CSR-BERICHT 2019

Lebenswert für Stuttgart.
Verstehen. Verbessern.

SWSG

>18.800

eigene Mietwohnungen hatte die SWSG Ende 2019 in ihrem Bestand.

137 Mio. €

hat die SWSG 2019 in den eigenen Mietwohnungsbestand investiert.

~2.400

Neubauwohnungen wird die SWSG zwischen 2019 und 2024 fertigstellen.

52,6 %

der öffentlich geförderten Wohnungen in der Landeshauptstadt Stuttgart zählen zum Bestand der SWSG.

INHALT

04 → Thomas Fuhrmann: Nachhaltiges und zukunftsorientiertes Engagement für Stuttgart
05 → Samir M. Sidgi und Helmuth Caesar: Nachhaltig zum Wohl der Allgemeinheit

Preisgünstiges Wohnen

07 → Lebenswert und für alle bezahlbar
10 → Preiswerte Mieten sichern
13 → Durchmischte Quartiere
17 → Der SWSG-Vermietungsprozess: Fair. Sozial. Transparent.

Nachhaltiges Bauen

20 → Starkes Wachstum dank konsequenter Neubaustrategie
26 → Im Gespräch mit Prof. Dr. Martina Baum, Leiterin des Städtebau-Instituts der Universität Stuttgart
29 → Ressourcen schonen, nachhaltig bauen
35 → Aus Alt mach Neu – durch Umnutzung mehr Wohnraum schaffen

Digitalisierung

41 → Die Wohnungswirtschaft im digitalen Wandel
42 → Digitalisierung – das Werkzeug der Veränderung
45 → Digitale Transformationsprozesse
47 → Chancen nutzen, Risiken steuern

Ökologische Verantwortung

51 → Schwerpunktthema: Die SWSG-Klimastrategie
74 → Gemeinsam den Klimaschutz vorantreiben
75 → Nachhaltig unterwegs

Attraktiver Arbeitgeber

77 → Die SWSG – ein wertorientierter Arbeitgeber
83 → Im Gespräch mit Dr. Johannes Warth und Anja Szladovics
86 → Fit und gesund im Arbeitsalltag
88 → Vielfalt für ein Mehr an Miteinander

Kennzahlen

92 → Wirtschaftlich starke SWSG
95 → SWSG als Heimatgeber
99 → Nachhaltig sozial
101 → Ökologie der SWSG
102 → SWSG als Arbeitgeber

NACHHALTIGES UND ZUKUNFTSORIENTIERTES ENGAGEMENT FÜR STUTTGART

Nachhaltiges Wirtschaften mit sozialem Engagement zu verbinden, ist für die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH seit mehr als 85 Jahren ein Selbstverständnis. Für Stuttgart ist sie die Konstante, die sowohl preis- als auch lebenswerten Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger bereitstellt. Mit dem nötigen Weitblick engagiert sich die SWSG jedoch nicht ausschließlich in Sachen Wohnungsbau, sondern rückt stets auch die nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung unserer Landeshauptstadt in den Fokus: Themen wie Quartiersentwicklung, Ressourcenschonung und Klimaschutz sind daher fester Bestandteil ihrer strategischen Planung und Zielsetzung.

So legt die SWSG sowohl in ihren Wohnanlagen als auch innerhalb des Unternehmens Wert auf ein gemeinschaftliches Miteinander. Durch die Entwicklung zentraler Anlaufstellen, wie Begegnungszentren oder Jugendtreffs, stärkt sie die Nachbarschaft und verbessert die Infrastruktur der einzelnen Stadtteile. Sie verleiht den Wohn- und Lebensräumen der Bürgerinnen und Bürger Stabilität, Struktur und Sicherheit – die SWSG schafft Heimat.

Diese Heimat gilt es langfristig und zukunftsorientiert zu gestalten. Um ihrer Verantwortung gerecht zu werden, setzt die SWSG dabei auf eine konsequente Wachstumsstrategie, eine ressourcenschonende Bauweise und die Einhaltung energetischer Standards. Gleichzeitig hat sie auch die digitalen Transformationsprozesse im Blick und strukturiert ihre Arbeitsumgebung vor diesem Hintergrund so, dass sowohl Mieterinnen und Mieter als auch das Unternehmen selbst von den Veränderungen profitieren.

In ihrem Handeln zeigt sich die SWSG stets ihren Werten und ihrer nachhaltigen Ausrichtung verbunden. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht zeigt, dass dieses Engagement gelebte Praxis und im Alltag fest manifestiert ist.

Für Stuttgarts Zukunft ist die SWSG ein zuverlässiger und starker Partner.



Thomas Fuhrmann

„Für Stuttgarts Zukunft ist die SWSG ein zuverlässiger und starker Partner.“

Thomas Fuhrmann,
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart
Aufsichtsratsvorsitzender der SWSG

NACHHALTIG ZUM WOHL DER ALLGEMEINHEIT

„Die Erfüllung gesellschaftlicher und ökologischer Verantwortung und wirtschaftlicher Erfolg schließen sich nicht aus.“

Mehr als 50.000 Menschen haben bei uns ihr Zuhause gefunden. Wir geben Heimat und tragen damit in mehrfacher Hinsicht Verantwortung – nachhaltiges Wirtschaften in sozialer, ökologischer und ökonomischer Dimension gepaart mit gesellschaftlich verantwortungsvollem Handeln machen seit mehr als 85 Jahren unser Selbstverständnis aus. Unser Denken und Handeln gründet auf einem Fundament aus definierten Werten, die wir fest in unserer strategischen Ausrichtung verankert haben: zukunftsorientiert, zuverlässig, bezahlbar, heimatverbunden, vielfältig, nachhaltig.

Dass die Erfüllung gesellschaftlicher und ökologischer Verpflichtung bei gleichzeitiger wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit gelingen kann, bestätigt unser unternehmerischer Erfolg. Dieser bildet die Basis für unsere nachhaltige Ausrichtung. So nutzen wir unsere wirtschaftliche Stärke, um unser ambitioniertes Neubauprogramm gezielt voranzutreiben und mit innovativen Wohnkonzepten sowie einem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen den Zugang zu preis- und lebenswertem Wohnraum in der Landeshauptstadt zu sichern. Gleichzeitig legen wir Wert auf generationenübergreifendes Wohnen und die soziale Durchmischung unserer Quartiere, um heterogene und vielfältige Wohnkulturen zu stabilen Nachbarschaften zu vereinen.

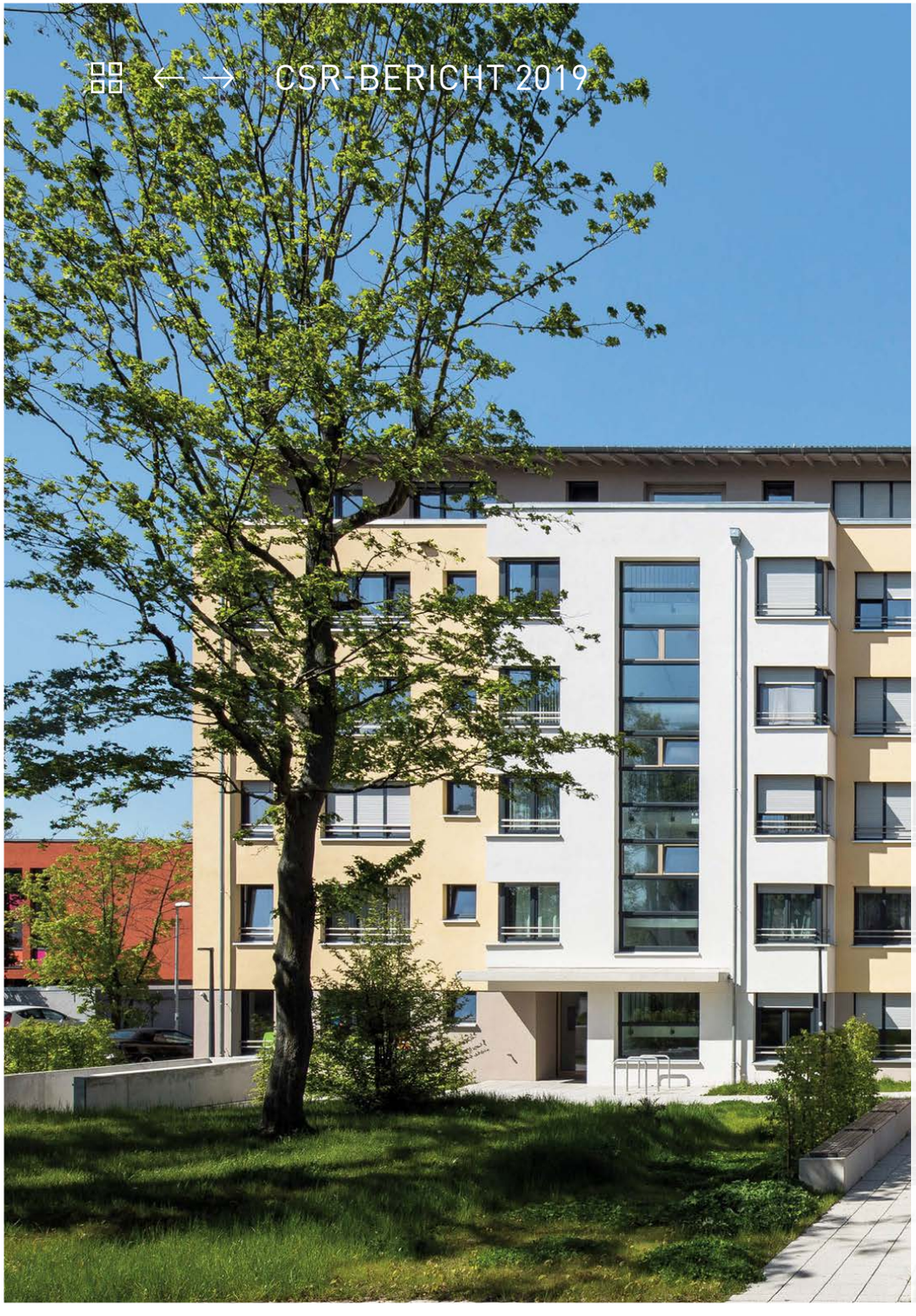
All unsere Bemühungen zielen darauf ab, gesellschaftlichen Herausforderungen, wie dem demografischen Wandel, der Gestaltung einer lebenswerten Stadt sowie der wachsenden Bedeutung einer guten Integration, gerecht zu werden. Aber auch Themen wie Klima- und Umweltschutz beziehen wir intensiv in unsere Planungen ein: Energieeffizienz und eine ressourcenschonende Bauweise sind beispielsweise seit vielen Jahren Grundvoraussetzung für die Entwicklung unseres Gebäudebestandes.

Getreu unserem Motto „Verstehen. Verbessern.“ denken wir in allen Dimensionen nachhaltig und leisten durch unser Handeln einen wichtigen Beitrag zum Wohle der Allgemeinheit.



Samir M. Sidgi,
Vorsitzender
der Geschäftsführung

Helmuth Caesar,
Technischer
Geschäftsführer



PREISGÜNSTIGES WOHNEN

07 → Lebenswert und für alle bezahlbar

10 → Preiswerte Mieten sichern

13 → Durchmischte Quartiere

17 → Der SWSG-Vermietungsprozess: Fair. Sozial. Transparent.

LEBENSWERT UND FÜR ALLE BEZAHLBAR

Ob Museen, Musicals, Opern, Ballett, Fußball oder Traditionsveranstaltungen wie das Cannstatter Volksfest oder der Stuttgarter Weihnachtsmarkt – es gibt zahlreiche Attraktionen, die Stuttgart zu einem beliebten Ziel für Touristen machen. Doch nicht nur Kultur- und Städtereisende wissen die Vorzüge der Schwabenmetropole zu schätzen. Auch die rund 614.000 Bürger*innen (Statistisches Landesamt, Stand Dezember 2019) profitieren vom guten Mix aus Freizeit- und Kulturangeboten, attraktiven Arbeitgebern und den unterschiedlichen Wohnquartieren, die sowohl urbane Bedürfnisse als auch die Sehnsucht nach der Auszeit im Grünen befriedigen. Stuttgart ist ein lebenswerter Wohnstandort – und damit ist auch schon ein wesentlicher Grund genannt, warum der Wohnungsmarkt seit Jahren angespannt ist und insbesondere bezahlbarer Wohnraum für junge Familien mit Kindern, für Alleinstehende, aber auch für ältere Menschen dringend benötigt wird.



Leben in der Großstadt und im Grünen zugleich – Stuttgart hat beides zu bieten.

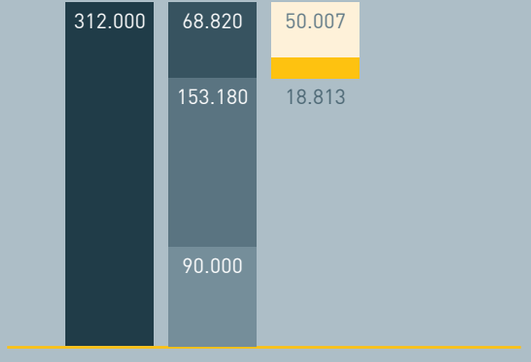
Ein wichtiger Akteur, der maßgeblichen Einfluss auf die Wohn- und Lebensqualität in der Geburtsstadt des Automobils hat, ist die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG). Sie zählt zu den größten kommunalen, wirtschaftlich starken Wohnungsunternehmen in Deutschland und stellt im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart lebens- und preiswerten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereit.

Insgesamt gibt es in Stuttgart rund 312.000 Wohnungen, etwa 65 Prozent (ca. 204.000) davon sind Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mit rund 18.800 Mietwohnungen im eigenen Bestand hat die SWSG einen Marktanteil von rund neun Prozent aller Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Somit zählt jede elfte Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus zum SWSG-Bestand, unter den institutionellen Vermietern sogar jede vierte Mietwohnung.

→ https://www.swsg.de/swsg/lebenswertes-stuttgart.html

Marktanteil der SWSG am gesamten Wohnungsbestand in Stuttgart

5,9 %



- Wohneinheiten in Stuttgart gesamt

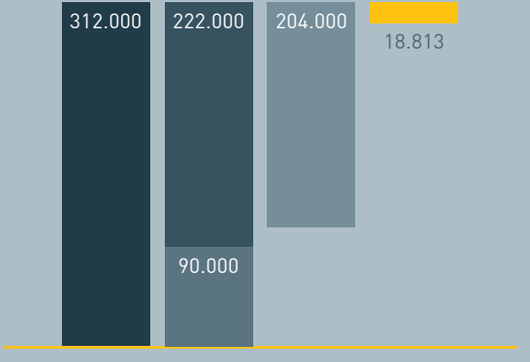
davon
- institutionelle Vermieter inkl. SWSG
- WEG und Privatvermieter
- selbst genutzte WE

institutionelle Vermieter
- andere
- SWSG

Quelle: Wohnungsmarkt Stuttgart 2019 / Statistisches Amt, Landeshauptstadt Stuttgart

Marktanteil der SWSG an Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

9,2 %



- Wohneinheiten in Stuttgart gesamt

davon
- selbst genutzte WE
- Mietwohnungen gesamt

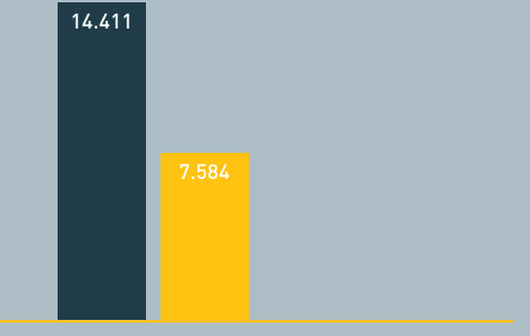
davon
- Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

davon
- SWSG-Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Quelle: Wohnungsmarkt Stuttgart 2019 / Statistisches Amt, Landeshauptstadt Stuttgart

Marktanteil der SWSG an öffentlich geförderten Wohnungen

52,6 %



- öffentlich geförderte Wohnungen in Stuttgart gesamt

davon
- öffentlich geförderte Wohnungen der SWSG

Quelle: Wohnungswesen Jahresbericht 2019, Landeshauptstadt Stuttgart

→ https://www.swsg.de/swsg/lebenswertes-stuttgart.html

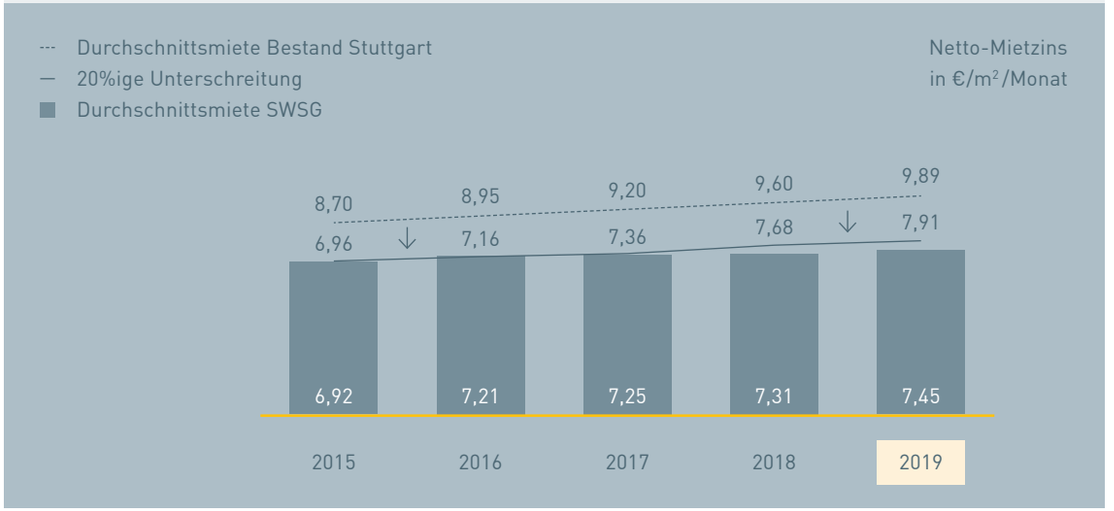
Neben der grundsätzlichen Verfügbarkeit und dem Anspruch an lebenswerten, modernen Wohnraum ist in erster Linie auch die Bezahlbarkeit der Wohnungen relevant. Hier kommt der SWSG eine besonders wichtige Rolle zu: Das kommunale Wohnungsunternehmen stellt mit 7.584 preisgebundenen Wohnungen mehr als die Hälfte aller geförderten Mietwohnungen auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt.

Im Hinblick auf den sozialen Auftrag und die Marktposition der SWSG zählt die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen zu den grundsätzlichen Unternehmenszielen. Die Mietenpolitik der SWSG wird daher maßgeblich durch folgende Eckpunkte bestimmt:

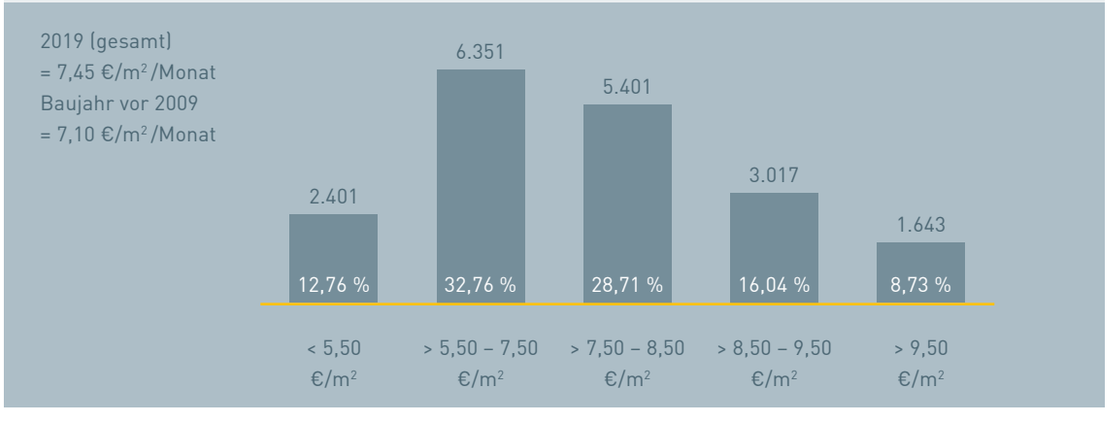
- Der Anteil der mietpreisgebundenen Wohnungen am Gesamtbestand der SWSG liegt mindestens bei 40 Prozent.
- Die SWSG berücksichtigt für einen signifikanten Teil der im Bauprogramm der kommenden Jahre geplanten Neubauwohnungen eine öffentliche Förderung. Die Quoten liegen hierbei je Projekt zwischen 40 und 100 Prozent.
- Die SWSG löst keine Mietpreis- und Belegungsbindungen vorzeitig ab.
- Die Durchschnittsmiete der SWSG wirkt mietpreisdämpfend auf den Stuttgarter Wohnungsmarkt und liegt im Schnitt mindestens 20 Prozent unter dem Mittelwert des Mietspiegels der Landeshauptstadt Stuttgart.

Das strategische Ziel der SWSG ist es, den durchschnittlichen Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegels dauerhaft um mindestens 20 Prozent zu unterschreiten. Im Durchschnitt lagen die Mietpreise der SWSG zum 31.12.2019 bei 7,45 €/m²/Monat.

Mietpreisentwicklung 2015–2019



Mietengefüge der SWSG



→ https://www.swsg.de/swsg/lebenswertes-stuttgart.html

PREISWERTE MIETEN SICHERN

Moderate Mieten im Bestand

Bei ihren Bestandswohnungen setzt die SWSG moderate Mieten an und wirkt damit mietpreisdämpfend auf den Stuttgarter Wohnungsmarkt. So orientiert sich die SWSG bei der Festlegung von frei finanzierten Neuvermietungsmieten grundsätzlich sozialverträglich am Mittelwert der nach dem Stuttgarter Mietspiegel festgelegten Mietpreisspanne für die jeweilige Wohnung. Bei ca. 15 Prozent der frei finanzierten Wohnungen (sogenannte Einfachwohnungen) setzt die SWSG die Wiedervermietungsmiete am unteren Spannwert des Mietspiegels an. Die Mietpreisgestaltung bei Neuvermietungen beruht auf einer Mietkonzeption, die preiswerte Mieten sicherstellt. So werden neben dem Mittelbeziehungsweise Unterwert der jeweiligen Mietspiegelgruppe, der jeweiligen Satzungsmiete und der Miete gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz auch quartiersbezogene Neuvermietungsmieten bei frei finanzierten Wohnungen festgelegt, die zum Teil deutlich unter dem Mittelwert des Mietspiegels liegen.



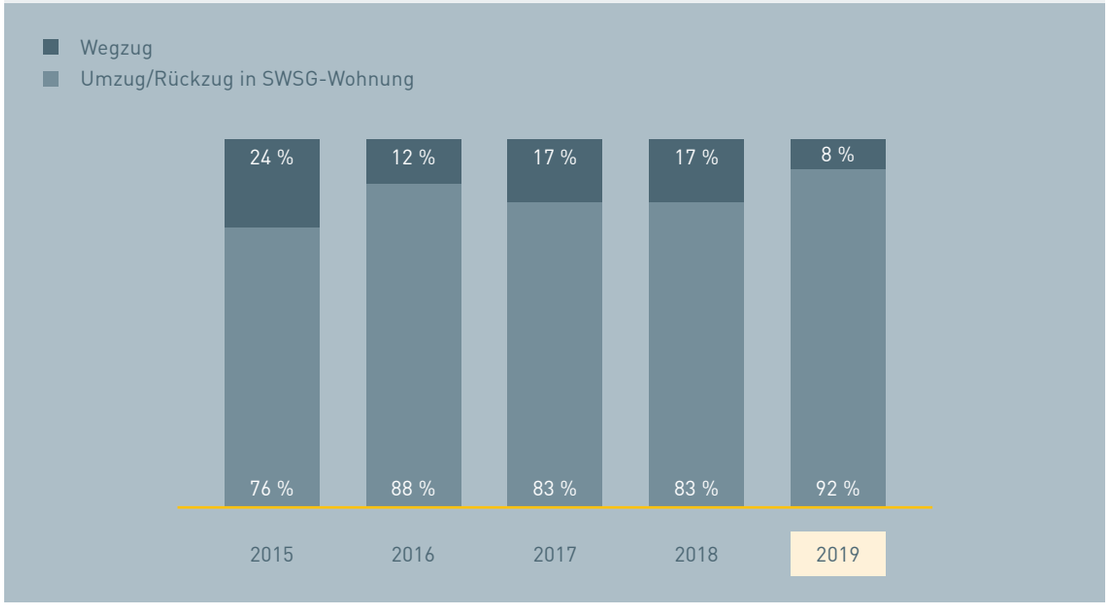
Die SWSG achtet auf eine sozialverträgliche Mietpreisgestaltung.

Mietanpassungen

Trotz der gesetzlich möglichen Mieterhöhungspotenziale verzichtet die SWSG bewusst auf deren Ausschöpfung. Dies wird durch das Ziehen von Kappungsgrenzen sowie durch einen deutlich verlangsamten Anpassungsrhythmus bei Mieterhöhungen realisiert. Im preisfreien Bestand erfolgen flächendeckende Mieterhöhungen nicht grundsätzlich sofort nach Ablauf der gesetzlich festgelegten Mindestwartefrist und auch nicht bis zur maximal ausschöpfbaren Höhe. Die Mieterhöhungen erfolgen stattdessen sozial angemessen hinsichtlich Erhöhungsbetrag und Häufigkeit.
Die letzte turnusmäßige Mieterhöhung beschränkte sich somit auf maximal sechs Prozent der Grundmiete bis zur Erreichung der jeweiligen vorgegebenen Zielmiete.

→ https://www.swsg.de/swsg/lebenswertes-stuttgart.html

Umzug in SWSG-Wohnung infolge von Abriss/Neubau oder unbewohnter Modernisierung



Der überwiegende Teil der Mieter*innen hält der SWSG auch nach Abriss oder unbewohnter Modernisierung die Treue.

„Anfänglich war es für mich sehr schwer, nach über 50 Jahren aus der gewohnten Umgebung wegzuziehen. Die umliegenden Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zu meiner alten Umgebung haben mich jedoch überzeugt. Außerdem ist die Miete dank der geringeren Betriebskosten insgesamt günstiger."

Helene Stolz, SWSG-Mieterin, die aufgrund eines Abrisses in eine neue Wohnung umzog.

Soziales Mietenmodell der SWSG

Um allen Mieter*innen, die unmittelbar von einer unbewohnten Modernisierung und von Abriss-/Neubau-Maßnahmen betroffen sind, zu helfen, gibt es bei der SWSG das „Mietmodell zur sozialverträglichen Umsetzung von unbewohnten Modernisierungen und Abriss/Neubau". Dieses Modell bietet allen Mieter*innen, die in dem betroffenen Objekt wohnen, grundsätzlich die Möglichkeit, in das entsprechende Gebäude zurückzuziehen. Gleichzeitig gewährt die SWSG in solchen Fällen eine dauerhafte Mietreduzierung in Höhe von 1 €/m² Wohnfläche/Monat. Für die Mietreduzierung ist es nicht entscheidend, ob die Mietenden in ihre ursprüngliche Wohnung zurückziehen oder ob eine andere Wohnung in dem betreffenden Objekt gewählt wird.

Zusätzlich wird die Mietreduzierung auch dann gewährt, wenn die Mieter*innen sich für den Umzug in eine bereits modernisierte beziehungsweise in eine neu gebaute Wohnung innerhalb des SWSG-Bestandes entscheiden. Der Erfolg dieses besonderen Angebots zeigt sich in den konstant hohen Umsetzungsquoten. Das heißt konkret für 2019: Mehr als 90 Prozent der Mieter*innen, die aufgrund von Abriss-/Neubau-Maßnahmen oder aufgrund einer unbewohnten Modernisierung vorübergehend ausziehen müssen, bleiben der SWSG weiterhin treu.

→ https://www.swsg.de/swsg/lebenswertes-stuttgart.html

Moderate Mieten nach Baumaßnahme

Bei neu gebauten Wohnungen soll unter Berücksichtigung einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung eine kostendeckende Miete angeboten werden. Um dieses Ziel zu erreichen, verzichtet die SWSG auf die Ausschöpfung des Marktpreisniveaus.

Analog zu den Mieten im Neubau vermietet die SWSG nach einer neubaugleichen Modernisierung unter Berücksichtigung einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung zu einer kostendeckenden Miete. Zusätzlich erfolgt eine quartiers- und objektbezogene Prüfung, ob durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln im Rahmen der Modernisierungsinvestition neue Sozialmietwohnungen geschaffen werden können. Grundsätzlich wird die Warmmiete nach einer bewohnten Modernisierung um maximal 20 Prozent erhöht. Die SWSG verzichtet also bewusst auf die Ausschöpfung des möglichen Erhöhungsrahmens.



Die denkmalgeschützte Böheimsiedlung wurde bis 2019 in drei Bauabschnitten umfassend modernisiert.

„Man hätte mir das schönste Schloss hinstellen können, ich wäre trotzdem hierher zurückgezogen. Die wunderschöne Gegend und die Nähe zur Natur findet man nirgends sonst in Stuttgart. Ich danke der SWSG dafür, dass mir das ermöglicht wurde!“

Tanja Pruze, SWSG-Mieterin, die nach Abriss/Neubau wieder in ihr Quartier zurückzog.

→ **https://www.swsg.de/swsg/lebenswertes-stuttgart.html**

DURCHMISCHTE QUARTIERE



Für lebenswerte Quartiere setzt die SWSG auf eine durchmischte Bewohnerstruktur.

Stuttgart lebt von seiner Vielfalt und Heterogenität. Voraussetzung dafür ist eine bunte Stadtgesellschaft mit durchmischten, lebenswerten Gebieten. Jedes Quartier wird daher von der SWSG differenziert betrachtet. „Wir wirken auf eine ausgewogene Mischung hin“, betont Prokurist Lars Hoffmann, der bei der SWSG den Bereich Bestandsmanagement verantwortet. Es gilt, Gentrifizierung zu vermeiden und Quartiere sozialverträglich zu entwickeln.
Um diese Ziele zu erreichen, setzt die SWSG auf folgende Grundpfeiler:

- Mietenstruktur für bezahlbaren Wohnraum
- Unterschiedliche Förder- und Wohnprodukte, wie öffentlich geförderte Wohnungen, Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher, frei finanzierte Wohnungen und Eigentumswohnungen
- Ausgewogenes Wohnungsgemenge (Wohnungsgröße und Struktur)

Mehr bezahlbarer Wohnraum

Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat sich die Landeshauptstadt Stuttgart das Ziel von mindestens 1.800 Neubauwohnungen pro Jahr gesetzt, davon 600 im geförderten Wohnungsbau. Diese Herausforderung – insbesondere im geförderten Neubau – kann jedoch nur in partnerschaftlicher Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen, Interessenverbänden sowie der Stadt Stuttgart gelingen. In der Folge hat die Landeshauptstadt

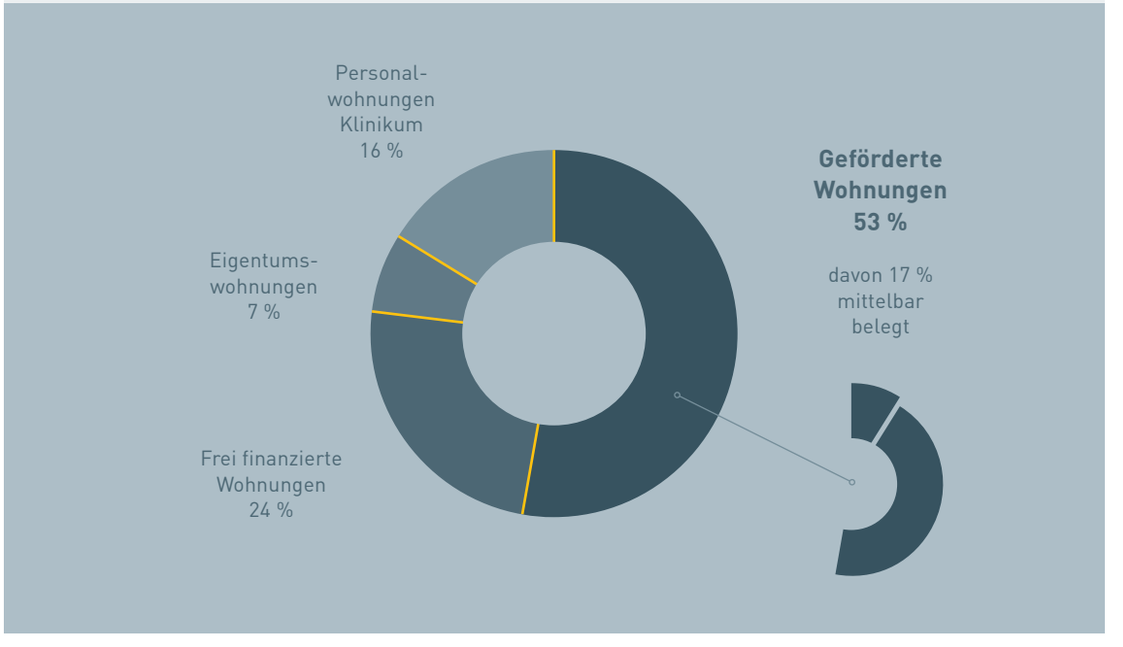
→ https://www.swsg.de/swsg/lebenswertes-stuttgart.html

2014 das Konzept „Wohnen in Stuttgart“ auf den Weg gebracht, das konkrete Zielvorgaben und Maßnahmen beziehungsweise Handlungsschritte festlegt, um mehr Neubauwohnungen und insbesondere mehr geförderten Wohnraum zu schaffen. Aufbauend darauf wurde das sogenannte „Bündnis für Wohnen“ von der Landeshauptstadt ins Leben gerufen. Diesem Dialogforum – und damit auch dem Konzept „Wohnen in Stuttgart“ – fühlt sich die SWSG verpflichtet und unterstützt die Ziele des Programms mit zahlreichen Beiträgen.

Mit ihrer Neubaustrategie trägt die SWSG beispielsweise maßgeblich dazu bei, dass die im Programm avisierten Ziele der Landeshauptstadt auch erreicht werden können: einerseits durch ihr ambitioniertes Neubauprogramm, andererseits durch den hohen Anteil an geförderten Wohnungen. Dieser Anteil liegt in den kommenden Jahren kontinuierlich bei rund 70 Prozent – inklusive der Personalwohnungen, die speziell den Mitarbeitenden des Klinikum Stuttgart zur Verfügung stehen werden. Grundsätzlich achtet die SWSG auf eine sozialverträgliche Durchmischung ihrer Quartiere. Differenzierte Förderprogramme, die sich an verschiedene Bewohnergruppen richten, sichern in Kombination mit frei finanziertem Wohnraum Belegungen, die eine stabile Bewohnerstruktur ermöglichen.

Mehr zum Thema „Neubaustrategie“ →

Anteile der verschiedenen Produkttypen der Neubauwohnungen 2019 bis 2024

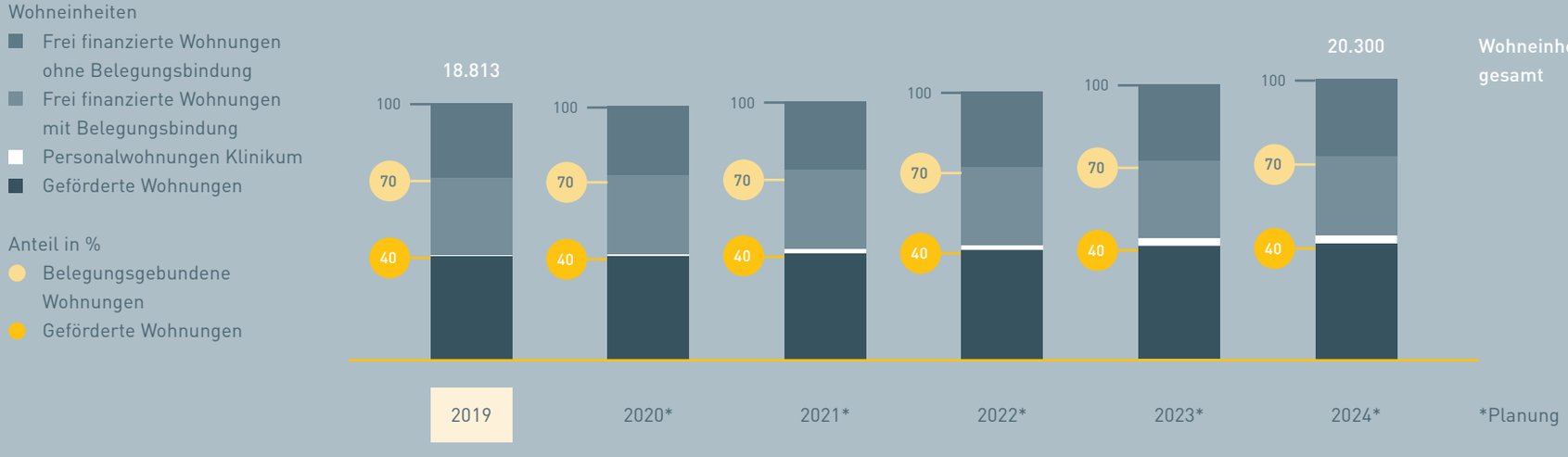


Mittelbare Belegung

Das Instrument der „mittelbaren Belegung“ resultiert aus den Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsprogrammes. Demnach können die Belegungs- und Mietpreisbindungen öffentlich geförderter Wohnungen im Rahmen eines Neubaus oder einer Modernisierungsmaßnahme auf andere vergleichbare Wohnungen übertragen werden. Diese sollen grundsätzlich gleichwertig sein, eventuelle Abweichungen in Lage, Baualter etc. können über die Wohnfläche ausgeglichen werden. Die Trennung von Mietpreis- und/oder Belegungsbindung und Förderobjekt lässt somit eine flexible und aktive Steuerung der Belegungsquoten zu und kann stabilisierend auf Wohnquartiere wirken. Die SWSG nutzt das Instrument, um für eine ausgewogene Mischung der Belegungsstruktur in ihren Quartieren zu sorgen.

→ https://www.swsg.de/swsg/lebenswertes-stuttgart.html

Heterogene Wohnprodukte im Bestand



Schwerpunkt bleibt die Belegungsbindung: Der Anteil der belegungsgebundenen Wohnungen liegt bei rund 70 Prozent, der Anteil der geförderten Wohnungen bei rund 40 Prozent.

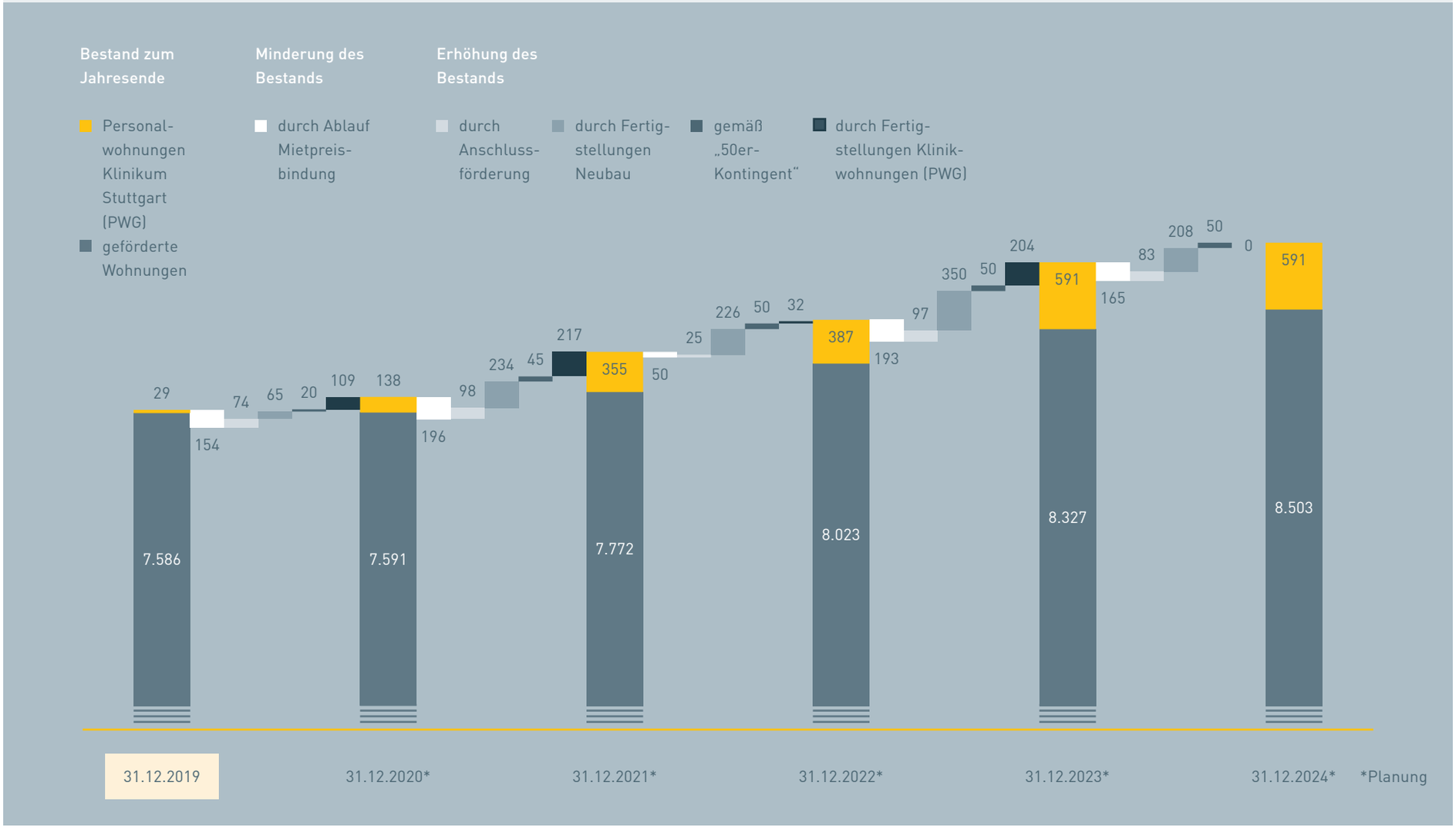
Weiterhin prüft die SWSG bei auslaufenden Mietpreisbindungen, ob im Rahmen des Wohnraumförderprogramms „Wohnungsbau BW" Anschlussförderungen möglich sind. Zielmarke ist, nach Überprüfung der Rahmenbedingungen der jeweiligen Bewohner (Einhaltung der Einkommensgrenzen, Wohnungsgröße), dass rund 50 Prozent der auslaufenden Bindungen über eine Anschlussförderung über 30 Jahre fortgesetzt werden können.

In diesem Zusammenhang ist der Hinweis wichtig, dass überall das Maximum angestrebt wird, diese Quote aufgrund der aktuellen Belegung jedoch realistisch erscheint.

Darüber hinaus hat sich die SWSG im Bündnis für Wohnen verpflichtet, jährlich für 50 Wohnungen neue Belegungsrechte einzuräumen („50er-Kontingent").

→ https://www.swsg.de/swsg/lebenswertes-stuttgart.html

Entwicklung der Mietpreisbindung



→ https://www.swsg.de/swsg/lebenswertes-stuttgart.html

DER SWSG-VERMIETUNGSPROZESS: FAIR. SOZIAL. TRANSPARENT.



Lars Hoffmann, Prokurist und Bereichsleiter Bestandsmanagement, erklärt, wie die SWSG bei der Vermietung ihrer Wohnungen vorgeht.

Herr Hoffmann, was ist das Besondere am Vermietungsprozess der SWSG?
Lars Hoffmann: Zunächst einmal müssen wir unterscheiden zwischen unseren belegungsgebundenen Wohnungen, die über das Stuttgarter Wohnungsamt vermietet werden, und den Wohnungen, die keiner Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen. Ganz grundsätzlich betrachtet, haben wir bei der Vermietung dieser Wohnungen freie Hand. Als kommunales Wohnungsunternehmen fühlen wir uns jedoch verpflichtet, vor allem Haushalten mit niedrigerem bis mittlerem Einkommen Wohnraum anzubieten. Aus diesem Grund haben wir uns für einen Vermietungsprozess entschieden, der den Prämissen „Fair. Sozial. Transparent." folgt. Grundlage dieses Vermietungsprozesses sind klar definierte Prüfkriterien, die festlegen, welche Interessenten zu welcher Wohnung passen.

Was bedeutet das konkret?
Hoffmann: Momentan sind wirklich sehr, sehr viele Interessentinnen und Interessenten bei uns registriert, die eine neue Wohnung suchen. Damit die Chancen für alle möglichst ähnlich und nachvollziehbar sind, prüfen wir bei jeder einzelnen frei werdenden Wohnung stets die gleichen Kriterien. So achten wir zum Beispiel darauf, große und familiengerecht

→ https://www.swsg.de/wohnen-in-stuttgart/mieten-in-stuttgart/fair-sozial-transparent.html

geschnittene Wohnungen vor allem auch Familien anzubieten. Bei barrierearmen und eher seniorengerechten Wohnungen stehen hingegen ältere Menschen beziehungsweise solche mit Einschränkungen an erster Stelle. Grundsätzlich schauen wir uns also jedes Gesuch ganz genau an, damit wir die jeweilige Lebenssituation unserer Interessenten möglichst individuell erfassen und entsprechend Rücksicht darauf nehmen können.

Das ist sicherlich eine komplexe Herausforderung, die Interessenten nicht immer nachvollziehen können …

Hoffmann: Das ist richtig. Viele Mietinteressierte sind verständlicherweise enttäuscht, wenn sie nach mehreren Monaten der Suche immer noch keinen Mietvertrag mit uns abgeschlossen haben. Aufgrund der immensen Nachfrage können wir jedoch nicht jedem Einzelnen gerecht werden. Deshalb haben wir beschlossen, unseren Vermietungsprozess anschaulich darzustellen und auf unserer Website zu veröffentlichen. Auf diese Weise wollen wir mehr Transparenz schaffen und allen ein Gespür dafür geben, nach welchen Kriterien wir bei der Vermietung unserer nicht mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen vorgehen.

Unsere Prüfkriterien



Handelt es sich um **große, familiengerechte Wohnungen,** haben Familien mit Kindern stets Vorrang.



Handelt es sich bei der zu vermietenden Wohnung um eine **seniorengerechte bzw. barrierearme Wohnung,** werden Menschen mit Einschränkungen bevorzugt.



Ein weiteres Prüfkriterium ist Ihre **wirtschaftliche Sicherheit.** Nur wenn die Mietzahlung gewährleistet ist, können Sie in Ihrer (Traum-)Wohnung glücklich werden.



Auch die **individuelle Lebenssituation** unserer Bewerber*innen ist für uns ein wichtiges und ausschlaggebendes Kriterium. Die Einzelfallprüfung erfolgt daher zusätzlich, individuelle Ausnahmesituationen werden berücksichtigt.

Mehr erfahren →

„Wir schauen uns jedes Gesuch ganz genau an, damit wir die jeweilige Lebenssituation unserer Interessentinnen und Interessenten möglichst individuell erfassen und entsprechend Rücksicht darauf nehmen können."

→ https://www.swsg.de/wohnen-in-stuttgart/mieten-in-stuttgart/fair-sozial-transparent.html



NACHHALTIGES BAUEN

20 → Starkes Wachstum dank konsequenter Neubaustrategie

26 → Im Gespräch mit Prof. Dr. Martina Baum, Leiterin des Städtebau-Instituts der Universität Stuttgart

29 → Ressourcen schonen, nachhaltig bauen

35 → Aus Alt mach Neu – durch Umnutzung mehr Wohnraum schaffen

STARKES WACHSTUM DANK KONSEQUENTER NEUBAUSTRATEGIE

Die Wohnungsunternehmen in den deutschen Ballungszentren stehen vor der großen Herausforderung, dass es immer mehr Menschen in die wirtschaftlich starken und prosperierenden Städte und ihre umliegenden Regionen zieht. Während die Wirtschaft und der Arbeitsmarkt von dieser Entwicklung profitieren, sehen sich alle Städte mit demselben Problem konfrontiert: Die Wohnungsmärkte sind stark überlastet, die Nachfrage übersteigt das vorhandene Angebot bereits jetzt deutlich, Tendenz steigend. Die SWSG reagiert auf diese Entwicklungen mit einer verstärkten Bautätigkeit und hat ihre ohnehin schon hohen Neubauziele noch einmal deutlich nach oben angepasst. Die Planungen gehen von 2020 bis 2024 von mehr als 2.000 fertiggestellten Neubauwohnungen aus. „Dank unserer Investitionen werden wir unseren Wohnungsbestand bis 2024 auf mehr als 20.000 Wohneinheiten erhöhen“, verdeutlicht Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG, das geplante Wachstum und verweist auf die durchschnittliche Neubauquote von über 2 Prozent. Dies bedeutet im Vergleich zu den Bestandszahlen von 2014 (17.889 Wohnungen) ein Wachstum von rund 13 Prozent.

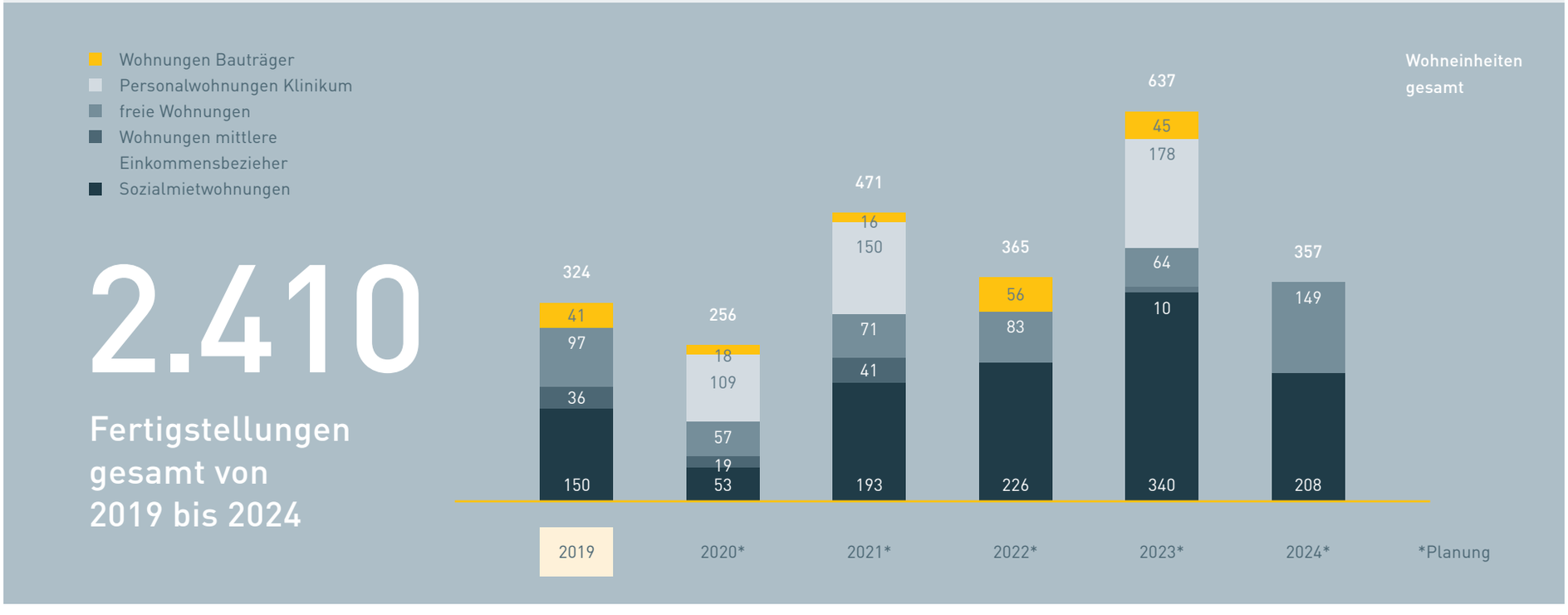
Mit ihrer ambitionierten Neubaustrategie trägt die SWSG einen großen Teil zu den Neubauzielen der Stadt bei. Gleichzeitig erfüllt sie auch den



Die SWSG treibt den Wohnungsbau auf zahlreichen Baustellen in ganz Stuttgart voran.

→ https://www.swsg.de/bauen-fuer-stuttgart.html

Das Neubau-Programm der SWSG im Überblick



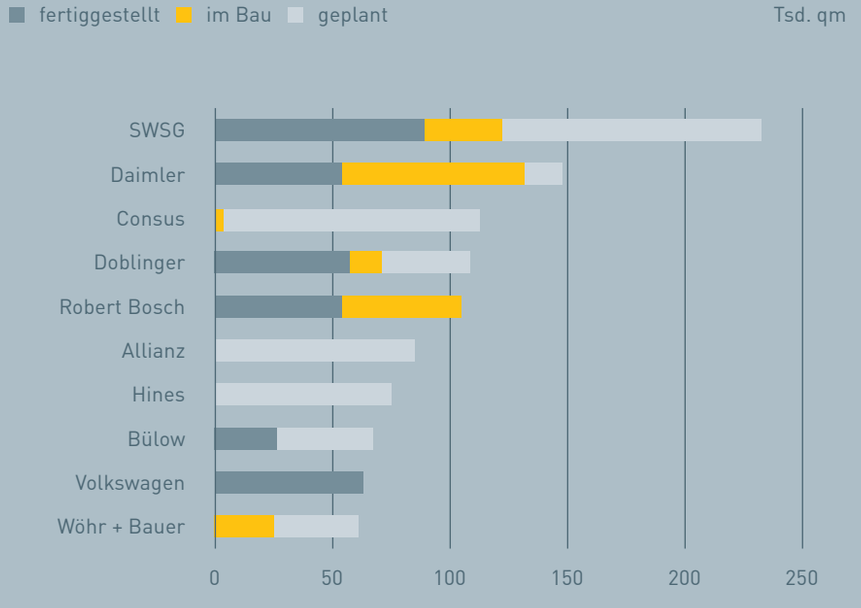
Wunsch ihrer Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, die sich für eine deutliche Vergrößerung des SWSG-Bestandes ausgesprochen hat. „Wir wollen in Zukunft noch mehr Menschen ein Zuhause geben. Das schaffen wir nur mit unserem ambitionierten Neubauprogramm“, sagt Sidgi mit Blick auf das Bauvolumen von rund 1.200 Wohneinheiten, die sich allein im Jahr 2019 auf der Baustelle befunden haben. Der Vergleich mit den Fertigstellungen des Jahres 2019 anderer kommunaler Wohnungsunternehmen mit mehr als 10.000 Wohnungen aus ausgewählten Städten unterstreicht die Neubauaktivität deutlich.

In Stuttgart selbst ist die SWSG aktuell mit rund 240.000 Quadratmetern Projektentwicklungsvolumen und einem Marktanteil von neun Prozent der Akteur mit dem höchsten Projektvolumen.

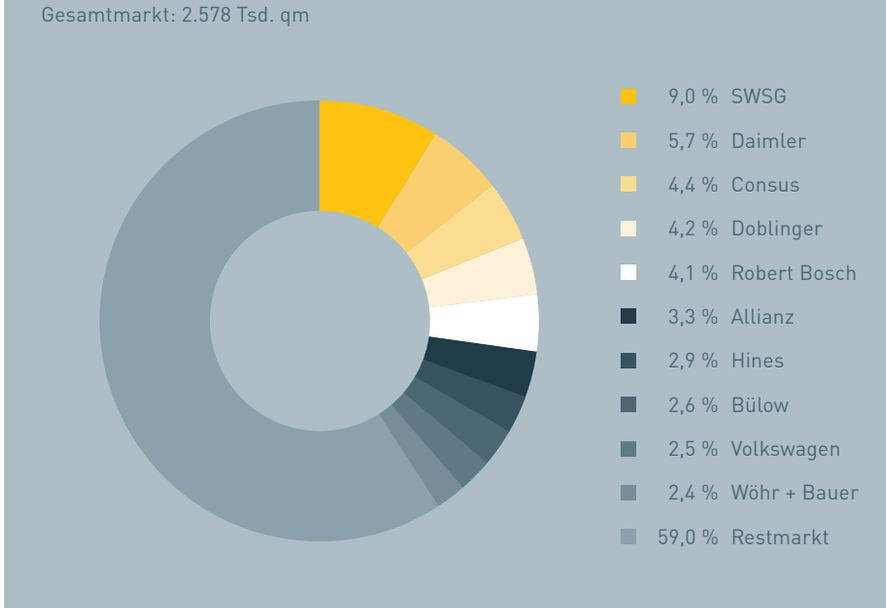
Die Bulwiengesa AG hat in ihrer Marktstudie über Projektentwicklungen die Bautätigkeit ausgewählter Akteure in den sogenannten deutschen „A-Städten“ ausgewertet, so auch in Stuttgart. Untersucht wurden die Segmente Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotel und Sonstige. Die SWSG dominiert den Markt für Projektentwicklungen in der Landeshauptstadt deutlich – sowohl im Wohnsegment als auch in der Gesamtbetrachtung aller Nutzungsarten.

→ https://www.swsg.de/bauen-fuer-stuttgart.html

Projektentwicklungsvolumen alle Nutzungsarten



Ausgewählte Akteure in Stuttgart
nach Marktanteil



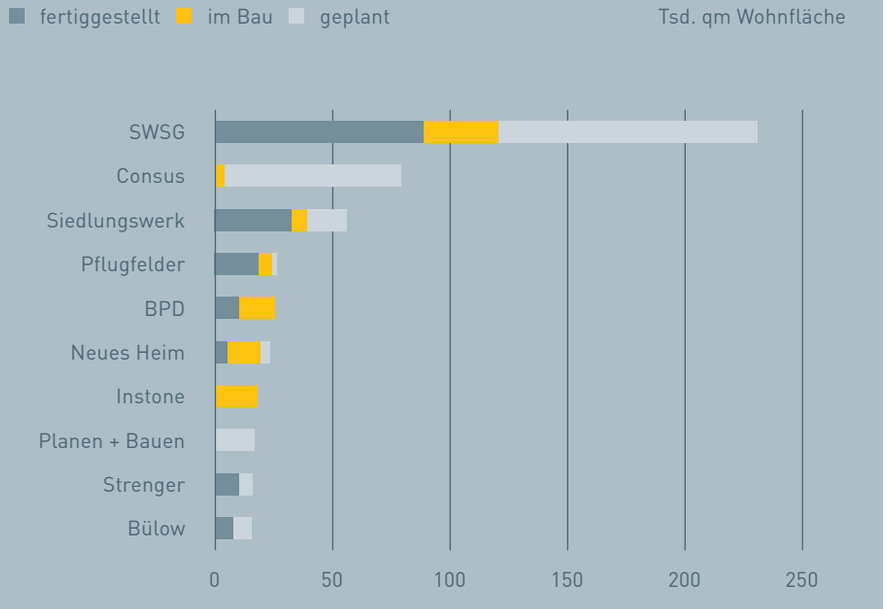
Quelle: Marktstudie – Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2020, bulwiengesa AG

„Die SWSG ist mit großem Abstand größter Akteur in Stuttgart.“

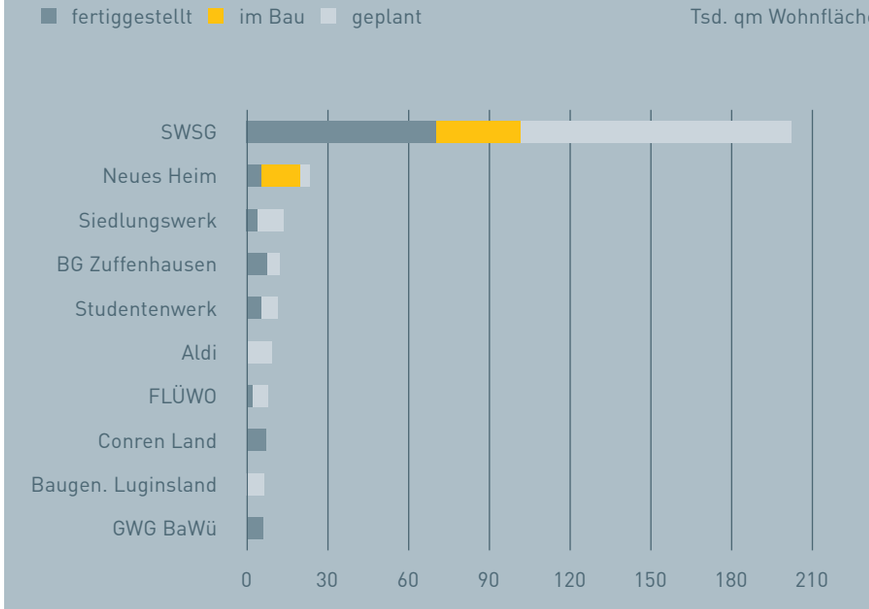
bulwiengesa AG

→ https://www.swsg.de/bauen-fuer-stuttgart.html

Projektentwicklungsvolumen – Wohnen gesamt



Projektentwicklungsvolumen – Wohnen, Investor Development



Quelle: Marktstudie – Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2020, bulwiengesa AG

„Die SWSG dominiert das Segment deutlich."

bulwiengesa AG

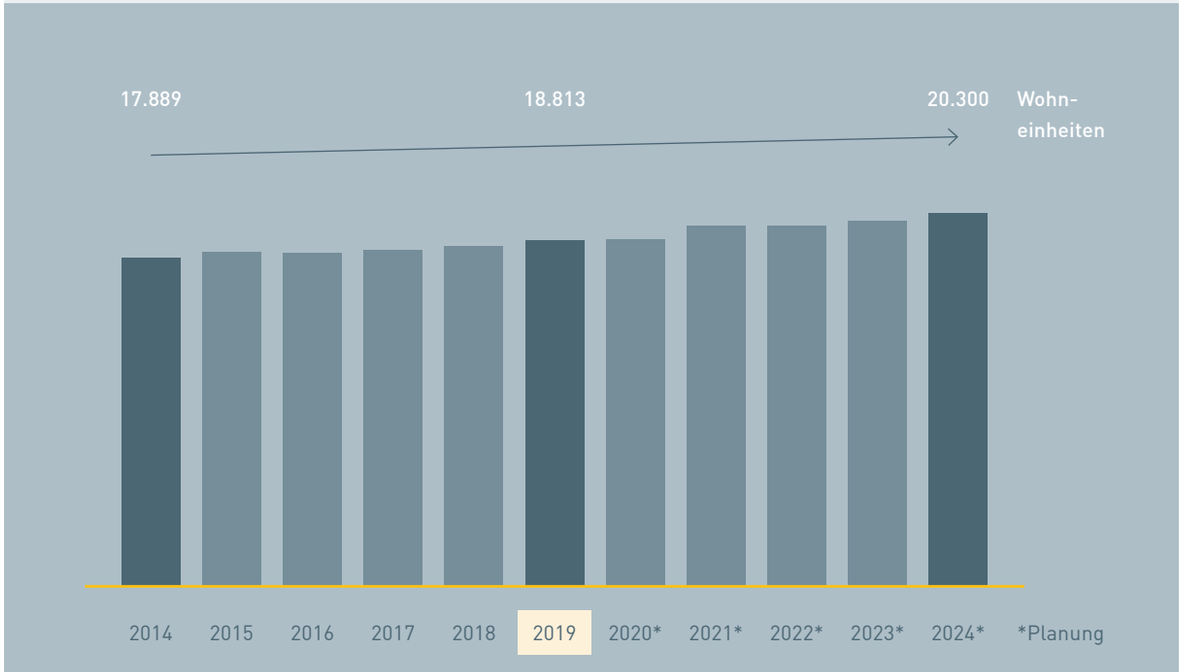
→ https://www.swsg.de/bauen-fuer-stuttgart.html

Das kontinuierliche Wachstum ist für die SWSG eine anspruchsvolle Aufgabe. Der angespannte Wohnungsmarkt, kaum größere, dafür aber teure Entwicklungsflächen und auch die topographische Lage machen Bauen in Stuttgart zur Herausforderung. Auf diese ist die SWSG jedoch gut vorbereitet, wie nicht zuletzt die Studie von Bulwiengesa zeigt. Mit einer kompetenten und innovativen Projektkonzeption und -entwicklung gelingt es, Potenziale zu erkennen und optimal zu nutzen. Denn die Voraussetzung für effizientes und nachhaltiges Bauen ist, bereits im Vorfeld eine sinnvolle Grundstücksaktivierung unter optimalen städtebaulichen, wirtschaftlichen und planungsrechtlichen Aspekten zu realisieren.

+13 %

Bis 2024 wird die SWSG ihren Wohnungsbestand auf über 20.000 Wohnungen ausbauen.

Konsequente Wachstumsstrategie der SWSG



→ https://www.swsg.de/bauen-fuer-stuttgart.html

Schlüssel für friedliche Nachbarschaften: durchmischte Quartiere

Um ihrem sozialen Auftrag gerecht zu werden, legt die SWSG bei der Planung ihrer Neubauvorhaben großen Wert auf eine gesunde Durchmischung. Neue Wohngebiete werden in die Struktur der Umgebung eingebunden, gleichzeitig entstehen eigenständige kleine Quartiere. Gemäß dem Credo „Wohnen für alle“ entwickelt das Wohnungsunternehmen unterschiedliche Angebote und unterschiedliche Wohnungsgrößen für die individuellen Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen. So leben Menschen verschiedener Herkunft, verschiedenen Alters und in unterschiedlichen Lebensformen unter einem Dach – was wiederum stabile Bewohnerstrukturen und Nachbarschaften fördert.

Mehr zum Thema „durchmischte Quartiere“ →

Zur Verbesserung des Stadtklimas achtet die SWSG bei sämtlichen Neubaumaßnahmen auf den Erhalt von Grünflächen und Frischluftschneisen. Die Außenanlagen der Wohngebäude und Quartiere stechen insbesondere durch ihre Nutzungsvielfalt hervor: Spielplätze, barrierefreie Spazierwege, Plätze zum Wäschetrocknen oder Fahrradabstellplätze – die Bedürfnisse der Mieter werden in das Wohnumfeld integriert, gleichzeitig werden die Freiflächen durch eine heimische Bepflanzung nachhaltig verschönert. „Unser Ziel ist es, die Vorteile des urbanen Wohnens hervorzuheben und gleichzeitig ein einladendes, attraktives Wohnumfeld zu schaffen“, fasst Sidgi die Bemühungen der SWSG zusammen.

„Unser Ziel ist es, die Vorteile des urbanen Wohnens hervorzuheben und gleichzeitig ein einladendes, attraktives Wohnumfeld zu schaffen.“

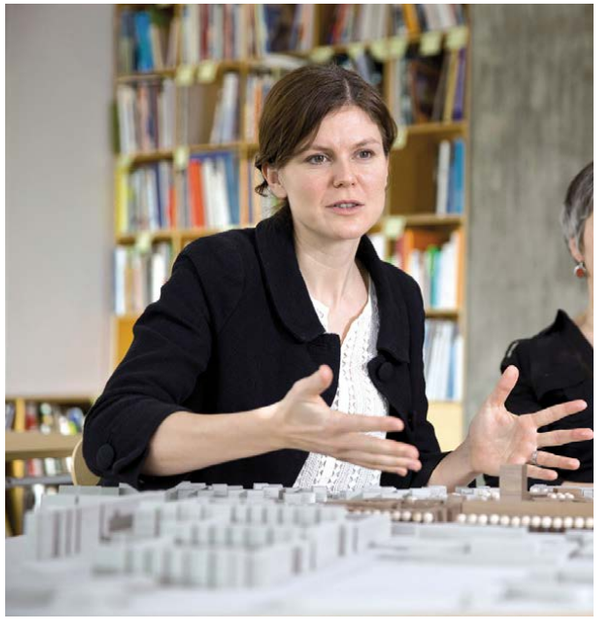
Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung



Mehr als (nur) Bauen: Die SWSG legt Wert auf die Gestaltung des Wohnumfelds in ihren Quartieren.

→ https://www.swsg.de/swsg/lebenswertes-stuttgart.html

„WIR STADTPLANER PLÄDIEREN SEHR STARK FÜR MISCHGENUTZTE QUARTIERE – DAS IST ETWAS, WAS DIE SWSG SCHON SEHR GUT MACHT.“



Interview zum Thema „Nachhaltige Stadtentwicklung“ mit Prof. Dr. Martina Baum, Leiterin des Städtebau-Instituts der Universität Stuttgart

Frau Baum, als Expertin für Stadtentwicklung beschäftigen Sie sich intensiv mit Strategien und Visionen für urbane Zentren. Wie beurteilen Sie die aktuelle Lage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt?

Prof. Dr. Martina Baum: Die Situation ist tatsächlich sehr angespannt. Stuttgart ist nun mal ein attraktiver Standort, der insbesondere aufgrund seines vielfältigen Arbeitsmarktes zahlreiche Menschen anlockt. Diese müssen folglich auch Wohnraum in Stuttgart finden, das Angebot an Wohnungen ist jedoch viel zu klein, die Preise dafür meist zu hoch. Das führt teilweise zu sehr prekären Situationen: Viele Menschen bekommen keinen Zugang mehr zum Wohnungsmarkt und wir sprechen hier nicht nur von gesellschaftlichen Gruppen, die beispielsweise keine Ausbildung oder kein Arbeitsverhältnis haben. Sondern diese Situation betrifft mittlerweile Menschen bis in die Mittelschicht, die sich trotz Bildung und Arbeit das Wohnen in der Stadt nicht mehr leisten können.

Die Menschen sind folglich gezwungen, weiter aus der Stadt raus zu ziehen und lange Pendelzeiten in Kauf zu nehmen. Und diese Entwicklung gefährdet leider sehr stark den gesellschaftlichen Frieden und den sozialen Zusammenhalt, weil es auf einmal ganz viele Bürger gibt, die dadurch den Anschluss an die Gesellschaft verlieren.

Die SWSG verfolgt hohe Neubauziele, verdichtet ihren Wohnungsbestand nach und nutzt Flächen beziehungsweise bestehende Gebäude um. Es entsteht also kontinuierlich neuer Wohnraum, dennoch steht dieser Entwicklung stets der Ruf nach „noch mehr“ gegenüber. Ist es überhaupt möglich, diesem Spannungsfeld in Ballungszentren gerecht zu werden?
Prof. Dr. Baum: Wenn Sie so direkt fragen: Nein. Es ist eigentlich unmöglich, dieser Anforderung gerecht zu werden. Ich bezeichne den Immobilienmarkt ja gerne als „gefräßiges Monster“ – er bekommt nie genug und will immer mehr gefüttert werden. Das liegt insbesondere daran, dass es momentan eine völlige Entkopplung vom jeweiligen Ort gibt: Der Wohnungsmarkt hatte früher eine lokale Basis mit Angebot und Nachfrage, mittlerweile haben wir einen global agierenden Markt, auf dem Investitionen und Spekulationen oftmals im Vordergrund stehen. Viele Investoren sehen den Immobilienmarkt als lukrative Anlage und sind nicht an der langfristigen Entwicklung und Stabilität eines Standorts oder der Zufriedenheit der Bürger interessiert. Das verschärft die Situation auf den Wohnungsmärkten natürlich noch mehr und macht es sehr schwer, dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Wir sprechen hier von einer Dimension, die es in der Vergangenheit so nicht gab, dennoch müssen wir momentan damit zurechtkommen. Bisher gibt es aber leider noch zu wenig aktive Strategien, wie damit umzugehen ist.

Allerdings haben sich auch die Bedürfnisse der Menschen geändert …
Prof. Dr. Baum: … Das ist richtig. Problematisch ist tatsächlich, dass wir Menschen immer mehr wollen. Der Wohnflächenbedarf ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen; in einer Wohnung, in der früher beispielsweise eine Großfamilie gelebt hat, wohnen heutzutage zwei Personen. Zugleich gibt es immer mehr Einzelhaushalte, das heißt, wir sprechen von einer immensen Flächenausdehnung. Diesen zwei Faktoren steht die Frage gegenüber, wie viel wir nachverdichten und wie viele Flächen wir neu ausweisen müssten, um dieser Nachfrage überhaupt gerecht zu werden? Das ist eigentlich kaum zu schaffen.

Gibt es überhaupt Möglichkeiten, Stuttgart nachhaltig wachsen zu lassen?
Prof. Dr. Baum: Hier stehen sich zwei sehr widersprüchliche Interessen und Bedürfnisse gegenüber: einerseits wollen die Menschen Grünflächen, Parkanlagen und Wälder in ihrer direkten Umgebung haben, andererseits werden dringend neue Flächen für die Schaffung von Wohnraum benötigt. Daher gilt es, die Bestände auf ihre Neubau- und Nachverdichtungspotenziale hin zu überprüfen. Wir haben in Stuttgart einige Quartiere aus der Nachkriegszeit, in denen es sicherlich noch Nachverdichtungspotenziale gibt, andererseits sind wir in klassischen Gründerzeit-Quartieren wie im Stuttgarter Westen bereits am Limit – da lässt sich nichts mehr nachverdichten. Und unabhängig davon sind viele Gebiete ja auch geschützt, wie beispielsweise Waldgebiete oder sonstige Grünflächen, an die man gar nicht rankommt, was aber absolut sinnvoll und wichtig ist. Es muss daher eine übergeordnete Strategie entwickelt werden, die viele unterschiedliche Ebenen

„Wohnungsunternehmen sollten sich immer als aktiven Teil der Stadtentwicklung sehen und auch jenseits des Wohnungsbaus aktiv sein, um die Idee der urbanen, lebenswerten Stadt noch tiefer zu manifestieren.“

beinhaltet: Wo gibt es entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeiten, wo kann beziehungsweise muss man über den eigenen Tellerrand hinausschauen und mit der Region zusammenarbeiten, inwiefern muss die Mobilitätsinfrastruktur und insbesondere der ÖPNV einbezogen werden. Und zuletzt funktioniert das Ganze eben auch nur, wenn Stadt und Politik die Bodenpreisspekulationen strikt verhindern. Hier sehe ich vor allem die Politik stark in der Verantwortung, die aus meiner Sicht – zumindest momentan – deutlich stärker in den Markt eingreifen sollte, einfach weil die Situation derzeit so schwierig ist.

Wie beurteilen Sie demnach die städtebauliche Entwicklung der vergangenen Jahre, die sich ja sehr stark auf das Prinzip der Innenentwicklung fokussiert hat?
Prof. Dr. Baum: Der haushälterische Umgang mit Ressourcen, also auch mit Grund und Boden, ist sicher gut und richtig. Dennoch muss man an bestimmten Punkten auch über die Neuausweisung

von Flächen nachdenken. Da kommt man jedoch wieder an die Problematik der Flächenverfügbarkeit und muss überlegen, ob man nicht auch über die Stadtgrenze hinausdenken und die Region miteinbeziehen muss.

Wenn man das alles jetzt betrachtet: Auf was sollten Wohnungsunternehmen in den kommenden Jahren ihren Fokus legen?
Prof. Dr. Baum: Vielleicht ist es schlichtweg zu einseitig, zu sagen, man sei ein Wohnungsunternehmen. Im Hinblick auf die aktuelle Situation ist es nämlich wichtig, nicht nur die Entwicklung einzelner Flächen zu betrachten, um möglichst viele neue Quadratmeter Wohnraum zu schaffen, sondern vielmehr die Entwicklung ganzer [städtebaulicher] Räume mit bestimmten Raumqualitäten in den Fokus zu stellen. Das bedeutet im Umkehrschluss zum Beispiel auch, Überlegungen zu ganz anderen Grundrisskonfigurationen anzustellen. Wir haben auf dem Markt momentan noch sehr viele „klassische" Grundrisszuschnitte, denen jedoch eine Vielfalt an Lebensmodellen gegenübersteht, die darüber nicht abgebildet werden kann. Gleichzeitig sollte man sich auch immer überlegen, was ein Gebäude für die Nachbarschaft oder das Quartier beitragen kann, um einen Standort dauerhaft werthaltig und gut zu gestalten. Dazu zählen Überlegungen zur sozialen und kulturellen Infrastruktur, Möglichkeiten zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten, Gewerbedienstleistungen und viele weitere Bausteine. Mit dieser Kombination unterschiedlicher Lebensbereiche tun sich viele [Unternehmen] leider noch schwer – die einen entwickeln Wohnungen, die anderen Gewerbeflächen, aber wir Stadtplaner plädieren sehr stark für mischgenutzte Quartiere. Das ist zum Beispiel etwas, was die SWSG schon sehr gut macht!

Wie sieht Ihre Vision für Stuttgart aus?
Prof. Dr. Baum: Wichtig wäre für Stuttgart, dass die Stadt zunächst für sich selbst eine richtige Vision entwickelt und zwar aus einer Situation des Reagierens auf aktuelle Marktentwicklungen hin zu einem aktiven Agieren. Damit meine ich die gesamte räumliche Entwicklung mit verschiedenen Ebenen über das Wohnraumkonzept hinaus, wie beispielsweise Klimaanpassung, Mobilitätskonzept. Dazu braucht es aber erst mal ein Leitbild für die zukünftige Entwicklung, das diskutiert werden kann und auf dessen Basis eine nachhaltige Strategie mit verschiedenen Maßnahmenpaketen entwickelt werden kann. Das ist etwas, was mir in Stuttgart noch ein bisschen fehlt, und da gilt es wiederum sehr schnell aktiv zu werden.

Welche Rolle spielen in dieser Vision Wohnungsunternehmen und insbesondere die SWSG?
Prof. Dr. Baum: In diesem Kontext spielen vor allem die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften wie die SWSG eine wichtige Rolle, da sie die entsprechende Erfahrung in der Entwicklung und im Management großer Wohnungsbestände haben. Diese Position sollte meiner Meinung nach auch noch stärker ausgebaut werden, da ihre Einflussnahme auf den Markt absolut notwendig ist.
Bei der SWSG ist das Schöne ja, dass eine wichtige Komponente bereits im Namen steckt: der Städtebau. Wohnungsunternehmen sollten sich immer als aktiven Teil der Stadtentwicklung sehen und auch jenseits des Wohnungsbaus aktiv sein, um die Idee der urbanen, lebenswerten Stadt noch tiefer zu manifestieren. Dazu sind vor allem das lokale Agieren und die lokale Verbundenheit wichtig, da sie eine langfristig nachhaltige Entwicklung garantieren.



Zur Person – Prof. Dr. Martina Baum

Die Architektin und Stadtplanerin Martina Baum, Jahrgang 1977, ist seit 2014 Professorin für Stadtplanung und Entwerfen an der Universität Stuttgart und leitet das dortige Städtebau-Institut. Sie studierte an der Bauhaus Universität Weimar und der Hochschule Coburg und promovierte am Karlsruher Institut für Technologie KIT. Als Forscherin und Dozentin war sie viele Jahre unter anderem an der ETH Zürich tätig. Ihre Praxistätigkeit mündete über die Arbeit in renommierten Büros in Deutschland in ihrem eigenen Büro „Studio Urbane Strategien". Im Mittelpunkt ihrer Forschung steht die europäische Stadt, wobei sie sich unter anderem für urbane Transformations- und Umbauprozesse sowie prozesshafte, strategische Raumentwicklung interessiert.

RESSOURCEN SCHONEN, NACHHALTIG BAUEN

Bau- und Immobilienwirtschaft stehen in Zeiten des Klimaschutzes und der Ressourcenknappheit vor einer großen Herausforderung: Sowohl die Herstellung und die Nutzung als auch die Entsorgung von Gebäuden verbrauchen in hohem Maße Energie und Rohstoffe. Allein in Deutschland entfallen rund 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs und fast 50 Prozent des Rohstoffverbrauchs auf die Baubranche. Darüber hinaus ist der Bausektor für über die Hälfte des gesamten Abfallaufkommens verantwortlich (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Vor diesem Hintergrund wachsen die ökologischen Ansprüche an die Nachhaltigkeit von Wohnbauten stetig – gleichzeitig sollen Gebäude jedoch dauerhaft kostengünstig errichtet und betrieben werden, um so auch die soziale Nachhaltigkeit zu wahren. Dieser wahrlich nicht ganz einfachen Herausforderung widmet sich die SWSG als nachhaltig ausgerichtetes Unternehmen mit großem Engagement. Folglich legt das kommunale Wohnungsunternehmen großen Wert auf die Vereinbarkeit von ökologischen und sozialen Anforderungen, ohne dabei die wirtschaftlichen Aspekte aus den Augen zu verlieren. „Nachhaltiges Bauen kann nicht ausschließlich unter Umweltaspekten betrachtet werden, wenn gleichzeitig die Bezahlbarkeit des Wohnraums gewährleistet werden soll“, bekräftigt Helmuth Caesar, Technischer Geschäftsführer der SWSG. Um lebens- und preiswerten Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung bieten zu können, gilt es einen Mittelweg zu finden, der in Summe allen Ansprüchen gerecht wird.

Hohe Energiestandards

Bei der Erstellung ihrer Gebäude achtet die SWSG grundsätzlich auf eine nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise. So werden beispielsweise bei Neubauprojekten die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des KfW-Effizienzhaus-55-Standards konsequent erfüllt. Davon profitieren Bewohner*innen und Unternehmen gleichermaßen: Energieeffiziente Gebäude sparen Heizkosten, schonen die Umwelt und erhöhen den Wert des Gebäudes. Gleichzeitig sind sie ein elementarer Bestandteil der Energiewende.

Bereits bei der Projektplanung wird seitens der SWSG auf eine effiziente Grundrissgestaltung geachtet, um hinsichtlich des Flächenverbrauchs und der Berücksichtigung heutiger und künftiger Wohnbedarfe optimale Ergebnisse zu erzielen. Die Planungsstandards berücksichtigen dabei stets auch die Langlebigkeit der Konstruktion als wichtiges Kriterium, um vorausschauend zu bauen und künftige Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten möglichst gering zu halten.

Als kommunales und lokal agierendes Unternehmen achtet die SWSG darüber hinaus im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf, Aufträge bevorzugt an regionale Firmen und Handwerker zu vergeben. So können einerseits lange Anfahrtswege und somit höhere CO_2-Emissionen vermieden werden, andererseits werden dadurch auch die regionale Wirtschaft und insbesondere kleine Firmen und Betriebe unterstützt.

Nachhaltiger SWSG-Baustandard

Das Credo der SWSG lautet: „Verstehen. Verbessern.“ Bestehendes immer wieder zu hinterfragen und – sofern möglich und notwendig – zu optimieren, ist ein Prozess, der die Grundhaltung der SWSG kennzeichnet. Vor diesem Hintergrund hat sich die SWSG Anfang 2019 verstärkt mit ihren Baustandards auseinandergesetzt und intensiv an deren nachhaltiger Weiterentwicklung gearbeitet. Im Zuge dessen

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

wurden die wesentlichen Konstruktionsbereiche von Gebäuden einer wissenschaftlichen Betrachtung unterzogen und ganzheitlich ökologisch bewertet. „Die ökologische Bewertung einzelner Produkte ist an und für sich nicht neu für uns, dieses Mal haben wir uns aber intensiv den typischerweise verwendeten übergeordneten Bausystemen gewidmet“, erklärt Caesar mit Blick auf die Untersuchung des Rohbaus als Massivbau, der Fassade als Wärmedämmverbundsystem sowie dem Innenausbau und dabei insbesondere auf die Wand- und Bodenbeläge der Wohnungen.

Im Sinne ihrer Nachhaltigkeitsphilosophie hat sich die SWSG dabei mit den drei Lebenszyklusphasen – Herstellung, Nutzung und Entsorgung – eines Gebäudes befasst und die genannten Bauprodukte über alle Phasen hinweg betrachtet. „Wichtig ist für uns der sinnvolle Ausgleich zwischen Wirtschaftlichkeit und Ökologie, aber auch die Wiederverwendbarkeit der Bauprodukte, also deren Kreislauffähigkeit“, erläutert der Technische Geschäftsführer.

Anhand einer Matrix wurden jeder Phase verschiedene wissenschaftliche Bewertungskriterien zugrunde gelegt:

Bewertungskriterien der einzelnen Lebenszyklusphasen

Herstellungsphase	Nutzungsphase	Entsorgungsphase
– Kosten Investition – Primärenergieverbrauch – Treibhauseffekte – Luftverschmutzung – Abwasserbelastung – Ozonemissionen – Verpackungsanteile – Rohstoffverbrauch	– Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten – Dauerhaftigkeit – Reversibilität – Ausgasung, Emissionen – Brandschutz – UV-Beständigkeit – Fungizidität – Pflegeleichtigkeit – Radioaktivität – Zertifikatsbetrachtung	– Entsorgungskosten, Entsorgungsgewinne – Entsorgungsart – Trennbarkeit – Kreislauffähigkeit, Recyclierbarkeit

Nutzung anerkannter Quellen

Die Grunddaten der einzelnen Bauteile stammen aus verschiedenen unabhängigen Quellen, wie zum Beispiel der besonders anerkannten und fundierten Datenbank des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau & Reaktorsicherheit „ÖKOBAUDAT“. Des Weiteren wurden Angaben aus geprüften Umweltproduktdeklarationen (EPD) und der Europäischen Initiative der EPD-Halter (ECO) verwendet.

Um die Elemente der Fassade, des Rohbaus und des Innenausbaus in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsaspekts besser einstufen zu können, wurden die einzelnen Bauteile dieser Bereiche im nächsten Schritt mit alternativen Bauprodukten verglichen. Hierfür wurde eine weitere umfangreiche Bewertungsmatrix mit physikalisch-chemischen Daten zugrunde gelegt. Auf dieser Basis ist die SWSG zu folgenden Erkenntnissen gelangt:

Recycling-Stahlbeton bevorzugt

Im Rohbau (Massivbau) verwendet die SWSG in der Regel Stahlbeton, Recycling-Stahlbeton, Kalksandstein und Ziegel. Die Untersuchung der einzelnen Bauprodukte hat ergeben, dass der klassische Stahlbeton aufgrund des hohen Ressourcenverbrauchs bei der Herstellung in der Gesamtbewertung am schlechtesten abschneidet. Da aus statischen

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

Gründen oftmals nicht auf diesen Baustoff verzichtet werden kann, stellt der Recycling-Stahlbeton eine Alternative dar, welche bereits heute in den Bauausschreibungen als Ersatz für den konventionellen Stahlbeton abgefragt wird. Bei den Mauerwerkssteinen schneidet der Kalksandstein aufgrund einer besseren Einstufung der Ökologie in der Nutzungsphase geringfügig besser ab als der Ziegel. „Unser nachhaltiger Baustandard sieht vor, dass wir den Anteil an Stahlbetonbauteilen künftig auf das statisch notwendige Minimum reduzieren und stattdessen auf Recycling-Stahlbeton ausweichen“, bemerkt Caesar. Die verbleibenden Wände werden, wie bereits bisher, weiterhin mit Kalksandstein ausgeführt, da dieser in der Gesamtbewertung das beste Ergebnis erzielt hat.

Die folgenden Grafiken stellen die Ergebnisse der umfangreichen wissenschaftlichen Auswertungen bewusst vereinfacht und stark zusammengefasst im Sinne der Anschaulichkeit dar:

Bauelemente im Rohbau

	Bewertung	Stahlbeton	Recycling-Stahlbeton	Kalksandstein	Ziegel
Herstellung	**Ökologisch** Ökobilanzdaten	○ ○ ○	● ○ ○	● ● ○	● ● ○
	Wirtschaftlich Invest	€ € €	€ € €	€ € €	€ € €
Nutzung	**Ökologisch** Reversibilität, Emissionen, Zertifikate	● ● ○	● ● ○	● ● ●	● ● ○
	Wirtschaftlich Lebensdauer, LCC*	€ € €	€ € €	€ € €	€ € €
Entsorgung	**Ökologisch** Art der Entsorgung, Kreislauffähigkeit	● ● ○	● ● ○	● ● ○	● ● ○
	Wirtschaftlich Entsorgungsklassen, Art der Entsorgung	€ € €	€ € €	€ € €	€ € €
	Gesamt	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓

Ökologisch	○ ○ ○ nicht zu empfehlen	● ○ ○ bedingt zu empfehlen	● ● ○ zu empfehlen	● ● ● sehr zu empfehlen
Wirtschaftlich	€ € € sehr geringe Kosten	€ € € geringe Kosten	€ € € hohe Kosten	€ € € sehr hohe Kosten
Gesamt	✓ ✓ ✓ sehr geringer Erfüllungsgrad	✓ ✓ ✓ geringer Erfüllungsgrad	✓ ✓ ✓ hoher Erfüllungsgrad	✓ ✓ ✓ sehr hoher Erfüllungsgrad

* ohne Wartungskosten

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

Tests bestätigten SWSG-Standards

Im Bereich der Fassaden (Wärmedämmverbundsystem) kommen Steinwolle, EPS und Mineralschaumplatten zum Einsatz. Bei der Herstellung mineralischer Steinwolle ist der Primärenergiebedarf um ein Fünffaches höher als bei vergleichbaren organischen EPS-Dämmstoffen (Polysterol) und etwa zwanzigmal höher als bei Mineralschaumplatten. Da die Baustoffe beim Abbruch nicht sortenrein getrennt werden können, hat die Steinwolle auch in der Entsorgungsbewertung keine Vorteile, sodass EPS und Mineralschaumplatten in der Gesamtbetrachtung annähernd gleichauf liegen. „Bisher hat die SWSG bereits auf organische EPS-Dämmstoffe gesetzt. Aufgrund der wirtschaftlichen Vorteile behalten wir diesen Standard auch künftig bei, da alternative Produkte in der Gesamtbetrachtung keine verbesserte Ökologie aufweisen und dennoch mit höheren Kosten verbunden sind“, so das Fazit des Technischen Geschäftsführers.

Bauelemente der Fassade

	Bewertung	Steinwolle (mineralisch)	EPS (organisch)	Mineralschaumplatte
Herstellung	**Ökologisch** Ökobilanzdaten	🌐	🌐🌐	🌐🌐🌐
	Wirtschaftlich Invest	€	€ €	€
Nutzung	**Ökologisch** Reversibilität, Emissionen, Zertifikate	🌐🌐	🌐🌐	🌐🌐
	Wirtschaftlich Lebensdauer, LCC*	€	€	€
Entsorgung	**Ökologisch** Art der Entsorgung, Kreislauffähigkeit		🌐	
	Wirtschaftlich Entsorgungsklassen, Art der Entsorgung	€ € €	€ €	€ € €
	Gesamt	✓	✓ ✓	✓ ✓

Ökologisch	nicht zu empfehlen	bedingt zu empfehlen	zu empfehlen	sehr zu empfehlen
Wirtschaftlich	sehr geringe Kosten	geringe Kosten	hohe Kosten	sehr hohe Kosten
Gesamt	sehr geringer Erfüllungsgrad	geringer Erfüllungsgrad	hoher Erfüllungsgrad	sehr hoher Erfüllungsgrad

* ohne Wartungskosten

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

Kaum nachweisbare Emission

Im Innenausbau und insbesondere bei den Bodenbelägen wurden verschiedene Vinylarten sowie Linoleum und Massivparkett einer Vergleichsbetrachtung unterzogen. Grundsätzlich zeichnen sich alle Produkte durch eine hohe ökologische Qualität aus. „Der Bodenbelag Vinyl – TopSilence-Design Gerfloor überzeugt durch eine kaum nachweisbare Emission zum Innenraum und eine hohe Reversibilität, da er ohne Kleber schwimmend verlegt wird“, erläutert Caesar. Dadurch könne der Bodenbelag einfach und sortenrein ausgebaut werden. Eine partielle Reparatur sei ebenfalls möglich, so Caesar weiter, sodass im Falle einer Beschädigung eine geringe Abfallmenge entsteht.

Bauelemente im Innenausbau

	Bewertung	Vinyl – Expona Commercial (Objectfloor)	Vinyl – TopSilenceDesign (Gerfloor)	Vinyl – Living+ (Objectfloor)	Linoleum – Veneto Silencio (Tarkett)	Massiv-parkett
Herstellung	**Ökologisch** Ökobilanzdaten	🌐🌐	🌐🌐	🌐🌐🌐	🌐	🌐🌐
	Wirtschaftlich Invest	€	€	€	€	€
Nutzung	**Ökologisch** Reversibilität, Emissionen, Zertifikate	🌐	🌐🌐	🌐	🌐🌐	🌐🌐
	Wirtschaftlich Lebensdauer, LCC*	€ €	€ €	€ €	€ €	€
Entsorgung	**Ökologisch** Art der Entsorgung, Kreislauffähigkeit	🌐🌐	🌐🌐🌐	🌐🌐	🌐🌐🌐	
	Wirtschaftlich Entsorgungsklassen, Art der Entsorgung	€	€	€	€	€
	Gesamt	✓✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓

Ökologisch	nicht zu empfehlen	bedingt zu empfehlen	zu empfehlen	sehr zu empfehlen
Wirtschaftlich	sehr geringe Kosten	geringe Kosten	hohe Kosten	sehr hohe Kosten
Gesamt	sehr geringer Erfüllungsgrad	geringer Erfüllungsgrad	hoher Erfüllungsgrad	sehr hoher Erfüllungsgrad

* ohne Wartungskosten

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

Verstetigung und Erweiterung des Evaluationsprozesses

Die wesentlichen Konstruktionsbereiche sollen in Zukunft um weitere Konstruktionsarten ergänzt werden. In einem nächsten Schritt der wissenschaftlichen Begleitung werden nicht nur verwendete, sondern auch alternative Baukonstruktionen bewertet. So sollen zum Beispiel die Massivkonstruktionen um den Bereich verschiedener Holzkonstruktionen erweitert und mit der gewählten ganzheitlichen Betrachtungsweise untereinander verglichen werden. Fassadendämmsysteme werden um weitere alternative Systeme und Neuentwicklungen ergänzt. Auch bei den Bodenbelägen soll die Produktpalette um zusätzliche Belagsarten erweitert werden.

Insgesamt soll der wissenschaftlich fundierte, kontinuierliche Prozess der ökologischen Bewertung dauerhaft etabliert werden.

Bauökologische Neubewertung und stetige Fortschreibung der Standardbaubeschreibung

Neben der wissenschaftlichen Untersuchung wesentlicher Konstruktionsarten hat die SWSG auch ihre Standardbaubeschreibung hinsichtlich der verwendeten Bauteile und Baustoffe bauökologisch überprüft und neu bewertet. „Unser Ziel ist es, die Auswirkungen der Baustoffe auf Umwelt und Mensch zu reduzieren. Vor diesem Hintergrund haben wir unsere bauökologischen Standards auf der Bauteilebene der Baubeschreibung überprüft, angepasst und in die Vorbemerkungen der Ausschreibungstexte übernommen“, sagt Caesar. Konkret sieht die nachhaltige Standardbaubeschreibung nun noch detailliertere Vorgaben zu Baustoffen und Bauteilen vor:

- Alle Außenputze und Fassadenbeschichtungen dürfen beispielsweise nur Biozide nach einer zertifizierten Richtlinie enthalten, um Belastungen der Umwelt durch Auswaschungen an den Fassadenbauteilen zu vermeiden beziehungsweise so weit wie möglich zu reduzieren.
- Öle und Wachse auf Holzuntergründen müssen mit einem vorgegebenen GISCODE (Gefahrstoff-Informations-System-Code) versehen sein. Dabei handelt es sich um ein Kennzeichnungssystem, in dem Produkte mit vergleichbarer Gesundheitsgefährdung aufgeführt sind.
- Farbe und Lacke müssen grundsätzlich mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ gekennzeichnet sein. Korrosionsschutzanstriche müssen darüber hinaus wasserverdünnbar sein und festgesetzte Grenzwerte (VOC-Gehalt) einhalten.
- Werkseitige Beschichtungen auf Metallbauteilen, wie beispielsweise Geländern, müssen grundsätzlich frei von Blei-, Cadmium- und Chrom-VI-Verbindungen sein.
- Dichtungsmassen, Dichtstoffe von mechanisch belasteten Fugen und Klebstoffe für punkt- und linienförmige Verklebungen im Innenraum müssen frei von Chlorparaffinen, Lösemitteln und Weichmachern sein.

Ganz im Sinne des Credos „Verstehen. Verbessern.“ sollen nun, unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, vereinzelte Bauelemente nach und nach gegen nachhaltige Produkte ausgetauscht und in der Standard-Baubeschreibung für alle Bauvorhaben der SWSG verbindlich festgelegt werden. Die Baubeschreibung wird dabei zyklisch immer wieder neu auf den Prüfstand gestellt und fortgeschrieben, um neue Entwicklungen und Produktneuheiten stets aktuell berücksichtigen zu können. „Mit den gesammelten Erkenntnissen und daraus abgeleiteten Maßnahmen leistet die SWSG einen direkten und wichtigen Beitrag zum ressourcenschonenden Bauen in der Landeshauptstadt Stuttgart“, ist Caesar überzeugt.



Nachhaltiger Neubau durch verantwortungsvollen Einsatz von Ressourcen.

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

AUS ALT MACH NEU – DURCH UMNUTZUNG MEHR WOHNRAUM SCHAFFEN

Kern des nachhaltigen Bauens ist insbesondere der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen – das betrifft nicht nur die verwendeten Materialien, sondern auch die Ressource „Boden“ und damit bereits bestehende Gebäude. So geht es nicht ausschließlich darum, durch Neubauten neuen Wohnraum zu schaffen, sondern auch das Bestehende in die Planungen miteinzubeziehen. In den von Wohnungsmangel geprägten Städten und Regionen sind Wohnungsunternehmen ohnehin gefragt, neue Wege und Lösungen zu finden, um trotz der Flächenknappheit mehr Wohnraum für die Bevölkerung bereitzustellen – so auch in Stuttgart.

Die SWSG setzt in diesem Kontext neben ihrer konsequenten Neubaustrategie auch auf das Geschäftsmodell „Umnutzung“, also die Umwandlung von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Immobilien in Wohngebäude. So entsteht einerseits neuer, dringend benötigter Wohnraum, andererseits können bereits erschlossene Grundstücke und leer stehende Gebäude revitalisiert und die oftmals wertvolle Bausubstanz erhalten werden. Ein weiterer Vorteil des Konzepts: Durch die Umnutzung von Gebäuden, die bereits einige Zeit leer stehen oder nicht mehr nutzbar sind, werden „Lücken“ in der Stadt geschlossen.



Potenziale für Umnutzungen zu prüfen, verdeutlicht den verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen.

→ **https://www.swsg.de/bauen-fuer-stuttgart.html**

„Ganz nach dem Prinzip der Innenentwicklung erschaffen wir so, trotz der wenigen verfügbaren Flächen in Stuttgart, attraktive Wohnungen in innerstädtischen Lagen“, betont Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG.

„Wir setzen auf eine kompetente und innovative Projektkonzeption und -entwicklung, die Potenziale prüft und erkennt.“

Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung

Projekte dieser Art realisiert die SWSG in der Regel im Rahmen von Immobilienankäufen: Nicht genutzte, leer stehende Büro- oder Gewerbeobjekte, die zum Verkauf stehen, eignen sich zum Teil gut als Umnutzungsprojekte. Bevor die SWSG ein Gebäude samt Grundstück erwirbt, werden im Rahmen der Ankaufsprüfung zunächst die potenziellen Bebauungsmöglichkeiten untersucht und bewertet. „Dabei setzen wir auf eine kompetente und innovative Projektkonzeption und -entwicklung, die Potenziale prüft, erkennt und abwägt, an welcher Stelle sich eine Umnutzung als nachhaltiger und wirtschaftlich rentabler erweist als ein Neubau“, verdeutlicht Sidgi. Ziel ist, ein Gebäude immer im Gesamtkontext zu betrachten und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz, des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der direkten Umgebung die bestmögliche Lösung anzustreben.

Einer der wichtigsten Gründe, die für eine Umnutzung sprechen, ist die bereits vorhandene Baumasse. In der Regel sind die Grundstücke schon optimal ausgenutzt, das heißt, die baurechtlich zugelassene Geschossfläche ist erreicht und könnte durch eine Neubebauung nicht erneut in diesem Umfang errichtet werden. Viele Gebäude sind zudem trotz ihres Baualters noch in einem erhaltenswerten Zustand. Es lohnt sich, in diesen Fällen abzuwägen, ob die bestehende Bausubstanz bewahrt werden kann – insbesondere auch im Hinblick auf ein nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen.

Darüber hinaus gestalten sich Abbruch und Neubau der Gebäude manchmal deutlich komplexer und aufwändiger als eine Modernisierung unter Erhalt der bestehenden Bausubstanz. Insbesondere in innerstädtischen Lagen herrschen sehr beengte Platzverhältnisse: Die Gebäude liegen oftmals inmitten von Häuserzeilen mit direkt angrenzender Nachbarbebauung, was die Bauarbeiten zusätzlich erschwert. Bei einer Umnutzung bleibt das Gebäude im Gesamten erhalten und die umfangreiche Absicherung der angrenzenden Gebäude entfällt. Zudem bleibt das bestehende Stadtbild bei gleichzeitiger Erneuerung des Bestandes erhalten.

Für den Stuttgarter Wohnungsmarkt bieten Umnutzungen noch einen weiteren, besonderen Vorteil: Da bei der Umwandlung der Gebäude neuer Wohnraum entsteht, lassen sich Projekte dieser Art über das „Förderprogramm Wohnungsbau BW“ finanzieren. Die neu geschaffenen Wohnungen sind demnach öffentlich gefördert und werden preiswert vermietet. Das kommt vor allem den Menschen zugute, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Dabei unterscheidet die SWSG nicht, ob sich die Gebäude in Randbezirken oder in innerstädtischen Lagen befinden. „Bei einigen der bereits realisierten Umnutzungen handelt es sich um Grundstücke in hochpreisigen Lagen, die die SWSG nicht zur Gewinnsteigerung nutzt, stattdessen bieten wir hier preiswerten Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger Stuttgarts“, betont Sidgi.

„Graue Energie“

Die Errichtung neuer Gebäude verbraucht einerseits Ressourcen in hohem Umfang, andererseits aber auch eine große Menge an Energie. Sie wird als sogenannte „graue Energie“ bezeichnet und umfasst die gesamte Primärenergie, die bei der Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung von Baumaterialien, aber auch beim Transport von Maschinen, Materialien und Menschen aufgewendet wird. Dieser Energieaufwand kann durch den Einsatz nachhaltiger Bauelemente grundlegend reduziert werden. Durch den Erhalt bestehender Gebäude wird die „graue Energie“ nochmals weiterverwendet, was sich ebenfalls positiv auf die Gesamtenergiebilanz eines Gebäudes auswirkt.

→ https://www.swsg.de/bauen-fuer-stuttgart.html



Eine Umnutzung der besonderen Art: das ehemalige Bettenhaus des Bürgerhospitals.

Bürgerhospital/Bettenhaus, Stuttgart-Nord

Das ehemalige Bettenhaus des Bürgerhospitals in Stuttgart-Nord ist das bisher größte Umnutzungsprojekt der SWSG. Das Klinikgebäude aus dem Jahr 1959 stand bis vor Kurzem unter Denkmalschutz und soll im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung des Quartiers als prägendes Element erhalten bleiben. Auf einer Länge von 103 Metern und einer Breite von 19 Metern erstreckt sich das Gebäude über insgesamt acht oberirdische Geschosse, zwei Untergeschosse und ein Dachgeschoss und umfasst eine immense Baumasse, die aus baurechtlicher Sicht in diesem Umfang heute nicht mehr errichtet werden könnte.

Die SWSG hat das Gebäude samt zugehörigem Grundstücksanteil im Oktober 2018 von der Landeshauptstadt Stuttgart erworben. Im Rahmen der Umnutzung werden insgesamt 134 geförderte Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 7.240 m² und drei frei finanzierte Wohnungen mit knapp 240 m² Wohnfläche realisiert. Auch eine sechsgruppige Kindertagesstätte und ein Familienzentrum werden in dem Gebäude Platz finden. Mit der Realisierung dieses Projekts leistet die SWSG einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von preiswertem Wohnraum in innerstädtischer Lage.

Birkenwaldstraße, Stuttgart-Nord

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes hat die SWSG im Juli 2017 erworben. Zu diesem Zeitpunkt stand das zwei- bis dreigeschossige Gebäude – ein Wiederaufbau aus dem Jahr 1949 – bereits leer. Das rund 1.150 m² große Grundstück war durch die vorhandene Bebauung bereits optimal ausgenutzt, ein Neubau hätte dieselbe Ausnutzung nicht mehr erzielen können und wäre wirtschaftlich nicht rentabel gewesen. Stattdessen wurde das Gebäude in unbewohntem Zustand nachhaltig saniert und Grundrissänderungen vorgenommen, die den heutigen Anforderungen entsprechen. Insgesamt wurden so 23 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von rund 1.415 m² geschaffen. Da durch die Umnutzung des Gebäudes neuer Wohnraum entstanden ist, konnte das Projekt mit Fördermitteln aus dem „Förderprogramm Wohnungsbau BW“ finanziert werden und alle Wohnungen in der Folge als öffentlich geförderte Einheiten vermietet werden.



Vom Verwaltungsgebäude zum attraktiven Wohnstandort.

→ https://www.swsg.de/bauen-fuer-stuttgart/unsere-neubauaktivitaeten.html

Hackstraße, Stuttgart-Ost

Auch das ehemalige Verwaltungsgebäude des Hauptzollamtes des Bundes in der Hackstraße stand lange Zeit leer. Die SWSG hat das dreigeschossige Gebäude samt Grundstück im Dezember 2017 vom Land Baden-Württemberg erworben und nach intensiver Prüfung durch die Projektentwicklung eine Umnutzung in Wohnraum vorgenommen. Durch die nachhaltige Sanierung und die Anpassung der Grundrisse entstanden 16 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 1.070 m². Auch bei diesem Projekt konnten aufgrund der Umwandlung in neuen Wohnraum auf Basis des „Förderprogramm Wohnungsbau BW“ geförderte Wohnungen errichtet werden.



Wohnraum statt Leerstand: In der Hackstraße hat die SWSG neuen geförderten Wohnraum geschaffen.



In der Senefelder Straße realisiert die SWSG moderne Personalwohnungen für das Klinikum Stuttgart.

Senefelder Straße, Stuttgart-Mitte

Im Jahr 2017 wurde beschlossen, dass die SWSG an mehreren Standorten in Stuttgart die Personalwohngebäude des Klinikum Stuttgart aufkauft. Je nach Zustand werden diese Objekte durch Neubauten ersetzt oder generalsaniert. An der Senefelder Straße werden unter anderem die Grundrisse verändert, um modernen Wohnraum für die Mitarbeitenden des Klinikum zu schaffen. So entstehen aus rund 106 einzelnen Zimmern insgesamt 109 Appartements mit Wohnflächen von 16,5 bis 32,8 m². Insgesamt stellt die SWSG dem Klinikum Stuttgart an diesem Standort rund 2.500 m² Wohnraum zur Verfügung, der über eine festgesetzte Miete an die Mitarbeitenden vermietet wird. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Sommer 2020 geplant.

→ https://www.swsg.de/bauen-fuer-stuttgart/unsere-neubauaktivitaeten.html

Schickhardtstraße, Stuttgart-Süd

In der Schickhardtstraße hat die SWSG 2018 ein Ensemble aus zwei Gebäuden und einem Verbindungsbau erworben. Ursprünglich nutzte das Gesundheitsamt der Stadt Stuttgart die Räumlichkeiten. 2013 wurde das Objekt umgebaut und diente zunächst als kurzfristige Unterkunft für Flüchtlinge. Im unbewohnten Zustand wird nun Ende 2020 erneut umgebaut, um die ehemaligen Büros und Zimmer in Wohnraum umzuwandeln. Im Rahmen der Modernisierung wird die SWSG mittels umfassender Grundrissänderungen und einer Dachaufstockung insgesamt 29 geförderte Mietwohnungen auf rund 1.850 m² Wohnfläche realisieren – darunter Fünf- und Sechs-Zimmer-Wohnungen für Familien sowie kleinere Wohnungen für Singles, Paare und Senioren. Die Fertigstellung ist für 2022 geplant.



Aus dem ehemaligen Gesundheitsamt in der Schickhardtstraße wird moderner und gleichzeitig preisgünstiger Wohnraum.



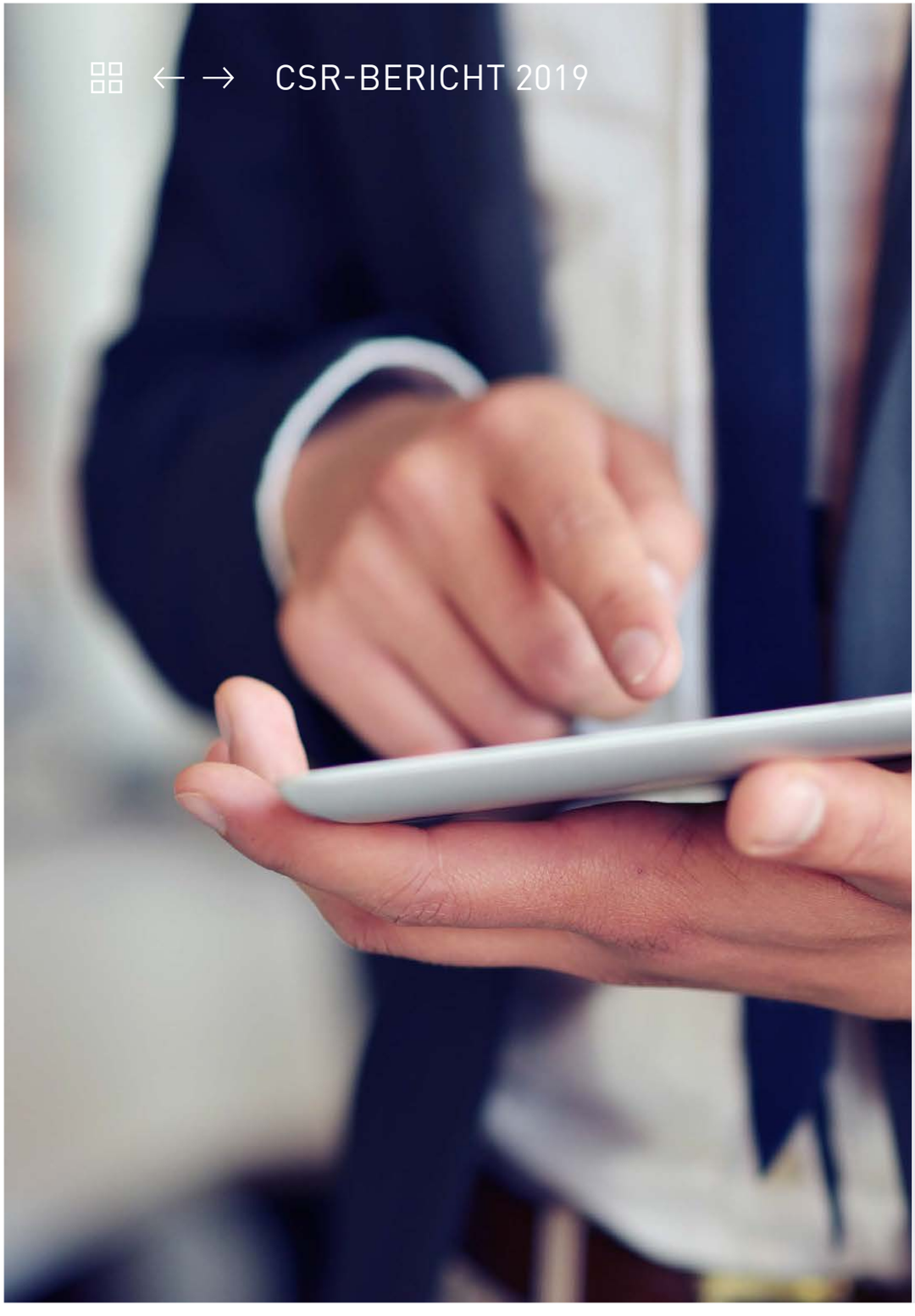
Bezahlbares Wohnen in der Wernlinstraße.

Wernlinstraße, Stuttgart-West

Das Gebäude in der Wernlinstraße im Stuttgarter Westen war ursprünglich ein Frauenwohnheim und wurde interimsweise als Unterkunft für Flüchtlinge genutzt. 2017 hat die SWSG das Gebäude samt Grundstück erworben, seit 2019 läuft die Umwandlung in Wohnraum. Das Objekt wird im unbewohnten Zustand modernisiert. Dabei werden die Grundrisse so verändert, dass auf einer Wohnfläche von rund 770 m² insgesamt neun Wohnungen entstehen. Geplant wurden familienfreundliche Drei-, Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen sowie Zwei-Zimmer-Wohnungen für Singles, Paare oder Senioren.

Alle Einheiten sind nach dem „Förderprogramm Wohnungsbau BW“ öffentlich gefördert, wodurch die SWSG auch an diesem Standort bezahlbaren Wohnraum in innerstädtischer Lage realisiert.

→ https://www.swsg.de/bauen-fuer-stuttgart/unsere-neubauaktivitaeten.html



DIGITALISIERUNG

41 → Die Wohnungswirtschaft im digitalen Wandel

42 → Digitalisierung – das Werkzeug der Veränderung

45 → Digitale Transformationsprozesse

47 → Chancen nutzen, Risiken steuern

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IM DIGITALEN WANDEL



Die Ansprüche an Wohnungsunternehmen wandeln sich zunehmend.

„Die digitale Revolution ist der Motor für die Zukunft des Wohnens in Deutschland", lautet das klare Statement von Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Im Rahmen einer umfassenden Studie hat der Verband die Zukunftstrends des Wohnens untersucht und aufgezeigt, wie wichtig der Digitalisierungsprozess für das Wohnen der Zukunft ist – und damit für die gesamte Wohnungswirtschaft. Die digitale Weiterentwicklung der Wohnungsunternehmen ist notwendig, denn die Wünsche und Ansprüche der Mieter*innen verändern sich zunehmend, wie die Studie ebenfalls offenlegt: Die Kommunikation verlagert sich ins Digitale, die Relevanz von Online-Services steigt, nützliche Informationen sollen über das Internet schnell und unkompliziert zugänglich sein und in Quartieren bilden sich nach und nach digitale (Nachbarschafts-)Netzwerke.

Insbesondere die Kommunikation zwischen Kund*innen und Unternehmen rückt vermehrt in den Fokus der digitalen Entwicklung von Wohnungsunternehmen. „Das Kommunikationsverhalten der Kundinnen und Kunden wird immer schneller und anspruchsvoller", erklärt Sandra Aslantas, Social-Media-Managerin der SWSG. Dieser Umstand ist nicht zuletzt auf die digitalen Plattformen zurückzuführen: Fragen, Anliegen oder Probleme können heutzutage jederzeit online und anonym thematisiert werden. Damit steigt gleichzeitig auch die Erwartungshaltung an Unternehmen. „Der Anspruch, rund um die Uhr erreichbar zu sein, erfordert ein Umdenken in der (digitalen) Kommunikationsstruktur des Unternehmens", sagt Aslantas. Um eine schnelle Reaktions- und Bearbeitungszeit gewährleisten zu können, müssen die internen Kommunikationswege klar definiert sein und möglichst einfach und flach gehalten werden. Viele Unternehmen setzen vor diesem Hintergrund beispielsweise auf den Einsatz von Chatbots, die mittels künstlicher Intelligenz die Fragen und Anliegen der Kunden automatisch beantworten. Darüber hinaus gilt es, auch auf Online-Plattformen vertreten zu sein und die bestehenden Profile stets im Blick zu haben, um auch hier zeitnah auf Anliegen der Kund*innen reagieren zu können. Wichtig ist jedoch, trotz des fortschreitenden Digitalisierungsprozesses auch den „Faktor Mensch" nicht aus den Augen zu verlieren, ist sich Social-Media-Expertin Aslantas sicher: „Einfühlungsvermögen und ein wertschätzender, persönlicher Umgang sind auch im digitalen Zeitalter Erfolgsfaktoren für eine zufriedenstellende Kundenkommunikation und einen professionellen Service."

DIGITALISIERUNG – DAS WERKZEUG DER VERÄNDERUNG

Auch die SWSG ist längst in einer digitalisierten Welt angekommen. „Die technologischen Entwicklungen sind rasant und verändern die Art, wie wir uns informieren, wie wir kommunizieren, wie wir konsumieren – kurz: wie wir leben“, beschreibt Prokurist Christian Brabandt, der bei der SWSG auch die Bereiche Organisationsentwicklung und IT verantwortet, die Entwicklungen der vergangenen Jahre. Diesen Wandel sieht die SWSG als Chance, um noch effizienter und kundenorientierter zu arbeiten. „Wir setzen uns bereits seit mehr als zehn Jahren intensiv mit der digitalen Ausrichtung unseres Unternehmens auseinander“, so Brabandt. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Optimierung bestehender Prozesse, die durch digitale Lösungen unterstützt und verbessert werden. So sollen einerseits die Automatisierung vorangetrieben und andererseits Effizienzsteigerungen erzielt werden. Sobald Verantwortliche und Beteiligte Prozesse hinterfragen und optimieren, wird ein Werkzeug benötigt – hier nutzt die SWSG die digitale Technik, um agil, innovativ und effizient zu bleiben und gleichzeitig den Anforderungen und Wünschen der Kunden gerecht zu werden. Aber: Digitale Technik allein bringt nicht die gewünschten Ergebnisse.

Einbettung im strategischen Gesamtbild

Strategielandschaft der SWSG

Unternehmensstrategie

- Die Unternehmensstrategie der SWSG mit den Zielen, günstigen Wohnraum in Stuttgart bereitzustellen und durch Bestandswachstum auszubauen, gibt die übergreifende Marschrichtung vor

Digitalisierungsstrategie

- Digitalisierungsstrategie hilft, die übergreifenden Zielvorgaben umzusetzen
- Vision und Ziele der Digitalisierung sind definiert – sie untermauern die Unternehmensstrategie
- Projekte, die zu diesen Zielen Beiträge leisten, können nun gezielt angegangen werden

IT-Strategie

IT-strategische Unabhängigkeit der SWSG

- SAP-Standards verwenden & Programmierkonventionen einhalten
- Wettbewerb unter Dienstleistern fördern
- Hohe Performance bei Managed Services/Hosting sicherstellen

„Es gilt stattdessen, die Unternehmenskultur und -organisation neu zu denken und zu leben. Dazu sind permanent Veränderungen notwendig“, gibt Brabandt zu bedenken. In diesen (Weiter-)Entwicklungsprozess müssen die Mitarbeitenden intensiv einbezogen werden, um den positiven Nutzen der Digitalisierung von Grund auf im Unternehmen zu verankern – beispielsweise durch die Mitarbeit in (Unternehmens-)Projekten. Denn nur durch diese Einbindung gelingt es, die internen Optimierungen bei der täglichen Arbeit auch den Kund*innen zunutze zu machen. Im Fokus der digitalen Geschäftsmodelle und -prozesse stehen neben der Unternehmensstrategie folglich insbesondere die Bedürfnisse der Kund*innen und Mitarbeiter*innen.

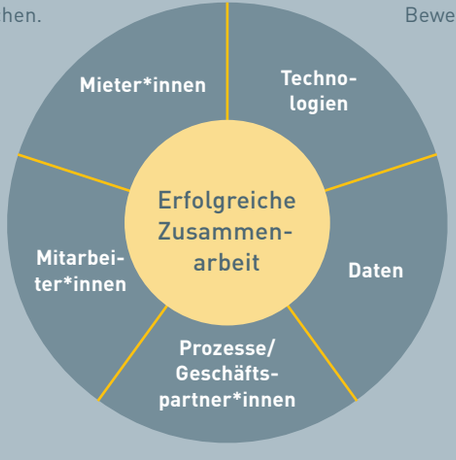
Betrachtet man die Digitalisierung im Gesamtkontext, so ist sie ein wichtiger Baustein zur Erreichung der übergeordneten Unternehmensstrategie der SWSG: der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum in Stuttgart und dem kontinuierlichen Bestandswachstum. Alle Maßnahmen und Projekte, die im Rahmen der Digitalisierungsstrategie umgesetzt werden, sind darauf ausgerichtet, dieses übergeordnete Ziel zu unterstützen und zu erreichen.

Wegweiser ist dabei die digitale Vision der SWSG. So sollen bis 2025 alle gängigen Technologien auf Relevanz und Nützlichkeit überprüft und bei vorteilhafter Bewertung auch implementiert werden. Ein klares Datenkonzept soll den Umgang mit und die Ablage aller relevanten Stamm- und Bewegungsdaten beschreiben. Darüber hinaus sollen alle Unternehmensprozesse auf Basis eines Kosten-Nutzen-Verhältnisses erfasst, digital unterstützt, gegebenenfalls automatisiert und gleichzeitig eng mit den Geschäftspartnern abgestimmt sein.

Digitale Agenda 2025

Die SWSG-Mieter*innen sind sehr zufrieden, weil sie alle ihre Anliegen rund um die Uhr digital vortragen können, wenn sie dies wünschen.

Alle gängigen Technologien sind auf **Relevanz und Nützlichkeit** überprüft und ggf. bei vorteilhafter Bewertung implementiert.



Die SWSG verfügt über zufriedene Mitarbeiter*innen, die von den Effekten der Digitalisierung profitieren (attraktive Stellenprofile, höhere Flexibilität).

Die SWSG verfügt über ein **klares Datenkonzept,** das den Umgang mit und die Ablage von allen relevanten Stamm- und Bewegungsdaten beschreibt.

Alle SWSG-Prozesse sind auf Basis des **Kosten-Nutzen-Verhältnisses** erfasst, digital unterstützt, tlw. automatisiert und mit Geschäftspartner*innen eng abgestimmt.

„Übergeordnetes Ziel ist es, die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter nachhaltig zu steigern."

Christian Brabandt, Prokurist und Leiter Organisationsentwicklung & IT

Auch die Mitarbeitenden sind ein fester Bestandteil der digitalen Vision der SWSG: Sie sollen von den Effekten der Digitalisierung profitieren, beispielsweise durch eine höhere Flexibilität, die attraktive Stellenprofile schafft. Übergeordnetes Ziel ist es jedoch – vor allem im Hinblick auf die Unternehmensstrategie –, die Zufriedenheit der Mieter*innen nachhaltig zu steigern, indem diese die Möglichkeit haben, ihre Fragen, Anliegen und Probleme rund um die Uhr digital vorzutragen.

Mit ihrer digitalen Vision verfolgt die SWSG unterschiedliche Ziele. Ganzheitliche Prozesse werden in den Fokus gerückt und gleichzeitig wird eine abteilungsübergreifende Prozessentwicklung (End-to-End) verfolgt. Prinzipiell geht es jedoch nicht darum, neue Geschäftsmodelle zu entwickeln, sondern vielmehr die bestehenden Modelle zu optimieren, um den Marktanforderungen gerecht zu werden. Grundlegende Voraussetzung ist auch, die Mitarbeitenden für die Digitalisierung zu begeistern und sie von Anfang an in den Prozess der Veränderung miteinzubeziehen. Nur so gelingt es, sie auf sich verändernde Strukturen und Methoden in der Organisation vorzubereiten.

Ziele Digitalisierung

Gesellschaftlicher Wandel
- Mitarbeiter*innen auf sich verändernde Strukturen (Organisation / Führung) sowie Methoden (agile / lean) vorbereiten
- Mitarbeiter*innen für Digitalisierung begeistern

Technologischer Fortschritt
- Alle auf Verbesserung ausgerichteten Projekte leisten einen Beitrag zur Digitalisierung (Effekte vs. IT-Kosten)



Ganzheitliche Prozesse
- Prozesse stärker in den Fokus rücken
- Abteilungsübergreifende Prozessentwicklung (End-to-End) verfolgen

Neue Geschäftsmodelle
- Neue Geschäftsmodelle werden nicht prioritär verfolgt
- Bestehende Geschäftsmodelle werden optimiert, um gestiegene Marktanforderungen zu erfüllen

DIGITALE TRANSFORMATIONSPROZESSE

Rasant schreitet die Digitalisierung und damit einhergehend die Anzahl technischer Möglichkeiten voran. Für Unternehmen bieten diese Möglichkeiten große Chancen. Dauerhaft können diese jedoch nur genutzt werden, wenn sich die Unternehmen gleichzeitig auch dem stetigen Bedarf an Veränderungen und Anpassungen stellen. Für die SWSG ist es daher wichtig, mit einem guten Gespür für den Puls der Zeit die sich bietenden Vorteile der Digitalisierung zu nutzen, um dem Gesellschaftszweck noch besser nachkommen zu können.

Ein Punkt ist für den Erfolg der Digitalisierungsstrategie unabdingbar: „Die digitale Weiterentwicklung der SWSG kann nur dann nachhaltig erfolgreich sein, wenn wir jede technische oder organisatorische Veränderung bewusst angehen und genau planen“, betont Brabandt, „denn nachhaltige Veränderungen erfordern eine ganzheitliche und interdisziplinäre Betrachtungsweise.“ So können weder technische noch organisatorische Veränderungen isoliert betrachtet werden. „Vielmehr benötigen wir ein genaues Verständnis der Zusammenhänge zwischen technischen Systemen, Datenflüssen, Prozessen und organisatorischen Verantwortlichkeiten“, sagt Brabandt. Die SWSG nutzt daher die so genannte OBASHI-Systematik (siehe Info-Box), um die komplexe IT-Landschaft der SWSG greifbar und transparent zu machen.

Die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Systemen und den Arbeitsprozessen werden so für alle sichtbar. OBASHI dient der SWSG daher als wichtige Grundlage der Kommunikation in interdisziplinären Projektteams. Die Auswirkungen geplanter Veränderungen können hier einfach dargestellt und nachvollzogen werden. „Auf diese Weise wird eine strategische Entwicklung der IT-Infrastruktur und der damit in Verbindung stehenden Prozesse ermöglicht“, verdeutlicht Brabandt. Diese Voraussetzung ist wichtig, denn auch in den kommenden Jahren wird sich die SWSG kontinuierlich weiterentwickeln, um Effizienzsteigerungen und Qualitätsverbesserungen zu erzielen. Und, davon ist Brabandt überzeugt: „Mit der Digitalisierung werden wir unseren Erfolg nachhaltig steigern – unabhängig davon, ob wir diesen in ökonomischer, ökologischer oder sozialer Dimension betrachten.“

„Wir benötigen ein genaues Verständnis der Zusammenhänge zwischen technischen Systemen, Datenflüssen, Prozessen und organisatorischen Verantwortlichkeiten.“

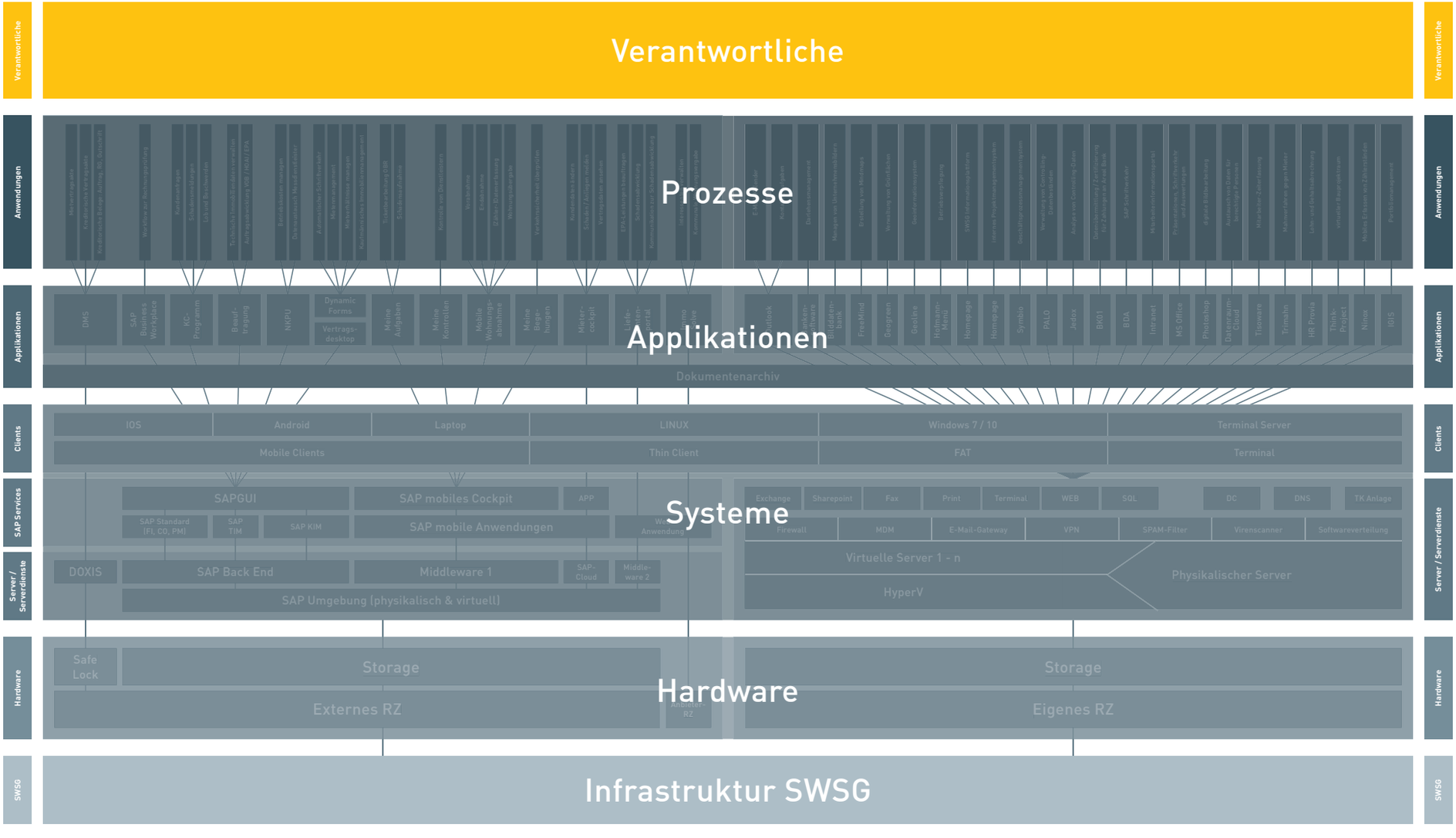
Christian Brabandt, Prokurist und Leiter Organisationsentwicklung & IT

OBASHI – Transparenz für Datenflüsse und Services

Mit Hilfe der OBASHI-Systematik können Abhängigkeiten und Datenflüsse zwischen Geschäftsprozessen und IT dargestellt werden. Der Name „OBASHI“ ist ein Akronym und steht für:

- **O**rganisation, also alle Orte, Abteilungen, Personen, die an einem Prozess teilnehmen
- **B**usiness Process – die Geschäftsprozesse
- **A**pplication, also die Applikationen, in denen die Geschäftsprozesse abgebildet sind
- **S**ystem, im Sinne von Betriebssystem
- **H**ardware – egal, ob virtuell oder physikalisch
- **I**nfrastruktur – zum Beispiel Netzwerk, Storage oder Firewall

Die IT-Infrastruktur der SWSG



CHANCEN NUTZEN, RISIKEN STEUERN

Mit der fortschreitenden Digitalisierung eröffnen sich Unternehmen zahlreiche neue Chancen und Möglichkeiten, ihr Geschäftsmodell zu optimieren und weiterzuentwickeln. Dank der Einbindung digitaler Lösungen und Anwendungen können bestehende Prozesse vereinfacht, unterstützt und somit nachhaltige Effizienzsteigerungen erzielt werden. Allerdings führen diese Entwicklungen auch vermehrt zu Risiken und Gefahren in Bezug auf die IT-Sicherheit. In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Cyber-Attacken deutlich gestiegen, gleichzeitig hat sich auch die „Qualität" dieser Angriffe erhöht. So werden neue Erkenntnisse über Schwachstellen und Sicherheitslücken in kürzester Zeit genutzt, um sich einen Vorteil zu verschaffen und an Unternehmensdaten zu gelangen. Um die Chancen der Digitalisierung erfolgreich nutzen zu können, müssen Unternehmen die damit einhergehenden Risiken identifizieren, überwachen und schlussendlich so beherrschen, dass die vielen sich ergebenden Vorteile nicht durch IT-Sicherheitslücken gefährdet werden.



Die SWSG nimmt den Schutz sensibler und personenbezogener Daten sehr ernst.

Auch die SWSG macht sich die Vorzüge der digitalen Welt zunutze und setzt sich damit gleichzeitig den Risiken der Cyber-Kriminalität aus. Als kommunales Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Stuttgart mit rund 18.800 Wohneinheiten und mehr als 50.000 Mieter*innen trägt die SWSG insbesondere in Bezug auf den Schutz von persönlichen Daten eine große Verantwortung. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, beschäftigt die SWSG einen IT-Sicherheitsexperten, der für die Ausgestaltung, Umsetzung und kontinuierliche Weiterentwicklung der datenschutzkonformen IT-Sicherheit verantwortlich ist.



Im Gespräch mit Mariusz Janica, IT-Sicherheitsbeauftragter der SWSG

Herr Janica, vor welchen Herausforderungen stehen Sie als IT-Sicherheitsbeauftragter bei der SWSG?
Mariusz Janica: Ein großes Thema, das die Digitalisierung mit sich bringt, ist die zunehmende Abhängigkeit von IT-Systemen. Immer mehr Prozesse werden digitalisiert und laufen auf unterschiedlichen Systemen. Je mehr Systeme jedoch genutzt werden, desto größer wird auch das Risiko für das Unternehmen. Systemausfälle können beispielsweise ganze Arbeitsprozesse beeinträchtigen oder sogar vollständig lahmlegen. Gleichzeitig muss jedes angebundene System auch überwacht werden, was viel Zeit und Ressourcen in Anspruch nimmt. Und wir nutzen heutzutage deutlich mehr mobile Endgeräte wie Smartphones, Tablets und Laptops im Arbeitsalltag. Das vereinfacht vieles und bietet uns mehr Flexibilität, letztendlich ist jedes vernetzte Gerät aber auch eine potenzielle Angriffsfläche.

Das heißt, die Problematik liegt in der hohen Anzahl der angebundenen Systeme und der dadurch wachsenden Komplexität?
Janica: Nicht ausschließlich. Endgeräte und Server, die durchweg mit dem Internet verbunden sind, zählen natürlich zu den großen Risiken. Diese können wir aber gezielt überwachen und steuern. Ein weniger greifbares, aber oftmals größeres Sicherheitsrisiko sind hingegen die Mitarbeiter*innen. Meist ist hier die Unwissenheit das größte Problem. Da reicht es beispielsweise schon aus, wenn ein virenbehafteter E-Mail-Anhang geöffnet wird oder die Mitarbeiter*innen sich durch eine Phishing-Mail von einem externen Angreifer täuschen lassen. Viele dieser E-Mails sind mittlerweile täuschend echt und machen es noch schwieriger, die Gefahr

zu erkennen. Solche Vorfälle gefährden automatisch die Sicherheit des gesamten Unternehmens. Dazu kommt, dass viele Mitarbeiter*innen mit der Vielzahl an Systemen überfordert sind – je mehr Systeme, desto größer ist folglich die Gefahr, dass die Mitarbeiter*innen unbeabsichtigt etwas falsch machen und dadurch eine Sicherheitslücke entsteht.

Und diesen komplexen Herausforderungen begegnen Sie, indem ...
Janica: ... wir zunächst potenzielle Gefahren und Risiken identifizieren, um zu wissen, wo eventuelle Schwachstellen und Sicherheitslücken liegen, über die wir angegriffen werden können. Deshalb führen wir regelmäßige Tests durch, um aktiv Optimierungen vorzunehmen und im Ernstfall aber auch vorbereitet zu sein und entsprechend agieren zu können.

Erst kürzlich haben wir beispielsweise einen Social Engineering Pentest durchgeführt, bei dem ein Phishing-Angriff sowie ein Vor-Ort-Angriff auf die IT simuliert wurden. Zudem achten wir darauf, dass unsere Systeme grundsätzlich auf dem neuesten technischen Stand sind, indem wir regelmäßige Sicherheitsupdates durchführen beziehungsweise grundsätzlich viel in technische Standards investieren. Das betrifft auch die mobilen Endgeräte, auf denen regelmäßig automatische Updates durchgeführt werden und auf die wir jederzeit von überall zugreifen können.

Social Engineering Pentest

Die eigenen Schwachstellen und Sicherheitslücken der IT-Infrastruktur zu kennen, ist eine der wichtigsten Grundvoraussetzungen, wenn es um die Datensicherheit in Unternehmen geht. Die SWSG hat vor diesem Hintergrund einen umfassenden Social Engineering Pentest durchgeführt, der aufschlussreiche Erkenntnisse über konkrete Gefahren liefern sollte. Ziel war es, aus den Ergebnissen bessere technische, organisatorische, personelle und infrastrukturelle Maßnahmen gegen solche Attacken ergreifen zu können.

Simuliert wurden eine Phishing-Mail, ein Telefonangriff sowie ein Vor-Ort-Angriff auf die IT. Die Angreifer versuchten so, über die jeweiligen Mitarbeiter*innen sensible Daten und Informationen abzugreifen. Der Vor-Ort-Angriff sollte zudem aufzeigen, ob und wie es potenziellen Angreifern gelingen kann, unbemerkt in die Geschäftszentrale und darüber hinaus an vertrauliche Informationen zu gelangen. Die Ergebnisse des Social Engineering Tests wurden anonym ausgewertet und im Anschluss an die Belegschaft kommuniziert. Sie bilden damit nicht nur die Grundlage für weitere Sicherheitsmaßnahmen im Unternehmen, sondern dienen gleichzeitig der gezielten Sensibilisierung der Mitarbeiter*innen für das Thema IT-Sicherheit.

Gibt es auch eine Möglichkeit, wie Mitarbeitende die IT-Sicherheit im Unternehmen unterstützen können?
Janica: Letztendlich sind eine gewisse Wachsamkeit und ein verantwortungsvoller Umgang mit sensiblen Daten bereits hilfreich. Wir machen die Mitarbeiter*innen aber natürlich auch aktiv auf potenzielle Risiken aufmerksam und versuchen, sie für die Thematik zu sensibilisieren. Dazu zählen zum Beispiel Sicherheitshinweise über Spam-E-Mails oder aktuelle Angriffsmethoden von außerhalb, aber auch die Aufforderung, bestehende Passwörter regelmäßig zu erneuern. Kritische E-Mail-Anhänge werden zudem automatisch gesperrt, bevor die Mitarbeiter*innen auf sie zugreifen könnten. In Zukunft wird es zusätzlich dazu Schulungen geben, um unsere Kolleg*innen gezielt an das Thema IT-Sicherheit heranzuführen und das Bewusstsein für dieses sensible Thema zu stärken.

All diese Maßnahmen und Bemühungen sind aber letztendlich nicht nur auf die Sicherheit des Unternehmens ausgerichtet ...
Janica: Das ist richtig. Neben dem Schutz der Unternehmensdaten müssen wir selbstverständlich auch gewährleisten, dass die vertraulichen und personenbezogenen Daten unserer Kunden, Partner, Dienstleister und Mitarbeitenden ebenfalls umfassend geschützt sind. Hier tragen wir eine große Verantwortung, der wir durch den Einsatz entsprechender Sicherheitsmaßnahmen gerecht werden müssen.



ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG

51 → Schwerpunktthema: Die SWSG-Klimastrategie

74 → Gemeinsam den Klimaschutz vorantreiben

75 → Nachhaltig unterwegs

SCHWERPUNKTTHEMA: DIE SWSG-KLIMASTRATEGIE

Extremwetterlagen mit Hitzewellen, Dürreperioden oder Überschwemmungen, schmelzende Polkappen, steigender Meeresspiegel, vom Aussterben bedrohte Pflanzen- und Tierarten sowie wirtschaftliche Krisen – die Folgen des Klimawandels sind allgegenwärtig. Die stetig steigende Zahl der Weltbevölkerung und die seit Jahren voranschreitende Industrialisierung haben zu einem alarmierenden Anstieg der Treibhausgase in der Erdatmosphäre geführt und folglich zur Erwärmung der Erde. Eine Entwicklung, die die gesamte Weltbevölkerung vor eine immense Herausforderung stellt – die Reduzierung der CO_2-Emissionen ist dabei das oberste Ziel.

In Deutschland wurden im Jahr 2018 rund 120 Mio. Tonnen CO_2 allein durch den Gebäudesektor verursacht. Gemäß dem Klimaschutzprogramm der Bundesregierung darf dieser Wert im Jahr 2030 nur noch maximal 72 Mio. Tonnen CO_2 betragen. Da Wohngebäude rund zwei Drittel des Gebäudesektors ausmachen, steht insbesondere die Wohnungswirtschaft in Sachen Klimaschutz im Fokus und in der Kritik. Wirksame und vor allem schnelle Lösungen sind gefragt, dennoch müssen die notwendigen Maßnahmen stets unter dem Aspekt der Bezahlbarkeit betrachtet werden.

Auch bei der SWSG bildet die Vereinbarkeit des sozialen Auftrags mit ökologischer Nachhaltigkeit unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit die Grundlage des unternehmerischen Handelns. „Energieeinsparung, Energieeffizienz, die Nutzung regenerativer Energiequellen und eine ressourcenschonende Bauweise sind die Basis für die Entwicklung unseres Gebäudebestands“, betont Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG. Diesen Weg beschreitet das Unternehmen seit vielen Jahren.

Ziel: Klimaneutralität 2050

Als Leitplanke und Orientierungshilfe für das zukünftige Handeln im Bereich des Klimaschutzes dient die SWSG-Klimastrategie. Diese definiert neben konkreten Umsetzungsmaßnahmen auch Zielwerte der Treibhausgaseinsparung für die wesentlichen Handlungsfelder des Unternehmens und weist damit den Weg zur Erreichung der Klimaziele 2030 sowie zur Erreichung der Klimaneutralität im Jahr 2050.

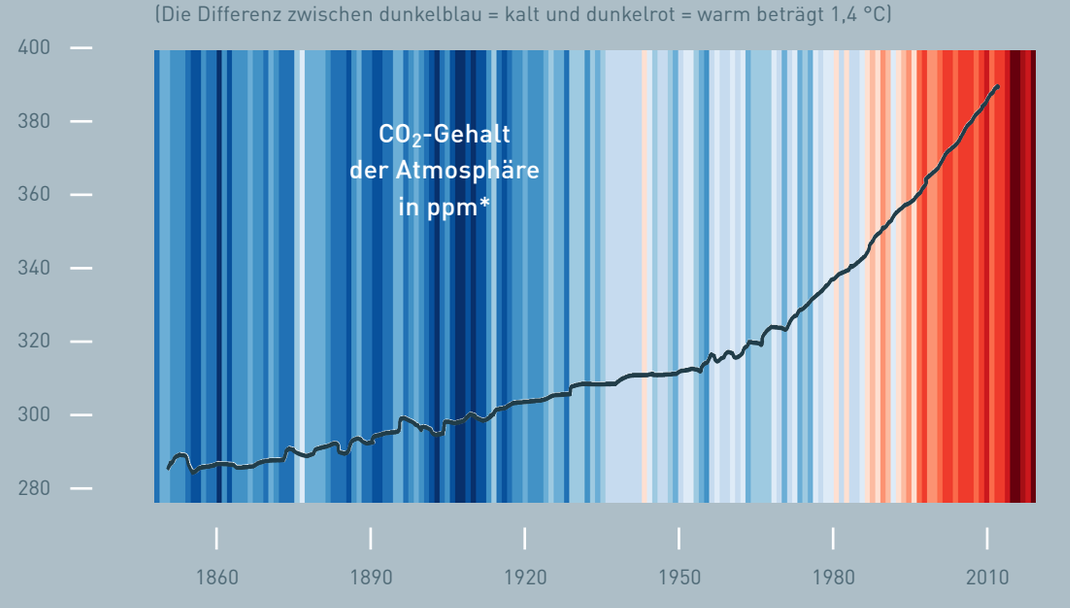
Gemäß dem in 2015 auf der Weltklimakonferenz in Paris beschlossenen Weltklimavertrag soll die Erderwärmung auf deutlich unter 2 °C und möglichst auf unter 1,5 °C gegenüber dem vorindustriellen

„Energieeinsparung, Energieeffizienz, die Nutzung regenerativer Energiequellen und eine ressourcenschonende Bauweise sind die Basis für die Entwicklung unseres Gebäudebestands.“

Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

Globale Temperaturänderung 1850–2019



*Datenquelle des CO_2-Gehalts: 5. Weltklimabericht (2014), Bildquelle der „warming stripes": Ed Hawkens, www.showyourstripes.info

Exkurs: Herausforderungen des Klimawandels

Der Zusammenhang zwischen der Erderwärmung und der anthropogenen (das heißt menschgemachten) Erhöhung der CO_2-Konzentration in der Erdatmosphäre ist wissenschaftlich eindeutig belegt. Die Summe der anthropogenen CO_2-Emissionen seit Beginn der Industrialisierung korrespondiert direkt mit der Höhe der Erderwärmung: Je höher dieser kumulierte Wert der CO_2- beziehungsweise Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) ist, desto höher fällt der weltweite Temperaturanstieg aus.

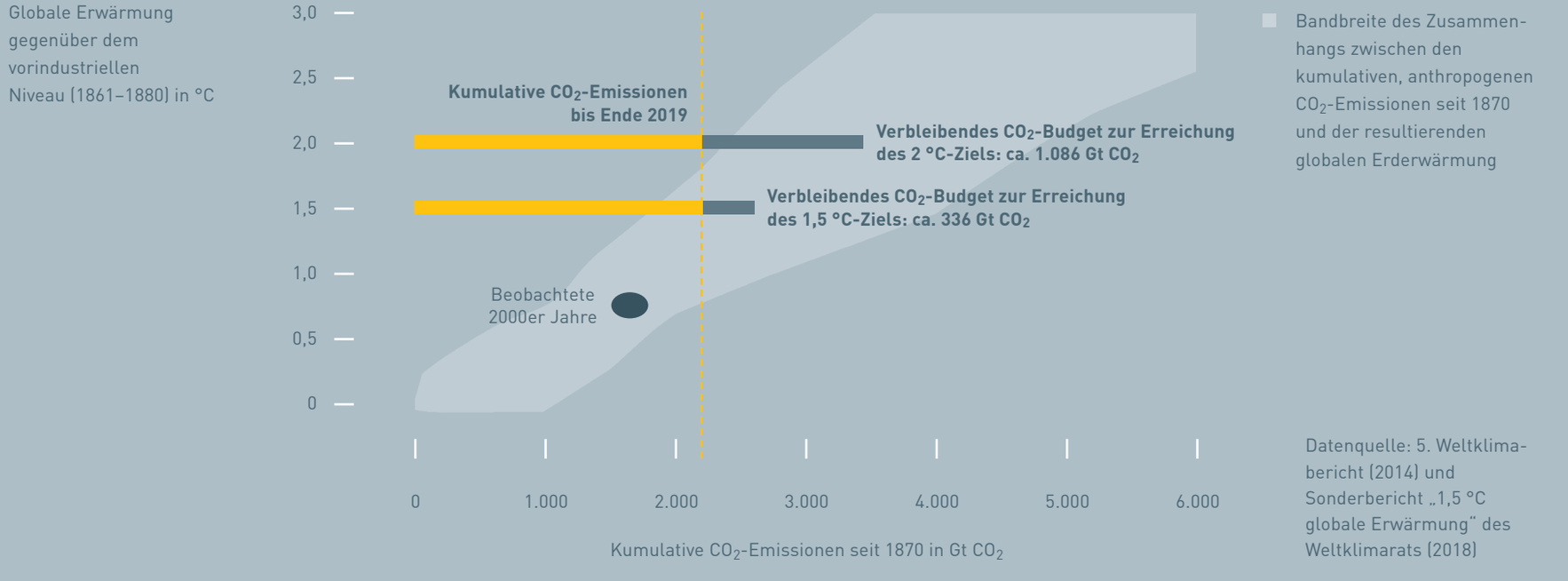
Siehe Grafik →

Niveau beschränkt werden. Dadurch sollen die negativen Folgen des Klimawandels wie beispielsweise der Meeresspiegelanstieg und die Zunahme von Extremwetterereignissen in einem beherrschbaren Rahmen gehalten werden.

Für die Erreichung des 1,5-°C-Ziels mit einer Wahrscheinlichkeit von 66 Prozent dürfen die anthropogenen CO_2-Emissionen seit Beginn der Industrialisierung laut Berechnungen des Weltklimarats maximal rund 2.620 Gigatonnen (Gt) betragen. Von diesem Gesamtbudget hat die Menschheit bis Ende 2019 bereits rund 2.284 Gt „verbraucht" – damit beträgt das verbleibende CO_2-Budget zur Erreichung des 1,5-°C-Ziels 336 Gt CO_2. Angesichts eines aktuellen jährlichen weltweiten CO_2-Ausstoßes in Höhe von ca. 42 Gt stellt dies die gesamte Weltgemeinschaft vor eine enorme Herausforderung, die nur in einer beispiellosen gemeinschaftlichen Anstrengung erreicht werden kann. „Die genannten Zahlen veranschaulichen eindrücklich, dass für die Erreichung der Klimaziele schnell eine signifikante Senkung der weltweiten CO_2-Emissionen erforderlich ist", bekräftigt Dr. Mathieu Riegger, Leiter Strategisches Energiemanagement bei der SWSG. Der Weltklimarat hat diese Anforderungen in einem 2018 erschienenen Sonderbericht zum 1,5-°C-Ziel in sogenannte CO_2-Emissionspfade überführt, die zur Erreichung des 1,5-°C- beziehungsweise 2-°C-Ziels nicht überschritten werden dürfen. Konkret ist für den Zeitraum 2010 bis 2030 zur Erreichung des 1,5-°C-Ziels eine Reduktion der weltweiten CO_2-Emissionen um 45 Prozent notwendig. Zur Erreichung des 2-°C-Ziels ist im selben Zeitraum eine Reduktion um 25 Prozent erforderlich.

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

Kumulative CO_2-Emissionen und globale Erwärmung



„Für die Erreichung der Klimaziele ist schnell eine signifikante Senkung der weltweiten CO_2-Emissionen erforderlich.“

Dr. Mathieu Riegger, Leiter Strategisches Energiemanagement

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

Klimaziele der SWSG

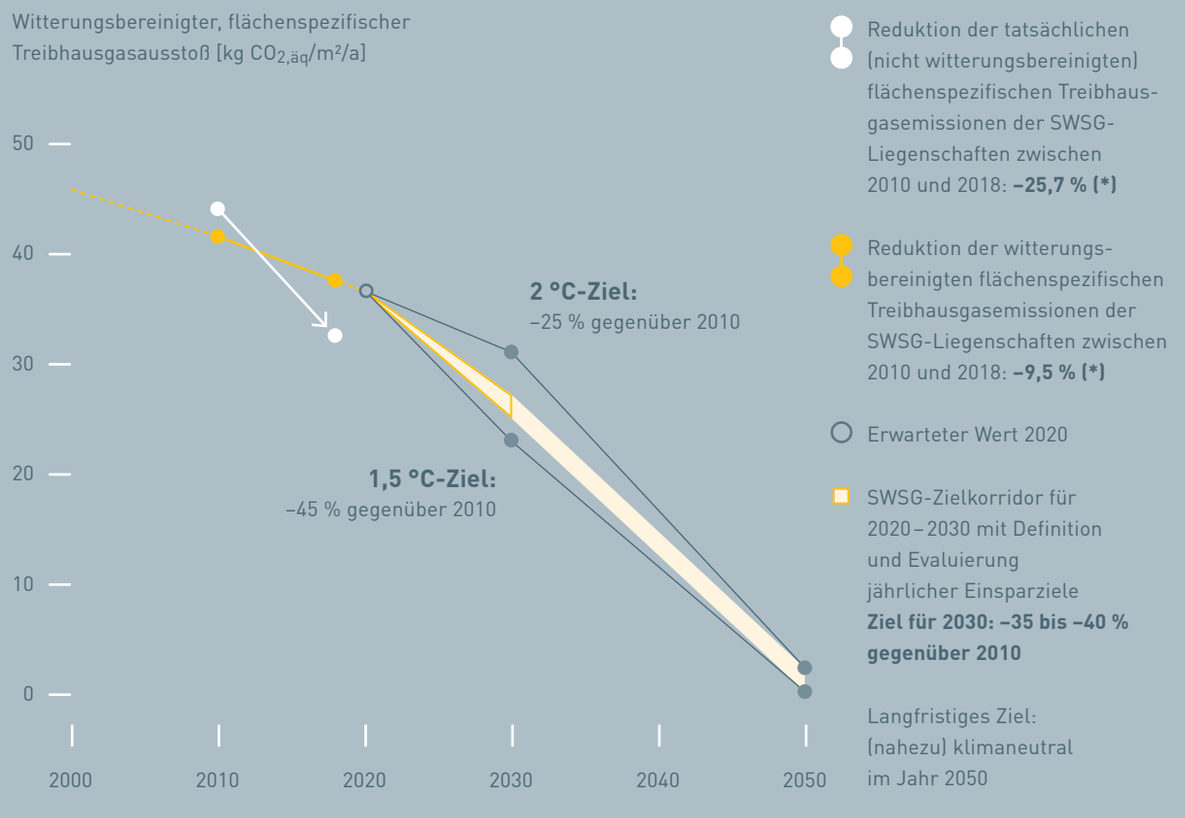
Grundlage der ökologischen Zielsetzung und des Handelns der SWSG sind die aus dem Weltklimavertrag von Paris resultierenden CO_2-Minderungsziele sowie die daraus von der EU, der Bundesrepublik Deutschland, dem Land Baden-Württemberg und der Landeshauptstadt Stuttgart abgeleiteten Ziele. Langfristiges Ziel ist hierbei die Klimaneutralität im Jahr 2050.

„Aufgrund der elementaren Bedeutung einer schnellen und deutlichen Emissionsreduktion bis zum Jahr 2030 haben wir uns für den Zeitraum 2010 bis 2030 eine Senkung der durchschnittlichen flächenspezifischen $CO_{2,äq}$-Emissionen um mindestens 35 bis 40 Prozent zum Ziel gesetzt“, betont Sidgi. Im Zuge dieser „Klimaschutzziele 2030“ wird die SWSG darüber hinaus im Rahmen ihrer Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Mietenverträglichkeit größtmögliche Anstrengungen unternehmen, um das für das 1,5 °C-Szenario erforderliche Reduktionsziel von minus 45 Prozent für den Zeitraum 2010 bis 2030 zu erreichen.

Energie- und Treibhausgasbilanzierung des SWSG-Gebäudebestands

Als wesentlichen Bestandteil der Klimastrategieentwicklung ermittelt die SWSG die Energie- und Treibhausgasbilanz ihrer gesamten Mietfläche nach den wissenschaftlichen Standards der Initiative Wohnen.2050 sowie des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). „Als Gründungsmitglied der Initiative Wohnen.2050 sind wir aktiv an der Entwicklung dieser Standards beteiligt – aktuell befinden wir uns noch in der abschließenden Überarbeitung“, berichtet Sidgi.

Klimaziele der SWSG



*Die Ermittlung dieser Kennwerte für die Jahre 2010 und 2018 wird nachfolgend erläutert und fokussiert unter dem Wesentlichkeitsaspekt auf den Treibhausgasausstoß der Bereiche Gebäudebeheizung und Warmwasserversorgung (ohne Allgemeinstrom). Treibhausgasemissionsreduktionen aus der Umstellung des Allgemeinstroms auf Ökostrom sowie CO_2-Gutschriften durch PV- oder BHKW-Stromerzeugung sind in den hier dargestellten SWSG-Kennwerten der Jahre 2010 und 2018 dementsprechend noch nicht berücksichtigt.

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

Bei dieser Energie- und Treibhausgasbilanzierung erfolgt unter dem Wesentlichkeitsaspekt eine Fokussierung auf die Bereiche Gebäudebeheizung und Warmwasserversorgung. Die Bereitstellung von Allgemeinstrom, die bei der SWSG seit 2014 ausschließlich aus Ökostrom erfolgt, wird im Rahmen der Bilanzierung nicht betrachtet. Dasselbe gilt für den Stromverbrauch der Mieter*innen, über den der SWSG keine Informationen vorliegen.

Die zentralen Bewertungskenngrößen der Endenergie- und Treibhausgasbilanzierung sind der durchschnittliche flächenbezogene Endenergieverbrauch und der durchschnittliche flächenbezogene Treibhausgasausstoß. Hierbei wird zwischen den tatsächlichen Werten eines Jahres und den entsprechenden witterungsbereinigten Werten unterschieden.

Im Sinne einer ganzheitlichen Bilanzierung berücksichtigt die SWSG bei der Treibhausgasbilanzierung analog zum Vorgehen der Landeshauptstadt Stuttgart nicht nur unmittelbar (zum Beispiel bei der Gasverbrennung) entstehende CO_2-Emissionen, sondern auch Vorketten- und CO_2-Äquivalent-Emissionen ($CO_{2,äq}$-Emissionen). „Durch die Verwendung flächenbezogener Werte als zentrale Bewertungskenngrößen sind eine jahresübergreifende Vergleichbarkeit auch bei Veränderungen der Mietfläche, beispielsweise durch Neubau und Zu- oder Verkauf, sowie eine Vergleichbarkeit mit anderen Wohnungsunternehmen gewährleistet“, erläutert Dr. Riegger die Vorgehensweise. „Als Bezugsfläche der Energie- und Treibhausgasbilanzierung dient die gesamte Mietfläche der SWSG, also die Summe aus Wohn- und Gewerbeflächen.“



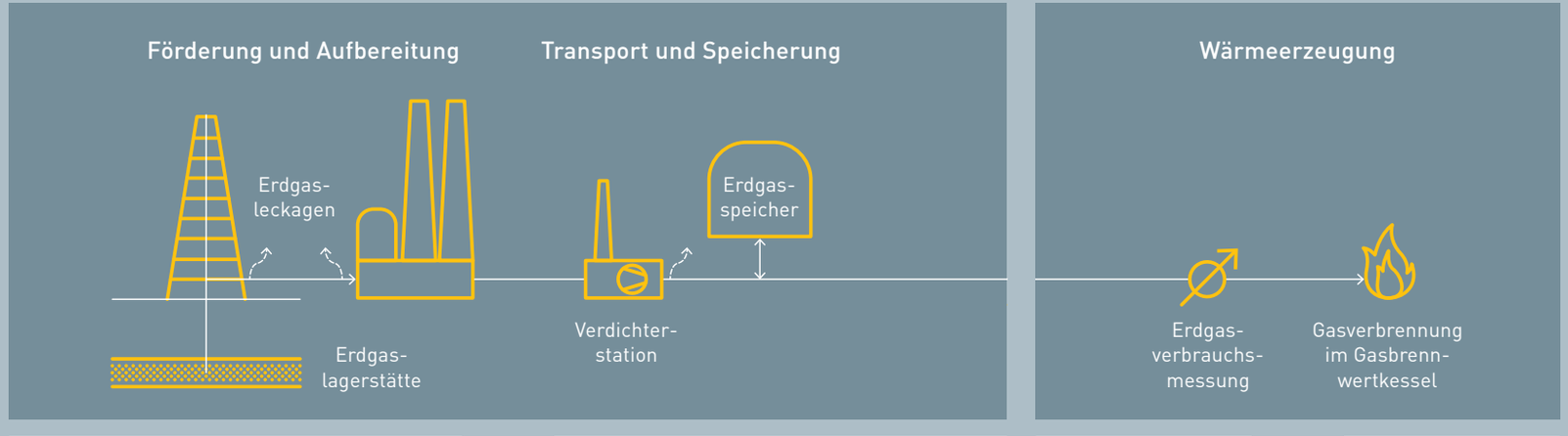
Dr. Mathieu Riegger (Mitte) auf dem Gründungstreffen der Initiative Wohnen.2050. Ein gemeinsames Ziel der Initiative ist die Erarbeitung von konkreten Lösungsansätzen für eine wirksame CO_2-Einsparung. Quelle: iw2050/Walter Vorjohann.

„Durch die Verwendung flächenbezogener Werte als zentrale Bewertungskenngrößen sind eine jahresübergreifende Vergleichbarkeit auch bei Veränderungen der Mietfläche, beispielsweise durch Neubau und Zu- oder Verkauf, sowie eine Vergleichbarkeit mit anderen Wohnungsunternehmen gewährleistet.“

Dr. Mathieu Riegger, Leiter Strategisches Energiemanagement

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

Methodik der ganzheitlichen Treibhausgasbilanzierung



Ursachen für Treibhausgasemissionen in der Vorkette der Erdgasbereitstellung

Energieaufwand für Erdgasförderung, -aufbereitung, -transport und -speicherung

Geringfügige Erdgasleckagen: Erdgas besteht v. a. aus Methan, das um ein Vielfaches klimawirksamer ist als CO_2. Zur Bewertung der Klimawirksamkeit werden die ausgetretenen Erdgasmengen in entsprechende CO_2-Mengen, sogenannte CO_2-Äquivalente, umgerechnet.

CO_2-Emissionen bei der Erdgasverbrennung

Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung werden die gesamten Treibhausgasemissionen berechnet.

Diese Berechnung erfolgt auf Basis der gemessenen Erdgas-Endenergiemengen (Erdgasverbrauchsmessung) mit Hilfe von Treibhausgasemissionsfaktoren, die neben den CO_2-Emissionen auch die Vorkette und CO_2-Äquivalentemissionen umfassen:

Treibhausgasemissionsmenge [kg $CO_{2,äq}$] =

Erdgasverbrauchsmenge [kWh] x Treibhausgasemissionsfaktor Erdgas [kg $CO_{2,äq}$/kWh Erdgas]

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

Exkurs: Methodik und wesentliche Berechnungsrandbedingungen der Energie- und Treibhausgasbilanzierung

Um eine bestmögliche Abbildung des realen Zustands zu erreichen, werden für die Energie- und Treibhausgasbilanz die tatsächlich für Raumheizung und Warmwasserversorgung auf Wirtschaftseinheitsebene abgerechneten Endenergiemengen (zum Beispiel Gas- oder Fernwärmeverbrauchswerte) herangezogen und ganzheitlich hinsichtlich ihres Treibhausgasausstoßes bewertet. Die hierzu angewandte Methodik ist in der nachfolgenden Grafik exemplarisch für den Energieträger Erdgas veranschaulicht, der aktuell noch in der Mehrzahl der von der SWSG betriebenen Heizanlagen genutzt wird.

Siehe Grafik →

Für **Erdgasheizanlagen,** die im **Contracting** betrieben werden, liegen der SWSG im Gegensatz zu den in Eigenregie betriebenen Anlagen lediglich die gelieferten Wärmemengen, nicht jedoch die verbrauchten Erdgasmengen vor. Zur Ermittlung der Erdgasmengen wird bei diesen Anlagen ein durchschnittlicher Kesselnutzungsgrad von 80 Prozent berücksichtigt. Dieser Durchschnittswert konnte aus den vorliegenden Wärme- und Erdgasmengen eines früheren Betriebsjahres für die betreffenden Anlagen ermittelt werden.
Bei den **fernwärmeversorgten Objekten** werden die zur Treibhausgasbilanzierung nach Arbeitsblatt FW 309 Teil 6 des Energieeffizienzverbands für Wärme, Kälte und KWK (AGFW) ermittelten jahresspezifischen CO_2-Emissionsfaktoren des Fernwärmeversorgers EnBW verwendet. Da diese CO_2-Emissionsfaktoren weder Vorketten- noch $CO_{2,äq}$-Emissionen beinhalten, erfolgt entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz eine Berücksichtigung der Vorketten- und $CO_{2,äq}$-Emissionen in Form eines pauschalen Aufschlags auf die nach FW 309-6 ermittelten CO_2-Emissionen in Höhe von 20 Prozent beziehungsweise mindestens 40 g CO_2/kWh. Dadurch wird eine Vergleichbarkeit der Treibhausgasemissionsfaktoren der Fernwärme mit den vorwiegend auf Basis von GEMIS 5.0 (Globales Emissions-Modell integrierter Systeme) für alle anderen Energieträger ermittelten Treibhausgasemissionsfaktoren sichergestellt. Bei dem Programm GEMIS 5.0 handelt es sich um eine renommierte, wissenschaftlich anerkannte und zudem frei verfügbare Informationsquelle zu Treibhausgasemissionsfaktoren.

Für **dezentral versorgte Objekte,** also zum Beispiel für Gebäude mit Gasetagenheizungen, bei denen die Abrechnung der Endenergiemengen für Heizung und/oder Warmwasser direkt durch die Mieter*innen erfolgt, werden bei der Energie- und Treibhausgasbilanzierung die Endenergiebedarfswerte aus den vorliegenden Energiebedarfsausweisen zu Grunde gelegt. Diese Werte sind in der Regel vergleichsweise hoch und betragen bei der SWSG im Durchschnitt 390 kWh je Quadratmeter Mietfläche und Jahr. Zahlreiche Studien haben gezeigt, dass bei Gebäuden mit einem hohen Endenergiebedarfswert (oberhalb ca. 130 kWh je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr) die tatsächlichen Verbrauchswerte in der Regel geringer sind als der errechnete Endenergiebedarf. Dieser Effekt nimmt mit zunehmendem Endenergiebedarfskennwert zu und wird bei der SWSG entsprechend dem Entwurf der GdW-Arbeitshilfe zur Energieverbrauchs- und Treibhausgasemissionsermittlung in Form von Abschlagswerten berücksichtigt, die bis zu einem Drittel des Bedarfswerts betragen.

„Auch wenn hierdurch die Treibhausgasemissionseinsparungen durch die grundlegende Sanierung oder den Neubauersatz von bisher dezentral versorgten Objekten geringer ausfallen als bei Verwendung der ungeminderten Endenergiebedarfswerte, setzen wir im Sinne der Transparenz und der realistischen Treibhausgasbewertung unserer Bestände bei dezentral versorgten Objekten auf das beschriebene Verfahren“, erklärt Dr. Riegger.

Erfolgt in einem Gebäude mit zentraler Heizwärmeversorgung lediglich die Warmwassererwärmung dezentral in den einzelnen Wohnungen, wird hierfür entsprechend den Angaben in der Energieeinsparverordnung beziehungsweise dem Gebäudeenergiegesetz ein pauschaler Endenergiebedarfskennwert in Höhe von 20 kWh je Quadratmeter EnEV-Nutzfläche beziehungsweise 24 kWh je Quadratmeter Mietfläche angesetzt. Bei der Art des hierfür eingesetzten Energieträgers wird unterschieden zwischen Gas (zum Beispiel Gasdurchlauferhitzer) und Strom (zum Beispiel Elektroboiler, Elektrodurchlauferhitzer).

Unabhängig von der Versorgungsart eines Objekts spielt die Höhe des Endenergieanteils, der zur Warmwassererwärmung genutzt wird, eine wichtige Rolle bei der **Witterungsbereinigung.** Diese wird lediglich für den Heizanteil des gesamten Endenergiebedarfs eines Gebäudes durchgeführt,

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

wohingegen der Warmwasseranteil des gesamten Endenergiebedarfs als witterungsunabhängig angenommen wird. Der Anteil des Endenergieverbrauchs beziehungsweise des Treibhausgasausstoßes, der auf die Raumheizung entfällt, wird hierzu als Differenz aus dem gesamten Endenergieverbrauch beziehungsweise Treibhausgasausstoß der betreffenden Wirtschaftseinheit und dem Endenergieverbrauch beziehungsweise Treibhausgasausstoß der zugehörigen Warmwassererwärmung ermittelt. Der Endenergieverbrauch einer dezentralen, das heißt wohnungsweisen Warmwassererwärmung wird hierbei mit 24 kWh je Quadratmeter Mietfläche und Jahr angesetzt, während im Fall einer zentralen Warmwassererwärmung in Anlehnung an die Heizkostenverordnung ein Pauschalwert in Höhe von 32 kWh je Quadratmeter Mietfläche und Jahr verwendet wird.

Der auf diese Weise ermittelte Heizwärmeanteil des Endenergieverbrauchs beziehungsweise Treibhausgasausstoßes wird anschließend mit den vom Deutschen Wetterdienst veröffentlichten, postleitzahlspezifischen Klimafaktoren multipliziert und auf ein Referenzklima am Standort Potsdam umgerechnet. Dieses Vorgehen soll einen jahres- und ortsübergreifenden Vergleich der flächenspezifischen Kennwerte des Endenergieverbrauchs und Treibhausgasausstoßes ermöglichen.

Ergebnisse der Energie- und Treibhausgasbilanzierung der SWSG

Der Energiemix der SWSG wird stark durch Fernwärme und vor allem Erdgas geprägt. Daneben hat in den letzten Jahren der Anteil der erneuerbaren Energien durch massive Ausbauanstrengungen insbesondere bei Solarthermie- und Holzpelletanlagen deutlich zugenommen. So befinden sich in den Gebäuden der SWSG aktuell rund 50 Solarthermie- und 30 Holzpelletanlagen in Betrieb. Aufgrund der sehr geringen Treibhausgasemissionsfaktoren von erneuerbaren Energien sind deren Treibhausgasemissionen im Verhältnis zur gelieferten Endenergiemenge deutlich geringer als bei fossilen Brennstoffen wie Erdgas oder auch bei der weitgehend durch fossile Brennstoffe erzeugten Fernwärme.

Siehe Grafik →

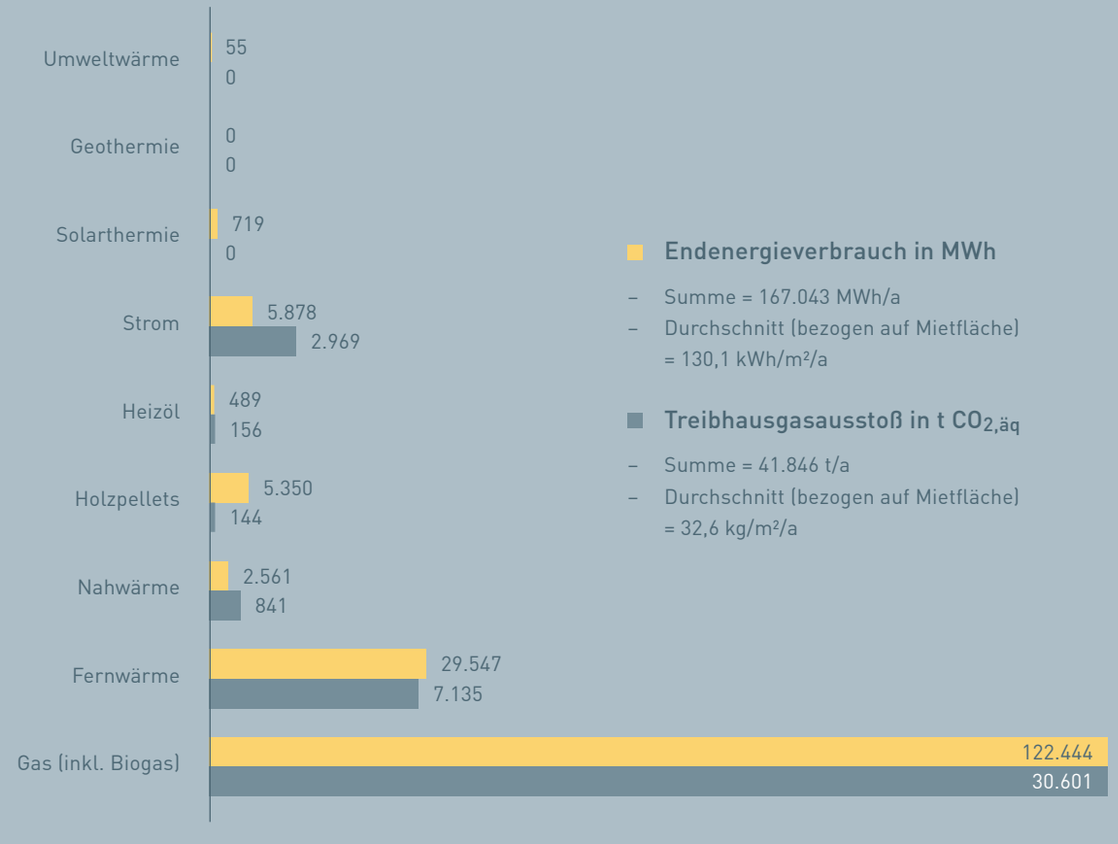


Rund 30 Holzpelletanlagen sind in den SWSG-Gebäuden in Betrieb.

Auch Blockheizkraftwerke (BHKW), die aus Erdgas gleichzeitig Wärme und Strom produzieren, haben gegenüber Gasbrennwertkesseln hinsichtlich der Treibhausgasemissionen deutliche Vorteile. Daher setzt die SWSG seit zehn Jahren insbesondere bei energetischen Sanierungen verstärkt auf diese innovative Technologie. Dabei steht dem Treibhausgasausstoß der Wärmeerzeugung, der vergleichbar mit dem eines Gasbrennwertkessels ist, eine CO_2-Gutschrift für die sehr effiziente Stromerzeugung gegenüber – in Summe hat die SWSG auf diese Weise im Jahr 2018 den Ausstoß von rund 275 Tonnen (t) CO_2, äq vermieden. Hinzu kommen weitere 33 bis 57 t $CO_{2,äq}$-Vermeidung durch die Erzeugung von Strom in Photovoltaikanlagen auf den Dächern der SWSG. Die Höhe der $CO_{2,äq}$-Gutschrift für den PV-Strom hängt davon ab, ob diese analog zur BHKW-Stromeinspeisung mit dem CO_2-Emissionsfaktor des Verdrängungsstrommix in Höhe von 860 g/kWh oder alternativ mit dem $CO_{2,äq}$-Emissionsfaktor des Strommix 2018 in Höhe von 505 g/kWh berechnet wird. Die Festlegung des zu verwendenden Emissionsfaktors für erzeugten PV-Strom wird aktuell in der Initiative Wohnen.2050 diskutiert. Durch die summierten CO_2-Gutschriften für die Stromerzeugung aus BHKWs und Photovoltaikanlagen in Höhe von 308 bis 332 t wird der Treibhausgasausstoß des SWSG-Wohnungsbestands des Jahres 2018 in Höhe von 41.846 t rechnerisch um ca. 0,7 bis 0,8 Prozent reduziert. Die beschriebene CO_2-Gutschrift ist in der Treibhausgasbilanz 2018 nicht enthalten, da diese auf die Ermittlung der Treibhausgasausstöße beschränkt ist. Die Verrechnung der ermittelten Treibhausgasemissionen mit den CO_2-Gutschriften erfolgt in einem späteren Schritt.

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

Ergebnisse der Energie- und Treibhausgasbilanzierung des Jahres 2018 (nicht witterungsbereinigt)

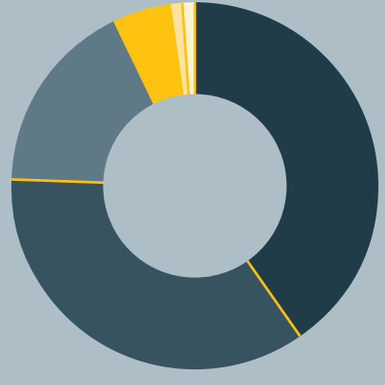


Endenergieverbrauch in MWh

- Summe = 167.043 MWh/a
- Durchschnitt (bezogen auf Mietfläche) = 130,1 kWh/m²/a

Treibhausgasausstoß in t $CO_{2,äq}$

- Summe = 41.846 t/a
- Durchschnitt (bezogen auf Mietfläche) = 32,6 kg/m²/a



Zusammensetzung der erneuerbaren Energien

- 40 % Holzpellets
- 35 % Erneuerbarer Anteil der Fernwärme
- 17 % Erneuerbarer Anteil des Stroms
- 5 % Solarthermie
- 1 % Erneuerbarer Anteil der Nahwärme
- 1 % Biogas
- 0 % Umweltwärme

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

Entwicklung des Treibhausgasausstoßes der SWSG von 2010 bis 2018

	2010	2018	**Entwicklung 2010–2018**
Berücksichtigte Mietfläche*	1.194.390 m²	1.283.998 m²	**+7,5 %**
Tatsächlicher Treibhausgasausstoß	52.403 t $CO_{2,äq}$/a	41.846 t $CO_{2,äq}$/a	**–20,1 %**
Witterungsbereinigter Treibhausgasausstoß	49.778 t $CO_{2,äq}$/a	48.454 t $CO_{2,äq}$/a	**–2,7 %**
Tatsächlicher flächenspezifischer Treibhausgasausstoß	43,9 kg $CCO_{2,äq}$/m²/a	32,6 kg $CO_{2,äq}$/m²/a	**–25,7 %**
Witterungsbereinigter flächenspezifischer Treibhausgasausstoß	41,7 kg $CO_{2,äq}$/m²/a	37,7 kg $CO_{2,äq}$/m²/a	**–9,5 %**

*Die berücksichtigte Mietfläche entspricht ca. 99 % der gesamten SWSG-Mietfläche

„Der Vergleich der gegenübergestellten Treibhausgasbilanzen der Jahre 2010 und 2018 zeigt, dass der spezifische Treibhausgasausstoß von 2010 bis 2018 von 43,9 auf 32,6 kg $CO_{2,äq}$/m²/a – und damit um mehr als 25 Prozent – gesenkt werden konnte“, konstatiert Dr. Riegger die Entwicklung. So konnten trotz des Anstiegs der Mietfläche um ca. 7,5 Prozent im Jahr 2018 gegenüber dem Jahr 2010 rund 20 Prozent beziehungsweise rund 10.500 t $CO_{2,äq}$ eingespart werden.

Allerdings gibt der Energie-Experte der SWSG zu bedenken, dass der Rückgang der $CO_{2,äq}$-Emissionen, neben den umfangreichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen der SWSG, zum Teil auch auf Witterungseffekte zurückzuführen ist. Denn das Jahr 2018 war gegenüber dem Jahr 2010 überdurchschnittlich warm, wodurch sich für 2018 ein geringerer Heizwärmebedarf ergibt. Aus diesem Grund werden die Treibhausgasausstöße um diese Außentemperatureffekte mit Hilfe einer theoretischen Berechnung bereinigt. Für den witterungsbereinigten Treibhausgasausstoß der SWSG ergeben sich in der Folge flächenspezifische Werte in Höhe von 41,7 kg $CO_{2,äq}$/m²/a für das Jahr 2010 und 37,7 kg $CO_{2,äq}$/m²/a für das Jahr 2018. Dies entspricht einer theoretischen Reduktion um 9,5 Prozent für den Zeitraum 2010 bis 2018. „Gegenüber dem Mindesteinsparziel von 35 Prozent für den Zeitraum 2010 bis 2030 wirkt diese Einsparung zunächst relativ gering“, bewertet Dr. Riegger die Ergebnisse. „Wenn man allerdings genauer hinschaut und die einzelnen Aktivitätsbereiche der SWSG einschließlich der Umstellung des Allgemeinstroms auf Ökostrom und der ökologischen Stromerzeugung in den SWSG-Liegenschaften betrachtet, wird deutlich, dass die SWSG auf dem richtigen Weg zur Erreichung ihrer Klimaziele 2030 ist.“

Erfolgreiche Maßnahmen (2010 bis 2018)

Zur Bewertung der bisherigen Maßnahmen und als Grundlage der weiteren strategischen Ausrichtung erfolgt eine Analyse, inwiefern die einzelnen Aktivitätsbereiche der SWSG im Zeitraum 2010 bis 2018 zur CO_2-Emissionsreduktion beigetragen haben.

Unbewohnte Modernisierung
Dank der unbewohnten Modernisierungen, die in der Regel die Umstellung von einer dezentralen Beheizung auf ein zentrales Heizungssystem umfassen, wurden die flächenspezifischen $CO_{2,äq}$-Emissionen der sanierten Objekte um mehr als die Hälfte (minus 55,3 Prozent) reduziert. Bezogen auf den Gesamtbestand resultiert aus den unbewohnten Modernisierungen damit eine Reduktion des witterungsbereinigten flächenspezifischen $CO_{2,äq}$-Emissionswerts um 5,2 Prozent.

Neubau
Die geringen spezifischen $CO_{2,äq}$-Emissionswerte der SWSG-Neubauten der Jahre 2010 bis 2018 tragen in diesem Zeitraum zu einer Reduktion des durchschnittlichen spezifischen witterungsbereinigten $CO_{2,äq}$-Emissionswerts des Gesamtbestands um 4,5 Prozent bei. Der Einspareffekt der Neubauten

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

wird in einigen Fällen durch den mit den Neubauten einhergehenden Abriss von energetisch und flächennutzungstechnisch sehr ineffizienten Altbauten verstärkt. Diese Abrisse sind maßgeblich für die im Bereich Portfolioanpassungen erreichten Einsparungen in Höhe von 3,9 Prozent verantwortlich. Durch Ankauf von Gebäuden wird der $CO_{2,äq}$-Emissionswert im Zeitraum 2010 bis 2018 hingegen nicht nachhaltig beeinflusst.

Mit ihren Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen einschließlich des Abrisses energetisch und flächennutzungstechnisch sehr ineffizienter Altbauten sowie durch die Treibhausgasemissionsreduktion in Form von CO_2-Gutschriften für BHKW-Stromerzeugung und die Umstellung des Allgemeinstroms auf Ökostrom in allen SWSG-Liegenschaften erreichte die SWSG im Zeitraum 2010 bis 2018 eine Reduktion der witterungsbereinigten flächenspezifischen Treibhausgasemissionen um 17,1 Prozent.

„Durch unsere vielfältigen Klimaschutzmaßnahmen haben wir im Zeitraum 2010 bis 2018 eine Reduktion der witterungsbereinigten flächenspezifischen Treibhausgasemissionen um ca. 17 Prozent für unseren Gesamtbestand realisiert."

Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung

Treibhausgaseinsparung der SWSG nach Aktivitätsbereichen (2010–2018)

	Mietfläche 2018	Relative Änderung der spezifischen witterungsbereinigten $CO_{2,äq}$-Emissionen 2010–2018 innerhalb des betrachteten Gebäudeclusters	Auswirkung auf den spezifischen witterungsbereinigten $CO_{2,äq}$-Emissionswert des Gesamtbestands
Unbewohnte Modernisierung	81.045 m²	–55,3 %	–5,2 %
Bewohnte Modernisierung	46.269 m²	–24,1 %	–0,9 %
Neubau	103.088 m²	Keine Angabe möglich	–4,5 %
Portfolioanpassungen	41.458 m²* (–58.546 m²**)	Keine Angabe möglich	–3,9 %
CO_2-Gutschrift für BHKW-Stromerzeugung	–	–	–0,6 %
Umstellung des Allgemeinstroms auf Ökostrom	Gesamtbestand	–	–2 %
Zwischensumme $CO_{2,äq}$-Einsparung durch SWSG-Maßnahmen			**–17,1 %**
$CO_{2,äq}$-Ausstoßentwicklung im zentral versorgten Bestand	855.039 m²	+7,7 % (durch Verbrauchssteigerungen) Für fernwärmeversorgte Bestände zusätzlich: Erhöhung des Treibhausgasemissionsfaktors um +4,1 %	+5,0 % (durch Verbrauchssteigerungen) +0,6 % (durch Erhöhung des Treibhausgasemissionsfaktors der Fernwärme)
$CO_{2,äq}$-Ausstoßentwicklung im dezentral versorgten Bestand	157.098 m²	–2,4 %	–0,6 %
CO_2-Gutschrift für PV-Stromerzeugung	–	–	–0,1 %
Summe (alle Gebäude)	**1.283.998 m²**	**–12,2 %*** **	**–12,2 %*** **

*Ankauf, **Abriss, ***ohne Berücksichtigung der Umstellung des Allgemeinstroms auf Ökostrom und ohne Berücksichtigung der CO_2-Gutschriften für PV- und BHKW-Stromerzeugung beträgt die $CO_{2,äq}$-Emissionsreduktion –9,5 %

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

Geschmälert wird der Erfolg allerdings durch den Anstieg der spezifischen witterungsbereinigten Treibhausgasemissionen im zentral versorgten Bestand, bei denen keine Maßnahmen durch die SWSG erfolgt sind. So nahmen in den Gebäuden mit zentraler Wärmeversorgung die spezifischen witterungsbereinigten Treibhausgasemissionen von 2010 bis 2018 um durchschnittlich 7,7 Prozent zu. Da die betreffenden Objekte den Hauptbestandteil des SWSG-Gebäudeportfolios ausmachen, wird hierdurch – bezogen auf den Gesamtbestand – eine signifikante Emissionssteigerung um 5,0 Prozent verursacht. Bei den zentral fernwärmeversorgten Objekten kommt eine Steigerung des Treibhausgasemissionsfaktors um 4,1 Prozent hinzu. Diese Erhöhung des Treibhausgasemissionsfaktors ist bezogen auf den Gesamtbestand der SWSG für eine Emissionssteigerung um 0,6 Prozent verantwortlich.

Deutschlandweites Phänomen

„Die Problematik steigender witterungsbereinigter flächenspezifischer Verbrauchswerte im Gebäudebestand betrifft nicht ausschließlich die SWSG“, wie Dr. Riegger betont: „Vielmehr handelt es sich um ein deutschlandweites Phänomen.“ So belegen Zahlen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) und des GdW für den witterungsbereinigten flächenspezifischen Endenergieverbrauch zur Raumheizung in Deutschland einen sukzessiven Rückgang von 1990 bis 2010 um insgesamt ca. 31 Prozent. Von 2010 bis 2018 hingegen stagniert dieser Kennwert, obwohl die umfangreichen Investitionen in Neubauten und energetische Gebäudemodernisierungen rechnerisch zu einer Verringerung des witterungsbereinigten flächenspezifischen Endenergieverbrauchs um ca. 15 Prozent führen müssten. „Aufgrund der bundesweiten Bedeutung dieses Phänomens kann eine unzureichende Wartung und Betriebsführung der Heizanlagen als Ursache der Problematik bei der SWSG ausgeschlossen werden“, wie der Energie-Experte feststellt. Um die Problematik zu verstehen und zukünftig auch Lösungsmaßnahmen ergreifen zu können, ist aus seiner Sicht eine Ermittlung der möglichen Ursachen erforderlich. Dies können im Wesentlichen folgende sein:

- Ungenauigkeiten der Witterungsbereinigung bei den vorliegenden extremen Witterungsunterschieden zwischen den Jahren 2010 und 2018. Die Witterungsbereinigung berücksichtigt zudem ausschließlich Außentemperatureffekte und vernachlässigt den Solarstrahlungseinfluss. Weiterhin ist zu hinterfragen, ob die Verwendung einheitlicher Klimafaktoren für ungedämmte Altbauten einerseits und hoch wärmegedämmte, thermisch träge Gebäude andererseits, deren Anteil am Gebäudebestand immer stärker zunimmt, zu hinreichend genauen Witterungsbereinigungen führt.
- Verringerte interne Gewinne (zum Beispiel Abwärme elektrischer Geräte) in den Gebäuden durch den vermehrten Einsatz hoch effizienter Elektrogeräte (weiße Ware, Energiesparlampen/LEDs etc.) können zu einem Anstieg des Heizwärmeverbrauchs führen.
- Die Klimaerwärmung verkürzt die Heizperiode. Dadurch nehmen Zeiträume zu, in denen die aus der Warmwasserzirkulation resultierende Verlustwärme nicht mehr als Heizwärme genutzt werden kann.
- Die regelmäßigen warmen Winter führen zu einem verringerten Heizwärmebedarf und erfordern immer häufiger einen weniger effizienten Teillastbetrieb oder ein verlustbehaftetes Takten von Heizanlagen.
- Das Verbraucherverhalten spielt eine zentrale Rolle für den Energieverbrauch von Gebäuden. So führt bereits eine um 1 °C erhöhte Raumtemperatur zu einem Mehrverbrauch von ca. 6 Prozent. Die geringen Energiepreise und die regelmäßigen milden Winter der vergangenen Jahre sowie steigende Komfortansprüche wirken jedoch eher einem sparsamen Verbraucherverhalten entgegen. So werden beispielsweise bei milder Witterung anstelle einer energetisch effizienten Stoßlüftung Fenster tendenziell eher in der energetisch wenig sinnvollen Kippstellung belassen.

Aktuell ist noch keine Bewertung und Quantifizierung der Ursachen für den Anstieg des witterungsbereinigten flächenspezifischen Endenergieverbrauchs beziehungsweise THG-Ausstoßes im zentral versorgten Wohnungsbestand möglich. Dennoch wird deutlich, dass sowohl ein effizienter Heizanlagenbetrieb, der auf die sich immer stärker verändernden klimatischen Randbedingungen angepasst ist, als auch die Adressierung des Verbraucherverhaltens zentrale Aspekte für die Erreichung der Klimaziele sind.

Im Gegensatz zum zentral versorgten Bestand haben die spezifischen witterungsbereinigten Treibhausgasemissionen im dezentral versorgten Bestand um 2,4 Prozent abgenommen. Dies wird durch den Rückgang des Treibhausgasemissionsfaktors des deutschen Strommix verursacht. Dieser Strommix kommt in zahlreichen dezentral versorgten Objekten zur wohnungsweisen Warmwassererwärmung mittels Elektroboilern oder Elektrodurchlauferhitzern zum Einsatz.

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

Entwicklung des Gebäudeportfolios nach Treibhausgasausstoßkategorien von 2010 bis 2018



→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

Analyse des Gebäudeportfolios

Für eine tiefergehende energetische Analyse des SWSG-Gebäudeportfolios ist eine Zuordnung der bei der Treibhausgasbilanzierung betrachteten Wirtschaftseinheiten in Treibhausgasausstoßkategorien erfolgt. Dabei wurde für alle Wirtschaftseinheiten die zugehörige Kategorie ermittelt und anschließend die Mietflächen aller zentral und dezentral versorgten Wirtschaftseinheiten innerhalb der einzelnen Ausstoßkategorien aufsummiert. Die Ergebnisse der Analyse basieren auf witterungsbereinigten Treibhausgasausstößen, sodass eine von Witterungseinflüssen möglichst wenig beeinflusste Evaluation der bisherigen Entwicklung sowie eine strategische Weiterentwicklung des SWSG-Gebäudeportfolios möglich ist.

Siehe Grafik →

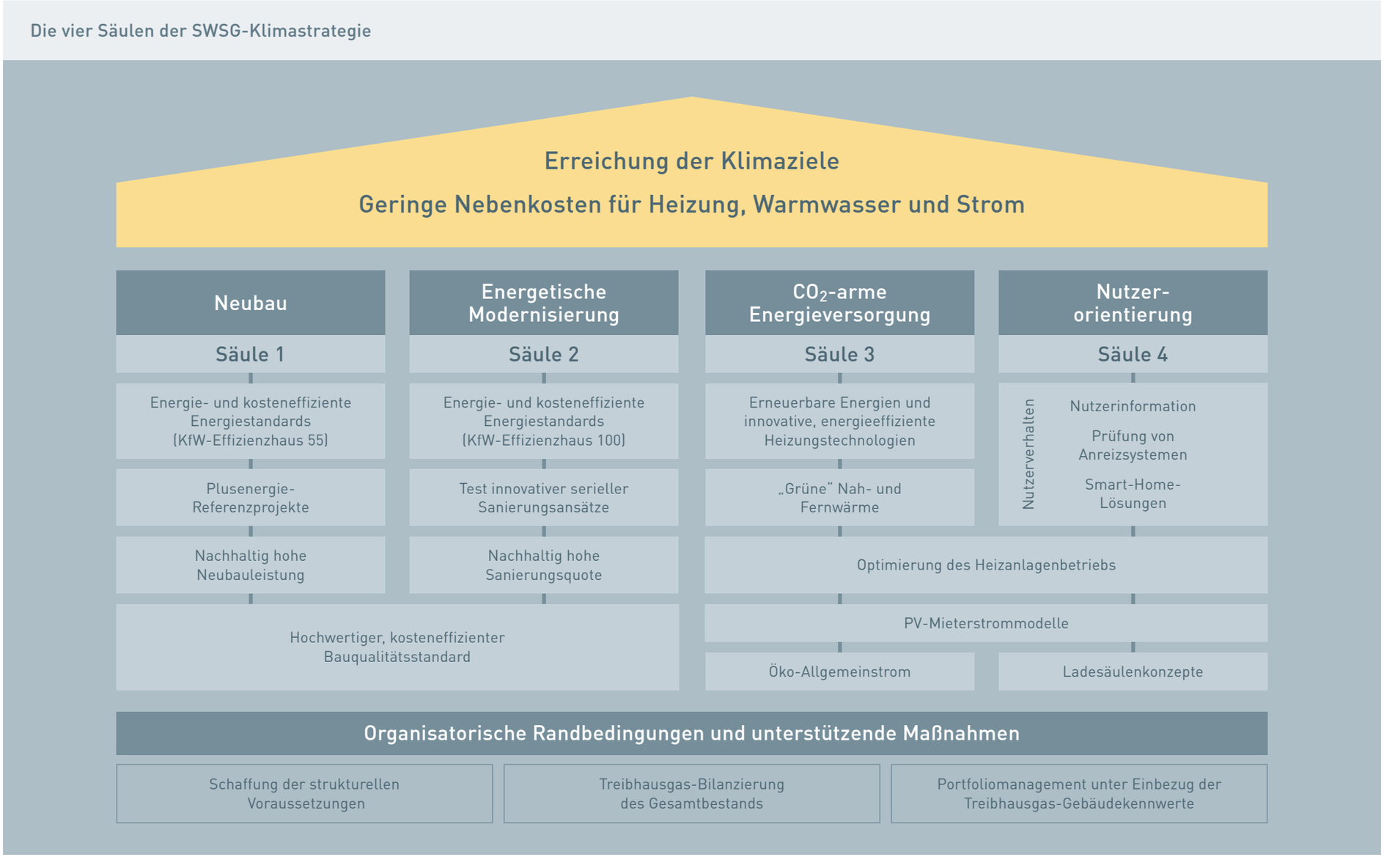
Anhand der Darstellung des Gebäudeportfolios nach Treibhausgas-Ausstoßkategorien können folgende Erkenntnisse und Rückschlüsse gezogen werden:

- Die energetisch hocheffizienten Objekte, zu denen vor allem die Neubauten der SWSG im aktuellen KfW-Effizienzhaus-55-Standard sowie unbewohnt modernisierte Objekte mit regenerativen beziehungsweise CO_2-armen Wärmeversorgungen gehören, wirken sich kaum auf den absoluten Treibhausgasausstoß des gesamten Wohnungsbestands aus. So tragen diese Objekte im Jahr 2018 trotz eines Anteils von 9 Prozent an der Mietfläche lediglich 3 Prozent zum gesamten Treibhausgasausstoß bei. Die Zunahme der Mietfläche im Bereich dieser energetisch sehr effizienten Gebäude im Zeitraum 2010 bis 2018 von 4 auf 9 Prozent der gesamten Mietfläche spiegelt vor allem die hohe Neubauaktivität, aber auch die energetisch hochwertigen Modernisierungsaktivitäten der SWSG wider.
- Ein signifikanter Teil des Treibhausgasausstoßes der SWSG-Bestände wird durch energetisch nicht wesentlich modernisierte Altbauten verursacht. Die zugehörigen Gebäudeeffizienzklassen G und H sind bei der SWSG wesentlich durch einen sehr hohen Anteil dezentral versorgter Objekte geprägt. Die rapide Abnahme der Mietfläche dezentral versorgter Objekte der Gebäudeeffizienzklassen G und H zwischen 2010 und 2018 veranschaulicht das zielgerichtete Vorgehen der SWSG bei der umfassenden unbewohnten Gebäudemodernisierung, aber auch bei Abriss-Neubau-Projekten. Durch dieses Vorgehen konnte der Anteil der Mietfläche der Gebäudeeffizienzklassen G und H an der gesamten Mietfläche im Zeitraum 2010 bis 2018 von 29 auf 20 Prozent reduziert werden. Bei der weiteren Sanierung der bisher noch nicht wesentlich modernisierten Altbauten besteht die Herausforderung, dass mehr als die Hälfte beziehungsweise ca. 135.000 m² der betreffenden Mietflächen aktuell noch dezentral beheizt werden. Die Nutzung eines innovativen oder erneuerbaren Heizsystems ist hier also an die Installation einer zentralen Heizungswärmeverteilung und damit in der Regel an die Umsetzung einer unbewohnten Modernisierung gebunden.
- Für die Erreichung der SWSG-Klimaschutzziele bis zum Jahr 2030 spielt die weitere Reduktion des Treibhausgasausstoßes der bisher energetisch nicht wesentlich modernisierten Altbauten durch Sanierung und ggf. auch Neubauersatz eine wesentliche Rolle.

Umsetzungsmaßnahmen der Klimastrategie

Zur Erreichung der dargelegten ambitionierten SWSG-Klimaziele für das Jahr 2030 wurde auf Basis der Auswertung der Energie- und Treibhausgasbilanzierung des Gebäudebestands des Jahres 2018 ein umfangreiches Maßnahmenpaket für den Zeitraum 2020 bis 2030 abgeleitet. Bei der Festlegung des Maßnahmenpakets ist der Blick auch stets auf das Jahr 2050 gerichtet, in dem die Klimaneutralität erreicht werden soll. Dieses Maßnahmenpaket bildet die vier Säulen der SWSG-Klimastrategie. Übergeordnet für alle Maßnahmen gilt: Die Maßnahmen zur energetischen Optimierung werden immer im Gesamtkontext bewertet. „Wir treffen Entscheidungen also stets im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit unter Abwägung der damit verbundenen Konsequenzen. Eine moderate, soziale Mietpreisgestaltung sowie ökonomisch solides Handeln müssen bei der Umsetzung der ökologischen Ziele grundsätzlich gegeben sein“, erläutert Sidgi die unternehmerische Herangehensweise.

Die vier Säulen der SWSG-Klimastrategie



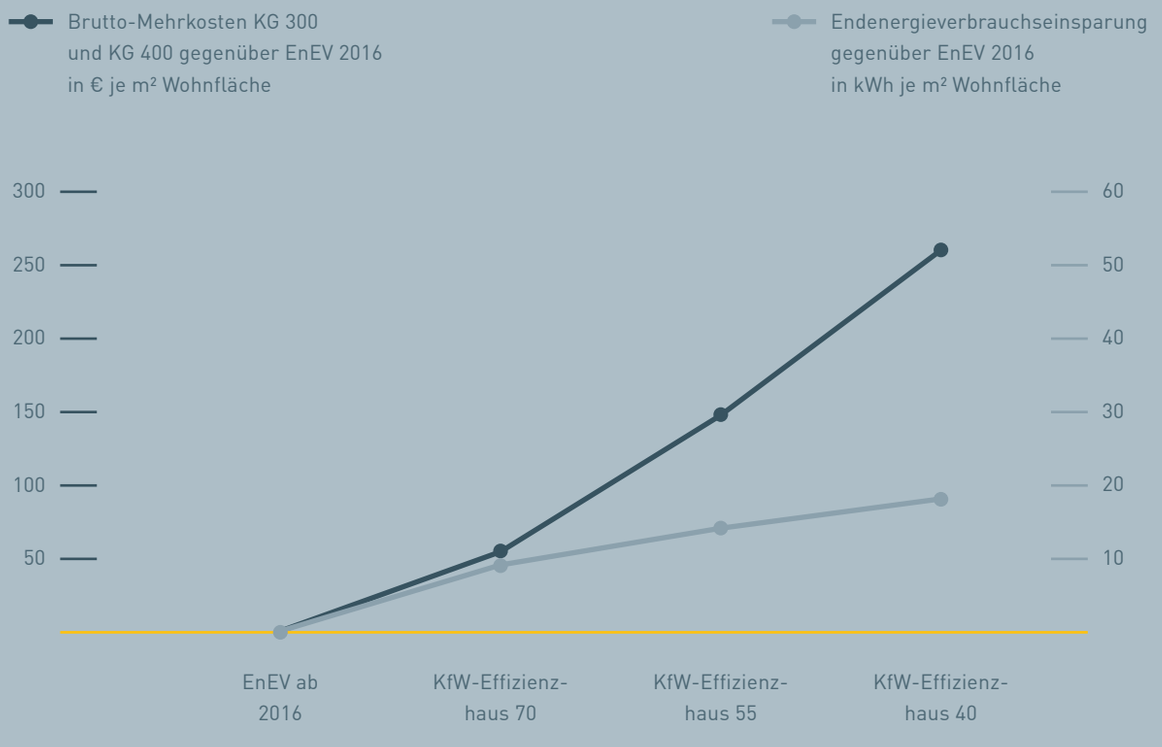
→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

Säule 1: Neubau
Die SWSG setzt ihre Neubau- und Modernisierungsaktivitäten so um, dass ihre Klimaziele mit einem finanziellen Aufwand erreicht werden, der sich sowohl mit dem Wirtschaftlichkeitsgebot als auch mit dem sozialen Auftrag hinsichtlich bezahlbarer Mieten vereinen lässt. Im Neubau setzt die SWSG dementsprechend bereits seit einigen Jahren auf den energie- und kosteneffizienten Energiestandard des KfW-Effizienzhaus 55. Mit diesem Energiestandard werden die primärenergetischen Anforderungen des Referenzgebäudes der Energieeinsparverordnung um 45 Prozent unterboten. Die Erfolge dieser Strategie spiegeln sich in der bereits dargestellten energetischen Analyse des SWSG-Gebäudeportfolios wider.

Wie eine umfangreiche Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. zeigt, führen ambitioniertere energetische Standards als das KfW-Effizienzhaus 55 aktuell zu deutlichen Mehrkosten, jedoch lediglich zu sehr geringen zusätzlichen Energieeinsparungen.

Die flächendeckende Umsetzung noch ambitionierterer energetischer Standards (wie zum Beispiel KfW-Effizienzhaus 40) würde folglich Finanzmittel binden, die aktuell zum Beispiel bei der energetischen Gebäudemodernisierung wesentlich effizienter eingesetzt werden können. „Im Sinne unserer Mieter*innen setzen wir bei der Festlegung der Klimaschutzmaßnahmen daher stets auf Maßnahmen mit möglichst geringen CO_2-Vermeidungskosten“, betont Sidgi.

Kosten-Nutzen-Vergleich verschiedener Energiestandards im Neubau



Datenquelle: Medianwerte aus „Walberg, D., Gniechwitz, T.: Auswirkungen energetischer Standards auf die Bauwerkskosten und die Energieeffizienz im Geschosswohnungsbau in Deutschland, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, Kiel, 2019“.

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html



Modulare Holz-Bauweise und KfW-40-Plus-Standard – das Neubauprojekt am Prießnitzweg hat weit über die Grenzen Stuttgarts hinaus Vorbildcharakter.

Neben der Umsetzung des bewährten KfW-Effizienzhaus-55-Standards untersucht die SWSG mit Hilfe von Plusenergie-Referenzprojekten zudem die Wirksamkeit und die bezahlbare Umsetzbarkeit hoch ambitionierter energetischer Standards. Auf dieser Basis erfolgt eine regelmäßige Neubewertung des energetischen Neubaustandards der SWSG oder einzelner Technologien – wie beispielsweise einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung anstelle einer kontrollierten Abluftanlage – unter Abwägung der Aspekte langfristige Klimaauswirkung, Wartungsaufwand und Mietenverträglichkeit. Konkret hat die SWSG im Juli 2020 den Neubau von Plusenergie-Personalwohngebäuden mit 329 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von rund 10.700 m² für das Klinikum Stuttgart beauftragt. Zudem setzt die SWSG bei diesem Projekt auf eine recyclingoptimierte Holzmodulbauweise zur Minimierung des Einsatzes an grauer Energie.

Zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum in ausreichendem Umfang und zur Erreichung der selbst gesteckten Klimaziele ist eine nachhaltig hohe Neubauleistung erforderlich. So plant die SWSG bis 2024 jährlich durchschnittlich die Fertigstellung von über 400 Wohneinheiten. Bezogen auf den Wohnungsbestand von aktuell 18.813 Wohneinheiten bedeutet dies eine im Branchenvergleich weit überdurchschnittliche jährliche Neubauquote von mehr als 2 Prozent.

Säule 2: Energetische (Gebäude-)Modernisierung
Für die Erreichung der Klimaziele 2030 ist es entscheidend, den CO_2-Ausstoß der bisher nicht wesentlich modernisierten Altbauten schnell und deutlich zu reduzieren. „Daher setzen wir bei den energetischen Modernisierungen unter Berücksichtigung der individuellen Projektrandbedingungen auf energie- und kosteneffiziente Energiestandards", so Sidgi: „Sofern es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, wird bei Modernisierungen der KfW-Effizienzhaus-100-Standard angestrebt." Auf diese Weise erreichen insbesondere unbewohnte Modernisierungen damit häufig das gesetzlich vorgeschriebene Neubauniveau.

Neben den technischen und organisatorischen Herausforderungen der energetischen Gebäudemodernisierung, die insbesondere bei Gebäuden ohne Zentralheizung hoch sind, sind bei der energetischen Gebäudemodernisierung vor allem wirtschaftliche und soziale Aspekte zu berücksichtigen. Denn trotz der Fördermittel, die durch die KfW im Rahmen ihres Programms „Energieeffizient sanieren" zur Verfügung stehen, sind warmmietenneutrale energetische Sanierungen nur unter optimalen Voraussetzungen möglich. Die geplante umfangreiche Ausweitung des städtischen Energiesparprogramms auf Wohnungsunternehmen ist für die SWSG daher von elementarer Bedeutung für die Aufrechterhaltung und weitere Steigerung ihrer energetischen Sanierungsaktivitäten. Die Umsetzung einer nachhaltig hohen Sanierungsquote von 1,5 bis 2 Prozent pro Jahr ist für die SWSG ein Kernelement bei der Erreichung ihrer Klimaziele.

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

Analog zum Neubaubereich werden auch im Bereich der energetischen Modernisierung Pilotprojekte umgesetzt, mit denen vielversprechende innovative Ansätze auf ihre Umsetzbarkeit untersucht werden. „In diesem Zusammenhang ist die Umsetzung eines seriellen Sanierungsansatzes bei aktuellen Sanierungsvorhaben geplant", berichtet Helmuth Caesar, Technischer Geschäftsführer der SWSG. Dabei werden vorgefertigte Fassadenelemente eingesetzt, die bereits die Wärmedämmung, Fenster und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung umfassen. Ziel ist es, auf diese Weise zukünftig energetisch sehr hochwertige Modernisierungen kosten- und zeitoptimiert umsetzen und die Sanierungsquote noch weiter steigern zu können. Zu berücksichtigen sind bei der energetischen Gebäudemodernisierung auch Limitierungen, die sich durch den Denkmalschutz ergeben. In diesen Fällen kommt der Bereitstellung von CO_2-armer beziehungsweise CO_2-freier Wärme eine besondere Bedeutung zu.

Säule 1 und 2: Neubau und energetische Modernisierung
Bei den Neubau-, Modernisierungs- und Pilotprojekten der SWSG sollen Baustoffe eingesetzt werden, die in der Herstellungs-, Nutzungs- und Entsorgungsphase eine möglichst günstige gesamtökologische und wirtschaftliche Bewertung aufweisen. „Aus diesem Grund haben wir auf Basis einer unabhängigen wissenschaftlichen Studie eine ganzheitlich ökologische Baustoffbewertung durchgeführt und den ‚Nachhaltigen SWSG-Baustandard' definiert, der zukünftig bei Neubauten, Modernisierungen und – sofern geeignet – bei Pilotprojekten umgesetzt wird", berichtet Caesar: „Damit wird im Sinne der Nachhaltigkeit sowohl im Neubau als auch in der Modernisierung ein hochwertiger und gleichzeitig kosteneffizienter Bauqualitätsstandard sichergestellt."

Mehr zum Thema „Nachhaltiges Bauen" →

Säule 3: CO_2-arme Energieversorgung
Das langfristige Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2050 kann nicht ausschließlich durch eine Optimierung der Gebäudehüllen von Neubauten und Bestandsgebäuden erreicht werden. Es wird in der Regel ein zu deckender Energiebedarf verbleiben, dessen Höhe so weit wie möglich begrenzt wird. Zudem sollte der verbleibende Energiebedarf möglichst aus regenerativen Quellen gedeckt werden. Hierbei setzt die SWSG auf erneuerbare Energien und innovative, energieeffiziente Heizungstechnologien. Angesichts der aktuellen, vor allem auf Erdgas basierten Wärmeversorgungsstruktur der SWSG steht zukünftig im Bereich der Wärmeversorgung ein umfassender Transformationsprozess an. Diesen Prozess hat die SWSG bereits begonnen, was unter anderem in der Treibhausgas- und Endenergiebilanzierung an der zwischen 2010 und 2018 deutlich gestiegenen Zahl an Energiebereitstellungen aus Holzpelletheizanlagen erkennbar ist.

Für die erfolgreiche Umsetzung dieses Transformationsprozesses ist die Verfügbarkeit einer CO_2-freien oder zumindest CO_2-armen Wärmeversorgung notwendig. Im städtischen Umfeld ist dies oftmals nicht ausschließlich am Gebäude durch Solarthermie, Wärmepumpen oder auch Holzpellets realisierbar, sondern es sind Lösungen mit „grüner" Nah- und Fernwärme unabdingbar. „Sofern die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen es erlauben, streben wir einen Anschluss unserer Gebäude an entsprechende Wärmeversorgungskonzepte an und unterstützen deren Entwicklung", sagt Sidgi.

Beim Abschluss von Verträgen über Wärmeversorgungen durch Drittanbieter (Nah-/Fernwärme, Contracting) zielt die SWSG zukünftig auf die Vereinbarung verbindlicher, maximal zulässiger CO_2-Emissionsfaktoren ab. Damit wird der Beitrag dieser Handlungsbereiche, die sich bisher dem Einfluss der SWSG entziehen, zur Erreichung der SWSG-Klimaziele sichergestellt.

Ein optimierter Heizanlagenbetrieb und ein angepasstes Nutzer-/Lüftungsverhalten ermöglichen einen effizienten und sparsamen Betrieb der Heizanlagen. Hierfür ist eine umfangreiche Ausstattung der SWSG-Liegenschaften mit Fernüberwachungs- und Steuerungssystemen geplant, um auch unter den sich immer stärker verändernden klimatischen Randbedingungen stets einen effizienten Heizanlagenbetrieb sicherstellen zu können. Ziel ist es, mittels dieser Maßnahme eine Endenergieeinsparung beziehungsweise CO_2-Reduktion von 5 Prozent zu erreichen.

Säule 4: Nutzerorientierung
Als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen ist die Teilhabe ihrer Mieter*innen für die SWSG von elementarer Bedeutung. Auch im Bereich der Ökologie stehen damit das Wohl der Mieter*innen und die gemeinschaftliche Erreichung der Klimaziele im Zentrum des Handelns der SWSG.

Nutzerverhalten
Die erfolgreiche Optimierung des Heizanlagenbetriebs ist in hohem Maße an ein adäquates Nutzerverhalten gekoppelt. „Die Adressierung des Nutzerverhaltens spielt für uns folglich eine zentrale Rolle. Durch energiebewusstes Verhalten können unsere Mieter*innen aktiv einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten und zudem ihre Nebenkosten reduzieren“, so Dr. Riegger. Dem Aspekt der Nebenkostenreduktion kommt vor dem Hintergrund der ab 2021 im Gebäudebereich von der Bundesregierung eingeführten und sukzessive steigenden CO_2-Bepreisung eine besondere Bedeutung zu.

Da der Einfluss des Nutzerverhaltens auf den Heiz- und Warmwasserenergieverbrauch sehr groß ist, setzt die SWSG zukünftig auf noch intensivere Nutzerinformation und -sensibilisierung. Wie die Ergebnisse der Endenergie- und Treibhausgasbilanzierung zeigen, ist dies nicht nur für neu gebaute und modernisierte Gebäude mit ihren immer komplexeren und sensitiveren technischen Systemen erforderlich.

„Die Adressierung des Nutzerverhaltens spielt für uns eine zentrale Rolle. Durch energiebewusstes Verhalten können unsere Mieterinnen und Mieter aktiv einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten und zudem ihre Nebenkosten reduzieren.“

Dr. Mathieu Riegger, Leiter Strategisches Energiemanagement

Zudem beabsichtigt die SWSG, die Chancen und die mögliche Umsetzung einer breit aufgestellten Nutzerinformationskampagne zu erörtern. Bereits seit vielen Jahren ermöglicht die SWSG ihren Mieter*innen in Zusammenarbeit mit der Caritas die Durchführung eines sogenannten Strom-Spar-Checks. Der Strom-Spar-Check umfasst dabei nicht ausschließlich einen Check, sondern auch die konkrete Umsetzung von Maßnahmen. Von den hierfür anfallenden Kosten übernimmt die SWSG für ihre Mieter*innen bis zu 100 Euro pro Wohnung. Der Fokus des Strom-Spar-Checks liegt allerdings – wie der Name bereits sagt – auf dem Bereich der Stromeinsparung und zielt weniger auf das Heiz-, Lüftungs- und Warmwasserverbrauchsverhalten ab.

Um zukünftig eine verbesserte unterjährige, mieterindividuelle Verbrauchstransparenz zu schaffen, wurden bei der aktuellen Neukonzeption der Messdienstleistungen entsprechende Anforderungen definiert. Diese Verbrauchstransparenz soll unter anderem dazu dienen, dem Thema des eigenen Energieverbrauchs eine höhere Aufmerksamkeit bei den Mieter*innen zu verschaffen und damit möglicherweise Einsparbestrebungen anzureizen. In diesem Zusammenhang werden zudem verschiedene Anreizsysteme im Hinblick auf ihre Eignung und Umsetzbarkeit zur Optimierung des Nutzerverhaltens geprüft.

„Zukünftig setzen wir verstärkt auf PV-Mieterstrommodelle, um unsere Mieterinnen und Mieter von dauerhaft preiswertem, lokal und ökologisch erzeugtem Strom profitieren zu lassen.“

Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung

Einen zentralen Ansatz zur Verbesserung des Gebäudebetriebs stellen daneben mögliche Smart-Home-Lösungen beziehungsweise technische Lösungen dar. Diese Lösungen zur Verbesserung des Gebäudebetriebs werden regelmäßig überprüft und vor einer weitreichenden Anwendung zunächst testweise in Pilotprojekten umgesetzt.

Säule 3 und 4: CO_2-arme Energieversorgung und Nutzerorientierung
Nicht nur im Wärmebereich, sondern auch im Strombereich setzt die SWSG massiv auf erneuerbare Energien. Neben 100 Prozent Ökostrom als Allgemeinstrom liegt der Fokus hierbei vor allem auf der Erzeugung von CO_2-freiem Strom durch Photovoltaikanlagen oder auch CO_2-armem Strom durch Blockheizkraftwerke. „Sowohl im Neubau als auch bei der Modernisierung und im Bestand setzen wir zukünftig verstärkt auf PV-Mieterstrommodelle, deren Ziel es ist, unsere Mieter*innen von dauerhaft preiswertem, lokal und ökologisch erzeugtem Strom profitieren zu lassen“, betont Sidgi.

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html



Dank der Photovoltaikanlage auf dem Olga-Areal können die Bewohner*innen über die Stadtwerke sogenannten „Mieterstrom" beziehen. Quelle: Stadtwerke Stuttgart/Jakob Marwein

Einer einfachen und breiten Umsetzung des PV-Mieterstrommodells stehen allerdings aktuell mit dem 2017 in Kraft getretenen Mieterstromgesetz verschiedene Hürden entgegen. Dementsprechend kommt auch der 2019 erstellte Mieterstrombericht der Bundesregierung zu dem Fazit, dass das Mieterstrommodell „weit hinter den Erwartungen zurückbleibt". Zur Überwindung der genannten Hürden forderte im Juli 2020 ein breites Bündnis aus elf Verbänden, dem unter anderem der GdW, der Deutsche Mieterbund als auch der Verbraucherzentrale Bundesverband angehören, in einem Sieben-Punkte-Plan eine Verbesserung des Mieterstromgesetzes.

Die formulierten Nachbesserungen betreffen unter anderem die aktuell unattraktive finanzielle Förderung durch den nahezu wirkungslosen Mieterstromzuschlag und die für Mieterstrommodelle in Bezug auf die EEG-Umlage finanziell nachteilige Ungleichbehandlung von Mieterstrom- und Eigenstromverbrauch. Daneben werden von dem Verbändebündnis eine Entbürokratisierung des Mieterstrommodells, einfachere, klarere Regelungen und die Beseitigung steuerlicher Nachteile für Wohnungsunternehmen angeregt. Trotz der formulierten notwendigen Nachbesserungen ermöglichen die fortschreitende Preisdegression bei PV-Modulen, die erwarteten PV-Potenziale im SWSG-Bestand und die vorteilhaften Strombezugsmöglichkeiten der Mieter*innen die Verschiebung des Fokus bei der Sonnenenergienutzung von der Solarthermie zu PV-Mieterstrommodellen.

Eignung als PV-Anlage wird überprüft

Aus steuer- und gesellschaftsrechtlichen Gründen kommen ein Betrieb von PV-Anlagen und ein Vertrieb des Stroms dieser Anlagen an die SWSG-Mieter*innen in Eigenregie momentan nicht infrage. Um dennoch PV-Mieterstrom zu unterstützen und zu ermöglichen, stellt die SWSG ihre Dächer Dienstleistern wie zum Beispiel den Stadtwerken Stuttgart zur Verfügung. „Auf diese Weise haben wir im Herbst 2019 in Kooperation mit den Stadtwerken Stuttgart ein erstes Pilot-Mieterstrom-Projekt im Olga-Areal realisiert, das als Blaupause für zahlreiche weitere Projekte dient", berichtet Sidgi. „Künftig werden alle Neubauten und Modernisierungsobjekte auf eine Eignung für PV-Anlagen überprüft." Um das PV-Potenzial auf den Dächern aller SWSG-Bestandsgebäude zu identifizieren und zukünftig in großem Stil nutzen zu können, führt die SWSG aktuell in Kooperation mit den Stadtwerken Stuttgart eine umfangreiche Dachanalyse durch. Nach Abschluss dieser Untersuchung soll die sukzessive Ausstattung der geeigneten Gebäude mit Photovoltaikanlagen einschließlich der Belieferung der SWSG-Mieter*innen mit günstigem und ökologisch erzeugtem Strom erfolgen.

Bei Bestandsobjekten, für die nicht ohnehin eine Fassaden- oder Dachsanierung ansteht, ergeben sich hierbei gegenüber Neubau- und Modernisierungsobjekten häufig verschiedene technische und wirtschaftliche Herausforderungen. Hierzu gehören zum Beispiel statisch ungeeignete Dächer, hohe Kosten für den Ausbau der Hauselektrik oder hohe Gerüstkosten. Ohne eine zusätzliche Förderung ist die Installation von PV-Anlagen in Bestandsobjekten also vielfach nicht möglich. Diesbezüglich setzt die SWSG daher auf die unterstützende Wirkung der Solaroffensive aus dem Aktionsprogramm Klimaschutz der Landeshauptstadt Stuttgart, die darauf abzielt, die Schwelle zur Umsetzung von PV-Anlagen durch die finanzielle Förderung von Begleitmaßnahmen (zum Beispiel statische Dachertüchtigung, Gerüst oder Ähnliches) zu überwinden.

Mieter*innen sollen profitieren

Aufgrund verschiedener Aspekte (unter anderem Mess- und Abrechnungsaufwand, geringe nutzbare Dachfläche, Anzahl der Hausanschlüsse im Verhältnis zur Anzahl der Wohneinheiten) lassen sich in einigen Objekten lediglich Volleinspeiseanlagen wirtschaftlich realisieren, jedoch keine Mieterstromanlagen. Dies kann sowohl Neubau- und Modernisierungsobjekte als auch Bestandsobjekte betreffen. SWSG-Geschäftsführer Sidgi betont jedoch: „Die Gleichbehandlung unserer Mieter*innen und die Ermöglichung ihrer Partizipation an den Vorteilen der auf ihren Gebäuden installierten PV-Anlagen sind

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

uns ein zentrales Anliegen. Daher streben wir mit den PV-Anlagenbetreibern von Volleinspeiseanlagen Vereinbarungen an, die auch bei der Installation derartiger Anlagen den Mieter*innen den Bezug von lokal und ökologisch erzeugtem Strom zu gleichen Konditionen vom PV-Anlagenbetreiber wie beim eigentlichen Mieterstrommodell ermöglichen."

Als ideale Ergänzung zu PV-Mieterstrommodellen erarbeitet die SWSG in Kooperation mit den Stadtwerken Stuttgart Ladesäulenkonzepte für E-Autos. Bei einer Kombination von PV-Mieterstromanlagen mit E-Ladesäuleninfrastrukturen können hohe Eigenstromnutzungsanteile für die PV-Anlage und damit wirtschaftlich attraktive Mieterstrombezugskonditionen realisiert werden.

Organisatorische Randbedingungen und Unterstützungsmaßnahmen

Mit den im Folgenden aufgeführten organisatorischen und unterstützenden Maßnahmen ist die SWSG im Hinblick auf die Umsetzung der Klimastrategie und die nachhaltige Zielerreichung unter heutigen Gesichtspunkten ideal aufgestellt:

Schaffung der strukturellen Voraussetzungen
Bereits in den vergangenen Jahren fand eine Institutionalisierung und damit auch eine weitere Professionalisierung des Themas Nachhaltigkeit und Energie mit zahlreichen Weichenstellungen bei der SWSG statt. So wurde bereits im Jahr 2016 die Stelle einer Nachhaltigkeitsbeauftragten mit direkter Berichtslinie an die Geschäftsführung geschaffen und ein übergeordnetes Nachhaltigkeitsmanagementsystem eingeführt. Des Weiteren wurde als Grundlage einer optimalen ökologischen und sozialen Energieversorgung im Jahr 2017 eine Energiestrategie erarbeitet, die unter anderem den seit 2019 geschaffenen Bereich des strategischen Energiemanagements zum Ergebnis hatte. Darüber hinaus hat die SWSG im Juni 2020 mit der Neustrukturierung des Bereichs „Instandhaltung" die optimalen strukturellen Voraussetzungen für die Sicherstellung eines effizienten Betriebs aller zentralen heizungstechnischen Anlagen geschaffen.

Treibhausgasbilanzierung des Gesamtbestands
Als zentrale unterstützende Maßnahme der SWSG-Klimastrategie dient die Endenergie- und Treibhausgasbilanzierung des Gesamtbestands, auf deren Grundlage jährliche Erfolgskontrollen möglich sind und gegebenenfalls erforderliche Nachsteuerungsmaßnahmen ermittelt werden können. Durch die Mitgliedschaft in der Initiative Wohnen.2050 profitiert die SWSG vom offenen Austausch mit anderen Wohnungsunternehmen, die ebenfalls als Vorreiter der Wohnungswirtschaft die Erreichung der Klimaziele von Paris anstreben.

Portfoliomanagement unter Einbezug der Treibhausgas-Gebäudekennwerte
Um die Planung der energetischen Modernisierung zukünftig noch besser mit den weiteren Aspekten des Portfoliomanagements (zum Beispiel Ausfallzeitpunkte verschiedener Bauteile) vernetzen zu können, trat die SWSG im Januar 2020 in eine Entwicklungspartnerschaft mit der iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH, dem Entwickler des von der SWSG aktuell eingesetzten Portfoliomanagementsystems, ein. Diese Partnerschaft zielt darauf ab, die CO_2-Gebäudebewertung als zusätzliches Entscheidungskriterium in das von der SWSG verwendete Portfoliomanagementsystem zu integrieren. Für diese Anforderung existiert bisher keine marktgängige Softwarelösung. Zudem sollen mit dem Portfoliomanagementsystem zukünftig mehrjährige Szenarienbetrachtungen zur Ermittlung von Klimafahrplänen für die Zieljahre 2030, 2040 und 2050 möglich sein.

Nachhaltige Umsetzung der eigenen Klimastrategie

Die Umsetzung der erarbeiteten SWSG-Klimastrategie wird zukünftig einer regelmäßigen Kontrolle unterzogen und den jeweils aktuellen technischen und wirtschaftlichen Entwicklungen angepasst. Auf diese Weise wird die Klimastrategie kontinuierlich fortgeschrieben. Als maßgebliche Bewertungskenngrößen dienen hierbei der witterungsbereinigte, auf die Mietfläche bezogene Treibhausgasausstoß des gesamten SWSG-Bestands und die Einsparziele der wesentlichen Handlungsfelder. Die Ergebnisse der Bewertung zur Minderung des CO_2-Ausstoßes werden regelmäßig im CSR-Bericht und in der Entsprechenserklärung der SWSG zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht.

Ihr eigenes Handeln evaluiert die SWSG durch die Gegenüberstellung der Einsparziele der wesentlichen Handlungsfelder mit den bisher in diesen Bereichen erzielten Einsparungen. Dadurch werden Handlungsfelder, bei denen Nachsteuerungsbedarf besteht, schnell erkannt und es können frühzeitig zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Zielerreichung eingeleitet werden.

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

Treibhausgaseinsparziele der wesentlichen Handlungsfelder

Wesentliche Handlungsfelder zur Treibhausgas-emissionsreduktion	Auswirkung auf den spezifischen witterungsbereinigten Treibhausgasemissionswert des Gesamtbestands		Bewertung
	Zielwert 2010–2030	Veränderung 2010–2018	
Energetische Modernisierung (inkl. Heizanlagenmodernisierung und CO_2-Gutschriften aus BHKW-Stromerzeugung)	–12 %	–6,7 %	Bisher sehr gute Zielerreichung
Neubau (einschließlich Portfolioanpassungen)	–12 %	–8,4 %	Bisher sehr gute Zielerreichung
Öko-Allgemeinstrom	–2 %	–2 %	Umstellung auf Ökostrom erfolgte zum 01.01.2014
Optimierung des Heizanlagenbetriebs	–5 %	ca. +/–0 %	Da der Heizanlagenbetrieb im Zeitraum 2010 bis 2018 nicht wesentlich verändert wurde, ist davon auszugehen, dass sich in diesem Zeitraum kaum Veränderungen ergeben haben. Eine genaue Quantifizierung ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich. Zur Zielerreichung besteht auf diesem Handlungsfeld in den nächsten Jahren eine weitreichende Handlungsnotwendigkeit.
Zwischensumme der direkt durch die SWSG beeinflussbaren Handlungsfelder	**–31 %**	**–17,1 %**	**Bisher sehr gute Zielerreichung**

Fortführung auf der nachfolgenden Seite

Treibhausgaseinsparziele der wesentlichen Handlungsfelder

Wesentliche Handlungsfelder zur Treibhausgas-emissionsreduktion	Auswirkung auf den spezifischen witterungsbereinigten Treibhausgasemissionswert des Gesamtbestands		Bewertung
	Zielwert 2010–2030	Veränderung 2010–2018	
„Grüne" Nah- und Fernwärme	–3 %	+0,6 %	Zur Zielerreichung ist eine Minderung des Treibhausgasemissionsfaktors der Fernwärme um 15 bis 20 % gegenüber 2010 durch den Fernwärmeversorger erforderlich. Der Ersatz des Kohle-Heizkraftwerks am Standort Gaisburg durch gasbefeuerte BHKWs und Spitzenlastkessel wird ab dem Jahr 2019 einen Beitrag zu dieser Zielerreichung leisten.
PV-Mieterstrommodelle	–5 %	–0,1 %	Jährlich erforderliche Installationsleistung an Photovoltaikmodulen bis zum Jahr 2030: ca. 800–1.000 kW_p. Nach einem ersten Mieterstrom-Pilotprojekt im Jahr 2019 wurde die PV-Installation im Jahr 2020 auf alle geeigneten Neubauten und Modernisierungsobjekte ausgeweitet. Ein umfangreicher Ausbau im Bestand erfolgt nach Abschluss einer aktuell in Kooperation mit den Stadtwerken Stuttgart durchgeführten PV-Dachanalyse.
Nutzerverhalten	+/–0 %	+5,0 %	Im Rahmen der Endenergie- und Treibhausgasbilanzierung wurde das Nutzerverhalten als einer der wesentlichen Aspekte für den Anstieg der Treibhausgasemissionen im zentral versorgten Bestand der SWSG identifiziert. Ziel ist es, den Einfluss des Nutzerverhaltens auf das ursprüngliche Niveau zurückzuführen.
Weitere externe Einflüsse	–	–0,6 %	Die weiteren externen Einflüsse sind nicht durch die SWSG beeinflussbar und stellen daher auch kein Handlungsfeld dar. Dementsprechend erfolgt hier keine Angabe eines Zielwerts. Für die Bestimmung des Gesamt-Zielerreichungsgrads aller Handlungsfelder sind die weiteren externen Einflüsse dennoch relevant und werden daher an dieser Stelle berücksichtigt. Die in dieser Kategorie genannten Einsparungen in Höhe von 0,6 % sind auf den Rückgang des $CO_{2,äq.}$-Emissionsfaktors des Netzstroms zurückzuführen, der in einigen dezentral versorgten Gebäuden der SWSG mit Hilfe von Elektroboilern oder Elektrodurchlauferhitzern zur Warmwassererwärmung eingesetzt wird.
Summe aller wesentlichen Handlungsfelder (in der Spalte „Veränderung 2010–2018" einschließlich weiterer externer Einflüsse)	**–39 % (SWSG-Zielkorridor: –35 bis –40%)**	**–12,2 %**	**Hinsichtlich des Grads der Zielerreichung ist zu unterscheiden zwischen den direkt durch die SWSG beeinflussbaren Handlungsfeldern und den nur bedingt durch die SWSG beeinflussbaren Handlungsfeldern: Während die durch die SWSG direkt beeinflussbaren Handlungsfelder eine sehr gute Zielerreichung aufweisen, besteht insbesondere bei den nur bedingt durch die SWSG beeinflussbaren Handlungsfeldern Verbesserungsbedarf und auch -potenzial.**

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

GEMEINSAM DEN KLIMASCHUTZ VORANTREIBEN

„Nicht mehr über den Klimawandel reden, sondern handeln", lautet das Motto der Initiative Wohnen.2050. Während die Klimaschutzdiskussion oftmals sehr abstrakt geführt wird, haben sich 24 Branchenpartner aus ganz Deutschland zusammengeschlossen und die Initiative Wohnen.2050 ins Leben gerufen. Auch die SWSG ist Gründungsmitglied und unterstützt damit das übergeordnete Ziel, den Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft sozialverträglich voranzutreiben. „Um die Vorgaben des Pariser Abkommens und damit die Klimaneutralität in 2050 zu erreichen, ist es wichtig, dass alle an einem Strang ziehen. Austausch, Unterstützung sowie das Erarbeiten von Lösungen und Finanzierungsstrategien ebnen den Weg für umsetzbare Lösungsansätze", unterstreicht Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG, die Bedeutung der Initiative.

Das Wohnungsunternehmen unterstützt den Leitgedanken von konkreten Lösungsansätzen für wirksame CO_2-Einsparung und integriert entsprechende Maßnahmen in die eigene strategische Planung. „Die bis ins Jahr 2050 reichenden, hoch ambitionierten Klimaschutzziele erfordern eine kurz-, mittel- und langfristige Planung von Maßnahmen, deren gezielte Umsetzung, eine regelmäßige Erfolgskontrolle und bei Bedarf auch eine Nachsteuerung", sagt Sidgi. Genau an diesem Punkt setzt die IW.2050 an: Sie bietet ihren Vereinsmitgliedern die Möglichkeit des branchenrelevanten Austauschs, um mit gebündeltem Know-how und Open-Source-Ansätzen wichtige Tools und Lösungsansätze zur Weiterentwicklung unternehmensspezifischer Wege zu erarbeiten. So fanden in diesem Jahr bereits zahlreiche Arbeitstreffen der IW.2050-Partner als Webmeetings statt. Ein wesentlicher Schwerpunkt dieses Austauschs lag auf der Festlegung einheitlicher Methodiken zur CO_2-Bilanzierung und der Entwicklung eines entsprechenden Software-Werkzeugs für die Partner der IW.2050. Hierbei erfolgte eine intensive Abstimmung mit dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der die Initiative Wohnen.2050 nicht nur auf diesem Feld als institutioneller Partner tatkräftig unterstützt.

Als Gründungsmitglied nimmt die SWSG im Kreis der Wohnungswirtschaft eine Vorreiterrolle ein und ist damit Impulsgeber und treibende Kraft zugleich. „Wir freuen uns, den Weg zu wirksamem Klimaschutz gemeinsam mit inzwischen über 50 Partnern in der IW.2050 zu beschreiten", betont Sidgi.

„Wir freuen uns, den Weg zu wirksamem Klimaschutz gemeinsam mit inzwischen über 50 Partnern in der IW.2050 zu beschreiten."

Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung

INITIATIVE WOHNEN.2050

Mehr erfahren →

→ **https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html**

NACHHALTIG UNTERWEGS

Rund ein Fünftel der gesamten CO_2-Emissionen in Deutschland ist laut Angaben des Umweltbundesamts auf den Autoverkehr zurückzuführen. Dabei werden jährlich rund 165 Mio. Tonnen CO_2 ausgestoßen und dieser Wert hat sich – im Vergleich zu anderen energieverbrauchenden Sektoren – in den vergangenen Jahrzehnten auch nicht reduziert. Im Rahmen der nationalen Klimaschutzziele strebt die Bundesregierung bis zum Jahr 2050 einen weitgehend treibhausgasneutralen Verkehr an. So soll zunächst bis 2030 eine Reduzierung der verkehrsbedingten Treibhausgasemissionen auf bis zu 95 Mio. Tonnen CO_2 erreicht werden.

Auch die Landeshauptstadt Stuttgart hat das Thema Mobilität als wichtigen Eckpfeiler ihres „Masterplan 100 % Klimaschutz" identifiziert und verfolgt die Vision eines überwiegend klimaneutralen Verkehrs bis zum Jahr 2050.

SWSG fördert Elektromobilität

Diese Ziele unterstützt die SWSG mit ihrer Mobilitätsstrategie. Denn: Auch das Pendeln zwischen Arbeitsplatz und Zuhause, Dienstfahrten zu Terminen oder aber Geschäftsreisen verursachen tagtäglich CO_2-Emissionen. Bereits seit Ende 2017 besteht der Fuhrpark der SWSG daher bis auf einen Transporter ausschließlich aus Elektrofahrzeugen.

Mitarbeiter*innen, die ein eigenes E-Auto besitzen, dürfen dieses ebenfalls während der Arbeitszeit laden. Den Strom für die Ladung der Elektrofahrzeuge bezieht die SWSG seit 2019 von der eigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach der Hauptzentrale. Bereits zuvor wurde hierfür ausschließlich Ökostrom eingekauft. Der Erfolg dieser Strategie spricht für sich: In 2019 wurden im Rahmen von Dienstfahrten insgesamt rund 18.500 Kilometer mit den elektrisch betriebenen Fahrzeugen zurückgelegt. Das entspricht – im Vergleich zu üblichen Benzin- oder Dieselfahrzeugen – einer CO_2-Einsparung von rund 3,6 Tonnen.

Darüber hinaus stehen den Objektbetreuern der SWSG bei Bedarf E-Bikes zur Verfügung, um innerhalb ihrer Bestände mobil zu sein. Ein Angebot, das bereits seit einigen Jahren gerne und gut angenommen wird.

Mitarbeiter*innen, die auf dem Weg ins Büro und wieder nach Hause ebenfalls klimafreundlich unterwegs sein wollen oder grundsätzlich auf das Autofahren verzichten möchten, erhalten zudem eine finanzielle Unterstützung: Das vergünstigte Firmenticket wurde von der SWSG bisher monatlich mit 25 Euro bezuschusst. Seit September 2019 hat sich der Zuschuss auf 28,30 Euro erhöht. Den Mitarbeiter*innen wird dadurch ein nachhaltiges und kostengünstiges Pendeln ermöglicht. Ein weiterer Vorteil: Auch privat kann das Ticket für klimafreundliches Reisen genutzt werden.



Mit Elektroautos schnell und klimafreundlich zum Termin.

Stehen Geschäftsreisen oder Seminare an, bei denen längere Wegstrecken zurückgelegt werden müssen, so versucht die SWSG – unter Berücksichtigung des Kosten- und Zeitaufwands –, Bahnreisen dem Auto oder einer Flugreise vorzuziehen. Wenn dennoch eine Flugreise notwendig ist, werden die verursachten CO_2-Emissionen im Anschluss kompensiert.

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html



ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

77 → Die SWSG – ein wertorientierter Arbeitgeber

83 → Im Gespräch mit Dr. Johannes Warth und Anja Szladovics

86 → Fit und gesund im Arbeitsalltag

88 → Vielfalt für ein Mehr an Miteinander

DIE SWSG – EIN WERTORIENTIERTER ARBEITGEBER

In Zeiten des Fachkräftemangels punkten Unternehmen mit ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Aber nicht allein dieser Faktor entscheidet darüber, ob sich Arbeitnehmer*innen für ein Unternehmen entscheiden. Vielmehr ist es der gelungene Mix aus spannenden, abwechslungsreichen Aufgaben, finanzieller Sicherheit und einer nachhaltigen Unternehmensausrichtung, der den entscheidenden Impuls für ein Unternehmen gibt. Diesen Mix bietet auch die SWSG, die als moderne, zuverlässige und offene Arbeitgeberin neben wirtschaftlichen Faktoren die Bedürfnisse ihrer Mitarbeiter*innen in den Mittelpunkt stellt. Das Miteinander innerhalb des Unternehmens basiert auf einem wertorientierten Fundament, das die SWSG sowohl nach innen als auch nach außen lebt: heimatverbunden – vielfältig – nachhaltig – zukunftsorientiert – bezahlbar – zuverlässig.

Über ihr Selbstverständnis als Arbeitgeber informiert die SWSG auf ihrer Homepage, aber auch über Social-Media-Kanäle, wie XING und kununu. Insbesondere die letztgenannten Kanäle sind für die Ansprache potenzieller Bewerber*innen wichtig. „Diese Plattformen bieten uns einerseits die Chance, über Bilder und Videos tatsächliche Einblicke in den Arbeitsalltag zu vermitteln und – wenn gewünscht – bereits in einen ersten Kontakt mit möglichen Interessenten zu treten. Andererseits liefert die anonyme Arbeitgeberbewertung gewissermaßen einen Abgleich zwischen unserem Selbst- und Fremdbild und stellt damit einen guten Referenzwert für potenzielle Arbeitnehmer dar“, erklärt Sandra Aslantas, die als Social-Media-Managerin auch diese beiden Kanäle verantwortet. Aslantas: „Wir können uns als Arbeitgeber nur dann glaubwürdig darstellen, wenn wir unseren Anspruch intern auch tatsächlich leben.“

Mitarbeiter*innen sind der Schlüssel zum Erfolg

Zufriedene und engagierte Mitarbeiter*innen sind die Basis für den Unternehmenserfolg. Dazu ist ein modernes und attraktives Personalmanagement unabdingbar. Als kooperativer, verlässlicher und guter Arbeitgeber ermöglicht die SWSG die Vereinbarkeit von Beruf und Familie und setzt auf eine ausgeglichene Arbeitnehmerstruktur sowie auf lohnende Förderanreize. Neben spannenden und herausfordernden Arbeitsinhalten bestimmen inner- und außerbetriebliche Weiterbildungsangebote sowie attraktive Karrieremöglichkeiten den Handlungsrahmen der SWSG. Dabei stehen Solidarität und Kontinuität im Fokus.



Offener Austausch in positiver Atmosphäre – in der SWSG-Belegschaft herrscht ein sehr kollegiales Miteinander.

→ https://www.swsg.de/karriere.html

Strategische Personalentwicklung

Für die SWSG bedeutet Personalentwicklung, jede*n Mitarbeiter*in entsprechend den Unternehmenswerten fachlich und persönlich zu fördern. In Abstimmung mit der jeweiligen Führungskraft sowie einem Vertreter der Personalabteilung wird der Schulungsbedarf individuell ermittelt. So werden die Mitarbeiter*innen in die Lage versetzt, auf alle neu auftretenden, sowohl externen als auch internen Herausforderungen eines Arbeitsbereichs kompetent zu reagieren.

Für Weiterbildungsmaßnahmen hat die SWSG allein im Berichtsjahr 2019 insgesamt 184.500 Euro ausgegeben – eine Investition, von der sowohl der einzelne Beschäftigte als auch die SWSG profitiert. Auch das Mitwirken an Projekten ist für die Mitarbeiter*innen eine gute Chance, sich persönlich und fachlich weiterzuentwickeln. Neben der Expertise für das eigene Arbeitsumfeld fördern Projekte vernetztes Denken und führen so zu innovativen Ergebnissen, die maßgeblichen Einfluss auf die stetige Weiterentwicklung des Unternehmens haben. Daraus resultieren zudem praxisnahe Lösungen, die den Arbeitsalltag der Kolleginnen und Kollegen erleichtern. Nicht zu vergessen sind die vielen anderen positiven Nebeneffekte der Projektarbeit: Das Miteinander fördert die abteilungsübergreifende Teamarbeit und verhilft den Beteiligten zu der befriedigenden Erfahrung, einen wichtigen Beitrag zur positiven Weiterentwicklung im Unternehmen geleistet zu haben.

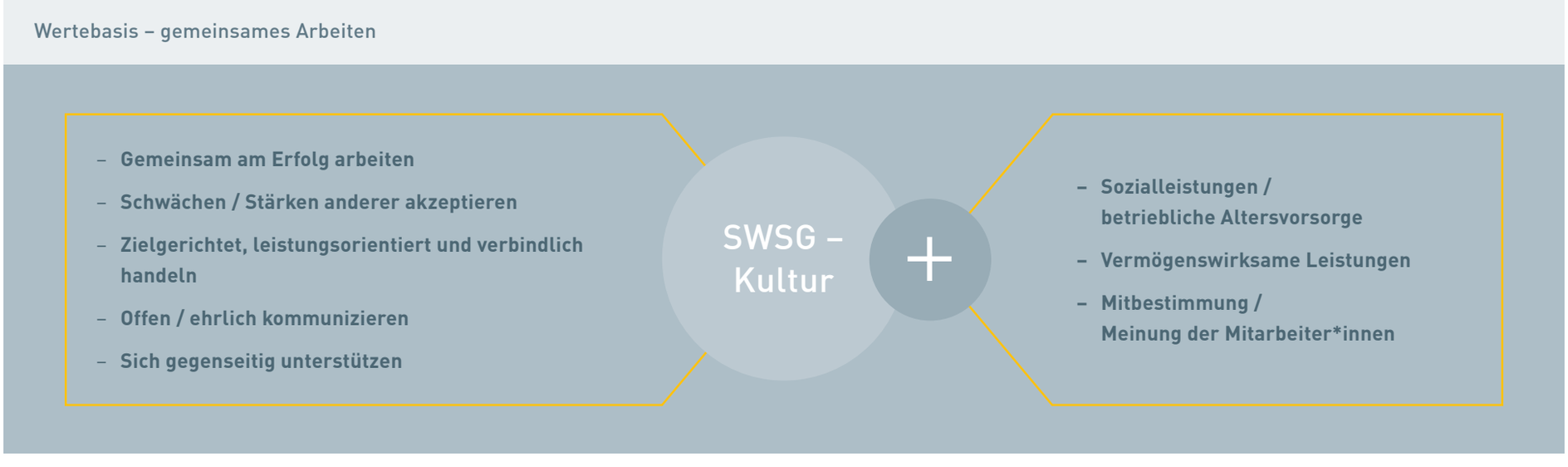


„Gemeinsam mit der SWSG habe ich persönliche Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten erörtert und mich für ein berufsbegleitendes Masterstudium entschieden. Dabei fühle ich mich gut und individuell unterstützt. Außerdem ermöglichen es mir die flexiblen Arbeitszeiten, das Studium gut in mein Arbeits- und Privatleben zu integrieren."

Johannes Schneider, Projektleiter Neubau

→ **https://www.swsg.de/karriere.html**

Die Entwicklung des Personals läuft auf den unterschiedlichsten Ebenen ab. „Ein gutes Beispiel hierfür ist die Digitalisierung: Wenn eine neue Software für einen bestimmten Bereich eingeführt wird, werden die technischen Voraussetzungen geschaffen, damit die SWSG noch effizienter arbeiten kann. „Gleichzeitig müssen wir auch die Mitarbeiter*innen weiterentwickeln, sie in der neuen Technik schulen und aufzeigen, welche Vorteile das System mit sich bringt“, erklärt Patricia Löwenstrom, Personalreferentin bei der SWSG. Eines ist der SWSG dabei besonders wichtig: „Wir fordern aktiv das Feedback der Mitarbeiter*innen ein. Nur wenn wir die Veränderungsbereitschaft der Kolleg*innen wertschätzen und die vielen konstruktiven Ideen, die im Zuge dessen entstehen, aufnehmen und umsetzen, können wir wirklich etwas verbessern“, ist die Personalreferentin überzeugt. Daher basiert die strategische Personalentwicklung auf folgender Wertebasis:



„Neben flexiblen Arbeitszeiten, einer betrieblichen Zusatzrente, einem Zuschuss zum Firmenticket auch ein offenes Ohr und pragmatische Lösungsansätze bei sich verändernden Lebensumständen ihrer Mitarbeiter – dafür schätze ich die SWSG als Arbeitgeber.“

Thomas Stein, Finanzierung

→ https://www.swsg.de/karriere.html

Nachwuchsförderung und -gewinnung

Auch für die Nachwuchsrekrutierung nutzt die SWSG die Chancen, die sich dank der neuen Medien ergeben: Als eines der ersten Unternehmen in der Immobilienbranche hat die SWSG einen Rahmenvertrag mit den Gründern der „UniNow"-App GmbH abgeschlossen. Über die App können Unternehmen zielgruppenkonforme Stellenausschreibungen platzieren und so in Kontakt mit den rund 270.000 registrierten Studierenden treten, um potenzielle Nachwuchskräfte zu rekrutieren. „Wir wollen Absolvent*innen und Studierenden zeigen, welche Chancen wir bei der SWSG bieten – unabhängig davon, ob Praktikum, Traineeprogramm oder Einstieg in das Berufsleben", sagt Patricia Löwenstrom mit Blick auf die spannenden Aufgaben, die auf junge Menschen in einem modernen Unternehmen in der Immobilienbranche warten. „Klares Ziel ist es, unserem Nachwuchs den Weg zur Fachkraft

„Junge Menschen beim Start in das Berufsleben zu begleiten, steht bei der SWSG im Vordergrund – sowohl bei meiner Ausbildung als auch während meines Studiums wurde ich stets unterstützt und gefördert."

Andreas Haas, Betriebskostenmanagement

beziehungsweise zum High-Potential zu ebnen und ihn dabei gezielt zu fördern", so Löwenstrom weiter.

Diese Strategie ist bei der SWSG bereits jahrelang gelebte Praxis: Das Unternehmen bietet jungen Menschen jedes Jahr die Möglichkeit, mit der Ausbildung als Immobilienkaufmann/-frau ins Berufsleben einzusteigen. Dabei werden die Auszubildenden so individuell gefördert, dass sie sich am Ende ihrer Ausbildung nicht nur fachlich, sondern auch persönlich weiterentwickelt haben. Im Berichtsjahr 2019 hat die SWSG vier junge Menschen zu Immobilienkaufleuten ausgebildet, eine Auszubildende konnte ihre Lehrjahre erfolgreich beenden. Zusätzlich zur Ausbildung im Immobilienbereich bildet die SWSG seit 2018 erstmalig auch einen Informatikkaufmann aus.

Darüber hinaus pflegt die SWSG seit vielen Jahren die Kooperation mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) in Stuttgart. Im Berichtsjahr 2019 waren insgesamt vier duale Student*innen bei der SWSG beschäftigt, zwei von ihnen wurden nach erfolgreichem Abschluss ihres Studiums übernommen. Bereits zuvor haben einige Kolleg*innen das duale Studium bei der SWSG absolviert. Dass sich dieser Schritt für das Unternehmen lohnt, zeigt sich in der Besetzung der Führungspositionen – mehr als die Hälfte der Team- und Abteilungsleiter*innen konnte in den vergangenen Jahren intern rekrutiert werden. Ebenso sind viele wichtige Schnittstellen mit Personen besetzt, die sich über berufsbegleitende Aus- und Fortbildungen eine herausragende fachliche Expertise angeeignet haben.

Vom umfangreichen Know-how der Mitarbeiter*innen profitiert aber nicht nur die SWSG – wichtig ist es

„Ich finde es toll, dass die SWSG ihre Mitarbeiter bei Weiterbildungen unterstützt und berufliche Weiterentwicklungen ermöglicht."

Verena Rall, Teamleiterin Kreditorenbuchhaltung

dem Unternehmen auch, dem Nachwuchs Einblick in das spannende und facettenreiche Aufgabenspektrum eines Wohnungsunternehmens zu geben. Einige Führungskräfte gehen dafür regelmäßig an die Universitäten und sorgen durch ihre Lehr- beziehungsweise Dozententätigkeit für einen interessanten Blick hinter die Kulissen. Die SWSG pflegt enge Kontakte zu diversen Hochschulen, darunter die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) und die Hochschule Biberach. Darüber hinaus stehen die Expert*innen der SWSG oftmals für Forschungs- und Abschlussarbeiten zur Verfügung.

Zudem beteiligt sich die SWSG regelmäßig über einen längeren Zeitraum an verschiedenen Forschungsprojekten. Jüngst arbeitete das Unternehmen gemeinsam mit der Hochschule für Technik Stuttgart (HfT) am Forschungsprojekt „i_city – intelligente Stadt", das am Beispiel der Keltersiedlung in Stuttgart-Zuffenhausen durchgeführt wurde. Ziel des Projekts war, in Zusammenarbeit mit den Studierenden sowie mit unterschiedlichen Fachämtern einen integrierten Quartiers-Energieleitplan zu entwickeln, der energetische und ökologische

→ https://www.swsg.de/karriere.html

Kriterien mit sozialen, gestalterischen und wirtschaftlichen Anforderungen verbindet. In der Regel sind Forschungspartnerschaften dieser Art für alle Beteiligten eine Bereicherung, sodass man von einer klassischen Win-win-Situation sprechen kann – so auch in diesem Fall. „Die Zusammenarbeit hat sich für uns als Erfolg erwiesen, da gemeinsam mit den Studierenden zahlreiche Versorgungsvarianten detailliert untersucht und unter ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten bewertet wurden. Die gewonnenen Ergebnisse gilt es natürlich noch final zu bewerten, dennoch können wir bereits jetzt ein positives Fazit ziehen“, berichtet Ingo Haußmann, Leiter der Abteilung Baumanagement Neubau, der das Projekt aus SWSG-Sicht begleitet hat.

Ein weiteres Beispiel für gelungene Zusammenarbeit und partnerschaftliche Kooperation ist das Beteiligungsprojekt „Böckinger Straße“. Die SWSG plant dort mit dem Neubau von ca. 360 Mietwohnungen die Entwicklung eines sozialverträglichen Quartiers. Besonderen Charakter bekommt dieses Projekt unter anderem durch die Nominierung für die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA´27). Im Rahmen der IBA'27-School, einem jährlichen Format der IBA'27, das in Kooperation mit Partnerhochschulen und der Architektenkammer Baden-Württemberg veranstaltet wurde, arbeiteten 35 Studierende der Architektur und Landschaftsarchitektur, der Stadt- und Raumplanung oder des International Urban Sustainabilty Designs aus aller Welt eine Woche lang in unterschiedlichen Workshops daran, innovative Konzepte für die Gestaltung der Böckinger Straße zu entwickeln.

Für die Fläche von 4,1 Hektar entstanden viele unterschiedliche Ideen für Wohnkonstellationen, Quartiersstrategien und Landschaftskonzepte – je nach Schwerpunkt und Blickwinkel der Studierenden. „Wie viele Faktoren es bei einer Quartiersentwicklung zu beachten gilt und welcher Spielraum sich in architektonischer und städtebaulicher Hinsicht eröffnet, zeigen die vielfältigen Herangehensweisen der Studierenden an das Projekt“, betont Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG.

Beispielsweise entwickelten die Studierenden Vorschläge für die Gestaltung der Frei- und Grünflächen, wie Barfußpfad, Baumhaus und Fassadenbegrünung. Auch mit der Innengestaltung des bestehenden Männerwohnheims durch eine neue Zonierung der einzelnen Stockwerke mit flexibler Anpassung an die individuellen Bedürfnisse wurde experimentiert. Alle Konzepte der IBA'27-School waren damit Ideengeber für den weiteren IBA-Prozess und werden eventuell in den nächsten Schritten zur Planung der Ideenteile weiter Beachtung finden.

Mehr erfahren →



Bei der IBA'27-School entwickelten die Studierenden kreative Ideen und Konzepte für die Böckinger Straße.
Quelle: IBA'27/Ishika Alim

→ https://www.swsg.de/karriere.html



Während der Arbeitszeit dürfen die Kinder der SWSG-Mitarbeiter*innen in der Großtagespflege „Kleine Entdecker“ kreativ sein und sich austoben.

„Die flexiblen Arbeitszeiten bedeuten für mich als berufstätige Mutter eine enorme Entlastung. So kann ich beispielsweise auf kurzfristige Stundenplanänderungen reagieren, ohne unter Druck zu geraten.“

Sonja Menz, Projektassistentin Bestandsmanagement

Familienfreundliches Unternehmen

Die SWSG legt großen Wert auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Um das zu verdeutlichen, hat sie sich bereits 2014 für die familienbewusste und nachhaltige Personalpolitik nach dem Audit „berufundfamilie“ zertifizieren lassen. Ausdruck der familienfreundlichen Grundsätze ist unter anderem die Erleichterung des beruflichen Wiedereinstiegs nach der Elternzeit durch flexible Arbeitszeit- und Jobsharing-Modelle. Die Grundsätze werden stetig weiterentwickelt, um den verschiedenen Lebenslagen der Mitarbeiter*innen gerecht zu werden.

Hilfreich für alle bei der SWSG beschäftigten Eltern ist das Betreuungsangebot der Großtagespflege „Kleine Entdecker“ im Waldheim Hedelfingen. Die Einrichtung wird von der SWSG unterstützt, so dass auch die Kinder von SWSG-Mitarbeiter*innen hier in den ersten Lebensjahren eine professionelle Betreuung bekommen, während die Eltern wieder arbeiten gehen. Darüber hinaus fördert die SWSG dieses Angebot durch einen Kinderbetreuungszuschuss.

Zusätzlich dazu gibt es vielfältige weitere Elemente, die die Vereinbarkeit von Beruf und Familie bestmöglich realisieren lassen. Beispielsweise wird generell bewusst auf eine Kernarbeitszeit verzichtet – die Mitarbeiter*innen sollen selbst entscheiden, wann die täglichen Aufgaben erledigt werden. Auch mobiles Arbeiten ist möglich. Diese Flexibilität macht es allen Angestellten der SWSG leichter, Beruf, Familie und Freizeit unter einen Hut zu bekommen – und das nicht nur in punkto Kinder, sondern zum Beispiel auch bei der Betreuung von pflegebedürftigen Angehörigen.

Mehr erfahren →

→ https://www.swsg.de/karriere.html

„BEI DER SWSG HAT MAN VIEL GESTALTUNGSSPIELRAUM UND KANN DEMENTSPRECHEND VIEL BEWEGEN.“



Dr. Johannes Warth und Anja Szladovics beim gemeinsamen Austausch im Projektteam.

Im Gespräch mit Dr. Johannes Warth, Prokurist und Leiter Finanz- und Rechnungswesen, und Anja Szladovics, Referentin Sonder-immobilien

Wie lange sind Sie bereits bei der SWSG tätig und in welcher Funktion? Wie gestaltet sich Ihr Aufgabengebiet?
Dr. Johannes Warth: Ich bin seit Oktober 2017 als Leiter Finanz- und Rechnungswesen bei der SWSG tätig. Wir organisieren das Rechnungswesen der SWSG und betreuen darüber hinaus die Themen Liquiditätsmanagement, Steuern, Finanzierung und Versicherungen. Des Weiteren sind wir für die buchhalterische Betreuung der Mieterkonten zuständig. Unser Ziel ist es, alle gesetzlichen Anforderungen sowie die Zahlungsverpflichtungen der SWSG zu jeder Zeit zu erfüllen, neue Finanzierungsformen auszugestalten, Versicherungsfälle abzuwickeln und die große SWSG-Mieterschaft bei finanziellen Fragen rund um ihr Mietverhältnis zu beraten und zu unterstützen. Seit Juli 2018 vertrete ich die SWSG zudem als Prokurist und trage damit auch eine Gesamtverantwortung für das Unternehmen.

Anja Szladovics: Ich bin seit rund 13 Jahren bei der SWSG beschäftigt, allerdings mit zwei Unterbrechungen während der Elternzeit. Anfangs war ich als Kundenbetreuerin im Kundencenter Obertürkheim

→ https://www.swsg.de/karriere.html

tätig und habe dabei unter anderem die Bestände in Untertürkheim, Obertürkheim, Wangen und Hedelfingen betreut, was ca. 900 Wohneinheiten umfasste. Seit November 2018 bin ich für die Sonderimmobilien der SWSG verantwortlich. Dazu zählt zum Beispiel auch die denkmalgeschützte Weißenhofsiedlung, die die SWSG Anfang 2019 erworben hat. Die Gebäude wurden 1927 unter der Leitung des Architekten Mies van der Rohe gemeinsam mit 16 weiteren Architekten als Werkbund-Ausstellung errichtet. Ein Gebäude zählt sogar zum UNESCO-Weltkulturerbe – die Verwaltung der historischen Siedlung ist daher ein sehr spannendes Aufgabengebiet. Aufgrund der Denkmaleigenschaft der Siedlung arbeiten wir eng mit der Denkmalbehörde zusammen. Darüber hinaus beschäftige ich mich im Rahmen der Projektarbeit mit der Weiterentwicklung von Bewirtschaftungsprozessen.

Herr Dr. Warth, durch Ihre Doppelfunktion und die gestiegene Verantwortung entstehen sicher spannende Herausforderungen – können Sie ein Beispiel nennen und berichten, was Sie daraus gelernt haben?
Dr. Warth: Aktuell arbeiten wir mit einigen Kollegen aus unterschiedlichen Abteilungen an dem Unternehmensprojekt „Digitale Projektsteuerung“ interdisziplinär zusammen. Ziel des Projekts ist es, unsere Kolleg*innen aus den technischen Bereichen IT-systemseitig noch stärker zu unterstützen und von Verwaltungstätigkeiten ein Stück zu entlasten. Die Projektstrukturierung war eine spannende Herausforderung, aber das Unternehmensprojekt ist aus meiner Sicht bereits jetzt ein Erfolg. Alle Projektmitglieder stärken ihr abteilungsübergreifendes Verständnis. Ich denke, wir lernen tagtäglich dazu, da man bei der Suche nach gemeinsamen Lösungen viele Facetten von Problemen und Herausforderungen beleuchten muss, was die Lösungsfindung manchmal anstrengend macht und in die Länge zieht. Aber – und das ist das Wichtige und Positive daran – wenn man dann die passende Lösung gefunden hat, ist diese meist belastbarer und nachhaltiger für alle Seiten. Letztendlich zählt das Ergebnis und das erfordert viel Teamgeist und Flexibilität.

„Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist eine Herausforderung, die ich dank der Unterstützung der SWSG gut meistern kann.“

Anja Szladovics, Referentin Sonderimmobilien

Eine anfängliche Herausforderung für mich persönlich war, dass sich die SWSG kulturell stark von meinem vorherigen Arbeitgeber aus der Privatwirtschaft unterscheidet. Die SWSG verfügt über ein sehr stabiles Geschäftsmodell mit starker sozialer Verantwortung. Das war anfangs tatsächlich eine Umstellung für mich.

Frau Szladovics, was waren Ihre bisherigen Herausforderungen bei der SWSG und inwiefern wurden Sie dabei unterstützt?
Szladovics: In die Projektarbeit einzusteigen und Prozesse sowie deren Abläufe zu planen und umzusetzen, war für mich anfangs eine Herausforderung. Mein Vorgesetzter stand mir dabei aber immer mit Rat und Tat zur Seite und ich konnte jederzeit auch auf andere Kolleginnen und Kollegen zugehen, wenn ich fachspezifische Fragen hatte. Natürlich wurde ich in den notwendigen Bereichen geschult, wie beispielsweise im Projektmanagement oder in Bezug auf relevante IT-Programme. Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist ebenfalls eine gewisse Herausforderung, die ich dank der Unterstützung der SWSG aber gut meistern kann. Als ich nach der Elternzeit wieder begonnen habe zu arbeiten, hatte ich zum Beispiel die Möglichkeit, mein Kind in der Kinderbetreuung der SWSG unterzubringen und wurde sogar mit einem Kinderbetreuungszuschuss unterstützt.

Herr Dr. Warth, wie schätzen Sie die (Weiter-)Entwicklungsmöglichkeiten bei der SWSG ein?
Dr. Warth: Ich halte es für sehr wichtig, sein eigenes Handeln immer wieder kritisch zu reflektieren, um so die Basis zu schaffen, sich persönlich und fachlich weiterzuentwickeln. Es liegt dabei in meiner persönlichen Verantwortung, festzulegen, in welchen (fachlichen) Bereichen ich mich weiterentwickeln möchte, und diese Lernfelder dann auch aktiv voranzutreiben. Diesen Entwicklungsprozess unterstützt die SWSG vorbildlich.

Was hat Sie bei der SWSG bisher besonders positiv überrascht?
Dr. Warth: Die sehr hohe Kollegialität, den starken Teamgedanken und die gute Zusammenarbeit untereinander empfinde ich als sehr positiv. Aber auch die hohe Verlässlichkeit in der Belegschaft und die Leistung der Mitarbeiter*innen haben mich beeindruckt. Viele Kolleginnen und Kollegen sind ja bereits seit vielen Jahren bei der SWSG und wissen genau, was sie tun – das merke ich in der täglichen Zusammenarbeit.

→ https://www.swsg.de/karriere.html

Szladovics: Nachdem ich bereits zweimal in Elternzeit war, kann ich nur Positives über die Gestaltung meiner Rückkehr berichten. Wenn möglich, wurde immer auf meine Wünsche und Vorstellungen eingegangen. Obwohl ich zum Beispiel nicht mehr in Vollzeit arbeiten kann, wurde es mir beide Male ermöglicht, meine Tätigkeit in meinem alten Team wieder aufzunehmen. Toll war auch, dass ich die Verantwortung für ein neues Projekt übertragen bekommen habe: einen Wohnungsbestand mit 270 Wohnungen, der von unseren Auszubildenden mit meiner Unterstützung selbstständig verwaltet wurde. Dadurch hatte ich die Möglichkeit, mein eigenes Wissen weiterzugeben und unsere Auszubildenden auf ihren Einstieg in die Berufswelt noch besser vorzubereiten. Das hat mir sehr viel Spaß gemacht.

„Die sehr hohe Kollegialität, den starken Teamgedanken und die gute Zusammenarbeit untereinander empfinde ich als sehr positiv."

Dr. Johannes Warth, Prokurist und Leiter Finanz- und Rechnungswesen

Abschließend: Was macht die SWSG für Sie zu einem attraktiven Arbeitgeber?
Dr. Warth: Ich nehme die SWSG als einen sehr attraktiven Arbeitgeber wahr, bei dem man viel Gestaltungsspielraum hat und dementsprechend auch viel bewegen kann. Dabei liegt es an einem selbst, wie man diese Möglichkeiten nutzt.
Anfang 2019 bin ich zudem Vater geworden, daher weiß ich auch die Flexibilität zu schätzen, die es mir ermöglicht, Beruf und Familie gut zu vereinen.

Szladovics: Mir persönlich gefällt es sehr gut, dass man die Möglichkeit hat, Unternehmensprozesse mitzugestalten, die ein modernes Arbeiten und einen guten Kundenservice fördern. Das macht die Tätigkeiten sehr abwechslungsreich. Gleichzeitig weiß ich die flexiblen Arbeitszeiten sehr zu schätzen – das spielt natürlich in das Familienthema mit rein. Falls es doch mal Engpässe gibt, darf ich meine Kinder auch ins Büro mitbringen und sie werden immer sehr herzlich aufgenommen. Im eigens eingerichteten Familienzimmer stehen für solche Fälle viele Spielsachen bereit, mit denen sich die Kleinen während der Arbeitszeit gut beschäftigen können. Und letztendlich bin ich sehr froh, dass bei der SWSG so ein kollegiales Miteinander herrscht, egal ob während der Arbeitszeit, an betrieblichen Veranstaltungen oder bei den wöchentlichen Sportgruppen.

Audit „berufundfamilie"

Zertifikat seit 2014
audit berufundfamilie

Das audit berufundfamilie ist ein strategisches Managementinstrument, das Unternehmen und Institutionen nutzen, um ihre Personalpolitik familien- und lebensphasenbewusst auszurichten. Arbeitgeber, die sich dem audit stellen, erarbeiten hierfür passgenaue und bedarfsgerechte Maßnahmen.

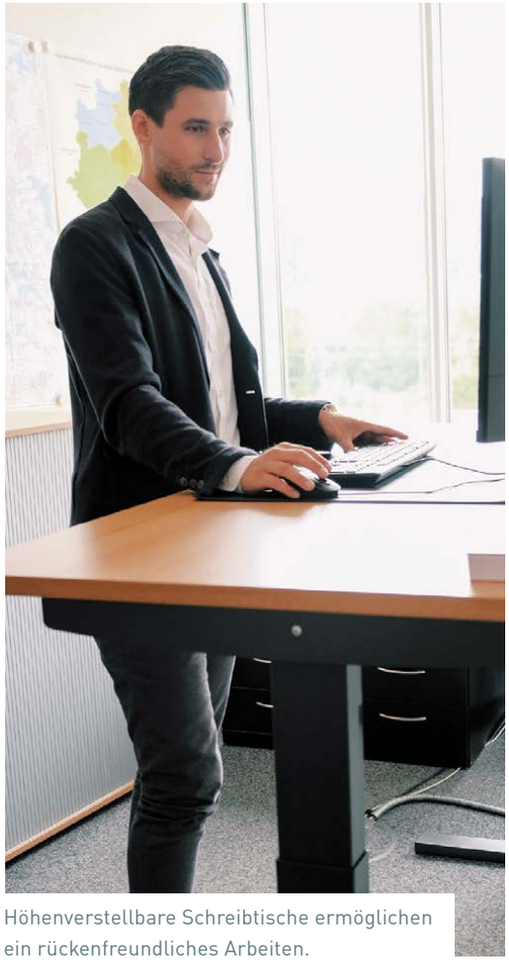
Der Ablauf der Auditierung ist ein systematischer Prozess, bei dem die wesentlichen Themen der Personalpolitik zur Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben zusammengeführt werden.

Die Ziele und Maßnahmen der familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik werden entlang der folgenden acht Handlungsfelder entwickelt:

1. Arbeitszeit
2. Arbeitsorganisation
3. Arbeitsort
4. Information und Kommunikation
5. Führung
6. Personalentwicklung
7. Entgeltbestandteile und geldwerte Leistungen
8. Service für Familien

→ https://www.swsg.de/karriere.html

FIT UND GESUND IM ARBEITSALLTAG



Höhenverstellbare Schreibtische ermöglichen ein rückenfreundliches Arbeiten.

Laut der Job- und Gesundheitsstudie der Techniker Krankenkasse aus dem Jahr 2016 sind die Mitarbeitenden ein zentraler Faktor für den Erfolg eines Unternehmens. Ein wichtiges Anliegen eines jeden Unternehmens ist es deshalb, neben der Zufriedenheit der Mitarbeiter*innen auch ihre Gesundheit und damit ihre Leistungsfähigkeit zu erhalten. Denn körperliche und psychische Überbeanspruchung können der Studie zufolge Fluktuation, erhöhten Krankenstand, Demotivation oder Leistungsminderung zur Folge haben, wenn Unternehmen die Gesundheit ihrer Mitarbeiter*innen nicht ausreichend im Blick haben und fördern.

Um zur aktiven Gesundheitsförderung beizutragen, verfolgt die SWSG vielfältige Strategien, um alle Mitarbeiter*innen bestmöglich dabei zu unterstützen, gesund zu bleiben. Davon profitieren in erster Linie die Mitarbeiter*innen selbst – im zweiten Schritt erweist sich eine gesunde Belegschaft auch für die SWSG als Arbeitgeber als vorteilhaft. Arbeits- und Gesundheitsschutz sind daher aus Sicht der SWSG weit mehr als nur eine Frage der Erfüllung gesetzlicher Vorgaben. „Durch gute, gesundheitsförderliche Arbeitsbedingungen, eine geeignete Organisation und ein gutes Betriebsklima werden nicht nur die Beschäftigten entlastet, sondern auch bessere Arbeitsergebnisse erreicht“, erklärt Tilman Teuscher vom Arbeitssicherheitstechnischen Dienst der Stadt Stuttgart, der der SWSG als Experte zum Thema Arbeitssicherheit zur Seite steht. Davon profitieren seiner Meinung nach wiederum auch die Kunden: Geringe Krankheitszahlen und eine niedrigere Mitarbeiterfluktuation wirken sich positiv auf den Service und folglich auch auf die Kundenzufriedenheit aus.

„Durch gute, gesundheitsförderliche Arbeitsbedingungen, eine geeignete Organisation und ein gutes Betriebsklima werden nicht nur die Beschäftigten entlastet, sondern auch bessere Arbeitsergebnisse erreicht.“

Tilman Teuscher, Arbeitssicherheitstechnischer Dienst der Landeshauptstadt Stuttgart

→ https://www.swsg.de/karriere.html

In den vergangenen Jahren hat die SWSG ihre Bemühungen um die Gesundheit ihrer Belegschaft intensiviert. So wurden mittlerweile für jeden Büroarbeitsplatz höhenverstellbare Schreibtische angeschafft, um ein ergonomisches Arbeiten und einen rückengerechten Wechsel von Sitzen und Stehen während der Arbeitszeit zu gewährleisten. Zusätzlich können die Beschäftigten mit zwei Bildschirmen am Rechner arbeiten. Das ermöglicht nicht nur eine übersichtlichere Bearbeitung, sondern führt laut Teuscher auch zu weniger Fehlern.

Ein weiterer Beitrag zur Erhaltung und Förderung der Mitarbeitergesundheit sind die firmeneigenen E-Bikes, die den Objektbetreuern zur Verfügung stehen. „Damit schlagen wir zwei Fliegen mit einer Klappe“, sagt Patricia Löwenstrom, der als Personalreferentin die Gesundheit der Mitarbeiter*innen besonders am Herzen liegt. „Auf diese Weise fördern wir die Bewegung unserer Mitarbeiter*innen und unterstützen gleichzeitig den Umweltschutz“, erläutert sie und hat damit nicht zuletzt auch die aktuelle Diskussion um die Senkung der CO_2-Emissionen im Blick. Um die Fahrt mit dem Fahrrad ins Büro grundsätzlich für alle attraktiver zu machen, steht den Mitarbeiter*innen am Hauptstandort in Obertürkheim seit einiger Zeit auch eine Dusche samt Umkleidekabine und abschließbarem Spind zur Verfügung.

Als zusätzliche Bewegungsförderung lädt die SWSG außerdem alle Mitarbeiter*innen einmal in der Woche zum gemeinsamen Auspowern ein. Eine ausgebildete Trainerin leitet das ausgewogene Sportprogramm „Fit-Mix“ mit Muskel- und Aufbautraining sowie Koordinations- und Entspannungsübungen. Parallel dazu können fußballbegeisterte SWSG-Mitarbeiter*innen an den zweistündigen Feierabendkicks teilnehmen, die regelmäßig in einer Soccer-Halle stattfinden. So sorgt die SWSG für einen gesunden Ausgleich neben der Bürotätigkeit und fördert mit dem kostenlosen Betriebssport nicht nur das Wohlbefinden der Belegschaft, sondern auch den gemeinsamen Spaßfaktor.

Gesundheitschecks, Workshops und Beratungen zu Gesundheitsthemen sowie die alljährliche Grippeimpfung sind ebenfalls fester Bestandteil dieser Bemühungen und runden das Gesundheitsprogramm der SWSG ab. Personalreferentin Löwenstrom zieht ein positives Resümee: „Mit all diesen Möglichkeiten haben wir wirksame Treiber für die Leistungsbereitschaft und das Wohlergehen unserer Mitarbeiter*innen. Dies trägt gleichzeitig auch zur hohen Identifikation mit dem Unternehmen bei.“



Buntes Programm beim „Fit-Mix“: Einmal die Woche können sich die Mitarbeitenden hier auspowern und gleichzeitig etwas für ihre Gesundheit tun.

→ **https://www.swsg.de/karriere.html**

VIELFALT FÜR EIN MEHR AN MITEINANDER

Kern des Selbstverständnisses der SWSG ist die Vielfalt. Diese bestimmt in den unterschiedlichsten Kontexten das Unternehmensleitbild und damit die Art, wie Mitarbeiter*innen und Führungskräfte miteinander, aber auch mit Kund*innen, Geschäftspartner*innen und anderen Stakeholdern umgehen.

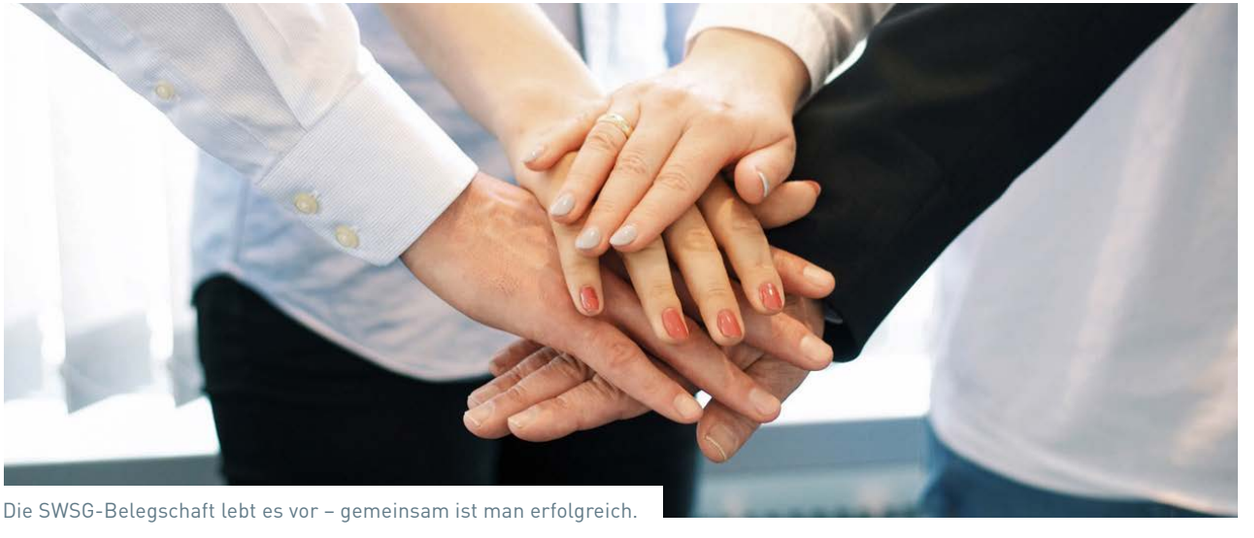
Es liegt in der Verantwortung der SWSG, unterschiedlichen Anspruchsgruppen ein Zuhause zu geben und dabei heterogene und vielfältige Wohnkulturen zu stabilen Nachbarschaften zu vereinen. Eine soziale Durchmischung und die Unterstützung und Förderung der aktiven Quartiersarbeit sind dabei unabdingbar. Dieses nach außen getragene Bewusstsein und die Wertschätzung von Diversität ruhen bereits im Unternehmensauftrag der SWSG. Ebenso ist Vielfalt als fester Bestandteil der Kultur bereits in den Leitsätzen zum Umgang miteinander verankert – sowohl innerhalb der Belegschaft als auch gegenüber Kund*innen und Geschäftspartner*innen.

Mit der Unterzeichnung der „Charta der Vielfalt" bekennt sich die SWSG zusätzlich zum internen Verhaltenskodex auch öffentlich zu einem Klima der Akzeptanz und des gegenseitigen Vertrauens. Sie setzt sich für ein Arbeitsumfeld frei von Vorurteilen ein. Unabhängig von Geschlecht, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung und Identität erfahren alle Mitarbeiter*innen dieselbe Wertschätzung. „Wir sind überzeugt vom Mehrwert, der sich für uns im täglichen Miteinander durch die Anerkennung und Förderung vielfältiger Fähigkeiten und Potenziale ergibt", betont Helmuth Caesar, der technische Geschäftsführer der SWSG: „Gelebte Vielfalt und deren Wertschätzung wirken sich nachhaltig positiv auf das Unternehmen und die Gesellschaft aus."

charta der vielfalt UNTERZEICHNET

„Jeder im Team hat seine persönlichen Stärken. So unterstütze ich meine Kolleginnen und Kollegen und bekomme auch selbst jederzeit kompetente Hilfe aus den verschiedenen Fachgebieten."

Suren Miller, Teamleiter Mietenbuchhaltung



Die SWSG-Belegschaft lebt es vor – gemeinsam ist man erfolgreich.

→ **https://www.swsg.de/karriere.html**

Leitsätze der SWSG-Unternehmenskultur

1. Miteinander arbeiten

Gegenseitige Anerkennung, Loyalität, Kompromissbereitschaft und Lösungsorientierung bestimmen unser Handeln. Wir agieren zielgerichtet, leistungsorientiert und verbindlich.

Auf mich kann man sich verlassen. Wir formulieren unsere Aufgaben klar und wenn ich etwas nicht verstanden habe, frage ich nach. Gemeinsam vereinbaren wir, bis wann die Aufgabe zu erledigen ist und wann ich Rückmeldung gebe. Das erreichen wir durch gegenseitige Kompromissbereitschaft. Wenn ich das Aufgabenziel nicht erreiche, gebe ich rechtzeitig Bescheid und formuliere den notwendigen Unterstützungsbedarf.

Meine Führungskraft informiert mich darüber, wenn sie zu einem bestimmten Thema selbst keine Lösung hat und wir gemeinsam danach suchen sollen.

Die SWSG erkennt Leistung und Erfolg an. Hierzu gibt mir meine Führungskraft auch in der Zielvereinbarung (FMZ) und im Mitarbeitendengespräch (MAG) die richtige Orientierung, und ich weiß, was von mir erwartet wird. Andererseits formuliere ich meine Erwartungen an meine Führungskraft. Das Ergebnis bestimmt sich durch meinen eigenen Leistungswillen sowie durch meine Leistungsbereitschaft.

Wir sind es gewohnt, offen und sachlich darüber zu sprechen, wenn etwas gut oder etwas schlecht läuft, und nehmen entgegen, was verbessert werden kann.

2. Miteinander umgehen

Wir haben Verständnis füreinander. Wir akzeptieren den anderen mit seinen Stärken und Schwächen und sind loyal, fair, respektvoll und kompromissbereit beim Umgang miteinander.

Wir alle haben Stärken und Schwächen. Die SWSG versucht deshalb, jede/n Mitarbeiter*in nach seinen/ihren Stärken einzusetzen, und entwickelt diese weiter.

Wir alle sind verschieden – daraus entsteht Vielfalt, und das ist auch gut so. Wir nehmen gegenseitige Anliegen in Diskussionen ernst und respektieren andere Meinungen. Gemeinsam suchen wir nach einem passenden Weg.

Arbeitszeit ist wertvolle Zeit. Deshalb beginnen wir Besprechungen pünktlich und halten uns an die vereinbarte Zeit. Terminüberschneidungen vermeiden wir bewusst.

Wir sprechen nicht schlecht über andere. Stört mich etwas am Verhalten meiner Kolleg*innen, suche ich das persönliche Gespräch und reflektiere ihm/ihr,



wie sein/ihr Verhalten auf mich wirkt. Wenn ich Feedback bekomme, nehme ich dies ernst und reflektiere mein Verhalten.

Wir halten uns gegenseitig den Rücken frei. Dies bedeutet, dass wir bei Unstimmigkeiten gegenüber Kund*innen oder Geschäftspartner*innen den Sachverhalt zuerst intern klären und dann gemeinsam entscheiden, wer und wie wir nach außen kommunizieren. Wir achten die Persönlichkeit und Würde jedes Einzelnen, unabhängig von Alter, Geschlecht, Behinderung, sexueller Identität, ethnischer Herkunft, Hautfarbe, Schwangerschaft, Religion, Zivilstand, Staatsangehörigkeit oder sonstiger Merkmale.

→ https://www.swsg.de/karriere.html

3. Miteinander sprechen

Wir kommunizieren möglichst früh offen, ehrlich und respektvoll miteinander. Ich bin für meine/n Gesprächspartner*in erreichbar. Dadurch entsteht ein vertrauensvolles Miteinander; Akzeptanz und Glaubwürdigkeit für getroffene Entscheidungen werden geschaffen.

Wann und wie informiere ich wen über was? Beim Bearbeiten meiner Aufgaben suche ich das persönliche Gespräch mit den Beteiligten so früh, offen und ehrlich wie möglich. Wir sprechen respektvoll miteinander, indem wir einen höflichen Ton wählen, und bleiben konkret. Ich bin für meine Kolleg*innen erreichbar; wenn nicht, melde ich mich zurück. Ich halte mein Wort und kann mich darauf verlassen, dass andere auch zu ihrer Aussage stehen. Wenn wir bereits getroffene Entscheidungen ändern, dann sprechen wir darüber und begründen dies.

4. Miteinander erfolgreich sein

Mit Vertrauen in die Mitarbeiter*innen definieren wir klare Handlungsrahmen und schaffen notwendige Freiräume, um den Unternehmenserfolg zu erzielen.

Ich übernehme Verantwortung für meine Aufgaben und damit auch für die SWSG.



Mit meiner Führungskraft und meinen Kolleg*innen vereinbare ich den mir zur Verfügung stehenden Entscheidungsspielraum. Bei übergeordneten Entscheidungen bringe ich mich aktiv bei der Lösungsfindung ein. So können Entscheidungen angemessen und zeitnah getroffen werden. Entscheidungen, die ich nicht selbst getroffen habe, trage ich mit, weil ich weiß, wie sie entstanden sind.

Natürlich suche ich für meine Aufgaben die besten Lösungen. Dabei frage ich aber die Anforderungen der vorangehenden und nachfolgenden Schnittstellen ab und berücksichtige diese. Bei der Bearbeitung meiner Aufgaben verliere ich das Ziel nicht aus den Augen. Wenn ich das Ziel oder die Priorität nicht kenne, dann frage ich nach. Bei Problemen gehe ich aktiv und mit Lösungsvorschlägen auf meine Führungskraft zu.

Wenn Fehler passieren, verurteilen wir nicht den/die Verursacher*in. Wir versuchen stattdessen zu verstehen, wie es dazu kam, wie wir eine Lösung finden und den Fehler in Zukunft vermeiden können. Kritik äußern wir sachlich und geben konkrete Hinweise, was der/die Empfänger*in besser machen kann.

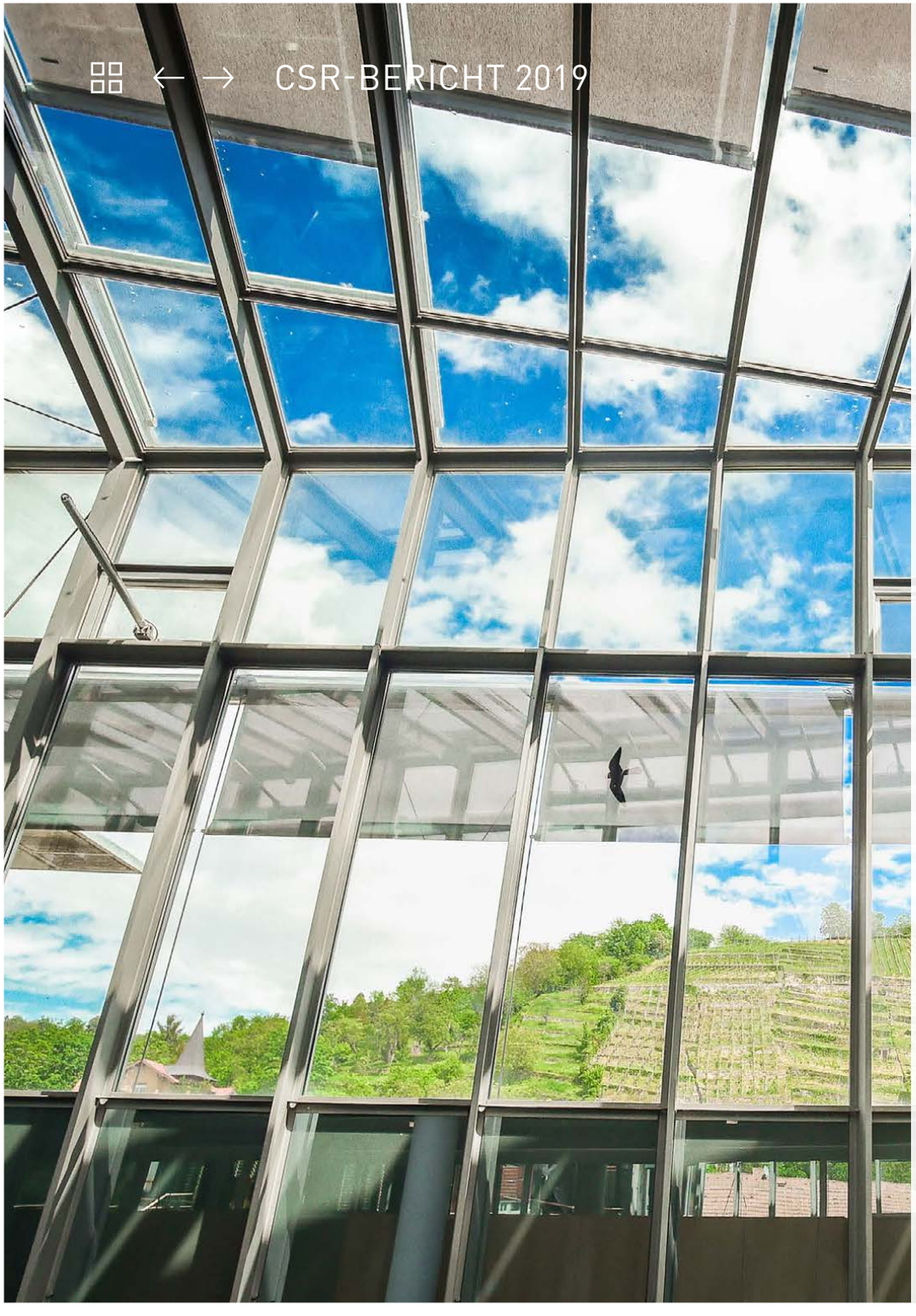
5. Miteinander leben

Die SWSG unterstützt Mitarbeiter*innen bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Wir unterstützen uns gegenseitig. Jede/r Mitarbeiter*in wirkt aktiv bei der Umsetzung mit.

Jede/r Mitarbeiter*in hat ein privates Umfeld (Familie, Freunde und Bekannte), das es mit dem Beruf zu vereinbaren gilt. In Sondersituationen unterstützen wir uns dabei gegenseitig.

Zusätzlich bietet die SWSG unter anderem eine flexible Arbeitszeit, unterschiedliche Arbeitszeitmodelle sowie individuelle Lösungsansätze an. Gemeinsam entwickeln wir passende Lösungen, um den betrieblichen Ablauf sicherzustellen. Das beweisen wir mit unserem Zertifikat „berufundfamilie“.

→ https://www.swsg.de/karriere.html



KENNZAHLEN

92 → Wirtschaftlich starke SWSG

95 → SWSG als Heimatgeber

99 → Nachhaltig sozial

101 → Ökologie der SWSG

102 → SWSG als Arbeitgeber

WIRTSCHAFTLICH STARKE SWSG

Kategorie	2015	2016	2017	2018	2019	Einheit	Erfüllungsgrad	Mehr erfahren
Gesamtinvestition	103,2	89,6	120,8	143,8	137,0	Mio. €	↗	→ GB 2019
davon Investitionen in den Bestand	54,9	45,8	52,0	58,8	46,7	Mio. €	↗	→ GB 2019
davon bewohnte Modernisierung	5,09	4,07	5,91	10,26	7,58	€/m²	↗	→ GB 2019
davon unbewohnte Modernisierung	16,53	10,65	13,17	16,15	6,18	€/m²	↗	→ GB 2019
davon geplante Instandhaltung	13,10	13,11	13,89	9,88	12,15	€/m²	↗	→ GB 2019
davon laufende Instandhaltung	11,00	10,33	9,89	11,53	11,45	€/m²	↗	→ GB 2019
davon Investitionen Neubau	43,7	29,6	45,2	59,7	51,1	Mio. €	↗	→ GB 2019
davon Investitionen Ankauf	4,6	14,2	23,6	25,3	39,2	Mio. €	↗	→ GB 2019
Neubauquote	2,3	0,6	1,8	1,3	1,7	%	↑	
Fertiggestellte Mietwohnungen	352	98	240	231	283	Anzahl	↑	→ S. 21
Fertiggestelle Eigentumswohnungen	58	11	97	3	41	Anzahl	↑	
Altersstruktur des Wohnungsbestands								
Baujahr 1959 und früher	50	36	35	34	29	%	↗	→ GB 2019
Baujahr 1960 – 1969	12	8	8	8	7	%	↗	→ GB 2019
Baujahr 1970 – 1979	10	10	10	10	9	%	↗	→ GB 2019
Baujahr 1980 – 1989	6	6	6	6	6	%	↗	→ GB 2019
Baujahr 1990 – 1999	12	16	16	16	16	%	↗	→ GB 2019
Baujahr 2000 – 2009	5	13	13	13	15	%	↗	→ GB 2019
Baujahr 2010 und später	5	11	12	13	18	%	↗	→ GB 2019

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 der → **Geschäftsbericht 2019.**

→ **https://www.swsg.de/swsg/wirtschaftlich-starke-swsg.html**

WIRTSCHAFTLICH STARKE SWSG

Kategorie	2015	2016	2017	2018	2019	Einheit	Erfüllungsgrad	Mehr erfahren
Eigenkapitalquote	34,7	35,0	35,5	34,4	33,6	%	↗	→ GB 2019
Fremdkapitalquote	65,3	65,0	64,5	65,6	66,4	%	↗	→ GB 2019
Eigenkapitalrentabilität	4,1	3,5	4,1	3,3	3,6	%	↗	→ SWSG-Website
Gesamtkapitalrentabilität	2,7	2,4	2,5	2,2	2,5	%	↗	→ SWSG-Website
EBITDA-FK-Verhältnis	10,3	9,8	10,4	9,4	9,5	%	↗	
Dynamischer Verschuldungsgrad	15,8	16,3	15,0	17,1	16,7	Jahre	↗	→ SWSG-Website
Tilgungskraft	2,4	2,1	2,2	2,0	2,1	x-fach	↗	→ SWSG-Website
Zinsdeckung[1)]	17,5	16,0	15,0	14,8	14,1	%	↗	→ SWSG-Website
Kapitaldienstdeckung[1)]	34,2	33,5	33,3	33,2	33,6	%	↗	→ SWSG-Website
Mietenmultiplikator (Buchwerte)	8,59	8,25	8,42	8,65	9,03	x-fach	↗	→ SWSG-Website
Net Asset Value[2)]	–	1.044	1.316	1.401	1.585	€/m²	↗	
Umsatzerlöse	163.941.909	148.890.111	188.351.534	150.037.872	172.950.124	€	↗	→ GB 2019
Jahresüberschuss	14.841.346	13.038.663	16.043.644	13.288.197	15.194.126	€	↗	→ GB 2019
Bilanzgewinn	5.511.901	5.250.564	5.144.208	5.032.404	5.226.530	€	↗	→ GB 2019
Fällige Mietforderungen	1,01	0,99	0,83	0,84	0,89	%	↗	→ GB 2019
Anlagevermögen	958.031.339	986.773.356	1.042.297.811	1.105.828.283	1.172.794.638	€	↗	→ GB 2019
Umlaufvermögen	82.751.411	81.159.456	56.160.942	67.586.081	72.359.444	€	↗	→ GB 2019
Eigenkapital	360.986.901	374.025.564	390.069.208	403.357.404	418.551.530	€	↗	→ GB 2019

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 der → **Geschäftsbericht 2019.**

[1)] Im Verhältnis zur Ist-Miete.

[2)] Im Berichtsjahr 2015 wurde keine Wertermittlung vorgenommen.

→ **https://www.swsg.de/swsg/wirtschaftlich-starke-swsg.html**

WIRTSCHAFTLICH STARKE SWSG

Kategorie	2015	2016	2017	2018	2019	Einheit	Erfüllungsgrad	Mehr erfahren
Cashflow								
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	55.274.953	60.215.945	64.962.304	58.932.747	53.028.491	€	↗	→ GB 2019
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–72.113.361	–55.337.625	–75.068.088	–85.617.703	–94.405.489	€	↗	→ GB 2019
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.921.175	–3.922.746	9.579.269	26.868.314	41.823.363	€	↗	→ GB 2019
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.640.618	10.596.192	10.069.677	10.253.035	10.699.400	€	↗	→ GB 2019
Ergebnisse vor Steuern								
Ergebnisbeitrag HBW	11.364.115	12.669.950	9.710.479	12.294.495	15.161.880	€	↗	→ GB 2019
Ergebnisbeitrag Bauträger	5.698.131	1.787.648	9.187.333	3.503.973	4.384.103	€	↗	→ GB 2019
Ergebnis vor Steuern gesamt	17.062.247	14.457.598	18.897.812	15.798.469	19.545.983	€	↗	→ GB 2019
Jahresüberschuss	15.175.874	13.138.139	16.208.500	13.309.946	15.194.329	€	↗	→ GB 2019
Anlagenintensität	92,0	92,4	94,9	94,2	94,2	%	↗	→ SWSG-Website
Innenfinanzierungsgrad I	55,8	70,6	55,3	40,4	48,2	%	↗	→ SWSG-Website
Innenfinanzierungsgrad II	24,9	29,5	29,9	20,7	24,8	%	↗	→ SWSG-Website
Durchschnittliche Buchwerte je m² (Wohn-/Nutzfläche)	710,27	718,23	744,44	768,11	817,38	€/m²	↗	→ SWSG-Website
Durchschnittliches langfristiges Fremdkapital je m² (Wohn-/Nutzfläche)	427,75	434,00	445,05	466,39	496,70	€/m²	↗	→ SWSG-Website
Anlagedeckungsgrad II	100	99	98	96	97	%	↗	→ SWSG-Website

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 der → **Geschäftsbericht 2019.**

→ **https://www.swsg.de/swsg/wirtschaftlich-starke-swsg.html**

SWSG ALS HEIMATGEBER

Kategorie	2015	2016	2017	2018	2019	Einheit	Erfüllungsgrad	Mehr erfahren
Miethausbestand								
Eigene Mietwohnungen	18.204	18.138	18.307	18.504	18.813	Anzahl	↑	→ GB 2019
Wohnfläche gesamt	1.200.595	1.200.067	1.213.592	1.228.754	1.248.020	m²	↑	→ GB 2019
Eigene Gewerbeeinheiten	417	411	411	411	408	Anzahl	↑	→ GB 2019
Gewerbefläche gesamt	59.952	60.294	61.708	63.248	63.756	m²	↑	→ GB 2019
Garagen-/Tiefgaragenstellplätze	7.110	7.194	7.372	7.527	7.802	Anzahl	↑	→ GB 2019
Außenstellplätze	2.512	2.535	2.575	2.610	2.688		↑	→ GB 2019
Durchschnittliche Wohnungsgröße	65,95	66,16	66,29	66,40	66,34	m²	↑	→ GB 2019
Durchschnittliche Gewerbegröße	143,77	146,70	150,14	153,89	156,26	m²	↑	→ GB 2019
Marktanteil SWSG an öffentlich geförderten Wohnungen	46,5	49,0	49,4	50,7	52,6	%	↑	→ S. 8
Öffentlich geförderte Wohnungen SWSG	7.348	7.357	7.377	7.571	7.584	Anzahl	↑	→ S. 8
Fertiggestellte Mietwohnungen	352	98	240	231	283	Anzahl	↗	→ S. 21
davon frei finanzierte Wohnungen	300	59	142	110	97	Anzahl	↗	→ S. 21
davon Sozialmietwohnungen	44	22	79	94	150	Anzahl	↑	→ S. 21
davon Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	8	17	19	27	36	Anzahl	↗	→ S. 21

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

→ https://www.swsg.de/swsg/lebenswertes-stuttgart.html

SWSG ALS HEIMATGEBER

Kategorie	2015	2016	2017	2018	2019	Einheit	Erfüllungsgrad	Mehr erfahren
Fertigstellungen alle Projektarten (Wohnen)	683	467	466	546	638	Anzahl		
davon Neubau	410	109	337	234	324	Anzahl		→ S. 21
davon Mietwohnungen	352	98	240	231	283	Anzahl		→ S. 21
davon Eigentumswohnungen	58	11	97	3	41	Anzahl		→ S. 21
davon Modernisierung	273	358	128	309	310	Anzahl		
davon unbewohnte Modernisierung	190	154	53	187	88	Anzahl		
davon bewohnte Modernisierung	83	204	75	122	222	Anzahl		
Wohnungsgemenge frei finanzierter Wohnungsneubau (fertiggestellte WE)								
Anteil 1-Personen-Haushalte	0,7	5,1	11,3	26,1	20,1	%		
Anteil 2-Personen-Haushalte	30,4	27,1	34,5	17,4	16,8	%		
Anteil 3-Personen-Haushalte	27,4	20,3	19,7	23,2	33,6	%		
Anteil 4-Personen-Haushalte	26,4	33,9	19,0	21,7	10,7	%		
Anteil 5-Personen-Haushalte und größer	15,1	13,6	15,5	11,6	18,8	%		
Wohnungsgemenge geförderter Wohnungsneubau (fertiggestellte WE)								
Anteil 1-Personen-Haushalte	13,8	44,4	18,4	17,7	25,3	%		
Anteil 2-Personen-Haushalte	31,0	27,0	24,5	33,6	18,7	%		
Anteil 3-Personen-Haushalte	10,3	9,5	30,6	15,9	24,2	%		
Anteil 4-Personen-Haushalte	31,0	19,0	18,4	21,2	24,7	%		
Anteil 5-Personen-Haushalte und größer	13,8	0,0	8,2	11,5	7,1	%		

Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: sehr hoch | hoch | mittel | gering | sehr gering

→ https://www.swsg.de/swsg/lebenswertes-stuttgart.html

SWSG ALS HEIMATGEBER

Kategorie	2015	2016	2017	2018	2019	Einheit	Erfüllungsgrad	Mehr erfahren
Durchschnittsmiete im Bestand	6,92	7,21	7,25	7,31	7,45	€ m²/Monat	↑	→ S. 9
Mietencluster Wohnungsbestand								
Bis 300 € je Wohnung	14,8	11,0	12,4	11,9	10,6	%	↑	→ GB 2019
301 € – 450 € je Wohnung	36,4	34,3	32,9	32,5	32,7	%	↑	→ GB 2019
451 € – 600 € je Wohnung	31,4	33,7	33,1	33,5	33,5	%	↑	→ GB 2019
Ab 601 € je Wohnung	17,4	20,9	21,5	22,2	23,2	%	↑	→ GB 2019
Mieterfluktuation (nach SWSG)	7,1	6,1	6,1	5,8	5,2	%	↗	→ GB 2019
Mieterfluktuation ohne Modernisierungsmaßnahmen/Abriss/Neubau oder Verkauf	5,3	4,8	4,8	4,7	4,6	%	↗	
Bewirtschaftungsbedingter Leerstand	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	%	↑	
Durchschnittliche Mietvertragsdauer	11,7	11,9	12,2	12,3	12,4	Jahre	↑	
Umsetzungskosten[2)]	364.771	460.860	465.341	712.884	321.755	€	↗	→ S. 11
Objektbetreuerbüros im Quartier	33	32	32	32	31	Anzahl	↗	
Telefonische Erreichbarkeit	96	95	91	93	82	%	→	

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

[1)] Prozentualer Anteil der Mieter*innen, die aufgrund einer Modernisierung oder aufgrund von Abriss/Neubau weiterhin Mieter bei der SWSG bleiben bzw. von der SWSG wegziehen.

[2)] Erstattungen der Umzugskosten für von Abriss/Neubau bzw. unbewohnter Modernisierung betroffene Mieter*innen.

→ https://www.swsg.de/swsg/lebenswertes-stuttgart.html

SWSG ALS HEIMATGEBER

Kategorie	2015	2016	2017	2018	2019	Einheit	Erfüllungsgrad	Mehr erfahren
Wohnen auf Probe (Freie Träger der Wohnungsnotfallhilfe)[1]								
Anzahl Wohnungen im jährlichen Kontingent	20	20	20	20	20	Anzahl	↑	→ SWSG-Website
Anzahl daraus resultierender Mietverträge (kumuliert)	0	15	29	46	55	Anzahl	↗	→ SWSG-Website
Wohnen für besondere Bedarfsgruppen[2]	47	47	48	53	64	Anzahl	↑	
Mitglieder des Mieterbeirats	27	26	60	57	55	Anzahl	–	→ MBR-Website
Fürsorgeunterkünfte (FUK) gesamt	440	452	454	442	455	Anzahl	↗	→ SWSG-Website
Versorgungsfälle	68	75	62	54	110	Anzahl	–	→ SWSG-Website
Wohnungen mit Belegungsbindung								
Anteil geförderte Wohnungen	41	41	41	41	40	%	↑	→ S. 15
Anteil Wohnungen mit Belegungsrechten inkl. geförderter Wohnungen	72	73	72	71	72	%	↑	→ S. 15
Barrierefreie Neubauwohnungen[3]								
Gesamtzahl barrierefreie Wohnungen	326	337	384	452	510	Anzahl	↗	→ SWSG-Website
Fertiggestellte barrierefreie Wohnungen	66	11	47	68	58	Anzahl	↗	→ SWSG-Website
Anteil fertiggestellte barrierefreie Wohnungen an Neubauwohnungen	18,8	11,2	19,6	29,4	20,5	%	↗	→ SWSG-Website
Wohnungen mit Aufzug erschlossen	21	23	23	24	25	%	→	→ SWSG-Website

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

[1] Die SWSG stellt jährlich ein Kontingent von 20 Wohnungen für Personen mit besonderen sozialen Problemen zur Verfügung. In Kooperation mit verschiedenen Trägern fördert sie damit den „sanften" Übergang von einem betreuten Wohnverhältnis hin zum eigenen Mietvertrag. Dank des Programms konnten bereits mit 64 Personen Mietverträge abgeschlossen werden, die unter normalen Umständen keine Chancen auf dem Wohnungsmarkt erhalten würden.

[2] Diese Wohnungen sind an die Landeshauptstadt Stuttgart vermietet und stehen besonderen Bedarfsgruppen zur Verfügung. Die Vergabe erfolgt i. d. R. über das Sozialamt, Jugendamt oder Liegenschaftsamt (zum Beispiel an Frauenhäuser).

[3] Nach Definition der Landesbauordnung.

→ https://www.swsg.de/swsg/lebenswertes-stuttgart.html

NACHHALTIG SOZIAL

Kategorie	2015	2016	2017	2018	2019	Einheit	Status	Mehr erfahren
Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit	95.250	96.400	100.300	101.000	109.500	€	↑	→ SWSG-Website
davon Nachbarschafts- und Mieterfeste	11.250	12.400	16.300	17.000	25.500	€	↑	→ SWSG-Website
davon Quartiersentwicklung und -arbeit	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	€	↑	→ SWSG-Website
Spenden	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	€	↑	→ SWSG-Website
davon Hilfe und Beratung für Bewohner Stuttgart	46.350	25.240	31.650	29.000	26.050	€	_	→ SWSG-Website
davon Quatiersentwicklung und Arbeit	16.250	25.238	42.800	32.372	27.250	€	_	→ SWSG-Website
davon Bildung	9.800	18.772	11.350	18.128	31.200	€	_	→ SWSG-Website
davon Integration	27.600	30.750	14.200	20.500	15.500	€	_	→ SWSG-Website
Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit/Spenden gesamt	195.250	196.400	200.300	201.000	209.500	€	↑	→ SWSG-Website
Anzahl Kindertagesstätten	35	36	38	37	38	Anzahl	→	→ SWSG-Website
Anzahl Begegnungsstätten	4	4	4	6	9	Anzahl	↑	→ SWSG-Website
Betreute Wohnungen für Senior*innen	329	351	351	351	351	Anzahl	→	→ SWSG-Website
Pflege-Wohngemeinschaften	2	2	2	3	3	Anzahl	↗	→ SWSG-Website
Plätze in Pflege-Wohngemeinschaften	16	16	16	25	25	Anzahl	↗	→ SWSG-Website

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

→ https://www.swsg.de/swsg/nachhaltig-sozial.html

NACHHALTIG SOZIAL

Kategorie	2015	2016	2017	2018	2019	Einheit	Erfüllungsgrad	Mehr erfahren
Beratungsfälle zu alters-/behindertengerechten Anpassungen der Wohnung oder des Wohnumfelds	0[1]	4	24	28	38	Anzahl	↑	→ SWSG-Website
Aufgabenschwerpunkte im Sozialmanagement								→ SWSG-Website
Klassische soziale Einzelhilfe	38	50	54	58	56	%	_	→ SWSG-Website
Quartiersentwicklung Gemeinwesenarbeit Prävention	29	21	23	21	21	%	_	→ SWSG-Website
Kommunikation und Netzwerkarbeit	6	7	6	5	5	%	_	→ SWSG-Website
Organisationsentwicklung und Projekte	10	8	7	8	10	%	_	→ SWSG-Website
Sonderaufgaben, Koordination Serviceangebote	17	14	10	8	8	%	_	→ SWSG-Website
Aufgabenschwerpunkte im Sozialmanagement								→ SWSG-Website
Mediationsfälle	74	71	96	96	101	Anzahl	_	→ SWSG-Website
Mietschuldnerberatungsfälle	741	791	708	647	681	Anzahl	_	→ SWSG-Website
Sozialberatungsfälle	66	89	97	86	212	Anzahl	_	→ SWSG-Website
Fallzahlen des Sozialmanagements gesamt	881	951	901	829	994	Anzahl	_	→ SWSG-Website

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

[1] Beratungsangebot seit Ende 2016 entsprechend den strategischen Leitlinien

ÖKOLOGIE DER SWSG

Kategorie			2010	2018	2010–2018	Zielwert 2010–2030
Tatsächliche (nicht witterungs-bereinigte) Werte	spezifischer Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser (inkl. erneuerbarer Energien)		167,3 kWh/m²/a	130,1 kWh/m²/a	–22,3 %	–
	spezifischer Treibhausgasausstoß für Heizung und Warmwasser		43,9 kg CO_2/m²/a	32,6 kg CO_2/m²/a	–25,7 %	–
Witterungs-bereinigte bzw. -unabhängige Werte	spezifischer Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser (inkl. erneuerbarer Energien)		159 kWh/m²/a	150,5 kWh/m²/a	–5,3 %	–
	spezifischer Treibhausgasausstoß für Heizung und Warmwasser		41,7 kg CO_2/m²/a	37,7 kg CO_2/m²/a	–9,5 %	–
	Auswirkung verschiedener Handlungsfelder auf den spezifischen Treibhausgas-emissionswert des Gesamtbestands (inkl. Heizung, Warmwasser, Allgemeinstrom und CO_2-Gutschriften)	Energetische Modernisierung (inkl. Heizanlagenmodernisierung und CO_2-Gutschriften aus BHKW-Stromerzeugung)	–	–	–6,7 %	–12,0 %
		Neubau (einschließlich Portfolioanpassungen)	–	–	–8,4 %	–12,0 %
		Öko-Allgemeinstrom	–	–	–2,0 %	–2,0 %
		Optimierung des Heizanlagenbetriebs	–	–	+/–0 %	–5,0 %
		Zwischensumme der direkt durch die SWSG beeinflussbaren Handlungsfelder	–	–	–17,1 %	–31,0 %
		Grüne Nah- und Fernwärme	–	–	+0,6 %	–3,0 %
		PV-Mieterstrommodelle	–	–	–0,1 %	–5,0 %
		Nutzerverhalten	–	–	+5,0 %	+/–0 %
		Weitere externe Einflüsse	–	–	–0,6 %	–
		Summe aller wesentlichen Handlungsfelder	–	–	–12,2 %	–35 bis –40 %

Mehr erfahren →

SWSG ALS ARBEITGEBER

Kategorie	2015	2016	2017	2018	2019	Einheit	Erfüllungsgrad	Mehr erfahren
Mitarbeiter*innen nach Vollzeit	161,7	169,2	169,4	171,9	169,3	Anzahl	↗	→ GB 2019 (S. 55)
Mitarbeiter*innen	154,7	159,2	161,4	160,9	160,3	Anzahl	↗	→ GB 2019 (S. 55)
Auszubildende/Trainees/Werkstudent*innen	7	10	8	11	9	Anzahl	↗	→ GB 2019 (S. 55)
Mitarbeiter*innen (Köpfe)	177	180	181	190	194	Anzahl	↑	→ GB 2019 (S. 55)
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	170	170	171	180	183	Anzahl	↑	→ GB 2019 (S. 55)
Auszubildende/Trainees/Werkstudent*innen	7	10	10	10	11	Anzahl	↑	→ GB 2019 (S. 55)
Anteil Mitarbeiter*innen								
Anteil Mitarbeiterinnen	46	49	46	47	46	%	↗	→ GB 2019 (S. 55)
Anteil Mitarbeiter	54	51	54	53	54	%	↗	→ GB 2019 (S. 55)
Altersstruktur der Mitarbeiter*innen								
30 Jahre oder jünger	14	14	14	13	15	%	↗	→ GB 2019 (S. 55)
31–40 Jahre alt	20	20	22	20	20	%	↗	→ GB 2019 (S. 55)
41–50 Jahre alt	31	29	27	26	25	%	↗	→ GB 2019 (S. 55)
51 Jahre und älter	35	37	37	41	40	%	↗	→ GB 2019 (S. 55)

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

→ https://www.swsg.de/karriere.html

SWSG ALS ARBEITGEBER

Kategorie	2015	2016	2017	2018	2019	Einheit	Erfüllungsgrad	Mehr erfahren
Führungskräfte[1]								
Führungskräfte gesamt	17	18	20	21	25	Anzahl	–	→ S. 80
davon männlich	14	15	16	17	18	Anzahl	↘	→ S. 80
davon weiblich	3	3	4	4	7	Anzahl	↘	→ S. 80
Geschäftsführer*innen	2	2	2	2	2	Anzahl	–	→ S. 80
davon männlich	2	2	2	2	2	Anzahl	–	→ S. 80
davon weiblich	0	0	0	0	0	Anzahl	–	→ S. 80
Bereichsleiter*innen	2	2	3	3	3	Anzahl	–	→ S. 80
davon männlich	2	2	3	3	3	Anzahl	–	→ S. 80
davon weiblich	0	0	0	0	0	Anzahl	–	→ S. 80
Abteilungsleiter*innen	12	12	12	12	12	Anzahl	–	→ S. 80
davon männlich	9	9	9	9	9	Anzahl	–	→ S. 80
davon weiblich	3	3	3	3	3	Anzahl	–	→ S. 80
Teamleiter*innen	1	2	3	4	8	Anzahl	–	→ S. 80
davon männlich	1	2	2	3	4	Anzahl	–	→ S. 80
davon weiblich	0	0	1	1	4	Anzahl	–	→ S. 80
Führungskräfte aus eigenem Personal	7	8	8	9	13	Anzahl	↗	→ S. 80
Führungskräfte gesamt	17	18	20	21	25	Anzahl	↗	→ S. 80
Anteil Führungskräfte aus eigenem Personal	17,6	55,6	35,0	57,1	56,0	%		→ S. 80
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	10,6	10,8	11,3	11,3	11,2	Jahre		

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

[1] Bewertung aus Diversifikationsgründen.

→ https://www.swsg.de/karriere.html

SWSG ALS ARBEITGEBER

Kategorie	2015	2016	2017	2018	2019	Einheit	Erfüllungsgrad	Mehr erfahren
Unternehmenszugehörigkeit								
Bis 5 Jahre	39,2	37,5	39,7	38,9	32,5	%	–	
Bis 10 Jahre	17,7	21,7	15,6	19,5	17,5	%	–	
Bis 20 Jahre	31,5	29,3	29,6	23,2	22,7	%	–	
Bis 30 Jahre	10,5	10,3	13,4	16,8	19,6	%	–	
Über 30 Jahre	1,1	1,1	1,7	1,6	1,5	%	–	
Teilzeitquote	8,5	9,4	10,1	12,6	12,4	%	↗	→ GB 2019
Mitarbeiter*innen in Teilzeitbeschäftigung	15	17	18	24	24	Anzahl	↗	→ GB 2019
Ausbildungsquote	4,3	5,3	5,4	4,1	5,2	%	↗	→ S. 80
Mitarbeiter*innen in der Berufsausbildung	7	9	9	7	9	Anzahl	↗	→ S. 80
Übernahmequote	28,6	33,3	33,3	100,0	100,0	%	↑	→ S. 80
Auszubildende mit Abschluss in der Berichtsperiode	7	9	3	3	4	Anzahl	↑	→ S. 80
Auszubildende, die im Unternehmen bleiben	2	3	1	3	4	Anzahl	↑	→ S. 80
Abwesenheitsquote	3,8	3,9	4,1	3,9	3,7	%	↗	
Fluktuationsquote	4,0	5,6	7,3	6,8	8,2	%	↘	

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

→ https://www.swsg.de/karriere.html

SWSG ALS ARBEITGEBER

Kategorie	2015	2016	2017	2018	2019	Einheit	Erfüllungsgrad	Mehr erfahren
Betriebliches Gesundheitsmanagement								
Gesamtkosten für betriebliches Gesundheitsmanagement	14.383	13.775	16.599	17.962	18.147	€	↗	→ S. 86
Mitarbeiter*innen, die an Gesundheitsmaßnahmen teilgenommen haben	153	158	159	161	163	Anzahl	↗	→ S. 86
Kosten für betriebliches Gesundheitsmanagement je Mitarbeiter*in	94,01	87,18	104,40	111,57	111,33	€	↗	→ S. 86
Verletzungen & Berufskrankheiten	0	0	0	0	0	Anzahl	↑	
Diskriminierungsvorfälle	0	0	0	0	0	Anzahl	↑	
Compliance-Meldungen								
Hinweise zu Compliance-Themen	1	1	1	1	0	Anzahl	↑	→ SWSG-Website
Davon anerkannte Verstöße	0	1	0	1	0	Anzahl	↑	→ SWSG-Website
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	€	↑	→ SWSG-Website

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

→ https://www.swsg.de/karriere.html

SWSG ALS ARBEITGEBER

Bei der SWSG wird alle drei Jahre eine **Befragung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** durch ein unabhängiges Institut durchgeführt.
Die Befragung ist anonym und soll Aufschluss über die Zufriedenheit der Belegschaft hinsichtlich verschiedener Themenbereiche geben.
Nachfolgend sind die Durchschnittswerte der einzelnen Bereiche aufgeführt:

Kategorie	Benchmark	2011	2014	2017	2020	Einheit	Mehr erfahren
Arbeitsbedingungen	2,70	2,98	2,70	2,49	2,26	siehe Skala	→ SWSG-Website
Tätigkeit und Aufgaben	2,60	2,78	2,56	2,40	2,23	siehe Skala	→ SWSG-Website
Entlohnung	3,30	3,42	3,50	3,08	3,00	siehe Skala	→ SWSG-Website
Persönliche Entwicklung	3,20	3,41	2,57	2,55	2,41	siehe Skala	→ SWSG-Website
Zusammenarbeit in der Abteilung	2,70	2,47	2,33	2,16	1,93	siehe Skala	→ SWSG-Website
Zusammenarbeit mit anderen Bereichen	3,40	3,36	3,23	3,04	2,71	siehe Skala	→ SWSG-Website
Direkte/r Vorgesetze*r	2,30	2,82	2,56	2,20	1,98	siehe Skala	→ SWSG-Website
Geschäftsführung	3,00	3,93	3,15	2,28	2,06	siehe Skala	→ SWSG-Website
Betriebsrat[1)]	–	–	–	3,13	2,28	siehe Skala	→ SWSG-Website
Unternehmenskultur	3,10	3,80	3,23	2,57	2,34	siehe Skala	→ SWSG-Website
Information und Kommunikation	3,30	3,23	2,92	2,54	2,16	siehe Skala	→ SWSG-Website
Arbeitsabläufe und Prozesse	3,20	3,96	2,96	2,74	2,43	siehe Skala	→ SWSG-Website
Kundenorientierung/Leistung	2,80	2,42	2,24	1,96	1,90	siehe Skala	→ SWSG-Website
Unternehmensimage und Identifikation	2,50	2,98	2,47	2,18	2,05	siehe Skala	→ SWSG-Website
Gesamtzufriedenheit	2,60	3,08	2,60	2,32	2,17	siehe Skala	→ SWSG-Website

Skala: **1** = voll und ganz zufrieden, **2** = weitgehend zufrieden, **3** = eher zufrieden, **4** = teils, teils, **5** = eher nicht zufrieden, **6** = weitgehend nicht zufrieden, **7** = überhaupt nicht zufrieden

[1)]Die Zufriedenheitswerte zum Betriebsrat wurden erst ab 2017 erhoben, es gibt keine Benchmark.

→ **https://www.swsg.de/karriere.html**

IMPRESSUM

Herausgeber
Stuttgarter Wohnungs- und
Städtebaugesellschaft mbH
Augsburger Straße 696, 70329 Stuttgart

Gestaltung & Produktion
SAHARA Werbeagentur GmbH
Werastraße 51
70190 Stuttgart

Bildnachweise
Adobe Stock (UMB-0 S. 58)
Ferdinando Iannone
IBA'27/Ishika Alim
IW.2050/Walter Vorjohann
Franziska Kraufmann
Martin Lorenz
Media 4D GmbH
Friedemann Rieker
Susanne Schneider
Teresa Schröpel
Shutterstock
(Mojo CP S. 35, FS Stock S. 40,
Fizkes S. 41, 13_Phunkod S. 47)
Martin Stollberg
Stadtwerke Stuttgart/Jakob Marwein
Werner Sobek Design GmbH

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

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
Augsburger Straße 696 | 70329 Stuttgart | Telefon 0711 93 20-222 | Fax 0711 93 20-120