – aus der Hausbewirtschaftung – aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	 10.658 3.073	 21.565 –869
Operatives Betriebsergebnis (gesamt)	13.731	20.696
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.230	–4.767
Jahresüberschuss	9.501	15.929
Einstellung in Gewinnrücklagen	-4.494	–10.823
Bilanzgewinn	**5.007**	**5.106**

Der Ergebnisbeitrag aus der Hausbewirtschaftung lag im Geschäftsjahr 2022 rund 10,9 Millionen Euro deutlich unter dem Niveau des Vorjahres. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den im Vorjahresvergleich um 10,6 Millionen Euro angestiegenen Instandhaltungsaufwand zurückzuführen.

Im Jahr 2022 wurden 25 Einheiten an die Erwerber übergeben (im Vorjahr 0 Einheiten). Aus dem Bauträgergeschäft wurden 2022 somit 12,8 Millionen Umsatzerlöse erzielt (im Vorjahr 0,0 Millionen Euro). Die SWSG konnte daher den Ergebnisbeitrag aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um rund 3,9 Millionen Euro steigern. Das operative Betriebsergebnis ist im Ergebnis um rund 7 Millionen Euro auf 13,7 Millionen Euro zurückgegangen. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich im Vorjahresvergleich um 0,5 Millionen Euro verringert.

6. MITARBEITER*INNEN

Der aktive Personalbestand der SWSG betrug 2022 im Jahresdurchschnitt inklusive der Geschäftsführung 178 Mitarbeiter*innen (Vollzeitbeschäftigte). Teilzeitmitarbeiter*innen wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet. Darüber hinaus waren drei Auszubildende und fünf Studenten*innen der Dualen Hochschule Baden-Württemberg bei der SWSG tätig.

Der Personalaufwand betrug 16,9 Millionen Euro. Neben Löhnen und Gehältern beeinflusst die Zuführung zu den unmittelbaren und mittelbaren Pensionsverpflichtungen in Höhe von 2,9 Millionen Euro den Personalaufwand 2022. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes.

C. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

1. RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die Geschäftsfelder der SWSG sind einer Vielzahl von unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit dem unternehmerischen Handeln verbunden sind. Um diese unternehmerischen Risiken frühzeitig erkennen, bewerten und konsequent handhaben zu können, hat die SWSG ein Risikomanagement als Steuerungs- und Kontrollsystem etabliert.

Ziel des Risikomanagements ist, dem Management durch die Herstellung einer Risikotransparenz das bewusste Eingehen von Risiken zu ermöglichen, rechtzeitig Veränderungen von Risiken zu erkennen und damit Handlungsoptionen zur Risikosteuerung zu eröffnen.

Die SWSG stellt durch ihre unternehmensinterne Kommunikation sicher, dass über alle wesentlichen Risiken ein Austausch stattfindet. Das Risikobewusstsein aller mit Risiken befassten Mitarbeiter*innen und Führungskräfte wird systematisch – im Rahmen von regelmäßig stattfindenden Terminen – geschärft.

Alle für die SWSG relevanten Risiken werden demnach regelmäßig im Rahmen einer unternehmensweiten Risikoerhebung identifiziert und anhand eines einheitlichen Verfahrens bewertet. Diesen Prozess initiiert und moderiert das Risikomanagement. Die Bewertung der Risiken wird halbjährlich durch die Risikoeigentümer*innen vorgenommen und gemeinsam mit dem Risikomanagement plausibilisiert.

Das Risikomanagement der SWSG erstellt über die Ergebnisse seiner Arbeiten einen Halbjahresbericht. Berichtsempfänger ist die Geschäftsführung. Ebenso erhalten die Risikoeigentümer*innen den Bericht, um neben den eigenen auch die Risiken aus den anderen Fachbereichen zu kennen.

Zudem bildet diese Risikoanalyse die Grundlage für die ebenfalls halbjährliche Berichterstattung an den Aufsichtsrat der SWSG. Ihm werden die übergeordneten Risikobereiche der SWSG vorgestellt. Dabei werden auch die Einzelrisiken der SWSG näher beleuchtet. Hierbei liegt der Fokus auf Risiken, die – trotz Einleitung von Gegenmaßnahmen – mit einem hohen Gefährdungspotenzial eingestuft wurden.

Bei der SWSG wurden im Jahr 2022 14 übergeordnete Risikobereiche identifiziert. Diesen 14 Bereichen sind insgesamt 78 Einzelrisiken zugeordnet.



Nachfolgend werden die wesentlichen Einzelrisiken der Gesellschaft dargestellt. Dabei ergibt sich die Wesentlichkeit in Form des Nettorisikos durch die Risikobewertung vor dem Hintergrund der Eintrittswahrscheinlichkeit, des Schadensausmaßes und der Wirkung der Risikosteuerungsmaßnahmen der SWSG.

Verzögerte Bauprojekte durch schleppende Baurechtschaffung bzw. B-Plan-Verfahren
Der Realisierung von Bauprojekten zur Schaffung von Mietwohnungen und von Bauträgerprojekten geht zum Teil die Festsetzung neuer Bebauungspläne 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.

Ungünstige Entwicklung der Bauwirtschaft
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 steigenden Baukosten lassen sich nur begrenzt durch höhere Mieten oder Verkaufspreise refinanzieren. Bereits projektierte Maßnahmen müssen dementsprechend nachgeplant und nachkalkuliert werden, was zum Teil zu Verschiebungen im Bauzeitenplan führt.

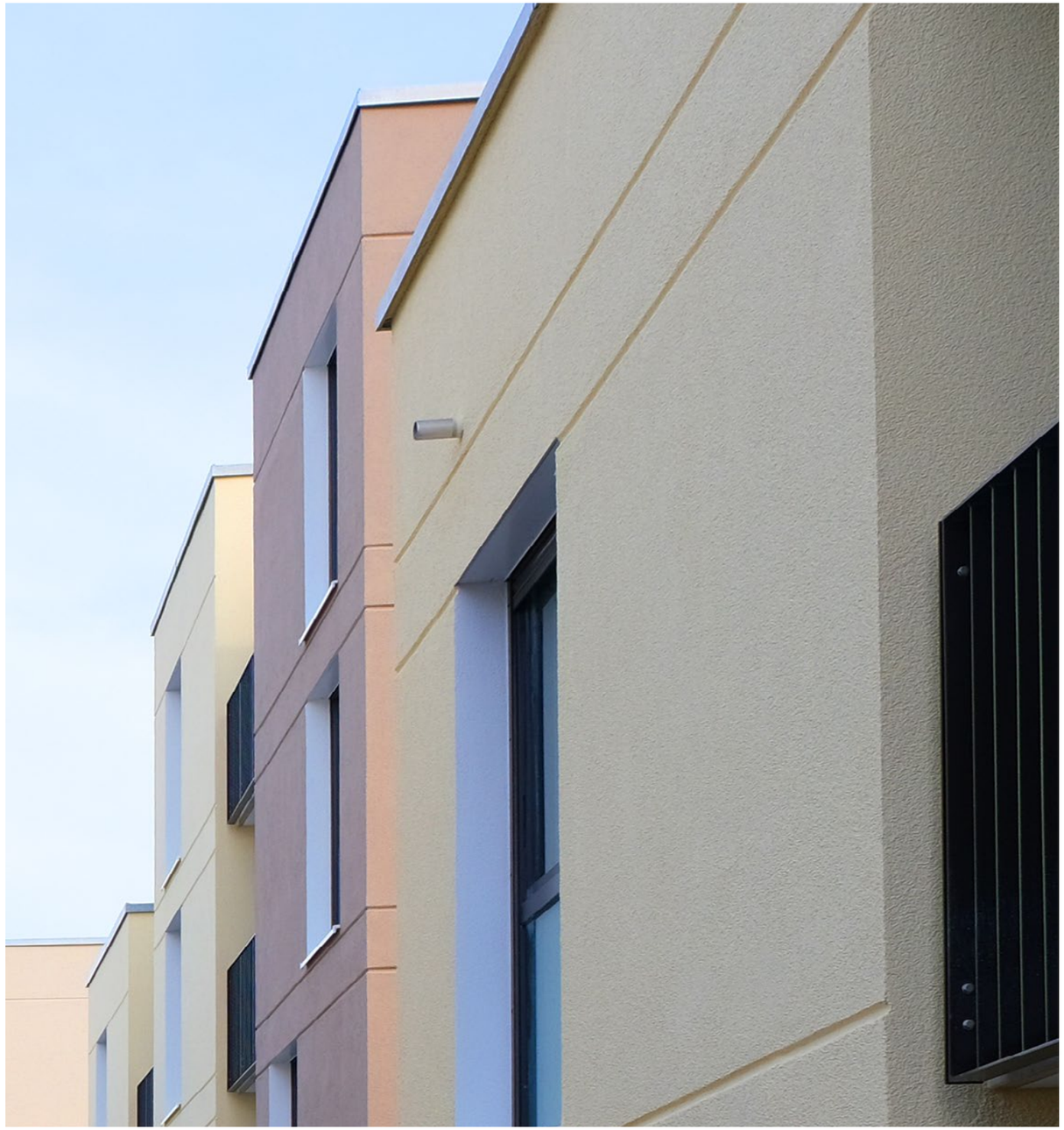
Darüber hinaus hat die SWSG eine Vielzahl von Bauaktivitäten, für die sie die Leistungen aus dem Bausektor bezieht. Dieser unterliegt regionalen, saisonalen sowie konjunkturellen Schwankungen. Es besteht das Risiko, dass aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit der ausführenden Firmen die Baukosten ansteigen und/oder Verzögerungen im Baufortschritt oder eine Verschlechterung der Qualität (Ausführung/Material) auftreten.

Ungünstige Entwicklung des Grundstücksmarkts
Der SWSG stehen für die Realisierung von Bauprojekten zur Schaffung von Mietwohnungen und von Bauträgerprojekten nur begrenzt eigene Grundstücke zur Verfügung. Wenn die SWSG das Volumen des Anlagevermögens vergrößern und weiterhin im Bauträgergeschäft tätig sein will, muss sie künftig bebaute oder unbebaute Grundstücke am Markt zukaufen. Bei einem Zukauf ist die SWSG unmittelbar von den Entwicklungen des Grundstücksmarktes betroffen. Dieser ist aktuell durch ein sehr begrenztes Angebot geprägt. Die knappe Verfügbarkeit von Grundstücken am Markt führt zu stark steigenden Preisen. Bei einem Grundstücksankauf würde dies zu einem spürbaren Anstieg der Gesamtherstellungskosten führen. Es besteht das Risiko, dass wegen der fehlenden bebaubaren Grundstücke erforderliche Projekte nicht oder nicht wirtschaftlich durchgeführt werden können. Dies kann zu einer mittelfristigen Verschlechterung der Ertragslage und zur Verfehlung der gesetzten Ziele führen.

Ausfall ausführender Unternehmen
Die bauausführenden Unternehmen unterliegen aus verschiedenen Gründen einem Ausfallrisiko (Insolvenz). Es besteht daher das Risiko, dass es dadurch zu Terminverzögerungen und höheren Kosten kommt.

Verstöße gegen das Baurecht
Beim Erwerb, bei der Realisierung von Neubauprojekten, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie bei der Bestandsbewirtschaftung sind von der SWSG zahlreiche gesetzliche und behördliche Anforderungen zu beachten und einzuhalten.

Es besteht das Risiko, dass bei Projekten Verstöße gegen das geltende Baurecht und/oder gegen behördliche Auflagen begangen werden. Diese können zu Verzögerungen, Bußgeldern, Mietminderungsansprüchen und/oder Auflagen beziehungsweise Nachbesserungen führen, was der Finanz- und Ertragslage der SWSG unmittelbar schadet.



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

Des Weiteren lässt die schlanke Unternehmensgröße eine Stellvertreterregelung insbesondere bei Schlüsselfunktionen und Führungskräften nicht immer zu. Somit muss die gesamte Organisation fehlende Kolleg*innen, 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.

Datenschutz
Im Mai 2018 ist die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Kraft getreten. Aus der DSGVO ergeben sich weitreichende Anforderungen an den Datenschutz. Es besteht das grundsätzliche Risiko, dass Daten von SWSG-Mieter*innen, -Mitarbeiter*innen oder Lieferant*innen nur unzureichend geschützt werden und es somit zu einem Verstoß gegen die DSGVO kommt. Dies kann zu einem hohen finanziellen Verlust der SWSG in Form von Strafzahlungen (bis zu 4 Prozent des Umsatzes) sowie zu Reputationsschäden führen. Um diesem Risiko entgegenzutreten, überprüft die SWSG laufend alle relevanten Unternehmensprozesse vor dem Hintergrund der DSGVO.

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

Risiken aus Bauträgergeschäft
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 nicht angenommen werden. Hierbei spielen Aspekte, wie zum Beispiel die Ausstattung, der Grundriss, die Mikro- und Makrolage, der Kaufpreis sowie die Ökonomie, eine entscheidende Rolle.

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. Um wirtschaftlich nachhaltig agieren zu können, müssen also sämtliche Herstellungskosten möglichst genau kalkuliert werden, sodass die prognostizierten Erlöse auskömmlich sind. Da kurzfristig bebaubare Grundstücke nicht kontinuierlich zur Verfügung stehen, schwanken die Umsätze aus dem Bauträgergeschäft stark. Diesem Engpass kann durch aktive Projektentwicklung und die Teilnahme an Investorenwettbewerben nur begrenzt begegnet werden. Dem im Bauträgergeschäft bis zum Ende der Gewährleistungsphase herrschenden Risiko der Mängelansprüche begegnet die SWSG durch ein aktives Mängelmanagement.

Im Bauträgergeschäft könnten Verzögerungen bei der Fertigstellung von Bauträgereinheiten auftreten, sodass geplante Übergaben nicht vollständig durchgeführt werden können. Eine spätere Umsatzrealisierung, gegebenenfalls verbunden mit Schadensersatzforderungen, kann die Folge sein.

Neben den Eigenschaften des Produktes ist für den Vertriebserfolg auch das gewählte Vertriebskonzept von hoher Bedeutung. Bei einer unzureichenden Projektbetreuung könnten die Verkaufserlöse deutlich zeitverzögert eingehen oder schlimmstenfalls ganz ausbleiben. Außerdem könnten der SWSG Zusatzkosten beispielsweise durch eine längere Kapitalbindung, durch Bewirtschaftungskosten oder eine längere Akquise entstehen.

Fehler beim Betrieb technischer Anlagen
Als Vermieter ist die SWSG für den ordnungsgemäßen Betrieb aller in ihren Immobilienbeständen befindlichen technischen Anlagen, wie beispielsweise Heizungen oder Aufzüge, verantwortlich. Die Betreiberverantwortung umfasst alle Aufgaben und Kompetenzen, die erforderlich sind, um Gefahren und Schäden aus dem Betrieb einer Immobilie als Ganzes zu vermeiden. Dabei beginnen die Betreiberpflichten bereits bei der Erstellung und umfassen insbesondere den alltäglichen Gebäudebetrieb inklusive des Umweltschutzes sowie die Arbeitssicherheit im und um das Gebäude.

Unter Betreiberverantwortung wird also die Rechtspflicht der SWSG zum sicheren Betrieb einer Anlage, einer Gebäudeeinheit, einer sonstigen Gefahrenquelle oder eines Bereichs mit Nutzungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit (Publikumsverkehr) verstanden.

Die Verantwortung der SWSG besteht demnach darin, einen Überblick über die Anforderungen an den Betrieb ihrer Immobilien und der damit verbundenen Anlagen zu erhalten und die daraus resultierenden Pflichten systematisch und nachweisbar zu erfüllen. Ziel ist es, die bestehenden Gefahren zu minimieren und so einen wesentlichen Beitrag zu einem sicheren Gebäudebetrieb zu leisten.

Es besteht das Risiko, dass keine ausreichende Kenntnis über alle sich im Eigentum der SWSG befindlichen Bauteile und Anlagen, deren technische Beschaffenheit sowie den fachgerechten Umgang mit ihnen besteht und in der Folge notwendige Arbeiten (Wartungszyklen, Reparaturen, Prüfungen) nicht ausgeführt werden.

Dadurch kann es zu Ausfällen und dauerhaften Schäden an der Gebäudesubstanz kommen, was wiederum zu Einnahmeausfällen und gegebenenfalls zu erhöhten Kosten bei der nachträglichen Beseitigung der Mängel führen kann.

Die Kenntnisse zu Betreiberpflichten müssen ständig aktuell gehalten werden, da sich die Risikoeinschätzungen für Anlagen und Einrichtungen ändern können und auch Vorschriften ständig ergänzt werden. Es kann eine eigene Pflichtverletzung darstellen, mit veralteten Vorgaben zu arbeiten und nicht nach dem aktuellen regulatorischen Rahmen zu handeln. 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*innen entstehen, zumal die Gesamtverantwortung der Betreiberpflichten rechtlich nicht voll auf Dritte abgewälzt werden kann. Es besteht insgesamt das Risiko, dass die SWSG ein Organisationsverschulden trifft, wenn sie nicht nachweisen kann, dass sie kontinuierlich geeignete Maßnahmen bereitstellt, um die Erfüllung der Betreiberpflichten zu gewährleisten.

Notdienst
Die SWSG ist bei technischen Problemen jederzeit für ihre Kund*innen ansprechbar. Der telefonische Kundenservice steht täglich rund um die Uhr zur Verfügung. Außerhalb der regulären Arbeitszeiten informiert der telefonische Kundenservice einen eigens eingerichteten Notfallservice.

Es besteht das Risiko, dass der von der SWSG beauftragte Generalunternehmer bei parallel auftretenden Schadensfällen überlastet ist und somit die Schadensfälle nicht oder nicht adäquat beseitigen kann. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass der Generalunternehmer grundsätzlich ausfällt und die SWSG somit überhaupt keinen Notdienst anbieten kann. Ferner besteht das Risiko, dass der Generalunternehmer nicht bei jedem Gewerk über eine ausreichende Expertise verfügt.

Beauftragungswesen
Ungeplante Instandsetzungsarbeiten müssen zügig bearbeitet werden. Der Prozess der Erstbearbeitung von Meldungseingängen, nämlich die Klassifizierung des Schadens sowie die anschließende Auswahl der zu beauftragenden Firmen, ist komplex und somit fehleranfällig. Es kann zu Fehlbeurteilungen, Zeitverzögerungen und Ausführungsmängeln kommen.

Es besteht das Risiko von Einnahmeausfällen in Form von Mietminderungen, Mehrkosten sowie gegebenenfalls auch von Reputationsschäden.

Management der SWSG-Klimaziele
Die Vereinbarkeit von ökologischer Nachhaltigkeit mit Wirtschaftlichkeit und dem sozialen Auftrag ist nicht nur der grundlegende Unternehmenszweck der SWSG, sondern auch eine ihrer größten Herausforderungen. Energieeinsparung, Energieeffizienz, die Nutzung regenerativer Energiequellen und eine ressourcenschonende Bauweise sind daher die Basis für die Entwicklung des Gebäudebestands. Mit diesen Bestrebungen unterstreicht die SWSG ihr Verantwortungsbewusstsein für die Stadt und ihre Bürger*innen und verfolgt dabei das Ziel, in Sachen Klimaschutz mit gutem Beispiel voranzuschreiten. Als Leitplanke und Orientierungshilfe für das zukünftige Handeln im Bereich des Klimaschutzes dient die SWSG-Klimastrategie.

Diese definiert neben konkreten Umsetzungsmaßnahmen auch Zielwerte der Treibhausgaseinsparung für die wesentlichen Handlungsfelder des Unternehmens und weist damit den Weg zur Erreichung der Klimaziele sowie zur Erreichung der Klimaneutralität.

Zur Erreichung der ambitionierten SWSG-Klimaziele ist eine schnelle und deutliche Reduktion des Treibhausgasausstoßes erforderlich, der aus der Gebäudebeheizung und der Warmwassererwärmung resultiert. Mögliche Risiken einer Nicht-Erreichung der Endenergie- und Treibhausgasreduktionsziele sind erhöhte Energie- und CO_2-Kosten der Mieter*innen. Die Attraktivität von nicht energetisch modernisiertem Wohnraum wird daher mittel- bis langfristig sinken, sodass in den betroffenen Beständen mit erschwerter Vermietbarkeit und in Folge mit geringeren Erlösen aus der Hausbewirtschaftung zu rechnen ist.

Zudem hätte eine Verfehlung der Klimaziele auch Reputationsschäden sowie unmittelbare finanzielle Auswirkungen in Form erhöhter CO_2-Kosten der SWSG zur Folge. Hintergrund dieser möglichen finanziellen Auswirkungen ist die Neuregelung der CO_2-Kostenaufteilung zwischen Vermieter*in und Mieter*innen im Rahmen des zum 01.01.2023 in Kraft getretenen Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes. Dieses am 25.11.2022 durch den Bundesrat gebilligte Gesetz sieht eine Aufteilung der Kosten der CO_2-Abgabe zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen nach einem Stufenmodell vor. Hierbei gilt: Je höher der CO_2-Ausstoß eines Gebäudes je Quadratmeter Wohnfläche ist, desto größer ist der durch den/die Vermieter*in zu tragende Anteil der CO_2-Kosten. Im Gegensatz dazu waren bis zum 31.12.2022 die CO_2-Kosten aus dem Brennstoffemissionshandelsgesetz alleinig durch die Mieter*innen zu tragen.

Durch die vorausschauende Implementierung der Organisationseinheit des „strategischen Energiemanagements" im Jahr 2019 und die Etablierung einer Klimastrategie, die neben strategischen und spezifischen



Zielen auch die zur Zielerreichung erforderlichen Maßnahmen definiert sowie ein Zielcontrolling beinhaltet, wirkt die SWSG den Risiken einer Nicht-Erfüllung der Klimaziele gezielt und sehr erfolgreich entgegen. Mit den Kontroll- und Steuerungsmaßnahmen des „strategischen Energiemanagements" wird darüber hinaus einer Fehlallokation von Investitionsmitteln vorgebeugt und eine möglichst kosteneffiziente Klimazielerreichung sichergestellt.

Versorgungsstörungen auf den Gasmärkten
Erdgas wird in Deutschland vor allem für die Bereitstellung von Wärme und Warmwasser verwendet. Deutschland bezieht den Großteil seiner Erdgasimporte aktuell hauptsächlich aus drei Ländern. Die russischen Erdgaslieferungen machen hierbei den größten Anteil aus. Im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine hat Russland die Menge an Erdgas, die nach Deutschland geliefert wird, erheblich gedrosselt. Die Versorgungssicherheit in Deutschland ist derzeit und zukünftig nicht uneingeschränkt garantiert. Ein Versorgungsengpass könnte die Folge sein.

Das sich hieraus ergebende Risiko der SWSG besteht in möglichen Mietminderungsbegehren ihrer Mieter*innen. Derzeit ist die Rechtsprechung für den Fall, dass bei extremen Gasengpässen oder Lieferstopps die nach aktuell geltender Rechtsprechung geschuldeten Mindesttemperaturen in Innenräumen unterschritten werden, unklar. Eine gesetzliche Regelung, die sicherstellt, dass für diesen Fall durch „höhere Gewalt" mietrechtliche Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen werden, existiert derzeit nicht. Es gilt insoweit die verschuldensunabhängige Haftung der SWSG als Vermieterin.

Nach herrschender Auffassung wird die Minderung für die Versorgungsanlagen, in denen die SWSG mittels Versorgungsvereinbarungen Wärme und/oder Energie von Dritten bezieht und die Mieter*innen über zentrale Heizanlagen mit Wärme versorgt, virulent. Für dezentrale Heizanlagen, bei denen die Mieter*innen die Wärme und/oder Energie selbst beziehen, schuldet die SWSG nur die funktionsfähige Heizanlage.

Für die SWSG besteht demnach das Risiko finanzieller Einbußen durch Mietminderungen. Weiterhin wäre bei einem längeren Ausfall der Heizung mit einer Beeinträchtigung der Bausubstanz zu rechnen, da hohe Luftfeuchtigkeit, gepaart mit niedrigen Temperaturen, zu strukturellen Schäden der Gebäudesubstanz führen kann. Hinzu kommt die höhere Gefahr eines Legionellenbefalls.

Uneinbringliche Nebenkostenvorauszahlungen
Die SWSG vereinbart mit ihren Mieter*innen in den Mietverträgen, dass angemessene Betriebskostenvorauszahlungen zu leisten sind (§ 556 Abs. 2 BGB). Über diese Vorauszahlungen muss die SWSG einmal im Jahr abrechnen (§ 556 Abs. 3 BGB). Dabei wird ermittelt, ob die geleisteten Zahlungen die Nebenkosten des gesamten Jahres abdecken oder ob eine Differenz besteht. Daraus ergibt sich für die SWSG entweder eine Rückzahlung, sprich sie muss ihren Mieter*innen die zu viel gezahlten Kosten erstatten, oder sie kann eine Nachzahlung von ihren Mieter*innen fordern.

Bei extrem stark steigenden Energiepreisen, die aktuell durch die Mangelversorgung mit Gas vorherrschen, kann es dazu kommen, dass die Mieter*innen dem Nachzahlungsbegehren der SWSG nicht nachkommen können. Es besteht das Risiko, dass offene Forderungen nicht, nur teilweise oder deutlich verspätet durchgesetzt werden können, was zu einem direkten finanziellen Schaden für die SWSG führt.

Verzögerung bei der laufenden Instandhaltung und -setzung
Unter Instandhaltung sind jene Maßnahmen zusammengefasst, die zur Aufrechterhaltung des vertragsgemäßen Zustands erforderlich sind; unter Instandsetzung ist die Beseitigung eines vertragswidrigen Zustands gemeint. Die SWSG hat ihre Wohnungen und Gewerbeeinheiten in ebendiesem Zustand zu überlassen und diesen während der Mietzeit zu erhalten.

Kommt sie dieser Pflicht nicht nach, zum Beispiel wenn Baumaterialien bedingt durch Lieferengpässe nicht zur Verfügung stehen, besteht das Risiko eines finanziellen Schadens (Mietausfall, Mietminderungsanspruch).

Ungünstige Entwicklung der Förderpolitik
Die SWSG als kommunales Wohnungsunternehmen leistet einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Stuttgart. Gerade bei der Schaffung und dem Erhalt von preisgünstigem und lebenswertem Wohnraum nimmt sie eine Vorreiterrolle ein.

Um diesen öffentlichen Auftrag wahrnehmen und gleichzeitig wirtschaftlich agieren zu können, werden öffentliche Mittel in Anspruch genommen. Die Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg beispielsweise, zeichnet sich aktuell durch zinsvergünstigte Darlehen und (Tilgungs-) Zuschüsse aus.

Für die Vereinbarkeit von bezahlbarem Wohnen mit der Erreichung der ambitionierten SWSG-Klimaziele ist die ausreichende Verfügbarkeit von Fördermitteln für energieeffiziente Neubauten und Modernisierungen unabdingbar. Von besonderer Bedeutung für die SWSG sind hierbei die Effizienzhaus-Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau einschließlich des ergänzenden städtischen Energiesparprogramms sowie die Programme zur Förderung der Heizungsumstellung auf erneuerbare Energien.

Es besteht das Risiko einer Reduktion der Fördersätze oder gar des Wegfalls der genannten Förderungen aufgrund politischer Entscheidungen. Hierbei ist im Allgemeinen mit negativen ökonomischen Konsequenzen für die SWSG zu rechnen, da die Förderbeiträge zu einer Liquiditätsschonung und Aufwandsreduktion führen. Im Ergebnis ist daher zu befürchten, dass eine Reduktion der Fördersätze Mieterhöhungen in den betroffenen Projekten notwendig macht, um deren wirtschaftliche Umsetzbarkeit zu ermöglichen.

Das Eintreten des genannten Risikos kann durch die SWSG nicht entscheidend beeinflusst werden. Durch die erfolgreiche Implementierung eines zentralen Fördermittelmanagements ist die SWSG jedoch in der Lage, proaktiv und frühzeitig auf Veränderungen der Förderlandschaft zu reagieren und die negativen Konsequenzen für die SWSG und ihre Mieter*innen so weit wie möglich zu reduzieren.

Ungünstige Kapitalmarktentwicklungen
Das Investitionsprogramm der SWSG sieht den jährlichen Neubau von rund 300 bis 500 Mietwohnungen vor. Die SWSG nutzt dafür noch zu erwerbende Grundstücke sowie Grundstücke, die durch den Abriss nicht mehr erhaltenswerter Gebäudesubstanz freigemacht werden. Die SWSG finanziert diese finanzintensiven Bauvorhaben im Wesentlichen durch den Einsatz von langfristig festgeschriebenem Fremdkapital sowie durch den operativen Cashflow.

Die SWSG ist ein Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz. Bei steigenden Fremdkapitalkonditionen besteht das Risiko, dass Vorhaben gar nicht oder nicht mehr wirtschaftlich realisiert werden können, oder die Finanzierung des Anlagevermögens nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden kann, da der zu leistende Kapitaldienst die zukünftigen Einnahmen der Immobilie oder gar der Gesellschaft übersteigt. Die Ursachen für die Verschlechterung der Kreditkonditionen finden sich in der klassischen Volatilität

des Finanzierungsmarktes, aber auch in einer Erhöhung regulatorischer Anforderungen für risikoarme Finanzierungen. Wenn die relative Mindestkapitalanforderung für das Kreditrisiko steigt, führt das unmittelbar zu einem absoluten Kapitalanstieg, was wiederum in höheren Kapitalkosten münden könnte. Darüber hinaus könnten zu hohe Kapitalanforderungen zu einem unkontrollierten Rückbau der Bankaktiva führen und im Extremfall in einer Kreditklemme münden.

Das Risiko der SWSG besteht bei einem Kapitalanstieg und einer Kreditverknappung darin, dass Bauvorhaben nicht oder nicht wirtschaftlich durchgeführt werden können, da die Mehrkosten aus der Finanzierung nicht an die Mieter*innen weitergegeben werden können.

Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind die Risiken durch die Veränderung der Marktzinsen bei der SWSG reduziert.

Verstoß gegen bestehendes Recht
Schließlich ist es möglich, dass einzelne gesetzliche Regelungen oder Vorschriften, die eine Relevanz für die SWSG haben, nicht beachtet werden. Diesem Risiko begegnet die SWSG mit dem Einsatz ihres Compliance-Managements. Ziel dieses Governance-Bereiches ist, die Einhaltung gesetzlicher und unternehmensinterner Richtlinien sicherzustellen. Zusätzlich steht das Tax-Compliance-Management für die vollständige und zeitgerechte Erfüllung steuerlicher Pflichten. Auf diese Weise hat die SWSG die Voraussetzungen geschaffen, dass Verstöße gegen definierte Pflichten vermieden, minimiert sowie eingetretene Zuwiderhandlungen erkannt und behandelt werden. Dennoch kann es vorkommen, dass die Umsetzung von Anforderungen nicht vollständig geregelt ist, bei Veränderungen nicht angepasst oder von den Mitarbeiter*innen nicht beachtet wird.



2. CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die stabile Lage der SWSG ergibt sich vor allem aufgrund des ständigen Liquiditätszuflusses durch dauerhafte und langfristig stabile Mieteinnahmen, die zur Refinanzierung von Maßnahmen herangezogen werden. Die nachhaltige Wohnraumbewirtschaftung, begleitet von kontinuierlicher Instandhaltung und ständiger Modernisierung, wirkt wertstabilisierend bei gleichzeitiger Senkung der Betriebskostenbelastung der Mieter*innen. Sie trägt zudem zu einem attraktiven 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, Bauhandwerker*innen und Behörden auf kommunaler Ebene setzen. Das Unternehmen ist bei Käufer*innen, Mieter*innen und Mietinteressent*innen als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Auch zukünftig ist mit einer hohen Nachfrage nach Wohnungen der SWSG in Stuttgart zu rechnen.

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

3. GESAMTAUSSAGE ZU DEN RISIKEN UND CHANCEN DER GESELLSCHAFT

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

4. PROGNOSEBERICHT

Für 2023 sind Umsatzerlöse in der Größenordnung zwischen 175 und 180 Millionen Euro, ein Bilanzgewinn in der Bandbreite zwischen 2,0 und 2,5 Millionen Euro sowie ein Jahresüberschuss in Höhe von rund 6,0 Millionen Euro geplant. Die Gesamtkapitalverzinsung wird unter dem Niveau des Geschäftsjahres 2022 prognostiziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2023 planmäßig um rund 4,7 Prozent beziehungsweise 7,9 Millionen Euro steigen. Die Nettomieterlöse aus dem Wohnungsbestand steigen dabei voraussichtlich um rund 4,2 Millionen Euro. Die übrigen Steigerungen der Umsatzerlöse ergeben sich vor allem aus höheren Umsatzerlösen aus Betriebs- und Heizkosten. Das Leerstandniveau und die Leerstandstruktur werden – wie in den vergangenen Jahren auch – insbesondere durch die anhaltenden Modernisierungsmaßnahmen geprägt. Dementsprechend werden auch die Leerstände im Geschäftsjahr weitgehend fortgeschrieben. Mittelfristig setzt die SWSG ein im Branchenvergleich weiterhin überdurchschnittliches Neubauprogramm fort. Das zukünftige Modernisierungsvolumen wird jährlich zwischen 500 und 700 Wohnungen betragen. Für das Geschäftsjahr 2023 geht die Gesellschaft von einem Instandhaltungsaufwand in der Größenordnung von 51 Millionen Euro aus. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den operativen Cashflow erwirtschaftet.

Im Bauträgersegment sind 2023 keine Übergaben von Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätzen vorgesehen. Dementsprechend wird die SWSG 2023 keine Umsatzerlöse im Bauträgersegment realisieren.

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

Stuttgart, 24. Februar 2023

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir M. Sidgi

BILANZ

AKTIVA	31.12.2022 / in €	31.12.2021 / in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.345.103,00	1.656.254,06
2. Geleistete Anzahlungen	197.700,66	71.693,20
	1.542.803,66	**1.727.947,26**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.077.799.034,86	1.071.801.447,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	81.567.172,06	53.250.337,62
3. Grundstücke ohne Bauten	23.676.485,37	29.620.848,62
4. Bauten auf fremden Grundstücken	191.789,00	255.718,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	493.901,00	524.963,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	538.476,00	720.578,00
7. Anlagen im Bau	117.346.968,74	110.068.131,82
8. Bauvorbereitungskosten	20.424.610,20	14.408.988,83
9. Geleistete Anzahlungen	217.278,34	348.536,95
	1.322.255.715,57	**1.280.999.550,68**
	1.323.798.519,23	**1.282.727.497,94**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	2.932.751,27	2.927.836,57
2. Bauvorbereitungskosten	1.118.239,36	695.928,62
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	273.800,00	6.839.792,21
4. Unfertige Leistungen	37.363.247,59	36.472.473,86
5. Andere Vorräte	124.987,32	66.709,28
	41.813.025,54	**47.002.740,54**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.344.047,33	1.061.528,92
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	970.680,15	748.698,17
3. Sonstige Vermögensgegenstände	21.892.684,19	11.273.339,87
	24.207.411,67	**13.083.566,96**
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	9.693.799,10	10.030.744,64
	75.714.236,31	**70.117.052,14**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten (Disagio)	98.774,00	101.071,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	73.530,14	127.530,81
	172.304,14	**228.601,81**
	1.399.685.059,68	**1.353.073.151,89**

PASSIVA	31.12.2022 / in €	31.12.2021 / in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital		
	50.000.000,00	50.000.000,00
II. Kapitalrücklagen		
	725.000,00	725.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000.000,00	30.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	129.600.000,00	126.000.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	246.300.000,00	240.300.000,00
	405.900.000,00	**396.300.000,00**
IV. Bilanzgewinn		
	5.006.980,08	5.106.047,64
	461.631.980,08	**452.131.047,64**
B. SONDERPOSTEN		
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	**17.099.236,00**	**18.344.335,00**
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	24.543.000,00	22.461.000,00
2. Steuerrückstellungen	379.000,00	5.336.300,00
3. Sonstige Rückstellungen	32.313.815,29	23.322.816,24
	57.235.815,29	**51.120.116,24**
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	734.079.668,54	700.489.260,59
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.005.233,00	13.734.688,68
3. Erhaltene Anzahlungen	39.071.219,59	43.442.948,30
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.790.976,19	25.012.087,79
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.474.595,73	5.411.731,62
6. Sonstige Verbindlichkeiten		
– davon aus Steuern: EUR 263.628,49 (Vj. EUR 275.214,07)	263.628,49	275.214,07
	818.685.321,54	**788.365.931,05**
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	45.032.706,77	**43.111.721,96**
	1.399.685.059,68	**1.353.073.151,89**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	01.01.2022–31.12.2022 in €	01.01.2021–31.12.2021 in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	167.911.286,70	162.905.347,24
b) aus Verkauf von Grundstücken	12.831.000,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	53.917,75	39.866,23
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	517.598,77	479.299,69
	181.313.803,22	**163.424.513,16**
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (im Vorjahr Erhöhung)	**–5.252.907,74**	**2.097.206,74**
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	**1.276.690,00**	**1.150.149,00**
4. Sonstige betriebliche Erträge	**7.427.905,55**	**9.631.864,12**
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	–92.025.034,42	–78.744.386,12
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	–4.840.062,00	–4.584.024,03
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	–101.608,02	–81.069,31
	–96.966.704,44	**–83.409.479,46**
	87.798.786,59	**92.894.253,56**
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	–11.768.741,95	–11.210.793,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: EUR 2.924.112,71 (Vj. EUR 2.450.844,35)	–5.113.102,89	–4.490.974,59
	–16.881.844,84	**–15.701.768,38**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	**–34.416.419,89**	**–34.114.923,70**
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	**–8.389.941,49**	**–8.056.940,70**
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**50.900,85**	**5.420,07**
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
– aus der Aufzinsung	–419.213,20	–478.817,80
– übrige	–10.139.065,69	–9.999.610,70
	–10.558.278,89	**–10.478.428,50**
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**–4.230.144,65**	**–4.767.441,13**
12. Ergebnis nach Steuern	**13.373.057,68**	**19.780.171,22**
13. Sonstige Steuern	**–3.872.125,24**	**–3.850.672,84**
14. Jahresüberschuss	**9.500.932,44**	**15.929.498,38**
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die Bauerneuerungsrücklage	–3.600.000,00	–4.900.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	–893.952,36	–5.923.450,74
	–4.493.952,36	**–10.823.450,74**
16. Bilanzgewinn	**5.006.980,08**	**5.106.047,64**



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages.

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

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

B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der 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 sowie um erhaltene Tilgungszuschüsse vermindert. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

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

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

Die Kosten der **Außenanlagen** werden mit jährlich 6,7 Prozent abgeschrieben.
Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen werden 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 mit 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 Prozent und mit Baujahr nach dem 31. Dezember 1924 mit jährlich 2,0 Prozent abgeschrieben. Bei Bauten, die nach dem 31. Dezember 1991 fertiggestellt wurden, erfolgen die Abschreibungen mit 3,0 Prozent oder 4,0 Prozent. Zu den Abschreibungen von **Erbbaurechtsnebenkosten** und **Außenanlagen** gilt Vorstehendes analog.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter 250 Euro (netto) werden sofort als Aufwand gebucht. **Geringwertige Wirtschaftsgüter** mit Anschaffungskosten bis 800 Euro (netto) werden sofort und über 800 Euro (netto) linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

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

Die **Beteiligung** wird zum im Vergleich zu den Anschaffungskosten 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 oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

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

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

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nominalbeträgen bewertet.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen, werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen zum Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet. Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,53 Prozent (Vorjahr 30,53 Prozent) zugrunde gelegt. Die latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus Bilanzdifferenzen im Sachanlagevermögen, Disagio sowie in Pensions- und in sonstigen Rückstellungen. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB.

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

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

Die **Rückstellungen für Pensionen** basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2018 G" von Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz (gemäß Vereinfachungsregel § 253 Abs. 2 S. 2 HGB) von 1,78 Prozent (Vorjahr 1,87 Prozent), erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 3,5 Prozent (Vorjahr 2,0 Prozent) und erwartete Rentensteigerungen von 2,5 Prozent (Vorjahr 2,0 Prozent) 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 2022 1.627 Tausend Euro (Vorjahr 2.258 Tausend Euro).

Die unter den **Sonstigen Rückstellungen** bilanzierten Rückstellungen für Altersteilzeit basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2018 G" von Dr. Klaus Heubeck und ein Rechnungszinssatz von 0,43 Prozent (Vorjahr 0,30 Prozent) und erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 3,5 Prozent (Vorjahr 2,0 Prozent) zugrunde gelegt.

Rückstellungen für drohende Verluste aus Mietverhältnissen werden ebenfalls innerhalb der **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 sowie alle ungewissen Verbindlichkeiten und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Bei Rückstellungen mit Restlaufzeiten von über einem Jahr erfolgt eine Abzinsung mit dem fristkongruenten, von der Deutschen Bundesbank vorgegebenen durchschnittlichen Marktzins. Sämtliche Rückstellungen mit einer ursprünglichen Laufzeit oder Restlaufzeit von genau einem Jahr oder weniger werden nicht abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Zuschüsse, die zur Deckung geringerer Erträge über einen längeren Zeitraum gewährt werden, werden als **passiver Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZ-POSTEN

(1) Anlagevermögen
Als Herstellungskosten für Gebäude wurden im Geschäftsjahr eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 1.277 Tausend Euro (Vorjahr 1.150 Tausend Euro) aktiviert.

Die Zuschüsse in Höhe von 3.589 Tausend Euro (Vorjahr 1.206 Tausend Euro) wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

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 37.363 Tausend Euro (Vorjahr 36.472 Tausend Euro) ausgewiesen.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

(4) Flüssige Mittel
Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten Treuhandkonten als Sicherheiten für Altersteilzeitverpflichtungen und Verpflichtungen gegenüber Lieferanten in Höhe von 99 Tausend Euro (Vorjahr 57 Tausend Euro).

(5) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten
Unter diesem Posten sind neben bereits verauslagten Rechnungen künftiger Jahre die vor dem 1. Januar 2000 angefallenen Kosten der Geldbeschaffung (Disagio) ausgewiesen.

(6) Gezeichnetes Kapital
Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2022 unverändert 50.000 Tausend Euro und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

(7) Gewinnrücklagen

		Einstellungen aus dem		
	Bestand am 01.01.2022 in T€	Bilanzgewinn des Vorjahrs in T€	Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs in T€	Bestand am 31.12.2022 in T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	126.000	0	3.600	129.600
Andere Gewinnrücklagen	240.300	5.106	894	246.300
	396.300	**5.106**	**4.494**	**405.900**

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2022 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 91,00 Euro und 116,00 Euro und pro Garageneinheit 190,00 Euro.

(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 1.627 Tausend Euro (Vorjahr 2.258 Tausend Euro) unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß §253 Abs. 6Satz 2 HGB.

(9) Rückstellungen für Pensionen
Der Ausweis betrifft unmittelbare und mittelbare Pensionsverpflichtungen.
Den Mitarbeiter*innen 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 2022 22.470 Tausend Euro (Vorjahr 20.317 Tausend Euro). Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe zurückgestellt.

Von den unmittelbaren Pensionsverpflichtungen in Höhe von 2.073 Tausend Euro (Vorjahr 2.144 Tausend Euro) entfallen auf die Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften auf Pensionen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen i. S. d. § 285 Nr. 9 Buchst. b HGB 1.608 Tausend Euro (Vorjahr 1.657 Tausend Euro).

(10) Sonstige Rückstellungen
Enthalten sind

	31.12.2022 in T€	31.12.2021 in T€
Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens	13.130	6.931
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen	9.718	5.788
Ausstehende Rechnungen Betriebskosten	1.678	3.331
Ausstehende Rechnungen für Umlaufvermögen	866	533
Noch zu erwartende Baukosten für verkaufte und übergebene Einheiten	769	306
Rückstellung für die Forderungen nach § 13b UStG	2.819	2.886
Rückstellung für die Änderung des Zinssatzes	0	675
Prozesskosten	440	559
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	3	14
Übrige	2.891	2.300
	32.314	**23.323**

(11) Verbindlichkeiten
In der **Anlage B** zu diesem Anhang ist der Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

(12) Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart
Folgende Bilanzposten sind davon berührt

	31.12.2022 in T€	31.12.2021 in T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	134	117
Sonstige Vermögensgegenstände	9.847	532
	9.981	**649**
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.883	3.060
Erhaltene Anzahlungen	987	835
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.700	6.490
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	5
	10.575	**10.390**

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(13) Sonstige betriebliche Erträge
Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen

	2022 in T€	2021 in T€
Auflösung – des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen – von Rückstellungen	 1.245 2.029	 1.256 5.473
Anlagenverkäufe	1.069	117
Schadenersatz und sonstige Erstattungen	911	509
Versicherungserstattungen	1.861	1.592
Erträge aus Zuschreibungen im Anlagevermögen	0	13
Übrige	313	672
	7.428	**9.632**

Die periodenfremden Erträge in Höhe von 3.598 Tausend Euro (Vorjahr 5.968 Tausend Euro) resultieren insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen.

In der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremde Erträge) sind außergewöhnliche Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Zinsen im Rahmen der Rückabwicklung der § 13b UStG-Fälle in Höhe von 675 Tausend Euro enthalten.

(14) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung
In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von 6.380 Tausend Euro (Vorjahr 6.136 Tausend Euro) enthalten.

(15) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen
Im Geschäftsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen (Vorjahr 724 Tausend Euro).

(16) Sonstige betriebliche Aufwendungen
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 1.259 Tausend Euro (Vorjahr 864 Tausend Euro) enthalten. Darüber hinaus enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 117 Tausend Euro (Vorjahr 566 Tausend Euro).

E. SONSTIGE ANGABEN

(17) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse
Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse und nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung sind:

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2022 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 1.396 Tausend Euro (Vorjahr 4.402 Tausend Euro) und für die des Anlagevermögens auf 81.953 Tausend Euro (Vorjahr 96.705 Tausend Euro). Aus Bauverträgen für Instandhaltungsmaßnahmen von Objekten des Anlagevermögens bestehen Verpflichtungen von 3.891 Tausend Euro (Vorjahr 6.333 Tausend Euro). Verpflichtungen aus Grundstücksgeschäften bestehen in Höhe von 20.662 Tausend Euro (Vorjahr 26.897 Tausend Euro).

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 10.276 Tausend Euro (Vorjahr 10.276 Tausend Euro).

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen beträgt rund 6.400 Tausend Euro.
Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 63 Jahre.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen belaufen sich zum 31. Dezember 2022 auf insgesamt 630 Tausend Euro (Vorjahr 246 Tausend Euro).

(18) Anteilsbesitz
Die SWSG hat im Jahr 2005 mit einem weiteren Wohnungsunternehmen die **ARGE ParkQuartier Berg, Stuttgart,** gegründet. Gesellschafter sind zu jeweils 50 Prozent 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 2022 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 22 Tausend Euro aus. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag beläuft sich auf 1.205 Tausend Euro.

(19) Arbeitnehmer
Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer*innen beträgt:

Kaufmännische Mitarbeiter*innen	115
Technische Mitarbeiter*innen	26
Objektbetreuer*innen	36
	177

Teilzeitmitarbeiter*innen wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet.

(20) Organbezüge
Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer 362 Tausend Euro, für Mitglieder des Aufsichtsrats 37 Tausend Euro (davon 26 Tausend Euro Grundvergütung und 11 Tausend Euro Sitzungsgelder) und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen 98 Tausend Euro.

Die gewährten Geschäftsführerbezüge für Herrn Samir M. Sidgi betrugen im Berichtsjahr 274 Tausend Euro. Darin enthalten waren mit 26 Tausend Euro erfolgsbezogene Komponenten sowie Sachleistungen in Höhe von 4 Tausend Euro. Herr Helmuth Caesar wurde in 2022 eine Gesamtvergütung in Höhe von 88 Tausend Euro gewährt, davon entfielen 25 Tausend Euro auf erfolgsbezogene Komponenten und 1 Tausend Euro auf Sachleistungen. Für die Geschäftsführer bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

(21) Abschlussprüferhonorar
Das berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug für das Geschäftsjahr 2022 inklusive aufwandswirksamer Umsatzsteuer 59 Tausend Euro für Abschlussprüfungsleistungen und 2 Tausend Euro für sonstige Bestätigungsleistungen.

(22) Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung
Gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags wurden mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf Vorschlag der Geschäftsführung vorab aus dem Jahresüberschuss 2022 3.600 Tausend Euro in die Bauerneuerungsrücklage und 894 Tausend Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Die Geschäftsführung schlägt weiterhin vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 5.007 Tausend Euro ebenfalls in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

(23) Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

- **Thomas Fuhrmann**
  Vorsitzender
  Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart,
  Beigeordneter für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen

- **Peter Pätzold**
  Stellvertretender Vorsitzender
  Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart,
  Beigeordneter für Städtebau, Wohnen und Umwelt

- **Stefan Conzelmann**
  ab 27.07.2022
  Rechtsanwalt, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  Fraktionsvorsitzender SPD

- **Bianka Durst**
  Medizinische Fachangestellte,
  Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

- **Silvia Fischer**
  Berufsschullehrerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

- **Doris Höh**
  Kinderkrankenschwester, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP

- **Christian Köhler**
  Statistiker, Politologe (M. A.), Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  Fraktionsvorsitzender AfD

- **Martin Körner**
  bis 27.07.2022
  Diplom-Volkswirt, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  Fraktionsvorsitzender SPD

- **Thorsten Puttenat**
  Komponist, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  Fraktionsvorsitzender Fraktionsgemeinschaft PULS

- **Petra Rühle**
  Sozialwissenschaftlerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  Fraktionsvorsitzende BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

- **Michael Schrade**
  Stuckateur, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Freie Wähler

- **Jitka Sklenářová**
  Sozialwissenschaftlerin (Mgr.), Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt
  Stuttgart, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

- **Johanna Tiarks**
  Lehrerin Pflegeberufe, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt
  Stuttgart, Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei

- **Dr. Carl-Christian Vetter**
  Unternehmer, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

Geschäftsführung

- **Samir M. Sidgi**
  Vorsitzender der Geschäftsführung

- **Helmuth Caesar**
  bis 30.04.2022
  Technischer Geschäftsführer

(24) Nachtragsbericht

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

Stuttgart, 24. Februar 2023

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir M. Sidgi

JAHRESABSCHLUSS

ANLAGE A

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
	Stand 01.01.2022 €	Zugänge 2022 €	Abgänge 2022 €	Umbuchungen 2022 €	Stand 31.12.2022 €	Stand 01.01.2022 €	Zugänge 2022 €	Abgänge 2022 €	Umbuchungen 2022 €	Zuschreibungen 2022 €	Stand 31.12.2022 €	Stand 31.12.2021 €	Stand 31.12.2022 €
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.245.360,63	198.451,74	7.232,82	71.693,20	5.508.272,75	3.589.106,57	581.296,00	7.232,82	0,00	0,00	4.163.169,75	1.656.254,06	1.345.103,00
Geleistete Anzahlungen	71.693,20	197.700,66	0,00	-71.693,20	197.700,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71.693,20	197.700,66
	5.317.053,83	**396.152,40**	**7.232,82**	**0,00**	**5.705.973,41**	**3.589.106,57**	**581.296,00**	**7.232,82**	**0,00**	**0,00**	**4.163.169,75**	**1.727.947,26**	**1.542.803,66**
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.651.345.391,39	11.610.909,73	647.533,24	25.938.126,91	1.688.246.894,79	579.543.943,55	31.164.338,75	260.422,37	0,00	0,00	610.447.859,93	1.071.801.447,84	1.077.799.034,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	101.794.572,99	11.718.056,20	13.500,00	18.921.707,18	132.420.836,37	48.544.235,37	2.318.561,94	9.133,00	0,00	0,00	50.853.664,31	53.250.337,62	81.567.172,06
Grundstücke ohne Bauten	29.620.848,62	451.645,86	0,00	-6.396.009,11	23.676.485,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.620.848,62	23.676.485,37
Bauten auf fremden Grundstücken	2.238.497,10	0,00	0,00	0,00	2.238.497,10	1.982.779,10	63.929,00	0,00	0,00	0,00	2.046.708,10	255.718,00	191.789,00
Maschinen	682.977,87	0,00	0,00	0,00	682.977,87	158.014,87	31.062,00	0,00	0,00	0,00	189.076,87	524.963,00	493.901,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.977.314,98	75.130,20	92.324,22	0,00	2.960.120,96	2.256.736,98	257.232,20	92.324,22	0,00	0,00	2.421.644,96	720.578,00	538.476,00
Anlagen im Bau	110.068.131,82	42.815.671,21	0,00	-35.536.834,29	117.346.968,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	110.068.131,82	117.346.968,74
Bauvorbereitungskosten	14.408.988,83	8.871.179,03	59.825,58	-2.795.732,08	20.424.610,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.408.988,83	20.424.610,20
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	348.536,95	0,00	0,00	-131.258,61	217.278,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	348.536,95	217.278,34
	1.913.485.260,55	**75.542.592,23**	**813.183,04**	**0,00**	**1.988.214.669,74**	**632.485.709,87**	**33.835.123,89**	**361.879,59**	**0,00**	**0,00**	**665.958.954,17**	**1.280.999.550,68**	**1.322.255.715,57**
Finanzanlagen													
Beteiligungen	215.000,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00	215.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00	0,00	0,00
	1.919.017.314,38	**75.938.744,63**	**820.415,86**	**0,00**	**1.994.135.643,15**	**636.289.816,44**	**34.416.419,89**	**369.112,41**	**0,00**	**0,00**	**670.337.123,92**	**1.282.727.497,94**	**1.323.798.519,23**

JAHRESABSCHLUSS

ANLAGE B

Fristigkeit und grundpfandrechtliche Sicherung der Verbindlichkeiten (Verbindlichkeitenspiegel)
Vorjahreszahlen in Klammern

	insgesamt 31.12.2022 €	davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr €	davon mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr €	davon mit einer Restlaufzeit über 5 Jahre €	davon durch Grundpfand-rechte gesichert €	davon durch Kommunal-bürgschaft gesichert €
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(700.489.260,59)	(26.287.075,18)	(674.202.185,41)	(568.413.398,93)	(658.957.853,08)	(5.469.309,02)
	734.079.668,54	29.546.512,65	704.533.155,89	583.613.695,67	694.782.588,51	4.865.234,12
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(13.734.688,68)	(747.218,50)	(12.987.470,18)	(10.060.423,33)	(10.674.871,85)	(-,--)
	13.005.233,00	747.344,57	12.257.888,43	9.401.530,01	10.122.276,96	-,--
Erhaltene Anzahlungen	(43.442.948,30)	(43.442.948,30)	(-,--)	(-,--)	(-,--)	(-,--)
	39.071.219,59	39.071.219,59	-,--	-,--	-,--	-,--
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(25.012.087,79)	(25.012.087,79)	(-,--)	(-,--)	(-,--)	(-,--)
	25.790.976,19	25.790.976,19	-,--	-,--	-,--	-,--
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(2.886,00)	(2.886,00)				
	0,00	0,00				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(5.408.846,05)	(3.549.821,57)	(1.859.024,48)	(-,--)	(-,--)	(-,--)
	6.474.595,73	3.039.484,82	3.435.110,91	-,--	-,--	-,--
Sonstige Verbindlichkeiten	(275.214,07)	(275.214,07)	(-,--)	(-,--)	(-,--)	(-,--)
	263.628,49	263.628,49	-,--	-,--	-,--	-,--
Gesamtbetrag	**(788.365.931,05)**	**(99.317.250,98)**	**(689.048.680,07)**	**(578.473.822,26)**	**(669.632.724,93)**	**(5.469.309,02)**
	818.685.321,54	**98.459.166,31**	**720.226.155,23**	**593.015.225,68**	**704.904.865,47**	**4.865.234,12**

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

Bei vier ordentlichen Sitzungen hat der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr insbesondere den Jahresabschluss 2022, den Wirtschaftsplan 2023 sowie die Investitionsprogramme und deren Umsetzung beraten und beschlossen. Darüber hinaus hat die Geschäftsführung den Vorsitzenden des Aufsichtsrats über alle wichtigen Entwicklungen und anstehenden Entscheidungen unterrichtet.

Mit einer freiwilligen Selbstverpflichtung haben sich die SWSG und ihre Gremien zu der im Jahr 2006 ausgearbeiteten und im Oktober 2011 aktualisierten Public Corporate Governance für die Landeshauptstadt Stuttgart bekannt. In diesem Regelwerk sind einheitliche Standards zur Effizienzsteigerung, Transparenz und Kontrolle für städtische Beteiligungsgesellschaften zusammengefasst. Die hohen Anforderungen, die sich aus diesem Kodex ergeben, hat die SWSG im Jahr 2022 ausnahmslos erfüllt. Im Sinne der Public Corporate Governance hat auch der Aufsichtsrat die Ergebnisse seiner eigenen Tätigkeit überprüft und über Verbesserungsmöglichkeiten beraten.

Der Jahresabschluss sowie der Lagebericht 2022 wurden von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer, der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RWT Crowe GmbH, Stuttgart, geprüft. Der Abschlussprüfer hat einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG festgestellt. An den Erörterungen des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss hat der Abschlussprüfer teilgenommen und über den Prüfungsverlauf sowie die Prüfungsergebnisse berichtet. Nach eingehender Prüfung hat der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss, dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag zugestimmt und der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses empfohlen.

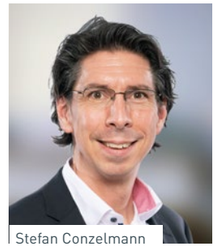
Die SWSG konnte für das Geschäftsjahr 2022 ein gutes Ergebnis erzielen und so die erfreuliche Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre fortführen. Dies bestätigt das unternehmensweit spürbare hohe Engagement. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung für diesen großen Einsatz.

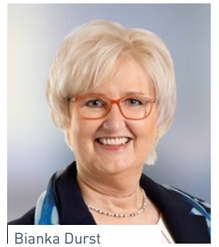
Stuttgart, im April 2023

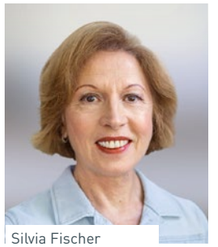
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

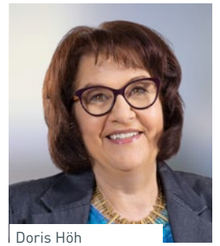
MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

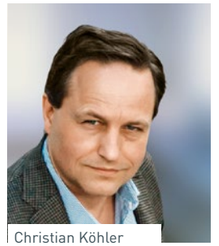

Stefan Conzelmann
(ab 27.07.22)

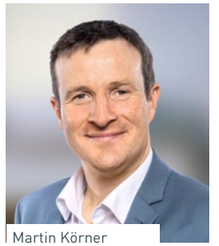

Bianka Durst

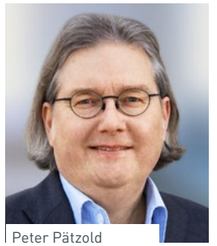

Silvia Fischer

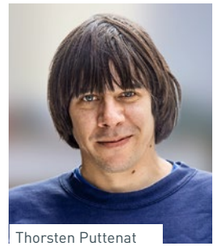

Thomas Fuhrmann

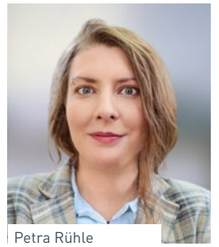

Doris Höh

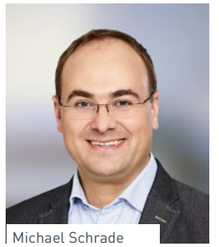

Christian Köhler

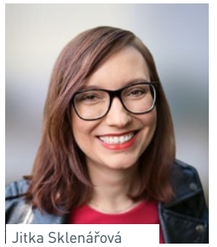

Martin Körner
(bis 26.07.22)

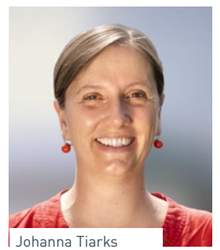

Peter Pätzold

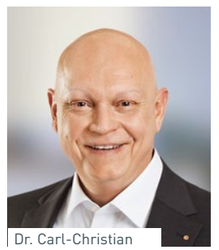

Thorsten Puttenat


Petra Rühle


Michael Schrade


Jitka Sklenářová


Johanna Tiarks


Dr. Carl-Christian
Vetter

PUBLIC CORPORATE GOVERNANCE

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

Der Aufsichtsrat der SWSG hat sich im Wirtschaftsjahr 2022 eingehend mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auseinandergesetzt. Er hat sich mit der Geschäftsführung regelmäßig über die Strategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement des Unternehmens beraten. Gegenstand der Überwachung sind die Ordnungsmäßigkeit, die Zweckmäßigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat hat aufgrund seiner Überwachungsfunktion auch darauf geachtet, dass die operativen Ziele, die die Gesellschaft verfolgt, den strategischen Zielen der Gesellschaft nicht entgegenstehen. Er hat in vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen sowie drei ordentlichen Sitzungen des Vergabeausschusses Angelegenheiten der Gesellschaft behandelt und die ihm nach der Geschäftsordnung vorbehaltenen Entscheidungen getroffen. Die vom Aufsichtsrat und der Geschäftsführung getroffenen Entscheidungen haben den operativen Zielen der Gesellschaft und den strategischen Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesellschafterin entsprochen.

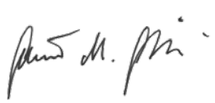
Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der denkbaren Chancen und etwaigen Risiken ausführlich unterrichtet. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat und berichtete ihm schriftlich oder durch mündlichen Vortrag. Die schriftlichen Unterlagen wurden der Beteiligungsverwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart rechtzeitig übermittelt.

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung haben den Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodex vollständig entsprochen.

Stuttgart, 27. 03. 2023



Thomas Fuhrmann
Bürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Samir M. Sidgi
Vorsitzender
der Geschäftsführung

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

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

Anschrift
70329 Stuttgart, Augsburger Straße 696

Gründung
19. Mai 1933

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

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

Stammkapital
50.000.000,– Euro

Alleingesellschafterin
Landeshauptstadt Stuttgart

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

Der Aufsichtsrat ist für die sonstigen Informationen im Geschäftsbericht der SWSG verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die nicht inhaltlich geprüfte Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Stuttgart sowie den Bericht des Aufsichtsrats. Unsere Prüfungsurteile zu Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Erkenntnissen ausweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

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

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

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

Der Aufsichtsrat der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart, ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft und zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, den 24. Februar 2023

RWT Crowe GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Tilman Just
(Wirtschaftsprüfer)

gez. Jochen Kugler
(Wirtschaftsprüfer)

Herausgeber
Stuttgarter Wohnungs- und
Städtebaugesellschaft mbH, SWSG
Augsburger Straße 696, 70329 Stuttgart
Tel. 0711 93 20-430, E-Mail: info@swsg.de

Gestaltung & Produktion
Werbung etc. Werbeagentur AG
Teckstraße 70, 70190 Stuttgart, www.werbungetc.de

Druck:
Volpp Druckproduktion, 73773 Aichwald
Burger Druck GmbH, 79183 Waldkirch

Bildnachweis:
Alex Djem / FOAP via Getty Images
Avalon_Studio via Getty Images
Bernd Eidenmüller
Catherine Delahaye via Getty Images
Dennis Williamson
DOGMA 360 Communications
Eva-Katalin via Getty Images
Ferdinando Iannone
Fotofabrik Stuttgart
Friedemann Rieker
Giu Vicente via unsplash
Hubert Knoblauch via Shuttertock
Ivan Vukelic via Getty Images
John Block via Getty Images
Martin Stollberg
Mika Engelhardt
Roland Hägele
Sebastian Bullinger
Silwen Randebrock via alamy
Spayder pauk_79 via Shutterstock
Stadt Stuttgart
Steffen Möller
Steven McDowell / Science Photo Library via Getty Images
Studio Harmony via Shutterstock
SWSG
Teresa Schröpel
the_burtons via Getty Images
Thomas Niedermüller
Thommy West
Tom Bilger
Zooey Braun

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
Augsburger Straße 696 | 70329 Stuttgart
Tel. 0711 93 20-222 | www.swsg.de