UNSER JAHR 2024

Geschäfts- und CSR-Bericht



SWSG 2024 – AUF EINEN BLICK:

		2024	2023
Umsatzerlöse	Mio. €	185,6	173,9
Jahresüberschuss	Mio. €	15,1	12,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Mio. €	45,2	49,7
Bilanzsumme	Mio. €	1.559,8	1.483,3
Eigenkapital	Mio. €	588,7	523,6
Eigenkapitalquote	in %	37,7	35,3
Eigene Mietwohnungen	Anzahl	20.093	19.824
Eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	402	407
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	Mio. €	184,4	173,3
Durchschnittsmiete pro m² und Monat	€	8,16	7,99
Fertigstellungen Neubau	Wohnungen	419	289
davon Mietwohnungen für den eigenen Wohnungsbestand	Wohnungen	271	289
davon Wohneinheiten als Projektsteuerer für die landeshauptstadt Stuttgart	Wohnungen	148	–
Investitionen Neubau/Ankäufe	Mio. €	67,0	78,9
Investitionen Modernisierung	Mio. €	17,4	12,7
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	47,3	46,2
Investitionen/Aufwand Immobilienbestand gesamt	Mio. €	131,7	137,8



002 Editorial
004 Leistungsstark Zukunft gestalten.

018 BEZAHLBAR
020 Bezahlbarer Wohnraum – die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes
022 „Wir nutzen die Potenziale effizient und konsequent aus, um deutlich mehr Wohnraum zu schaffen"

028 HEIMATVERBUNDEN
030 möglich.machen – spenden, helfen, fördern

034 NACHHALTIG
036 Neue Wärmenetze für klimaneutrale Quartiere
038 Auf dem Weg – die Umsetzung der SWSG-Klimastrategie

046 VIELFÄLTIG
048 Nachbarschaft feiern & leben
Unsere Veranstaltungen für Mieterinnen und Mieter
050 Ausgezeichnet: SWSG-Projekt am Prießnitzweg vierfach prämiert

054 ZUKUNFTSORIENTIERT
056 Die Evolution des Bestandsmanagements
060 Der SWSG-eigene KI-Club stellt Innovation und Technologie in den Fokus

064 ZUVERLÄSSIG
066 Bestnoten für die SWSG
070 Sinnstiftende Aufgaben, Gestaltungsspielräume und ein starkes Miteinander – die SWSG-Arbeitswelt

074 ZAHLEN UND FAKTEN
076 Kennzahlen
090 Lagebericht
122 Jahresabschluss

148 Impressum



002 Editorial
004 Leistungsstark Zukunft gestalten.

018 BEZAHLBAR
020 Bezahlbarer Wohnraum – die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes
022 „Wir nutzen die Potenziale effizient und konsequent aus, um deutlich mehr Wohnraum zu schaffen"

028 HEIMATVERBUNDEN
030 möglich.machen – spenden, helfen, fördern

034 NACHHALTIG
036 Neue Wärmenetze für klimaneutrale Quartiere
038 Auf dem Weg – die Umsetzung der SWSG-Klimastrategie

046 VIELFÄLTIG
048 Nachbarschaft feiern & leben
Unsere Veranstaltungen für Mieterinnen und Mieter
050 Ausgezeichnet: SWSG-Projekt am Prießnitzweg vierfach prämiert

054 ZUKUNFTSORIENTIERT
056 Die Evolution des Bestandsmanagements
060 Der SWSG-eigene KI-Club stellt Innovation und Technologie in den Fokus

064 ZUVERLÄSSIG
066 Bestnoten für die SWSG
070 Sinnstiftende Aufgaben, Gestaltungsspielräume und ein starkes Miteinander – die SWSG-Arbeitswelt

074 ZAHLEN UND FAKTEN
076 Kennzahlen
090 Lagebericht
122 Jahresabschluss

148 Impressum

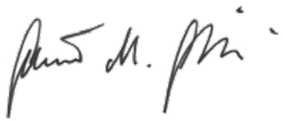
HERAUSFORDERUNGEN MEISTERN – ZUKUNFT GESTALTEN

In einer Zeit, die von globalen Unsicherheiten und wachsenden sozialen Herausforderungen geprägt ist, steht die SWSG mehr denn je für Stabilität und Fortschritt. Die weltweiten Herausforderungen wie der Klimawandel, der demografische Wandel und die Digitalisierung erfordern mutige und innovative Lösungen – Lösungen, die wir als SWSG aktiv entwickeln.

Mit Weitblick und Entschlossenheit haben wir unseren Bestand an bezahlbarem Wohnraum weiter ausgebaut und gleichzeitig erhebliche Fortschritte in unserer Klimastrategie erzielt. Durch umfangreiche Investitionen in die energetische Sanierung und den Einsatz regenerativer Energiequellen leisten wir einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung unserer Klimaziele – ein klares Bekenntnis zu unserer Verantwortung gegenüber der Gemeinschaft und der Umwelt.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben mit großem Engagement und Innovationsgeist dazu beigetragen, dass wir diese Ziele umsetzen und erreichen. Ihr unermüdlicher Einsatz und ihre Innovationskraft sind die Triebfedern, die es uns ermöglichen, auch in schwierigen Zeiten voranzuschreiten und zukünftige Herausforderungen zu meistern.

Mit Blick auf die Zukunft sind wir zuversichtlich, dass wir die Weichen richtig gestellt haben. Wir sind bereit, auch weiterhin das Stuttgart von morgen aktiv zu gestalten und setzen unseren Weg mit Engagement, Stabilität und Innovationskraft fort.



Samir M. Sidgi
Vorsitzender der Geschäftsführung



Wolf Gieseke
Geschäftsführung

WEGWEISEND FÜR DAS STUTTGART VON MORGEN

Die SWSG setzt Maßstäbe in der Wohnungswirtschaft: Sie ist innovativ und zukunftsorientiert und wagt es, sich auf neue Pfade zu begeben. Konsequent und engagiert erfüllt sie ihren Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für Stuttgart bereitzustellen. Dabei agiert sie flexibel, um auf die Herausforderungen der Zeit nicht nur zu reagieren, sondern diese auch aktiv zu antizipieren. Die nun präsentierten Pläne, trotz schwieriger Rahmenbedingungen, in den Jahren 2025, 2026 und 2027 über 1.300 Wohnungen fertigzustellen, bestätigen die herausragende Stellung der SWSG auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt.

Die SWSG setzt sich mit neuen Möglichkeiten des Bauens und Modernisierens auseinander, erprobt innovative Technologien, um die Voraussetzungen zur Klimaneutralität zu erreichen und nutzt künstliche Intelligenz, um zukunftsweisende Lösungen zu entwickeln.

Die Effektivität dieser Strategien und Methoden wird durch die zahlreichen Erfolge des Unternehmens bestätigt. Ein herausragendes Beispiel hierfür ist die EMASplus-Zertifizierung der SWSG als erstes Wohnungsunternehmen in Deutschland. Auch das Neubauprojekt am Prießnitzweg, das nunmehr mit vier Auszeichnungen geehrt wurde, zeugt von der außergewöhnlichen Leistung.

Zu diesen bemerkenswerten Erfolgen gratuliere ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SWSG herzlich und danke ihnen für die sehr gute und engagierte Arbeit im vergangenen Jahr.



Thomas Fuhrmann
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart
Aufsichtsratsvorsitzender der SWSG

LEISTUNGS-
STARK ZUKUNFT
GESTALTEN.

Mit innovativer Kraft und konsequent nachhaltigem Engagement arbeiten wir an der Umsetzung unserer strategischen Ziele. Dabei gelingt es uns, unseren Werten und Visionen treu zu bleiben und gleichzeitig mutige, zukunftsweisende Konzepte zu entwerfen und umzusetzen. So formen wir Tag für Tag die Konturen eines Stuttgarts, das nicht nur heute, sondern auch morgen ein lebenswertes Zuhause für alle bietet.

SWSG in a nutshell: Zielkohärenz – Interdependenzen – Operationalisierung

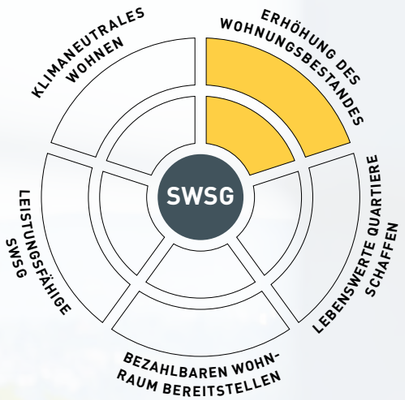
Lebens- und preiswerten Wohnraum für Stuttgart zu schaffen und zu erhalten bildet den Kern unserer Mission. Daraus abgeleitet ergeben sich fünf strategische Zielbereiche, die die Erhöhung des Wohnungsbestands, das Schaffen lebenswerter Quartiere und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ebenso beinhalten wie die Umsetzung der Klimastrategie sowie die Sicherstellung der wirtschaftlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit der SWSG. Sämtliche operativen Prozess- und Abteilungsziele sowie Maßnahmen zur Zielerreichung müssen sich konsequent an den definierten Unternehmenszielen orientieren. In einer Welt wachsender Herausforderungen ist es erfolgsentscheidend, den Fokus zu bewahren 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 konkretes Beispiel hierfür ist das ambitionierte Ziel des klimaneutralen Gebäudebestandes, das wir 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".

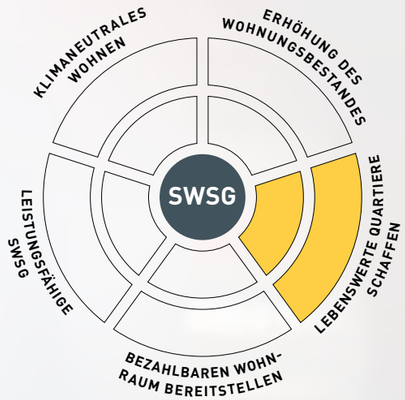
So stellen wir sicher, konsistent zielorientiert zu arbeiten – denn jede Einzelmaßnahme garantiert das Erreichen der Unterziele und zahlt damit auf das Globalziel, Wohnen in Stuttgart preis- und lebenswert zu gestalten, ein. Mit diesem klaren Handlungsauftrag vor Augen wird die SWSG weiterhin leistungsstark die Zukunft gestalten.



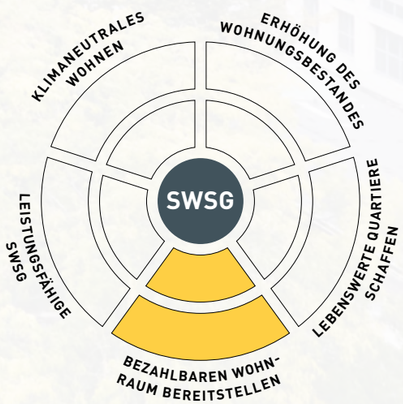
Erhöhung des Wohnungsbestands
Um mehr Wohnraum zu schaffen, entwickeln wir kreative und effiziente Lösungen. Neben der Strategie der Umnutzung sowie innovativem Planen und Bauen setzen wir auch auf die optimale Nutzung vorhandener Flächen – wie hier in der Balthasar-Neumann-Straße. Damit erreichen wir unsere ambitionierten Bau- und Klimaziele und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit trotz wenig verfügbarer Grundstücke.



Lebenswerte Quartiere schaffen
Quartiere leben von den Menschen, die ihnen ein Gesicht geben. Darum stellen wir den Menschen in das Zentrum unseres Handelns und schaffen Wohnraum, in dem man gerne zu Hause ist. Wir engagieren uns in den Quartieren, unterstützen lokale Vereine und Initiativen, die das soziale Gefüge stärken, und organisieren Mieterfeste, bei denen Menschen aller Generationen zusammenkommen, um die vielfältigen Facetten des Lebens gemeinsam zu feiern.



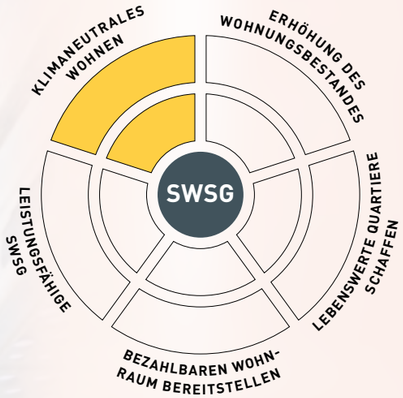
Bezahlbaren Wohnraum bereitstellen
Aus dem ehemaligen Krankenhaus wird ein lebenswertes Zuhause: Wir haben das Hochhaus in 136 neue Wohnungen umgewandelt und schaffen so nachhaltig bezahlbaren Wohnraum. Dabei erhalten wir gleichzeitig eine prägende Landmarke und kreieren mit Kita, Stadtteilzentrum und einem angeschlossenen Park Räume, die zur Begegnung einladen und stabile Nachbarschaften wachsen lassen.

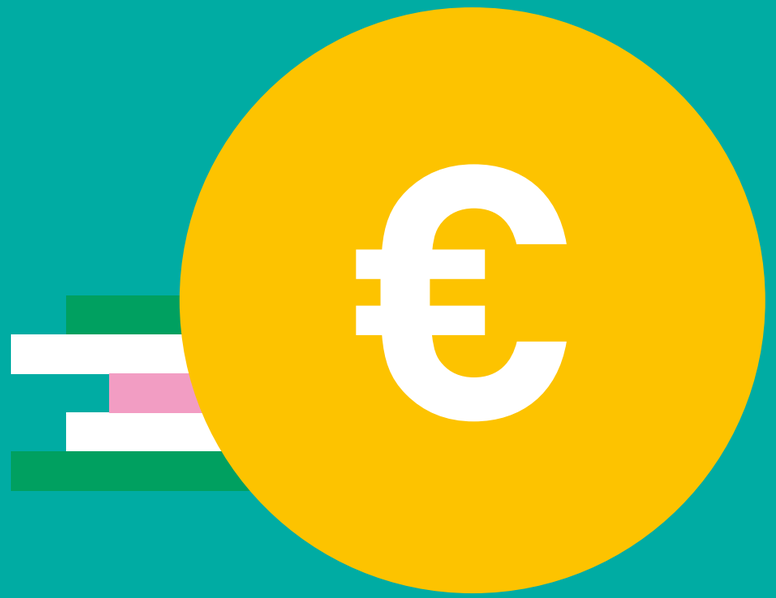


Leistungsfähige SWSG
Um effizient und leistungsstark zu sein, setzen wir digitale Tools ein und verschlanken Prozesse. Als Vorreiter in der Wohnungswirtschaft haben wir eine Plattform entwickelt, die die gesamte Bauprojektsteuerung sowohl für die SWSG als auch für unsere externen Partner enorm vereinfacht und beschleunigt.



Klimaneutrales Wohnen
Mit unserer Klimastrategie sind wir auf dem Weg, um die Voraussetzungen für einen klimaneutralen Gebäudebestand zu schaffen. Wir treiben die Wärmewende voran und schaffen elaborierte Nahwärmenetze. Unseren Bestand erneuern wir sukzessive und nutzen dafür auch serielle Ansätze, wie hier in der Kurt-Schumacher-Straße. Unseren ambitionierten Zielwert in puncto Modernisierung haben wir 2024 übrigens übererfüllt.





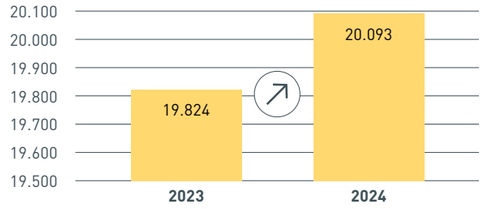
BEZAHLBAR

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

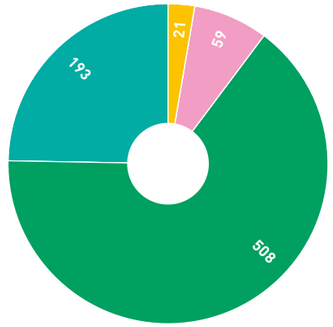


WOHNUNGSBESTAND

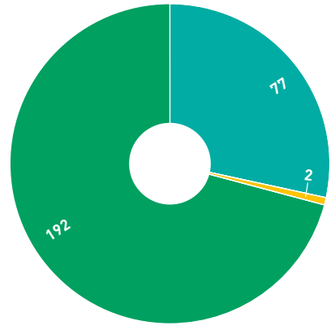


IM BAU UND FERTIGSTELLUNGEN Neubau

- öffentlich geförderte Wohnungen
- frei finanzierte Wohnungen
- geförderte Wohnungen nach dem Förderprogramm für mittlere Einkommensbezieher
- Eigentumswohnungen



781
Neubauwohnungen auf der Baustelle

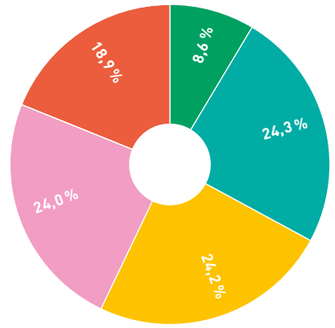


davon **271**
Neubauwohnungen fertiggestellt

PREISWERTES WOHNEN

- < 5,50 €/m²
- 5,50–7,50 €/m²
- 7,50–8,50 €/m²
- 8,50–9,50 €/m²
- > 9,50 €/m²

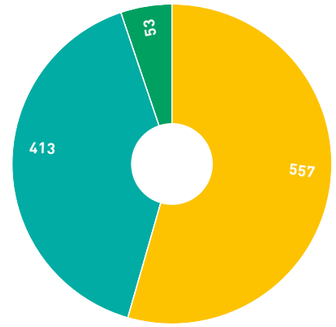
Unsere Durchschnittsmiete:
8,16 €/m²



Wohnungsbestand nach Monatsmiete je m² Wohnfläche (Nettokaltmiete)

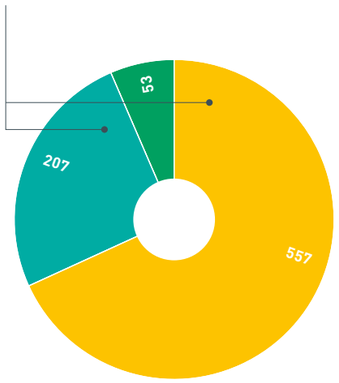
Modernisierungen

- Modernisierung
- Modernisierung inklusive Umstellung auf zukunftsfähige Wärmeversorgung
- Umstellung auf zukunftsfähige Wärmeversorgung



1023
Wohnungen in Modernisierung

764 Wohnungen energetisch modernisiert:
≙ energetischen Modernisierungsrate von 3,98 %
(bezogen auf den Wohnungsbestand 2021)



davon **817**
Modernisierungen fertiggestellt:

„WIR NUTZEN DIE POTENZIALE EFFIZIENT UND KONSEQUENT AUS, UM DEUTLICH MEHR WOHNRAUM ZU SCHAFFEN“





NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG DURCH KLARE STRATEGIEN

4.130 neue Wohnungen in Stuttgart zwischen 2015 und 2027 – die Bilanz der SWSG zeigt, dass Stadtentwicklung in der Landeshauptstadt – mit ihrer außerordentlichen topografischen Lage und den begrenzten Bauflächen – erfolgreich machbar ist. „Die komplexen Rahmenbedingungen erfordern innovative und nachhaltige Lösungsansätze und ein klares strategisches Vorgehen“, erläutert Martin Hasenmaile, Leiter Projektkonzeption bei der SWSG. „Wir analysieren unseren Bestand und weitere mögliche Bauflächen unter der Prämisse, die Potenziale bestmöglich auszunutzen. Dieses effiziente und konsequente Vorgehen ermöglicht uns, deutlich mehr Wohnraum zu schaffen und die Stadt zielführend weiter zu bauen. Und ganz wichtig: Dabei muss die Qualität sowohl stadträumlich als auch architektonisch hochwertig sein.“

Neuer Wohnraum in bestehenden Quartieren

Grundstücke besser ausnutzen und auf bestehenden Flächen mehr Wohnraum schaffen – in puncto Innenentwicklung und Nachverdichtung macht es sich die SWSG bei ihren Bauvorhaben stets zur Aufgabe, neuen Wohnraum zu schaffen und Flächenpotenziale konsequent auszuschöpfen. Diese Bestrebungen manifestieren sich in einem konsequenten Vorgehen, bei dem jedes Grundstück individuell analysiert und unter Einbeziehung vielfältiger Prämissen entwickelt wird. „Wir scannen quasi unseren gesamten Bestand, um mögliche Erweiterungsmöglichkeiten auszumachen. Dabei geht es uns sowohl um die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum als auch um die qualitative Aufwertung des städtischen Lebensraums. Wir begreifen Innenentwicklung auch als Chance zur Stärkung stabiler Nachbarschaften“, führt Martin Hasenmaile aus.

Durch konsistente Innenentwicklung und Nachverdichtungsmaßnahmen schafft die SWSG zwischen 2015 und 2027 über 2.440 Wohnungen. Eines der Projekte ist das sogenannte Teilgebiet 6 am Hallschlag. Hier entstehen in den kommenden Jahren anstelle der 108 Wohneinheiten 313 neue Wohnungen, 282 davon sind öffentlich gefördert. „Auf dieser Fläche ist eine besonders hohe Nachverdichtung möglich – die Wohnfläche wird sich von 6.200 m² auf ca. 19.900 m² mehr als verdreifachen. Dabei wurde die städtebauliche Qualität durch ein aufwendiges Wettbewerbsverfahren gesichert“, beschreibt Hasenmaile das Vorhaben.

An den Rändern weiterbauen
„Arrondierungsflächen nutzen wir strategisch, um den Wohnraum in Stuttgart effizient zu erweitern und zu verbessern“, erklärt der Architekt. Diese Flächen, oft als Lücken oder ungenutzte Grundstücke innerhalb bestehender Quartiere, werden genutzt, um die städtische Dichte sinnvoll zu erhöhen. Knapp 470 Wohnungen errichtete oder baut die SWSG bis 2027 auf Arrondierungsflächen. „Wir forcieren dabei eine harmonische Integration der neuen Quartiere in die bestehende Bebauung und das Stadtbild.“ Exemplarisch ist hier das IBA'27-Quartier an der Böckinger Straße zu nennen: Auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche in Stuttgart-Zuffenhausen schafft die SWSG seit Ende 2024 rund 400 neue Wohneinheiten in einem Quartier, das sowohl die bestehende Bebauung ergänzt als auch für nachbarschaftliche Verbindungen sorgt und darüber hinaus mit experimentellen Wohnformen, einer sozialen Mitte, grüner Infrastruktur und weiteren zukunftsweisenden Aspekten aufwartet. Aus städtebaulicher Perspektive ermöglichen gestaffelte Gebäude eine harmonische Integration des neuen Quartiers in das topografisch herausfordernde, stark abfallende Gelände und die angrenzende Bebauung aus den 1950er-Jahren. Zwischen den an der Böckinger Straße gelegenen Baukörpern und den nördlichen Kopfbauten spannt sich ein gemeinschaftlicher Innenhof auf, der niedrigere Gebäude mit sozialen Nutzungen wie Kita, Begegnungsstätte oder Werkstätten aufnimmt.

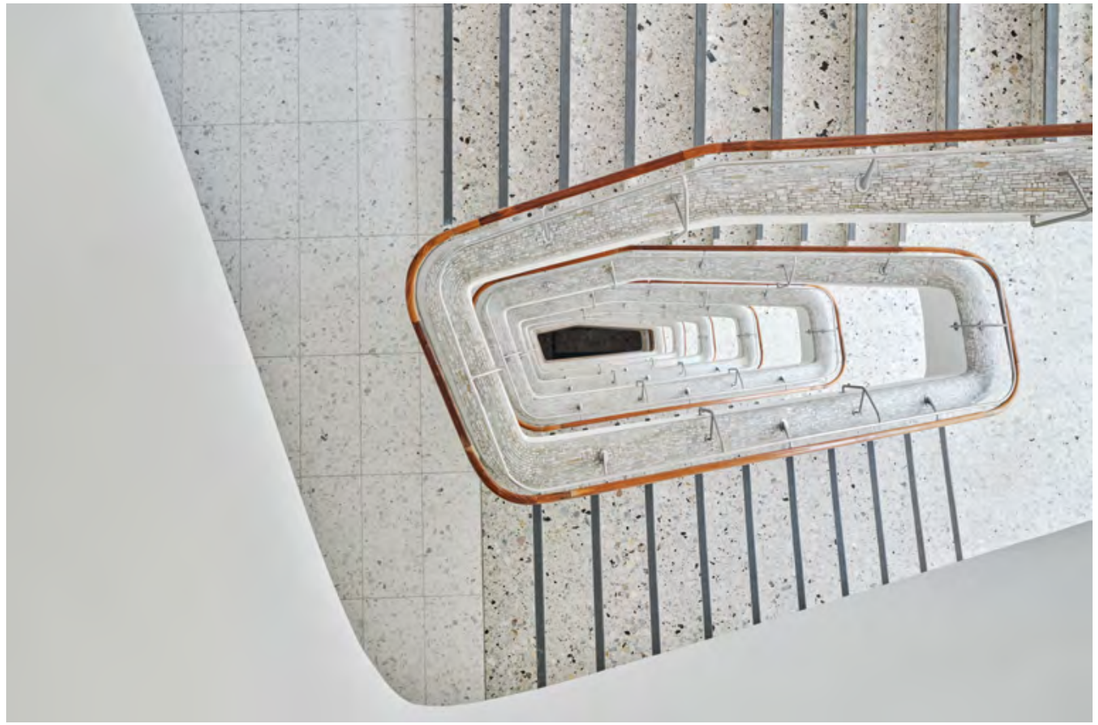
Ein integrativer Grundaspekt des neuen Quartiers ist, dass sich die Angebote sowohl an die Quartiersbewohnerinnen und -bewohner richten als auch von der gesamten Nachbarschaft des Stadtteils Rot in Anspruch genommen werden können. Die öffentlich zugänglichen gemeinschaftlichen Einrichtungen im Herzen des Quartiers fördern die Vernetzung mit dem Stadtteil Rot und setzen neue Impulse.

Von der Industriebrache zu einem neuen Stück Stadt
Ehemals meist industriell genutzte Flächen werden von der SWSG umgewandelt, um neuen, lebenswerten Wohnraum zu schaffen. Zwischen 2015 und 2027 entstehen so 814 neue Wohnungen. „Durch die Konversion dieser Areale kann die SWSG nicht nur dringend benötigte Wohnungen in städtischen Gebieten anbieten, sondern auch zur Revitalisierung und ökologischen Aufwertung beitragen. Diese Projekte sind Teil der städtischen Entwicklungsstrategie, die darauf abzielt, brachliegende Flächen sinnvoll zu nutzen und gleichzeitig das städtische Gefüge nachhaltig zu stärken,“ so Hasenmaile weiter. Das Aurelis-Projekt auf einer ehemaligen Bahnfläche in Obertürkheim ist ein Beispiel dafür, wie Brachflächen revitalisiert werden, um neuen Wohnraum und moderne Arbeitsplätze zu integrieren. „Hier entstehen 140 neue Wohnungen, komplettiert durch Freizeitmöglichkeiten, eine Stadtteilbibliothek und Gewerbeeinheiten, die die Attraktivität des Quartiers steigern“, erklärt Hasenmaile. Das neue



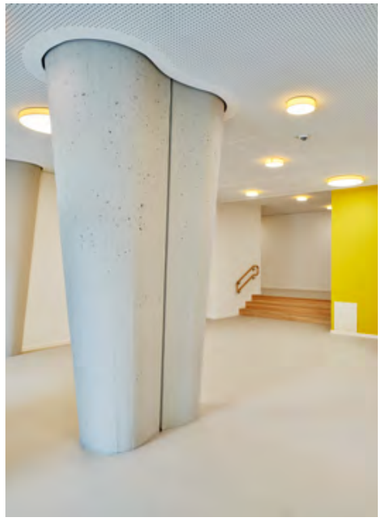


Alle Infos zu unseren Projekten an der Böckinger Straße auf unserem Blog.







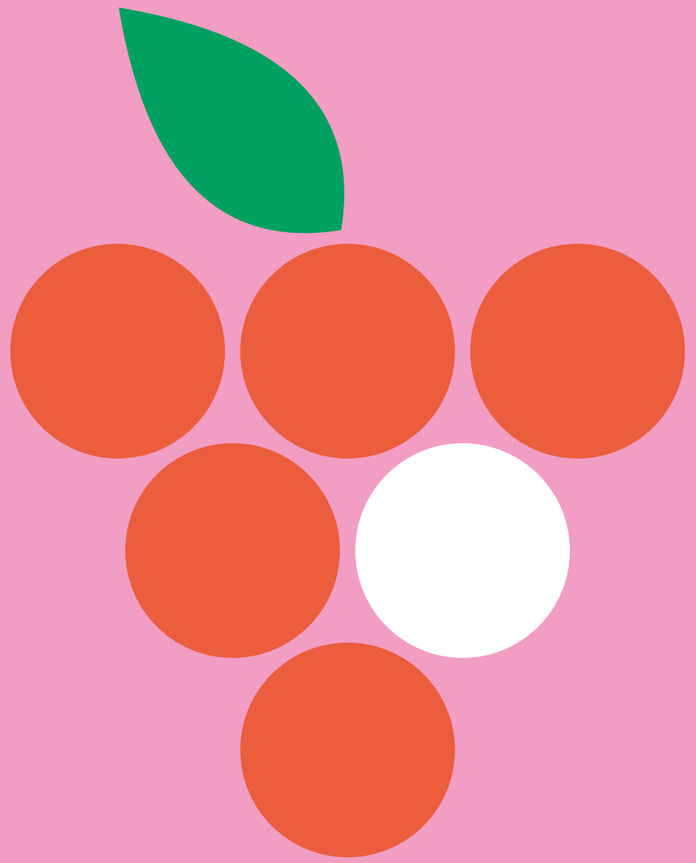


Quartier wird zudem den Ortskern von Obertürkheim erweitern und damit die bestehende Bebauung mit dem neuen Quartier verbinden. Ein für ganz Stuttgart bedeutendes Projekt ist der NeckarPark, der auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände entsteht und eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten bieten wird. „Die SWSG plant hier auf mehreren Baufeldern neben Wohnungen auch Gewerbeeinheiten, Kindertagesstätten, den Neubau eines Frauenhauses und weitere soziale Einrichtungen. So gestaltet die SWSG auch hier aktiv einen neuen, urbanen Stadtteil mit, der die Anforderungen an modernes städtisches Leben erfüllt“, fasst Hasenmaile zusammen.

Aus früheren Gewerbeeinheiten Wohnraum schaffen

Die Transformation von nicht mehr genutzten Gewerberäumen und -gebäuden in Wohnraum ist eine effektive Strategie, um schnell auf Wohnungsmarktbedürfnisse zu reagieren. Die SWSG nutzt diese Methode bereits seit Jahren und schafft zwischen 2015 und 2027 mehr als 400 neue Wohnungen durch Umnutzung. Ein besonders ambitioniertes Projekt wurde 2024 mit der Umnutzung des ehemaligen Bettenhauses des Bürgerhospitals in Stuttgart-Nord abgeschlossen. Hier sind insgesamt 136 neue Wohnungen entstanden, die nicht nur dringend benötigten Wohnraum bieten, sondern auch die historische Architektur des Gebäudes bewahren und in das Stadtbild integrieren. „Die SWSG hat es geschafft, eine Brücke zwischen Vergangenheit und Zukunft zu schlagen, indem sie das historische Erbe respektiert und gleichzeitig modernen Wohnansprüchen gerecht wird“, so Hasenmaile.

Die SWSG versteht ihre Rolle in der Stadtentwicklung als eine integrative und zukunftsorientierte Kraft, die bezahlbaren Wohnraum schafft und dabei stets die Balance zwischen sozialer Verantwortung, ökonomischer Effizienz, ökologischer Nachhaltigkeit und architektonischem Anspruch wahrt. Durch die intelligente Nutzung von Ressourcen und die Schaffung nachhaltiger Wohnkonzepte zeigt die SWSG, dass sie nicht nur auf die aktuellen Bedürfnisse reagiert, sondern auch proaktiv die Weichen für ein lebenswertes Stuttgart der Zukunft stellt.



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. Wohnraum zu schaffen 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.

MÖGLICH.MACHEN – SPENDEN, HELFEN, FÖRDERN





DAS SWSG-SPENDENPROGRAMM

Gemeinnützige Institutionen, Vereine, Organisationen oder Projekte, die in Stuttgart ansässig sind oder in Stuttgart wirken, konnten sich 2024 erstmals über das SWSG-eigene Spendenprogramm möglich.machen um Unterstützung bewerben. Gefördert wurden Ideen und Institutionen, die sich für den gesellschaftlichen Zusammenhalt einbringen. Dafür stellte die SWSG insgesamt 100.000 Euro für das Jahr 2024 zur Verfügung.

Von Sportangeboten für Menschen mit und ohne Behinderung über gemeinschaftliche Nachbarschaftsfeste bis hin zum erleichterten Zugang zu Kultur und Bildung – das Spektrum der Bewerbungen für das SWSG-Spendenprogramm möglich.machen war breit gefächert. Rund 50 Organisationen haben sich mit ihren Projekten um Unterstützung bemüht. Bewerben konnten sich gemeinnützige Institutionen, Vereine, Organisationen oder Projekte, die in Stuttgart ansässig sind oder in Stuttgart wirken und SWSG-Mieter*innen helfen, das soziale Klima in Wohnquartieren der SWSG nachhaltig positiv beeinflussen, Vereinsamung vorbeugen oder benachteiligte Menschen unterstützen.

Alle eingereichten Projekte wurden durch den SWSG-Spendenbeirat sorgfältig geprüft und bewertet. Der SWSG-Spendenbeirat setzt sich zusammen aus dem Spendenbeiratsvorsitzenden Werner Wölfle, Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart a. D., Bürgermeister Thomas Fuhrmann, Vorsitzender des Aufsichtsrats der SWSG, Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG, sowie den drei Fachexpertinnen und -experten Prof. Dr. Jürgen Armbruster, Vorstand der Evangelischen Gesellschaft a. D., Ulrike Ohnmeiß, Geschäftsführerin LAGAYA e. V. a. D., Stefan Spatz, Leiter Sozialamt Stadt Stuttgart a. D., und Bärbel Siebert als Vertreterin des Beirats der Mietervertreter*innen.



Stadtteilinitiative Heslach e. V.



Caritasverband für Stuttgart e. V.



Bürgerstiftung Stuttgart



MTV Stuttgart 1843 e. V.

Die 17 begünstigten Projekte sind:

- **1. Kindersportverein Stuttgart e. V.**
  Schwimmen für sozial benachteiligte Kinder im Grundschulalter: 9.000 €
- **Bürgerstiftung Stuttgart**
  Plaudertelefon – Stuttgart nimmt sich Zeit: 5.000 €
- **Bürgerverein Giebel und Bergheim e. V.**
  Arbeitsfähigkeit des Bürgervereins: 5.000 €
- **Caritasverband für Stuttgart e. V.**
  Sichtbar: Outsider Galerie und Atelier für sozial benachteiligte Menschen und Nachbarn: 5.000 €
- **Caritasverband für Stuttgart e. V.**
  Mobile Jugendarbeit Rot
  Grünes Klassenzimmer als Begegnungsort im Freien für Jung und Alt im Stadtteil Rot: 8.000 €
- **Förder- und Freundeskreis Wangener Begegnungsstätte**
  Neuer Brennofen für das Töpferstüble: 5.000 €
- **Karamba Basta e. V.**
  Platz da! Lebendiger Schmalzmarkt – ein Platz für alle, das ganze Jahr: 5.000 €
- **Kreisdiakoniestelle Stuttgart „Kompass“**
  Formularhelden: 5.000 €
- **Kultur für alle Stuttgart e. V.**
  Kultur für alle: 5.000 €
- **Küstenhunde e. V.**
  Kalte Schnauze: 5.000 €
- **Lernen fördern Stuttgart-West e. V.**
  Wing-Tsun zur Stärkung des Selbstbewusstseins: 5.000 €
- **MTV Stuttgart 1843 e. V.**
  Aufbau einer Parasport-Akademie: 7.000 €



Caritasverband für Stuttgart e. V. Mobile Jugendarbeit Rot



Treffpunkt Leben Lauchhau Lauchäcker



Verein der Freunde, Förderer und Ehemaligen der Jakobschule Stuttgart-Mitte e. V.



Lernen fördern Stuttgart-West e. V.

- **Stadtteilinitiative Heslach e. V.**
  Ein Wohnzimmer am Südheimer Platz: 8.000 €
- **Treffpunkt Leben Lauchhau Lauchäcker**
  Heaven's Door: Begegnungsstätte für das Wohngebiet Lauchhau-Lauchäcker: 8.000 €
- **Turnverein Cannstatt 1846 e. V.**
  SportGemeinschaft – Kinder stärken trotz Barrieren: 5.000 €
- **Verein der Freunde, Förderer und Ehemaligen der Jakobschule Stuttgart-Mitte e. V.**
  Trommel-, Theater-, Tanz- und Kunst-Workshop: 5.000 €
- **Wilde Bühne e. V.**
  Trotzalter: 5.000 €

„Die Vielzahl an interessanten Projekten, die eingegangen sind, haben uns die Entscheidung nicht leichtgemacht“, berichtet Werner Wölfle, Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart a. D. und Vorsitzender des SWSG-Spendenbeirats „Es ist beeindruckend zu sehen, wie viele Menschen sich – häufig ehrenamtlich – für das soziale Miteinander in unserer Stadt engagieren.“ Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG, ergänzt: „Wir freuen uns, mit den 100.000 Euro kleine und große Projekte überall in Stuttgart zu unterstützen, die sich aktiv dafür einsetzen, dass der soziale Zusammenhalt gestärkt wird.“

Das Spendenprogramm wird 2025 fortgesetzt.

Weitere Informationen zum Spendenprogramm sind auf der Website der SWSG abrufbar.



NACHHALTIG

Menschen heute und in Zukunft ein lebenswertes Zuhause geben – dafür investieren wir seit Jahren in ein aktives 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 konsequent und mit ambitionierten Zielen vor Augen anpacken.

NEUE WÄRMENETZE FÜR KLIMANEUTRALE QUARTIERE

- Wärmepumpe
- Trafo
- Zentrale Luft-Wasserwärmepumpe
- Rückkühler
- Wärmerückgewinnung
- Heizspeicher
- Quellspeicher
- Sole-Wasser-Wärmepumpe
- PV-Anlage

Böckinger Straße

- 396 Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Kita, Stadtteilhaus
- Effizienzhaus 40
- CO_2-freie Energieversorgung
- Niedertemperaturnahwärmenetz gespeist aus Luft-Wasser-Wärmepumpen
- Booster-Wärmepumpen zur Warmwassererwärmung
- PV-Anlagen mit intelligenter Stromclusterung

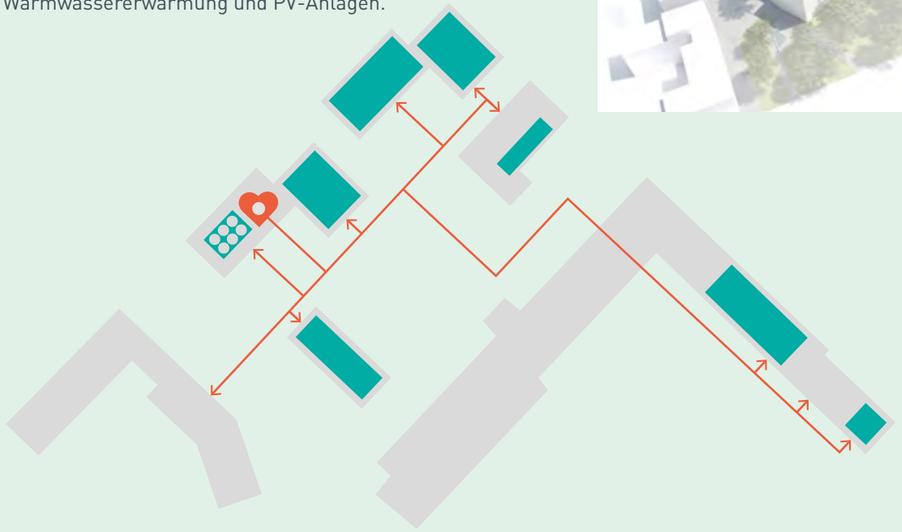




Areal Bürgerhospital

- ca. 650 Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Kitas
- Effizienzhaus 40 & 100
- CO_2-freie Energieversorgung für das Quartier und Fernwärmeanschluss für das ehemalige Bettenhaus
- Das Quartierswärmenetz kombiniert zentrale Großwärmepumpen mit Tischrückkühlern, die der Umgebungsluft Umweltwärme entziehen, sowie Booster-Wärmepumpen zur Warmwassererwärmung und PV-Anlagen.

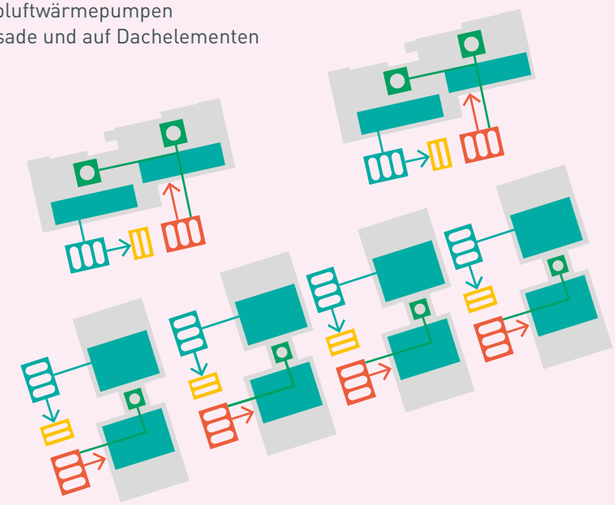




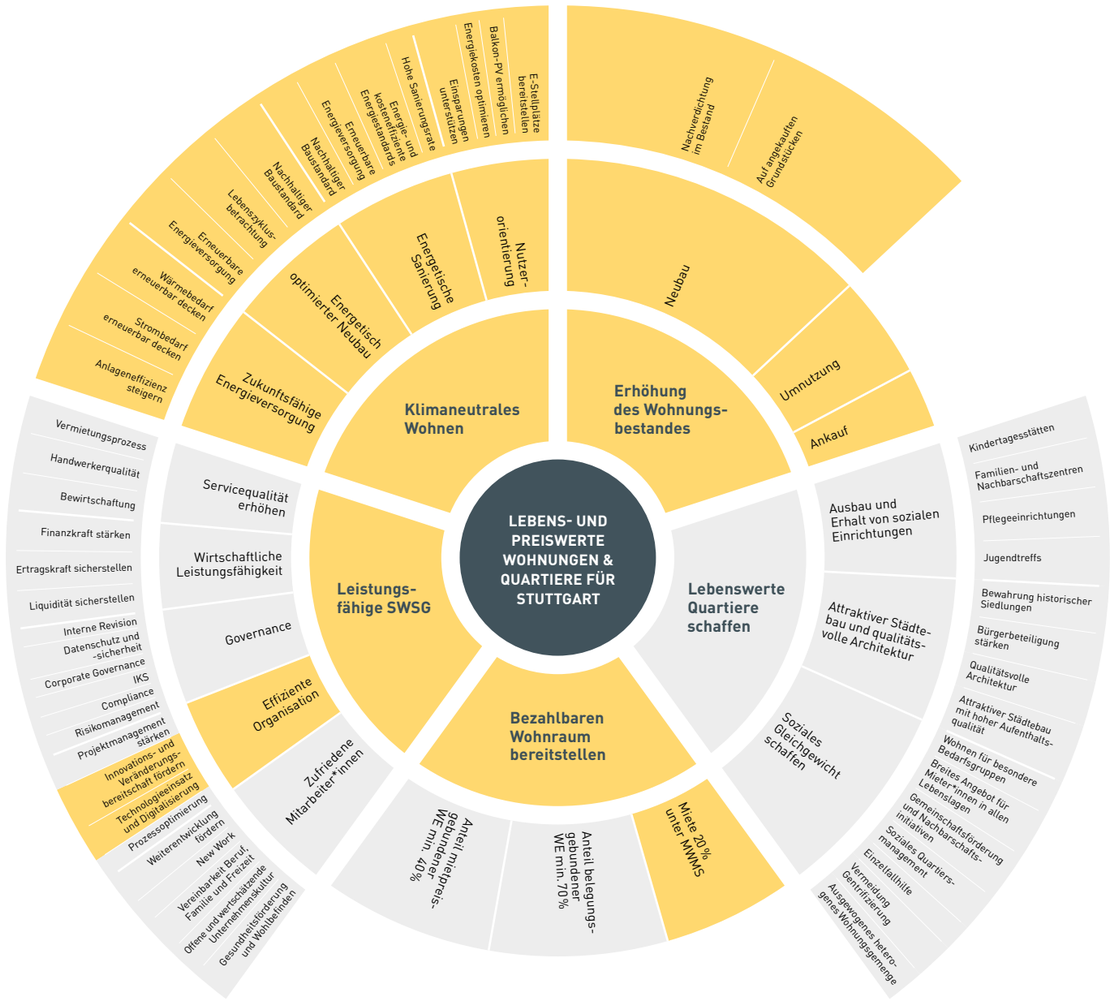
Prießnitzweg

- 330 Wohnungen
- Effizienzhaus 40 Plus
- als Energie-Plus-Quartier konzipiert
- CO_2-freie Energieversorgung
- Sole-Wasser-Wärmepumpen
- Solar-Hybridkollektoren auf den Gebäudedächern
- Wärmerückgewinnung durch Abluftwärmepumpen
- Photovoltaikmodule an der Fassade und auf Dachelementen





AUF DEM WEG – DIE UMSETZUNG DER SWSG-KLIMASTRATEGIE



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	Einsatz 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

Im Jahre 2021 legte die SWSG den Grundstein für ihre ambitionierte Klimastrategie, die seither konsequent umgesetzt wird. Dabei steht die SWSG vor der Herausforderung, ökologische Verantwortung mit den Anforderungen eines angespannten Wohnungsmarktes und dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu bewahren, zu vereinen. Die Strategie fußt auf einer präzisen Energie- und Treibhausgasbilanzierung des Gebäudebestands, ausgerichtet an den wissenschaftlichen Standards der Initiative Wohnen.2050 und des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW). Auf dieser Basis strebt die SWSG eine Reduktion der flächenspezifischen CO_2,äq-Emissionen um 35 bis 40 Prozent von 2010 bis 2030 an, mit dem langfristigen Ziel, bis 2035 die Voraussetzungen zur Klimaneutralität zu schaffen. Die Umsetzung dieser Ziele wird durch vier zentrale Handlungsfelder strukturiert, wobei ökonomische Stabilität und sozial verantwortliche Mietpreisgestaltung stets berücksichtigt werden. Ein besonderer Fokus liegt auf der schrittweisen Steigerung der jährlichen energetischen Sanierungsrate auf vier Prozent, durch die Modernisierung von Gebäudehüllen, die Umstellung von Heizanlagen auf erneuerbare Wärmequellen und die Anbindung an grüne Wärmeinfrastrukturen.

Hüllenmodernisierung & serielle Sanierung
Bei Hüllenmodernisierungen fokussiert sich die SWSG auf Gebäude mit hohen CO_2,äq-Emissionen pro Fläche, da hier das größte Einsparpotenzial bei Energie, Treibhausgasemissionen und Betriebskosten besteht. Die Modernisierungen zielen auf förderfähige Effizienzhausstandards, die über die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes hinausgehen. Die Auswahl des Standards erfolgt individuell und projektspezifisch; sie basiert auf einer Abwägung von Investitionskosten, Fördermöglichkeiten, notwendigen Mieterhöhungen und den erzielbaren Einsparungen. Dabei achtet die SWSG stets auf sozialverträgliche Warmmieten. 2024 nutzte die SWSG den Ansatz der seriellen Sanierung für drei Wohngebäude: In der Kurt-Schumacher-Straße in Stuttgart-Möhringen wurden modular vorgefertigte Elemente an die Fassade angebracht. Diese Elemente aus Holz umfassten sowohl die Wärmedämmung als auch Fenster. Modulares Bauen erfordert eine sehr genaue Planung und ermöglicht eine schnellere Montage auf der Baustelle. Auch im Planungsprozess und in der Bauprojektsteuerung ergeben sich Vorteile. Zudem kann modulares Bauen dazu beitragen, größere Bauprojekte effizienter umzusetzen, da die Standardisierung und Wiederholbarkeit von Bauteilen die Fertigung beschleunigen kann. Zusammenfassend bieten serielle Sanierungsansätze die Chance, bei dafür geeigneten Gebäuden Zeit-, Kosten- und Qualitätsvorteile gegenüber konventionellen Sanierungen zu erreichen.



Wärmewende
Die SWSG fördert mit ihrem Heizungstauschprogramm eine fossilfreie Wärmeversorgung, bevorzugt durch Anschluss an das Stuttgarter Fernwärmenetz, das bis 2035 klimaneutral sein soll. Wo möglich, wird außerdem grüne Nahwärme genutzt; Richtschnur hierfür ist die kommunale Wärmeplanung. Für Gebäude ohne Aussicht auf Wärmenetzanschluss setzt die SWSG auf die eigenständige Nutzung erneuerbarer Energien, vorrangig durch elektrische, mit Ökostrom betriebene Luft-Wasser-Wärmepumpen. Abhängig von lokalen Gegebenheiten und notwendigen Heizleistungen kommen auch Hybridanlagen oder Hochtemperaturheizsysteme wie Pelletanlagen zum Einsatz. Die Wahl des Heizsystems erfolgt nach sorgfältiger Abwägung von Kosten, Fördermöglichkeiten, CO_2-Einsparungen und Betriebskosten für die Mieterinnen und Mieter. Im Jahr 2024 hat die SWSG im Rahmen des Heizungstauschprogramms mehr als 550 Wohnungen von einer fossilen auf eine nachhaltige Wärmeversorgung umgestellt. Damit trug das Heizungstauschprogramm 2024 rund 2,9 Prozentpunkte zur energetischen Sanierungsrate des SWSG-Bestands bei.

Komplexe Wärmekonzepte entwickelt die SWSG unter denselben Prämissen der ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit auch für Quartiere, wie folgende Beispiele zeigen:

- **Prießnitzweg**
  Am Prießnitzweg in Stuttgart-Bad Cannstatt errichtete die SWSG 330 neue Wohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Klinikums Stuttgart in nachhaltiger, modularer Holzbauweise. Das Energie-Plus-Quartier soll durch die Energieeffizienzklasse 40 Plus im Jahresmittel einen Energieüberschuss aus regenerativen Quellen erzeugen. Dafür kommt eine effiziente Energieerzeugung auf Basis von Sole-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaikmodulen und Solar-Hybridkollektoren zum Einsatz. Zudem ist ein Lüftungssystem installiert, das die Wärme aus der Abluft mithilfe von zentralen Abluftwärmepumpen zurückgewinnt und diese wieder in das Heizsystem einspeist.

- **Böckinger Straße**
  Die SWSG setzt im neuen Quartier an der Böckinger Straße in Zuffenhausen-Rot mit über 400 Wohnungen auf eine CO_2-freie Energieversorgung aus PV-Anlagen und einem mit Wärmepumpen gespeisten Niedertemperaturnahwärmenetz. Die Niedertemperaturfähigkeit wird durch den Effizienzhaus 40 Standard und den zusätzlichen Einsatz von Booster-Wärmepumpen zur Warmwassererwärmung ermöglicht. Darüber hinaus wird durch eine intelligente Stromclusterung der über die Photovoltaikanlagen erzeugte Strom mittels Trafostationen im gesamten Quartier verteilt, sodass ein möglichst hoher Eigennutzungsgrad des



im Quartier erzeugten Stroms sowohl für die Wärmepumpen als auch für die Mieterstromversorgung sichergestellt wird.

- **Areal Bürgerhospital**
  Auf dem Areal des ehemaligen Bürgerhospitals entsteht ein neues Quartier in zentrumsnaher Lage, das mit insgesamt ca. 650 Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Kitas und Raum für Werkstätten sowie nachbarschaftlichen Treffpunkten aufwartet. Die Wärmeversorgung kombiniert Fern- und Nahwärmenetze: Das bestehende ehemalige Bettenhaus – das heute 136 neue Wohnungen beherbergt – wurde an das Fernwärmenetz angeschlossen. Durch die bautechnisch sehr anspruchsvolle Umnutzung konnte ein Effizienzhausstandard erreicht werden, durch den nun dauerhaft Heizenergie eingespart wird. Zur Erreichung dieses Ziels trägt auch die hochmoderne Haustechnik mit einer aus statischen Gründen extrem leichten Niedertemperaturfußbodenheizung bei. Das gesamte weitere Quartier soll über ein Nahwärmenetz mit klimaneutraler Wärme aus zentralen Großwärmepumpen versorgt werden, die für den internen, geschlossenen Kältekreislauf das sichere und umweltfreundliche Kältemittel CO_2 nutzen. Diese Wärmepumpen werden in einer Heizzentrale installiert und entziehen der Umgebungsluft über Verbindungsleitungen und auf den Gebäudedächern sichtgeschützt installierte Tischrückkühler Umweltwärme. Analog zum Wärmenetz an der Böckinger Straße kommen auch im Wärmenetz am ehemaligen Bürgerhospital Booster-Wärmepumpen zur Trinkwassererwärmung zum Einsatz.

- **Grüne Nahwärme im Bestand**
  Nicht nur im Neubau setzt die SWSG auf grüne Nahwärme, sondern vor allem auch im Bestand. Hierbei kommt der Absenkung der Heiztemperaturen in den Gebäuden eine wichtige Rolle zu, um eine möglichst effiziente Wärmeversorgung zu geringen Betriebskosten zu ermöglichen. In dem vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz finanzierten Forschungsvorhaben „CoolDown“ setzt sich die SWSG mit den hierfür im Heizungskeller bzw. -system erforderlichen Maßnahmen auseinander. Das Projekt ist auf vier Jahre angelegt. Koordiniert wird das Vorhaben, an dem neben der SWSG weitere renommierte Partner aus der Wohnungs- und Energiewirtschaft sowie aus Handwerk, Elektrotechnik und Forschung beteiligt sind, durch das Fraunhofer-Institut für Energiewirtschaft und Energiesystemtechnik.

Photovoltaikausbau
Der Ausbau der Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) schreitet voran: Bislang sind auf den SWSG-Dächern rund 3.500 kWp PV-Leistung installiert. Davon wurden 3.075 kWp mit den Stadtwerken Stuttgart (SWS) umgesetzt. 2022 schloss die SWSG mit den SWS eine Kooperation zum Ausbau der Photovoltaikanlagen. Auf allen geeigneten bestehenden und neuen Dächern der SWSG werden diese installiert – die Mieter*innen profitieren von einem günstigeren Ökostromtarif. Die Projektauswahl und die Statikprüfung der ausgewählten Objekte begannen mit Kooperationsstart. Die SWS planen die Dachbelegung und berechnen die Leistung, Stromerträge und die wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Anlagen. Mit einem Gesamtpotenzial von 25 Megawatt Peak für die SWSG können laut den SWS rechnerisch rund 9.000 Wohnungen versorgt werden.

EMAS- und EMASplus-Zertifizierung
Als erstes Wohnungsunternehmen in Deutschland erreichte die SWSG die EMASplus-Zertifizierung. EMAS (Eco-Management and Audit Scheme) ist das weltweit anspruchsvollste und effektivste Umweltmanagementsystem, das Unternehmen und Organisationen dabei unterstützt, ihre Umweltauswirkungen zu reduzieren und nachhaltiges Handeln zu fördern. Für die Validierung durch EMAS stehen neben dem Management von Energienutzung und -verbrauch auch weitere Umweltaspekte wie Material- und Wasserverbrauch, Emissionen oder Abfall im Fokus. Eine besondere Rolle nimmt außerdem die Einbindung und Schulung der Mitarbeitenden ein. Das Nachhaltigkeitsmanagementsystem EMASplus basiert auf dem bewährten europäischen EMAS-System und erweitert das Umweltmanagement um die soziale und ökonomische Perspektive zu einem integrierten und ganzheitlichen Managementsystem. Der Anwendungsbereich von EMAS bezieht sich bei der SWSG auf die Verwaltungsstandorte, mit denen die SWSG eine Vorbildrolle einnehmen möchte, sowie auf das Management der wesentlichen Umweltauswirkungen bei der Bestandsbewirtschaftung. Mit der Überführung von EMASplus in das Managementsystem „We Impact" strebt die SWSG 2025 eine erneute Zertifizierung an. „We Impact" berücksichtigt neben den Richtlinien des europäischen Umweltmanagementsystems EMAS, die ISO 14001 sowie gesetzliche Rahmenwerke wie das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) und die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

Pilotprojekte und Forschungsprogramm
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.



- **Kiona Edge**
  Beim Pilotprojekt „Kiona Edge“ ist das Ziel, durch intelligente Heizanlagensteuerung Energieverbräuche und Kosten zu senken. Dafür hat die SWSG 2022 insgesamt 13 Gebäude mit Sensoren ausgestattet und je einen intelligenten Außentemperaturfühler installiert, über den die Heizkurve jederzeit automatisch an den tatsächlichen Wärmebedarf des Gebäudes angepasst wird. Ermöglicht wird dies durch eine selbstlernende KI, die unter anderem die Wettervorhersage und das thermische Verhalten des Gebäudes in die präzise Steuerung des Heizsystems einbezieht. Das Projekt, das zunächst bis 2025 läuft, zeigt bereits positive Ergebnisse in der Anlagensteuerung und Energieeffizienz. So konnte mit Kiona Edge im Jahr 2023 gegenüber dem mittleren Verbrauch der Jahre 2018 bis 2021 eine durchschnittliche Einsparung um 22 % erzielt werden, während die bei den konventionell gesteuerten Heizanlagen erreichte Einsparung 15 % betrug.

- **Innovationsvorhaben ConnectHeat und „Clever heizen zahlt sich aus“**
  Seit 2023 beteiligt sich die SWSG am europaweiten Forschungsprojekt „ConnectHeat – Community engagement for clean heat“ in Kooperation mit dem Steinbeis Forschungsinstitut Solites. Unterschiedliche Ansätze und Lösungen zur Verminderung des Energieverbrauchs und zur Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung werden hierbei analysiert und diskutiert. Im Fokus stehen dabei stets die Verbraucherinnen und Verbraucher und das Ziel, durch Anreizsysteme das Nutzerverhalten positiv zu beeinflussen. Ab 2025 werden die Maßnahmen in ausgewählten Gebäuden im Rahmen des vom Stuttgarter Klimainnovationsfonds geförderten Projekts „Clever heizen zahlt sich aus“ umgesetzt und evaluiert.

- **Kooperation mit Verbraucherzentrale**
  Energiespartipps praktisch umsetzen und Einsparpotenziale erkennen: Durch eine Kooperation mit der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg e. V. können SWSG-Mieterinnen und -Mieter eine kostenfreie Beratung zum Thema Energiesparen nutzen. Hilfe gibt es in Form von passgenauen Informationen und Anschauungsmaterialien, beispielsweise zum Einsatz von Strommessgeräten und wassersparenden Duschköpfen oder zum sinnvollen Lüften und Heizen.



Zwischenbilanz & Ausblick
Um 25,9 Prozent konnte die SWSG die witterungsbereinigten, flächenspezifischen Treibhausgasemissionen zwischen 2010 und 2022 bereits reduzieren. Im Bereich der Emissionseinsparungen für Heizung und Warmwasser liegt die erzielte Einsparung im selben Zeitraum bei 22,2 Prozent. Dieses Ergebnis ist vor allem auf effektive Maßnahmen in den Schlüsselbereichen der energetischen Modernisierung und des Neubaus zurückzuführen, einschließlich des Abrisses besonders ineffizienter Altbauten hinsichtlich Energieverbrauch und Flächennutzung. Ein weiterer signifikanter Beitrag zur Verbesserung der Treibhausgasbilanz der SWSG wurde durch die ausschließliche Nutzung von Ökostrom für den Allgemeinstrom in sämtlichen Liegenschaften geleistet. Zusätzlich haben sich auch externe Faktoren, wie die reduzierten Emissionsfaktoren von Strom und Fernwärme, positiv auf die Treibhausgasreduktion ausgewirkt. Die Perspektive für eine weiterhin deutliche Minderung der Treibhausgasemissionen in den kommenden Jahren gestaltet sich vielversprechend. Denn schließlich werden die positiven Effekte der im Jahr 2024 sehr erfolgreich umgesetzten Klimaschutzmaßnahmen erst ab dem Jahr 2025 in der Treibhausgasbilanz sichtbar reflektiert werden. Besonders bemerkenswert hierbei ist, dass die SWSG ihre energetische Modernisierungsrate nochmals gesteigert hat und im Jahr 2024 den im Rahmen ihrer Klimastrategie festgelegten Zielwert von vier Prozent erstmals erreicht. Die SWSG hat damit für 764 ihrer Bestandswohnungen die Wärmewende umgesetzt und die betreffenden Gebäude – sofern erforderlich und möglich – zusätzlich einer vollständigen Hüllenmodernisierung unterzogen. Im Hinblick auf die klimagerechte Transformation des Gebäudebestands nimmt die SWSG damit deutschlandweit einen Spitzenplatz innerhalb der Wohnungswirtschaft ein.



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. Wir sind überzeugt, dass sich gelebte Vielfalt und deren Wertschätzung sowohl auf unser Unternehmen als auch auf die Gesellschaft positiv auswirken.

NACHBARSCHAFT FEIERN & LEBEN
UNSERE VERANSTALTUNGEN
FÜR MIETERINNEN UND MIETER











Die SWSG setzt sich engagiert dafür ein, Nachbarschaften zu stärken, sozialen Zusammenhalt zu fördern und Gemeinschaft zu leben. Über das ganze Jahr verteilt organisiert und unterstützt die SWSG daher eine Vielzahl von Nachbarschafts- und Mieterfesten in Stuttgart. Von Heumaden bis Zuffenhausen und von Botnang bis Birkach – überall sind Menschen jeden Alters herzlich willkommen, um neue Kontakte zu knüpfen und gemeinsam Zeit zu verbringen. Im Jahr 2024 hat die SWSG insgesamt 12 solcher Veranstaltungen in der ganzen Stadt gestaltet.

Zu den Highlights im Veranstaltungskalender der SWSG zählte das Willkommensfest für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner in der Tunzhofer Straße 12: Das ehemalige Bettenhaus des Bürgerhospitals nutzte die SWSG in 136 Wohnungen um. Nach ihrem Einzug im Sommer 2024 hatten alle Mieterinnen und Mieter die Gelegenheit, ihre neue Nachbarschaft in einem gemütlichen Rahmen kennenzulernen. Ein kleines Konzert des Kinderchors „Weltenkinder" sorgte für musikalische Unterhaltung und trug zur herzlichen und einladenden Atmosphäre bei.

Wie in jedem Jahr veranstaltete die SWSG auch vergangenes Jahr eine besondere Jubiläumsfeier für ihre langjährigen Mieterinnen und Mieter: Ende September lud das Unternehmen all jene ein, die seit 50 Jahren in einer SWSG-Wohnung leben. In festlicher Atmosphäre mit musikalischer Untermalung genossen die Gäste Kaffee und Kuchen und tauschten sich in angeregten Gesprächen aus.

AUSGEZEICHNET: SWSG-PROJEKT AM PRIESSNITZWEG VIERFACH PRÄMIERT

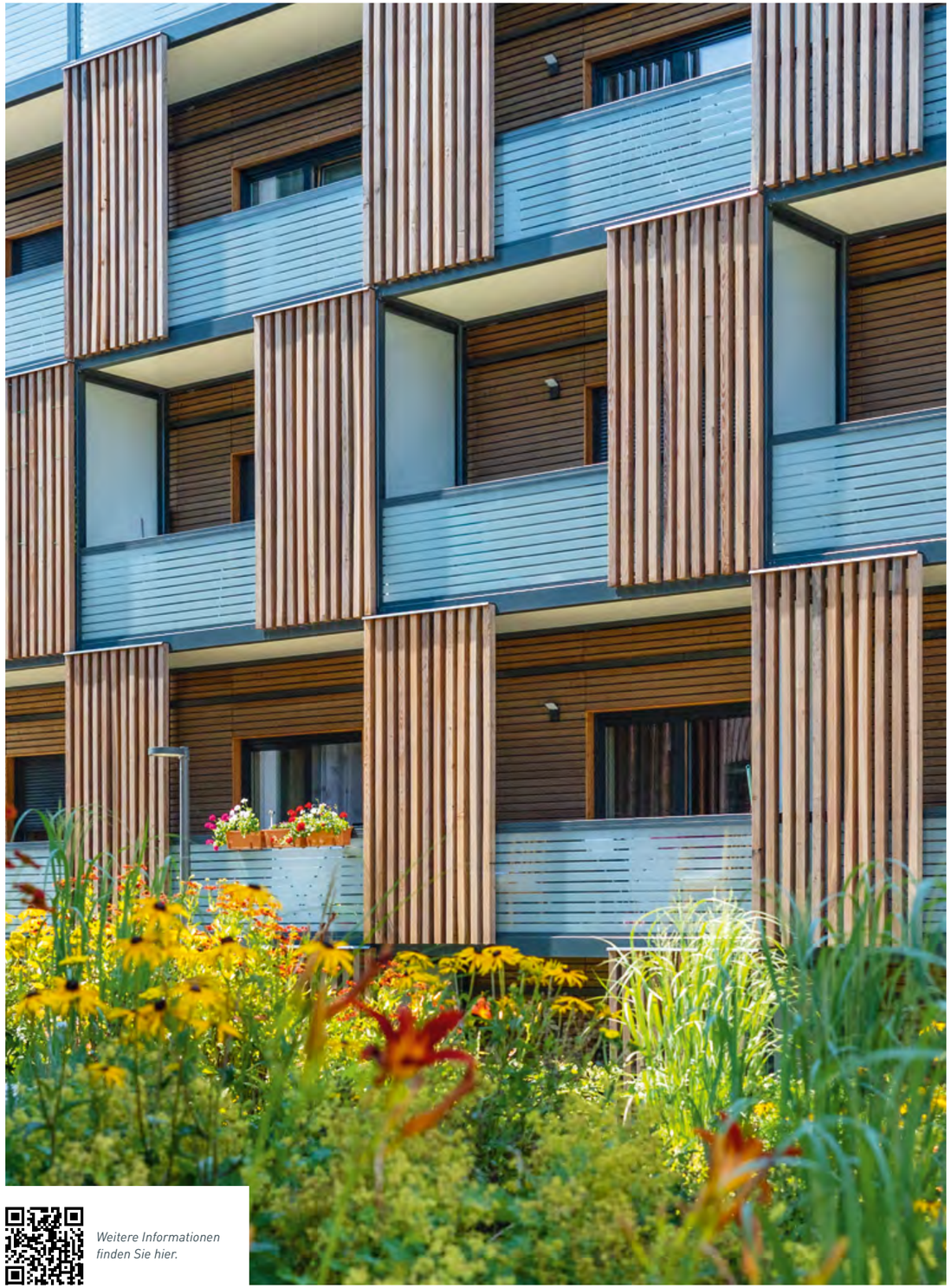




Dass nachhaltiges Bauen, bezahlbarer Wohnraum und lebenswerte Quartiere sich nicht ausschließen, zeigt beispielhaft das Quartier am Prießnitzweg in Stuttgart-Bad Cannstatt. Bereits im Vorjahr wurde das innovative Projekt vom Verband Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V. (IWS) mit dem IWS ImmobilienAward Metropolregion Stuttgart in der Kategorie Quartier/Quartiersentwicklung mit dem IWS-Award gewürdigt. 2024 folgten nun drei weitere Auszeichnungen.

ICONIC Award
Die nachhaltige Bauweise der sechs Gebäude und insbesondere die ausgeklügelte Energieversorgung des Neubaus am Stuttgarter Prießnitzweg beeindruckte die Jury der ICONIC Awards, die im Rahmen der EXPO REAL in München verliehen wurden. „Das Pionierprojekt, bei dem die Bauzeit dank serieller Bauweise enorm verkürzt werden konnte, leistet einen wichtigen Beitrag dazu, Architektur insgesamt voranzubringen", heißt es in der Begründung der Jury, die das Projekt mit dem ICONIC Award 2024 – Innovative Architecture „Best of Best" bedachte. Die ICONIC Awards des Rats für Formgebung prämieren das gesamte Spektrum kreativer Disziplinen aus der Welt der Architektur: außergewöhnliche Raumkonzepte und Bauprojekte, zukunftsweisendes Produktdesign, herausragende Markenkommunikation sowie den innovativen Materialeinsatz im Architektursektor. 540 Einreichungen aus 36 Ländern stellten sich in diesem Jahr dem Urteil der Jury.

Deutscher Solarpreis
Für seine solare Architektur und Stadtentwicklung wurde das Quartier am Prießnitzweg mit dem Deutschen Solarpreis gewürdigt. Ein effizientes Energiesystem, bestehend aus Wärmepumpen, Photovoltaik- und Solar-Hybridkollektoren, bildet das Herzstück der Energieversorgung. Die Dächer aller Gebäude sind mit insgesamt 660 PVT-Kollektoren belegt, die sowohl Strom als auch Wärme aus Solarenergie gewinnen. Die aus der Umgebungsluft gewonnene Wärme versorgt eine Sole-Wasser-Wärmepumpe. Zusätzlich tragen fassadenintegrierte PV-Module an den Südfassaden und weitere PV-Module auf den Balkondächern zur Energiegewinnung bei. Dr. Mathieu Riegger, Bereichsleiter Energie und Nachhaltigkeit bei der SWSG, freut sich über die Auszeichnung: „Durch die intelligente Kombination verschiedener Technologien haben wir ein innovatives Konzept realisiert, das nicht nur umweltfreundlich, sondern auch im Sinne der Bewohnerinnen und Bewohner nachhaltig ist." Verliehen wird der Deutsche Solarpreis von EUROSOLAR, der Europäischen Vereinigung für Erneuerbare Energien e. V., und der Landesgesellschaft für Energie und Klimaschutz, NRW.Energy4Climate.



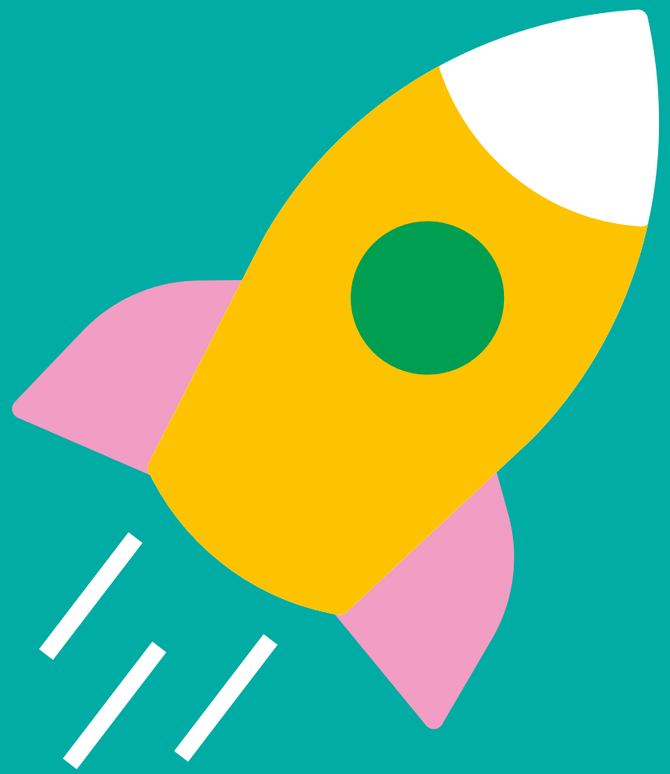
Weitere Informationen finden Sie hier.



Callwey Award
Die modulare Holzbauweise und das nachhaltige Energiekonzept des Quartiers wurden zudem vom Callwey Verlag mit der Auszeichnung Wohnbauten des Jahres 2024 in der Kategorie Modularer Wohnungsbau gewürdigt. Im Fokus steht hierbei der Aspekt, zukunftsfähige Lebensräume mit Wohnqualitäten zu schaffen, die auch für kommende Generationen nicht nur dauerhaft lebenswert sind, sondern sich als anpassungsfähige, taugliche Gehäuse für den gesellschaftlichen und kulturellen Wandel bewähren. Mit dem Wettbewerb „Wohnbauten des Jahres 2024" zeichnet der Callwey Verlag die schönsten Wohnbauprojekte im internationalen Raum aus. Der Award ist die einzige gemeinsame Auszeichnung für Bauherren und Architekten im Bereich Geschosswohnungsbau im deutschsprachigen Raum.

Über das Quartier
Die 330 Wohneinheiten des Quartiers am Prießnitzweg bestehen aus im Werk seriell produzierten Holzmodulen, die auf der Baustelle lediglich miteinander verbunden werden. Die Module mit einem Vorfertigungsgrad von bis zu 95 % sind werkseitig komplett mit Küchen, Leuchten, Steckdosen etc. ausgestattet und somit sofort bezugsfertig. Als Plus-Energie-Quartier erzeugen die Häuser im Jahresmittel mehr Energie aus regenerativen Quellen als die Bewohnenden benötigen und erfüllen den KfW-40-Plus Standard. Um das ambitionierte Konzept zu realisieren, wurde ein effektives Energiesystem auf Basis von Wärmepumpen, Photovoltaik- und Solar-Hybridkollektoren für das Modulsystem entwickelt und umgesetzt. Die Dächer aller Gebäude sind mit PVT-Kollektoren belegt, um Solarenergie in Form von Strom und Wärme nutzen zu können; die Südfassaden der Gebäude sind mit fassadenintegrierten PV-Modulen ausgestattet. Die aus der Umgebungsluft gewonnene Wärme versorgt eine Sole-Wasser-Wärmepumpe sowie weitere Wärmepumpen. Das Energie-Plus-Quartier wurde vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg gefördert.

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

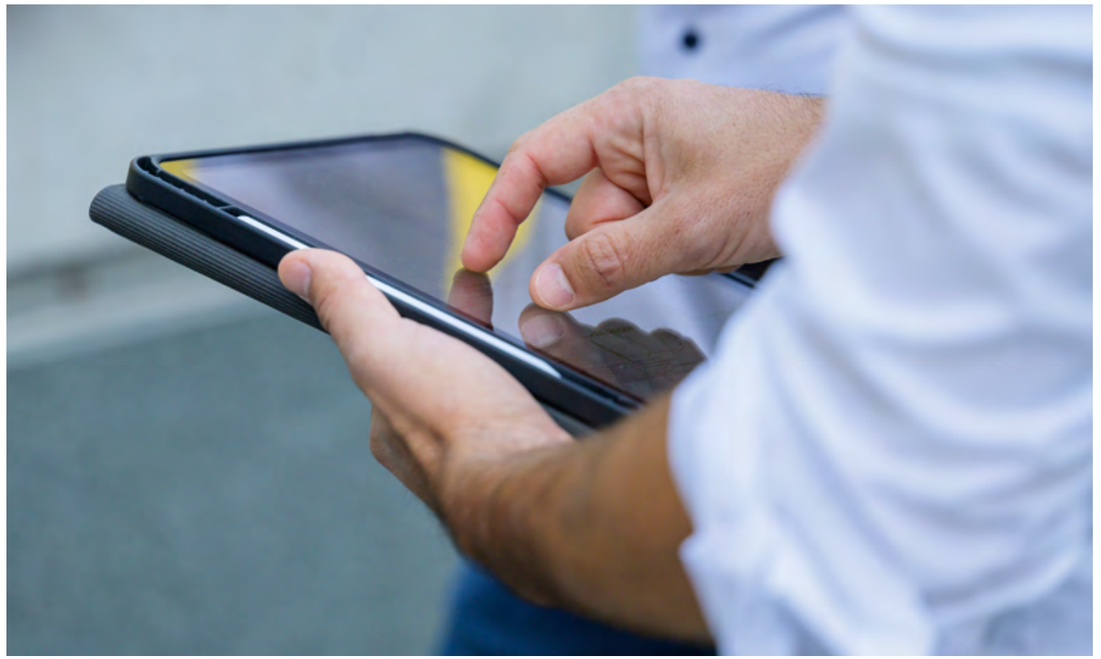


ZUKUNFTSORIENTIERT

Heute schon an morgen denken:
Die Zukunft erfordert bereits heute
neue, innovative und kreative Ideen.
Mit nachhaltigen Konzepten, konse-
quent durchdachten Lösungsansätzen
und dem nötigen Weitblick gestalten
wir das Stuttgart von morgen.

DIE EVOLUTION DES BESTANDSMANAGEMENTS





In einer Zeit, in der die Dynamik städtischer Entwicklung und die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner sich häufig wandeln, gilt es, das Bestandsmanagement zukunftsgerichtet aufzustellen. Dies hat die SWSG bereits vor mehreren Jahren antizipiert und die Weichen für eine zukunftsorientierte Neuausrichtung ihres Bestandsmanagements gestellt. Diese strategische Transformation, die sowohl eine Reaktion auf die wachsenden Anforderungen an den Wohnraum als auch eine proaktive Maßnahme zur Steigerung der Kundenzufriedenheit darstellt, zeichnet sich durch innovative Ansätze aus, die das traditionelle Verständnis von Immobilienverwaltung herausfordern und neu definieren.

Ein zentrales Element dieser Strategie ist die Implementierung eines Omnichannel-Kommunikationskonzepts. Diese ganzheitliche Kommunikationsstrategie zielt darauf ab, die Interaktionen mit den Mieterinnen und Mietern nahtlos und effizient zu gestalten. Basierend auf umfassenden Analysen, implementiert die SWSG wesentliche Kommunikationskanäle in ihre Strategie und ermöglicht es den Mietern und Mieterinnen, auf dem von ihnen bevorzugten Weg mit der SWSG in Kontakt zu treten. Der Fokus liegt hierbei auf den digitalen Kommunikationswegen, weitere Interaktionsmöglichkeiten – seien es postalische, telefonische oder persönliche – bleiben bestehen.

Ziele
Die SWSG setzt sich folgende Ziele im Rahmen ihres Bestandsmanagements:

1. Effizienz des Kundenservices steigern: Durch die Reduktion der Komplexität sowohl intern als auch extern werden digitale Dienste und Services bereitgestellt, die Vorteile für beide Seiten schaffen, ohne andere Kundenkanäle strategisch zu vernachlässigen. Der Einsatz neuer Technologien wird alle Kommunikationskanäle abdecken und einen diskriminierungsfreien Zugang für alle Kunden gewährleisten.

2. Qualitätssteigerung im First- und Second-Level-Support: Ein hoher Digitalisierungsanteil und Prozessoptimierungen, die parallel mit Organisations- und Kulturanpassungen laufen, etablieren vom Front-End bis zum Back-End optimale Prozesse extern wie intern.

3. Optimales Arbeitsumfeld schaffen: Die Zufriedenheitswerte der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen durch Schnittstellenoptimierung und das Hinterfragen sowie Neudenken von Prozessen im Bestandsmanagement gesteigert werden. Dies soll zu einer internen Effizienzsteigerung und einer ganzheitlichen Betrachtung der Effizienzen führen.



Maßnahmen zur Zielerreichung

1. Optimierung des SWSG-Mieterportals: Die Überarbeitung der eigenen SWSG-MieterApp und die Überführung in ein Portal erlauben zukünftig eine bessere Verwaltung von Daten und Anliegen der Mieterinnen und Mieter. Digitale Lösungen werden eingesetzt, um die Effizienz sowie die Transparenz und Nachvollziehbarkeit für alle Beteiligten zu verbessern.

2. Prozessoptimierung weiterer (interner) Systeme: In Zusammenarbeit mit Dienstleistern wird beispielsweise das Lieferantenportal oder das Ticketsystem optimiert werden, um die Verwaltung von Aufträgen, die Koordination und die Abrechnung zu vereinfachen.

3. Vereinfachung der Workflows: Durch das Entfernen von Schnittstellen und das Verschlanken von Prozessen erreicht die SWSG eine Standardisierung, beispielsweise bei der Klassifizierung von Anliegen.

4. Modulorientierte IT-Lösungen: Diese sollen auf die optimierten Workflows einzahlen und die Prozesseffizienz weiter steigern.

5. Zukunftsfähige IT-Infrastruktur: Sie bildet die Basis für weitere Entwicklungen und erlaubt den Einsatz innovativer Lösungen, wie beispielsweise KI.

6. Ausbau des Qualitätsmanagements: Das Qualitätsmanagement soll umfassend weiterentwickelt werden, um die Dienstleistungsqualität kontinuierlich zu verbessern.

Der Prozess der Transformation ist dynamisch und erfordert einen Ansatz, der Trial-and-Error zulässt und laufende Optimierungen in den kommenden Jahren vorsieht. Der Einsatz von künstlicher Intelligenz und weiteren innovativen Technologien wird bewertet und implementiert, um die Kundenzufriedenheit weiter zu steigern. Die aktuellen Prozesse, Strukturen und Systeme werden hinterfragt und weiter optimiert, um den Grundstein für eine zeitgemäße, effiziente und digital unterstützte Bestandskundenbetreuung zu legen und eine hohe Dienstleistungsqualität sicherzustellen. Dies betrifft alle Abteilungen, die die Mieterinnen und Mieter in unterschiedlichen Fachbereichen betreuen.

DER SWSG-EIGENE KI-CLUB STELLT INNOVATION UND TECHNOLOGIE IN DEN FOKUS



Es ist eine Innovation, die die Welt verändert: Der Einsatz künstlicher Intelligenz wird unsere Gesellschaft, unsere Arbeitsweise und unsere täglichen Interaktionen grundlegend transformieren. Seitdem Technologien wie ChatGPT der breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurden, erleben wir eine rasante Entwicklung in der Art und Weise, wie wir kommunizieren, lernen und Probleme lösen. Die SWSG hat die Zeichen der Zeit früh erkannt und sich mit der Thematik künstlicher Intelligenz bereits seit Längerem auseinandergesetzt. Ein zentraler Bestandteil dieser Auseinandersetzung ist der SWSG-eigene KI-Club, der als Innovationshub dient, um neue Technologien zu erforschen und praktisch anzuwenden, mit dem Ziel, Arbeitsprozesse zu optimieren und in der Folge Bauen und Wohnen nachhaltig zu verbessern.

Die Mission: Technologie als Wegbereiter
Der KI-Club der SWSG wurde ins Leben gerufen, um ein tiefgreifendes Verständnis für die Möglichkeiten und Herausforderungen der künstlichen Intelligenz zu entwickeln. Der Club dient als interdisziplinäres Forum, in dem Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus verschiedenen Abteilungen zusammenkommen, um Ideen zu generieren, Projekte zu initiieren und innovative Lösungen in einer kontrollierten Umgebung zu testen. Gemeinsam erkunden sie, wie KI die Effizienz steigern, Kosten senken und die Kundenzufriedenheit verbessern kann. Der Club dient als Inkubator für innovative Ideen und als Testfeld für neue Technologien, die das Potenzial haben, die Wohnungswirtschaft zu revolutionieren.

Ein Kaleidoskop der Innovation
Die Aktivitäten des KI-Clubs sind vielschichtig und dynamisch. Regelmäßig werden Fortschritte diskutiert, neue Ideen entwickelt und Workshops zu spezifischen Technologien und Anwendungen durchgeführt. Die Mitglieder des KI-Clubs engagieren sich in einer Vielzahl von Projekten, die von der Automatisierung administrativer Prozesse bis hin zur Entwicklung von KI-basierten Tools für das Wartungsmanagement reichen. „Wir testen und erproben unterschiedliche Einsatzmöglichkeiten – zwischen Rechercheaufgaben und einfachen Texterstellungen oder beispielsweise der Implementierung von Chatbots für den Kundenservice liegt dabei eine weite Spanne mit vielen Facetten, die wir individuell analysieren und diskutieren“, erläutert Christian Brabandt, Leiter Strategie & Digitalisierung bei der SWSG und Initiator des KI-Clubs. „Immer im Fokus steht dabei, wie wir effizienter arbeiten können, um sowohl die Kundenzufriedenheit als auch die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu erhöhen“, so Brabandt weiter.



Die Technik dahinter
Die Technik hinter ElliGPT ist eine individuell angepasste KI-Lösung, die speziell auf die Anforderungen der SWSG zugeschnitten wurde. Das System wurde sorgfältig ausgewählt und konfiguriert, um den hohen Datenschutzstandards der Europäischen Union, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), zu entsprechen. Es speichert keine persönlichen Informationen der Nutzer und verwendet keine Daten zur Erstellung persönlicher Profile. Alle Interaktionen sind so konzipiert, dass sie Transparenz, Zugriffskontrolle und Datensicherheit gewährleisten, um die Privatsphäre und die Sicherheit der Benutzerdaten zu schützen.

Zukunftsausblick
Die SWSG plant, die Themenfelder rund um KI-Tools und -Technologien weiter auszubauen und noch tiefer in spezialisierte Bereiche der künstlichen Intelligenz einzutauchen, um neue Anwendungsfälle zu entwickeln. „KI hält Einzug in unsere Arbeitswelt – unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen die Vorzüge dieses innovativen Tools kennen, sich Kompetenz für KI aufbauen und diese auf ihren Arbeitsbereich übertragen können“, meint Christian Brabandt. Der Umgang mit der KI ist ein lebendiges Beispiel dafür, dass die SWSG die Zukunft des Bauens und Wohnens in Stuttgart aktiv gestaltet und vorantreibt.

Dieser Text wurde mithilfe von ElliGPT erstellt.



ZUVERLÄSSIG

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. Um ihren Ansprüchen gerecht zu werden, setzen wir auf ein starkes Team an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit vielfältigen Fähigkeiten und Kompetenzen.

BESTNOTEN FÜR DIE SWSG





ÜBERDURCHSCHNITTLICHE ZUFRIEDENHEITSWERTE UND AUSGEZEICHNETES PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS

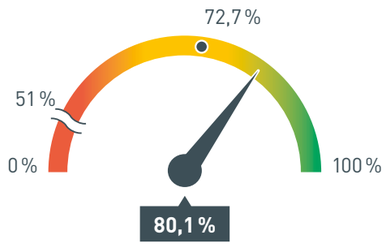
Regelmäßig stellt sich die SWSG einer unabhängigen Überprüfung ihrer Leistungen und Angebote, indem sie eine Kundenzufriedenheitsanalyse durchführt. Ein unabhängiges Marktforschungsinstitut wird mit der anonymen Befragung beauftragt und wertet die Ergebnisse anschließend aus. Auch 2024 fragte die SWSG bei ihren Mieterinnen und Mietern nach, wie zufrieden sie mit den Wohnquartieren, ihrer Wohnung und dem Service der SWSG sind. Durchgeführt wurde die Analyse von AktivBo, einem unabhängigen Marktforschungsinstitut mit langjähriger Expertise für repräsentative Kundenbefragungen von Wohnungsunternehmen.

Über 8.300 Mieterinnen und Mieter wurden für die Umfrage angeschrieben, knapp 2.500 haben ihre Meinung mitgeteilt. Im Fokus standen die Kategorien Kundenservice, Wohnung, Gebäude, Wohnumfeld, Preis/Leistung und Weiterempfehlungsbereitschaft. Darüber hinaus wurde die Zufriedenheit zu den Prozessen der Vermietung und der Schadenbearbeitung sowie zu dem Sonderthema Reinigung und Abfallbeseitigung erfragt.

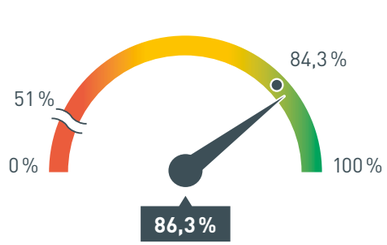
Das Ergebnis: Insgesamt bescheinigt das Markforschungsinstitut der SWSG eine überdurchschnittliche Kundenzufriedenheit. Die SWSG wird insgesamt von den Mieterinnen und Mietern als Unternehmen mit hoher Dienstleistungsqualität und sehr hoher Weiterempfehlungsbereitschaft wahrgenommen. In nahezu allen Kategorien – eine Ausnahme bildet das Themenfeld Reinigung und Abfallbeseitigung – liegen die Ergebnisse über den Benchmarkwerten privater und öffentlicher Wohnungsunternehmen.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick auf der folgenden Seite.

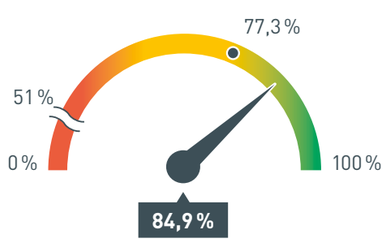
Kundenservice



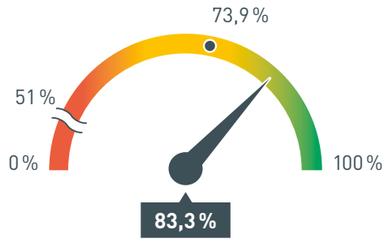
Wohnung



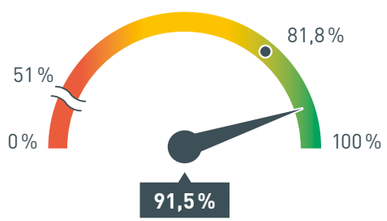
Wohnumfeld



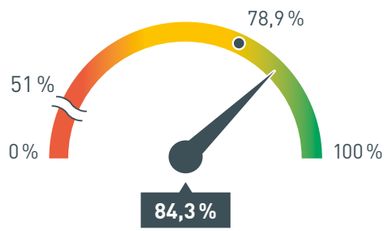
Preis-Leistungs-Verhältnis



Weiterempfehlung



Schadensmeldung



● Benchmark



Die nächsten Schritte
Die SWSG analysiert die Ergebnisse, diskutiert Verbesserungspotenziale und legt fest, welche Maßnahmen daraus abgeleitet und umgesetzt werden. Die gewonnenen Erkenntnisse werden bei künftigen Fort- und Weiterbildungsprogrammen sowie bei der weiteren Prozessverbesserung und der Investitions- und Instandhaltungsplanung berücksichtigt, um die Qualität der Arbeit und die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter weiter zu optimieren. Die Befragungen werden in regelmäßigen Abständen wiederholt.

NACHGEFRAGT

André Kotzerke, Bereichsleiter Bestandsmanagement bei der SWSG, gibt Einblick in die kürzlich durchgeführte Umfrage unter unseren Mieterinnen und Mietern.

Herr Kotzerke, wie zufrieden sind Sie mit den Ergebnissen der Analyse?
Ich greife die positive Rückmeldung unserer Mieterschaft auf und kann mit Freude sagen: Ich bin sehr zufrieden! Es ist äußerst ermutigend zu sehen, dass die hervorragende Arbeit unseres Teams von den Mietern und Mieterinnen wahrgenommen und geschätzt wird.

Wo sehen Sie Verbesserungspotenzial?
Ganz klar sehen wir Verbesserungen im Bereich Abfallbeseitigung und Reinigung. Da gilt es, einerseits Optimierungen, zum Beispiel bei der Sauberkeit der Müllplätze, umzusetzen. Aber noch viel wichtiger ist es, ein besseres Verständnis zu schaffen – zwischen den Mieterinnen und Mietern sowie der SWSG, aber auch innerhalb der Mieterschaft. Denn die Bedürfnisse des Einzelnen in Bezug auf Sauberkeit können ganz unterschiedlich ausfallen. Wir wollen daher als SWSG die Kommunikation und die Moderation in den Mittelpunkt rücken, um mehr Verständnis und damit auch eine höhere Zufriedenheit unter unseren Mieterinnen und Mietern zu erreichen.

Inwiefern fließen die Ergebnisse der Umfrage in die strategische Planung und Weiterentwicklung der SWSG ein?
Selbstverständlich wird bei uns die Befragung genau analysiert. Unsere Teams sind bereits dabei, konkrete Verbesserungsmaßnahmen zu entwickeln und umzusetzen. Das gilt übrigens nicht nur für unsere Wohnungsbestände – die Erkenntnisse fließen auch in unsere Neubauplanung und Quartiersentwicklungen ein.

SINNSTIFTENDE AUFGABEN, GESTALTUNGSSPIELRÄUME UND EIN STARKES MITEINANDER – DIE SWSG-ARBEITSWELT





Der rasante technologische Fortschritt und ein dynamischer gesellschaftlicher Wandel prägen die Herausforderungen der Gegenwart. Die SWSG hat es sich zur Aufgabe gemacht, durch sinnstiftende Tätigkeiten und umfassende Gestaltungsspielräume eine Arbeitsumgebung zu schaffen, die sowohl professionell als auch menschlich inspirierend ist.

Rekrutierung und Entwicklung von Fachkräften

Die SWSG verfolgt eine klare Wachstumsstrategie, die das Rekrutieren und Fördern qualifizierter Fachkräfte einschließt. „Wir setzen auf die Stärken unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und reagieren flexibel auf ihre Bedürfnisse“, erklärt Isabell Herzog, Personalleiterin der SWSG. So nutzt die SWSG auch unkonventionelle Lösungen und bietet beispielsweise die Option des Job Sharings an, um sowohl den Bedürfnissen der Mitarbeitenden als auch den Unternehmenszielen gerecht zu werden. Diese Strategien ermöglichen es, auf individuelle Karrierewünsche und Lebensumstände einzugehen, und damit einhergehend die Mitarbeiterbindung und -Zufriedenheit zu erhöhen. Die stetige Weiterbildung und Qualifikation der Belegschaft stehen im Fokus, um die sich wandelnden Anforderungen des Marktes zu erfüllen und das Unternehmen zukunftssicher zu positionieren. Auch hier nutzt die SWSG innovative Formate und maßgeschneiderte Angebote, um Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter individuell und zukunftsorientiert zu fördern. Zudem stärkt sie das intrinsische Wachstum durch die Förderung von Azubis und dual Studierenden sowie Werkstudenten.

Sinnhaftigkeit und Motivation

Die SWSG versteht es, durch ihren Unternehmensauftrag – die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum – eine tiefe Sinnhaftigkeit in die Tätigkeiten ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu legen. „Unser Purpose ist nicht nur Teil unserer Strategie, sondern das Fundament unseres täglichen Handelns“, so die Personalleiterin. Diese sinnstiftende Ausrichtung fördert die Leistungsmotivation und schafft umfangreiche Gestaltungsspielräume, die es den Teams ermöglichen, kreativ und effektiv zu arbeiten. Gleichzeitig ist die SWSG ein sicherer Arbeitgeber. „In unsicheren Zeiten beweisen wir eine bemerkenswerte Krisenfestigkeit, die uns zu einem verlässlichen Arbeitgeber macht“, betont Isabell Herzog.



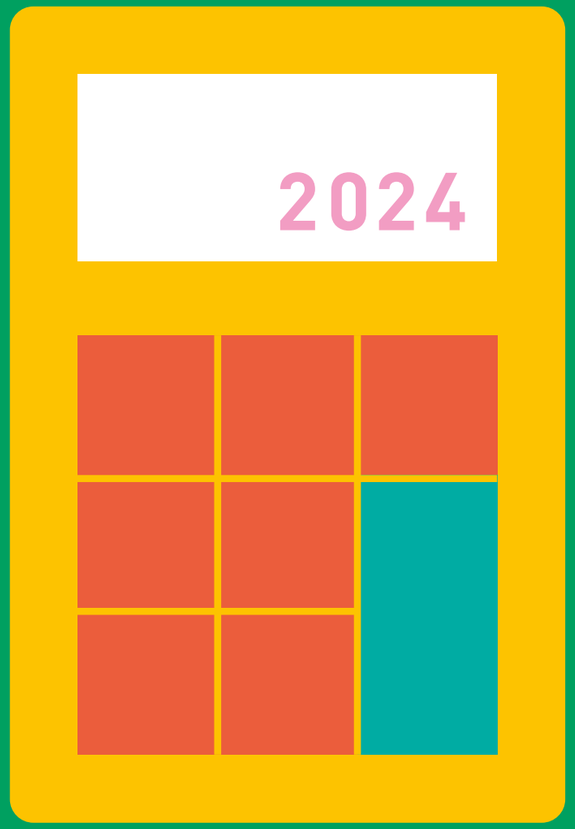


Zusammenwachsen und Miteinander
Die Vielfalt innerhalb ihrer Belegschaft nutzt die SWSG als Chance: Teams ergänzen sich, Projekte werden abteilungsübergreifend umgesetzt, Kompetenzen werden kontinuierlich erweitert und ein wertschätzendes Miteinander aktiv gepflegt. „Uns ist es wichtig, dass die Mitarbeitenden ihr Handeln hinterfragen, den Mut haben, neue Wege zu beschreiten und dabei den Pragmatismus nicht aus den Augen verlieren“, fasst Isabell Herzog zusammen. Die Zusammenarbeit und der Austausch zwischen den Abteilungen fördern nicht nur das Verständnis füreinander, sondern auch die Effizienz und Innovationskraft des Unternehmens. Die SWSG legt großen Wert auf eine Kultur der Wertschätzung, in der jede Stimme gehört wird und jeder Beitrag zählt. Dies schafft eine Atmosphäre des Vertrauens und der gegenseitigen Unterstützung, die wesentlich zu einer hohen Mitarbeiterzufriedenheit beiträgt.

WAS WIR SONST NOCH BIETEN:

Die SWSG bietet eine Reihe von Zusatzleistungen und Angeboten, die das Wohlbefinden und die Entwicklung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fördern:

- *Bildungs- und Qualifikationsangebote, wie z. B. maßgeschneiderte Bildungskonzepte, Angebote zur Methodenkompetenz oder das Führungskräfte-Entwicklungsprogramm, unterstützen die kontinuierliche persönliche und professionelle Entwicklung.*
- *Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Freizeit, mit flexiblen Arbeitszeitmodellen, Ferienbetreuung für Kinder und Unterstützungsangeboten bei der Pflege von Angehörigen.*
- *Angebote zur Gesunderhaltung, bspw. Gesundheitswoche, Sehtests, Impfaktionen, Sportgruppen.*
- *Mobilitätsangebote, wie zum Beispiel ein kostenfreies Deutschlandticket, Jobrad-Leasing, E-Scooter …, erleichtern die tägliche Mobilität.*
- *Wohnung aus dem SWSG-Bestand.*
- *Austausch- und Informationsangebote, wie zum Beispiel Dialogtage, Expertencafés, Podcast, After-Work …*
- *und Vieles mehr*



ZAHLEN UND FAKTEN

076 Kennzahlen
090 Lagebericht
122 Jahresabschluss

WIRTSCHAFTLICH STARKE SWSG

KENNZAHL	2020	2021	2022	2023	2024	Einheit	Bewertung
Gesamtinvestition							
Gesamtinvestition	123,7	118,2	121,7	137,8	131,7	Mio. €	↗
davon Investitionen in den Bestand	36,4	38,8	52,9	58,9	64,7	Mio. €	↗
davon bewohnte Modernisierung	2,44	1,07	7,89	9,53	9,66	€/m²	↗
davon unbewohnte Modernisierung	2,83	2,09	5,05	4,89	5,21	€/m²	→
davon geplante Instandhaltung	10,69	11,64	12,98	14,12	15,61	€/m²	↑
davon laufende Instandhaltung	12,95	15,65	15,06	15,40	16,29	€/m²	↑
davon Investitionen Neubau	49,8	64,3	59,3	77,7	49,4	Mio. €	→
davon Investitionen Ankauf	37,5	15,1	9,1	1,2	17,6	Mio. €	→
Neubauquote							
Neubauquote	1,3	1,1	1,7	1,5	1,4	%	→
Fertiggestellte Mietwohnungen							
Fertiggestellte Mietwohnungen	224	199	286	289	271	Anzahl	→
Fertiggestellte Eigentumswohnungen							
Fertiggestellte Eigentumswohnungen	18	0	25	0	0	Anzahl	↓
Altersstruktur des Wohnungsbestands							
Baujahr 1959 und früher	28,5	28,1	27,4	27,3	26,4	%	↗
Baujahr 1960–1969	7,3	7,2	7,1	7,0	6,9	%	↗
Baujahr 1970–1979	9,1	9,3	9,5	9,5	9,4	%	↗
Baujahr 1980–1989	6,1	6,1	5,9	5,8	5,7	%	↗
Baujahr 1990–1999	15,5	15,4	15,0	14,8	14,6	%	↗
Baujahr 2000–2009	14,7	14,8	14,4	14,2	14,0	%	↗
Baujahr 2010 und später	18,8	19,1	20,7	21,4	23,0	%	↗
Eigenkapitalquote I							
Eigenkapitalquote	33,5	33,4	33,0	35,3	37,7	%	↗
Eigenkapitalquote II							
Eigenkapitalquote	38,2	38,0	37,4	39,3	43,2	%	↑
Fremdkapitalquote I							
Fremdkapitalquote	66,5	66,6	67,0	64,7	62,3	%	↑
Eigenkapitalrentabilität							
Eigenkapitalrentabilität	4,0	3,5	2,1	2,3	2,6	%	→
Gesamtkapitalrentabilität							
Gesamtkapitalrentabilität	2,2	1,9	1,4	1,7	1,8	%	↗

WIRTSCHAFTLICH STARKE SWSG

KENNZAHL	2020	2021	2022	2023	2024	Einheit	Bewertung
EBITDA / Finanzverbindlichkeiten							
EBITDA / Finanzverbindlichkeiten	9,9	9,1	7,9	8,0	8,8	%	↑
Dynamischer Verschuldungsgrad							
Dynamischer Verschuldungsgrad	14,6	13,2	21,4	17,6	18,9	Jahre	↗
Tilgungskraft							
Tilgungskraft [1]	2,4	2,6	1,5	1,8	1,6	x-fach	→
Zinsdeckung							
Zinsdeckung	13,3	12,7	12,9	14,8	14,4	%	↗
Kapitaldienstdeckung							
Kapitaldienstdeckung	32,1	32,5	33,4	36,1	35,0	%	↗
Mietenmultiplikator (Buchwerte)							
Mietenmultiplikator (Buchwerte)	9,02	9,08	9,05	9,23	9,46	x-fach	↗
Net Asset Value							
Net Asset Value	1.762	1.965	2.141	2.106	1.834	€/m²	↗
Umsatzerlöse							
Umsatzerlöse	167.940.049	163.424.513	181.313.803	173.910.373	185.618.663	€	→
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	158.856.763	162.905.347	167.911.287	173.317.847	184.408.961	€	→
Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft	8.698.892	0	12.831.000	0	0	€	↓
Jahresüberschuss							
Jahresüberschuss	17.650.019	15.929.498	9.500.932	11.998.132	15.060.560	€	↗
Bilanzgewinn							
Bilanzgewinn	5.376.549	5.106.048	5.006.980	5.205.112	5.865.672	€	↗
Fällige Mietforderungen							
Fällige Mietforderungen	0,97	0,93	1,11	1,10	1,38	%	↗
Anlagevermögen							
Anlagevermögen	1.233.395.540	1.282.727.498	1.323.798.519	1.380.667.801	1.428.994.410	€	↗
Umlaufvermögen							
Umlaufvermögen	69.227.266	70.117.052	75.714.236	102.442.368	130.565.665	€	↗
Eigenkapital							
Eigenkapital	436.201.549	441.307.597	461.631.980	523.630.112	588.690.672	€	↗

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	2020	2021	2022	2023	2024	Einheit	Bewertung
Cashflow							
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	54.531.819	62.714.610	40.530.763	49.698.844	45.160.927	€	↗
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-88.057.452	-90.671.857	-75.949.539	-92.255.298	-79.556.632	€	↗
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	33.610.311	27.203.914	35.081.831	54.809.206	40.502.939	€	↗
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.784.078	10.030.745	9.693.799	21.946.551	28.053.785	€	↗
EBITDA							
EBITDA	67.050.165	65.284.872	58.654.875	60.846.407	65.482.164	€	→
Ergebnisse vor Steuern							
Ergebnisbeitrag HBW	22.757.903	21.565.804	10.657.517	12.753.921	15.870.491	€	↗
Ergebnisbeitrag Sonstiges	697.104	–868.865	3.073.524	-56.246	990.777	€	↘
Operatives Betriebsergebnis	23.455.007	20.696.940	13.731.041	12.697.675	16.861.268	€	↗
Anlagenintensität							
Anlagenintensität	94,7	94,8	94,6	93,1	91,6	%	↗
Innenfinanzierungsgrad I							
Innenfinanzierungsgrad I	47,7	63,6	40,5	41,0	40,4	%	↑
Innenfinanzierungsgrad II							
Innenfinanzierungsgrad II	23,4	34,6	5,8	10,8	7,6	%	→
Durchschnittliche Buchwerte je m² (Wohn- / Nutzfläche)							
Durchschnittliche Buchwerte je m² (Wohn- / Nutzfläche)	832,56	846,23	859,03	893,59	926,05	€/m²	↗
Durchschnittliches Fremdkapital je m² (Wohn- / Nutzfläche)							
Durchschnittliches Fremdkapital je m² (Wohn- / Nutzfläche)	514,86	537,10	553,46	559,43	537,45	€/m²	↗
Anlagedeckungsgrad II							
Anlagedeckungsgrad II	95,7	96,0	96,3	97,8	97,6	%	↗

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



SWSG ALS HEIMATGEBER

KENNZAHL	2020	2021	2022	2023	2024	Einheit	Bewertung
Miethausbestand							
Eigene Mietwohnungen	18.952	19.187	19.580	19.824	20.093	Anzahl	↑
Wohnfläche gesamt	1.257.157	1.271.926	1.289.732	1.300.028	1.316.657	m²	↑
Eigene Gewerbeeinheiten	407	402	408	407	402	Anzahl	↑
Gewerbefläche gesamt	65.050	62.158	60.119	59.465	60.725	m²	↑
Garagen- / Tiefgaragenplätze	7.875	8.089	8.130	8.298	8.400	Anzahl	↑
Außenstellplätze	2.685	2.693	2.730	2.740	2.747	Anzahl	↑
Durchschnittliche Wohnungsgröße	66,33	66,29	65,87	65,58	65,53	m²	↑
Durchschnittliche Gewerbegröße	159,83	143,94	147,35	146,11	151,06	m²	↑
Marktanteil SWSG an öffentlich geförderten Wohnungen							
Öffentlich geförderte Wohnungen SWSG	7.588	7.623	7.788	7.807	8.023	Anzahl	↑
Marktanteil SWSG an öffentlich geförderten Wohnungen	51,1	51,3	51,4	51,3	52,7	%	↑
Fertiggestellte Mietwohnungen							
Fertiggestellte Mietwohnungen	224	199	286	289	271	Anzahl	→
davon frei finanzierte Wohnungen	53	44	23	17	77	Anzahl	→
davon Sozialmietwohnungen	43	121	106	41	192	Anzahl	↗
davon Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	19	34	0	0	2	Anzahl	↗
davon Personalwohnungen	109	0	157	231	0	Anzahl	↑
Fertigstellungen alle Projektarten (Wohnen)							
Fertigstellungen alle Projektarten (Wohnen)	304	238	422	445	531	Anzahl	↗
davon Neubau	242	199	311	289	271	Anzahl	↗
davon Mietwohnungen	224	199	286	289	271	Anzahl	↗
davon Eigentumswohnungen	18	0	25	0	0	Anzahl	↗
davon Modernisierung	62	39	111	156	817	Anzahl	↗
davon unbewohnte Modernisierung	0	39	38	47	32	Anzahl	→
davon bewohnte Modernisierung	62	0	73	109	785	Anzahl	↗

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

SWSG ALS HEIMATGEBER

KENNZAHL	2020	2021	2022	2023	2024	Einheit	Bewertung
Wohnungsgemenge frei finanzierter Wohnungsneubau (fertiggestellte WE)							
Anteil 1-Personen-Haushalte	64,0	26,2	82,2	90,5	32,4	%	→
Anteil 2-Personen-Haushalte	16,3	23,0	1,8	1,6	17,6	%	→
Anteil 3-Personen-Haushalte	9,3	16,4	3,1	3,7	14,9	%	→
Anteil 4-Personen-Haushalte	6,4	18,0	5,3	1,1	16,2	%	→
Anteil 5-Personen-Haushalte und größer	4,1	16,4	7,6	3,2	18,9	%	→
Wohnungsgemenge geförderter Wohnungsneubau (fertiggestellte WE)							
Anteil 1-Personen-Haushalte	25,9	15,3	30,7	26,9	32,8	%	→
Anteil 2-Personen-Haushalte	13,0	34,0	24,2	26,9	14,8	%	→
Anteil 3-Personen-Haushalte	27,8	17,4	27,5	19,2	24,6	%	→
Anteil 4-Personen-Haushalte	25,9	23,6	15,4	15,4	11,5	%	→
Anteil 5-Personen-Haushalte und größer	7,4	9,7	2,2	11,5	16,4	%	→
Durchschnittsmiete im Bestand							
Durchschnittsmiete im Bestand	7,54	7,60	7,89	7,99	8,16	€/m²/ Monat	↑
Mietencluster Wohnungsbestand							
bis 300 € je Wohnung	10,2	10,5	8,7	8,3	7,4	%	↑
301 €–450 € je Wohnung	32,5	31,9	30,4	29,2	29,0	%	↑
451 €–600 € je Wohnung	33,3	33,0	33,4	32,7	32,5	%	↑
ab 601 € je Wohnung	24,0	24,6	27,5	29,8	31,1	%	↑
Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete)							
< 5,50 €/Quadratmeter	11,5	11,7	10,0	9,6	8,6	%	↑
5,50–7,50 €/Quadratmeter	33,3	32,1	28,0	25,5	24,3	%	↑
7,50–8,50 €/Quadratmeter	28,7	28,7	26,0	25,1	24,2	%	↑
8,50–9,50 €/Quadratmeter	16,5	17,1	22,6	23,8	24,0	%	↑
> 9,50 €/Quadratmeter	9,8	10,4	13,4	16,0	18,9	%	↑
Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße in Quadratmeter							
< 45 Quadratmeter	11,6	12,0	13,1	13,9	14,1	%	→
45–60 Quadratmeter	28,5	28,3	27,9	27,5	27,6	%	↗
60–75 Quadratmeter	28,1	27,7	27,4	27,0	26,8	%	↗
75–90 Quadratmeter	21,5	21,5	21,3	21,2	21,1	%	↗
> 90 Quadratmeter	10,3	10,5	10,4	10,4	10,4	%	→
Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl							
1-Zimmer-Wohnungen	6,0	6,3	7,5	8,2	8,2	%	→
2-Zimmer-Wohnungen	30,2	30,3	30,0	30,0	30,3	%	↗
3-Zimmer Wohnungen	46,9	46,3	45,6	45,0	44,5	%	↗
4-Zimmer-Wohnungen	14,9	15,0	14,8	14,7	14,7	%	↗
≥ 5-Zimmer-Wohnungen	2,0	2,1	2,1	2,1	2,2	%	→

SWSG ALS HEIMATGEBER

KENNZAHL	2020	2021	2022	2023	2024	Einheit	Bewertung
Mieterfluktuation (nach SWSG)							
Mieterfluktuation ohne Modernisierungsmaßnahmen / Abriss / Neubau oder Verkauf	4,6	5,2	4,6	4,5	4,1	%	↗
Mieterfluktuation (nach SWSG)	4,8	5,7	5,0	5,1	4,5	%	↗
Bewirtschaftungsbedingter Leerstand							
Bewirtschaftungsbedingter Leerstand	0,3	0,4	0,2	0,2	0,4	%	↑
Durchschnittliche Mietvertragsdauer							
Durchschnittliche Mietvertragsdauer	12,8	13,4	12,5	12,6	12,6	Jahre	↑
Umzugsquote SWSG (nach Abriss / Neubau bzw. unbewohnter Modernisierung)							
Wegzug von SWSG	12,0	10,1	18,8	9,2	5,5	%	↑
Umzug / Rückzug in SWSG-Wohnung	88,0	89,9	81,3	90,8	94,5	%	↑
Umsetzungskosten							
Umsetzungskosten	87.959	187.721	175.827	325.327	467.720	€	↗
Objektbetreuerbüros im Quartier							
Objektbetreuerbüros im Quartier	30	29	29	29	32	Anzahl	↗
Wohnen auf Probe (Freie Träger der Wohnungsnotfallhilfe)							
Anzahl Wohnungen im jährlichen Kontingent	20	20	20	20	20	Anzahl	↑
Anzahl daraus resultierender Mietverträge (kumuliert)	69	81	93	102	109	Anzahl	→
Wohnen für besondere Bedarfsgruppen							
Wohnen für besondere Bedarfsgruppen	64	64	66	66	66	Anzahl	↑
Beirat der Mietervertreter*innen							
Beirat der Mietervertreter*innen	47	46	51	47	46	Anzahl	–
Fürsorgeunterkünfte (FUK)							
Fürsorgeunterkünfte (FUK) gesamt	455	445	432	432	423	Anzahl	↑
Versorgungsfälle	93	46	69	71	64	Anzahl	–

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

SWSG ALS HEIMATGEBER

KENNZAHL	2020	2021	2022	2023	2024	Einheit	Bewertung
Durchschnittsalter Bewohner*innen Gesamtbestand							
Durchschnittsalter Bewohner*innen Gesamtbestand	53,7	54,0	54,1	54,4	54,6	Jahre	–
Wohnungen mit Belegungsbindung							
Anteil geförderte Wohnungen	40,0	41,0	40,2	40,0	40,4	%	↑
Anteil Wohnungen mit Belegungsrechten inkl. geförderter Wohnungen	71,0	71,0	70,1	69,4	70,1	%	↑
Barrierefreie Neubauwohnungen							
Gesamtzahl barrierefreie Wohnungen	553	633	713	761	830	Anzahl	↗
Fertiggestellte barrierefreie Wohnungen Neubau	29	80	76	46	49	Anzahl	↗
Fertiggestellte barrierefreie Wohnungen Umnutzung	14	0	4	2	20	Anzahl	↗
Anteil fertiggestellte barrierefreie Wohnungen an Neubauwohnungen	20,7	40,2	32,8	16,6	25,5	%	↗
Wohnungen mit Aufzug erschlossen							
Wohnungen mit Aufzug erschlossen	24,2	25,1	25,4	25,6	25,7	%	→
Kundenzufriedenheitsanalyse							
Zufriedenheit mit Wohnung	74	–	–	–	86	%	↗
Zufriedenheit mit Wohnumfeld	70	–	–	–	85	%	↗
Zufriedenheit mit Schadensbearbeitungsprozess	91	–	–	–	84	%	↗
Zufriedenheit mit Kundenservice	–	–	–	–	80	%	↗
Weiterempfehlungsbereitschaft an Freund*innen/Bekannte*	1,8 s. Skala	–	–	–	92	%	↑
Zufriedenheit Preis-Leistungs-Verhältnis*	2,3 s. Skala	–	–	–	83	%	↗

*Die Ausweisung der Ergebnisse zur Befragung im Jahr 2020 hat sich 2024 geändert.

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

NACHHALTIG SOZIAL

KENNZAHL	2020	2021	2022	2023	2024	Einheit	Bewertung
Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit							
Kosten für Quartiersentwicklung und -arbeit	84.000	81.500	96.000	133.000	99.066	€	↗
davon Nachbarschafts- und Mieterfeste	0	0	17.000	54.000	20.066	€	→
davon Quartiersentwicklung und -arbeit	84.000	81.500	79.000	79.000	79.000	€	↑
Spenden							
Spenden	133.266	128.792	129.763	129.722	138.405	€	↑
davon Hilfe und Beratung für Bewohner*innen	58.791	29.250	45.000	31.300	36.607	€	–
davon Quatiersentwicklung und -arbeit	47.494	53.680	42.130	45.662	56.888	€	–
davon Bildung	17.755	15.862	24.633	18.100	24.750	€	–
davon Integration	9.226	30.000	18.000	34.660	20.160	€	–
Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit / Spenden gesamt							
Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit / Spenden	214.000	210.292	225.763	262.722	237.471	€	↑
Anzahl Kindertagesstätten							
Anzahl Kindertagesstätten	40	40	40	39	40	Anzahl	↑
Anzahl Begegnungsstätten							
Anzahl Begegnungsstätten	9	9	9	9	10	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	39	49	32	53	47	Anzahl	→

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

NACHHALTIG SOZIAL

KENNZAHL	2020	2021	2022	2023	2024	Einheit	Bewertung
Aufgabenschwerpunkte im Sozialmanagement							
Klassische soziale Einzelhilfe	61,4	65,0	61,8	79,3	74,1	%	–
Quartiersentwicklung Gemeinwesenarbeit Prävention	18,0	17,0	18,0	13,5	14,1	%	–
Kommunikation und Netzwerkarbeit	6,0	5,0	5,2	3,2	6,2	%	–
Organisationsentwicklung und Projekte	9,6	8,0	8,8	3,0	3,8	%	–
Sonderaufgaben, Koordination Serviceangebote	5,0	5,0	6,2	1,0	1,8	%	–
Fallzahlen des Sozialmanagements							
Fälle im Konfliktmanagement	122	188	183	149	182	Anzahl	–
Mietschuldnerberatungsfälle	727	688	717	698	641	Anzahl	–
Sozialberatungsfälle	279	337	319	410	479	Anzahl	–
Fallzahlen des Sozialmanagements gesamt	1.128	1.213	1.219	1.257	1.302	Anzahl	–



SWSG ALS ARBEITGEBER

KENNZAHL	2020	2021	2022	2023	2024	Einheit	Bewertung
Mitarbeiter*innen nach Vollzeit							
Mitarbeiter*innen	165,8	174,4	178	186	195	Anzahl	↑
Auszubildende/Trainees/ Werkstudent*innen	9	10	8	10	15	Anzahl	↑
Mitarbeiter*innen nach Vollzeit	174,8	184,4	186	195	210	Anzahl	↑
Mitarbeiter*innen (Köpfe)							
Mitarbeiter*innen (Köpfe)	196	206	208	212	224	Anzahl	↑
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	187	196	200	202	209	Anzahl	↑
Auszubildende/Trainees/ Werkstudent*innen	9	10	8	10	15	Anzahl	↑
Anteil Mitarbeiter*innen							
Anteil Mitarbeiterinnen	48,0	49,0	50,0	50,0	48,1	%	↑
Anteil Mitarbeiter	52,0	51,0	50,0	50,0	51,9	%	↑
Altersstruktur der Mitarbeiter*innen							
30 Jahre oder jünger	17,3	13,9	16,7	20,0	21,5	%	↑
31–40 Jahre alt	21,9	25,2	26,0	25,0	24,9	%	↑
41–50 Jahre alt	23,0	23,8	24,5	22,7	20,6	%	↑
51 Jahre und älter	37,8	37,1	32,8	32,3	33,0	%	↑
Führungskräfte							
Führungskräfte gesamt	23	30	30	32	33	Anzahl	–
davon männlich	15	19	19	21	23	Anzahl	↘
davon weiblich	8	11	11	11	10	Anzahl	↘
Geschäftsführer*innen	2	2	1	1	2	Anzahl	–
davon männlich	2	2	1	1	2	Anzahl	–
davon weiblich	0	0	0	0	0	Anzahl	–
Bereichsleiter*innen	3	3	3	3	4	Anzahl	–
davon männlich	3	3	3	3	4	Anzahl	–
davon weiblich	0	0	0	0	0	Anzahl	–
Abteilungsleiter*innen	10	10	12	11	10	Anzahl	–
davon männlich	7	7	8	7	7	Anzahl	–
davon weiblich	3	3	4	4	3	Anzahl	–
Teamleiter*innen	8	15	14	18	17	Anzahl	–
davon männlich	3	7	7	11	12	Anzahl	–
davon weiblich	5	8	7	7	5	Anzahl	–

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

SWSG ALS ARBEITGEBER

KENNZAHL	2020	2021	2022	2023	2024	Einheit	Bewertung
Führungskräfte aus eigenem Personal							
Führungskräfte aus eigenem Personal	13	17	15	16	18	Anzahl	–
Anteil Führungskräfte aus eigenem Personal	56,5	56,7	50,0	50,0	48,6	%	↑
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit							
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	11,2	10,8	10,2	9,9	9,9	Jahre	↗
Unternehmenszugehörigkeit							
bis 5 Jahre	38,8	41,1	46,6	54,5	56,2	%	–
bis 10 Jahre	17,9	16,3	16,7	13,2	15,0	%	–
bis 20 Jahre	21,9	23,3	16,2	15,0	12,9	%	–
bis 30 Jahre	18,4	16,8	16,7	14,1	11,2	%	–
über 30 Jahre	3,1	2,5	3,8	3,2	4,7	%	–
Teilzeitquote							
Mitarbeiter*innen in Teilzeitbeschäftigung	24	28	31	32	31	Anzahl	↗
Teilzeitquote	12,2	13,9	15,2	14,5	13,3	%	↗
Ausbildungsquote							
Mitarbeiter*innen in der Berufsausbildung	9	10	8	10	15	Anzahl	–
Ausbildungsquote	5,1	5,4	4,2	5,0	7,1	%	↗
Übernahmequote							
Auszubildende mit Abschluss in der Berichtsperiode	3	2	3	2	4	Anzahl	↑
Übernahmequote	100,0	100,0	100,0	50,0	50,0	%	↑
Abwesenheitsquote							
Abwesenheitsquote	3,3	2,6	4,8	4,5	4,2	%	↗
Mitarbeiterfluktuationsquote							
Mitarbeiterfluktuationsquote	6,6	8,2	8,5	7,5	9,6	%	↘
Betriebliches Gesundheitsmanagement							
Gesamtkosten für betriebliches Gesundheitsmanagement	111.140	96.627	27.137	60.131	63.633	€	↑
Mitarbeiter*innen, die an Gesundheitsmaßnahmen teilgenommen haben	166	174	187	195	210	Anzahl	↑
Kosten für betriebliches Gesundheitsmanagement je Mitarbeiter*in	669,52	555,33	145,12	308,36	303,02	€	↑

SWSG ALS ARBEITGEBER

KENNZAHL	2020	2021	2022	2023	2024	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	0	2	0	2	15	Anzahl	↑
davon anerkannte Verstöße	0	2	0	2	4	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	€	↑
Ergebnisse Mitarbeiterbefragung							
Arbeitsbedingungen	2,26	–	–	1,84	–	Note	↑
Zusammenarbeit in der Abteilung	1,93	–	–	1,94	–	Note	↑
Unternehmensimage und Identifikation	2,05	–	–	2,07	–	Note	↑
Vertrauen in die strategischen Entscheidungen	1,84	–	–	1,89	–	Note	↑
Unternehmenskultur	2,34	–	–	2,40	–	Note	↑
Geschäftsführung	2,06	–	–	1,95	–	Note	↑
Direkte Führungskraft	1,98	–	–	1,94	–	Note	↑

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

ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG

ÖKOLOGISCHE ZIELE	Zielwert	2025	2026	2027	2028
Reduzierung der flächenspezifischen CO_2-Äquivalent-Emissionen gegenüber 2010 bis 2030	**35–40 %**	**-35,0 %**	**-37,0 %**	**-39,0 %**	**-41,0 %**
davon energetische Modernisierung und Neubau	**-24 %**	-24,0 %	-25,0 %	-27,0 %	-29,0 %
davon Anlageneffizienz	**-5 %**	-5,0 %	-5,0 %	-5,0 %	-5,0 %
davon PV-Mieterstrommodelle und Allgemeinstrom	**-7 %**	-5,0 %	-5,5 %	-6,0 %	-6,5 %
Schaffung der gebäudebezogenen Voraussetzungen für Klimaneutralität bis 2035					
Endenergieverbrauchsreduktion durch Hüllenmodernisierungen von 2010 bis 2035 *(gemäß Endenergiedefinition DIN 18599)*	**-23 %**	-7,7 %	-9,2 %	-10,8 %	-12,3 %
Schrittweise Erhöhung der energetischen Sanierungsrate (Basisjahr 2021) **davon ca. 3 % durch Hüllenmodernisierung inklusive gebäudebezogener Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung von SWSG umzusetzen*	**4% p.a.***	3,8 %	3,8 %	3,4 %	2,9 %

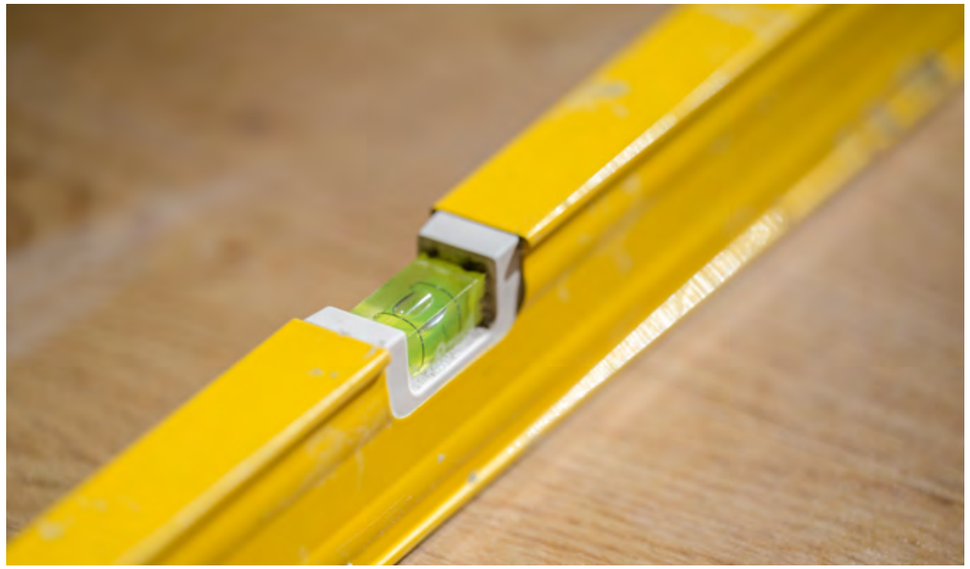
A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

UNSER GESCHÄFTSMODELL

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zählt mit 20.093 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 mehr als 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 freifinanzierten 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

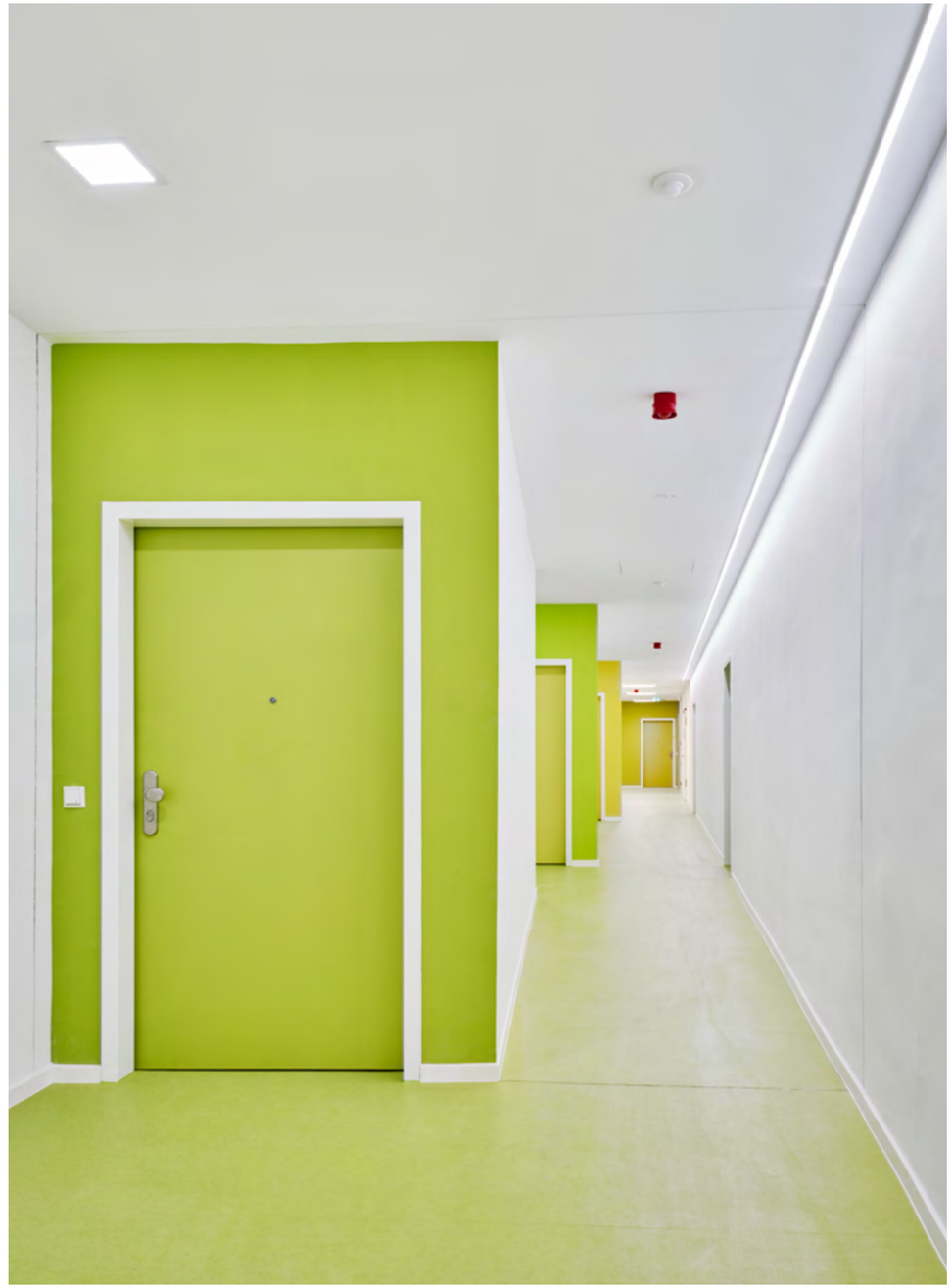
Die SWSG setzt auf eine transparente Kommunikation und gute Vernetzung und steht daher regelmäßig im engen Austausch mit ihren Partner*innen. Die SWSG hält durch das Angebot an persönlichen Gesprächsrunden oder Informationsveranstaltungen den engen Kontakt zu Mieter*innen, die als Kund*innen die wichtigste Partnerschaft des Unternehmens darstellt. 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. Hierüber können sie Anfragen und Schadensmitteilungen absetzen und zudem alle wichtigen Daten zu ihrem Mietvertrag einsehen, Kontaktdaten und Bankverbindung ändern sowie Informationen rund um die SWSG erhalten. 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. 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 Entwicklung ist seit Längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Neben den vorgezogenen Neuwahlen in Deutschland und dem Beginn von Trumps zweiter Amtszeit als US-Präsident sieht sich Deutschland mit neuen Herausforderungen konfrontiert – von Strafzöllen bis zu steigenden Verteidigungsausgaben.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 Prozent niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland ebenfalls 0,2 Prozent.

Auch zum Jahresende 2024 konnte sich die baden-württembergische Wirtschaft nicht aus der Stagnation befreien. Zu diesem Ergebnis kommt der aktuelle Nowcast des Instituts für angewandte Wirtschaftsforschung (IAW) und der Universität Hohenheim. Im vierten Quartal 2024 ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg – saison- und arbeitstäglich bereinigt – geringfügig um 0,2 Prozent gestiegen. Dieser geringe Zuwachs kann die negative Entwicklung in den Vorquartalen jedoch bei Weitem nicht wettmachen, wie in der gemeinsamen Pressemitteilung vom 19. Dezember 2024 veröffentlicht.

Nach vorläufiger Feststellung des Statistischen Landesamtes, Pressemitteilung vom 4. Februar 2025, erhielt die Südwestindustrie im Dezember 2024 im Vergleich zum Vorjahresmonat trotz Großaufträgen preis- und arbeitstäglich bereinigt deutlich weniger Aufträge (-7,6 Prozent). Eine positive Entwicklung resultierte dabei ausschließlich aus dem Inlandsgeschäft (+3,2 Prozent), während die Auftragslage des Auslandsgeschäfts (-12,8 Prozent) rückläufig war.

Die Produktion der Südwestindustrie lag nach vorläufigen Angaben im Dezember 2024 im Vergleich zum Produktionsergebnis des Vorjahresmonats preis- und arbeitstäglich bereinigt deutlich im Minus (-4,0 Prozent). Gegenüber dem Vormonat November 2024 war der Produktionsausstoß preis-, saison- und arbeitstäglich bereinigt positiv (+1,0 Prozent). Insgesamt blieb die Industrieproduktion im Jahr 2024 preis- und arbeitstäglich bereinigt merklich unter dem Vorjahresniveau (-6,7 Prozent).

Der reale (d. h. preisbereinigte) Umsatz der Südwestindustrie verzeichnete nach vorläufigen Angaben im Dezember 2024 preis- und arbeitstäglich bereinigt ein Minus (-5,7 Prozent) gegenüber dem Vorjahresmonat Dezember 2023. Die negative Entwicklung ging sowohl vom Auslandsgeschäft (-6,4 Prozent) als auch vom Inlandsgeschäft (-4,7 Prozent) aus. Das Auslandsgeschäft wurde deutlich von der Nicht-Eurozone (-8,8 Prozent) und leicht von der Eurozone (-1,5 Prozent) negativ beeinflusst.

In der Pressemitteilung vom 27. November 2024 informierte das Statistische Landesamt darüber, dass nach vorläufigen Ergebnissen der Außenhandelsstatistik Baden-Württembergs Unternehmen im Zeitraum Januar bis September 2024 Waren im Wert von 183,7 Milliarden Euro ins Ausland exportierten. Der Wert lag damit um 5,9 Milliarden Euro bzw. 3,1 Prozent niedriger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Im Vergleich zu den Halbjahresergebnissen 2024 (-4,1 Prozent gegenüber dem 1. Halbjahr 2023) fällt der Exportrückgang zur Vorjahresperiode in den ersten drei Quartalen um einen Prozentpunkt schwächer aus. Allerdings liegt der baden-württembergische Ausfuhrwert mittlerweile bereits im sechsten Quartal in Folge unter jenem des entsprechenden Vorjahresquartals. Im Zeitraum Januar bis September 2023 war das Minus binnen Jahresfrist mit 4,4 Prozent sogar noch leicht höher ausgefallen als zum jetzigen Berichtsstand nach den abgelaufenen drei Quartalen 2024.

Die Abnahme im ausfuhrorientierten Südwesten stellte sich prozentual gesehen rund drei Mal so stark dar wie auf Bundesebene. Die Gesamtausfuhr der Bundesrepublik ging im Zeitraum Januar bis September 2024 gegenüber der Vorjahreszeitspanne lediglich um 1,0 Prozent auf 1.176,9 Milliarden Euro zurück.

Dass der baden-württembergische Außenhandel auch importseitige Einbußen hinzunehmen hat, wird in den aktuellen Ergebnissen der ersten drei Quartale 2024 abermals deutlich. Mit einer wertmäßigen Abnahme von 5,3 Prozent zur Vorjahresperiode trifft es die Einfuhren noch erheblicher als die Ausfuhren.

Für 6 der 10 wichtigsten Zielländer verbuchte der Südwesten einen niedrigeren Wert der dorthin ausgeführten Waren als im Vorjahreszeitraum. Die stärksten Einbußen binnen Jahresfrist stellten sich innerhalb der ersten drei Quartale 2024 im Exportgeschäft mit China und Italien dar. Gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode verringerten sich die Ausfuhren in die Volksrepublik China (Platz 5 der wichtigsten Zielländer) um 2,1 Milliarden Euro bzw. 14,8 Prozent auf 12,2 Milliarden Euro.

Der Exporthandel mit Italien (Platz 6) fiel mit einem Wert von 9,1 Milliarden Euro im genannten Zeitraum um 1,9 Milliarden Euro bzw. 17,4 Prozent geringer aus. Einen recht hohen Anteil verlor Baden-Württemberg auch bei den Exporten nach Österreich, die auf 8,5 Milliarden sanken (-8,2 Prozent zum Vorjahreszeitraum). Nach Frankreich und in die Niederlande auf den Plätzen 3 und 4 wurde ebenfalls weniger ausgeführt (-2,6 bzw. -2,1 Prozent).

Das wichtigste Ziel für im Südwesten hergestellte Güter waren abermals die Vereinigten Staaten. Die Entwicklung ist allerdings auch hier abwärtsgerichtet. War das Ausfuhrminus zum Halbjahresstand mit 0,3 Prozent noch relativ moderat ausgefallen, hat sich dieses durch die nachlassende US-Nachfrage im 3. Quartal vergrößert. So fiel der Export in die USA von Januar bis September 2024 mit 26,7 Milliarden Euro um 2,3 Prozent bzw. 0,6 Milliarden Euro geringer aus als in den ersten drei Quartalen 2023.

Die größten Sprünge machten die Südwest-Unternehmen bei den Ausfuhren in die Schweiz und ins Vereinigte Königreich. Durch ein Plus von 1,3 Milliarden Euro bzw. 9,4 Prozent auf 15,2 Milliarden Euro landete die Schweiz auf Platz 2 der wichtigsten Zielländer. Ins Vereinigte Königreich (Platz 7) wurden Südwest-Waren im Wert von 8,6 Milliarden Euro geliefert (+8,2 Prozent zur Vorjahresperiode).

Mit 53,0 Prozent geht mehr als die Hälfte des gesamten baden-württembergischen Exportwertes auf die Automobilbranche, den Maschinenbau und die Pharmaindustrie zurück. In den drei führenden Exportbranchen Baden-Württembergs stellte sich im Zeitraum Januar bis September 2024 ein geringeres Exportvolumen als in der entsprechenden Vorjahresperiode ein. Die Güterabteilung „Kraftwagen und Kraftwagenteilen“ war mit Ausfuhren in Höhe von 40,0 Milliarden Euro am ausfuhrstärksten. Gleichzeitig

verzeichnete der Kfz-Bereich mit einer Differenz von 3,9 Milliarden Euro zum Vorjahreszeitraum aber auch den größten Rückgang (Wert: -8,8 Prozent; Menge: -2,8 Prozent). Der Ausfuhrwert der Güterabteilung „Maschinen" reduzierte sich um 6,6 Prozent (Menge: -13,2 Prozent), bei den „Pharmazeutischen Erzeugnissenn" stand ein Minus von 6,4 Prozent (Menge: -7,4 Prozent).

Die positive Ausfuhrentwicklung der Abteilung „Metalle", mit einem wertmäßigen Anteil von 4,8 Prozent auf Platz 7 der bedeutendsten Exportgüter des Südwestens, hält an. Nach Ablauf des 3. Quartals belief sich der Wert der ins Ausland gelieferten Metalle im Zeitraum Januar bis September 2024 auf 8,8 Milliarden Euro, was den Vorjahreszeitraum um 1,9 Milliarden Euro bzw. 27,9 Prozent übertraf. Die mengenmäßige Veränderung von lediglich 2,4 Prozent deutet allerdings darauf hin, dass der Wertzuwachs bei diesen exportierten Vorleistungsgütern auch durch Preiseffekte zustande kommt.

Die Autoindustrie (ohne Zulieferindustrie) hat im 1. Halbjahr 2024 rund 269,5 Milliarden Euro Umsatz erwirtschaftet – das sind 4,7 Prozent weniger als im 1. Halbjahr 2023. Damals verbuchte die Branche mit 282,6 Milliarden Euro nominal einen Rekordumsatz – auch wegen gestiegener Preise. Trotz des Rückgangs im 1. Halbjahr 2024 bleibt sie mit einem Viertel (25,2 Prozent) am gesamten Umsatz der Industrie in Deutschland die umsatzstärkste Branche, teilte das Statistische Bundesamt in einer Pressemitteilung vom 7. Oktober 2024 mit.

Die Regionen Stuttgart und Neckar-Alb – im Fokus des Projekts CARS 2.0 und im Folgenden als „CARS 2.0-Region" bezeichnet – stehen seit Jahrzehnten für wirtschaftlichen Erfolg und einen starken Arbeitsmarkt. Einen großen Beitrag zur Wertschöpfung, Beschäftigung und Innovationskraft leistet die Automobilindustrie, deren Kernbranche „Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen" im Jahr 2023 allein rund 90 Milliarden Euro Umsatz erwirtschaftet hat. Damit entstehen fast zwei Drittel des baden-württembergischen Kfz-Umsatzes in der CARS 2.0-Region.

Für den zukünftigen wirtschaftlichen Erfolg der Region ist eine Transformation der Automobilwirtschaft bzw. der entsprechenden Unternehmen mit einer verstärkten Ausrichtung auf Kompetenzen für die Elektrifizierung und Digitalisierung der Fahrzeuge notwendig. Diese doppelte Transformation erfordert in den nächsten Jahren gemeinsame Anstrengungen von Unternehmen, Politik und Gesellschaft und hohe Investitionen in neue Produkte und Geschäftsmodelle, um wettbewerbsfähig zu bleiben.

Derzeit können in der Region gut 240.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte dem Cluster Automobilwirtschaft zugeordnet werden, sie machen etwa 15 Prozent der knapp 1,6 Millionen Beschäftigten in den Regionen Stuttgart und Neckar-Alb aus. Damit ist die CARS 2.0-Region von einer hohen Spezialisierung auf das Automobil geprägt. Die Transformation zur Elektromobilität bringt hier einen deutlichen Wandel mit sich: Die Gesamtbeschäftigung im Automobilcluster der Region verringert sich im Szenario „Business-as-usual" bis 2030 um 9 Prozent, im Szenario „Progressiv" mit einem schnelleren Markthochlauf elektrifizierter Fahrzeuge sogar um deutliche 16 Prozent. Bis 2040 liegt das Beschäftigungsminus – unter den gesetzten Annahmen – bei fast 83.000 Stellen (-34 Prozent). Zu diesem starken Rückgang bis 2040 tragen der Wegfall des Verbrenners Mitte der 2030er-Jahre (-56.000 Beschäftigte gegenüber heute), der Trend einer insgesamt leicht schrumpfenden Branche (-23.000 Beschäftigte) und der Rückgang im Kfz-Gewerbe durch geringere Wartungs- und Reparaturvolumina elektrifizierter Pkw (-10.000 Beschäftigte) maßgeblich bei. Die Beschäftigungsrückgänge durch Fade-out-Effekte lassen sich durch Potenziale des Fade-in bei Komponenten für den elektrifizierten Antriebsstrang (+4.900 Beschäftigte), der Ladeinfrastruktur (+2.900 Beschäftigte) sowie beim automatisierten Fahren (+5.500 Beschäftigte) bei Weitem nicht kompensieren. Zudem setzt der Ausgleich von Fade-out- und Fade-in-Effekten voraus, dass Wertschöpfung für Elektromobilität und automatisiertes Fahren in der CARS 2.0-Region aufgebaut wird.

Dabei betrifft die Umstellung auf Elektromobilität nur einen Aspekt der deutlichen Veränderungen, denen die Automobilwirtschaft derzeit unterliegt: Neben der Verlagerung von Tätigkeiten insbesondere in osteuropäische Länder werden die außereuropäischen Wachstumsmärkte verstärkt aus dortigen Produktionsnetzwerken bedient; Standorte in der CARS 2.0-Region müssen sich auf einen bestenfalls stagnierenden europäischen Markt einstellen und mit ihren Produkten sowie mit ihren Wertschöpfungsprozessen weiterhin Weltmarktführer bleiben. Dazu brauchen die Unternehmen vorteilhafte und wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen für die industrielle Produktion in der CARS 2.0-Region sowie ein entschiedenes Eintreten der Politik und Gesellschaft für die Automobilwirtschaft im Herzen Baden-Württembergs.

Rückblickend hat die anhaltende Wirtschaftskrise im Jahr 2024 zwar zunehmend tiefere Spuren auf dem Arbeitsmarkt hinterlassen. Im Kern behauptete er sich alles in allem aber weiterhin, sagte die Vorstandsvorsitzende der Bundesagentur für Arbeit (BA) anlässlich der Pressekonferenz vom 3. Januar 2025.

Die Arbeitslosenzahl erhöhte sich gegenüber 2023 um 178.000 Menschen und betrug im Jahresdurchschnitt 2024 in Deutschland knapp 2,8 Millionen. Die bundesweite Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozent auf durchschnittlich 6,0 Prozent.

Die Zahl der Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich Ende 2024 auf 269.990 Personen. Baden-Württemberg hatte 2024 mit 4,2 Prozent nach Bayern die niedrigste Arbeitslosenquote in Deutschland. Insgesamt verzeichnete die Bundesagentur für Arbeit für die Landeshauptstadt im Dezember 2024 20.749 Menschen (Vorjahr 18.416 Menschen) ohne Arbeit. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 5,9 Prozent (Vorjahr 5,3 Prozent).



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 konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um ein Prozent steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 Prozent. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden Euro.

Nach wie vor hohe Baukosten wirkten sich negativ auf die Bauinvestitionen aus. Sie gingen im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,5 Prozent zurück. Das größte Minus verzeichnete der Wohnungsbau. In diesem Bereich gingen die Investitionen bereits das vierte Jahr in Folge zurück.

Der Teilpreisindex „Nettokaltmiete“ hat sich laut Statistischem Landesamt in Baden-Württemberg vom Jahresdurchschnitt 2023 zu 2024 um 2,3 Prozent erhöht. Die Energieprodukte verbilligten sich 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,2 Prozent, nach +5,3 Prozent im Jahr 2023 und nach einem enormen Anstieg um 29,7 Prozent im Jahr 2022. Im Jahresdurchschnitt 2024 sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 Prozent. Beispielsweise kostete Strom (-6,4 Prozent), leichtes Heizöl (-3,9 Prozent) und Erdgas (-3,5 Prozent) weniger als ein Jahr zuvor. Hingegen verteuerte sich unter den Haushaltsenergieprodukten Fernwärme im Jahresdurchschnitt 2024 gegenüber 2023 erheblich um 27,1 Prozent. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerungsrate 2024 bei +2,9 Prozent gelegen.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2023 bis November 2024 um 2,0 Prozent. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 Prozent zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 Prozent. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 Prozent teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 Prozent und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 Prozent.

Die Preise für Ausbauarbeiten lagen im November 2024 um 3,8 Prozent über denen des Vorjahresmonats. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 Prozent. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 Prozent. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 Prozent zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 Prozent.

Der Baupreisindex für Wohngebäude hat sich in Baden-Württemberg seit 2021 von durchschnittlich 100,0 auf 128,1 im November 2024 erhöht.

Dem Grundstücksmarktbericht 2024 für Stuttgart ist zu entnehmen, dass im Jahr 2023 beim Gutachterausschuss mit insgesamt 4.202 Verkäufen deutlich weniger Immobilientransaktionen registriert wurden als im Vorjahr (-11,0 Prozent). Das ohnehin niedrige Kauffallniveau erreicht damit einen neuen Tiefstand. Ebenfalls stark zurückgegangen ist der Geldumsatz. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser um 36 Prozent auf rund 2,3 Milliarden Euro gesunken.

Besonders stark gefallen im Vergleich zu 2022 ist der Geldumsatz von bebauten Grundstücken. Dieser sank um circa 43 Prozent auf 1,16 Milliarden Euro. Parallel hierzu ist im selben Teilmarkt die Anzahl der Verkäufe um circa 13 Prozent gesunken. Beigetragen hierzu hat unter anderem ein geringeres Investitionsvolumen in Bürohäuser. Im Vorjahr erzielten solche Gebäude einen Umsatz in Höhe von 489 Millionen Euro. 2023 hingegen sank der Geldumsatz auf 93 Millionen Euro.

Ebenfalls stark zurückgegangen ist der Geldumsatz von unbebauten Grundstücken. Mit rund 149 Millionen Euro liegt der Umsatz deutlich unter dem Niveau des Jahres 2022 mit circa 228 Millionen Euro.

Rückläufig sind zudem die Anzahl der Verkäufe und der Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum. Diese lagen mit Rückgängen um circa 12 Prozent bzw. 26 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Auffällig ist der starke Rückgang bei Neubauwohnungen. Während 2022 noch 214 Wohnungen gehandelt wurden, waren es im vergangenen Jahr nur 92.

Im Gesamtjahresvergleich verhält sich die Veränderung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen im Bestand und Neubau unterschiedlich. Der Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung im Wiederverkauf sank gegenüber dem Vorjahr von rund 4.910 Euro/m² auf ungefähr 4.300 Euro/m². Eine Neubaueigentumswohnung kostete im Durchschnitt circa 8.240 Euro/m², im Vorjahr circa 8.220 Euro/m². Im Jahresverlauf lässt sich ein starker Rückgang der Preise von älteren Eigentumswohnungen beobachten, für Neubauwohnungen stagnieren die Preise. Da sich die Anzahl der Transaktionen in diesem Segment aber auf sehr niedrigem Niveau bewegt, sind die Ergebnisse mit Unsicherheit behaftet.

Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus sowie im Geschosswohnungsbau und verdichteter Bebauung wurden mit minus 10 Prozent sowie im Geschosswohnungsbau und verdichteter Bebauung mit minus 20 Prozent fortgeschrieben.

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau bundesweit bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 Prozent). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Die Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 Prozent der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 Prozent.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die Umfrage des Bundesverbands Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 Prozent vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 Prozent können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 Prozent, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 Prozent vollständig realisiert werden. 20 Prozent finden in vermindertem Umfang statt, 16 Prozent werden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 Prozent.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

Das Statistische Bundesamt hat im November 2024 rund 17.900 Genehmigungen für neu zu errichtende Wohnungen im Bundesgebiet gemeldet. Dies waren 2.700 oder 13,0 Prozent weniger als im November 2023. Im Zeitraum von Januar bis November 2024 wurden 193.700 Wohnungen genehmigt. Das waren 45.200 oder 18,9 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. In diesen Ergebnissen sind sowohl Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden als auch für neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden enthalten.

In Baden-Württemberg wurden im November 2024 1.433 Neubauwohnungen genehmigt, damit lag die Genehmigungszahl für neue Wohnungen um circa 17 Prozent unter dem Wert vom November 2023 (1.722 Wohnungen).

Laut Statistischem Bundesamt wurden in neu zu errichtenden Wohngebäuden im November 2024 insgesamt 14.200 Wohnungen genehmigt. Das waren 16,8 Prozent oder 2.900 Wohnungen weniger als im Vorjahresmonat. Von Januar bis November 2024 wurden 158.000 Neubauwohnungen genehmigt und damit 21,8 Prozent oder 44.100 weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei ging die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 22,1 Prozent (-9.900) auf 34.800 zurück. Bei den Zweifamilienhäusern sank die Zahl genehmigter Wohnungen um 12,7 Prozent (-1.700) auf 11.700. Auch bei der zahlenmäßig stärksten Gebäudeart, den Mehrfamilienhäusern, verringerte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen deutlich um 22,4 Prozent (-29.300) auf 101.200 Wohnungen.

Die Bauinvestitionen gingen bundesweit im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 Prozent zu.

Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 Prozent. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen

im Vorjahresvergleich ab (-2,6 Prozent). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2 Prozent).

Zum Jahresende 2024 lebten fast 83,6 Millionen Menschen in Deutschland. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes wuchs die Bevölkerung Deutschlands damit um knapp 100 000 Menschen gegenüber dem Jahresende 2023. Auch im Jahr 2024 war die Nettozuwanderung die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums. Wie in allen Jahren seit der deutschen Vereinigung fiel die Bilanz der Geburten und Sterbefälle 2024 negativ aus, da erneut mehr Menschen starben als geboren wurden. Im Jahr 2023 war die Bevölkerung aufgrund der deutlich höheren Nettozuwanderung noch um knapp 340.000 Personen gewachsen.

Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird nach einer kürzlich veröffentlichten Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis zum Jahr 2045 weiter um rund 800.000 Menschen zunehmen. Dabei verstärken sich die regionalen Unterschiede. In 249 Kreisen und kreisfreien Städten wird die Bevölkerungszahl zunehmen, in 152 Kreisen schrumpft die Zahl der Einwohner.

Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg liegen die Fortschreibungsergebnisse auf Basis des Zensus 2022 zum 30. April 2024 vor. Zu diesem Zeitpunkt hatte das Land 11.238.874 Einwohner*innen.

Seit einigen Jahren lässt sich gemäß GdW in der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzügler 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.

Nach den aktuellen Auswertungen des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart sank die Zahl der Stuttgarter Einwohner*innen zum 31. Dezember 2024 um 734 Personen. Am 31. Dezember 2024 waren in der Landeshauptstadt Stuttgart 609.334 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz gemeldet (Stand 31. Dezember 2023 = 610.068 Einwohner*innen). Ein- und Zwei-Personen-Haushalte dominieren unverändert die Wohnungsnachfrage in Stuttgart. Circa 52 Prozent der Haushalte sind Ein-Personen-Haushalte, gefolgt von etwa 26 Prozent Zwei-Personen-Haushalten.

Das Statistische Landesamt prognostiziert, dass die Zahl der Stuttgarter Einwohner*innen in den kommenden Jahren 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 2023 lag das Durchschnittsalter der Einwohner*innen Stuttgarts bei einem Wert von 42,5 Jahren. Während dieser Durchschnittswert vergleichsweise unbeweglich erscheint, sind es vor allem die neu zugezogenen jungen Erwachsenen, circa 48 Prozent sind zwischen 18 und 30 Jahren alt. Hiervon ist die größte Gruppe mit circa 23,5 Prozent junge Erwachsene im Alter zwischen 25 und 30 Jahren.

Dass aber auch Alterung in Stuttgart ein Thema ist, zeigt der Blick auf die absoluten Zahlen: Zwischen den Jahren 2000 und 2023 sind die Zahlen der 75-Jährigen und Älteren um 15.119 auf rund 59.572 Menschen angestiegen. Die aktuellen Zahlen für 2024 werden voraussichtlich am 28.02.2025 veröffentlicht. Im Jahr 2030 werden voraussichtlich 21.600 Menschen im Stadtkreis Stuttgart leben, die mindestens 85 Jahre alt sind. Das sind rund 580 Personen (+2,8 Prozent) mehr als heute. Am 31.12.2024 lebten in Stuttgart 240 Personen, die 99 Jahre oder älter waren.

Die Landeshauptstadt profitiert jedoch von dem kontinuierlichen Zuzug von Menschen zwischen 18 und 30 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.

Das Statistische Landesamt veröffentlicht in einer Pressemitteilung vom 29. Januar 2025, dass nach den neuesten Ergebnissen der Erhebung über Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC) aus dem Jahr 2024 in Baden-Württemberg 13,2 Prozent der rund 11,3 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner von relativer Armut bedroht sind. Damit liegt der Wert unter dem Bundesdurchschnitt von 15,5 Prozent. Die Daten zeigen, dass verschiedene Bevölkerungsgruppen unterschiedlich stark von Armutsgefährdung betroffen sind.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes sind unter den Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren 13,8 Prozent von Armut gefährdet, während der Wert bei Personen zwischen 18 und 64 Jahren bei 12,2 Prozent liegt. Mit 16,0 Prozent ist die Armutsgefährdung bei Personen im Alter von 65 Jahren und mehr Jahren leicht überdurchschnittlich. Auffällig ist dabei, dass Frauen dieser Altersgruppe mit 18,1 Prozent deutlich häufiger armutsgefährdet sind als Männer (13,3 Prozent).

Besonders häufig sind Alleinlebende und Alleinerziehende armutsgefährdet. So mussten 28,3 Prozent der alleinlebenden Erwachsenen unter 65 Jahren mit einem Einkommen unterhalb der Armutsrisikoschwelle auskommen. Bei den Alleinlebenden über 65 Jahren sind es 24,8 Prozent. Noch häufiger armutsgefährdet sind allerdings Alleinerziehende. Unter ihnen liegt die Quote bei 28,4 Prozent.

3. GESCHÄFTSVERLAUF UND GESCHÄFTSERGEBNIS

Der Geschäftsverlauf 2024 und das Geschäftsergebnis der SWSG zum Bilanzstichtag sind insgesamt zufriedenstellend. Die für das Geschäftsjahr 2024 prognostizierten Umsatzerlöse wurden mit rund 14,4 Millionen Euro unterschritten. Maßgeblich hierfür ist die Verschiebung von Erlösen aus dem Bauträgergeschäft ins folgende Jahr.

Nach Rücklagenzuführung weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 5,9 Millionen Euro (Vorjahr 5,2 Millionen Euro) für das Geschäftsjahr 2024 aus und entspricht somit der Prognose. Der Jahresüberschuss beträgt 15,0 Millionen Euro (Vorjahr 12,0 Millionen Euro) und liegt aufgrund des operativen Wertbeitrags rund 3,0 Millionen Euro über dem für 2024 prognostizierten Wert.

Die Gesamtkapitalverzinsung beläuft sich auf 1,8 Prozent (Vorjahr 1,7 Prozent) auf das eingesetzte Kapital und ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen, aber entsprechend der Prognose auf Vorjahresniveau. Der Jahresüberschuss soll in voller Höhe thesauriert werden, um für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zur Verfügung zu stehen.

Mit 20.093 eigenen Mietwohnungen (rund 1.317 Tausend m² 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 8.110 Wohnungen mehr als jede zweite Wohnung (54,8 Prozent) bereit. Des Weiteren verfügt die SWSG über 402 Gewerbeeinheiten sowie 11.147 Garagen und Stellplätze.

a) Hausbewirtschaftung
Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind im Vorjahresvergleich um 11,1 Millionen Euro auf 184,4 Millionen Euro (Vorjahr 173,3 Millionen Euro) gestiegen. Die Umsatzsteigerung ist im Wesentlichen auf investitionsbedingte Erhöhungen aufgrund von Neubauten sowie auf höhere Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen.

Am Jahresende lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 8,16 Euro/m². Die SWSG liegt aktuell circa 27 Prozent unter dem Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegels. Das mittlere Mietpreisniveau von „mietspiegelrelevanten" Wohnungen in Stuttgart liegt bei 11,15 Euro/m². Die durchschnittliche Größe einer SWSG Wohnung betrug Ende 2024 65,53 m².

Die Erlösschmälerungen betragen 1,7 Millionen Euro (Vorjahr 1,3 Millionen Euro). Davon sind 0,7 Millionen Euro fluktuationsbedingt. Der Rest geht im Wesentlichen auf die umfangreichen Investitionen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes zurück.

Im Jahr 2024 verzeichnete die SWSG 890 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote bei 4,5 Prozent und somit unter dem Vorjahresniveau von 5,1 Prozent. Zum Bilanzstichtag lagen die Mietrückstände bei 1,8 Prozent (Vorjahr 1,4 Prozent). Es wurden Forderungen aus Vermietung in Höhe von 1,5 Millionen Euro (Vorjahr 1,3 Millionen 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
Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft erzielt.

4. FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2024 betrug rund 1,56 Milliarden Euro (Vorjahr 1,48 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 48,3 Millionen Euro im Vorjahresvergleich. Das Umlaufvermögen veränderte sich von 102,4 Millionen Euro um 28,2 Millionen Euro auf 130,6 Millionen Euro zum 31. Dezember 2024. Im Ergebnis erhöhte sich die Bilanzsumme um gerundet 76,5 Millionen Euro gegenüber Ende des Geschäftsjahres 2023.

a) Vermögensstruktur

	2024 in T€	2023 in T€
Anlagevermögen	1.428.994	1.380.668
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	70.291	54.387
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	32.221	26.108
Flüssige Mittel	28.054	21.947
Abgrenzung	252	231
	1.559.812	**1.483.341**

b) Kapitalstruktur

	2024 in T€	2023 in T€
Eigenkapital	588.691	523.630
Sonderposten für Investitionszuschüsse	14.800	15.878
Rückstellungen	52.168	55.497
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	740.274	760.539
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen	90.288	80.777
Sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzung	73.591	47.020
	1.559.812	**1.483.341**

Das Anlagevermögen der SWSG in Höhe von 1.429,0 Millionen Euro (Vorjahr 1.380,7 Millionen Euro) ist weitestgehend mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Durch die Landeshauptstadt Stuttgart wurde in der ersten Jahreshälfte 2024 eine Kapitaleinzahlung erbracht, die im Eigenkapital als Kapitalrücklage abgebildet wird. Die Eigenkapitalquote inklusive Sonderposten für Investitionszuschüsse und passivem Rechnungsabgrenzungsposten beträgt 43,2 Prozent (Vorjahr 39,2 Prozent).

c) Investitionen
Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 47,3 Millionen Euro (Vorjahr 46,2 Millionen Euro) aufgewendet. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Jahr 2024 insgesamt 17,4 Millionen Euro (Vorjahr 12,7 Millionen Euro) in Modernisierungen investiert. Es konnten 819 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr 159 Wohn- und Gewerbeeinheiten) fertiggestellt werden. Bei weiteren 206 Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten (Vorjahr 223 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten) waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

Zusätzlich hat die SWSG im Jahr 2024 67,0 Millionen Euro (Vorjahr 78,9 Millionen Euro) im Mietwohnungsneubauprogramm und für unbebaute sowie bebaute Grundstücke investiert. 271 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten sowie 110 Garagen und Stellplätze (Vorjahr 289 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und 171 Garagen und Stellplätze) konnten fertiggestellt werden. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2024 weitere 401 Mietwohnungen, fünf gewerbliche Einheiten und 83 Garagen beziehungsweise Stellplätze.

2024 hat die SWSG insgesamt 131,7 Millionen Euro (Vorjahr 137,8 Millionen Euro) für ihren Bestand aufgewendet.

d) Kapitalflussrechnung (in Anlehnung an DRS 21)

	2024 in T€	2023 in T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	45.161	49.699
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-79.557	-92.255
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	40.502	54.809
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**28.054**	**21.947**

Der leicht gesunkene Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit resultiert aus der Verschiebung des Bauträgergeschäfts und damit der Zunahme der Vorräte und unfertigen Leistungen. Der im Vergleich zum Vorjahr geringere negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit sowie der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit führen insgesamt zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds um rund 6,1 Millionen Euro auf 28,0 Millionen Euro zum 31. Dezember 2024.

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 und ergänzt durch freie Kreditlinien 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:

ERTRAGSLAGE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN	2024 in T€	2023 in T€
Operatives Betriebsergebnis		
– aus der Hausbewirtschaftung	15.870	12.754
– aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	991	-56
Operatives Betriebsergebnis (gesamt)	16.861	12.697
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.801	-699
Jahresüberschuss	15.060	11.998
Einstellung in Gewinnrücklagen	-9.195	-6.793
Bilanzgewinn	**5.865**	**5.206**

Der Ergebnisbeitrag aus der Hausbewirtschaftung lag im Geschäftsjahr 2024 mit rund 3,1 Millionen Euro deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf höhere Mieterträge sowie höhere sonstige betriebliche Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen.

Im Jahr 2024 wurden wie im Vorjahr keine Einheiten an die Erwerber übergeben. Aus dem Bauträgergeschäft wurden 2024 somit keine Umsatzerlöse erzielt. Der Ergebnisbeitrag aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit hat sich um rund 1,05 Millionen Euro von -56 Tausend Euro auf 991 Tausend Euro erhöht, weil geringere Vertriebs- und Verwaltungskosten, aber auch höhere aktivierte Eigenleistungen anfielen.

Das operative Betriebsergebnis hat sich in Summe um 4,2 Millionen auf 16,9 Millionen erhöht.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich im Vorjahresvergleich um 1,1 Millionen Euro aufgrund des gestiegenen Vorsteuerergebnisses erhöht.

6. MITARBEITER*INNEN

Der aktive Personalbestand der SWSG betrug 2024 im Jahresdurchschnitt inklusive der Geschäftsführung 195 Mitarbeiter*innen (Vollzeitbeschäftigte). Teilzeitmitarbeiter*innen wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet. Zum Bilanzstichtag waren insgesamt 233 Mitarbeiter*innen einschließlich Geschäftsführung, Auszubildenden, Studierenden sowie Personen mit ruhenden Arbeitsverhältnissen beschäftigt.

Der Personalaufwand betrug 17,4 Millionen Euro. Neben Löhnen und Gehältern beeinflussen die Sozialen Abgaben in Höhe von 2,5 Millionen Euro und Aufwendungen für die Altersversorgung als Zuführung zu den unmittelbaren und mittelbaren Pensionsverpflichtungen in Höhe von 0,7 Millionen Euro den Personalaufwand 2024 maßgeblich. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes.

C. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

1. ANALYSE DER RISIKEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG

Die SWSG bewegt sich in einem Umfeld, das von einer Vielfalt an Risiken geprägt ist. Diese Risiken sind ein natürlicher Bestandteil des Geschäftslebens und können die Entwicklung des Unternehmens auf verschiedenen Ebenen beeinflussen. Um diese Risiken effektiv zu managen, hat die SWSG ein umfassendes Risikomanagementsystem implementiert, das es ermöglicht, Risiken systematisch zu identifizieren, zu bewerten und zu steuern.

Das primäre Ziel des Risikomanagements ist es, eine Kultur der Risikotransparenz zu schaffen, die es dem Management erlaubt, informierte Entscheidungen über das Eingehen von Risiken zu treffen. Das frühzeitige Erkennen von Veränderungen im Risikoprofil des Unternehmens ist entscheidend, um adäquate Maßnahmen zur Risikominderung oder -vermeidung einleiten zu können.

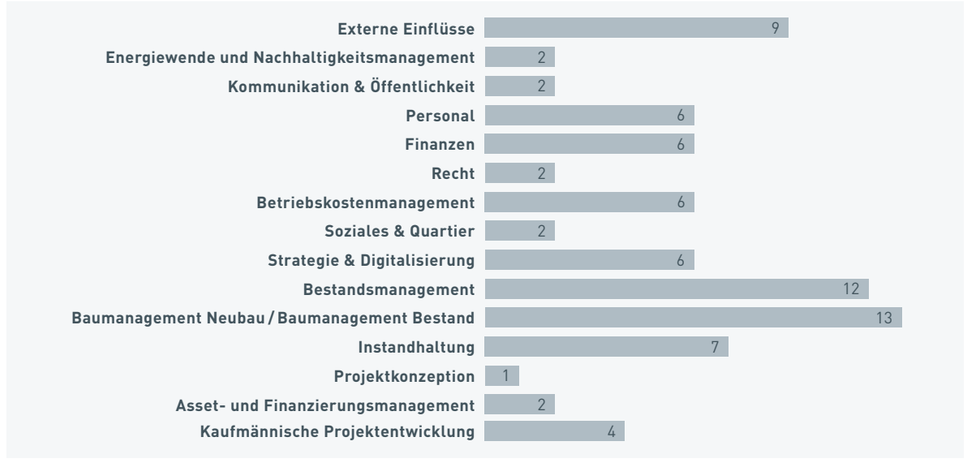
Durch regelmäßige Kommunikation und den Austausch über Risikothemen auf allen Ebenen des Unternehmens wird das Risikobewusstsein der Mitarbeitenden und Führungskräfte gefördert. In wiederkehrenden Besprechungen werden die mit Risiken verbundenen Aspekte vertieft und das Verständnis für die Bedeutung eines effektiven Risikomanagements gestärkt.

Alle für die SWSG relevanten Risiken werden in einer unternehmensweiten Risikoerhebung erfasst. Diese Risikoerhebung erfolgt durch ein standardisiertes Verfahren, das vom Risikomanagement geleitet wird. Die Bewertung der Risiken wird halbjährlich von den Risikoeigentümern und -eigentümerinnen durchgeführt und in Zusammenarbeit mit dem Risikomanagement validiert.

Die Ergebnisse der Risikobewertung fließen in einen Halbjahresbericht ein, der der Geschäftsführung präsentiert wird. Dieser Bericht dient als Grundlage für die halbjährliche Berichterstattung an den Aufsichtsrat, in der die übergeordneten Risikobereiche und spezifische Einzelrisiken detailliert dargestellt werden.

Besondere Aufmerksamkeit gilt den Risiken mit hohem Gefährdungspotenzial, auch wenn bereits Gegenmaßnahmen ergriffen wurden. Darüber hinaus wird die Analyse durch die Betrachtung von Risikointerdependenzen ergänzt, um ein umfassendes Bild der Risikolandschaft zu erhalten und die Gesamtsicherheit sowie die Stabilität des Unternehmens zu gewährleisten.

Aktuell hat das Risikomanagement 15 übergeordnete Risikobereiche mit insgesamt 80 Einzelrisiken identifiziert, die die SWSG in unterschiedlichem Maße betreffen. Die Bewertung dieser Risiken basiert auf einer Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit, des möglichen Schadensausmaßes und der Effektivität der eingeleiteten Steuerungsmaßnahmen.



Um die vielfältigen Risiken, die sich aus dem operativen Geschäft und dem Marktumfeld der SWSG ergeben, effektiv zu steuern, hat das Unternehmen eine Reihe von Strategien zur Risikominderung und -vermeidung entwickelt.

2. STRATEGIEN ZUR RISIKOMINDERUNG UND -VERMEIDUNG

Diese Strategien sind integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems und zielen darauf ab, potenzielle negative Auswirkungen auf die Unternehmensziele zu minimieren. Ergänzend zu den bereits dargelegten Maßnahmen der proaktiven Risikoerkennung und -bewertung folgt die SWSG den folgenden Grundsätzen:

Nachhaltige Unternehmensführung
Die SWSG legt Wert auf eine nachhaltige Unternehmensführung, die ökologische, soziale und Governance-Aspekte (ESG) berücksichtigt. Dies reduziert Risiken, die sich aus Nachhaltigkeitsfaktoren ergeben, und stärkt das Unternehmensimage.

Strategisches Portfolio-Management
Die SWSG setzt auf ein strategisches Portfolio-Management, das langfristig ausgerichtet ist und darauf abzielt, das Immobilienportfolio optimal zu gestalten. Dies beinhaltet die sorgfältige Analyse von Markttrends, die genaue Bewertung von Immobilienwerten und die Antizipation zukünftiger Entwicklungen. Entscheidungen über den Ankauf, das Halten oder den Verkauf von Immobilien werden auf Basis dieser umfassenden Strategie getroffen, um die Stabilität und das Wachstum des Unternehmens zu sichern.

IT-Sicherheit und Datenschutz
Als Reaktion auf die wachsende Bedrohung durch Cyberangriffe investiert die SWSG in hochmoderne IT-Sicherheitstechnologien und Datenschutzverfahren. Regelmäßige Audits und Schulungen stellen sicher, dass Datenschutz und Informationssicherheit auf dem neuesten Stand bleiben.

Schulungen und Weiterbildung
Die SWSG investiert in die kontinuierliche Weiterbildung ihrer Mitarbeitenden, um das Bewusstsein für Risiken zu schärfen und das Fachwissen zu erweitern. Dies stärkt die operative Exzellenz und trägt zur Einhaltung von Compliance-Richtlinien bei.

Diese umfassenden Strategien zur Risikominderung und -vermeidung sind unter anderem entscheidend für die langfristige Sicherheit und den Erfolg der SWSG. Sie ermöglichen es dem Unternehmen, sich auf seine strategischen Ziele zu konzentrieren und gleichzeitig die Risiken, die seine Geschäftstätigkeit begleiten, zu kontrollieren und zu steuern.



3. DETAILLIERTE BETRACHTUNG SPEZIFISCHER UNTERNEHMENSRISIKEN

Die SWSG steht vor individuellen Herausforderungen, die sich aus der Natur ihrer Geschäftsaktivitäten ergeben. Diese Herausforderungen werden als Einzelrisiken klassifiziert und erfordern eine sorgfältige Überwachung und ein effektives Management. Im Folgenden werden die identifizierten Risiken strukturiert und detailliert dargestellt, um ein umfassendes Verständnis der potenziellen Herausforderungen zu ermöglichen.

Baurisiken und Immobilienmanagement

Verzögerte Bauprojekte durch schleppende Baurechtschaffung bzw. B-Plan-Verfahren
Die Schaffung neuen Wohnraums und die Realisierung von Immobilienvertriebsprojekten hängen maßgeblich von der Festsetzung neuer Bebauungspläne ab. In Stuttgart sind signifikante Verzögerungen in den Baurechtsprozessen zu verzeichnen. Es besteht das Risiko, dass diese Verzögerungen auch künftig Projekte beeinträchtigen könnten, insbesondere, wenn für sie ein Baurechtsprozess vorgeschaltet ist. Insgesamt können Verzögerungen durch Baurechtsverfahren die operative Leistung, die finanzielle Gesundheit und die strategische Positionierung der SWSG beeinträchtigen.

Dynamik der Bauwirtschaft
Die SWSG sieht sich mit einer zunehmenden Kostenintensität in der Bauwirtschaft konfrontiert, die durch die substanziellen Ausgaben für die Instandhaltung des Immobilienbestands und eine hohe Investitionsrate geprägt ist. Die eskalierenden Baukosten üben einen erheblichen Druck auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit aus, da eine vollumfängliche Refinanzierung über Mieterhöhungen oder gesteigerte Verkaufspreise nur in Grenzen möglich ist. Folglich erfordern bereits geplante Projekte eine umfassende Neuplanung sowie eine präzise Nachkalkulation, was nicht selten zu zeitlichen Verschiebungen im geplanten Bauablauf führt.

Zudem ist die SWSG in eine Vielzahl von Bauprojekten involviert, die von der Volatilität des Bausektors beeinflusst werden, der wiederum regionalen, saisonalen und konjunkturellen Schwankungen unterliegt. Dies birgt das Risiko, dass durch limitierte Verfügbarkeiten von Bauunternehmen nicht nur die Baukosten steigen, sondern auch Verzögerungen im Baufortschritt und Qualitätsminderungen in der Ausführung oder den verwendeten Materialien entstehen können.

Die langfristigen Ziele der SWSG, insbesondere im Hinblick auf Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung, könnten durch diese Kostenentwicklungen beeinträchtigt werden. Umweltfreundliche Baumaßnahmen und die Schaffung sozial verträglichen Wohnraums könnten unter Kostendruck leiden, was eine Neubewertung der langfristigen Planung und eine mögliche Anpassung der Unternehmensstrategie erfordert.

Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke
Die SWSG steht vor der Herausforderung eines begrenzten eigenen Grundstücksbestands für Neubauvorhaben. Diese Situation zwingt das Unternehmen, Grundstücke auf einem intensiv umkämpften Markt zu akquirieren, was die Gesamtherstellungskosten der Projekte unmittelbar an die Marktbedingungen koppelt. Die Knappheit an verfügbaren Grundstücken und deren fortlaufende Preissteigerungen können nicht nur ein Hindernis für die unmittelbare Projektumsetzung darstellen, sondern auch die Erreichung der langfristigen Unternehmensziele der SWSG gefährden. Insbesondere beeinträchtigt dies die Bestrebungen in Bezug auf Wachstum, die Umsetzung nachhaltiger Bauvorhaben und die Wahrung sozialer

Verantwortung, da die erhöhten Kosten die Durchführbarkeit und das Potenzial zukünftiger Projekte einschränken können.

Ausfall ausführender Unternehmen
Die mit der Ausführung von Bauprojekten betrauten Unternehmen sind einer Reihe von Risikofaktoren ausgesetzt, die zu einer Insolvenz führen können. Dieses Ausfallrisiko stellt ein signifikantes Kontingenzproblem für die SWSG dar, das nicht nur Verzögerungen in der Fertigstellung von Bauprojekten zur Folge haben kann, sondern auch zu einer Erhöhung der Projektkosten führen könnte. Die potenziellen Auswirkungen auf die Projektplanung sind erheblich: Bauzeitverlängerungen, Verschiebungen bei der Bereitstellung neuer Wohn- oder Gewerbeeinheiten, zusätzliche Finanzierungskosten, Vertragsstrafen und ein erhöhter Bedarf an administrativen Aufwendungen.

Risiken aus Bauträgergeschäft
Das Bauträgergeschäft stellt für die SWSG neben der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien einen wesentlichen Umsatzfaktor dar. Es besteht jedoch ein inhärentes Marktrisiko, dass die neu entwickelten Wohneinheiten nicht den Marktpräferenzen entsprechen, wobei Faktoren wie Ausstattung, Grundrissgestaltung, Lage und Preisgestaltung ausschlaggebend sind.

Die SWSG adressiert dieses Risiko durch eine sorgfältige Planung der Gebäudekonzeption, sodass eine adäquate Rendite auch bei einer möglichen Umwandlung in Mietobjekte oder durch einen En-bloc-Verkauf des Gebäudes erzielbar bliebe. Eine präzise Kalkulation der Baukosten ist essenziell, um die Rentabilität zu sichern. Nicht kontinuierlich verfügbare bebaubare Grundstücke führen zu Einnahmeschwankungen, die durch aktive Projektentwicklung und Teilnahme an Investorenwettbewerben ausgeglichen werden. Ferner kann ein nicht adäquat durchgeführtes Mängelmanagement für die SWSG erhebliche Risiken mit sich bringen. Bei unzureichender Überwachung und Behebung von Baumängeln können sich nicht nur die Fertigstellungszeiten von Bauträgerprojekten erheblich verlängern, sondern es können auch Schadensersatzforderungen seitens der Käuferinnen und Käufer entstehen.

In diesem Kontext stellen auch Bauverzögerungen ein wesentliches Risiko dar. Verspätungen im Baufortschritt können zu verzögerten Übergaben führen, was den Zahlungsfluss aus Verkaufserlösen hinauszögert und damit die Liquidität des Unternehmens belastet. Darüber hinaus besteht das Risiko von Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung der im Kaufvertrag festgelegten Fertigstellungstermine. Eine präzise Terminplanung und ein proaktives Zeitmanagement sind entscheidend, um diese Risiken zu kontrollieren.

Geldwäsche
Zudem ist das Immobiliengeschäft anfällig für Geldwäscheaktivitäten, bei denen illegal erwirtschaftete Vermögenswerte in den legalen Finanzkreislauf eingeschleust werden. Sollten Projekte der SWSG in Geldwäsche involviert sein, drohen neben Bußgeldern auch erhebliche Reputationsverluste, die die Integrität und das finanzielle Wohlergehen des Unternehmens beeinträchtigen können.

Beauftragungswesen
Die zügige Abwicklung ungeplanter Instandsetzungsarbeiten ist für die SWSG von hoher Priorität. Der initiale Prozess, der den Eingang und die Bewertung von Schadensmeldungen sowie die Auswahl geeigneter Dienstleistungsunternehmen umfasst, ist komplex und birgt Fehlerpotenzial. Unzutreffende Schadenseinschätzungen, zeitliche Verzögerungen bei der Beauftragung und Mängel in der Ausführung können sich negativ auswirken. Hieraus resultierende Risiken umfassen potenzielle Einnahmeverluste durch Mietminderungen, unvorhergesehene Mehrkosten und möglicherweise Reputationsverluste für das Unternehmen.

Verzögerung bei der laufenden Instandhaltung und -setzung
Instandhaltungsmaßnahmen der SWSG dienen dazu, den vertraglich zugesicherten Zustand ihrer Wohn- und Gewerbeeinheiten zu gewährleisten, während Instandsetzungen auf die Behebung vertragswidriger Zustände abzielen. Die SWSG ist verpflichtet, ihre Immobilien in diesem vereinbarten Zustand zu übergeben und während der gesamten Mietdauer instand zu halten. Sollten beispielsweise aufgrund von Lieferengpässen notwendige Baumaterialien nicht verfügbar sein und die SWSG ihre Instandhaltungspflichten nicht erfüllen können, kann dies finanzielle Einbußen durch Mietausfälle oder Mietminderungen nach sich ziehen.

Betrieb technischer Anlagen
Die SWSG ist als Vermieterin für den einwandfreien Betrieb technischer Einrichtungen innerhalb ihres Immobilienbestands, wie Heizungsanlagen und Aufzüge, zuständig. Diese Betreiberverantwortung beinhaltet sämtliche notwendigen Maßnahmen, um Risiken und Schäden im Zusammenhang mit dem Gebäudebetrieb zu verhindern und erstreckt sich von der Planung bis hin zum täglichen Betrieb, einschließlich Umweltschutz und Arbeitssicherheit.

Die Betreiberverantwortung impliziert die rechtliche Verpflichtung der SWSG, für die Sicherheit der technischen Anlagen und der öffentlich zugänglichen Bereiche ihrer Immobilien zu sorgen. Ziel ist es, Risiken zu minimieren und einen sicheren Betrieb der Gebäude zu gewährleisten.

Ein Risiko entsteht, wenn unzureichende Kenntnisse über die technischen Komponenten und den sachgemäßen Umgang mit ihnen vorliegen, was die Durchführung erforderlicher Wartungs- und Reparaturarbeiten behindern könnte. Dies kann zu Ausfällen und langfristigen Schäden an der Gebäudesubstanz führen, was Einnahmeverluste und zusätzliche Kosten für die Mängelbeseitigung nach sich ziehen können.

Die SWSG muss daher stets aktuelle Kenntnisse über die Betreiberpflichten aufrechterhalten, da sich Risikobewertungen und gesetzliche Vorgaben ändern können. Ein Verstoß gegen diese Pflichten, etwa durch die Verwendung veralteter Standards, kann zu Haftungsfragen führen. Trotz der Beauftragung von Dienstleistungsunternehmen bleibt das Risiko bestehen, dass Kontrolllücken auftreten, da die Gesamtverantwortung nicht gänzlich übertragbar ist. Es ist entscheidend, dass die SWSG nachweisen kann, kontinuierlich angemessene Maßnahmen zu ergreifen, um die Betreiberpflichten vollumfänglich zu erfüllen und so Organisationsverschulden zu vermeiden.

Verfügbarkeit Notfallservice
Die SWSG gewährleistet eine ständige Erreichbarkeit bei technischen Störungen für ihre Mieterschaft. Ein 24/7 verfügbarer Kundendienst leitet außerhalb der Geschäftszeiten Notfälle an einen spezialisierten Notfallservice weiter. Es besteht jedoch die Gefahr, dass der beauftragte Generalunternehmer bei gleichzeitigem Auftreten mehrerer Schadensfälle überfordert ist, was zu unzureichender Schadensbehebung führen kann.

Zudem kann ein Ausfall des Generalunternehmers dazu führen, dass die SWSG temporär keinen Notdienst bereitstellen kann. Des Weiteren ist es möglich, dass der Generalunternehmer nicht in allen Handwerksbereichen über die erforderliche Fachkompetenz verfügt.

Klima- und Umweltrisiken

Management der SWSG-Klimaziele

Die SWSG sieht sich in der Verantwortung, ökologische Nachhaltigkeit mit ökonomischen Interessen und ihrem sozialen Auftrag in Einklang zu bringen – eine Aufgabe, die im Kern ihres Unternehmenszwecks verankert ist und zugleich eine ihrer größten Herausforderungen darstellt. Energiesparende Maßnahmen, Effizienzsteigerung, der Einsatz erneuerbarer Energien und ressourcenschonendes Bauen bilden das Fundament für die Weiterentwicklung des Immobilienbestands und demonstrieren das Engagement der SWSG für den Klimaschutz. Die hauseigene Klimastrategie dient dabei als Richtschnur und definiert sowohl spezifische Maßnahmen als auch Zielwerte zur Reduktion von Treibhausgasen und weist den Weg zur Klimaneutralität.

Um die ambitionierten Klimaziele zu erreichen, ist eine rasche und signifikante Minderung des Treibhausgasausstoßes, insbesondere aus der Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung, erforderlich. Ein Nichterreichen dieser Ziele könnte zu erhöhten Energie- und CO_2-Kosten für die Miethaushalte führen und die Attraktivität nicht modernisierter Wohnräume verringern, was zu verminderter Vermietbarkeit und folglich zu niedrigeren Einnahmen führen kann.

Des Weiteren könnten Verfehlungen der Klimaziele Reputationsschäden und direkte finanzielle Belastungen nach sich ziehen, insbesondere aufgrund der neuen Regelungen zur CO_2-Kostenaufteilung zwischen Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern, die seit dem 1. Januar 2023 gelten. Dieses Gesetz, das am 25. November 2022 verabschiedet wurde, sieht vor, dass die Vermieterseite einen höheren Anteil der CO_2-Kosten trägt, je höher der CO_2-Ausstoß des Gebäudes pro Quadratmeter ist – ein Wechsel von der vorherigen Regelung, bei der Mieterinnen und Mieter die CO_2-Kosten allein trugen.

Um den Risiken einer Zielverfehlung vorzubeugen, hat die SWSG frühzeitig proaktiv ein strategisches Energiemanagement implementiert, das bis 2024 weiterentwickelt und zum umfassenden Bereich Energie & Nachhaltigkeit ausgebaut wurde. Mit einer klar definierten Klimastrategie, die konkrete Ziele und Maßnahmen sowie ein Zielcontrolling umfasst, steuert die SWSG effektiv gegen die Risiken an und verhindert eine Fehlallokation von Investitionsmitteln, um eine kosteneffiziente Erreichung ihrer Klimaziele zu gewährleisten.

Verfügbarkeit von Energie

In Deutschland wird Erdgas primär zur Wärme- und Warmwasserversorgung genutzt und hierfür importiert, wobei die Abhängigkeit von ausländischem Erdgas abgenommen hat. Die aktuelle Versorgungssicherheit ist gewährleistet, dennoch ist ein zukünftiger Versorgungsengpass nicht vollständig auszuschließen.

Aus dieser Situation ergibt sich für die SWSG das Risiko von Mietminderungsforderungen, sollte es zu extremen Gasengpässen oder Lieferstopps kommen, die zu einer Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindesttemperaturen in Wohnräumen führen. Aktuell fehlt eine klare gesetzliche Regelung, die in einem solchen Fall Gewährleistungsansprüche aufgrund von „höherer Gewalt" ausschließt, wodurch die SWSG als Vermieterin einer verschuldensunabhängigen Haftung unterliegt.

Finanzielle Verluste durch Mietminderungen stellen ein potenzielles Risiko für die SWSG dar. Zusätzlich kann ein längerfristiger Heizungsausfall die Bausubstanz schädigen, da eine hohe Luftfeuchtigkeit in Kombination mit niedrigen Temperaturen strukturelle Schäden verursachen kann. Dies erhöht auch das Risiko eines Legionellenbefalls.



Finanzrisiken

Volatilität am Kapitalmarkt

Das Investitionsprogramm der SWSG sieht für die nächsten vier Jahre den jährlichen Neubau von durchschnittlich 340 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 kostenintensiven 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 Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden können. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind die Risiken durch die Veränderung der Marktzinsen bei der SWSG reduziert.

Forderungsmanagement bei Nebenkostennachzahlungen

Die SWSG vereinbart in den Mietverträgen, dass angemessene Betriebskostenvorauszahlungen zu leisten sind, wie es § 556 Abs. 2 BGB vorschreibt. Über diese Vorauszahlungen muss die SWSG gemäß § 556 Abs. 3 BGB einmal im Jahr abrechnen. Dabei wird ermittelt, ob die geleisteten Vorauszahlungen die tatsächlichen Nebenkosten des gesamten Jahres abdecken oder ob eine Differenz besteht. Daraus ergibt sich für die SWSG entweder eine Rückzahlung, nach der sie ihren Mieterinnen und Mietern die zu viel gezahlten Kosten erstatten muss, oder sie kann eine Nachzahlung von ihren Mieterinnen und Mietern fordern.

Im Fall extrem stark steigender Energiepreise kann es dazu kommen, dass die Mieterinnen oder Mieter 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.

Struktur der Förderpolitik

Die SWSG erfüllt als kommunales Wohnungsunternehmen eine Schlüsselrolle in der Bereitstellung von bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum in Stuttgart. Um diese soziale Aufgabe zu erfüllen und gleichzeitig ökonomisch effizient zu bleiben, nutzt die SWSG Fördermittel. Aktuell profitiert sie von den Förderprogrammen Baden-Württembergs, die unter anderem zinsvergünstigte Darlehen und Tilgungszuschüsse bereitstellen. Die Realisierung kostengünstigen Wohnraums unter Einhaltung der Klimaschutzziele der SWSG setzt eine verlässliche Fördermittelvergabe für energieeffiziente Bau- und Sanierungsprojekte voraus. Hier sind insbesondere die Effizienzhaus-Förderprogramme der Kreditanstalt

für Wiederaufbau (KfW) sowie das ergänzende städtische Energiesparprogramm sowie die Programme zur Förderung der Heizungsumstellung auf erneuerbare Energien von Bedeutung.

Ein Rückgang oder Wegfall dieser Fördermittel durch politische Entscheidungen könnte die SWSG finanziell belasten, da die Förderungen wesentlich zur Kostensenkung beitragen. Dies könnte zu Mieterhöhungen führen, um die Wirtschaftlichkeit der Projekte zu gewährleisten.

Obwohl die SWSG die politischen Entscheidungen zur Förderpolitik nicht direkt beeinflussen kann, ermöglicht ein effektives Fördermittelmanagement eine schnelle Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen, um die Auswirkungen auf das Unternehmen und die Mieterschaft zu minimieren.

Personalrisiken

Gewinnung von Fachpersonal

Die Gewinnung qualifizierter Fachkräfte und Führungspersonen gestaltet sich für die SWSG weiterhin anspruchsvoll. Der geltende Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes bietet im Vergleich zu alternativen Branchentarifen oft nicht genügend Anreize, um talentierte neue Mitarbeitende für das Unternehmen zu gewinnen.

Zudem erlaubt die straffe Organisationsstruktur des Unternehmens nicht immer die Einrichtung von Stellvertretungsregelungen, insbesondere in Schlüsselpositionen und auf der Führungsebene. Dies führt dazu, dass das Unternehmen Ausfälle, vor allem bei längerfristigen Erkrankungen, mit erheblichem Aufwand ausgleichen muss. Fluktuation birgt zudem das Risiko des Wissensverlusts. Ein Mangel an qualifiziertem Personal kann zudem die operative Leistungsfähigkeit der SWSG beeinträchtigen und sich nachteilig auf die Gesamtperformance sowie das nachhaltige Wachstum des Unternehmens auswirken.

Digitalisierungs- und IT-Risiken

Management der Digitalisierungsstrategie

Die konsequente Digitalisierung von Kerngeschäftsprozessen ist ein zentraler Baustein für die zukunftsorientierte Ausrichtung der SWSG und ermöglicht eine effizientere und flexiblere Gestaltung betrieblicher Abläufe. Das Fehlen einer umfassenden Strategie zur Digitalisierung oder ein mangelhaftes Management der damit verbundenen Projekte kann zu Risiken führen, die sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit und operative Effizienz des Unternehmens auswirken. Unzureichende Planung und Kontrolle der digitalen Transformation können zeitliche Verzögerungen, Kostensteigerungen und suboptimale Nutzung von Ressourcen nach sich ziehen. Zusätzlich besteht die Gefahr, dass durch ungenügend abgestimmte Digitalisierungsvorhaben Sicherheitslücken entstehen, die die IT-Infrastruktur des Unternehmens kompromittieren können.

Datenschutz und IT-Sicherheit

Seit der Einführung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) im Mai 2018 sieht sich die SWSG strengen Datenschutzanforderungen gegenüber. Es existiert das inhärente Risiko, dass personenbezogene Daten von Mieterinnen und Mietern, Mitarbeitenden oder Lieferantinnen und Lieferanten nicht ausreichend gesichert sind, was zu Verstößen gegen die DSGVO führen könnte. Solche Verstöße könnten erhebliche finanzielle Einbußen durch Strafen, die bis zu vier Prozent des Jahresumsatzes betragen können, sowie Schäden an der Reputation des Unternehmens nach sich ziehen. Die SWSG setzt daher

auf eine kontinuierliche Überprüfung und Anpassung ihrer Unternehmensprozesse an die DSGVO-Richtlinien, um die Datensicherheit zu gewährleisten.

Zusätzlich ist das Unternehmen potenziellen Cyberangriffen ausgesetzt, die zu Datenverlusten oder Schäden an den IT-Systemen führen können. Um solchen Bedrohungen vorzubeugen, hat die SWSG ein umfassendes IT-Sicherheitskonzept implementiert, das sich als sehr effektiv erwiesen hat.

Compliance- und Rechtsrisiken

Regulatorische Risiken im Baurecht
Die SWSG muss bei Grundstücksankäufen, der Realisierung von Neubauten, Modernisierungen und Instandhaltungen sowie im Zuge des Immobilienmanagements eine Vielzahl rechtlicher und behördlicher Vorgaben berücksichtigen. Verstöße gegen bestehende Bauvorschriften oder behördliche Bestimmungen bergen das Risiko von Projektverzögerungen, finanziellen Sanktionen, Mietminderungsforderungen oder erforderlichen Nachbesserungen, die unmittelbare finanzielle Einbußen zur Folge haben können und die Reputation des Unternehmens langfristig schädigen können.

Erfüllung der ESG-Regulatorik
Die SWSG ist aktiv damit befasst, die Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeitsrisiken zu erfüllen, um potenzielle negative Einflüsse auf die finanzielle Stabilität und das Ansehen des Unternehmens zu vermeiden. Sie begegnet proaktiv den ökologischen, sozialen und unternehmensführungsbezogenen Herausforderungen, die unter dem Begriff ESG (Environmental, Social and Governance) zusammengefasst werden.

Die Offenlegung von nichtfinanziellen Informationen ist ein wesentlicher Aspekt der Transparenz in Bezug auf Nachhaltigkeitsrisiken, der durch die EU-weite Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) reguliert wird.

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2025 wird die Einhaltung der CSRD-Berichtspflichten nach Umsetzung in nationales Recht für die SWSG voraussichtlich verbindlich sein. Ein Verstoß gegen die CSRD-Berichtspflichten birgt Risiken für die SWSG. Dazu zählen negative Folgen für die Finanzierung von Unternehmensaktivitäten und Projekten. Zusätzlich könnten bei einem Verstoß gegen die CSRD-Berichtspflichten die Anforderungen der EU-Taxonomie-Verordnung nicht erfüllt werden, was die Qualifizierung für ökologisch nachhaltige Investitionen gefährdet und finanzielle Nachteile für die SWSG nach sich ziehen könnte. Die SWSG nimmt daher eine proaktive Rolle ein, indem sie die Anforderungen der CSRD sorgfältig prüft sowie mögliche Entwicklungsbedarfe frühzeitig identifiziert und umsetzt, um den regulatorischen Erwartungen gerecht zu werden.

Rechtskonformität und Compliance-Strategie
Die SWSG ist sich bewusst, dass die Einhaltung aller relevanten gesetzlichen Regelungen und Vorschriften unerlässlich ist. Um sicherzustellen, dass keine Gesetze unbeachtet bleiben, hat das Unternehmen ein umfassendes Compliance-Management implementiert, das darauf abzielt, die Befolgung sowohl gesetzlicher als auch unternehmensinterner Richtlinien zu garantieren.

In Anbetracht der steigenden regulatorischen Anforderungen und der Komplexität der Steuergesetze hat die SWSG zusätzlich ein spezialisiertes Tax-Compliance-Management etabliert. Dieses System ist darauf ausgerichtet, die Einhaltung von Steuervorschriften zu überwachen und auf Veränderungen in der

Gesetzgebung, wie neue Anwendungserlasse und die sich entwickelnde Rechtsprechung, proaktiv zu reagieren. Das Risiko unzureichender Umsetzung dieser Vorschriften kann zu Reputationsrisiken und finanziellen Belastungen für die SWSG führen, wie erhöhte Steuerforderungen, die Gefahr von Doppelbesteuerungen und mögliche Strafen.

4. CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die SWSG blickt aufgrund ihrer soliden finanziellen Verfassung und der strategischen Positionierung im Wohnungsmarkt optimistisch in die Zukunft. Die Basis für diese positive Perspektive bildet der kontinuierliche Liquiditätsfluss, der durch dauerhafte und langfristige Mieteinnahmen gesichert wird. Diese Einnahmen sind ein wesentlicher Faktor für die Refinanzierung von Investitionen und für die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens. Die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnraums, die sich durch regelmäßige Instandhaltung und fortlaufende Modernisierung auszeichnet, trägt nicht nur zur Werterhaltung und -steigerung der Immobilien bei, sondern hält auch die Betriebskosten für die Mieterinnen und Mieter stabil. Dies fördert ein lebenswertes und ästhetisch ansprechendes Stadtbild in Stuttgart.

Die SWSG kann sich auf ein breites Netzwerk aus langjährigen Geschäftsbeziehungen zu Finanzinstituten, Handwerksbetrieben und lokalen Behörden stützen. Dieses Netzwerk ist ein Garant für die Realisierung auch komplexer Projekte und festigt den Ruf der SWSG als zuverlässigen und vertrauenswürdigen Partner in allen Belangen des Wohnens.

Angesichts der aktuellen Entwicklungen auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt, in dem trotz eines leichten Rückgangs der Immobilienpreise eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, ist davon auszugehen, dass die SWSG auch weiterhin von einer hohen Nachfrage nach ihren Wohnungen profitieren wird. Insbesondere die strategische Ausrichtung auf die Schaffung von bezahlbarem und gleichzeitig qualitativ hochwertigem Wohnraum positioniert die SWSG in einem Marktsegment, das auch zukünftig von großer Relevanz sein wird.

Die flexible und agile Unternehmensstruktur ermöglicht es der SWSG, schnell und effektiv auf Veränderungen im Markt und auf neue Anforderungen zu reagieren. Die stabile Gesellschafterstruktur und die klar definierte strategische Ausrichtung des Unternehmens bilden dabei ein solides Fundament für eine kontinuierliche und erfolgreiche Geschäftsentwicklung.

In Anbetracht der Herausforderungen durch den Klimawandel und die Energiewende sowie der gesellschaftlichen Veränderungen im Zuge des demografischen Wandels, setzt die SWSG verstärkt auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Durch die Implementierung innovativer Technologien und die Anwendung moderner Bau- und Sanierungsstandards leistet die SWSG einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Schonung von Ressourcen, wodurch sie sich langfristig als Vorreiterin im Bereich des ökologisch verantwortlichen Wohnungsbaus etabliert.

Die SWSG ist somit bestens aufgestellt, um die Chancen, die sich aus der aktuellen und zukünftigen Marktentwicklung ergeben, zu nutzen und ihren Beitrag zur Gestaltung eines lebenswerten und nachhaltigen Stuttgarts zu leisten.

5. GESAMTBEWERTUNG DER RISIKEN UND CHANCEN

Die SWSG steht auf einem robusten Fundament wirtschaftlicher Stärke und hat durch proaktive Anpassungen in ihren Prozess- und Organisationsstrukturen eine resiliente Position im Hinblick auf potenzielle zukünftige Risiken erreicht. Die umsichtige Geschäftsführung und die strategische Risikovorsorge haben ein Umfeld geschaffen, in dem Risiken, die die Existenz oder die progressive Entwicklung des Unternehmens bedrohen könnten, derzeit nicht zu erkennen sind.

Die SWSG hat sich durch die Implementierung eines effektiven Risikomanagementsystems und die kontinuierliche Überwachung und Bewertung von Risikofaktoren in eine vorteilhafte Lage versetzt, um auf Unsicherheiten und Herausforderungen des Marktes angemessen zu reagieren. Die Etablierung von Risikominderungsstrategien und die Integration von Risikobewusstsein in die Unternehmenskultur haben dazu beigetragen, dass das Unternehmen auch in einem volatilen wirtschaftlichen Umfeld stabil und zukunftssicher bleibt.

Die SWSG hat ebenso ihre Chancen durch strategische Initiativen und Investitionen in den Wohnungsmarkt maximiert. Die Kombination aus einer starken Kapitalbasis, einer soliden Liquiditätslage und der Fähigkeit, sich an veränderte Marktbedingungen anzupassen, positioniert die SWSG optimal, um die Chancen, die sich aus der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und der Entwicklung des Immobilienmarktes ergeben, zu nutzen.

Die SWSG ist sich der Bedeutung ihres sozialen und ökologischen Auftrags bewusst und arbeitet kontinuierlich daran, diesen durch nachhaltige Praktiken und die Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG) in ihren Geschäftsentscheidungen zu erfüllen. Die Gesellschaft ist bestrebt, einen positiven Beitrag zur städtischen Entwicklung Stuttgarts zu leisten und gleichzeitig ihren Teil zur Bewältigung globaler Herausforderungen wie dem Klimawandel und der Energiewende beizutragen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die SWSG durch ihre strategische Ausrichtung, ihre effizienten Betriebsabläufe und ihre nachhaltige Geschäftspraxis gut aufgestellt ist, um sowohl die bestehenden als auch die zukünftigen Herausforderungen erfolgreich zu meistern. Die Gesellschaft zeigt sich zuversichtlich, dass sie ihre Position als führendes Wohnungsunternehmen in Stuttgart weiter festigen und ausbauen kann.

6. PROGNOSEBERICHT

Für 2025 sind Umsatzerlöse in der Größenordnung zwischen 220 und 230 Millionen Euro, ein Bilanzgewinn in der Bandbreite zwischen 6 und 7 Millionen Euro sowie ein Jahresüberschuss in Höhe von rund 16 Millionen Euro geplant. Die Gesamtkapitalverzinsung wird auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2024 prognostiziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2025 planmäßig um rund 3,3 Prozent beziehungsweise 6,2 Millionen Euro steigen. Die Nettomieterlöse aus dem Wohnungsbestand steigen dabei voraussichtlich um rund 5,0 Millionen Euro. Die übrigen Steigerungen der Umsatzerlöse ergeben sich vor allem aus höheren Umlagen von 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 2025 geht die Gesellschaft von einem weiterhin hohen Instandhaltungsaufwand in der Größenordnung von 47,5 Millionen Euro aus. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den operativen Cashflow erwirtschaftet.

Im Bauträgersegment sind 2025 die Übergaben von 59 Eigentumswohnungen und 61 Tiefgaragenstellplätzen vorgesehen. Die daraus resultierenden Umsatzerlöse belaufen sich auf rund 34,6 Millionen Euro.

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

Stuttgart, 31. März 2025

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir M. Sidgi gez. Wolf Gieseke

BILANZ

AKTIVA	31.12.2024 / in €	31.12.2023 / in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	977.427,00	1.490.877,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	977.427,00	**1.490.877,00**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.137.761.928,67	1.080.621.106,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	137.702.575,80	134.290.347,15
3. Grundstücke ohne Bauten	21.184.015,36	15.876.688,06
4. Bauten auf fremden Grundstücken	63.930,00	127.859,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	431.777,00	462.839,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	462.322,00	479.791,00
7. Anlagen im Bau	91.289.452,64	112.971.839,16
8. Bauvorbereitungskosten	23.106.671,47	21.299.649,16
9. Geleistete Anzahlungen	16.014.310,03	13.046.804,85
	1.428.016.982,97	**1.379.176.923,82**
	1.428.994.409,97	**1.380.667.800,82**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	43.129,56	31.157,77
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	17.599.430,72	8.161.730,14
3. Unfertige Leistungen	51.912.237,12	46.103.646,97
4. Andere Vorräte	95.828,51	90.312,99
5. Geleistete Anzahlungen	640.000,00	0,00
	70.290.625,91	**54.386.847,87**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.910.914,67	1.310.920,97
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	543.318,05	435.631,17
3. Sonstige Vermögensgegenstände	29.767.021,75	24.362.417,33
	32.221.254,47	**26.108.969,47**
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	28.053.784,70	21.946.550,71
	130.565.665,08	**102.442.368,05**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten (Disagio)	94.183,00	96.478,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	157.790,87	134.433,96
	251.973,87	**230.911,96**
	1.559.812.048,92	**1.483.341.080,83**

PASSIVA	31.12.2024 / in €	31.12.2023 / in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital		
	50.000.000,00	50.000.000,00
II. Kapitalrücklagen		
	100.725.000,00	50.725.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000.000,00	30.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	138.100.000,00	133.700.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	264.000.000,00	254.000.000,00
	432.100.000,00	**417.700.000,00**
IV. Bilanzgewinn		
	5.865.672,14	5.205.112,29
	588.690.672,14	**523.630.112,29**
B. SONDERPOSTEN		
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	**14.799.768,00**	**15.877.806,00**
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	24.833.900,00	25.178.600,00
2. Steuerrückstellungen	1.179.000,00	1.552.500,00
3. Sonstige Rückstellungen	26.154.956,00	28.765.515,29
	52.167.856,00	**55.496.615,29**
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	731.926.290,94	751.749.316,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.347.293,37	8.790.441,93
3. Erhaltene Anzahlungen	53.982.825,83	46.378.963,90
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.305.926,60	34.398.016,93
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.906.321,22	26.569.301,77
b) Verbindichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	7.780,31
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.399.605,38	7.820.934,85
5. Sonstige Verbindlichkeiten		
– davon aus Steuern: EUR 286.025,00 (Vj. EUR 265.239,59)	286.025,00	265.239,59
	830.848.361,74	**841.581.978,35**
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	73.305.391,04	**46.754.568,90**
	1.559.812.048,92	**1.483.341.080,83**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	01.01.2024–31.12.2024 in €	01.01.2023–31.12.2023 in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	184.408.960,69	173.317.846,65
b) aus Betreuungstätigkeit	736.420,98	71.839,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	473.280,88	520.687,16
	185.618.662,55	**173.910.372,93**
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	**15.258.262,52**	**15.541.247,93**
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	**1.028.043,00**	**1.738.268,00**
4. Sonstige betriebliche Erträge	**11.623.630,61**	**9.924.346,26**
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	–105.355.887,94	–101.278.873,69
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	–12.485.752,75	–8.646.443,20
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	–68.049,64	–73.297,54
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	–24.443,50	–31.727,67
	–117.934.133,83	**–110.030.342,10**
	95.594.464,85	**91.083.893,02**
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	–14.165.194,37	–12.806.781,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: EUR 689.108,05 (Vj. EUR 1.510.135,31)	–3.234.563,84	–3.816.307,07
	–17.399.758,21	**–16.623.088,71**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	**–36.787.992,17**	**–35.495.593,73**
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	**–8.555.171,64**	**–9.698.666,47**
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**1.053.482,75**	**607.785,21**
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
– Aufwendungen aus der Aufzinsung	–463.496,74	–436.267,32
– übrige	–12.422.422,48	–12.825.022,48
	–12.885.919,22	**–13.261.289,80**
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**–1.801.175,52**	**–699.176,72**
12. Ergebnis nach Steuern	**19.217.930,84**	**15.913.862,80**
13. Sonstige Steuern	**–4.157.370,99**	**–3.915.730,59**
14. Jahresüberschuss	**15.060.559,85**	**11.998.132,21**
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die Bauerneuerungsrücklage	–4.400.000,00	–4.100.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	–4.794.887,71	–2.693.019,92
	–9.194.887,71	**–6.793.019,92**
16. Bilanzgewinn	**5.865.672,14**	**5.205.112,29**



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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 (in der aktuellen Fassung vom 14.06.2023) sowie dem HGB. In diesem Zusammenhang wurden folgende Vorjahreswerte angepasst:

- Die bisher im GuV-Posten „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ enthaltenen Aufwendungen für Betreuungstätigkeit in Höhe von -73.297,54 Euro werden nun in dem GuV-Posten „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“ dargestellt,
- Alle darüber hinausgehenden Anpassungen betreffen Formvorschriften (Gliederung und Terminologie), aus denen keine Anpassung der Vorjahreswerte resultieren.

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 Abschreibungen für die **Außenanlagen** betragen jährlich 6,7 Prozent.

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 1.000 Euro (netto) werden sofort und über 1.000 Euro (netto) linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

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

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

Beim Umlaufvermögen sind die **Bauvorbereitungskosten** sowie die **Grundstücke mit unfertigen 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. Darüber hinaus sind teilfertige Bauten auf fremden Grund und Boden hier ausgewiesen.

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

Die **Geleisteten Anzahlungen** werden zum Anschaffungswert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit den Nominalbeträgen ausgewiesen. Allen erkennbaren Risiken wurde 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**, die **Kapitalrücklagen** sowie die Gewinnrücklagen werden 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 1,9 Prozent (Vorjahr 1,82 Prozent), erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 Prozent (Vorjahr 3,5 Prozent) und erwartete Rentensteigerungen von 2,0 Prozent (Vorjahr 2,5 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 2024 nun -271 Tausend Euro (Vorjahr 381 TausendEuro) aufgrund der Umkehr der Zinsverhältnisse.

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 1,5 Prozent (Vorjahr 0,99 Prozent) und erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2 Prozent (Vorjahr 3,5 Prozent) zugrunde gelegt.

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 BILANZPOSTEN

(1) Anlagevermögen
Als Herstellungskosten für Gebäude wurden im Geschäftsjahr eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 1.028 Tausend Euro (Vorjahr 1.738 Tausend Euro) aktiviert.

Die Zuschüsse in Höhe von 13.148 Tausend Euro (Vorjahr 3.868 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 zum einen noch nicht abgerechnete, umlagefähige Heiz- und andere Betriebskosten in Höhe von 47.806 Tausend Euro (Vorjahr 44.717 Tausend Euro) und zum anderen teilfertige Bauten auf fremden Grund und Boden in Höhe von 4.106 Tausend Euro (Vorjahr 1.387 Tausend Euro) ausgewiesen.

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

Sonstige Vermögensgegenstände betreffen mehrheitlich erhaltene Förderzusagen in Zusammenhang mit der Bau- und Modernisierungstätigkeit der SWSG.

(4) Flüssige Mittel
Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten Treuhandkonten als Sicherheiten für Altersteilzeitverpflichtungen und Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen in Höhe von 68 Tausend Euro (Vorjahr 22 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 2024 unverändert 50.000 Tausend Euro und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

(7) Kapitalrücklagen
Durch die Landeshauptstadt Stuttgart wurde in der ersten Jahreshälfte 2024 eine Kapitaleinzahlung in Höhe von 50.000 Tausend Euro erbracht, die im Eigenkapital als Kapitalrücklage bilanziert wird. Die Gesamthöhe der Kapitalrücklage beträgt damit 100.725 Tausend Euro (Vorjahr 50.725 Tausend Euro).

(8) Gewinnrücklagen

		Einstellungen aus dem		
	Bestand am 01.01.2024 in T€	Bilanzgewinn des Vorjahrs in T€	Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs in T€	Bestand am 31.12.2024 in T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	133.700	0	4.400	138.100
Andere Gewinnrücklagen	254.000	5.205	4.795	264.000
	417.700	**5.205**	**9.195**	**432.100**

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2024 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 95,00 Euro und 120,00 Euro und pro Garageneinheit 194,00 Euro.

Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Gewinnverwendung aufgestellt.

(9) 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 beträgt von -271 Tausend Euro (Vorjahr 381 Tausend Euro). Aufgrund der Umkehr der Zinsverhältnisse unterliegt der nun als „negativer Unterschiedsbetrag" ermittelte Differenzbetrag keiner Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

(10) 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 2024 23.074 Tausend Euro (Vorjahr 23.216 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 1.760 Tausend Euro (Vorjahr 1.963 Tausen 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 1.389 Tausend Euro (Vorjahr 1.526 Tausend Euro).

(11) Sonstige Rückstellungen
Enthalten sind:

	31.12.2024 in T€	31.12.2023 in T€
Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens	13.587	10.858
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen	5.703	10.312
Ausstehende Rechnungen Betriebskosten	1.574	1.099
Ausstehende Rechnungen für Umlaufvermögen	2.194	331
Noch zu erwartende Baukosten für verkaufte und übergebene Einheiten	59	274
Rückstellung für die Forderungen nach § 13b UStG	0	2.819
Prozesskosten	236	285
Übrige	**2.802**	**2.787**
	26.155	**28.765**

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

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

	31.12.2024 in T€	31.12.2023 in T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	114	103
Sonstige Vermögensgegenstände	17.227	14.005
	17.341	**14.108**
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.564	2.719
Erhaltene Anzahlungen	1.612	1.355
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen a) Verbindlichkeiten aus Vermietung c) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	 7.029 760	 6.997 0
	11.965	**11.071**

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(14) Sonstige betriebliche Erträge
Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen:

	2024 in T€	2023 in T€
Auflösung – des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen – von Rückstellungen	 1.078 6.154	 1.221 3.794
Anlagenverkäufe	177	0
Schadenersatz und sonstige Erstattungen	753	1.595
Versicherungserstattungen	2.004	1.864
Erträge aus Zuschreibungen im Anlagevermögen	0	36
Übrige	1.458	1.414
	11.624	**9.924**

Die periodenfremden Erträge in Höhe von 6.409 Tausend Euro (Vorjahr 5.271 Tausend Euro) resultieren insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen sowie der Nachaktivierung von Bauvorbereitungskosten im Posten Übrige.

(15) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen
In den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind Erbbauzinsen in Höhe von 7.021 Tausend Euro (Vorjahr 6.715 Tausend Euro) enthalten.

(16) Sonstige betriebliche Aufwendungen
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 1.370 Tausend Euro (Vorjahr 2.489 Tausend Euro) enthalten. Darüber hinaus enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 83 Tausend Euro (Vorjahr 117 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 2024 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 4.948 Tausend Euro (Vorjahr 11.219 Tausend Euro) und für die des Anlagevermögens auf 229.837 Tausend Euro (Vorjahr 52.815 Tausend Euro). Aus Bauverträgen für Instandhaltungsmaßnahmen von Objekten des Anlagevermögens bestehen Verpflichtungen von 6.816 Tausend Euro (Vorjahr 6.156 Tausend Euro). Die Verpflichtungen aus Grundstücksgeschäften bestehen in Höhe von 21.302 Tausend Euro (Vorjahr 20.662 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 4.656 Tausend Euro (Vorjahr 4.656 Tausend Euro).

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen beträgt rund 7.021 Tausend Euro.
Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 58 Jahre.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen belaufen sich zum 31. Dezember 2024 auf insgesamt 759 Tausend Euro (Vorjahr 769 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 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von 30 Tausend Euro aus. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag beläuft sich auf 1.230 Tausend Euro.

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

Kaufmännische Mitarbeiter*innen	120
Technische Mitarbeiter*innen	36
Objektbetreuer*innen	37
	193

Teilzeitmitarbeiter*innen wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet.

Zum Bilanzstichtag waren insgesamt 233 Mitarbeiter*innen einschließlich Geschäftsführung, Auszubildenden, Studierenden sowie Personen mit ruhenden Arbeitsverhältnissen beschäftigt.

(20) Organbezüge
Im Geschäftsjahr beliefen sich die Gesamtbezüge der Geschäftsführer auf 508 Tausend Euro. Die gewährten Geschäftsführerbezüge für Herrn Samir M. Sidgi betrugen 294 Tausend Euro, einschließlich Sachleistungen in Höhe von 4 Tausend Euro. Die gewährten Geschäftsführerbezüge für Herrn Wolf Gieseke betrugen im Berichtsjahr 214 Tausend Euro. Darin enthalten waren Sachleistungen in Höhe von 4 Tausend Euro.

Für die Geschäftsführung bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge für Mitglieder des Aufsichtsrats betrugen 33 Tausend Euro (davon 23 Tausend Euro Grundvergütung und 10 Tausend Euro Sitzungsgelder) sowie für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen 161 Tausend Euro.

(21) Abschlussprüferhonorar
Das berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug für das Geschäftsjahr 2024 inklusive aufwandswirksamer Umsatzsteuer 60 Tausend Euro für Abschlussprüfungsleistungen.

(22) Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung
Gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags wurden mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf Vorschlag der Geschäftsführung vorab aus dem Jahresüberschuss 2024 4.400 Tausend Euro in die Bauerneuerungsrücklage und 4.795 Tausend Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Die Geschäftsführung schlägt weiterhin vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 5.866 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
- **Tillmann Bollow**
  ab 24.07.2024
  Architekt,
  Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  Fraktionsgemeinschaft SPD und VOLT
- **Stefan Conzelmann**
  Rechtsanwalt,
  Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  Fraktionsvorsitzender Fraktionsgemeinschaft SPD und VOLT
- **Steffen Degler**
  ab 24.07.2024
  Büroleiter,
  Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  stellvertretender Fraktionsvorsitzender AfD
- **Bianka Durst**
  bis 24.07.2024
  Medizinische Fachangestellte,
  Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  CDU
- **Simone Fischer**
  ab 24.07.2024
  Beauftragte für Belange von Menschen mit Behinderung,
  Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
- **Silvia Fischer**
  bis 24.07.2024
  Berufsschullehrerin,
  Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
- **Christian Köhler**
  bis 24.07.2024
  Statistiker, Politologe (M. A.),
  Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  Fraktionsvorsitzender AfD

- **Eric Neumann**
  Unternehmensberater,
  Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  stellvertretender Fraktionsvorsitzender FDP
- **Thorsten Puttenat**
  Komponist,
  Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  Gruppierungssprecher 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**
  bis 24.07.2024
  Sozialwissenschaftlerin (Mgr.),
  Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
- **Johanna Tiarks**
  Lehrerin Pflegeberufe,
  Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  Fraktionsvorsitzende Die Linke SÖS Plus
- **Dr. Carl-Christian Vetter**
  Unternehmer,
  Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  stellvertretender Fraktionsvorsitzender CDU
- **Klaus Wenk**
  ab 24.07.2024
  Regierungsrat,
  Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
  stellvertretender Fraktionsvorsitzender CDU

Geschäftsführung

- **Samir M. Sidgi**
  Vorsitzender der Geschäftsführung
- **Wolf Gieseke**
  Technischer Geschäftsführer

(24) Nachtragsbericht

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

Stuttgart, 31. März 2025

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir M. Sidgi gez. Wolf Gieseke

ANLAGE A

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
	Stand 01.01.2024 €	Zugänge 2024 €	Abgänge 2024 €	Umbuchungen 2024 €	Stand 31.12.2024 €	Stand 01.01.2024 €	Zugänge 2024 €	Abgänge 2024 €	Umbuchungen 2024 €	Zuschreibungen 2024 €	Stand 31.12.2024 €	Stand 31.12.2023 €	Stand 31.12.2024 €
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.153.284,53	474,81	0,00	0,00	6.153.759,34	4.662.407,53	513.924,81	0,00	0,00	0,00	5.176.332,34	1.490.877,00	977.427,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	6.153.284,53	**474,81**	**0,00**	**0,00**	**6.153.759,34**	**4.662.407,53**	**513.924,81**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**5.176.332,34**	**1.490.877,00**	**977.427,00**
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.722.610.747,46	23.898.171,64	2.667.733,67	64.984.585,72	1.808.825.771,15	641.989.641,02	31.673.606,13	2.599.404,67	0,00	0,00	671.063.842,48	1.080.621.106,44	1.137.761.928,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	188.184.730,76	-3.534.314,43	207.989,06	10.650.188,24	195.092.615,51	53.894.383,61	3.703.645,16	207.989,06	0,00	0,00	57.390.039,71	134.290.347,15	137.702.575,80
Grundstücke ohne Bauten	15.876.688,06	8.354.488,85	0,00	-3.047.161,55	21.184.015,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.876.688,06	21.184.015,36
Bauten auf fremden Grundstücken	2.238.497,10	0,00	0,00	0,00	2.238.497,10	2.110.638,10	63.929,00	0,00	0,00	0,00	2.174.567,10	127.859,00	63.930,00
Maschinen	682.977,87	0,00	0,00	0,00	682.977,87	220.138,87	31.062,00	0,00	0,00	0,00	251.200,87	462.839,00	431.777,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.874.703,73	213.568,07	31.857,29	0,00	3.056.414,51	2.394.912,73	231.037,07	31.857,29	0,00	0,00	2.594.092,51	479.791,00	462.322,00
Anlagen im Bau	112.971.839,16	31.149.403,62	0,00	-52.831.790,14	91.289.452,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	112.971.839,16	91.289.452,64
Bauvorbereitungskosten	21.299.649,16	8.733.318,07	0,00	-6.926.295,76	23.106.671,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.299.649,16	23.106.671,47
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	13.046.804,85	15.797.031,69	0,00	-12.829.526,51	16.014.310,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.046.804,85	16.014.310,03
	2.079.786.638,15	**84.611.667,51**	**2.907.580,02**	**0,00**	**2.161.490.725,64**	**700.609.714,33**	**35.703.279,36**	**2.839.251,02**	**0,00**	**0,00**	**733.473.742,67**	**1.379.176.923,82**	**1.428.016.982,97**
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
	2.086.154.922,68	**84.612.142,32**	**2.907.580,02**	**0,00**	**2.167.859.484,98**	**705.487.121,86**	**36.217.204,17**	**2.839.251,02**	**0,00**	**0,00**	**738.865.075,01**	**1.380.667.800,82**	**1.428.994.409,97**

JAHRESABSCHLUSS

ANLAGE B

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

	insgesamt 31.12.2024 €	davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr €	davon mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr €	davon mit einer Restlaufzeit über 5 Jahre €	davon durch Grundpfandrechte gesichert €	davon durch Kommunalbürgschaft gesichert €
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(751.749.316,00)	(30.933.850,44)	(720.815.465,56)	(598.073.184,46)	(684.873.771,76)	(3.575.868,34)
	731.926.290,94	29.658.497,62	702.267.793,32	590.750.760,29	667.008.639,08	3.275.391,97
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(8.790.441,93)	(448.495,90)	(8.341.946,03)	(6.673.713,93)	(6.070.979,62)	(-,--)
	8.347.293,37	431.196,45	7.916.096,92	6.254.755,62	5.781.201,85	-,--
Erhaltene Anzahlungen	(46.378.963,90)	(46.378.963,90)	(-,--)	(-,--)	(-,--)	(-,--)
	53.982.825,83	53.982.825,83	-,--	-,--	-,--	-,--
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(26.569.301,77)	(26.569.301,77)	(-,--)	(-,--)	(-,--)	(-,--)
	27.906.321,22	27.906.321,22	-,--	-,--	-,--	-,--
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(7.780,31)	(7.780,31)	(-,--)	(-,--)	(-,--)	(-,--)
	0,00	0,00	-,--	-,--	-,--	-,--
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(7.820.934,85)	(4.449.967,73)	(3.370.967,12)	(-,--)	(-,--)	(-,--)
	8.399.605,38	5.330.190,33	3.069.415,05	97.708,52	-,--	-,--
Sonstige Verbindlichkeiten	(265.239,59)	(265.239,59)	(-,--)	(-,--)	(-,--)	(-,--)
	286.025,00	286.025,00	-,--	-,--	-,--	-,--
Gesamtbetrag	**(841.581.978,35)**	**(109.053.599,64)**	**(732.528.378,71)**	**(604.746.898,39)**	**(690.944.751,38)**	**(3.575.868,34)**
	830.848.361,74	**117.595.056,45**	**713.253.305,29**	**597.103.224,43**	**672.789.840,93**	**3.275.391,97**

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 2023, den Wirtschaftsplan 2025 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, haben der Aufsichtsrat und die SWSG mit Ausnahme des Punktes 2.2.5 erfüllt. Ein Aufsichtsratsmitglied hat aufgrund seiner Funktion mehr als fünf Mandate in Konzerngesellschaften der Landeshauptstadt Stuttgart wahrgenommen. Im Sinne der Public Corporate Governance hat der Aufsichtsrat die Ergebnisse seiner eigenen Tätigkeit überprüft und über Verbesserungsmöglichkeiten beraten.

Der Jahresabschluss sowie der Lagebericht 2024 wurden von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer, der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Forvis Mazars GmbH & Co. KG, 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.

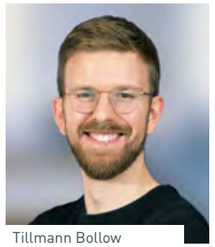
Die SWSG konnte für das Geschäftsjahr 2024 ein gutes Ergebnis erzielen und so die erfreuliche Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre fortführen. Dies bestätigt das unternehmensweit spürbar hohe Engagement. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung für diesen großen Einsatz.

Stuttgart, im März 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

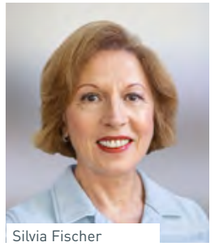
MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

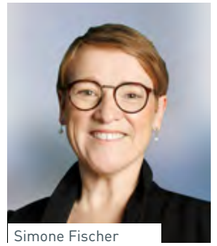

Tillmann Bollow
(ab 24.07.2024)

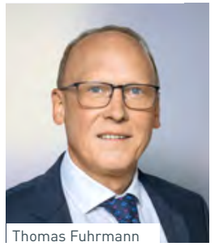

Stefan Conzelmann

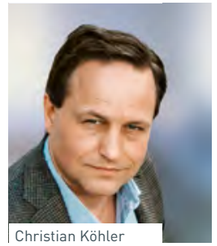

Steffen Degler
(ab 24.07.2024)


Bianka Durst
(bis 24.07.2024)


Silvia Fischer
(bis 24.07.2024)


Simone Fischer
(ab 24.07.2024)


Thomas Fuhrmann


Christian Köhler
(bis 24.07.2024)

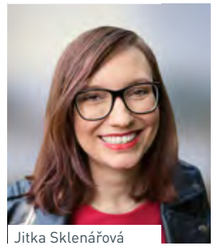

Eric Neumann

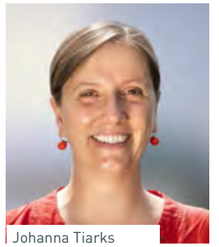

Peter Pätzold

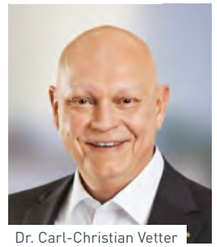

Thorsten Puttenat


Petra Rühle


Michael Schrade


Jitka Sklenářová
(bis 24.07.2024)


Johanna Tiarks


Dr. Carl-Christian Vetter


Klaus Wenk
(ab 24.07.2024)

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 2024 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 vier ordentlichen Sitzungen des Vergabeausschusses Angelegenheiten der Gesellschaft behandelt und die ihm nach der Geschäftsordnung vorbehaltenen Entscheidungen getroffen. Die vom Aufsichtsrat und der Geschäftsführung getroffenen Entscheidungen haben den operativen Zielen der Gesellschaft und den strategischen Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesellschafterin entsprochen.

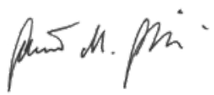
Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der denkbaren Chancen und etwaigen Risiken ausführlich unterrichtet. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat und berichtete ihm 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 mit Ausnahme des Punktes 2.2.5 entsprochen. Ein Aufsichtsratsmitglied hat aufgrund seiner Funktion noch weitere Mandate in Konzerngesellschaften der Landeshauptstadt Stuttgart wahrgenommen.

Stuttgart, 31.03.2025



Thomas Fuhrmann
Bürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Samir M. Sidgi
Vorsitzender
der Geschäftsführung



Wolf Gieseke
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 mit beschränkter Haftung, Stuttgart

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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

Die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- den Bericht des Aufsichtsrats
- die nicht inhaltlich geprüfte Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Stuttgart

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum 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 sonstigen Informationen:

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 31. März 2025

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Dr. Frank Jungblut
(Wirtschaftsprüfer)

gez. Marc Coolens
(Wirtschaftsprüfer)

Herausgeber
Stuttgarter Wohnungs- und
Städtebaugesellschaft mbH, SWSG
Augsburger Straße 696, 70329 Stuttgart
www.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:
Adrian Nantscheff
B90/DIE GRÜNEN KV Stuttgart
Bernd Eidenmüller
Blue Dolci
CDU Gemeinderatsfraktion
Cornelius Bierer
DAIKIN
Dennis Williamson
DOGMA 360 Communications
Ferdinando Iannone
Fotofabrik
Friedemann Rieker
Jan Schneidereit/PFFFestival
Jens Hartmann
Jürgen Pollak
Kreisverband AfD Stuttgart
Martin Zentner
Roland Hägele
Sascha Veigel
Sebastian Bullinger
Shutterstock
Stadt Stuttgart
SWSG
Thomas Niedermüller
Thomas Nuß wbrs e. V.
Tom Bilger

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