2020

JAHRESBERICHT

Ein Jahr – ein Bericht: Der Jahresbericht 2020 führt den Geschäftsbericht sowie den Corporate-Social-Responsibility-Bericht zusammen und gibt einen umfassenden Überblick über die ökonomischen, ökologischen und sozialen Aktivitäten der SWSG im Geschäftsjahr 2020.

INHALT

04 SWSG 2020 – auf einen Blick

Editorial

06 Thomas Fuhrmann:
Ein starkes Engagement für unsere Stadt
08 Samir M. Sidgi und Helmuth Caesar:
Digitalisierung – zukunftsorientiert und nachhaltig

Heimat schaffen

12 Wo die Seele tanzt
Im Gespräch mit Eric Gauthier
16 Von einer, die auszog …
Nadine Berneis im Gespräch
19 „Ich fühle mich als Schwabe“
Im Gespräch mit Guido Buchwald

Jahresrückblick

24 Zukunftsorientiert
28 Bezahlbar
30 Zuverlässig
31 Heimatverbunden
33 Vielfältig
34 Nachhaltig

Ökologische Verantwortung

38 Verantwortungsvoller Klimaschutz
für Stuttgart
41 „Der Kampf gegen den Klimawandel
ist eine gesellschaftliche, generationen-
übergreifende Aufgabe“
Im Gespräch mit Dr. Mathieu Riegger,
Leiter Strategisches Energiemanagement

Preisgünstiges Wohnen

46 Preiswert & smart
50 Herausfordernde Zeiten gemeinsam meistern

Nachhaltiges Bauen

56 Bauen für die Zukunft

Digitalisierung

62 Digital, transparent, effizient
66 „Die Digitalisierungsprojekte
der Vergangenheit zahlen sich in
der Pandemie doppelt aus“

Attraktiver Arbeitgeber

74 Arbeiten in Zeiten von Corona

Kennzahlen

82 Wirtschaftlich starke SWSG
83 SWSG als Heimatgeber
86 Nachhaltig sozial
87 SWSG als Arbeitgeber
90 Ökologie der SWSG

Lagebericht

94 A. Grundlagen des Unternehmens
98 B. Wirtschaftsbericht
112 C. Risiko-, Chancen- und
Prognosebericht

Jahresabschluss

120 Bilanz
122 Gewinn- und Verlustrechnung
124 Anhang für das Geschäftsjahr 2020
138 Bericht des Aufsichtsrats
140 Public Corporate Governance
141 Rechtliche Verhältnisse
142 Bestätigungsvermerk

146 Impressum

SWSG 2020 – AUF EINEN BLICK

		2020	2019
Umsatzerlöse	Mio. €	168,0	173,0
Bilanzgewinn	Mio. €	5,4	5,2
Jahresüberschuss	Mio. €	17,7	15,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Mio. €	54,5	53,0
Bilanzsumme	Mio. €	1.302,8	1.245,3
Eigenkapital	Mio. €	436,2	418,5
Eigenkapitalquote	in %	33,5	33,6
Hausbewirtschaftung			
Eigene Mietwohnungen	Anzahl	18.952	18.813
Eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	407	408
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	Mio. €	158,9	153,3
Durchschnittsmiete pro m² und Monat	€	7,54	7,45
Fertigstellungen Neubau	Wohnungen	224	283
Investitionen Neubau/Ankäufe	Mio. €	87,3	90,3
Investitionen Modernisierung	Mio. €	4,5	8,2
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	31,9	38,5
Investitionen/Instandhaltung Immobilienbestand gesamt	Mio. €	123,7	137,0
Bauträger			
Übergebene Einheiten	Anzahl	18	41
Umsatzerlöse Bauträger	Mio. €	8,7	19,2



EIN STARKES ENGAGEMENT FÜR UNSERE STADT

2020 war für alle ein herausforderndes Jahr – die Pandemie und ihre Auswirkungen waren in allen Lebensbereichen spürbar. Unter der Devise „Wir bleiben Zuhause“ verlagerten sich Arbeiten, Kinderbetreuung und Freizeitaktivitäten vermehrt in die Wohnungen. Wie wichtig ein lebenswertes Zuhause ist, zeigt sich in dem Tatendrang vieler Menschen, die ihren vier Wänden im vergangenen Jahr einen neuen Anstrich verliehen, sich neu einrichteten oder ihren Balkon in eine grüne Oase verwandelten. Sich zuhause wohlfühlen – ein Anspruch, der nicht neu ist, aber an Bedeutung gewonnen hat.

„Die SWSG agiert mit Zuverlässigkeit, Mut und Weitsicht – und setzt sich klar für Nachbarschaftlichkeit, Zusammenhalt und unsere Heimatstadt ein.“

Auftrag und Anspruch der SWSG ist es, allen Stuttgarter*innen ein lebenswertes und bezahlbares Zuhause zu ermöglichen. Dafür schafft sie sowohl neuen Wohnraum und entwickelt gleichzeitig Quartiere mit sozialen Treffpunkten und Anlaufstellen, in denen sich alle Stuttgarter*innen wohlfühlen. Ein starkes Engagement für unsere Stadt! Dass die SWSG auch in Krisenzeiten ein verlässlicher Partner ist, stellt sie in der aktuellen Pandemie unter Beweis: Sie hat einen wesentlichen Beitrag dazu geleistet, dass Mieter*innen, die aufgrund von Corona in eine finanzielle Schieflage geraten sind, trotzdem ihre Wohnung behalten konnten. Für Gewerbemieter*innen hat die SWSG kurzerhand finanzielle Spielräume während des Lockdowns etabliert. Gemeinnützigen Einrichtungen ermöglichte es die SWSG durch Spenden, die strengen Hygienevorschriften einzuhalten, um für die Anwohner*innen weiterhin vor Ort aktiv zu sein.

Auf allen Ebenen setzt sich die SWSG dafür ein, dass alle Stuttgarter*innen in diesen Zeiten weiterhin ein sicheres und noch lebenswerteres Zuhause haben. Sie agiert dabei mit Zuverlässigkeit, Mut und Weitsicht – und setzt sich klar für Nachbarschaftlichkeit, Zusammenhalt und unsere Heimatstadt ein.



Thomas Fuhrmann



Thomas Fuhrmann,
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart
Aufsichtsratsvorsitzender der SWSG



Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung
Helmuth Caesar, Technischer Geschäftsführer



DIGITALISIERUNG – ZUKUNFTSORIENTIERT UND NACHHALTIG

Digitalisierung ist als Schlagwort aktuell in aller Munde. Nicht zuletzt die Auswirkungen der Pandemie verdeutlichen, welchen eminenten Stellenwert die Digitalisierung innehat: Schüler*innen müssen mit der passenden Hard- und Software dem Unterricht folgen, Menschen in Quarantäne nutzen Online-Bestelldienste, um sich – ohne aus dem Haus zu gehen – versorgen zu können, und die Gesundheitsämter in Deutschland setzen unter anderem auf die Corona-App, damit Infektionsketten nachverfolgt und unterbrochen werden können.

Einen hohen Stellenwert hat die Digitalisierung auch bei der SWSG. Seit Jahren implementieren wir digitale Technologien, um Prozesse zu verknüpfen und damit effizienter und nachhaltiger zu gestalten. Ein klarer Fortschritt, der uns auch in der Pandemie Vorteile verschafft – intern und extern. Nahezu alle Mitarbeiter*innen können aus dem Homeoffice arbeiten, da Pläne, Daten und Akten seit Längerem in unsere digitalen Systeme eingepflegt sind. Auch in Bezug auf die Kommunikation mit unseren Kund*innen konnten wir eine digitale Erweiterung anbieten und stellten unseren Mieter*innen die kostenlose SWSG-MieterApp zur Verfügung, über die sie ihre Anliegen rund um die Uhr unkompliziert vorbringen können. Dass die Digitalisierung auch in unsere Bauprojekte Einzug hält, zeigt das Smarthome-Pilotprojekt an der Senefelderstraße: Für 116 Mitarbeiter*innen des Klinikums Stuttgart wird Wohnen durch die eingesetzte Technologie sowohl komfortabler als auch nachhaltiger.

„Wir arbeiten an mehreren Stellschrauben, um Prozesse zu optimieren und dabei gleichzeitig für unsere Mieter*innen und letztendlich für alle Stuttgarter*innen Wohnen zukunftsorientiert und nachhaltig zu gestalten.“

Diese Beispiele zeigen, dass Digitalisierung auf unterschiedlichen Ebenen und in verschiedensten Facetten Abläufe erweitern und gleichzeitig vereinfachen kann. Wir arbeiten an mehreren Stellschrauben, um Prozesse zu optimieren und dabei gleichzeitig für unsere Mieter*innen und letztendlich für alle Stuttgarter*innen Wohnen zukunftsorientiert und nachhaltig zu gestalten.



Samir M. Sidgi **Helmuth Caesar**

Heimat

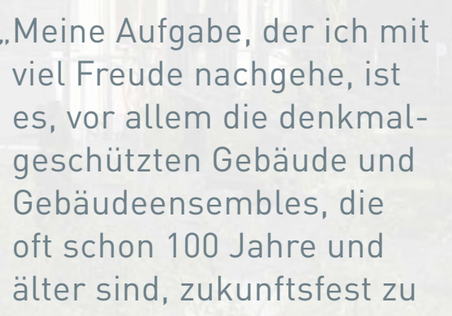
ist ein großer Begriff, der ganz individuell gedeutet werden kann. Nicht immer ist Heimat mit einem Ort verbunden, meistens aber mit einem Gefühl. Einen Ort sein Zuhause, seine Heimat nennen zu können, ist für jeden Menschen wichtig. Drei Prominente, die eine starke Verbindung zu Stuttgart haben, berichten auf den folgenden Seiten, was für sie Heimat ausmacht und welche Gedanken und Emotionen sie damit verbinden.

HEIMAT SCHAFFEN

12 Wo die Seele tanzt
Im Gespräch mit Eric Gauthier

16 Von einer, die auszog …
Nadine Berneis im Gespräch

19 „Ich fühle mich als Schwabe“
Im Gespräch mit Guido Buchwald



„Meine Aufgabe, der ich mit viel Freude nachgehe, ist es, vor allem die denkmalgeschützten Gebäude und Gebäudeensembles, die oft schon 100 Jahre und älter sind, zukunftsfest zu machen. Damit sind Eingriffe in die Gebäudesubstanz zum Erhalt, aber auch die Modernisierung von Grundrissen nach heutigen Maßstäben verbunden. Jahr für Jahr stellen wir so Gebäude fertig und beginnen neue Vorhaben im Sinne der Nachhaltigkeit.“

Gisela Nagel, Projektleitung Baumanagement

WO DIE SEELE TANZT

Im Gespräch mit Eric Gauthier

„Der Geruch von nassem Laub, die Farbenpracht des Waldes im Herbst – das ist ein Stück Kanada, das ich in Stuttgart bei einem Spaziergang auf der Waldau finde“, erklärt Eric Gauthier. Mehr als die Hälfte seines Lebens hat der Spitzentänzer bereits in der baden-württembergischen Landeshauptstadt verbracht. Sie ist ihm dabei ans Herz gewachsen.

Als Eric Gauthier mit neun Jahren vom französischsprachigen Montreal ins englischsprachige Toronto an ein Ballettinternat kam, war das anfangs nicht einfach. „Eine andere Sprache, viele neue Menschen und ohne Familie – das war für mich als Neunjähriger eine echte Herausforderung“, berichtet Gauthier. Aber er lebte sich schnell ein; 1995 wird er Schüler an der National Ballet School of Canada, die von Reid Anderson geleitet wird. Als dieser ein Jahr später als künstlerischer Leiter zum Stuttgarter Ballett wechselt, nimmt er Gauthier mit. „Wow! Ich gehe nach Europa – das war mein erster Gedanke. Für mich war das ein großer Schritt. Und unter Europa habe ich mir glänzende Metropolen wie Paris vorgestellt“, erinnert sich Eric Gauthier. Das Leben in Stuttgart war für den Künstler anfänglich anders als in seiner Fantasie: „Ich lebte in einer Einzimmerwohnung am Killesberg, dort wohnten in den 1990er Jahren viele ältere Menschen. Schnell habe ich gelernt, mich an die hiesigen Regeln zu halten: Ich habe nach zehn Uhr abends nicht mehr auf meiner Gitarre gespielt und habe regelmäßig die Kehrwoche gemacht. Aber“, so Gauthier weiter, „es war auch eine tolle Zeit. In die Compagnie habe ich mich schnell eingefunden. Man probt den ganzen Tag zusammen, man isst gemeinsam – es ist wie in einer großen Familie.“

„Eine andere Sprache, viele neue Menschen und ohne Familie – das war für mich als Neunjährigen eine echte Herausforderung.“

Das Gefühl des familiären Zusammenhalts und Beisammenseins prägt das Leben des Tänzers: „Wenn ich heute an meine Kindheit in Kanada zurückdenke, dann fallen mir viele Momente mit meiner Familie ein. Zum Beispiel, wie ich am Weihnachtsmorgen aufgewacht bin und gemeinsam mit meiner Schwester geschaut habe, was der Weihnachtsmann gebracht hat. Oder wie ich als Junge Hockey gespielt habe. Und wie ich mit neun Jahren das Musical Cats gesehen habe.“ Eine Epiphania für Gauthier: „Das war der Moment, wo mir bewusst wurde, dass ich das auch machen wollte: singen und tanzen und auf der Bühne stehen.“ Von seinen Eltern hat er immer viel Unterstützung erhalten und sie haben ihm geholfen, seine Träume zu verwirklichen – eine nicht ganz einfache Aufgabe, bedenkt man die vielen Talente des Ausnahmekünstlers. Eric Gauthier ist Tänzer, Choreograph, Musiker, Betreiber einer Bar, Creative Director … „Ich bin ein Lebenskünstler“, erklärt Gauthier. „Ballett war mir nie genug. Oft habe ich nach der Aufführung im Opernhaus mit meiner Band in einem Club gerockt.“ Und auch heute sucht er weiterhin nach neuen Herausforderungen, probiert sich aus und nutzt dafür die unterschiedlichsten Medien. Er arbeitet an Werbespots oder schafft Choreographien fürs Kino. In der Vergangenheit verantwortete er beispielsweise als Choreograph die SWR-Kinoproduktion Mackie Messer – Brechts Dreigroschenfilm. Auch als Moderator und Tanzexperte steht Gauthier vor der Kamera, wie etwa in der SWR-Dokumentarfilmserie Dance Around the World. „Jedes Mal sind es ganz



Eric Gauthier – Tänzer, Choreograph, Lebenskünstler

neue Welten für mich, in die ich da eintauche“, bestätigt Gauthier. „Und jedes Mal ist es eine Bereicherung.“ Vor drei Jahren eröffnete er gemeinsam mit drei Freunden das „Jigger & Spoon“ im Stuttgarter Hospitalviertel, 2019 wurde es als Newcomer Bar des Jahres ausgezeichnet. Wie kann man eine solche Vielzahl an Aufgaben und Herausforderungen meistern? „Ich versuche alles mit Leidenschaft zu tun. Und folge meinem Lebensmotto: Expect the unexpected“, erläutert Gauthier. Daher verwundert es wenig, dass er auch in den herausfordernden Zeiten der Corona-Pandemie neue Wege geht, um die Menschen mit seiner Tanzleidenschaft zu erreichen. Gauthier ruft den Youtube-Kanal #wohnzimmerballett ins Leben und animiert in kurzen Clips Jung und Alt zum Tanzen. „Es sind einfache Schritte und jeder kann mitmachen. Das ist wichtig, denn ich möchte den Menschen einerseits die Freude am Tanzen weitergeben und andererseits zeigen, dass man sich mit ganz einfachen Mitteln bewegen kann und so fit bleibt. Bewegung hilft auch gegen viele Krankheiten.“ Ein Aspekt, der dem Choreographen besonders am Herzen liegt. Gauthiers Vater ist einer der führenden Alzheimer-Forscher, daher war er schon früh für soziale Belange sensibilisiert. In Altenheimen und Krankenhäusern bescherte Eric Gauthier den Menschen Freude mit seinem Tanz. „Ich habe schon als Kind erlebt, mit wie viel Liebe mein Vater sich um die Menschen gekümmert hat. Auch ich möchte etwas zurückgeben.“ Ob bei seinen eigenen Auftritten, bei Events wie dem Tanzfestival Colours oder mit dem Wohnzimmerballett, Gauthier möchte die Zuschauer*innen begeistern, etwas in ihrem Inneren bewegen: „Es macht mich glücklich, die Menschen glücklich zu machen.“

Gefühle und das Streben nach Glück sind in Eric Gauthiers Leben wichtige Leitplanken. „Künstlerinnen und Künstler haben meiner Beobachtung nach ein besonderes Verhältnis zu Gefühlen, da diese oft Ausdruck ihres Schaffens sind. Beim Tanz spürt man etwas ohne Worte, hier entstehen Emotionen nur durch Bewegungen.“ Für Gauthier ist das Tanzen selbst daher auch Heimat: „Wo immer meine Seele tanzt, da bin ich zuhause.“ Orte und Räumlichkeiten sind für ihn zweitrangig: „Ein Haus oder eine Wohnung ist nur ein Platz. Wichtiger sind die Gefühle, die man dort teilt. Sie machen die Wohnung erst zu einem Zuhause“, meint der Künstler. Als Tänzer ist man viel unterwegs, arbeitet an verschiedenen Häusern mit unterschiedlichsten Menschen zusammen. „In den Stuttgarter Zeiten sind wir nur einmal pro Jahr auf Tour gegangen, mal in die USA, mal nach Tokio – das waren sehr schöne Momente“, berichtet Gauthier. „Mit Gauthier Dance sind wir viel öfter unterwegs.“ Heimweh kommt bei ihm auf den Reisen nicht auf: „Man steht morgens auf und freut sich schon auf die Vorstellung abends. Als Künstler wartet man immer auf diesen Augenblick, wenn man auf der Bühne steht.“ Gefühle, Emotionen und oft der flüchtige Augenblick – für Eric Gauthier ist alles in seinem Leben damit verbunden. „Ich versuche alles mit Leidenschaft zu tun – nur dann kommt es auch bei den Menschen an.“ Darum hängt seine Definition von Heimat auch nicht von Orten ab: „Ob Montreal, Toronto oder Stuttgart, viel wichtiger ist das Gefühl: In der Heimat fühlt man sich geschützt, man kann zur Ruhe kommen. Für mich ist Heimat da, wo man glücklich ist.“

„Manchmal koche ich Gerichte aus meiner Kindheit, so wie meine Mutter sie zubereitet. Der Geschmack bringt mich dann zurück nach Kanada.“

Was ihm bei all der Fülle an Aufgaben und Themen im Leben am meisten Spaß macht? „Die Zeit mit meinen Kindern, natürlich“, erklärt Eric Gauthier. „Aber auch generell macht es mir Spaß, die Zeit mit Menschen, die viele Ideen und Charakter haben, zu verbringen.“ Mittlerweile, so Gauthier weiter, habe er im Leben schon einiges erreicht. „Nun kann ich vieles genießen und auch mit Stolz auf das Geleistete blicken.“ Lange ausruhen wird er sich wahrscheinlich dennoch nicht, denn viele Ideen sprudeln förmlich aus ihm heraus und er sucht bereits die nächste Herausforderung: „Ich habe mir schon immer gewünscht, ein Musical zu choreographieren. Auch die Inszenierung einer Oper würde mir gefallen.“ Gauthier begeistert sich für vieles – und hat dabei auch immer das positive Gefühl für andere im Blick.

Zwischen all den stressigen Phasen genießt Eric Gauthier die Ruhepausen zuhause. „Ich verbringe dann viel Zeit mit meinen drei Kindern, gehe spazieren oder laufen.“ Auch das Kochen für Freunde macht ihm Spaß: „Manchmal koche ich Gerichte aus meiner Kindheit, so wie meine Mutter sie zubereitet. Der Geschmack bringt mich dann zurück nach Kanada. Und gleichzeitig kann ich meinen Freunden etwas weitergeben, sie quasi in meine Welt mitnehmen“, beschreibt Gauthier.

Von mehr ruhigeren Phasen war Corona-bedingt das Jahr 2020 geprägt; eine Zeit, die bei Gauthier ambivalente Gefühle auslöst: Die Kulturwelt ist beinahe von der Bildfläche verschwunden, viele Auftritte seiner Compagnie sind abgesagt oder verschoben. „Für viele Tänzerinnen und Tänzer ist das ein Desaster. Man hat nur zehn bis fünfzehn Jahre als Profitänzer, wenn da ein Jahr verloren ist, ist das sehr viel Zeit.“ Gauthier Dance probt weiterhin – mit viel Abstand. „Das ist anstrengend, aber ich denke, wir kommen gemeinsam gut durch die schwierige Zeit.“ Gleichzeitig genießt es Gauthier, dass er mehr Zeit für seine Familie hat: „Ich habe meine Kinder noch nie so lange gesehen wie während der Pandemie. Den Alltag zuhause kann ich viel intensiver erleben.“ Außerdem hat der Künstler sein Zuhause in der Corona-Zeit bewusster wahrgenommen: „Ich verbringe mehr Zeit in meinem Büro zuhause. Teilweise musste ich mich da noch besser einrichten. Bilder, die bisher rumstanden, habe ich aufgehängt. Das sind kleine Details, die aber für ein schönes Zuhause wichtig sind.“ Außerdem fand er die Zeit, sein Zuhause aus einem anderen Blickwinkel zu betrachten: „Zuvor habe ich mir noch nie die Decken in meiner Wohnung angeschaut. Jetzt entdecke ich Sachen, die ich vorher nicht gesehen habe.“ Generell hat sich Gauthier mehr Zeit gelassen: „Ich gehe in Ruhe einkaufen, habe mehr gekocht und mein Leben teilweise etwas entschleunigt.“

Zum Entspannen nutzt Gauthier auch die Natur; sie ist für ihn Kraft- und Inspirationsort. „Mit den Kindern bin ich oft am Haus des Waldes. Oder wir machen Ausflüge ins Siebenmühlental.“ Und Stuttgart selbst? „Die Innenstadt ist zwar nicht riesig, aber es gibt alles, was man braucht. Außerdem findet man überall grüne Ecken“, erklärt der Künstler. Die Stadt ist ihm im Lauf der Jahre immer mehr zur Heimat geworden: „Ich bin sowohl in Kanada als auch in Stuttgart daheim – beides ist mein Zuhause.“ Befragt nach seinen Lieblingsorten, nennt Gauthier die Wälder in und um Stuttgart, die im Herbst in den buntesten Farben leuchten. Beim Gedanken daran gibt er zu: „Ich liebe Stuttgart.“

Über Eric Gauthier

- Geboren 1977 in Montreal
- 1995 Schüler des National Ballet of Canada
- 1996 Tänzer der Stuttgarter Compagnie
- 2002 Solotänzer beim Stuttgarter Ballett
- 2005 erste eigene Choreographie
- Seit 2007 Künstlerische Leitung Gauthier Dance // Dance Company Theaterhaus Stuttgart
- 2015 Gauthier startet das erste Colours International Dance Festival
- 2018 Choreograph für SWR-Produktion Mackie Messer – Brechts Dreigroschenfilm

VON EINER, DIE AUSZOG …

Nadine Berneis im Gespräch

„Als ich durchs Abi fiel, war das für meine Familie eine kleine Katastrophe“, erzählt Nadine Berneis. Ihre Eltern zweifelten damals daran, dass die junge Frau auch ohne Abitur erfolgreich sein kann. Nadine Berneis belehrte sie eines Besseren – doch dafür musste sie ihre Heimat Dresden verlassen.

„In meiner Kindheit war nicht immer alles schön, vor allem der Schulalltag war für mich schwierig“, berichtet Nadine Berneis. „Ich war keine gute Schülerin.“ Daher war für sie klar, dass sie nach dem verpatzten Abitur Abstand von zuhause brauchte. „Ich hatte bereits vor den Abi-Prüfungen eine Zusage für die Polizeiausbildung, dem Stress der Nachprüfungen wollte ich mich nicht aussetzen.“ Sie packte ihre Sachen und machte sich auf in den Süden Deutschlands. „Es war die beste Entscheidung, mit 18 Jahren von zuhause auszuziehen“, fasst die Polizistin zusammen. „Ich habe gelernt, unabhängig zu sein, musste meine Schüchternheit ablegen und bin selbstbewusster geworden.“

Gestärkt wurde ihr Selbstbewusstsein zudem durch ihre Berufswahl. „Tatsächlich war es kein Kindheitswunsch von mir, Polizistin zu werden“, gibt Berneis zu. „Aber ich war sehr neugierig, habe viele Krimis gelesen und irgendwann bin ich auf die Website der Polizei im Internet gestoßen.“ Beworben habe sie sich nur für die süddeutschen Bundesländer: „Dort waren die Einstellungszahlen am höchsten – und Bayern und Baden-Württemberg sind weit weg von Dresden.“

Erste Ausbildungsstation war Biberach an der Riss. Anfänglich hatte Berneis Schwierigkeiten, mit dem Dialekt klarzukommen: „In Biberach waren manche Lehrer*innen schwer zu verstehen und auch mit den Mitschüler*innen gab es so manches Missverständnis. Einmal wollte eine Gruppe nach dem Unterricht zum Schwimmen gehen; als sie mich fragten, ob ich mit möchte, habe ich ‚nu‘ geantwortet – sächsisch für ja. Die anderen sind dann ohne mich losgezogen, sie hatten meine Antwort als ‚nein‘ interpretiert.“ Auch plagte Berneis während ihrer Ausbildung ab und an Heimweh: „Ich konnte nicht übers Wochenende nach Dresden fahren, das war wegen der weiten Strecke nicht möglich.“ Sie tat sich mit anderen zusammen, denen es ähnlich ging, „gemeinsam haben wir dann Ausflüge gemacht und die Gegend erkundet. Das hat Spaß gemacht und von manchen Sorgen und Zweifeln abgelenkt.“

Nach zwei Jahren kam sie zur Einsatzabteilung nach Bruchsal, wo sie unter anderem für die Sicherheit bei Fußballspielen eingesetzt wurde. „Das war eine spannende Zeit“, meint Nadine Berneis. „Ich bin mit meiner Schwester zusammengezogen, die in Mannheim lebte.“ In der Wohngemeinschaft wäre sie gerne etwas länger geblieben, doch statt nach Heidelberg wird sie mit 25 Jahren nach Stuttgart zum Streifendienst beordert. „Das war irgendwie auch das Ende meiner Sturm-und-Drang-Phase“, resümiert Berneis. „Die vielen Ortswechsel in der Ausbildungszeit fand ich keineswegs stressig, im Gegenteil: Mir hat es Spaß gemacht, neue Menschen kennenzulernen, und ich hab mich immer gefreut, andere Orte zu entdecken.“

„Ich weiß nicht, ob es Glück oder Schicksal war, aber mir hat das Jahr als Miss Germany einen sehr großen Erfahrungsschatz geschenkt. Ich habe in dem einen Jahr mehr gelernt, als ich in zehn Jahren hätte lernen können.“



Nadine Berneis – Polizistin und Model

Mit 28 Jahren suchte die Polizistin neue Herausforderungen. Sie wollte an ihrem Selbstbewusstsein arbeiten, mehr Sicherheit in ihrem Auftreten an den Tag legen: „Ich dachte mir, da geht noch mehr.“ In den Sozialen Netzwerken stieß sie auf Beiträge zur Miss-Wahl und beschloss, sich zu bewerben: „Die Altersgrenze lag bei 28 Jahren, es war also meine letzte Chance, an dem Wettbewerb teilzunehmen – die habe ich genutzt.“ Im Oktober 2018 wurde die gebürtige Dresdnerin zur Miss Baden-Württemberg gewählt, im Februar dann zur Miss Germany. „Ich weiß nicht, ob es Glück oder Schicksal war, aber mir hat das Jahr als Miss Germany einen sehr großen Erfahrungsschatz geschenkt. Ich habe in dem einen Jahr mehr gelernt, als ich in zehn Jahren hätte lernen können“, erklärt Berneis. Und sie ergänzt: „Es geht bei den Miss-Wahlen mittlerweile nicht mehr um ein klischeehaftes Schaulaufen. Die Teilnehmerinnen haben vielmehr eine Geschichte, sie setzen sich für etwas ein.“ Das tat auch Berneis und rückte in ihrem Miss-Jahr zwischen Veranstaltungen und Interviews ihre eigenen Schwerpunkte ins Rampenlicht: „Zum einen liegt mir das Thema Prävention am Herzen – das Jahr habe ich genutzt, um die Menschen zusätzlich auf betrügerische Maschen aufmerksam zu machen und Tipps zur Vorbeugung und zum Schutz zu geben“, erläutert Berneis. Als zweites Thema setzte sie ihr Hobby in den Mittelpunkt – das Rennradfahren: „Das ist eine Leidenschaft, die mir sehr viel Spaß macht. Ich liebe es, in der Natur unterwegs zu sein, vor allem in den Bergen. Und die Schnelligkeit mag ich auch.“

Die Liebe zur Natur und vor allem zu den Bergen entdeckte Berneis nach dem Ende ihrer Ausbildung. Als Kind verbrachte sie im Urlaub viel Zeit in Österreich, konnte den Bergen anfangs aber wenig abgewinnen: „Ich wollte lieber ans Meer; die Ferien in den Bergen empfand ich damals als langweilig“, erzählt Berneis. Dennoch ist ihr ein Urlaub in besonderer Erinnerung geblieben: „Da bin ich mit meinem Opa auf eine Hüttentour

gegangen, ausgerüstet lediglich mit einem Rucksack. Das war sehr abenteuerlich, wie wir in den Bergen und auf Gletscher gekraxelt sind – bis auf 3000 Meter Höhe haben wir es geschafft."

Urlaub macht Nadine Berneis mittlerweile nur noch mit dem Wohnmobil und oft in den Bergen: „Österreich, Südtirol, Frankreich – alles, was man gut erreichen kann." Sie versucht, generell einen Ausgleich zwischen anstrengenden Phasen und Erholungszeiten zu schaffen, wie sie es bereits für ihr Jahr als Miss Germany getan hat. Damals nahm sie zwölf Monate Urlaub von ihrem Job als Polizistin, um alle Veranstaltungen und Aufgaben wahrnehmen zu können. Zeit für ihr Privatleben blieb ihr dennoch: „Auch heute ist es mir wichtig, Auszeiten von der Arbeit als Polizistin und meinen Tätigkeiten als Model sowie auf Social Media zu nehmen." Nach anstrengenden Tagen freut sich Berneis darauf, nach Hause zu kommen: „Manchmal will ich dann nichts mehr machen, nur noch entspannen. An anderen Tagen will ich abends noch was unternehmen. Dann steige ich aufs Rennrad oder ich koche."

Nach dem Ende ihres Miss-Jahres nutzt die Polizei Berneis' Prominenz, um die Präventionsarbeit voranzutreiben. Berneis tritt als Polizistin und Ratgeberin in unterschiedlichen TV-Formaten auf und klärt über Betrugsmaschen auf. „Prävention braucht ein Gesicht", sagt Berneis. Das Thema ist ihr persönlich ein großes Anliegen. „Ich nutze auch meine Social-Media-Kanäle, um die Menschen über bestimmte Themen aufzuklären. Meiner Meinung nach erreiche ich damit nochmals ganz andere Zielgruppen."

Als sie während der Corona-Pandemie vermehrt Zeit zuhause verbringt, nutzt sie auch diese Zeit aktiv. „Wir haben gestrichen, ein neues Sofa gekauft und das Projekt Ankleidezimmer in Angriff genommen – während Corona habe ich gesehen, was ich in den vier Wänden alles verändern möchte", erzählt Berneis. Ein schönes Zuhause ist ihr wichtig, es gebe ihr Geborgenheit. Auch den Begriff Heimat assoziiert Berneis mit einem Ort, an dem sie sich wohlfühlt. „Und es ist ein Ort, der mit einer persönlichen Geschichte verbunden ist", so die Polizistin weiter. Wo dieser Ort für sie ist? „Meine Wurzeln sind in Dresden, aber Stuttgart ist mittlerweile meine Heimat", beschreibt es Berneis. Selbstverständlich ist sie Dresden immer noch verbunden: „Ein Großteil meiner Familie lebt dort." Doch Stuttgart ist ihr mittlerweile ans Herz gewachsen. Sie kennt die Stadt nicht nur aus beruflichen Gründen gut, sondern erkundet sie auch in ihrer Freizeit. Besonders die äußeren Stadtteile, die eine Nähe zur Natur haben, schätzt Berneis. „Killesberg, Grabkapelle, Degerloch – es gibt so viele grüne Ecken in Stuttgart. Außerdem mag ich den Blick in den Kessel." Auch das Essen in der Landeshauptstadt hat es ihr angetan: „Ich mag die schwäbische Küche und die vielen Restaurants in der ganzen Stadt."

Der frühe Auszug von zuhause, die Karriere als Polizistin, die Wahl zur Miss Germany, Rennradfahren – Nadine Berneis sucht auch die Herausforderung, will an ihre Grenzen kommen: „Ich bin ehrgeizig, aber nicht verbissen." Es scheint Nadine Berneis' Lebensmotto zu sein, sich immer neuen Aufgaben zu stellen. „Daran wächst man", erklärt sie. Berneis ist aktiv, sie will etwas erreichen und verändern. „Das Leben ist doch langweilig, wenn man nichts Neues wagt", konstatiert sie. „Ich möchte jetzt leben, jetzt gestalten, jetzt erfolgreich sein und das finden, was mich glücklich macht."

„Meine Wurzeln sind in Dresden, aber Stuttgart ist mittlerweile meine Heimat."

Über Nadine Berneis

- Geboren 1990 in Dresden
- 2009 Ausbildung zur Polizistin
- 2018 Miss Baden-Württemberg
- 2019 Miss Germany

„ICH FÜHLE MICH ALS SCHWABE"

Im Gespräch mit Guido Buchwald

Das Stichwort „Japan" fällt rasch, wenn man sich mit Guido Buchwald unterhält. Das Land ist für ihn im Laufe seiner Karriere zu einer zweiten Heimat geworden. Ankerpunkt ist für ihn aber zeitlebens ein kleines Dorf im Tübinger Raum, für das er so manches fußballerische Angebot ausschlug. Im Interview erklärt der ehemalige Fußballer von Weltruhm, was für ihn Heimat bedeutet, er berichtet von Freunden rund um den Globus und von Spätzle made in Japan.



Fußballlegende Guido Buchwald

Beinahe sein ganzes Leben hat Guido Buchwald im Tübinger Raum verbracht: „Ich bin zwar in Berlin geboren; als ich 18 Monate alt war, sind meine Eltern in die Nähe von Reutlingen gezogen", erzählt er. Und ergänzt: „Ich fühle mich als Schwabe." Denn quasi sein gesamtes Leben hat er rund um Tübingen und Reutlingen gelebt, hat Schulzeit und Jugend hier verbracht, in einem kleinen Verein mit dem Fußballspielen angefangen und seine Frau gefunden: „Selbst als ich mehrere Jahre in Japan war, habe ich mein Zuhause nicht aufgegeben. Ich habe mein Haus in Walddorfhäslach behalten und bin immer wieder hierher zurückgekommen."

Seine fußballerische Karriere beginnt Buchwald Ende der 1970er Jahre bei den Stuttgarter Kickers in der U19. „Das waren fünf super Jahre. Aber irgendwann stand der nächste Schritt für mich an", berichtet Buchwald. „Damals buhlten viele Vereine um mich und ich hätte beinahe den Vertrag bei Borussia Mönchengladbach unterschrieben." Doch dann meldet sich der VfB Stuttgart – und Buchwald bleibt im Schwäbischen: „Ich wollte nie unbedingt weg aus meiner Heimat." Was folgt, sind elf erfolgreiche Jahre beim VfB, „das habe ich nie bereut. Der VfB ist zu meiner sportlichen Heimat geworden", so Buchwald weiter. Denn auch nach seiner aktiven Spielerkarriere bleibt er dem Verein treu, unterstützte ihn beispielsweise im Talentscouting in Südostasien und fiebert bei Spielen mit.

Neben den Erfolgen in Stuttgart – zweimal Deutscher Meister, Teilnehmer im UEFA- und DFB-Pokal-Finale – etabliert sich Buchwald in den 1980er Jahren in der deutschen Nationalelf. Eine Zeit, in der er viel unterwegs ist, andere Länder sieht und viele neue Menschen kennenlernt. „Das ist das Schönste am Fußball: Man kann, ohne die Wurzeln zu verlieren, die ganze Welt sehen. Und überall kann man neue Freunde finden, denn Fußball verbindet länderübergreifend", ist sich Buchwald sicher.

„Familie ist für mich Lebensqualität. Es war nie mein Ding, in den Medien stark präsent zu sein. Ich habe für den Sport und für meine Familie gelebt und bin dabei geblieben, wie ich bin.“

Als Spieler der Nationalmannschaft feiert er 1990 seinen größten Erfolg: In Italien gewinnt die deutsche Elf – gegen den amtierenden Weltmeister Argentinien und gegen die Fußballlegende Diego Maradona – den Weltmeistertitel. Bei einem Trainingsspiel während der WM gelingt Buchwald ein Beinschuss, der Klaus Augenthaler ausrufen lässt: „Mensch, du spielst ja wie der Diego!“ Damit ist Buchwalds Spitzname besiegelt. „Wenn mich heute Menschen auf der Straße erkennen, egal ob in Deutschland oder in Italien, und ihnen mein richtiger Name nicht einfällt, dann begrüßen sie mich oft mit ‚Diego‘“, erzählt Guido Buchwald. Doch auch darüber hinaus hat das Großereignis seine Spuren hinterlassen. „Die Weltmeisterschaft war für mich sehr prägend“, erläutert Buchwald. „Sie ist für alle Nationalspieler besonders, aber für das deutsche Team hat damals alles gepasst. Wir waren in Top-Form und haben den Titel geholt. Das war eine sensationelle Zeit für mich.“ Trotz seiner Erfolge versucht Buchwald, nicht abzuheben: „Ich denke, das hat auch viel mit dem Charakter eines Einzelnen und mit der Erziehung zu tun.“ Aber auch die Familie gab ihm stets Rückhalt. „Familie ist für mich Lebensqualität. Es war nie mein Ding, in den Medien stark präsent zu sein. Ich habe für den Sport und für meine Familie gelebt und bin dabei geblieben, wie ich bin.“

1994 wechselt Buchwald zu Urawa Red Diamonds nach Japan – gemeinsam mit seiner Familie. „Ich habe mich dort sofort wohlgefühlt und viele Freunde gefunden“, berichtet er. Das habe auch daran gelegen, dass zwischen der japanischen und der deutschen, insbesondere der schwäbischen Kultur viele Gemeinsamkeiten bestünden: „Dort ist alles sehr sauber, die Menschen sind sehr freundlich und hilfsbereit und man fühlt sich überall sicher“, berichtet Buchwald. Schnell wird er dort heimisch, lernt ein bisschen Japanisch: „Die Zeichen kann ich zwar nicht lesen, aber in den großen Städten ist auch vieles auf Englisch angeschrieben. Das hat manches erleichtert.“ Auch das japanische Essen hat es ihm angetan: „Sushi, Sashimi, Ramen – das ist eine tolle, gesunde Küche. In Deutschland vermisse ich das manchmal, obwohl es hier ja auch gute japanische Restaurants gibt.“ Andererseits fehlt ihm in Japan ab und an die schwäbische Küche: „Es gibt auch in Tokio einige Restaurants, die gutbürgerliches Essen anbieten. Und meine Frau hat in Japan auch schwäbisch gekocht, Spätzle zum Beispiel. Aber Maultaschen und Laugenbrezeln schmecken in der Heimat einfach besser.“ Buchwald merkt nach ein paar Jahren in der Ferne, dass trotz regelmäßigem Kontakt in die Heimat eine Form der Entfremdung einsetzt: „Wenn ich nach Hause, also nach Walddorfhäslach, gekommen bin, habe ich jedes Mal mehr gespürt, dass sich die Dinge weiterentwickelt haben. Dann musste ich wieder einiges lernen, um auf den neuesten Stand zu kommen.“ Manchmal waren es nur Kleinigkeiten, wie Buchwald ausführt: „Beispielsweise haben im Freundeskreis alle bestimmte Songs gekannt, von denen ich in Japan nichts gehört hatte.“ So zieht Guido Buchwald mit seiner Familie 1997 wieder zurück nach Deutschland. Er bringt einige Möbelstücke und Gegenstände aus Japan mit ins Schwäbische, seinen Garten zieren japanische Steinfiguren. Die Verbindung nach Asien bleibt.

Einige Zeit später – 2004 – kehrt er abermals für drei Jahre nach Japan zurück, diesmal als Trainer. Auch heute ist Buchwald häufig in Japan, mehrmals jährlich besucht er den Inselstaat – mal geschäftlich, mal privat. Die Gegensätze, auf die er in Tokio trifft, beeindrucken ihn: „Dort stehen moderne Hochhäuser und dazwischen finden sich winzige, alte Gebäude, wie zum Beispiel Waschhäuser. Dieses Einfache in einer Weltstadt finde ich faszinierend.“ Dass sich dieses Nebeneinander der Gegensätze auch auf die Menschen übertragen lässt, erlebt Buchwald bei seinen regelmäßigen Besuchen: „In der U-Bahn sitzt der Top-Manager neben dem einfachen Arbeiter – alle sind sozusagen auf einer Ebene, weil sich alle mit gegenseitigem Respekt begegnen.“

Respekt, Unterstützung, Hilfe – das sind nicht nur Werte, die Guido Buchwald schätzt, die er seinen eigenen Kindern mit auf den Weg gegeben hat, sondern sie sind auch Antrieb und Ausdruck seines ehrenamtlichen Engagements: „Ich habe so viel Glück in meinem Leben und möchte einen Teil davon gerne weitergeben. Helfen ist für mich etwas ganz Normales.“ Der ehemalige Fußballprofi unterstützt einen Förderverein für krebskranke Kinder und ist Botschafter einer Familienherberge, die Familien mit schwerstkranken Kindern eine Auszeit ermöglicht. Buchwald, der nicht nur Sportler und Trainer war, sondern auch eine Ausbildung zum Elektroinstallateur absolvierte, Unternehmen gegründet hat und sich eben sozial engagiert, hat Freude daran, Neues zu entdecken und weiter zu lernen: „Das Leben ist immer interessant. Die Neugier treibt mich an, dazuzulernen und mich weiterzubilden. Ich schätze es sehr, in einem Land zu leben, in dem das alles möglich ist.“

Nach Tagen mit besonders vielen Terminen findet Buchwald die notwendige Entspannung in den eigenen vier Wänden: „Zuhause komme ich zur Ruhe, kann auftanken und runterkommen.“ Generell spielt das Zuhause für ihn eine wichtige Rolle. „In den großen Zeiten war ich oft das halbe Jahr unterwegs. Dann war ich immer froh, nach Hause zu kommen. Das ist übrigens bis heute so“, fügt Buchwald an, „wenn ich innerhalb Deutschlands unterwegs bin, versuche ich immer, abends nach Hause zu fahren – selbst wenn ich erst nachts ankomme.“ Sein Heimatort Walddorfhäslach liegt verkehrsstrategisch günstig; Buchwald ist in kurzer Zeit am Flughafen und auch schnell in Stuttgart. Was ihm an der Landeshauptstadt gefällt? „Natürlich die VfB-Heimspiele – da bin ich immer im Stadion“, antwortet Buchwald. Aber auch die Stadt im Allgemeinen mag er: „Der Schlossplatz, die Flaniermeilen – das hat schon Flair. Nichtsdestotrotz schätze ich mein Zuhause im ländlichen Raum. Dort ist alles viel ruhiger und weitläufiger.“ Während der Corona-Pandemie hat Guido Buchwald mehr Zeit zuhause verbracht: „Ich habe dann viele Dinge erledigt, die liegengeblieben sind, zum Beispiel im Garten. In der Zeit habe ich auch das Haus noch mehr geschätzt, und ich habe es genossen, im Garten zu sitzen und zu entspannen.“ Generell hat er mehr Zeit im Grünen verbracht: „Ich bin mehr gelaufen, war viel mit den Hunden unterwegs und habe die Natur bewusster erlebt.“

Heimat definiert Buchwald als ein Zuhause, in dem er Geborgenheit erfährt. „Ich bin in einem Umfeld aufgewachsen, wo jeder die gleiche Einstellung und Kultur hat, wo man sich sicher fühlt und sich gegenseitig unterstützt. Zuhause zu sein, ist ein ganz besonderes Gefühl. Daher ist Japan auch meine zweite Heimat: Ich komme dort unglaublich gerne hin, weil ich weiß, was mich erwartet.“ Es sind vor allem Personen, die Buchwald ein Heimatgefühl vermitteln: „Menschen, mit denen man gerne und lange zusammen ist, machen die Heimat aus. Wenn man eine gemeinsame Sprache spricht, also die gleichen Ziele verfolgt, fühlt man sich schnell zuhause.“ Und er ergänzt lachend: „Schwäbisch bruddeln kann natürlich auch Heimat sein.“

Über Guido Buchwald

- Geboren 1961 in Westberlin
- 1978/79 Deutscher A-Jugend-Meister mit den Stuttgarter Kickers
- 1984 und 1992 Deutscher Meister mit dem VfB Stuttgart
- 1990 Fußballweltmeister
- 1994 Wechsel zu Urawa Red Diamonds (Japan)
- 1997 Rückkehr in die Bundesliga für den Karlsruher SC
- 2001 Aufstieg mit dem KSC als Manager (Sportmanager)
- 2001 Sportdirektor bei den Stuttgarter Kickers
- 2004–2006 Trainer der Urawa Red Diamonds (Japan)
- 2006 Trainer des Jahres in Japan
- 2010–2013 Präsidiumsposten bei den Stuttgarter Kickers
- 2012 Aufstieg mit den Stuttgarter Kickers (Sportdirektor)
- 2014–2017 Mitglied des Ehrenrats beim VfB Stuttgart
- 2015 Scout auf dem asiatischen Markt für den VfB Stuttgart
- 2017–2018 Mitglied des Aufsichtsrats beim VfB Stuttgart

2020

stand weltweit unter den Herausforderungen der Corona-Pandemie. Es war ein Jahr, das das Arbeitsleben veränderte, etablierte Kulturtechniken in Frage stellte und in dem vielen Menschen trotz Abstand bewusst wurde, wie stark wir als Gemeinschaft zusammenhängen. Bei der SWSG wurden trotz Corona wichtige Meilensteine erreicht.

JAHRES-RÜCKBLICK

24 Zukunftsorientiert

28 Bezahlbar

30 Zuverlässig

31 Heimatverbunden

33 Vielfältig

34 Nachhaltig



„Das Ziel, mit unseren Mieter*innen in Kontakt zu bleiben und ihre individuellen sowie persönlichen Anliegen zu erkennen, konnten wir trotz der herausfordernden Situation erreichen. Gegenseitiges Verständnis hat uns dabei unterstützt, gemeinsam bestmögliche Lösungen zu finden.“

Sandra Balke, Kundenbetreuerin

ZUKUNFTSORIENTIERT

Die SWSG denkt zukunftsorientiert und setzt sich bereits heute für ein schönes Stuttgart von morgen ein. Ob Neubau, Sanierungen oder Quartiersentwicklungen – die SWSG investiert in die Zukunft Stuttgarts. So ebnet sie den Weg für funktionierende Nachbarschaften und ein dauerhaft attraktives Wohnen.

Prießnitzweg: Startschuss für innovatives Wohnkonzept

Innovativ, nachhaltig, modular – die geplanten Neubauten am Prießnitzweg zeichnen sich gleich in mehrfacher Hinsicht als Leuchtturmprojekt aus. Hier entstehen in den kommenden Jahren für das Klinikum Stuttgart in sechs Gebäuden 329 Personalwohnungen in nachhaltiger Holzbauweise, die durch die Energieeffizienzklasse 40 Plus im Jahresmittel einen Energieüberschuss aus regenerativen Quellen erzeugen. Geplant ist eine effiziente Energieerzeugung auf Basis von Sole-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaikmodulen und Solar-Hybridkollektoren. Zudem ist ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung zur Optimierung des Heizbedarfs vorgesehen. Weitere wichtige Aspekte, die eine hohe Aufenthaltsqualität schaffen sollen, sind unter anderem eine gute Belichtung, großzügig gestaltete Grün- und Gemeinschaftsflächen sowie kühlende Frischluftzufuhr zwischen den Gebäuden.



Modular & klimaneutral – Wohnungen für Klinikumsangestellte am Prießnitzweg

Die SWSG arbeitet für die Umsetzung des Projekts mit der AH Aktiv-Haus GmbH zusammen, die für architektonisch anspruchsvollen, seriellen Modulbau steht. Im Herbst 2019 konnte sich Aktiv-Haus in einem Wettbewerb für das innovative Vorhaben durchsetzen. Im Sommer unterzeichneten die beiden Parteien den Vertrag. Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG, erläutert: „Mit der Vertragsunterzeichnung geben wir den Startschuss für ein Leuchtturmprojekt in Stuttgart und darüber hinaus. Bereits in der Bauphase setzen wir auf Nachhaltigkeit und Effizienz." So weist das serielle Bauen zahlreiche Vorteile auf: Vorgefertigte Module werden dabei just in time auf die Baustelle transportiert und dort zusammengebaut – dadurch geht die Bauphase zügiger vonstatten und der Wohnraum ist in kurzer Zeit bezugsfertig. Stephanie Fiederer und Hubert Nopper, Geschäftsführer der AH Aktiv-Haus GmbH, sind überzeugt, „dass die Umsetzung des Aktiv-Haus-Prinzips für dieses Quartier und unsere Stadt einen großen Mehrwert schaffen wird." Der Baustart soll im Sommer 2021 erfolgen, die ersten Wohneinheiten sollen dann bereits im Frühjahr 2022 von den ersten Bewohnerinnen und Bewohnern bezogen werden können.

Böckinger Straße – ein Areal mit Zukunft

Preisgericht kürt Siegerentwurf
Rund 360 neue Wohnungen, eine Kindertagesstätte, ein Stadtteilhaus und ein Quartiersgarten: An der Böckinger Straße in Zuffenhausen-Rot entsteht in den kommenden Jahren ein lebenswertes, sozial durchmischtes Viertel. In einem Architekturwettbewerb sollte ein beispielhafter städtebaulicher Entwurf eines integrativen Wohngebietes, das preisgünstiges Wohnen in einem durchmischten, lebendigen Quartier bietet, entwickelt werden. 13 Architekturbüros wagten sich an diese herausfordernde Aufgabe und wussten mit ihren Ideen zu überzeugen. Der gemeinsam von der Hild und K Architektur GmbH (München/Berlin) und dem Studio Vulkan (Hannover/Zürich) eingereichte Entwurf setzte sich am Ende durch und wurde Anfang des Jahres 2020 zum Siegerentwurf gekürt. „Topografisch und städtebaulich fügt sich das neue Quartier bestens ein und sorgt gleichzeitig für eine optimale Durchmischung von privaten Rückzugsmöglichkeiten und integrativen Gemeinzonen", begründete der Vorsitzende des Preisgerichts, Prof. Dipl.-Ing. Jens Wittfoht, die Entscheidung der Jury und hob dabei auch die gut durchdachte Anbindung an den bestehenden Stadtteil hervor.



Wohnbauland an SWSG übergeben
In einem symbolischen Akt besiegelten Paul Johannes Fietz, Vorstand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), und Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG, die Übergabe des rund vier Hektar großen Areals an der Böckinger Straße. Die Unterzeichnung der Kaufverträge fand bereits im November 2019 statt. Paul Johannes Fietz erklärte: „Wir freuen uns, das Gelände in den Händen der SWSG zu wissen, die hier in den sozialen Wohnungsbau investiert." Dem stimmt auch Samir M. Sidgi zu: „Auf uns wartet eine spannende Aufgabe – und die Chance, an der Böckinger Straße ein lebendiges Quartier zu schaffen, bei dem preiswertes Wohnen im Fokus steht." Von den etwa 360 neuen Wohnungen werden circa 230 Wohnungen öffentlich gefördert. Das Immanuel-Grözinger-Haus der Evangelischen Gesellschaft (eva) bleibt bestehen; der dazugehörige Nachbarschaftsgarten bleibt in Teilen erhalten und wird im Areal erweitert.

Gemeinsam gestalten – Bürgerbeteiligung
Im Zentrum des neuen Wohnbaugebiets soll eine Quartiersmitte entstehen, die gleichzeitig ein Ort der Begegnung, Treffpunkt und Anlaufstelle ist. Damit dies gelingt, waren im Sommer 2020 die Stuttgarter*innen aufgefordert, ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche für das neue Zentrum einzubringen: Die SWSG initiiert gemeinsam mit der Landeshauptstadt Stuttgart, unter Beteiligung der Evangelischen Gesellschaft Stuttgart e.V. (eva) und der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27), eine Umfrage, bei der alle Einwohner*innen von Stuttgart, vor allem aber die Bewohner*innen von Rot und die Anwohner*innen rund um die Böckinger Straße, ihre Meinung zur Gestaltung der neuen Quartiersmitte abgeben konnten. Neben der Gestaltung der Freiflächen wurden auch Wünsche zur Verkehrsanbindung abgefragt und den Bürger*innen wurde Raum für eigene Ideen und Anregungen gelassen. Die Anregungen und Ideen flossen dann in einen zweiten Wettbewerb zur Gestaltung der Quartiersmitte ein.

Böckinger Straße ist IBA'27-Projekt
Insgesamt 13 Vorhaben aus der Region Stuttgart wurden im Juli 2020 als erste offizielle Projekte für die IBA'27 ausgewählt. Eines davon ist das Bauvorhaben an der Böckinger Straße. Dafür werden circa 30 der insgesamt 360 Wohneinheiten in innovativer Wohn- und Bautypologie entstehen. Das gesamte Projekt soll als exemplarischer Beitrag für eine hochwertige und nachhaltige Entwicklung eines integrativen Wohnquartiers präsentiert werden.

Siegerentwurf für Quartiersmitte gekürt
Unter den Prämissen lebendig und offen, verbindend und nachhaltig sowie unter Einbeziehung der Ergebnisse der Bürgerbefragung lobte die SWSG einen Wettbewerb zur Gestaltung der Quartiersmitte aus. Um sowohl den neuen Bewohner*innen des Quartiers als auch Anwohner*innen rund um das Neubaugebiet einen zentralen Treffpunkt und Raum zum Austausch zu bieten, soll als Herzstück ein offener Platz mit einer Kita sowie einer Begegnungsstätte für Ältere PLUS in das Areal integriert werden. Insgesamt fünf Architekturbüros nahmen an dem nicht öffentlichen Wettbewerb teil. Der Entwurf von UTA Architekten und Stadtplaner GmbH (Stuttgart) mit Koeber Landschaftsarchitektur GmbH (Stuttgart), Bureau Baubotanik, Transsolar KlimaEngineering und ohlfschoch Architekten überzeugte die neunköpfige Jury unter dem Vorsitz von Prof. Jens Wittfoht: Sie wählte das moderne Konzept einstimmig zum Sieger.

Der Entwurf sieht sowohl für die Kita als auch für die Begegnungsstätte eine begrünte Fassade und ein begrüntes Dach vor, wodurch eine starke Verbindung zwischen den umliegenden Wohngebäuden und der zentralen Grünfläche entsteht. Eine über zwei Geschosse vorgesetzte Fassadenkonstruktion an der Begegnungsstätte dient als Rankhilfe und bildet so ein offenes „grünes Zimmer" auf dem Dach des Gebäudes, das als Stadtteilterrasse von allen Anwohner*innen des Quartiers genutzt werden kann – Spielmöglichkeiten für Kinder inklusive. Zwischen den Gebäuden werden überwiegend grün angelegte Flächen gestaltet werden. Das Kita-Gebäude setzt sich aus einem eingeschossigen und einem zweigeschossigen Bauteil zusammen, in der sechs Gruppen Platz finden sollen. Ein großzügiger Außenbereich mit unterschiedlichen Spielbereichen schließt sich an der Südseite des Gebäudes an. Beide Häuser sollen vorzugsweise aus Recyclingbeton errichtet werden. „Der Entwurf fügt sich sehr gut in die städtebauliche Struktur, er ist gleichzeitig selbstbewusst und respektvoll", erklärt die Jury ihre Entscheidung.


Siegerentwurf Quartiersmitte Böckinger Straße


Neubauprojekt Balthasar-Neumann-Straße

Startschuss Initiative Wohnen.2050

Am 28. Januar 2020 war es so weit: Die SWSG und 23 weitere Unternehmen der Wohnungswirtschaft trafen sich in Berlin zur Vereinsgründung „Initiative Wohnen.2050". Die Branchenpartner*innen aus ganz Deutschland, darunter sechs der zehn größten Wohnungsunternehmen, haben ein gemeinsames Ziel: Den Klimaschutz im Gebäudesektor mit sozialverträglichen Rahmenbedingungen voranzutreiben. „Um die Vorgaben des Pariser Abkommens und damit die Klimaneutralität bis 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", so Samir M. Sidgi, vorsitzender Geschäftsführer der SWSG. Die bis ins Jahr 2050 reichenden, hochambitionierten Klimaschutzziele erfordern eine kurz-, mittel- und langfristige Planung von Maßnahmen, deren gezielte Umsetzung, eine regelmäßige Erfolgskontrolle und bei Bedarf auch eine Nachsteuerung. Genau an diesem Punkt setzt die IW.2050 an und 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. 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 den 23 weiteren Gründungsmitgliedern zu beschreiten", betont Samir M. Sidgi.

INITIATIVE WOHNEN.2050

BEZAHLBAR


Hohenfriedberger Straße

Wohnen muss nicht nur lebenswert, sondern auch bezahlbar sein. Auf diesem Grundsatz basiert die SWSG. Ihr erklärtes Ziel – als sozial ausgerichtete Vermieterin – sind Wohnungen zu fairen Mieten. Mehr als jede zweite öffentlich geförderte Wohnung in der Landeshauptstadt gehört zur SWSG.

Unsere Neubauprojekte 2020

In der **Balthasar-Neumann-Straße 6–8** in Mühlhausen entsteht bis 2022 ein Gebäudekomplex mit 31 Mietwohnungen. Davon sind 24 Sozialmietwohnungen und sieben frei finanzierte Mietwohnungen.

Direkt gegenüber, an der **Balthasar-Neumann-Straße 49,** Ecke Suttnerstraße, baut die SWSG 24 Sozialmietwohnungen, die seniorengerecht gestaltet sind. Die ersten Mieter*innen sollen Anfang 2022 einziehen können.

An der **Balthasar-Neumann-Straße 50** haben die Arbeiten für 25 Eigentumswohnungen begonnen. Die Fertigstellung ist für Ende 2022 geplant.

Im **Bettenhaus** des ehemaligen Bürgerhospitals in Stuttgart-Nord entstehen 136 Wohnungen, fast alle werden öffentlich gefördert sein. Weiterhin ist der Einbau einer sechsgruppigen Kindertagesstätte geplant. Das neunstöckige Gebäude wurde in den 1950er Jahren erbaut. Denkmalschutz besteht für den Bau nicht mehr, allerdings hat es sich die SWSG zur Aufgabe gemacht, historische Details, wie beispielsweise das charakteristische Wellendach, zu erhalten. 2022 können die neuen Mieter*innen einziehen.

Auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche an der **Böckinger Straße** in Zuffenhausen-Rot entstehen in den kommenden Jahren rund 360 neue Wohnungen; etwa 230 davon werden öffentlich gefördert. Das Vorhaben ist zum IBA'27-Projekt ernannt worden und damit Teil der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart.

In der **Düsseldorfer und Essener Straße** im Hallschlag ersetzt die SWSG die 84 Altbaueinheiten mit 128 neuen Wohnungen. Davon sind 55 Sozialmietwohnungen und 23 Wohnungen werden über das Programm der Landeshauptstadt „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher" gefördert. 2021 erfolgt die Fertigstellung. Die neu gebaute Kita in der Rostocker Straße wurde 2020 fertiggestellt und an den Träger übergeben.

18 seniorengerechte Sozialmietwohnungen, acht davon auch rollstuhlgerecht, werden am **Hausenring 33** in Weilimdorf errichtet. Bezugsfertig werden die Wohnungen im Sommer 2021 sein.

Auf dem ehemaligen Hansa-Areal in Möhringen entstehen im **Hofquartier** zwei Gebäude mit insgesamt 38 Mietwohnungen mit gut 2.800 Quadratmeter Wohnfläche. Davon sind 21 Sozialmietwohnungen und 17 für mittlere Einkommensbezieher bestimmt. Im Frühjahr 2021 sollen hier die ersten Mieter*innen einziehen.

In der **Hohenfriedberger Straße** in Weilimdorf konnten 2020 die 39 Neubauwohnungen, davon 15 öffentlich gefördert, bereits bezogen werden.

Auch in der **Jakobstraße** im Leonhardsviertel waren die drei Wohnungen und die Gewerbeeinheit im Herbst 2020 bezugsfertig.

Bereits bezogen werden konnten die Wohnungen in der **Kaindlstraße** in Büsnau: Hier ersetzte die SWSG zwölf Altbaueinheiten mit 710 Quadratmeter Wohnfläche durch ein attraktives Quartier mit 29 Wohnungen mit 2.270 Quadratmetern auf 1,5- bis Fünf-Zimmer-Grundrissen. Zehn Einheiten sind als Sozialwohnungen, fünf als „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher" gefördert.

In der **Keltersiedlung** in Zuffenhausen entstehen anstelle der ehemals 105 Altbaueinheiten, die nicht mehr wirtschaftlich sanierbar waren, rund 180 Neubauwohnungen. Gut die Hälfte davon wird öffentlich gefördert sein. Außerdem ist eine Pflegewohngemeinschaft mit acht Plätzen geplant. 2020 begannen auf dem Areal Bodensanierungsarbeiten, bei der die Altlasten einer ehemaligen Teerfabrik fachgerecht entsorgt werden.

28 Mietwohnungen errichtete die SWSG in der **Klagenfurter Straße** in Feuerbach. 18 Wohnungen werden öffentlich gefördert, fünf nach dem kommunalen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher". Die Fertigstellung erfolgte 2020.

329 Personalwohnungen für das Klinikum Stuttgart werden am **Prießnitzweg** in modularer und nachhaltiger Holzbauweise erstellt. Die alten Gebäude sind bereits abgerissen, 2022 sollen die ersten Mieter*innen einziehen.

Im ehemaligen Gesundheitsamt in der **Schickhardtstraße** in Stuttgart-Süd entstehen 29 Sozialmietwohnungen. Ende 2020 wurde mit den Bauarbeiten begonnen.

Im Apartmenthaus in der **Senefelderstraße** sind im Herbst 2020 bereits die Mieter*innen eingezogen. Anstelle des ehemaligen Schwesternwohnheims ist ein modernes Wohngebäude mit 109 Apartments entstanden, das insgesamt 116 Plätze für Mitarbeiter*innen des Stuttgarter Klinikums bietet. Das gesamte Gebäude ist mit Smarthome-Technologie ausgestattet.

Am **Theoderichweg** am Höhenpark Killesberg konnten bereits Ende 2019 41 Wohnungen in den vier Punkthäusern nach und nach an die Eigentümer*innen übergeben werden. Darüber hinaus konnten 18 Wohneinheiten 2020 fertiggestellt und bezogen werden. Weitere 18 Wohnungen sind im Bau, zwölf davon werden öffentlich gefördert. Die Fertigstellung ist für 2022 geplant.

In der **Wernlinstraße** entstanden zehn Mietwohnungen, die Anfang 2021 bezogen werden konnten.


Klagenfurter Straße

ZUVERLÄSSIG

Die SWSG stellt ihre Mieter*innen in den Mittelpunkt ihres Handelns. Sie gibt Sicherheit in jeder Lebenslage und unterstützt durch passgenaue Angebote ihre Mieter*innen individuell im Alltag. Ob häusliche Pflege oder Hilfe bei zwischenmenschlichen Belangen – die SWSG hat die richtige Lösung für die besonderen Seiten des Lebens parat.

Zertifikat Beruf und Familie

Mobiles Arbeiten, flexible Arbeitszeiten und vor allem: für die Anliegen der Mitarbeiter*innen individuelle Lösungen finden – die SWSG legt großen Wert auf die Unterstützung der Beschäftigten bei der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Für ihre strategisch angelegte familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik erhält die SWSG 2020 zum dritten Mal in Folge das Zertifikat zum audit berufundfamilie. Zukünftig wird die SWSG beispielsweise daran arbeiten, Maßnahmen aus den veränderten Arbeitsbedingungen durch die Corona-Pandemie abzuleiten, Entwicklungschancen für Teilzeitkräfte zu vergrößern und Auszeitmodelle sowie andere lebensphasenorientierte Gestaltungsoptionen zu überprüfen.

SWSG für gesellschaftliches Engagement ausgezeichnet

Leistung, Engagement, Anerkennung – dafür steht der Lea-Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg. 2020 wurde die SWSG für ihr soziales Engagement als beispielhaftes Unternehmen für bemerkenswertes gesellschaftliches Engagement in der Größenkategorie 150 – 500 Mitarbeitende ausgezeichnet. Im Fokus standen dabei das ausgeklügelte System der Mietschuldnerberatung sowie das Thema Mediation und Konfliktmanagement: In beiden Bereichen hat die SWSG über die letzten Jahre stabile Strukturen entwickelt, um Mieter*innen kompetente und individuelle Hilfestellungen in schwierigen Situationen zu bieten.

Leistung Engagement Anerkennung | Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg

SWSG-MieterApp

Im Herbst 2020 lanciert die SWSG eine eigene App für ihre Mieter*innen. Über diesen zusätzlichen Kommunikationskanal können die Nutzer*innen beispielsweise schnell einen Schaden melden, unkompliziert die Bankdaten ändern oder sich einfach über Neuigkeiten bei der SWSG informieren. Die App bietet allen Mieterinnen und Mietern zusätzliche Services und verschafft ihnen eine noch höhere Transparenz. So ist beispielsweise der Bearbeitungsstatus von gestellten Anfragen ersichtlich oder die Miet- und Nebenkosten werden einfach und übersichtlich aufgeschlüsselt. Auch die Rückmeldungen vonseiten der SWSG erfolgen über die App schnell und unkompliziert.

Kundenzufriedenheitsanalyse

In regelmäßigen Abständen befragt die SWSG ihre Mieter*innen nach der Zufriedenheit mit ihrer Wohnung und verschiedenen Serviceaspekten. Die Umfrage 2020 vermeldete eine steigende Zufriedenheit – im Vergleich zur letzten Studie im Jahr 2016 konnte sich die SWSG weiter verbessern. Eine besonders hohe Zufriedenheit erzielte die SWSG im Bereich der Neuvermietung: 92 Prozent der befragten Neumieter*innen bewerten den Vermietungsprozess – also den Ablauf, wie sie zu ihrer neuen Wohnung kamen – als sehr gut oder gut. Ein Ergebnis, auf das die SWSG besonders stolz ist. Mit 95 Prozent wurde die Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft der SWSG-Mitarbeiter*innen und der Handwerker*innen bei Schadensmeldungen überdurchschnittlich hoch bewertet.

Bereits zum siebten Mal konnten die Mieter*innen die SWSG bewerten. Dafür wurden mehr als 900 Haushalte von einem unabhängigen Meinungsforschungsinstitut befragt.

HEIMATVERBUNDEN

Stuttgart ist Heimat und Heimat ist Zuhause. Bereits seit mehr als 85 Jahren ist die SWSG in Stuttgart tief verwurzelt. Mit rund 18.800 Wohnungen ist sie die wichtigste Vermieterin der Landeshauptstadt. Sie kennt die Menschen, arbeitet für sie und mit ihnen zusammen an dem gemeinsamen Ziel, unser Zuhause zu erhalten und weiter zu verbessern.

Informationstafeln für die Ziegelklinge

Vor mehr als 90 Jahren wurde die Ziegelklinge – im Volksmund auch Hustenburg genannt – an einem Südhang zwischen Heslach und Kaltental erbaut. Die fünf dreigeschossigen Gebäuderiegel gehören heute der SWSG und wurden 2016 bis 2018 umfangreich und denkmalgerecht saniert. Mit den neuen Informationstafeln soll die Siedlung, die bisher noch als versteckter Schatz im Stuttgarter Baukulturerbe gilt, entsprechend gewürdigt werden. Die Tafeln machen Spaziergänger*innen ab sofort auf die Bedeutsamkeit der Siedlung aufmerksam und erläutern Wissenswertes zur Geschichte, Architektur und denkmalgerechten Sanierung.



Informationstafeln an der Ziegelklinge


Weißenhofsiedlung

Weißenhofsiedlung erhält Europäisches Kulturerbe-Siegel

In mehreren europäischen Ländern entstanden in den 1920er Jahren experimentelle Wohnsiedlungen. Dabei erprobten Architekten neue Technologien und Wohnformen und entwickelten Siedlungen, deren ästhetische Formsprache bis heute überzeugt. Eine dieser Siedlungen ist die Stuttgarter Weißenhofsiedlung, die nun, als Teil des Netzwerkes der Werkbundsiedlungen, die von 1927 bis 1932 entstanden, das Europäische Kulturerbe-Siegel erhält. Die Europäische Kommission ehrt insgesamt fünf moderne Bauensembles in Deutschland, Polen, Tschechien und Österreich, die im Rahmen von Ausstellungen entstanden und weltweit das Wohnen und die Architektur revolutionierten. Die Weißenhofsiedlung wurde 1927 unter der Leitung von Mies van der Rohe als Werkbundausstellung in Stuttgart errichtet. Das Ensemble zählt zu den bedeutendsten architektonischen Zeugnissen der Moderne. Die Häuser Le Corbusiers gehören seit 2016 zum UNESCO-Weltkulturerbe. Seit dem 1. Januar 2019 gehört die Weißenhofsiedlung zum Bestand der SWSG.

Mehrgenerationenhaus prämiert

Alle vier Jahre vergibt die Architektenkammer Baden-Württemberg Auszeichnungen für beispielhafte Bauprojekte in der Landeshauptstadt. Im Jahr 2020 wurde das Mehrgenerationenhaus im Hallschlag der SWSG ausgezeichnet. Das giebelständige Gebäude „vollendet" den bestehenden Quartiersblock in der richtigen Weise, wie es in der Begründung der Jury heißt. So fügt sich der Neubau in die Umgebung ein, indem er die Formsprache der umliegenden Bebauung aufnimmt – „selbstbewusst und ohne sich anzubiedern", wie die Jury weiter ausführt. Doch neben den städtebaulichen Vorzügen lobte das Expertengremium auch den sozialen Mehrwert des Projekts. So wird ausdrücklich die hohe Aufenthaltsqualität der Wohnungen hervorgehoben, zudem trage das Familienzentrum mit seinem Vorplatz „den Gedanken des Mehrgenerationenwohnens" hinaus ins Quartier.

Fassadengestaltung des Stöckachtreffs

Gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt und Vertreterinnen und Vertretern der SWSG stellte das Architektenbüro Harris und Kurrle Entwürfe für die mögliche Fassadengestaltung des Stöckachtreffs vor. An der Präsentation in der Heilandskirche in Stuttgart-Ost konnten interessierte Bürger*innen teilnehmen und über die Gestaltungsmöglichkeiten diskutieren. Drei Varianten standen hierbei zur Diskussion, wobei es vor allem um die Anordnung und Größe der Fenster geht sowie um die möglichen Materialien, die für die Fassade verwendet werden. Vor einem Jahr fand bereits eine offene Bürgerbeteiligung zur Fassadengestaltung statt. Die dabei gesammelten Ideen und Anregungen bilden die Grundlage für die vorgestellten Entwürfe. So wurden beispielsweise die mehrfach geäußerten Wünsche nach einer Fassadenbegrünung sowie einer nachhaltigen Lösung in den Varianten aufgegriffen. In der Hackstraße 2 soll eine Mischnutzung mit rund 40 Wohneinheiten, einem vollstationären Wohnangebot für Schwerstmehrfachbehinderte, einer dreigruppigen Kindertagesstätte, einem Stadtteil- und Familienzentrum sowie einem Lebensmittelmarkt entstehen.



Mehrgenerationenhaus Hallschlag

VIELFÄLTIG



Hinterhofkino im Hallschlag

Ob Klein oder Groß, ob Alt oder Jung – die SWSG sieht sich für ihre Mieter*innen in der Verantwortung und bietet den richtigen Raum für jedes Bedürfnis. So vereinen sich heterogene und vielfältige Wohnkulturen in stabilen Nachbarschaften.

Nachbarschaftsgespräche in der Paul-Lincke-Straße

Unter dem Motto „Zusammenleben – aber wie?" fanden in der Paul-Lincke-Straße Nachbarschaftsgespräche statt, um miteinander Ideen für ein gutes Zusammenleben im Quartier zu diskutieren. In verschiedenen Gruppen wurde besprochen, was gute Nachbarschaft ausmacht, was den Menschen vor Ort gut gefällt und was sie stört. Auch Kinder konnten sich beteiligen: Zusammen mit Judith Guldin vom Jugendamt Stuttgart unternahmen die Kinder einen Entdeckungsrundgang durch das Quartier und besuchten ihre Lieblingsplätze, aber auch die nicht so schönen Orte. So wurden viele tolle Ideen zur Verbesserung der Spielflächen gesammelt. In die Diskussionen waren neben den Mieter*innen und der SWSG auch weitere Akteur*innen des Quartiers eingebunden, darunter das FuN, die AWO Wohnbegleitung sowie der Concierge-Service der Neuen Arbeit.

Auch die Bezirksvorsteherin für Botnang, Mina Smakaj, nahm einige Anregungen aus der Nachbarschaft mit. Alle Beteiligten zeigten sich begeistert von dem Format. Den Anstoß für die Nachbarschaftsgespräche gab das SWSG-Sozialmanagement. Von dem Vorhaben begeistert zeigte sich das Sozialamt Stuttgart, das eine Förderung für die Nachbarschaftsgespräche bei der Allianz für Beteiligung e. V. beantragte.

Hinterhofkino im Hallschlag

Aufgrund von Corona konnten 2020 viele Freizeitangebote nicht stattfinden. Doch kreative Lösungen, wie beispielsweise das Hinterhofkino, ermöglichten besondere Lichtblicke: Mit einem akkubetriebenen Lichtbike, einer einfachen Klappleinwand und drei bis vier Filmen im Gepäck verwandeln sich Wohnquartiere in Outdoor-Kinosäle. Im Juni kamen die Bewohner*innen des Hallschlags in den Genuss einer Vorführung. Von den Balkonen der Lübecker und Dessauer Straße konnten die Mieter*innen Animationsfilme und einen Dokumentarfilm anschauen. Groß und Klein nahmen das Angebot gerne an – auf manchen Balkonen wurde das Hinterhof-Kinoerlebnis mit einer Tüte Popcorn stilecht zelebriert.

NACHHALTIG

Die SWSG steht für Kontinuität und Verlässlichkeit. Seit der Gründung in den 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts verfolgt sie ihr nachhaltiges Geschäftsmodell. Gewinne werden nicht kurzfristig und eigennützig eingesetzt, sondern für das Gemeinwohl reinvestiert. So sieht Erfolg aus, der allen zugutekommt.

SWSG schließt Finanzierungsvertrag mit Europäischer Investitionsbank

Die Europäische Investitionsbank (EIB) unterstützt Projekte, die das Leben im städtischen Raum nachhaltiger machen. Integrierte Stadtentwicklung, Stadtsanierung oder nachhaltige Mobilität sind dabei nur einige Schwerpunkte. Stets in den Fokus stellt die EIB bei ihren Investitionen die Vorgabe, dass die Projekte allen Bürgerinnen und Bürgern zugutekommen. 2020 haben EIB und SWSG einen Finanzierungsvertrag unterzeichnet, der Neubau- und Modernisierungsprojekte im Mietwohnungsbau mit einem Investitionsvolumen von 500 Millionen Euro der städtischen Tochter bis ins Jahr 2024 mitfinanzieren soll. Der Vertrag mit der SWSG gilt in Baden-Württemberg als der erste mit einem Immobilienunternehmen.

SWSG unterzeichnet Finanzierungsvertrag mit der Entwicklungsbank des Europarates

Als eines der ersten Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Deutschland hat die SWSG mit der Council of Europe Development Bank – Entwicklungsbank des Europarates (CEB) einen Finanzierungsvertrag unterzeichnet. Der Förderschwerpunkt des Finanzinstituts liegt auf Projekten in den Bereichen Bildung, Gesundheit und regionale Entwicklung. In ausgewählten Fällen fördert die CEB auch gemeinwohlorientierte Projekte im Wohnungsbau. Durch den Vertrag zwischen der CEB und der SWSG wird die Finanzierung bestimmter, besonders nachhaltiger und sozial orientierter Projekte in Stuttgart gesichert. Der Finanzierungsrahmen beläuft sich auf über 63,2 Millionen Euro.

CSR-Bericht & Klimastrategie

Nachhaltigkeit – in sozialer, ökologischer und ökonomischer Dimension – ist ein elementarer Baustein im täglichen Handeln der SWSG. Mit dem zweiten Nachhaltigkeitsbericht legt die SWSG erneut ihr Handeln sowie die damit verbundenen Prozesse und Ziele transparent dar und präsentiert zudem ihre Klimastrategie. Mit dem Ziel, bis zum Jahr 2030 die durchschnittlichen flächenspezifischen CO_2-Äquivalent-Emissionen um mindestens 35 bis 40 Prozent zu senken und im Jahr 2050 die Klimaneutralität zu erreichen, entwickelt die SWSG eine Vier-Säulen-Strategie: So werden sowohl im Neubau als auch bei Modernisierungsprojekten energie- und kosteneffiziente Energiestandards umgesetzt. Dabei sollen Baustoffe eingesetzt werden, die in der Herstellungs-, Nutzungs- und Entsorgungsphase eine möglichst günstige gesamtökologische und wirtschaftliche Bewertung aufweisen. Die dritte Säule bildet eine CO_2-arme Energieversorgung, die möglichst aus regenerativen Quellen gedeckt werden soll. Zudem spielt als vierte Säule die Nutzerorientierung eine tragende Rolle: Durch energiebewusstes Verhalten können die SWSG-Mieter*innen aktiv einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten und zudem ihre Nebenkosten reduzieren. Hierfür setzt die SWSG zukünftig auf noch weiter intensivierte Nutzerinformation und Nutzersensibilisierungen.

Altlastensanierung Keltersiedlung

Ein lebendiges Wohnquartier für alle Generationen und Menschen jeglichen Einkommens entsteht in Zuffenhausen: Die SWSG ersetzt in der Keltersiedlung ehemals 105 Altbaueinheiten durch 180 Neubauwohnungen. Auf dem Gelände befand sich vor dem Bau der Siedlung eine Teerfabrik, die kurz vor dem Ersten Weltkrieg aufgrund eines Brandes die Produktion einstellte. Durch den Brand wurde das Erdreich mit Schadstoffen belastet. Für den Neubau der Keltersiedlung ist daher eine Bodensanierung erforderlich. Dafür werden drei Hallen errichtet, in welchen der Boden vier bis acht Meter tief ausgehoben und zur Probenentnahme gebracht und entsprechend entsorgt wird. Die Einhausung bietet dabei Schutz vor Staub, Lärm und schädlichen Gasen. Die Maßnahmen werden voraussichtlich Ende 2021 abgeschlossen sein.



Spende für Hygienemaßnahmen der stjg

SWSG spendet 130.000 Euro

Jedes Jahr unterstützt die SWSG gemeinnützige Organisationen, die das soziale Klima in den Wohnquartieren positiv beeinflussen, Vereinsamung vorbeugen, Menschen in psychosozialer Not zur Seite stehen oder sozial Benachteiligten unbürokratisch und praktisch helfen. Insgesamt 130.000 Euro spendete die SWSG im abgelaufenen Jahr. Neben vielen kleineren Spenden kommen auch dieses Jahr vier Großspenden ausgewählten Organisationen und Projekten zugute. So ermöglichte eine Spende über 7.500 Euro der Wohnanlage Fasanenhof gGmbH den Kauf neuer Gewerbewaschmaschinen. Mit 10.000 Euro unterstützte die SWSG die Umsetzung der Corona-Hygienemaßnahmen in sieben Nachbarschafts- und Familienzentren der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH (stjg). Unter strengen Hygieneauflagen konnten die Zentren wieder öffnen, um den Anwohner*innen auch während der Pandemie eine Anlaufstelle zu bieten. Ebenso konnten die 13 Service- und Begegnungszentren der Arbeiterwohlfahrt (AWO) unter strengen Hygieneauflagen wieder öffnen. Für diese Maßnahmen spendete die SWSG 10.000 Euro. Mit weiteren 10.000 Euro ermöglichte die SWSG erlebnispädagogische Angebote für traumatisierte Mädchen und junge Frauen der JELLA.



Spendenübergabe an die AWO

ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG

38 Verantwortungsvoller Klimaschutz für Stuttgart

41 „Der Kampf gegen den Klimawandel ist eine gesellschaftliche, generationenübergreifende Aufgabe“
Im Gespräch mit Dr. Mathieu Riegger, Leiter Strategisches Energiemanagement

100 %

Ökostrom als Allgemeinstrom

→ S. 40

21,1 %

Gesamteinsparung der Treibhausgasemissionen im Zeitraum 2010 bis 2019

→ S. 40 oder S. 90/91

16 %

davon allein durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen

→ S. 90/91





„Trotz der ungewohnten Arbeitssituation im Homeoffice hat mir die SWSG ermöglicht, mein Traineeprogramm erfolgreich zu beenden und mir eine neue Perspektive im strategischen Energiemanagement geboten. Hier kann ich nun meine Kompetenzen weiterentwickeln und einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele der SWSG leisten.“

Linn Toursel, Strategisches Energiemanagement

VERANTWORTUNGS-VOLLER KLIMASCHUTZ FÜR STUTTGART

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

Das zentrale Instrument für die Entwicklung und Steuerung der Klimastrategie ist die jährliche Treibhausgasbilanzierung des Gebäudebestands. Darauf aufbauend hat das Unternehmen seine Klimaziele für 2030 definiert, die eine Senkung der flächenspezifischen Treibhausgasemissionen um 35 bis 40 Prozent gegenüber dem Basisjahr 2010 vorsehen. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Mietenverträglichkeit wird die SWSG darüber hinaus größtmögliche Anstrengungen unternehmen, um die für das 1,5°C-Szenario erforderliche Reduktion von minus 45 Prozent für den Zeitraum 2010 bis 2030 zu erreichen.

Grundsätzlich setzt die SWSG zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum in ausreichendem Umfang und zur Erreichung der selbst gesteckten Klimaziele auf eine nachhaltig hohe Neubauleistung.

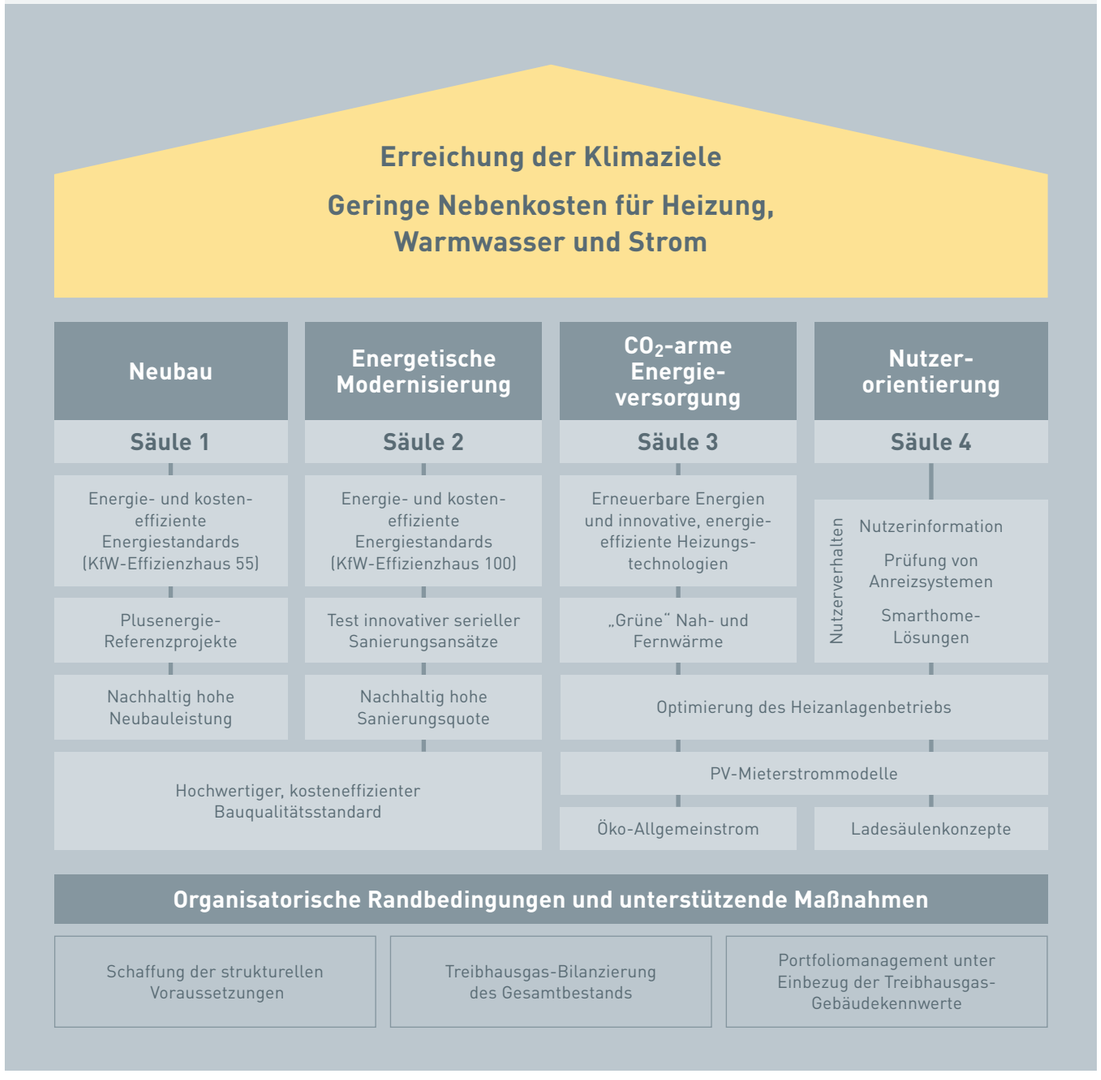
Der Weg zur Klimaneutralität

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, mit handlungsfeldbezogenen Zielwerten hinterlegtes Maßnahmenpaket für den Zeitraum 2020 bis 2030 abgeleitet. Die SWSG hat dabei die Erreichung der Klimaneutralität fest im Blick. Die entsprechenden Maßnahmen lassen sich in vier Säulen der SWSG-Klimastrategie differenzieren:

Säule 1: Neubau

Im Neubau setzt die SWSG bereits seit einigen Jahren auf den energie- und kosteneffizienten Energiestandard des KfW-Effizienzhaus 55. Darüber hinaus werden anhand von Plusenergie-Referenzprojekten auch die Wirksamkeit und die bezahlbare Umsetzbarkeit hochambitionierter energetischer Standards untersucht. Grundsätzlich setzt die SWSG zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum in ausreichendem Umfang und zur Erreichung der selbst gesteckten Klimaziele auf eine nachhaltig hohe Neubauleistung.

Die vier Säulen der SWSG-Klimastrategie



Säule 2: Energetische Modernisierung

Bei energetischen (Gebäude-)Modernisierungen setzt die SWSG vorrangig auf den energie- und kosteneffizienten KfW-Effizienzhaus-100-Standard, sofern dies technisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Parallel werden auch hier Pilotprojekte mit noch ambitionierteren Energiestandards auf ihre Umsetzbarkeit untersucht.

Säule 3: CO_2-arme Energieversorgung

Das langfristige Ziel der Klimaneutralität kann nicht ausschließlich durch eine Optimierung der Gebäudehüllen von Neubauten und Bestandsgebäuden erreicht werden. In der Regel verbleibt ein zu deckender Energiebedarf, dessen Höhe so weit wie möglich begrenzt werden muss. Zur Deckung dieses verbleibenden Energiebedarfs setzt die SWSG neben gebäudebezogenen regenerativen Energien (darunter insbesondere Wärmepumpen) vor allem auf grüne Nah- und Fernwärme.

Im Strombereich setzt die SWSG ebenfalls auf erneuerbare Energien: Neben 100 Prozent Ökostrom als Allgemeinstrom liegt der Fokus vor allem auf der Erzeugung von CO_2-freiem Strom durch Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) oder auch CO_2-armem Strom durch Blockheizkraftwerke. Insbesondere bei den PV-Anlagen wird eine Beteiligung der Mieter*innen in Form eines Mieterstromangebots durch einen Dienstleister angestrebt.

Säule 4: Nutzerorientierung

Im Zentrum des Handelns der SWSG stehen die Mieter*innen. Die Unterstützung von PV-Mieterstromanlagen und ein effizienter Heizanlagenbetrieb zählen dabei zu den Maßnahmen, die neben einem positiven Umwelteffekt auch zur Minimierung der Nebenkosten beitragen. Technische Lösungen, wie beispielsweise Smarthome-Systeme, oder gezielte Mieterinformationen zu spezifischen Energiethemen tragen wesentlich zur positiven Beeinflussung des Nutzerverhaltens bei.

Übergeordnet gilt: Die Maßnahmen zur energetischen Optimierung werden immer im Gesamtkontext bewertet. „Wir treffen Entscheidungen stets im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit unter Abwägung der damit verbundenen Konsequenzen“, erklärt Dr. Mathieu Riegger, Leiter Strategisches Energiemanagement. „Eine moderate und soziale Mietpreisgestaltung einschließlich möglichst geringer Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und Strom sowie ökonomisch solides Handeln müssen bei der Umsetzung unserer ökologischen Ziele grundsätzlich gegeben sein.“

Im Zeitraum 2010 bis 2019 hat die SWSG bereits eine Reduktion der witterungsbereinigten, flächenspezifischen Treibhausgasemissionen um 18 Prozent erreicht. Den wesentlichen Beitrag hierzu haben die Maßnahmen in den Kern-Handlungsfeldern energetische Modernisierung und Neubau (einschließlich des Abrisses energetisch und flächennutzungstechnisch sehr ineffizienter Altbauten) geleistet. Die durchschnittlichen, flächenspezifischen $CO_{2,äq}$-Emissionen des Gesamtbestands konnten hierdurch um 7,8 bzw. 8,2 Prozent reduziert werden. Darüber hinaus hat sich die bereits erfolgte Umstellung des Allgemeinstroms auf Ökostrom in allen SWSG-Liegenschaften positiv auf die SWSG-Treibhausgasbilanz ausgewirkt. In 2019 konnten auch in den nicht direkt durch die SWSG beeinflussbaren Handlungsfeldern Erfolge vermeldet werden: So trugen beispielsweise verringerte Treibhausgas-Emissionsfaktoren von Strom und Fernwärme sowie ein verbessertes Nutzerverhalten ebenfalls zur Treibhausgaseinsparung bei. Bezogen auf das Jahr 2010 liegt die Gesamteinsparung der Treibhausgasemissionen somit bei 21,1 Prozent.

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

„DER KAMPF GEGEN DEN KLIMAWANDEL IST EINE GESELLSCHAFTLICHE, GENERATIONENÜBERGREIFENDE AUFGABE“

Im Gespräch mit Dr. Mathieu Riegger, Leiter Strategisches Energiemanagement

Wie geht man das an – die Entwicklung einer Klimastrategie?
Wir haben uns bei der Entwicklung unserer Klimastrategie an drei zentralen Fragen orientiert: Wo stehen wir, wo wollen wir hin und wie erreichen wir unsere Ziele? Im ersten Schritt haben wir also eine Treibhausgasbilanz für unseren gesamten Bestand erstellt und die seit 2010 erreichten Emissionsminderungen ermittelt. Darauf aufbauend haben wir unsere auf dem Weltklimavertrag von Paris basierenden SWSG-Klimaziele definiert: Wir wollen und werden unsere quadratmeterbezogenen Treibhausgasemissionen im Zeitraum 2010 bis 2030 um 35 bis 40 Prozent senken. Hierfür haben wir die erforderlichen Maßnahmen definiert und diesen jeweils ambitionierte, aber dennoch realistische Zielwerte zugeordnet. Berücksichtigt wurden dabei auch unsere Erfahrungen, welche Einsparungen mit den bisherigen Maßnahmen erreicht werden konnten.

Mussten bei der Zielsetzung auch Kompromisse eingegangen werden?
Natürlich! Bei der Festlegung der Maßnahmen und Ziele haben wir abgewogen, wie wir unsere übergeordneten Klimaziele möglichst kosteneffizient erreichen können. Unsere Kernaufgabe ist schließlich die Bereitstellung von lebenswertem und zugleich preisgünstigem Wohnraum. Grundlage unseres Handelns ist daher stets die Überlegung, wie wir mit jedem eingesetzten Euro die größtmögliche CO_2-Einsparung erreichen können.

Können Sie uns das an einem Beispiel erklären?
Nehmen wir einen unsanierten Altbau als Beispiel, der einen Endenergieverbrauch von 200 kWh Gas je Quadratmeter Mietfläche und Jahr aufweist – der größte Teil davon entfällt auf Wärmeverluste über die ungedämmte Gebäudehülle. Auf Warmwasser und Lüftungswärmeverluste entfallen jährlich ca. 70 kWh/m². Durch eine umfassende energetische Modernisierung der Gebäudehülle kann der Endenergieverbrauch auf ca. 100 kWh/m² pro Jahr reduziert werden.

„Grundlage unseres Handelns ist stets die Überlegung, wie wir mit jedem eingesetzten Euro die größtmögliche CO_2-Einsparung erreichen können.“

„Bei der SWSG nehme ich auf allen Ebenen die absolute Bereitschaft zur Umsetzung der erforderlichen Veränderungen wahr.“

Eine weitere Verminderung des Wärmeverbrauchs ist praktisch kaum möglich – auch nicht im Neubau. Denn der Verbrauchssockel für Warmwasser und zum Ausgleich von Lüftungswärmeverlusten bleibt auch nach der Modernisierung bestehen. Eine Reduzierung könnte zwar durch Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung erreicht werden, aber diese sind unter anderem aus Gründen des Einbau- und jährlichen Wartungsaufwands in Mehrfamilienhäusern nicht in der Breite einsetzbar.

Stellen wir uns nun ein Gebäude vor, dessen Fassade Anfang der 1990er Jahren mit einer Dämmstärke von 6 cm energetisch modernisiert wurde und heute einen jährlichen Gasverbrauch von 130 kWh/m² aufweist: Eine Aufdopplung der Wärmedämmung würde bei diesem Gebäude hohe Investitionskosten, aber lediglich geringe Einsparungen beim Energieverbrauch und damit bei den Nebenkosten bedeuten. Denn auch bei diesem Gebäude kann der Gasverbrauch durch die Verbesserung der Gebäudehülle kaum tiefer als auf 100 kWh/m² pro Jahr abgesenkt werden.

Was bedeutet diese Erkenntnis für die SWSG-Klimastrategie?
Auf dem Weg zur Klimaneutralität ist für Gebäude mit einem jährlichen Gasverbrauch von weniger als ca. 150 kWh/m² neben der Umsetzung bedarfsgerechter Einzelmaßnahmen vor allem eine Umstellung auf erneuerbare Energien sinnvoll und erforderlich. Wir brauchen also eine umfassende Wärmewende – und zwar nicht nur durch gebäudebezogene Lösungen wie Wärmepumpen, sondern mindestens genauso durch die Verfügbarkeit bezahlbarer grüner Nahwärme. Und natürlich muss auch die Fernwärme in Stuttgart grün werden. Für Gebäude mit einem Gasverbrauch von mehr als 150 kWh/m²/a kommt zur Wärmewende eine grundlegende energetische Modernisierung der Gebäudehülle dazu. Unser Ziel ist es, bis 2035 alle Gebäude mit einem Gasverbrauch von mehr als 150 kWh/m²/a energetisch zu modernisieren und damit die Voraussetzungen zur Erreichung der Klimaneutralität zu schaffen.

Die Klimastrategie steht – wie geht es jetzt konkret weiter?
Jetzt gilt es, unsere Klimastrategie in die Tat umzusetzen. Dementsprechend finden die angesprochenen Aspekte aktuell Berücksichtigung in unseren Bauprogrammen der nächsten Jahre. Die Auswahl der Modernisierungsprojekte erfolgt dabei unter Berücksichtigung zahlreicher Aspekte, wie dem Allgemeinzustand der Gebäude und vor allem auch unter dem Aspekt der größtmöglichen Hebelwirkung für den Klimaschutz.

Welche Erfolge konnte die SWSG bereits verzeichnen?
Ein Beispiel, das bisher noch gar nicht zur Sprache kam: Seit Anfang 2020 setzen wir bei all unseren Neubauten und Modernisierungen, wo immer es möglich ist, PV-Anlagen ein. Dazu verpachten wir die Dächer an Dienstleister, wie die Stadtwerke Stuttgart, die unseren Mieterinnen und Mietern im Gegenzug für die sehr geringe Dachpacht ein vergünstigtes Mieterstromangebot machen. Dieses Modell wollen wir zeitnah im gesamten Bestand ausrollen.

Auf welche Projekte freuen Sie sich besonders?
An dieser Stelle könnte ich jetzt von unserem Plusenergie-Leuchtturmprojekt am Prießnitzweg schwärmen, dessen Bau demnächst beginnt. Am meisten freue ich mich jedoch auf unsere ersten Projekte im Bestand, bei denen wir Wärmepumpenlösungen oder grüne Nahwärme aus Quartiersversorgungen einsetzen. Denn ohne eine Wärmewende ist die Klimaneutralität im Gebäudebereich nicht zu erreichen – hier haben wir in Stuttgart mit der topografisch bedingt geringen Fernwärmeabdeckung besondere Herausforderungen zu meistern.

Können auch Mieter*innen etwas zum Klimaschutz beitragen?
Ja, sogar eine ganze Menge! Eine Verringerung der Raumtemperatur um 1 °C führt beispielsweise zu einer Reduzierung des Heizenergieverbrauchs um ca. 6 Prozent. Beim Lüften gibt es ebenfalls einige Tipps: Eine dauerhafte Kipplüftung ist energetisch sehr schlecht und führt zu ausgekühlten Wänden und Schimmelrisiko – daher lieber stoßlüften. Direkte Einflussmöglichkeiten haben die Mieter*innen auch beim Warmwasserverbrauch: Wer duscht, anstatt ein Vollbad zu nehmen, kann sehr viel Wasser und Energie einsparen.

Haben Sie im Hinblick auf den Klimawandel manchmal das Gefühl, gegen Windmühlen zu kämpfen?
Ich würde nie gegen Windmühlen oder Windräder kämpfen – wir brauchen deren Ökostrom als Antriebsenergie für unsere Wärmepumpen! Nein, ganz im Ernst: Diese Momente gibt es natürlich. Insgesamt habe ich aber das Gefühl, dass der Kampf gegen den Klimawandel – nicht zuletzt dank Fridays for Future – immer mehr als gesellschaftliche, generationenübergreifende Aufgabe begriffen wird. In der SWSG nehme ich jedenfalls seit meinem ersten Arbeitstag auf allen Ebenen ein sehr großes Interesse an diesem Thema und die absolute Bereitschaft zur Umsetzung der erforderlichen Veränderungen wahr.



Dr. Mathieu Riegger zeigt sich zuversichtlich im Hinblick auf die SWSG-Klimaziele.

„Heimatgeber“ –

so lauten Anspruch und Zielsetzung der SWSG. Mehr als 50.000 Menschen sind in den rund 19.000 Mietwohnungen des kommunalen Wohnungsunternehmens zuhause. Damit einher geht auch eine große Verantwortung: Neben der Bereitstellung von preis- und lebenswertem Wohnraum hat sich die SWSG auch die Gestaltung und Verbesserung des Standorts Stuttgart zur Aufgabe gemacht. Der Erhalt und die Förderung urbaner Infrastrukturen und stabiler Nachbarschaften tragen hierzu in besonderem Maße bei.



PREISGÜNSTIGES WOHNEN

46 Preiswert & smart

50 Herausfordernde Zeiten gemeinsam meistern

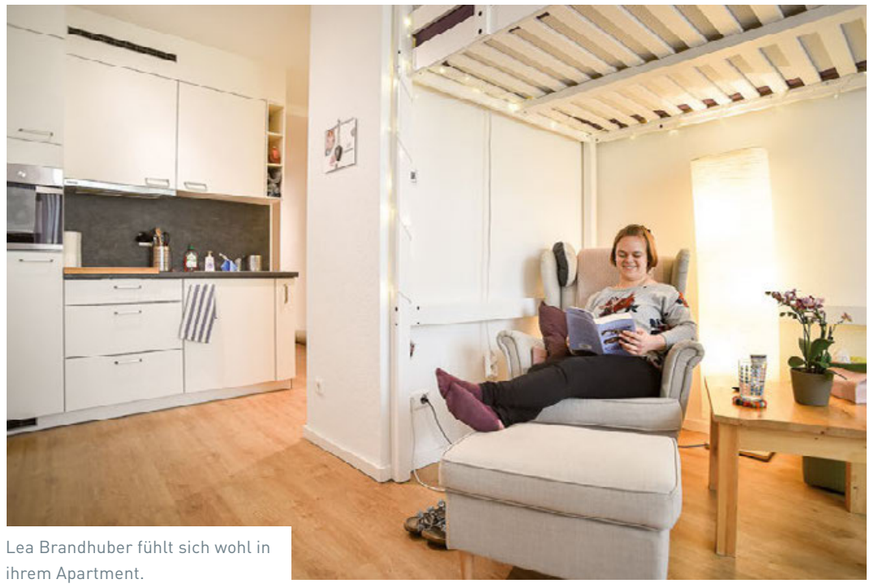


„Ein großer Teil unserer Mitarbeiter*innen hat aufgrund der Corona-Pandemie im Homeoffice gearbeitet; dennoch haben wir es geschafft, weiterhin für unsere Kund*innen da zu sein und Anliegen professionell zu bearbeiten. Darüber hinaus haben wir durch die Zentralisierung unseres Vermietungsteams einen wichtigen Schritt getan, um unseren Vermarktungsprozess gemäß unserem Leitsatz ‚Fair. Sozial.Transparent‘ weiterzuentwickeln.“

Eduard Schilling, Leiter Kundencenter Nord

PREISWERT & SMART

Die SWSG schafft Wohnraum mit Smarthome-Technologie für Mitarbeiter*innen des Klinikums Stuttgart



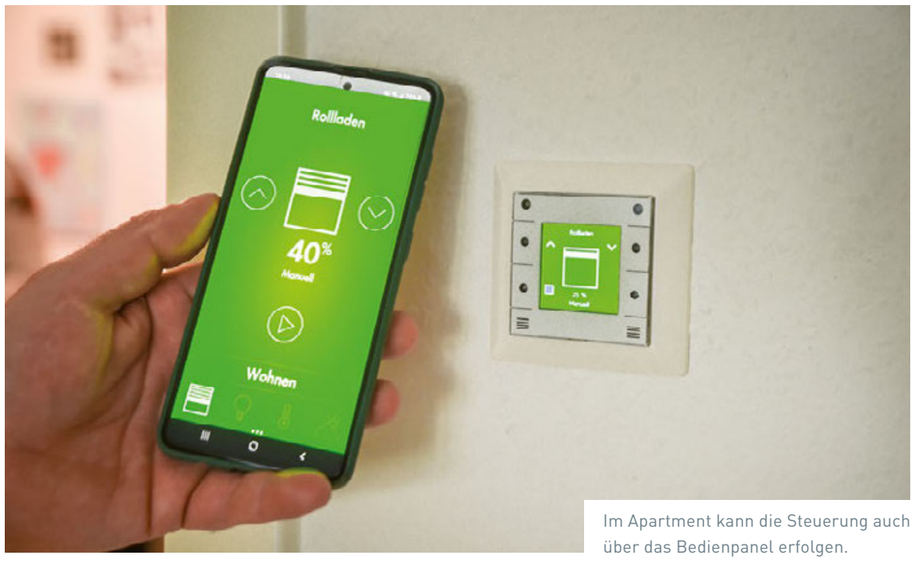
Lea Brandhuber fühlt sich wohl in ihrem Apartment.

Wenn Lea Brandhuber morgens zur Arbeit geht, packt sie keinen Schlüssel in ihre Tasche: „Den brauche ich nicht, die Eingangs- und Apartmenttür lassen sich per Fingerscan öffnen.“ Die junge Frau ist eine von über 100 Bewohner*innen eines besonderen Gebäudes: Das siebenstöckige Haus in der Senefelderstraße steht nur Angestellten des Klinikums Stuttgart zur Verfügung und ist komplett mit Smarthome-Technologie ausgestattet. „Anfangs war es eine Umstellung, dass sich so vieles über die App steuern lässt, aber ich habe mich schnell an den Komfort gewöhnt“, berichtet die 23-Jährige, die im Oktober 2020 als eine der ersten Mieter*innen in das Apartmenthaus zog. Mittlerweile nutzt sie fast alle Funktionen der Smarthome-Technologie. Diese erlaubt den Mieter*innen beispielsweise eine individuelle Steuerung ihres Energieverbrauchs und reguliert, wo möglich, nach.



Die Videosprechanlage am Eingang erhöht die Sicherheit.

So sind die Apartments beispielsweise mit praktischen Präsenzmeldern ausgestattet. Wird über einen längeren Zeitraum keine Anwesenheit registriert, versetzt sich das Apartment in den Stand-by-Modus und schaltet zum Beispiel Lichter aus.



Im Apartment kann die Steuerung auch über das Bedienpanel erfolgen.

Über eine App auf dem Smartphone lassen sich Türen öffnen, Jalousien schließen und die Temperatur regeln – auch von unterwegs. Features, die mehr sind als Spielereien: „Natürlich probiert man am Anfang alles aus, aber schnell ist klar, dass die vielen Funktionen den Alltag erleichtern“, findet Patric Zahorejko. Der 50-Jährige lebt seit Dezember 2020 in der Senefelderstraße. Er arbeitet in der Haustechnik des Stuttgarter Klinikums: „Ich habe regelmäßige Arbeitszeiten und gleich nach meinem Einzug über den Laptop alle Details für mein Zuhause konfiguriert,“ berichtet er. „In der kalten Jahreszeit startet die Heizung zum Beispiel eine halbe Stunde, bevor ich nach Hause komme“, so Zahoreijko



Briefkasten und Paketfächer öffnen sich via Chip.

weiter. Anders ist es bei Lea Brandhuber: Sie absolviert eine Ausbildung zur Gesundheits- und Kinderkrankenpflegenden, das heißt, sie arbeitet in Schichten und macht auch hin und wieder Überstunden. „Wann in meinem Apartment die Heizung laufen soll, ist dann tagtäglich unterschiedlich. Für mich ist die individuelle Regulierung über das Smartphone sinnvoll“, erklärt Brandhuber.

Praktisch finden beide die Funktion, über ihr Smartphone die Türe öffnen zu können: „Wenn meine Freundin vor der Türe steht, ich aber noch unterwegs bin, muss sie nicht draußen warten“, erzählt Zahorejko. Auch Wohnungsbesichtigungen können – wie etwa während der Corona-Pandemie – ohne die Anwesenheit von SWSG-Mitarbeiter*innen durchgeführt werden: Den Interessent*innen wird in einem bestimmten Zeitfenster Zugang zu einem bestimmten Apartment gewährt, die Zugangskontrolle kann dann über die Video-Kamera am Eingang sowie über das Smartphone der SWSG-Mitarbeiter*innen gesteuert werden. Die Videosprechanlage sowie die vernetzten Rauchmelder sorgen für Sicherheit im Gebäude. Letztere gewährleisten, dass die Bewohner*innen in einem Brandfall nicht nur durch einen Signalton gewarnt werden, sondern auch die Lichter in den Apartments angehen und Rollläden nach oben fahren.

Der Alltag der Bewohner*innen wird zudem durch eine intelligente Packstation erleichtert: Paketdienstleister*innen können über die Paketboxen Lieferungen sowohl zustellen als auch abholen. Die Mieter*innen erhalten über ihr Smartphone eine Benachrichtigung über eingegangene Pakete. Auch das Wäschewaschen kann per Smartphone gebucht werden: „Ich sehe, wann eine Waschmaschine frei ist, und werde auch per Push-Nachricht informiert, sobald die Maschine fertig ist“, erläutert Brandhuber.

Patric Zahorejko ist überzeugt, dass durch die technischen Extras die Energiekosten reduziert und Ressourcen geschont werden können: „Ich heize beispielsweise ja nur dann, wenn ich auch da bin; und die Präsenzmelder im Apartment sorgen auch dafür, dass das Licht nicht unnötigerweise brennt.“ Über die digitalen Zähler, sogenannte Smart Meter, haben Bewohner*innen und Betreiber gleichermaßen die Möglichkeit, die laufenden Kosten jederzeit abzurufen und einzusehen. Dadurch wird den Bewohner*innen zum einen maximale Transparenz in Bezug auf ihre Verbräuche gewährt, zum anderen lassen sich damit stichtaggenau Abrechnungen erstellen und auch bei Mieterwechsel kann der Verbrauch abgefragt werden.



Per Fingerscan öffnet Lea Brandhuber die Tür zu ihrem Apartment.

In ihrem neuen Zuhause fühlen sich Brandhuber und Zahorejko gleichermaßen wohl: „Das Haus ist sehr modern, mir gefällt es hier gut“, meint der Techniker. „Auch die Ausstattung, die möblierte Küche, die Einbauschränke und das Badezimmer machen das Wohnen hier sehr angenehm“, so Zahorejko weiter. „Ich habe zuvor in einer WG gewohnt“, berichtet Brandhuber. „Nun habe ich mein eigenes Reich, das deutlich komfortabler und moderner ist. Meine ehemalige Mitbewohnerin hat übrigens das Apartment neben meinem bezogen – so wohnen wir quasi wieder zusammen“, freut sich die Auszubildende.



Temperatur, Licht und Rollläden kann Patric Zahorejko über die App steuern – im Apartment oder unterwegs.

Personalwohnungen

Für das Klinikum Stuttgart erstellt die SWSG an mehreren Standorten in der Landeshauptstadt Personalwohnungen. Den Mitarbeiter*innen des Klinikums wird dadurch preiswerter und meist nah am Arbeitsort gelegener Wohnraum geboten. 2021 wird beispielsweise mit dem Bau von 329 Wohnungen für Mitarbeiter*innen des Klinikums am Prießnitzweg begonnen. Insgesamt entstehen in den kommenden Jahren ca. 800 Plätze in ca. 650 Wohneinheiten für das Klinikpersonal.

Senefelderstraße & Smarthome

Das Gebäude an der Senefelderstraße im Stuttgarter Westen war einst ein Schwesternwohnheim mit Einzelzimmern und gemeinschaftlich genutzten Waschräumen und Küchen. Die SWSG hat das siebenstöckige Haus einer grundlegenden Umnutzung unterzogen, durch die 102 Apartments mit einer Wohnfläche von 16,5 bis 32,8 Quadratmetern und sieben Zwei-Zimmer-Wohnungen entstanden sind.

Sowohl in der Gestaltung der Grundrisse als auch in der Ausstattung und Infrastruktur wurde darauf geachtet, die Immobilie für die Zukunft zu rüsten. Die Smarthome-Technologie erlaubt den Mieter*innen zum einen eine individuelle Steuerung ihres Energieverbrauchs und reguliert gegebenenfalls nach. Zum anderen erleichtern viele komfortable Lösungen den Alltag.

Der Einsatz der Smarthome-Technologie in der Senefelderstraße ist für die SWSG ein Pilotprojekt. Ziel ist es, eine spezielle Lösung für die Bewohner*innen des Gebäudes einzusetzen, die ihnen sowohl hohen Komfort bietet als auch gleichzeitig an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden kann. Die Funktionsfähigkeit und die Vorteile für Bewohner*innen und die SWSG werden in den kommenden Monaten weiter evaluiert.

Vorteile in der Bewirtschaftung

Durch die Smarthome-Technologie vereinfachen sich einige Vorgänge für die SWSG: Beispielsweise können Rauchwarnmelder aus der Ferne gewartet werden oder Fehlfunktionen schneller verortet werden. Wohnungsbesichtigungen können über das schlüssellose Zugangssystem einfacher gehandhabt werden, und bei Mieterwechsel wird die entsprechende Wohnung von der Verwaltung einfach über einen Klick in der Konfiguration auf den Werkszustand zurückgesetzt.

Durch die digitalen Zähler wird den Bewohner*innen zum einen maximale Transparenz in Bezug auf ihre Verbräuche gewährt, zum anderen lassen sich damit stichtaggenau Abrechnungen erstellen und auch bei Mieterwechsel kann der Verbrauch abgefragt werden.



HERAUSFORDERNDE ZEITEN GEMEINSAM MEISTERN

Das Sozialmanagement bei der SWSG hat bereits Tradition: Seit über 20 Jahren unterstützt die Abteilung Mieter*innen in herausfordernden Lebenslagen und steht ihnen mit verschiedenen Beratungs- und Hilfsangeboten zur Seite. Im Hinblick auf die Corona-Pandemie sind insbesondere die Mietschuldenberatung und das Konfliktmanagement nochmals stärker in den Fokus gerückt: Durch Kurzarbeit oder berufliche Einschränkungen gerieten einige Mieter*innen in Zahlungsschwierigkeiten. Viele haben zudem das präventive Angebot der Mietschuldenberatung in Anspruch genommen, um frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen und möglichen Zahlungsschwierigkeiten vorzubeugen. Bereits zu Beginn der Pandemie hat die SWSG als weitere Maßnahme beschlossen, grundsätzlich auf fristlose Kündigungen zu verzichten. „Niemand steht bei uns aufgrund der Corona-Krise auf der Straße“, bekräftigt Uwe Staudenmaier, Mietschuldenberater bei der SWSG. „Wir bemühen uns immer, gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern eine Lösung zu finden – erst recht in so einer Ausnahmesituation.“

Lösungen galt es auch im direkten Wohnumfeld zu finden, das als neuer Lebensmittelpunkt vermehrt Konfliktpotenzial barg: Während beispielsweise Berufstätige ihrem Job im Homeoffice nachgehen mussten und Ruhe benötigten, konnten Kinder nicht in den Kindergarten oder die Schule und tobten sich stattdessen zuhause aus. Die SWSG-Mediator*innen versuchten, in Konfliktsituationen zu schlichten, für gegenseitige Toleranz zu werben und die Beteiligten für die unterschiedlichen Bedürfnisse in einer Nachbarschaft zu sensibilisieren. Denn übergeordnetes Ziel ist stets, dass sich alle Bewohner*innen eines Quartiers wohlfühlen und ein gemeinschaftliches Zusammenleben möglich ist.

Professionell beraten

Dank der bereits seit Jahren etablierten Strukturen konnte die SWSG alle Mieter*innen mit professionellem Know-how beraten und unterstützen. Die Modalitäten der Beratungsangebote wurden hierfür kurzerhand an die neue Situation angepasst: Die Mietschuldnerberatung fand überwiegend telefonisch statt und alle Haushalte wurden nochmals auf das präventive Beratungsangebot aufmerksam gemacht. Dass der Bedarf Corona-bedingt zugenommen hat, bestätigt Jan Böhme, Leiter des Sozialmanagements: „Im Vergleich zu den Vorjahren haben wir 2020 einen deutlichen Anstieg der Fallzahlen der präventiven Mietschuldnerberatung verzeichnet – diese lagen rund 40 Prozent über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre.“ Insgesamt wurden im letzten Jahr 727 Beratungstermine durchgeführt – mehr als jeder fünfte Fall davon war auf Corona-bedingte Einkommensverluste zurückzuführen. „Dank der intensiven Bemühungen unserer Mietschuldenberater konnten wir gemeinsam mit den Betroffenen aber auch im Krisenjahr 2020 insgesamt ähnlich gute Ergebnisse wie in den vergangenen Jahren erzielen“, so Jan Böhme.

Starker Partner für Gewerbemieter*innen

Eine zentrale Rolle in den SWSG-Quartieren – und im gesamten Stadtbild – spielen auch die zahlreichen (Klein-)Gewerbe vor Ort. Sie stellen die Bedürfnisse des täglichen Lebens in der Nachbarschaft sicher und tragen zu lebendigen und urbanen Quartieren bei. Insgesamt vermietet die SWSG rund 400 Gewerbeeinheiten in ganz Stuttgart, vom Second-Hand-Laden über den Friseursalon bis zum Restaurant. Ein Großteil davon wurde durch die Beschränkungen der Pandemie in besonderem Maße beeinträchtigt: Bars und Restaurants mussten lange Zeit schließen und konnten zwischendurch nur bedingt Umsätze generieren, Friseur*innen konnten monatelang keine Kundschaft empfangen und auch Bäckereien, die augenscheinlich keine Einschränkungen erfahren haben, machten Verluste, da Lieferungen an Schulen, Hotels und Gastronomie wegbrachen.

„Wir betreiben unseren Friseursalon bereits in der dritten Generation und hängen sehr daran. Dass die SWSG uns einen Mietverzicht gewährt, war eine tolle Überraschung, über die wir uns ungemein gefreut haben. Das hat die ganze Lage deutlich entspannt und uns geholfen, zuversichtlich zu bleiben. Besonders schön fanden wir, dass die Unterstützung unaufgefordert kam – das rechnen wir der SWSG hoch an!“

Jürgen & Bettina Beck, Friseursalon Beck, Stuttgart-Wangen

„YAFA ist unser Traum vom lebendigen Lokal im Herzen Stuttgarts. In Zeiten von Corona ist von dieser Lebendigkeit kaum etwas übrig geblieben: Das ganze Viertel ist aufgrund der Einschränkungen deutlich weniger belebt, was sich natürlich – trotz To-go-Angebot – auf unseren Umsatz auswirkt. Ohne das faire Entgegenkommen der SWSG wäre es schwierig geworden, unseren Traum weiterzuleben.“

Yafa Josephides & Vera Lempertz, YAFA – FALAFEL, HUMMUS & FRIENDS, Stuttgart-Mitte





„Die Nachricht der SWSG, dass mir ein Teil der Miete erstattet wird, war für mich eine riesige Überraschung. Ich hatte nicht um Stundungen oder Mietverzichte gebeten. Dank des hohen Bedarfs an Stoffen für selbstgenähte Masken konnte ich die Verluste ein wenig ausgleichen. Umso schöner war es, zu wissen, dass ich mich – wenn es hart auf hart kommt – auf die SWSG verlassen kann. Das nimmt viel Druck raus und ist für mich keine Selbstverständlichkeit!“

Gloria Mangold, Nähcafé Garn und Gloria, Stuttgart-Zuffenhausen

„Als sozial ausgerichtetes Unternehmen war es uns ein Anliegen, Verantwortung zu übernehmen – daher haben wir intern Lösungen erarbeitet, wie wir unsere Mieterinnen und Mieter bestmöglich unterstützen können“, berichtet Christian End, der den Bereich Gewerbemanagement verantwortet.

Seit Beginn der Pandemie steht das Gewerbemanagement in ständigem Austausch mit den betroffenen Mieter*innen. Bereits kurze Zeit nach Bekanntgabe des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 hatten sich die Anrufe von Gewerbetreibenden gehäuft, die um Rat und Unterstützung baten. „Um ihnen eine gewisse Sicherheit zu geben, haben wir uns kurzerhand dazu entschieden, allen Mieterinnen und Mietern zinslose Stundungen zu gewähren und moderate Ratenzahlungen in Aussicht zu stellen“, erzählt Faith Brandt, die für die Kundenbetreuung im Gewerbemanagement zuständig ist. In regelmäßigem Turnus werden seither Gespräche mit den Mieter*innen geführt, um die jeweilige Lage und die weitere Entwicklung zu besprechen. Dabei werden je nach Bedarf individuelle Vereinbarungen getroffen.

„Im Prinzip war uns aber auch von Anfang an klar, dass wir rasch weitere Maßnahmen einleiten müssen“, erinnert sich Christian End an die Anfangszeit der Pandemie. Die SWSG hat daher allen direkt vom Lockdown betroffenen Mieter*innen für die per Verordnung angeordneten Schließzeiten einen Erlass der Grundmiete in Höhe von 50 Prozent gewährt. Neben den vereinbarten Zahlungsmodalitäten hat auch diese Maßnahme dazu beigetragen, dass bis heute kein*e SWSG-Gewerbemieter*in sein oder ihr Geschäft aufgrund der Auswirkungen durch die Pandemie aufgeben musste.

Nach gut einem Jahr fällt das Fazit der SWSG positiv aus: „Selbstverständlich war das Vorgehen auch für uns ein Risiko. Das haben wir aber angenommen und im Nachhinein hat sich diese Entscheidung als absolut richtig erwiesen“, resümiert Christian End. Durch die Unterstützung der SWSG und den permanenten Austausch mit den Betroffenen konnten nicht nur Arbeitsplätze, sondern auch wichtige Ankerpunkte in den Quartieren erhalten bleiben.

„Ich bin nicht nur Gewerbemieterin, sondern wohne auch bei der SWSG. Die größte Unterstützung für mich war letztendlich die Gewissheit, einen verlässlichen Vermieter an meiner Seite zu haben, der mir in schwierigen Zeiten entgegenkommt. Dass ich keine Angst haben musste, womöglich meine Wohnung und mein Gewerbe zu verlieren, war für mich eine enorme Entlastung.“

Ulrike Vogt, Logopädin, Stuttgart-Botnang

Soziales Engagement für ein besseres Miteinander

Zu diesen Ankerpunkten gehören auch gemeinnützige Einrichtungen vor Ort: Die SWSG vermietet viele Räumlichkeiten an soziale Träger, die den Lebensalltag der Bewohner*innen mit vielfältigen Unterstützungsangeboten erleichtern und verbessern. Hierzu zählen beispielsweise Nachbarschafts- und Familienzentren, Begegnungsräume, die mobile Jugendarbeit oder kleinere soziale Einrichtungen, die den Anwohner*innen Mittagstisch, Hausaufgabenbetreuung oder einfach Räume zum Austausch anbieten. Auch diese Einrichtungen mussten ihren Betrieb Corona-bedingt zunächst einstellen und konnten später nur unter strengen Hygieneauflagen wieder öffnen. Zur Umsetzung der notwendigen Schutzmaßnahmen leistete die SWSG zahlreichen Einrichtungen finanzielle Unterstützung: Insgesamt wurden 130.000 Euro an über 60 gemeinnützige Projekte und Institutionen gespendet, sodass Angebote für Kinder, Jugendliche oder ältere Menschen auch während der Krise ermöglicht werden können. Denn: „Übergeordnetes Ziel im vergangenen Jahr war es, unseren Mieter*innen in dieser besonderen Krisenzeit als starker und verlässlicher Partner zur Seite zu stehen und ihnen individuelle und vielfältige Hilfestellungen zu bieten“, erklärt Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG. Sei es, um soziale Kontakte – insbesondere für alleinstehende Menschen – weiterhin aufrechterhalten zu können, Menschen in psychosozialer Not zu unterstützen oder (kleinere) Geschäfte am Leben zu erhalten, da diese sowohl für die Lebensqualität in den Quartieren als auch im Hinblick auf die Sicherung von Arbeitsplätzen von besonderer Relevanz sind. „Rückblickend ist uns dies gut gelungen – gleichzeitig hat die Pandemie auch aufgezeigt, an welchen Stellschrauben wir künftig nachjustieren müssen, um unseren Mieterinnen und Mietern noch bessere Leistungen anbieten zu können“, so Sidgi.

NACHHALTIGES BAUEN

56 Bauen für die Zukunft

2.400

neue Wohnungen sollen zwischen 2020 und 2025 entstehen.

136

Wohnungen entstehen im ehemaligen Bürgerhospital ressourcenschonend.

→ S. 28

329

Wohneinheiten entstehen im Prießnitzweg in modularer Holzbauweise.

→ S. 57



„Das beste Ergebnis entsteht in dem Bewusstsein, jede Bauaufgabe ganzheitlich zu denken mit dem Ziel, die ökologischen, sozialen, architektonischen und ökonomischen Aspekte in Einklang zu bringen."

Timo Bakowies, Projektleitung Baumanagement

BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT

Ressourcenschonung, Klimawandel, Nachhaltigkeit: Die Ansprüche an Wohnbauten wachsen stetig. Gefordert wird eine zukunftsorientierte Bauweise, die Umwelt und Ressourcen schont. Gleichzeitig sollen Gebäude stets kostengünstig errichtet und betrieben werden, um auch den sozialen Aspekt – die Bezahlbarkeit des Wohnens – sicherzustellen. Die SWSG weist dieser Herausforderung eine besondere Bedeutung zu und legt den Fokus dabei auf die Vereinbarkeit von ökologischen und sozialen Anforderungen, ohne die wirtschaftlichen Aspekte aus den Augen zu verlieren.

Ihre Neubau- und Modernisierungsvorhaben realisiert die SWSG grundsätzlich so, dass diese im Einklang mit den übergeordneten Klimazielen stehen. „Im Neubau setzen wir daher bereits seit einigen Jahren auf den energie- und kosteneffizienten KfW-Effizienzhaus-55-Standard“, berichtet Ingo Haußmann, Leiter der Abteilung Baumanagement Neubau. Mit diesem Energiestandard werden die primärenergetischen Anforderungen des Referenzgebäudes der Energieeinsparverordnung um 45 Prozent unterboten. Die Erfolge dieser Strategie spiegeln sich in der energetischen Analyse des SWSG-Gebäudeportfolios wider:

„Im Sinne unserer Mieterinnen und Mieter setzen wir vermehrt auf Maßnahmen mit möglichst geringen CO_2-Vermeidungskosten.“

Ingo Haußmann, Leiter Baumanagement Neubau

Zwischen 2010 und 2019 konnte der durchschnittliche spezifische witterungsbereinigte $CO_{2,äq}$-Emissionswert des Gesamtbestands allein durch den Neubau um 8,2 Prozent reduziert werden.

Ambitioniertere Standards, wie beispielsweise der KfW-Effizienzhaus-40-Standard, bieten eine vergleichsweise geringe zusätzliche Energieeinsparung, die wiederum mit deutlichen Mehrkosten verbunden ist. „Im Sinne unserer Mieterinnen und Mieter setzen wir daher vermehrt auf Maßnahmen mit möglichst geringen CO_2-Vermeidungskosten“, so Haußmann.

Entscheidend für ein nachhaltiges Gebäudeportfolio und die Erreichung der Klimaziele ist – neben der konsequenten Neubaustrategie – die schnelle und deutliche Reduzierung des CO_2-Ausstoßes im Bestand. Bei den bisher nicht wesentlich modernisierten Altbauten setzt die SWSG daher ebenfalls auf energie- und kosteneffiziente Energiestandards: „Sofern es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, streben wir bei (energetischen) Modernisierungen den KfW-Effizienzhaus-100-Standard an“, erläutert Frank Riethmüller, der die Abteilung Baumanagement Bestand leitet. „In erster Linie gilt es dabei, den Energieverlust über die Gebäudehülle durch entsprechende Dämmungen zu reduzieren und Energie aus regenerativen Quellen zu beziehen.“ Auf diese Weise erreichen insbesondere unbewohnte Modernisierungen häufig das gesetzlich vorgeschriebene Neubauniveau.

Zusätzlich zu ihrem klimaschonenden Neubau- und Modernisierungsprogramm investiert die SWSG auch in den Ausbau und die Nutzung von Photovoltaikanlagen. 2019 wurden die ersten Anlagen in Betrieb genommen, wie beispielsweise im neuen Olga-Areal im Stuttgarter Westen: Gemeinsam mit den Stadtwerken Stuttgart wurde hier ein erstes Mieterstrom-Pilotprojekt umgesetzt, das es den Bewohner*innen ermöglicht, Strom vom eigenen Dach zu beziehen.

Seit 2020 lässt die SWSG zudem alle Neubau- und Sanierungsobjekte auf ihre Eignung für PV-Anlagen durch die Stadtwerke Stuttgart prüfen. In 80 bis 90 Prozent der Fälle ist eine Umsetzung möglich – in der Klagenfurter Straße in Feuerbach und im Neubau in der Kaindlstraße in Vaihingen wurden die Anlagen beispielsweise bereits in Betrieb genommen. Insgesamt wurden bisher 15 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 337,5 kWp installiert. In Planung bzw. Prüfung befinden sich aktuell zehn weitere Anlagen mit in Summe über 400 kWp – hierunter auch die Neubaugebiete am Stöckachplatz in Stuttgart-Ost oder in der Keltersiedlung in Zuffenhausen. Ab dem Jahr 2021 ist ein massiver Ausbau der PV-Anlagen auf den technisch geeigneten Bestandsdächern der SWSG geplant. Als vorbereitende Maßnahme hierfür wurde eine PV-Potenzialanalyse für alle Dächer der SWSG-Gebäude durchgeführt. Nach und nach sollen die SWSG-Mieter*innen so mit günstigem und ökologisch erzeugtem Strom versorgt werden.

Attraktiv und nachhaltig

Mit seiner innovativen und modularen Bauweise zeichnet sich der für das Klinikum Stuttgart geplante Neubau im Prießnitzweg in mehrfacher Hinsicht als Leuchtturmprojekt aus. In den kommenden Jahren entstehen am Standort Bad Cannstatt insgesamt 329 Personalwohnungen in sechs Gebäuden in nachhaltiger Holzbauweise. Die vier- und fünfgeschossigen Holzmodulhäuser werden durch die Energieeffizienzklasse 40 Plus im Jahresmittel einen Energieüberschuss aus regenerativen Quellen erzeugen. Geplant ist eine effiziente Energieerzeugung auf Basis von Sole-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaikmodulen und



Nachhaltiger Holzmodulbau im Prießnitzweg.

Solar-Hybridkollektoren. Zudem ist ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung zur Optimierung des Heizbedarfs vorgesehen. Eine gute Belichtung, großzügig gestaltete Grün- und Gemeinschaftsflächen sowie kühlende Frischluftschneisen zwischen den Gebäuden sollen zudem die Aufenthaltsqualität erhöhen.

Und auch die serielle Bauweise bringt Vorteile mit sich: Da die vorgefertigten Module just in time auf die Baustelle transportiert und vor Ort zusammengebaut werden, geht die Bauphase zügiger voran und der neue Wohnraum ist in kurzer Zeit bezugsfertig. Die vorbereitenden Baumaßnahmen im Prießnitzweg beginnen im August 2021. Im ersten Bauabschnitt werden ab Dezember die Module für insgesamt 157 Personalwohnungen gesetzt – bereits im Juni 2022 sollen dann die ersten Mieter*innen einziehen. Anschließend geht es mit dem zweiten Bauabschnitt weiter: hier sollen bis Ende 2023 weitere 172 Einheiten fertiggestellt werden. So entsteht auf schnelle und effiziente Weise dringend benötigter Wohnraum – der darüber hinaus auch Vorbildcharakter weit über die Stuttgarter Stadtgrenze hinaus haben wird.

Neubaugleich modernisieren

Auch in der Breitscheidstraße im Stuttgarter Westen entstehen neue Personalwohnungen für das Klinikum Stuttgart. Die beiden baulich miteinander verbundenen Gebäude aus den Jahren 1957 und 1968 werden jedoch nicht abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, sondern in unbewohntem Zustand energetisch und neubaugleich modernisiert. Der kompakte Baukörper und ein direkter Fernwärmeanschluss ermöglichen dabei, die Vorgaben des KfW-Effizienzhaus-55-Standards zu erreichen. Eine thermische Solaranlage auf dem Dach trägt zusätzlich zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes bei.

Aus der klassischen Wohnheimstruktur mit innenliegenden Fluren und Gemeinschaftsküchen, -bädern und -WCs entstehen 52 moderne Appartements mit eigenen Bädern und Küchenzeilen. Die Seminar- und Schulungsbereiche im Erdgeschoss werden in zwei Wohngruppen mit jeweils fünf Zimmern umgewandelt, hier stehen den Bewohner*innen eigene Bäder und eine gemeinschaftliche Küche zur Verfügung. Die ursprüngliche Wohnung im Dachgeschoss des Gebäudes wird in drei weitere Appartements umgebaut, sodass insgesamt neuer Wohnraum für 66 Bewohner*innen entsteht.

Durch den Rückbau der Archivräume im ersten Untergeschoss werden zudem Abstellräume für die Mieter*innen geschaffen. Der Hofbereich wird ebenfalls erneuert – hier sind unter anderem überdachte Fahrradstellplätze und Außenstellplätze für PKW vorgesehen.

Die Modernisierungsmaßnahmen beginnen im Juni 2021, die Fertigstellung ist für September 2022 geplant.



Modern und neubaugleich: die Breitscheidstraße.

Klein, aber fein

In der Güglinger Straße in Stuttgart-Zuffenhausen realisiert die SWSG sieben Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 640 Quadratmetern. Das Besondere an dem Projekt: Der Neubau erfolgt in Holzsystembauweise und unterliegt darüber hinaus auch den Vorgaben des KfW-Effizienzhaus-40-Standards. Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Gebäudes ist ebenfalls vorgesehen. Der Baubeginn soll noch im November 2021 erfolgen, fertiggestellt wird das Projekt gut ein Jahr später.



In der Schickhardtstraße wird aus Büroräumen Wohnraum geschaffen.

Nachhaltig umgenutzt

Die Schickhardtstraße im Stuttgarter Süden hat bereits einige Nutzungen durchlebt: Aus dem ehemaligen Gesundheitsamt der Stadt Stuttgart wurde mittels kleinerer Umbaumaßnahmen zunächst eine Interimsunterkunft für Flüchtlinge. 2018 hat die SWSG das Ensemble aus zwei Gebäuden und einem Verbindungsbau schließlich erworben und ein neues Nutzungskonzept entwickelt. Seit Ende 2020 wird das Objekt im unbewohnten Zustand erneut umgebaut; die ehemaligen Büros und Zimmer werden in modernen Wohnraum umgewandelt. Im Rahmen der Modernisierung entstehen mittels umfassender Grundrissänderungen und einer Dachaufstockung insgesamt 29 geförderte Mietwohnungen auf rund 1.850 Quadratmetern Wohnfläche – darunter Fünf- und Sechs-Zimmer-Wohnungen für Familien sowie kleinere Wohnungen für Singles, Paare und Senior*innen. Das Gebäude erfüllt künftig die Vorgaben des KfW-Effizienzhaus-100-Standards, Einzelmaßnahmen wie die Wärmedämmung und die Fenster werden im Rahmen des Energiesparprogramms der Stadt Stuttgart gefördert. Die Fertigstellung des Projekts ist für 2022 geplant.

Update „Nachhaltiger SWSG-Baustandard“

Um einen direkten Beitrag zum nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauen zu leisten, nimmt die SWSG einzelne Konstruktionsbereiche von Gebäuden genauer unter die Lupe. So wurden der Rohbau als Massivbau, die Fassade als Wärmedämmverbundsystem sowie der Innenausbau und dabei insbesondere die Wand- und Bodenbeläge untersucht. Die einzelnen Bauprodukte wurden über den gesamten Lebenszyklus hinweg einer wissenschaftlichen Betrachtung unterzogen und ganzheitlich ökologisch bewertet. Ziel ist es, in allen Bereichen nachhaltigere Produkte als Standard festzulegen. Die Baubeschreibung wird dabei zyklisch auf den Prüfstand gestellt und fortgeschrieben.

DIGITALISIERUNG

62 Digital, transparent, effizient

66 „Die Digitalisierungsprojekte der Vergangenheit zahlen sich in der Pandemie doppelt aus“

Allerorts wird in verbesserte Infrastruktur investiert und vermehrt auf digitale Lösungen zurückgegriffen. Die Automatisierung von Prozessen, der Einsatz relevanter und nützlicher Tools, eine verbesserte – interne und externe – Kommunikation oder die Optimierung von Abläufen sind nur einige Aspekte, die bei der SWSG seit Jahren einen hohen Stellenwert innehaben und seit Längerem gelebte Realität sind.



„Wir haben unsere Kernprozesse in den vergangenen Jahren konsequent digitalisiert. Dadurch konnten auch im Homeoffice alle Geschäftsprozesse wie gewohnt ablaufen.“

Mariusz Janica, Abteilung IT

DIGITAL, TRANSPARENT, EFFIZIENT

Die SWSG-MieterApp vereinfacht die Kommunikation

Anliegen unkompliziert vorbringen und dafür schnelle und effektive Lösungen anbieten – seit Herbst 2020 vereinfacht die SWSG-MieterApp die Kommunikation zwischen Mieter*innen und der SWSG. Der neue Kommunikationskanal ist zu Pandemiezeiten, in denen Kontaktbeschränkungen und Hygieneauflagen persönlichen Austausch einschränken, besonders hilfreich. Doch die App wird beiden Seiten über die Pandemie hinaus neue Möglichkeiten eröffnen.

Von der Idee zur App

Wie kam es zu der Idee, eine App für die SWSG-Mieter*innen zu entwickeln? Sonja Menz, Mitarbeiterin im Bestandsmanagement und Projektverantwortliche für die MieterApp, erklärt: „Kommunikation wird zunehmend digitaler, immer häufiger kommen Apps zum Einsatz, um den Nutzer*innen eine komfortable Lösung anzubieten. Unter diesem Leitgedanken entstand die Idee, für die SWSG-Mieter*innen eine passgenaue App zu entwickeln.“ Bei der SWSG tüftelt ein Team aus verschiedenen Abteilungen gemeinsam mit einem Dienstleister an der eigenen App.

Die App ergänzt nun die bisherigen Kommunikationskanäle zwischen der SWSG und ihren Mieter*innen und bildet dabei einen wichtigen Baustein in der Digitalisierungsstrategie der SWSG. „Im digitalen Zeitalter wollen die Menschen ihre Anliegen schnell, zwischendurch und unkompliziert vorbringen und das zu jeder Tages- und Nachtzeit“, erläutert Sandra Aslantas, verantwortlich für die digitale Kommunikation bei der SWSG. „Mit der SWSG-MieterApp stellen wir unseren Mieter*innen genau eine solch komfortable Lösung zur Verfügung: Den Mieter*innen ist es möglich, rund um die Uhr Daten zu ihrem Mietverhältnis einzusehen, dringend benötigte Dokumente anzufragen und uns mögliche Mängel- oder Schadensmeldungen über vordefinierte Auswahlfelder mitzuteilen“, führt Aslantas weiter aus. Dabei bietet die App den Nutzer*innen eine noch höhere Transparenz. So sieht man beispielsweise den Bearbeitungsstatus von gestellten Anfragen oder kann sich einfach und übersichtlich die Miet- und Nebenkosten aufschlüsseln lassen.

„Im digitalen Zeitalter wollen die Menschen ihre Anliegen, schnell, zwischendurch und unkompliziert vorbringen und das zu jeder Tages- und Nachtzeit.“

Sandra Aslantas, Digitale Kommunikation

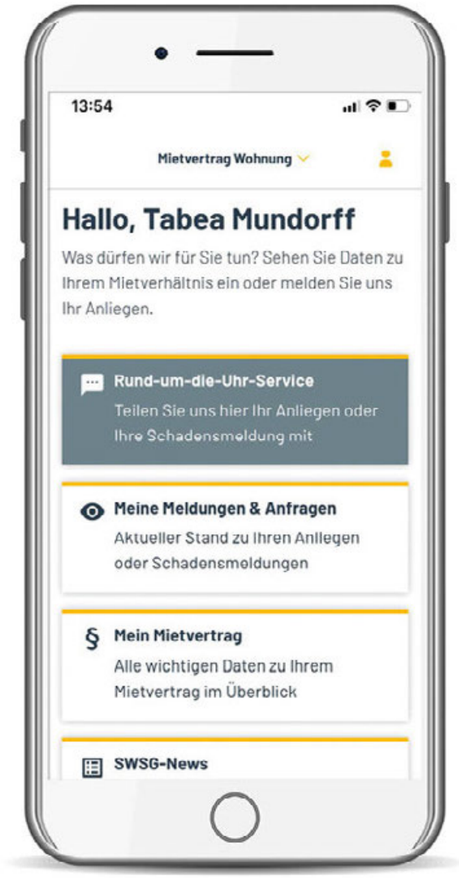
Einfach, schnell und effizient

Vorteile bringt die App auch bei der Meldung und Bearbeitung von Schadensfällen: Bei einem Defekt, beispielsweise einem tropfenden Heizungsrohr, müssen die Mieter*innen normalerweise ihre*n Objekt- oder Kundenbetreuer*innen bei der SWSG informieren, damit sich Handwerker*innen um den Schaden kümmern können. Über die SWSG-MieterApp erfolgt dies nun unkomplizierter und schneller,



Sonja Menz, Projektverantwortliche für die SWSG-MieterApp

da Fotos vom Schaden direkt hochgeladen werden können – das hilft den Fachleuten zusätzlich, das Schadensmaß einzuordnen und zu erkennen, wo sich der Schaden befindet. Zudem muss sich die Mieterin oder der Mieter nicht mit langen und komplexen Beschreibungen des Schadens aufhalten. „Unser Ziel ist es, dass wir Vorgänge vereinfachen und unseren Mieterinnen und Mietern noch schneller und effizienter helfen können“, erklärt Menz. Und auch die Rückmeldungen von Seiten der SWSG erfolgen über die App schnell und unkompliziert. „Um zum Beispiel über den Status einer Schadensmeldung informiert zu bleiben, werden die Nutzer*innen via Push-Nachrichten oder per E-Mail über den



Alles im Blick mit der SWSG-MieterApp

„Unser Ziel ist es, dass wir Vorgänge vereinfachen und unseren Mieterinnen und Mietern noch schneller und effizienter helfen können."

Sonja Menz, Projektverantwortliche



Schadensmeldungen erfolgen einfach und unkompliziert.

aktuellen Stand auf dem Laufenden gehalten", führt die Projektverantwortliche weiter aus. Sämtliche Prozessschritte werden für die Mieter*innen transparenter, was zu einer Reduzierung von Rückfragen und einer Erhöhung der Kundenzufriedenheit führt. Nach Abschluss einer Reparaturarbeit kann die Schadensbehebung über die App bewertet werden. Wichtiges Feedback für die SWSG, um auch hier die Abläufe weiter zu verbessern.

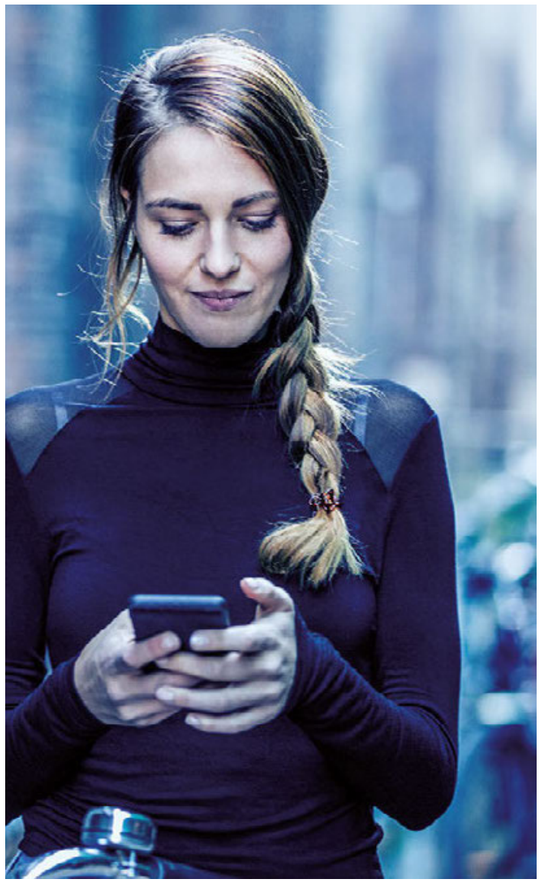
Interne Prozessoptimierung

Durch die Implementierung der App galt es bereits im Vorfeld, Arbeitsabläufe zu überprüfen und zu optimieren, damit die eingehenden Meldungen der Mieter*innen schnell und effektiv bearbeitet werden. Über eine nahtlose Integration in das SAP-System der SWSG werden Redundanzen vermieden, sodass Anliegen schnell erledigt werden können. Sämtliche Eingaben der Nutzer*innen werden im Hintergrund mit den Stammdaten im SAP-System der SWSG abgeglichen. Dabei werden nur die notwendigen Daten für den jeweilig angeforderten Prozess zur Verarbeitung aufgerufen, das heißt, es werden keine Daten dauerhaft auf dem Smartphone oder in der App gespeichert. Durch die Prozessintegration landen spezifische Anfragen direkt bei den zuständigen Kundenbetreuer*innen. Vier Key-User*innen sowie ein unterstützendes Team helfen bei allen Anliegen allgemeiner Art und bieten damit einen schnellen First-Level-Support. Hierbei wird parallel analysiert, wo Verbesserungspotenziale liegen und wie beispielsweise Bearbeitungszeiten verkürzt werden können. Zu den Key-User*innen gehören auch Alexandra Riegelsberger und Kayan Daneschwar. „Zu unserer bisherigen Tätigkeit im Bereich der Kundenbetreuung kam mit Live-Gang der App ein weiterer Kommunikationskanal hinzu, für den sich intern erst einige Prozesse einspielen mussten", berichtet Alexandra Riegelsberger. Kayan Daneschwar ergänzt: „Wir arbeiten daran, alle Aufgaben, die im laufenden Betrieb anfallen, zu lösen. Unsere Kolleg*innen aus dem Projektteam haben gleichzeitig die Weiterentwicklung und Verbesserung der App im Blick."

Resümee und Ausblick

Ein gutes halbes Jahr nach Live-Gang zieht Sonja Menz Bilanz: „Die App wurde von unseren Mieterinnen und Mietern sehr gut angenommen. Etwa zwei Drittel der registrierten Wohnungsmieter*innen stellen auch ihre Anfragen direkt über die App." Die bisherigen Kommunikationskanäle – Telefon, E-Mail, Brief und persönliches Gespräch – werden den Mieter*innen natürlich auch weiterhin zur Verfügung stehen. „Die App dient als Ergänzung unseres Angebots, durch die wir viele Prozesse beschleunigen und transparenter machen konnten", fügt Sandra Aslantas an. „Besonders freut uns", ergänzt Alexandra Riegelsberger, „dass wir von den Mieter*innen konstruktive Verbesserungsvorschläge für die App erhalten. Das zeigt, wie wichtig ihnen die App ist und dass sie aktiv mit uns diesen Kanal verbessern wollen." Auch die Bewertungsfunktion für Handwerkerleistungen wird von den Mieter*innen gut angenommen: „Dieses Feedback geben wir zum einen an unsere Partner*innen weiter, gleichzeitig hilft es uns, die Leistungen zu evaluieren", erläutert Menz.

Verbesserungsbedarf sieht das Projektteam an ein paar Stellschrauben: „Manche Mieter*innen legen eine Meldung mehrfach an und für manche Meldungen müssen noch Auswahlfelder in der App integriert werden", fasst Kayan Daneschwar zusammen. Heute arbeitet das Team um Sonja Menz bereits daran, die App kontinuierlich weiterzuentwickeln. Dazu gehört beispielsweise auch, dass die User*innen durch noch genauere Statusmeldungen Informationen zu ihren Anliegen erhalten und so die Transparenz weiter ausgebaut wird. „Die Kinderkrankheiten haben wir nun hinter uns – wir stehen schon in den Startlöchern für die nächsten Schritte", so Sonja Menz.



Die SWSG-MieterApp im Überblick

- In allen gängigen App-Stores kostenlos verfügbar
- Nutzen kann sie jede*r SWSG-Mieter*in mit einem Vertragsverhältnis (ausgenommen sind Untermieter*innen sowie Mieter*innen von Gewerbe- und Nutzungseinrichtungen)

„DIE DIGITALISIERUNGS-PROJEKTE DER VERGANGENHEIT ZAHLEN SICH IN DER PANDEMIE DOPPELT AUS“

Mehr als ein Jahr ist seit Beginn der Corona-Pandemie vergangen. Ein Jahr, in dem digitale Themen spürbar an Bedeutung gewonnen haben. So haben laut einem Anfang 2021 erschienenen Bericht der Wirtschaftswoche (WiWo) fast 90 Prozent der Unternehmen ihre Digitalisierungsbemühungen aufgrund der Corona-Pandemie beschleunigt und digitale Initiativen gestartet oder vorangetrieben. Der WiWo-Journalist Michael Kroker berichtet regelmäßig über digitale Innovation und vertritt hierzu eine klare Meinung: „Die Umstellung auf eine anpassungsfähige Architektur ist die wichtigste Geschäftsentscheidung, die Unternehmen in den nächsten zehn Jahren treffen werden. Denn sie wird darüber entscheiden, ob Unternehmen die digitale Transformation meistern oder im Wettbewerb untergehen werden.“

Auch bei Wohnungsunternehmen wie der SWSG verlagern sich Kommunikation und Prozesse immer mehr ins Digitale. In der Folge steigt die Relevanz von Online-Services, nützliche Informationen sollen über das Internet schnell und unkompliziert zugänglich sein und in Quartieren bilden sich nach und nach digitale (Nachbarschafts-)Netzwerke. „Nur Unternehmen, die sich digital weiterentwickeln, können auf die Wünsche und Ansprüche der Mieterinnen und Mieter, die sich zunehmend verändern, eingehen“, erklärt der Leiter Organisationsentwicklung, Christian Brabandt. Bereits seit vielen Jahren verfolgt die SWSG daher einen konsequenten Digitalisierungskurs – eine Strategie, die nicht zuletzt in der Pandemie Wirkung zeigt: „Wir haben in den vergangenen zehn Jahren alle wesentlichen Massenprozesse, in die unsere Kundinnen und Kunden und/oder unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter involviert waren, digitalisiert“, berichtet Brabandt: „Aus diesem Grund konnten wir unseren Geschäftsbetrieb auch während der Pandemie ohne große Reibungsverluste aufrechterhalten.“

Wandel als Chance verstehen

In der digitalisierten Welt ist die SWSG längst angekommen, zugleich ist allen Beteiligten bewusst, dass es sich um einen permanenten Prozess der Weiterentwicklung handelt, wie der Blick auf die vergangenen Jahre zeigt. „Die technologischen Entwicklungen waren und sind rasant und verändern die Art, wie wir uns informieren, wie wir kommunizieren, wie wir konsumieren – kurz: wie wir leben und arbeiten“, beschreibt Brabandt. Diesen Wandel sieht die SWSG als Chance, um noch effizienter und kundenorientierter zu werden. Das Hauptaugenmerk der digitalen Ausrichtung des Unternehmens 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.

Prozesse neu aufzustellen oder zu optimieren, erfordert meist neue Instrumente – hier nutzt die SWSG die digitale Technik, um agil, innovativ und effizient zu bleiben und gleichzeitig den Anforderungen und Wünschen der Kund*innen gerecht zu werden. Aber: Digitale Technik allein bringt nicht die gewünschten Ergebnisse. „Es gilt stattdessen, die Unternehmenskultur und -organisation neu zu denken und zu leben“, sagt Nicole Mack, Referentin Organisationsentwicklung. Sie ist überzeugt, dass digitale Transformation nur in Kombination mit Organisationsentwicklung funktioniert: „Wir können den technologischen Fortschritt nur dann für den Erfolg der SWSG nutzen, wenn wir die digitalen Möglichkeiten prozessbezogen implementieren und parallel dazu auch bereit sind, organisatorische Anpassungen vorzunehmen – immer unter dem Aspekt, dass sich die Anforderungen der Gesellschaft und unserer Kundinnen und Kunden über die Zeit wandeln.“ Digitale Transformation geht folglich mit einer ständigen Bereitschaft zur Veränderung einher. Daher müssen Mitarbeiter*innen in diesen Prozess frühzeitig intensiv einbezogen werden. „Wir versuchen, den positiven Nutzen der Digitalisierung von Grund auf im Unternehmen zu verankern – beispielsweise durch die Mitarbeit in (Unternehmens-)Projekten“, betont Mack. Auch Brabandt wertet die digitale Transformation nur als erfolgreich, wenn sich die Mitarbeitenden für die Digitalisierung begeistern lassen. „Der Erfolg und die Akzeptanz der digitalen Transformation hängen maßgeblich vom guten Zusammenspiel aller Digitalisierungsprojekte und den passenden Organisationsanpassungen ab. Digitale Lösungen, die keine Akzeptanz bei den beteiligten Mitarbeiter*innen finden, funktionieren langfristig nicht“, macht Brabandt deutlich.

Im Fokus der digitalen Geschäftsmodelle und -prozesse stehen neben der Unternehmensstrategie 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. Daher sind alle Maßnahmen und Projekte, die im Rahmen der Digitalisierungsstrategie umgesetzt werden, darauf ausgerichtet, dieses übergeordnete Ziel zu unterstützen und zu erreichen.

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

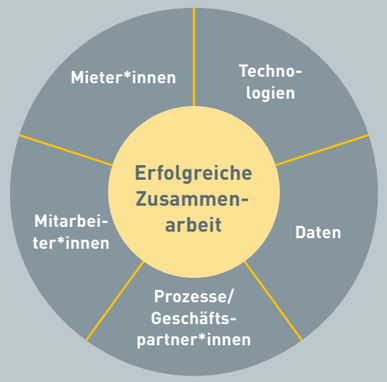
IT-strategische Unabhängigkeit der SWSG

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

Digitale Agenda

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, teilweise automatisiert und mit Geschäftspartner*innen eng abgestimmt.

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

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 jegliche Unternehmensprozesse auf Basis eines Kosten-Nutzen-Verhältnisses erfasst, digital unterstützt, gegebenenfalls automatisiert und gleichzeitig eng mit den Geschäftspartner*innen abgestimmt sein. 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 der Digitalisierung werden wir unseren Erfolg nachhaltig steigern – unabhängig davon, ob wir diesen in ökonomischer, ökologischer oder sozialer Dimension betrachten.“

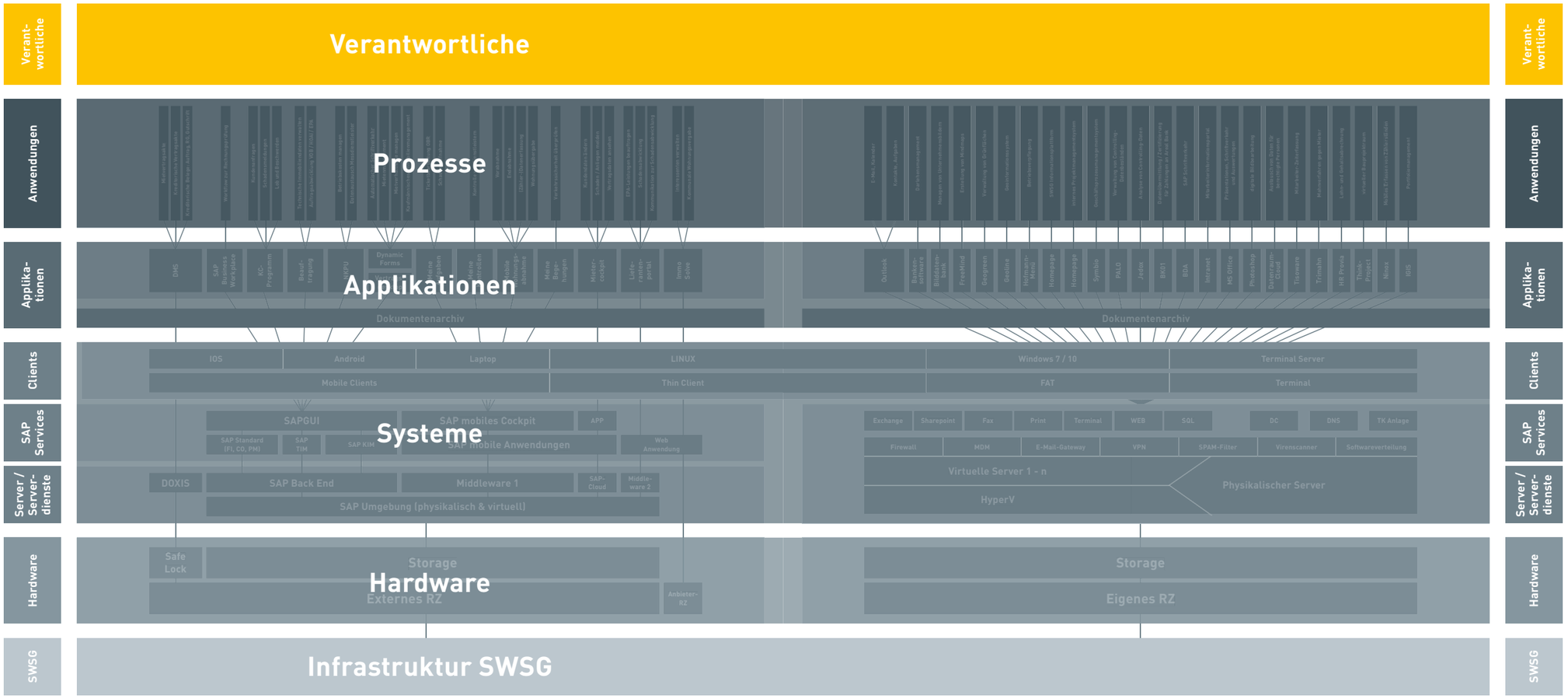
Christian Brabandt, Leiter Organisationsentwicklung

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.

Zusammenhänge verstehen

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. 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. Davon profitieren sowohl Mitarbeiter*innen als auch Kund*innen.“

Die IT-Infrastruktur der SWSG



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

„Wir können den technologischen Fortschritt nur dann für den Erfolg der SWSG nutzen, wenn wir die digitalen Möglichkeiten prozessbezogen implementieren und parallel dazu auch bereit sind, organisatorische Anpassungen vorzunehmen."

Nicole Mack, Referentin Organisationsentwicklung

ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

174,8

Mitarbeiter*innen nach Vollzeit (inkl. Auszubildenden/ Trainees/Werk-student*innen)

→ S. 87

56,5 %

Führungskräfte aus eigenen Reihen

→ S. 88

11,2 Jahre

durchschnittliche Betriebszugehörigkeit

→ S. 88





„2020 habe ich mein Büro gegen mein Wohnzimmer getauscht: Durch das Arbeiten im Homeoffice mussten einige Abläufe angepasst werden. Ich war überrascht, wie reibungslos das geklappt hat."

Maria Kyrmanidou, Teamassistentin Baumanagement

ARBEITEN IN ZEITEN VON CORONA

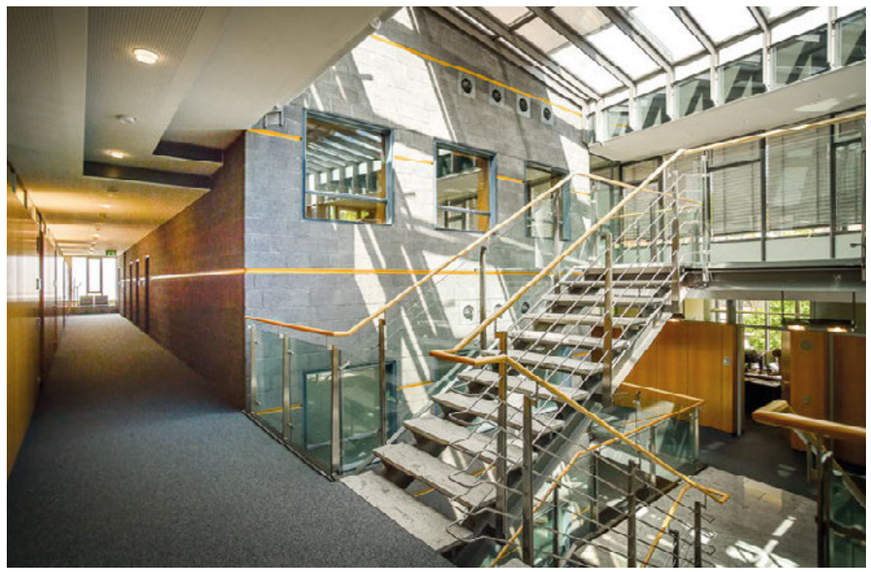
„New Normal“ im SWSG-Arbeitsalltag

Keine Frage – das Corona-Virus hat unser aller Leben auf den Kopf gestellt: Wir navigieren mit Abstand durch unseren Alltag, sind firm in Hygieneregeln und haben neue Begrüßungsrituale entwickelt. Einen großen Wandel erfährt derzeit auch das Berufsleben, das mit Arbeit auf Distanz häufig zu weniger persönlichem Kontakt zu Kolleg*innen, Geschäftspartner*innen und Kund*innen führt, gleichzeitig den Arbeitnehmer*innen jedoch auch mehr Flexibilität gewährt.

Bei der SWSG war mobiles Arbeiten bereits weit vor der Pandemie möglich. Vor allem Eltern und Angehörige von Pflegebedürftigen haben diese Option in Anspruch genommen. Als sich das Corona-Virus im März 2020 immer rascher ausbreitete, schickte die SWSG nahezu die gesamte Belegschaft binnen weniger Tage ins Homeoffice. Ermöglicht wurde dies, da viele Mitarbeiter*innen bereits mit mobilen Arbeitsgeräten wie Laptop und Smartphone ausgestattet waren, fehlende mobile Endgeräte wurden rasch organisiert. Ein entscheidender Vorteil: In den letzten Jahren hatte die SWSG bereits massiv in die Digitalisierung von Arbeitsmaterialien und die Etablierung digitaler Programme und Systeme investiert.

Ideen und Lösungsansätze

Dennoch galt es in der Anfangszeit nachzubessern und Ad-hoc-Lösungen für manche Abläufe zu finden. Einiges ließ sich schnell und unkompliziert lösen, wie beispielsweise der digitale Eingang von Rechnungen, für den alle Partner*innen und Dienstleister*innen aufgefordert wurden, ihre Rechnungen fortan per Mail einzureichen.



Bei anderen Punkten galt es, neue Wege zu finden. Als Beispiel ist hier die Kommunikation mit den Mieter*innen zu nennen: Vor der Pandemie konnten Mieter*innen oder Wohnungsinteressent*innen die SWSG an zwei Standorten in Stuttgart aufsuchen und erhielten vor Ort Auskunft oder hatten die Möglichkeit, direkt mit ihren Ansprechpartner*innen zu sprechen. „Als unsere Kundencenter für den Besucherverkehr geschlossen werden mussten, kommunizierten wir viel über das Telefon oder per Mail. Für manche Fälle ist aber ein persönliches Gespräch unabdingbar, sodass wir die Möglichkeit einer digitalen Terminbuchung einführten. Auf diese Weise konnten unsere Mieter*innen in Ausnahmefällen vor Ort und unter Hygieneauflagen ein Gespräch mit ihrem Ansprechpartner oder ihrer Ansprechpartnerin führen“, erklärt Christian End, Leiter des Kundencenters Obertürkheim.

Auch die Abläufe im Sozialmanagement, wo persönliche Gespräche von besonderer Bedeutung sind, mussten angepasst werden, wie Jan Böhme, Leiter des Sozialmanagements, ausführt: „Ich war in den ersten Wochen und Monaten stärker als sonst in die alltäglichen Prozesse des Teams im Bereich Sozialmanagement involviert. Es ging auch darum, dass beispielsweise die Mietschuldenberatung so moduliert wurde, dass sie unter Corona funktioniert. Ein Prozess, den wir meines Erachtens gut gemeistert haben“, wie Böhme betont. Schwieriger sei es im Bereich des Konfliktmanagements und der Beratung für Mieter*innen in besonderen Lebenslagen gewesen: „Hier musste vieles telefonisch geregelt werden, was in diesen Bereichen nur bis zu einem gewissen Grad ohne persönliche Begegnung funktioniert. Im Sommer und Herbst 2020 konnten dann auch wieder Hausbesuche gemacht werden; so konnten wir die dringendsten Fälle direkt und persönlich gemeinsam lösen.“

Die neuen Rahmenbedingungen veränderten auch das Arbeiten im Homeoffice: Kernarbeitszeiten wurden aufgelöst, sodass beispielsweise Eltern, die sich verstärkt der Kinderbetreuung widmen müssen, die Möglichkeit haben, auch an Randzeiten zu arbeiten. Bei Betreuungsengpässen wurden mit den Mitarbeiter*innen individuelle Lösungen erarbeitet. „Es ist schön zu sehen, wie schnell und mit wie viel Engagement die Mitarbeiter*innen diese ungewohnten Lebens- und Arbeitsbedingungen angenommen und bewältigt haben“, sagt Christian End. Und auch Alen Tucic, Objektbetreuer, bestätigt: „An die neue Situation musste ich mich anfänglich etwas anpassen, das ging dann aber sehr zügig, da die Vorgesetzten genügend Spielraum gelassen haben und man hier die Möglichkeit hatte, sich selbst neu zu organisieren und optimal auf die Umstände einzustellen.“



„Es ist schön zu sehen, wie schnell und mit wie viel Engagement die Mitarbeiter*innen diese ungewohnten Lebens- und Arbeitsbedingungen angenommen und bewältigt haben.“

Christian End, Leiter Kundencenter Obertürkheim



Neue Wege und Formen werden auch in der Kommunikation genutzt; viele Meetings finden derzeit virtuell statt. „Besprechungen sind zum Teil effektiver – die Konzentration auf das Wesentliche ist besser gegeben“, stellt IT-Teamleiter Wolfgang Türk fest. Doch nicht alle Themen lassen sich digital umsetzen: „Bei manchen Angelegenheiten fehlt mir der persönliche Kontakt zu Kolleginnen und Kollegen oder zu Mieterinnen und Mietern“, erläutert Kundenbetreuerin Tamina Ellenrieder. Auch Jan Böhme berichtet: „Leider mussten einige Veranstaltungen verschoben werden, die wir gerne persönlich umgesetzt hätten, wie beispielsweise Beteiligungsprojekte, in denen Mieter*innen sich mit uns oder weiteren Kooperationspartnerinnen und Kooperationspartnern austauschen. Wir finden, eine reine Verschiebung ins Digitale funktioniert hier nicht.“



„Im Team ist es wichtig, jeden Tag Austausch zu haben. Wir haben deshalb täglich ein Teammeeting – der virtuelle persönliche Kontakt ist ein wichtiger Fixpunkt im täglichen Arbeitsleben.“

Jan Böhme, Leiter Sozialmanagement

Homeoffice und Präsenz

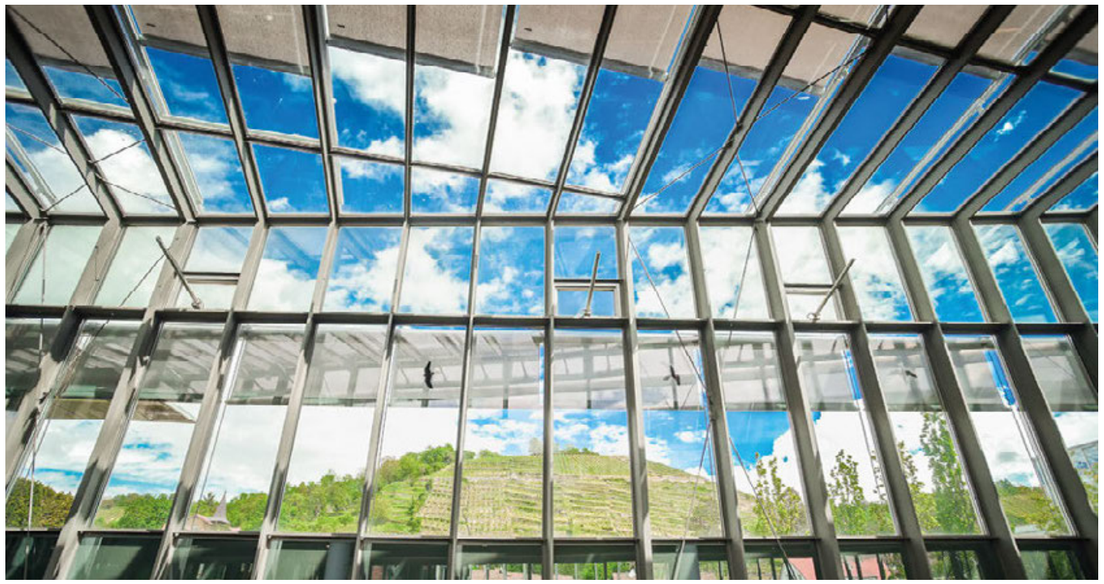
Und die Mitarbeiter*innen vor Ort? Einige Aufgaben lassen sich nicht aus dem Homeoffice erledigen. Hierzu zählen beispielsweise die Arbeitsbereiche der Objektbetreuer*innen, die in den Quartieren vor Ort im Einsatz sind. So weit möglich, wird auf direkte Kontakte zwischen den Mieter*innen und Objektbetreuer*innen verzichtet. Auch hier wird viel telefonisch oder per Mail erledigt. Bei manchem Schaden in einer Wohnung ist eine Begehung aber unabdingbar. „Wir sind hierfür gut gerüstet“, erklärt Alen Tucic. „Neben Masken und Desinfektionsmittel werden uns zwei Corona-Selbsttests pro Woche gestellt. Damit können wir sicher arbeiten und schützen gleichzeitig unsere Mieterinnen und Mieter.“

Vor Ort in der Firmenzentrale in Obertürkheim und im Kundencenter Bad Cannstatt sind auch Mitarbeiter*innen, die beispielsweise verwaltungstechnische Aufgaben übernehmen oder sich um die Post kümmern. Sandra King, Projektentwicklerin bei der SWSG, erklärt: „Aufgaben, die ich normalerweise selbst erledige, musste ich an die Kolleginnen und Kollegen vor Ort weitergeben.“ Diese zusätzlichen Aufgaben fallen dann beispielsweise im Team Service & Logistik an. Das Team und seine Leiterin, Nicole Nottebohm, waren in den letzten Monaten fast durchgängig vor Ort im Büro. „Die Kundenfrequenz hat sich durch die anfängliche Schließung der Kundencenter und durch die nun aktuelle Möglichkeit der Terminbuchung für die Kundinnen und Kunden stark verändert“, erzählt Nottebohm. „Die gewonnene Zeit wird zur Unterstützung der Kolleginnen und Kollegen im Homeoffice genutzt.“ Unterstützung, die ankommt, wie Tamina Ellenrieder bestätigt: „Dass viele im Homeoffice arbeiten können, funktioniert auch deshalb so gut, weil die Kolleginnen und Kollegen im Büro die anderen zusätzlich unterstützen.“ Und Sandra King ergänzt: „Für dieses kollegiale Miteinander bin ich sehr dankbar.“

Ausbildungsstart und neue Kolleg*innen

Unterstützung benötigt eine Gruppe der Mitarbeiter*innen ganz besonders, nämlich all jene, die 2020 neu bei der SWSG eingestiegen sind. Zwei neue Auszubildende starteten im September vergangenen Jahres bei der SWSG. „Uns ist ein gelungener Start ins Berufsleben wichtig“, betont Fabian Schragner, Mitarbeiter in der Personalabteilung, „vor allem am Anfang ist es für die Auszubildenden und Berufsanfänger*innen extrem hilfreich, dass sie den Kolleg*innen über die Schulter schauen und ihre Fragen direkt stellen können.“ In manchen Abteilungen gelingt dies einfacher, da beispielsweise über geteilte Bildschirme Vorgänge erläutert werden können. In anderen Bereichen gestaltet sich das Learning-by-Doing Corona-bedingt schwieriger: „Beispielsweise können die Auszubildenden zurzeit keine Hausbesuche durch unser Sozialmanagement begleiten“, fügt Schragner an und ergänzt: „Das kann hoffentlich im Verlauf der Ausbildung nachgeholt werden.“

Auch die Rekrutierung von Auszubildenden selbst hat sich verändert. Normalerweise durchlaufen die Kandidat*innen einen ausgeklügelten Bewerbungsprozess mit Workshops vor Ort in Obertürkheim. „Für die Auszubildenden, die 2021 starten werden, haben wir umdisponiert und im Online-Speed-Dating-Verfahren eine erste Auswahl getroffen“, berichtet Schragner. Vor der Vertragsunterzeichnung fand dann aber auch ein Treffen vor Ort statt: „Es ist wichtig, dass die Berufsanfänger*innen einen Blick ins Unternehmen werfen können. Sie sollen die Chance haben, sich vorab ein Bild ihres Arbeitsplatzes und ihrer -umgebung zu machen“, so Schragner weiter.



Ob Berufsanfänger*in oder Führungskraft – die ersten Tage im neuen Job sind immer eine Herausforderung. Seit Mai 2020 leitet Andrea Baschang das Kundencenter Bad Cannstatt mit einem Team von 16 Mitarbeiter*innen: „Mitten in der Corona-Zeit hatte ich meinen ersten Arbeitstag, bereits im Vorfeld hatten die Bewerbungsgespräche teilweise per Videokonferenz stattgefunden." An ihren ersten Arbeitstag kann sie sich noch gut erinnern: „Wenige Leute fahren zur Arbeit, ganz Stuttgart ist quasi zuhause, und man fährt selbst ins Büro und hat dort auch nur sehr wenige Kolleginnen und Kollegen kennenlernen können. Es war ein besonderer Start, aber ich bin sehr offen und sehr herzlich empfangen worden, und mit jedem Tag kommt ein Stück mehr Normalität."

Besonders freut sich Baschang, dass trotz der Pandemie eine persönliche Einführung stattgefunden hat: „Hier wird man abgeholt, es kümmert sich jemand, und sofort kann man sich zuhause fühlen. Man spürt, dass das Stuttgarter Heimatgefühl gelebt wird." In ihrer aktuellen Tätigkeit bestimmt die Pandemie weiterhin oft ihren Arbeitsalltag: „Leider sind die persönlichen Kontakte zu den Mieterinnen und Mietern bisher noch selten Teil meines Arbeitstages. Corona bestimmt derzeit noch sehr das Geschehen: Das fängt bei einfachen Hygieneregeln im täglichen Umgang an, bis hin zu kurzfristigen Aktionen, bei denen die SWSG ad hoc handeln muss. Beispielsweise werden viele Prozesse angepasst, um unsere Mieter*innen, Mitarbeiter*innen und auch die Handwerker*innen, die die Arbeiten ausführen, bestmöglich zu informieren und zu schützen." Dennoch, davon ist Baschang überzeugt, werden aus der Pandemie auch positive Effekte überleben: „Wir haben gesehen, dass Prozesse und Arbeitsweisen auch anders funktionieren, dass auch die Mieter*innen auf anderen Wegen mit uns kommunizieren können und wollen. Hier möchte ich Schritt für Schritt die Erkenntnisse aufgreifen und positiv für die Zukunft umsetzen, sodass das Unternehmen, die Mitarbeiter*innen und die Mieter*innen alle davon profitieren können. Gleichzeitig möchte ich mit den fortschreitenden Lockerungen auch Formate finden, wie ich mehr mit den Mieter*innen in Kontakt treten kann. Das wird sicher noch einige Zeit dauern, bis das alles wieder normal läuft, aber da finden sich Mittel und Wege."

Die vielen Beispiele zeigen: Flexibilität ist bei der SWSG derzeit mehr gefragt denn je: „Wir haben uns in die neue Situation schnell eingefunden. Ich nehme sie auch als Chance wahr und versuche dort nachzusteuern, wo es noch nicht rund läuft oder neue Lösungen entwickelt werden müssen", so Sandra King. Und manche knifflige Aufgabe wird auch als Beschleuniger der Digitalisierung wahrgenommen. „Ein hoher Digitalisierungsgrad", erklärt Wolfgang Türk, „ist Voraussetzung für ein gut funktionierendes Arbeiten von zuhause aus."

Innovativ und flexibel

Dennoch fehlt vielen etwas Elementares im neuen Arbeitsalltag: der persönliche Kontakt zu den Kolleginnen und Kollegen. Ein gemeinsames Mittagessen, der kurze Plausch auf dem Flur oder auch der unmittelbare Austausch bei wichtigen Themen sind gegenwärtig nicht mehr wie gewohnt möglich. Doch auch hier lassen sich manche neue Lösungen einfallen: „Im Team ist es wichtig, jeden Tag Austausch zu haben. Wir haben deshalb täglich ein Teammeeting – der virtuelle persönliche Kontakt ist ein wichtiger Fixpunkt im täglichen Arbeitsleben", berichtet Jan Böhme. Ähnliches berichtet auch King: „Ein paar Minuten Kaffeeklatsch gehen auch am Telefon." Für ein lockeres After-Work-Event kommen manche Mitarbeiter*innen auch in digitaler Form zusammen. „Auch wenn es ein persönliches Treffen nicht ersetzen kann, sind solche Veranstaltungen im ungezwungenen Rahmen eine tolle Möglichkeit, sich auszutauschen und mit den Kolleg*innen zu plaudern", meint Christian End.

Den Herausforderungen des „New Normal" begegnet die SWSG auf allen Ebenen mit neuen Lösungen und Ideen – einige davon werden sicherlich über die Pandemie-Zeit hinaus Bestand haben und damit den Mitarbeiter*innen ein noch flexibleres und mobileres Arbeiten ermöglichen.



„Wir haben gesehen, dass Prozesse und Arbeitsweisen auch anders funktionieren, dass auch die Mieter*innen auf anderen Wegen mit uns kommunizieren können und wollen."

Andrea Baschang, Leiterin Kundencenter Bad Cannstatt

KENNZAHLEN

Zahlen, Daten, Fakten – im Kennzahlenkapitel des Jahresberichts sind alle (Nachhaltigkeits-)Kennzahlen der SWSG der letzten fünf Jahre aufgelistet. Unterteilt in fünf Kategorien wird die Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen über die letzten Jahre hinweg dokumentiert und bewertet.

82 Wirtschaftlich starke SWSG

83 SWSG als Heimatgeber

86 Nachhaltig sozial

87 SWSG als Arbeitgeber

90 Ökologie der SWSG



„Mit dem Projekt des Energiehaus-Plus-Quartiers am Prießnitzweg haben wir – neben baulichem – erfolgreich auch rechtliches Neuland betreten, u.a. über einen vorgeschalteten europaweiten Wettbewerb des Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Mithilfe eines „maßgeschneiderten“, nachgelagerten Planungswettbewerbes stellten wir auf dieser Grundlage zudem die beste städtebauliche, architektonische, baulich-konstruktive und wirtschaftliche Lösung sicher.“

Dirk Willmann, Leiter Recht

WIRTSCHAFTLICH STARKE SWSG

Kategorie	2016	2017	2018	2019	2020	Einheit	Erfüllungsgrad
Gesamtinvestition	89,6	120,8	143,8	137,0	123,7	Mio. €	↗
davon Investitionen in den Bestand	45,8	52,0	58,8	46,7	36,4	Mio. €	↗
davon bewohnte Modernisierung	4,07	5,91	10,26	7,58	2,44 €	€/m²	↗
davon unbewohnte Modernisierung	10,65	13,17	16,15	6,18	2,83 €	€/m²	↗
davon geplante Instandhaltung	13,11	13,89	9,88	12,15	10,69 €	€/m²	↗
davon laufende Instandhaltung	10,33	9,89	11,53	11,45	12,95 €	€/m²	↗
davon Investitionen Neubau	29,6	45,2	59,7	51,1	49,8	Mio. €	↗
davon Investitionen Ankauf	14,2	23,6	25,3	39,2	37,5	Mio. €	↗
Neubauquote	0,6	1,8	1,3	1,7	1,3	%	↑
Fertiggestellte Mietwohnungen	98	240	231	283	224	Anzahl	↗
Fertiggestelle Eigentumswohnungen	11	97	3	41	18	Anzahl	↘
Altersstruktur des Wohnungsbestands							
Baujahr 1959 und früher	36	35	34	29	28	%	↗
Baujahr 1960 – 1969	8	8	8	7	7	%	↗
Baujahr 1970 – 1979	10	10	10	9	9	%	↗
Baujahr 1980 – 1989	6	6	6	6	6	%	↗
Baujahr 1990 – 1999	16	16	16	16	16	%	↗
Baujahr 2000 – 2009	13	13	13	15	15	%	↗
Baujahr 2010 und später	11	12	13	18	19	%	↗
Eigenkapitalquote	35,0	35,5	34,4	33,6	33,5	%	↗
Fremdkapitalquote	65,0	64,5	65,6	66,4	66,5	%	↗
Eigenkapitalrentabilität	3,5	4,1	3,3	3,6	4,0	%	↗
Gesamtkapitalrentabilität	2,4	2,5	2,2	2,5	2,2	%	↗
EBITDA-FK-Verhältnis	9,8	10,4	9,4	9,5	9,7	%	↗
Dynamischer Verschuldungsgrad	13,5	12,5	15,4	18,8	18,8	Jahre	↗
Tilgungskraft[1]	2,5	2,6	2,3	1,8	1,8	x-fach	↗
Zinsdeckung	16,0	15,0	14,8	14,1	13,3	%	↗
Kapitaldienstdeckung	33,5	33,3	33,2	33,6	33,8	%	↗
Mietenmultiplikator (Buchwerte)	8,25	8,42	8,65	9,03	9,02	x-fach	↗
Net Asset Value	994	1.293	1.384	1.580	1.762	€/m²	↗
Umsatzerlöse	148.890.111	188.351.534	150.037.872	172.950.124	167.940.049	€	↗
Jahresüberschuss	13.038.663	16.043.644	13.288.197	15.194.126	17.650.019	€	↗
Bilanzgewinn	5.250.564	5.144.208	5.032.404	5.226.530	5.376.549	€	↗
Fällige Mietforderungen	0,99	0,83	0,84	0,89	0,97	%	↗
Anlagevermögen	986.773.356	1.042.297.811	1.105.828.283	1.172.794.638	1.233.395.540	€	↗
Umlaufvermögen	81.159.456	56.160.942	67.586.081	72.359.444	69.227.266	€	↗

WIRTSCHAFTLICH STARKE SWSG

Kategorie	2016	2017	2018	2019	2020	Einheit	Erfüllungsgrad
Eigenkapital	374.025.564	390.069.208	403.357.404	418.551.530	436.201.549	€	↗
Cashflow							
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	60.215.945	64.962.304	58.932.747	53.028.491	54.531.819	€	↗
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–55.337.625	–75.068.088	–85.617.703	–94.405.489	–88.057.452	€	↗
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–3.922.746	9.579.269	26.868.314	41.823.363	33.610.311	€	↗
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.596.192	10.069.677	10.253.035	10.699.400	10.784.078	€	↗
Ergebnisse vor Steuern							
Ergebnisbeitrag HBW	12.669.950	9.710.479	12.294.495	15.161.880	22.757.903	€	↗
Ergebnisbeitrag Bauträger	1.787.648	9.187.333	3.503.973	4.384.103	697.104	€	↗
Ergebnis vor Steuern gesamt	14.457.598	18.897.812	15.798.469	19.545.983	23.455.007	€	↗
Anlagenintensität	92,4	94,9	94,2	94,2	94,7	%	↗
Innenfinanzierungsgrad I	85,4	66,3	53,0	42,6	47,7	%	↗
Innenfinanzierungsgrad II	44,3	40,9	33,2	19,2	20,5	%	↗
Durchschnittliche Buchwerte je m² (Wohn-/Nutzfläche)	718,23	744,44	768,11	817,38	832,56	€/m²	↗
Durchschnittliches langfristiges Fremdkapital je m² (Wohn-/Nutzfläche)	434,00	445,05	466,39	496,70	514,86	€/m²	↗
Anlagedeckungsgrad II	99	98	96	97	96	%	↗

SWSG ALS HEIMATGEBER

Kategorie	2016	2017	2018	2019	2020	Einheit	Erfüllungsgrad
Miethausbestand							
Wohneinheiten	18.138	18.307	18.504	18.813	18.952	Anzahl	↑
Wohnfläche	1.200.067	1.213.592	1.228.754	1.248.020	1.257.157	m²	↑
Gewerbeeinheiten	411	411	411	408	407	Anzahl	↑
Gewerbefläche	60.294	61.708	63.248	63.756	65.050	m²	↑
Garagen-/Tiefgaragenplätze	7.194	7.372	7.527	7.802	7.875	Anzahl	↑
Stellplätze	2.535	2.575	2.610	2.688	2.685	Anzahl	↑
Durchschnittliche Wohnungsgröße	66,16	66,29	66,40	66,34	66,33	m²	↑
Durchschnittliche Gewerbegröße	146,70	150,14	153,89	156,26	159,83	m²	↑

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

Diese Rubrik beinhaltet einen groben Überblick über unsere wirtschaftlichen Kennzahlen. Einen umfassenden Einblick in unsere Finanzkennzahlen bietet das Kapitel zum Jahresabschluss.

[1] Planmäßige Tilgungen

SWSG ALS HEIMATGEBER

Kategorie	2016	2017	2018	2019	2020	Einheit	Erfüllungsgrad
Marktanteil SWSG an öffentlich geförderten Wohnungen	49,0	49,4	50,7	50,4	51,1	%	↑
Öffentlich geförderte Wohnungen SWSG	7.357	7.377	7.571	7.586	7.588	Anzahl	↑
Fertiggestellte Mietwohnungen	98	240	231	283	224	Anzahl	↗
davon frei finanzierte Wohnungen	59	142	110	97	53	Anzahl	↗
davon Sozialmietwohnungen	22	79	94	150	43	Anzahl	↗
davon Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	17	19	27	36	19	Anzahl	↗
davon Personalwohnungen	–	–	–	–	109	Anzahl	↑
Fertigstellungen alle Projektarten (Wohnen)	467	465	543	634	304	Anzahl	↗
davon Neubau	109	337	234	324	242	Anzahl	↗
davon Mietwohnungen	98	240	231	283	224	Anzahl	↗
davon Eigentumswohnungen	11	97	3	41	18	Anzahl	↗
davon Modernisierung	358	128	309	310	62	Anzahl	↗
davon unbewohnte Modernisierung[1]	154	53	187	88	0	Anzahl	→
davon bewohnte Modernisierung[2]	204	75	122	222	62	Anzahl	↗
Wohnungsgemenge frei finanzierter Wohnungsneubau (fertiggestellte WE)[3]							
Anteil 1-Personen-Haushalte	5,1	11,3	26,1	20,1	64,0	%	→
Anteil 2-Personen-Haushalte	27,1	34,5	17,4	16,8	16,3	%	→
Anteil 3-Personen-Haushalte	20,3	19,7	23,2	33,6	9,3	%	→
Anteil 4-Personen-Haushalte	33,9	19,0	21,7	10,7	6,4	%	→
Anteil 5-Personen-Haushalte und größer	13,6	15,5	11,6	18,8	4,1	%	→
Wohnungsgemenge geförderter Wohnungsneubau (fertiggestellte WE)							
Anteil 1-Personen-Haushalte	44,4	18,4	17,7	25,3	25,9	%	→
Anteil 2-Personen-Haushalte	27,0	24,5	33,6	18,7	13,0	%	→
Anteil 3-Personen-Haushalte	9,5	30,6	15,9	24,2	27,8	%	→
Anteil 4-Personen-Haushalte	19,0	18,4	21,2	24,7	25,9	%	→
Anteil 5-Personen-Haushalte und größer	0,0	8,2	11,5	7,1	7,4	%	→
Durchschnittsmiete im Bestand	7,21	7,25	7,31	7,45	7,54	€/m²/Monat	↑
Mietencluster Wohnungsbestand							
Bis 300 € je Wohnung	11,0	12,4	11,9	10,6	10,2	%	↑
301 € – 450 € je Wohnung	34,3	32,9	32,5	32,7	32,5	%	↑
451 € – 600 € je Wohnung	33,7	33,1	33,5	33,5	33,3	%	↑
Ab 601 € je Wohnung	20,9	21,5	22,2	23,2	24,0	%	↑
Mieterfluktuation (nach SWSG)	6,1	6,1	5,8	5,2	4,8	%	↗
Mieterfluktuation ohne Modernisierungsmaßnahmen/Abriss/Neubau oder Verkauf	4,8	4,8	4,7	4,6	4,4	%	↗

SWSG ALS HEIMATGEBER

Kategorie	2016	2017	2018	2019	2020	Einheit	Erfüllungsgrad
Bewirtschaftungsbedingter Leerstand	0,2	0,2	0,3	0,2	0,3	%	↑
Durchschnittliche Mietvertragsdauer	11,9	12,2	12,3	12,4	12,8	Jahre	↑
Umzugsquote SWSG (nach Abriss/Neubau bzw. unbewohnter Modernisierung)							
Wegzug von SWSG	13	17	15	8	12	%	↑
Umzug/Rückzug in SWSG-Wohnung	87	83	85	92	88	%	↑
Umsetzungskosten	460.860	465.341	712.884	321.755	87.959[4]	€	↗
Objektbetreuerbüros im Quartier	32	32	32	31	30	Anzahl	↗
Wohnen auf Probe (Freie Träger der Wohnungsnotfallhilfe)[5]							
Anzahl Wohnungen im jährlichen Kontingent	20	20	20	20	20	Anzahl	↑
Anzahl daraus resultierender Mietverträge (kumuliert)	15	29	46	55	69	Anzahl	↗
Wohnen für besondere Bedarfsgruppen[6]	47	48	53	64	64	Anzahl	↑
Mitglieder des Mieterbeirats	26	60	57	55	47	Anzahl	–
Fürsorgeunterkünfte (FUK) gesamt	452	454	442	455	455	Anzahl	↗
Versorgungsfälle	75	62	54	110	93	Anzahl	–
Durchschnittsalter Bewohner*innen Gesamtbestand	52,8	53,2	53,4	53,5	53,7	Jahre	–
Wohnungen mit Belegungsbindung							
Anteil geförderte Wohnungen	41	41	41	40	40	%	↑
Anteil Wohnungen mit Belegungsrechten inkl. geförderter Wohnungen	73	72	71	71	71	%	↑
Barrierefreie Neubauwohnungen							
Gesamtzahl barrierefreie Wohnungen	337	384	452	510	553	Anzahl	↗
Fertiggestellte barrierefreie Wohnungen Neubau	11	47	68	58	29	Anzahl	↗
Fertiggestellte barrierefreie Wohnungen Umnutzung	0	0	0	0	14	Anzahl	↗
Anteil fertiggestellte barrierefreie Wohnungen an Neubauwohnungen	11,2	19,6	29,4	20,5	20,7	%	↗
Wohnungen mit Aufzug erschlossen	22	23	24	25	24	%	→

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

[1] Im Geschäftsjahr 2020 standen – statt der unbewohnten Modernisierungen – Umnutzungen und Großinstandhaltungsmaßnahmen im Fokus.
[2] Aufgrund der Corona-Pandemie hat die SWSG ab dem Frühjahr 2020 auf den Start neuer Maßnahmen im Bereich „Bewohnte Modernisierung" verzichtet. Die geplanten Maßnahmen wurden auf das Jahr 2021 verschoben.
[3] Die Veränderung des Wohngemenges ist auf die hohe Anzahl der Personalwohnungen an Neubauwohnungen zurückzuführen, da hier überwiegend 1-Zimmer-Appartements entstanden sind.
[4] Umsetzungskosten sind im Mehrjahresvergleich rückläufig und resultieren aus der rückläufigen SWSG-bedingten Fluktuation, die auf Modernisierungsmaßnahmen, Abriss/Neubau oder Verkauf zurückzuführen ist.
[5] 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.
[6] Wohnungen, die an die Landeshauptstadt Stuttgart vermietet sind und besonderen Bedarfsgruppen zur Verfügung stehen. Die Vergabe erfolgt i. d. R. über das Sozialamt, Jugendamt oder Liegenschaftsamt (Frauenhaus).

SWSG ALS HEIMATGEBER

Kategorie	2016	2017	2018	2019	2020	Einheit	Erfüllungsgrad
Kundenzufriedenheitsanalyse[1]							
Zufriedenheit mit Wohnung/Gebäude	72	–	–	–	74	%	↗
Zufriedenheit mit Wohnumfeld	67	–	–	–	70	%	→
Zufriedenheit mit Vermietungsprozess	–	–	–	–	85	%	↗
Zufriedenheit mit Schadensbearbeitungsprozess durch SWSG-Mitarbeiter*innen	–	–	–	–	91	%	↗
Zufriedenheit mit Schadensbearbeitungsprozess durch Handwerker*innen	–	–	–	–	90	%	↗
Gesamtzufriedenheit der Kund*innen							
Weiterempfehlungsbereitschaft an Freund*innen/Bekannte	2,0	–	–	–	1,8	siehe Skala	↑
Ich bin mit der SWSG insgesamt zufrieden	2,0	–	–	–	1,8	siehe Skala	↑
Die SWSG hat einen guten Ruf	2,1	–	–	–	1,9	siehe Skala	↑
Preis-Leistungs-Verhältnis	2,7	–	–	–	2,3	siehe Skala	↗
Höhe der Miete	2,6	–	–	–	2,3	siehe Skala	↗

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

NACHHALTIG SOZIAL

Kategorie	2016	2017	2018	2019	2020	Einheit	Erfüllungsgrad
Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit	96.400	100.300	101.000	109.500	84.000	€	↗
davon Nachbarschafts- und Mieterfeste[2]	12.400	16.300	17.000	25.500	0	€	→
davon Quartiersentwicklung und -arbeit	84.000	84.000	84.000	84.000	84.000	€	↑
Spenden[3]	100.000	100.000	100.000	100.000	130.000	€	↑
davon Hilfe und Beratung für Bewohner*innen	25.240	31.650	29.000	26.050	57.350	€	_
davon Quartiersentwicklung und Arbeit	25.238	42.800	32.372	27.250	46.330	€	_
davon Bildung	18.772	11.350	18.128	31.200	17.320	€	_
davon Integration	30.750	14.200	20.500	15.500	9.000	€	_
Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit/Spenden gesamt	196.400	200.300	201.000	209.500	214.000	€	↑
Anzahl Kindertagesstätten	36	38	37	38	40	Anzahl	→
Anzahl Begegnungsstätten	4	4	6	9	9	Anzahl	↑
Betreute Wohnungen für Senior*innen	351	351	351	351	351	Anzahl	→

NACHHALTIG SOZIAL

Kategorie	2016	2017	2018	2019	2020	Einheit	Erfüllungsgrad
Pflege-Wohngemeinschaften	2	2	3	3	3	Anzahl	↗
Plätze in Pflege-Wohngemeinschaften	16	16	25	25	25	Anzahl	↗
Beratungsfälle zu alters-/behindertengerechten Anpassungen der Wohnung oder des Wohnumfelds	4	24	28	38	39	Anzahl	↑
Aufgabenschwerpunkte im Sozialmanagement							
Klassische soziale Einzelhilfe	50	54	58	56	61	%	–
Quartiersentwicklung Gemeinwesenarbeit Prävention	21	23	21	21	18	%	–
Kommunikation und Netzwerkarbeit	7	6	5	5	6	%	–
Organisationsentwicklung und Projekte	8	7	8	10	10	%	–
Sonderaufgaben, Koordination Serviceangebote	14	10	8	8	5	%	–
Aufgabenschwerpunkte im Sozialmanagement							
Mediationsfälle	71	96	96	101	122	Anzahl	–
Mietschuldnerberatungsfälle	791	708	647	681	727	Anzahl	–
Sozialberatungsfälle	89	97	86	212	279	Anzahl	–
Fallzahlen des Sozialmanagements gesamt	951	901	829	994	1.128	Anzahl	–

SWSG ALS ARBEITGEBER

Kategorie	2016	2017	2018	2019	2020	Einheit	Erfüllungsgrad
Mitarbeiter*innen nach Vollzeit	169,2	169,4	171,9	169,3	174,8	Anzahl	↗
Mitarbeiter*innen	159,2	161,4	160,9	160,3	165,8	Anzahl	↗
Auszubildende/Trainees/Werkstudent*innen	10	8	11	9	9	Anzahl	↗
Mitarbeiter*innen (Köpfe)	180	181	190	194	196	Anzahl	↑
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	170	171	180	183	187	Anzahl	↑
Auszubildende/Trainees/Werkstudent*innen	10	10	10	11	9	Anzahl	↑
Anteil Mitarbeiter*innen							
Anteil Mitarbeiterinnen	49	46	47	46	48	%	↗
Anteil Mitarbeiter	51	54	53	54	52	%	↗

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

[1] Die Kundenzufriedenheitsanalyse wurde 2020 überarbeitet und der Bereich „Service" genauer differenziert. Die Themen Wohnung/Gebäude und Wohnumfeld sind nach wie vor vergleichbar; die Zufriedenheit mit Vermietungs- und Schadensbearbeitungsprozessen wurde erstmalig abgefragt, daher ist hier kein Vergleich möglich. Grundsätzlich wurden hier jedoch sehr gute Ergebnisse erzielt.
[2] Coronabedingt konnten 2020 keine Nachbarschafts- oder Mieterfeste stattfinden.
[3] Die Verteilung der Spendengelder auf die verschiedenen Bereiche variiert jährlich. Bewertet wird daher ausschließlich die Summe der Spenden.

SWSG ALS ARBEITGEBER

Kategorie	2016	2017	2018	2019	2020	Einheit	Erfüllungsgrad
Altersstruktur der Mitarbeiter*innen							
30 Jahre oder jünger	14	14	13	15	17	%	↗
31–40 Jahre alt	20	22	20	20	22	%	↗
41–50 Jahre alt	29	27	26	25	23	%	↗
51 Jahre und älter	37	37	41	40	38	%	↗
Führungskräfte gesamt	18	20	21	25	23	Anzahl	–
davon männlich[1]	15	16	17	18	15	Anzahl	↘
davon weiblich[1]	3	4	4	7	8	Anzahl	↘
Geschäftsführer*innen	2	2	2	2	2	Anzahl	–
davon männlich	2	2	2	2	2	Anzahl	–
davon weiblich	0	0	0	0	0	Anzahl	–
Bereichsleiter*innen	2	3	3	3	3	Anzahl	–
davon männlich	2	3	3	3	3	Anzahl	–
davon weiblich	0	0	0	0	0	Anzahl	–
Abteilungsleiter*innen	12	12	12	12	10	Anzahl	–
davon männlich	9	9	9	9	7	Anzahl	–
davon weiblich	3	3	3	3	3	Anzahl	–
Teamleiter*innen	2	3	4	8	8	Anzahl	–
davon männlich	2	2	3	4	3	Anzahl	–
davon weiblich	0	1	1	4	5	Anzahl	–
Führungskräfte aus eigenem Personal	10	7	12	14	13	Anzahl	–
Anteil Führungskräfte aus eigenem Personal	55,6	35,0	57,1	56,0	56,5	%	↗
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	10,8	11,3	11,3	11,2	11,2	Jahre	↗

SWSG ALS ARBEITGEBER

Kategorie	2016	2017	2018	2019	2020	Einheit	Erfüllungsgrad
Unternehmenszugehörigkeit							
Bis 5 Jahre	37,5	39,7	38,9	32,5	38,8	%	–
Bis 10 Jahre	21,7	15,6	19,5	17,5	17,9	%	–
Bis 20 Jahre	29,3	29,6	23,2	22,7	21,9	%	–
Bis 30 Jahre	10,3	13,4	16,8	19,6	18,4	%	–
Über 30 Jahre	1,1	1,7	1,6	1,5	3,1	%	–
Teilzeitquote	9,4	10,1	12,6	12,4	12,2	%	↗
Mitarbeiter*innen in Teilzeitbeschäftigung	17	18	24	24	24	Anzahl	↗
Ausbildungsquote	5,3	5,4	4,1	5,3	5,1	%	↗
Mitarbeiter*innen in der Berufsausbildung	9	9	7	9	9	Anzahl	↗
Übernahmequote	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	%	↑
Auszubildende mit Abschluss in der Berichtsperiode	9	3	3	4	3	Anzahl	↑
Abwesenheitsquote	3,9	4,1	3,9	3,7	3,3	%	↗
Mitarbeiterfluktuationsquote	5,6	7,3	6,8	8,2	6,6	%	↘
Betriebliches Gesundheitsmanagement							
Gesamtkosten für betriebliches Gesundheitsmanagement[2]	13.775	16.599	17.962	18.147	111.140	€	↑
Mitarbeiter*innen, die an Gesundheitsmaßnahmen teilgenommen haben	158	159	161	163	196	Anzahl	↑
Kosten für betriebliches Gesundheitsmanagement je Mitarbeiter*in	87,18	104,40	111,57	111,33	567,05	€	↑
Verletzungen & Berufskrankheiten	0	0	0	0	0	Anzahl	↑
Diskriminierungsvorfälle	0	0	0	0	0	Anzahl	↑
Compliance-Meldungen							
Hinweise zu Compliance-Themen	1	1	1	0	0	Anzahl	↑
Davon anerkannte Verstöße	1	0	1	0	0	Anzahl	↑
Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht-monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€	↑

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

[1] Bewertung erfolgt auf Basis der Diversifikationsziele.
[2] Die gestiegenen Kosten sind auf die gestiegenen Kosten für Corona-Präventionsmaßnahmen zurückzuführen.

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

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.

ÖKOLOGIE DER SWSG

Kategorie			2010	2018	2019	2010–2018	2010–2019	Zielwert 2010–2030
Tatsächliche (nicht witterungsbereinigte) Werte	spezifischer Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser (inkl. erneuerbarer Energien)		167,3 kWh/m²/a	130,1 kWh/m²/a	128,6 kWh/m²/a	–22,3 %	–23,2 %	–
	spezifischer Treibhausgasausstoß für Heizung und Warmwasser		43,9 kg CO_2/m²/a	32,6 kg CO_2/m²/a	30,8 kg CO_2/m²/a	–25,7 %	–29,7 %	–
Witterungsbereinigte bzw. -unabhängige Werte	spezifischer Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser (inkl. erneuerbarer Energien)		159 kWh/m²/a	150,5 kWh/m²/a	142,2 kWh/m²/a	–5,3 %	–10,6 %	–
	spezifischer Treibhausgasausstoß für Heizung und Warmwasser		41,7 kg CO_2/m²/a	37,7 kg CO_2/m²/a	34,1 kg CO_2/m²/a	–9,5 %	–18,2 %	–
	Auswirkung verschiedener Handlungsfelder auf den spezifischen Treibhausgasemissionswert des Gesamtbestands (inkl. Heizung, Warmwasser, Allgemeinstrom und CO_2-Gutschriften)	Energetische Modernisierung (inkl. Heizanlagenmodernisierung und CO_2-Gutschriften aus BHKW-Stromerzeugung)	–	–	–	–6,7 %	–7,8 %	–12,0 %
		Neubau (einschließlich Portfolioanpassungen)	–	–	–	–8,4 %	–8,2 %	–12,0 %
		Öko-Allgemeinstrom	–	–	–	–2,0 %	–2,0 %	–2,0 %
		Optimierung des Heizanlagenbetriebs	–	–	–	+/–0 %	+/–0 %	–5,0 %
		Zwischensumme der direkt durch die SWSG beeinflussbaren Handlungsfelder	–	–	–	–17,1 %	–18,0 %	–31,0 %
		Grüne Nah- und Fernwärme	–	–	–	+0,6 %	–2,4 %	–3,0 %
		PV-Mieterstrommodelle	–	–	–	–0,1 %	–0,1 %	–5,0 %
		Nutzerverhalten	–	–	–	+5,0 %	+1,1 %	+/–0 %
		Weitere externe Einflüsse	–	–	–	–0,6 %	–1,7 %	–
		Summe aller wesentlichen Handlungsfelder	–	–	–	–12,2 %	–21,1 %	–35 bis –40 %

LAGEBERICHT

94 A. Grundlagen des Unternehmens

98 B. Wirtschaftsbericht

112 C. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

18.952

eigene Mietwohnungen

→ S. 104

7,54 €/m²

Nettokaltmiete

→ S. 105

123,7 Mio. €

Investitionen in den Bestand

→ S. 107



„Ich bin froh und gleichzeitig stolz, dass wir aufgrund unseres guten Digitalisierungsgrades schon seit Beginn der Pandemie ohne Qualitätsverluste aus dem Homeoffice arbeiten können."

Suren Miller, Teamleiter Mietenbuchhaltung

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unser Geschäftsmodell

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zählt mit rund 19.000 eigenen Mietwohnungen zu den großen kommunalen, wirtschaftlich starken Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Die SWSG stellt im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart lebens- und preiswerten Wohnraum bereit. Das ist der zentrale Auftrag, den die SWSG seit mehr als acht Jahrzehnten erfüllt. Die Tätigkeitsschwerpunkte der SWSG sind das Management und die Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestandes sowie das Bauträgergeschäft. Zur Portfoliooptimierung kauft die SWSG Wohneinheiten zu und veräußert in geringem Umfang Wohneinheiten aus dem Anlagevermögen.

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

Der Sitz der SWSG mit drei Kundencentern befindet sich in der Augsburger Straße 696 in Stuttgart-Obertürkheim, ein weiteres Kundencenter ist in der Rostocker Straße 2–6 in Stuttgart-Bad Cannstatt angesiedelt. Zudem ist die SWSG mit 28 Objektbetreuerbüros bei ihren Kund*innen vor Ort in den Wohngebieten vertreten.



Unsere Strategie und Unternehmensziele

Nachhaltiges Wirtschaften in sozialer, ökologischer und ökonomischer Dimension sowie gesellschaftlich verantwortungsvolles Handeln sind die Messgrößen für den Erfolg der SWSG.

Um dieses Erfolgsversprechen gegenüber den Mieter*innen, ihren Geschäftspartner*innen und der Öffentlichkeit einzuhalten, agiert die SWSG auf der Grundlage eines Wertekanons, dem sich die Geschäftsführung sowie die Mitarbeiter*innen verpflichtet fühlen.

Die nachhaltige Ausrichtung der SWSG spiegelt sich im Unternehmenszweck sowie in den langfristigen Unternehmenszielen wider und ist wie folgt im Gesellschaftsvertrag fest verankert:

- Die SWSG stellt eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen sicher.
- Die SWSG unterstützt kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur.
- Die SWSG verwirklicht städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen.

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

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

Darüber hinaus sind die Werte und Prinzipien des Unternehmens in den Leitsätzen zur Unternehmenskultur, im Geschäftspartnerkodex und in der Richtlinie für integres Verhalten festgehalten. Mit der freiwilligen Selbstverpflichtung zum Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Stuttgart hat sich die SWSG als städtisches Beteiligungsunternehmen zu einheitlichen Standards zur Effizienzsteigerung, Transparenz und Kontrolle bekannt. Somit verpflichtet sich das Unternehmen auch über die gesetzlichen Auflagen hinaus zu freiwillig auferlegten Maßstäben für nachhaltiges Handeln.

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

In der Bestandsbewirtschaftung setzt die SWSG auf eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Die SWSG bietet den richtigen Raum für jede Anforderung und unterstützt mit passgenauen Angeboten zum gemeinsamen Leben und Wohnen ihre Mieter*innen individuell in ihrem Alltag. Um Segregation vorzubeugen und Strukturen zu verbessern, setzt die SWSG auf ein generationenübergreifendes Wohnen und auf die soziale Durchmischung der Quartiere. Das Unternehmen stellt mehr als jede zweite öffentlich geförderte Wohnung in der Landeshauptstadt und verfolgt im Bereich des freifinanzierten Wohnraums eine moderate Bestandsmietenanpassung. Dabei unterstützt die SWSG auch die Landeshauptstadt Stuttgart als Projektsteuerin und als Beraterin für städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere bei Belangen der sozialen Integration.

Unsere Partner*innen

Die SWSG setzt auf eine transparente Kommunikation und gute Vernetzung und steht daher regelmäßig im engen Austausch mit ihren Partner*innen. Die SWSG hält durch das Angebot an persönlichen Gesprächsrunden oder Informationsveranstaltungen den engen Kontakt zu Mieter*innen, die als Kund*innen die wichtigste Partnerschaft des Unternehmens darstellen. Andererseits stellen die Mieterbeirät*innen der einzelnen Quartiere und die Büros der Objektbetreuer*innen vor Ort einen direkten Anlaufpunkt dar, so dass die SWSG schnell auf sämtliche Anliegen der Mieter*innen reagieren kann. Seit 1. Oktober 2020 steht den SWSG-Mieter*innen (außer Gewerbemieter*innen) eine passgenaue App zur Verfügung, mit der sie rund um die Uhr alle wichtigen Daten zu ihrem Mietvertrag einsehen können, Kontaktdaten und Bankverbindung ändern sowie Anfragen und Schadensmitteilungen etc. verfassen können. Bei Neubau- oder Modernisierungsvorhaben werden die Mieter*innen so weit möglich mit ihren Wünschen an der Entwicklung des Bestands sowie des Wohnumfelds beteiligt.



Die Partnerschaft auf Augenhöhe ist ein wesentlicher Bestandteil des etablierten Lieferantenmanagements, mit dem die SWSG für ihre Kund*innen optimale Synergien schafft.

Für ein besseres Miteinander im Quartier veranstaltet das Unternehmen regelmäßige Mieterfeste und bietet Unterstützung bei selbst organisierten Nachbarschafts- oder Stadtteilfesten an. Aufgrund der Corona-Pandemie mussten diese Feste in 2020 leider entfallen. Weitere Plattformen zur Kommunikation mit den Kund*innen bieten die Unternehmenswebsite und die vierteljährlich erscheinende Mieterzeitschrift „In Stuttgart zuHAUSE“.

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

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

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

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunktur hat sich nach zehn Jahren Wirtschaftswachstum in 2020 aufgrund der Corona-Pandemie erwartungsgemäß abgeschwächt. Zudem stand das Jahr 2020 ganz im Zeichen der Corona-Pandemie. Einschränkungen durch das Virus im In- und Ausland schlugen sich deutlich in der Wirtschaftsleistung nieder. Ersten Berechnungen zufolge sank das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg um 13,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit fiel die Wirtschaftsleistung auf den tiefsten Stand seit neun Jahren.

Die inländische Ertragslage im verarbeitenden Gewerbe entwickelte sich im zweiten Quartal 2020 stark negativ. So sanken die realen Inlandsumsätze um 21,1 Prozent zum Vorjahr und um knapp 13 Prozent zum Vorquartal. Überproportional gingen die Umsätze im Fahrzeugbau mit einem Vorquartalsminus von 28,3 Prozent zurück. Mit 8,4 Prozent Umsatzverlust schnitt der Maschinenbau noch vergleichsweise gut ab. Die Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe entwickelten sich stabil (+0,1 Prozent).

Die realen Auslandsumsätze des verarbeitenden Gewerbes waren vom Pandemiegeschehen noch stärker betroffen als die Inlandsumsätze. Dort fielen die Erträge sogar um 29 Prozent zum Vorjahr und um 20,8 Prozent zwischen dem ersten und zweiten Quartal 2020. Auch der Fahrzeugbau verzeichnete stark rückläufige Umsätze (–33,1 Prozent). In der für den Südwesten wichtigen Branche Maschinenbau ging der Umsatz um 15,6 Prozent zurück. Lediglich einstellige Umsatzeinbrüche mussten die Pharma-Industrie und die Hersteller von DV-Geräten hinnehmen. Trotz der negativen Entwicklungen im zweiten Quartal 2020 besteht im Auslandsgeschäft die Hoffnung auf eine rasche Erholung in V-Form.

Für die Gesamtwirtschaft hat der Konjunkturspiegel Baden-Württemberg zum Ende des dritten Quartals 2020 jedoch einen deutlichen Aufwärtstrend für die Gesamtwirtschaft ausgewiesen. Das BIP lag bei –4,3 Prozent.



Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg meldete Anfang des neuen Jahres, dass der Auftragseingang in der Industrie im November 2020 deutlich über Vorjahresniveau lag: Auftragseingang +13,1 Prozent, Produktion –0,9 Prozent, Umsatz +0,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Nach dem massiven Einbruch im April lag die Nachfrage nach Industrieprodukten aus Baden-Württemberg im November 2020 den vierten Monat in Folge über dem Vorjahresniveau. Der Auftragseingangsindex deutete somit als konjunktureller Frühindikator auf eine Fortsetzung des Erholungsprozesses in der Industrie im Südwesten hin. Ab der zweiten Jahreshälfte 2020 haben sich die Auftragseingänge wieder positiv entwickelt. Dies schlug sich auch verstärkt auf die Umsätze in der Industrie nieder.

Bereits zu Beginn des Jahres 2020 wirkte die schwächere Konjunktur einer weiteren positiven Entwicklung bei der Arbeitslosigkeit entgegen. Ab März 2020 nahmen als Folge der Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu. Nach den Lockerungen der Maßnahmen erholte sich der Arbeitsmarkt im weiteren Jahresverlauf zwar, dennoch erhöhte sich die Arbeitslosenzahl im Jahresdurchschnitt 2020 in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 429.000 auf 2.695.000 Menschen. Die bundesweite Arbeitslosenquote stieg um 0,9 Prozent auf durchschnittlich 5,9 Prozent.

Die Zahl der Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich Stand Ende Dezember 2020 auf rund 259.940 Personen. Baden-Württemberg hatte 2020 mit 4,1 Prozent nach Bayern die niedrigste Arbeitslosenquote in Deutschland. Insgesamt verzeichnete die Bundesagentur für Arbeit für die Landeshauptstadt im Dezember 2020 27.560 Menschen ohne Arbeit. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 4,8 Prozent.

In der Automobilindustrie trübte sich das Geschäftsklima nach dem kurzen Lichtblick im November wieder bedeutend ein. Bei der Beurteilung der aktuellen Lage gewannen die Negativangaben nun die Oberhand, die Erwartungen an die Geschäftsentwicklung im kommenden Halbjahr waren erheblich häufiger von Skepsis geprägt als zuletzt. Auch beim Auslandsgeschäft rechneten die Unternehmen im Gegensatz zu den Vormonaten mit Rückgängen.

Führende Vertreter der Automobilindustrie in Baden-Württemberg hatten sich erneut für einen technologieoffenen Wandel der Branche ausgesprochen. Auch Ministerpräsident Winfried Kretschmann hat zur Halbzeit des „Strategiedialogs Automobilwirtschaft“ dafür geworben, neben der Elektromobilität auch regenerativ hergestellte Kraftstoffe oder die Brennstoffzellentechnik weiterzuentwickeln, um das Ziel einer CO_2-freien Mobilität zu erreichen. Drei Schwerpunktthemen sollen in den kommenden Jahren im Mittelpunkt stehen: der Klimaschutz, die Digitalisierung und die Stärkung des Mittelstands. Auch das Auto der Zukunft müsse in Baden-Württemberg vom Band laufen, dazu müssten bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden.

Die Landesagentur für neue Mobilitätslösungen gestaltet den Wandel der Mobilität, forciert und fördert so den notwendigen technologischen Umbruch. Dazu verbindet e-mobil-BW Wissenschaft und Wirtschaft, Technologien und Anwendungsfelder, Menschen und Märkte. Als Innovationsagentur des Landes Baden-Württemberg ist e-mobil BW die zentrale Anlaufstelle für alle Belange rund um den Mobilitätswandel.

Am 28. November 2020 wählten die Stuttgarter*innen einen neuen Oberbürgermeister. Dr. Frank Nopper löst den bisherigen Amtsinhaber Fritz Kuhn ab. Im März 2021 sind die Baden-Württemberger*innen zur Landtagswahl aufgerufen.

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 Prozent ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1,0 Prozent gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher Corona-bedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Die Bauwirtschaft meldete für 2020 eine höhere Wirtschaftsleistung als ein Jahr zuvor: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 Prozent zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Der Teilpreisindex „Wohnungsmieten“ hat sich laut des Statistischen Landesamtes in Baden-Württemberg vom Jahresdurchschnitt 2019 zu 2020 wiederum um 2,0 Prozent erhöht. Dabei wurde der Anstieg der hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten durch die Preissteigerungen für die Umlagen von Gas (+1,5 Prozent) sowie Strom (+3,4 Prozent) angetrieben. Lediglich die Preise für Zentralheizung und Fernwärme (–23,1 Prozent) waren deutlich niedriger als im Vorjahr (–1,3 Prozent).

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sanken im November 2020 gegenüber November 2019 um 0,1 Prozent (in Baden-Württemberg um 0,6 Prozent). Grund dafür war vor allem die von Juli bis Dezember 2020 geltende Senkung der Mehrwertsteuersätze. Gleichzeitig gingen innerhalb dieses Zeitraums die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden um 0,3 Prozent zurück. Für die Ausbauarbeiten hatten sie sich dagegen um 0,1 Prozent erhöht. Nennenswerte Preisanstiege unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es auch bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+1,1 Prozent), Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (+0,6 Prozent) sowie bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (+0,5 Prozent). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum November 2019 bis November 2020 um 0,5 Prozent gestiegen. Unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es hingegen nennenswerte Preisrückgänge bei Betonarbeiten (–1,0 Prozent), Wärmedämm-Verbundsystemen (–0,7 Prozent) und bei Putz- und Stuckarbeiten (–0,3 Prozent). Maurerarbeiten kosten 0,2 Prozent weniger als im November 2019.

Der Baupreisindex für Wohngebäude hat sich in Baden-Württemberg seit 2015 von durchschnittlich 100,0 auf 115,1 im November 2020 erhöht. Diese Steigerung ist nicht zuletzt auf die konsequente Innenentwicklung und Wohnraumverdichtung zurückzuführen. Diese erfordern in der Regel einen besonders aufwendigen Grundbau mit teuren Abfangungen. Die Baustelleneinrichtungen sind wegen Platzmangels meist überdurchschnittlich aufwendig.

Eine wichtige Rolle bei der Baukostensteigerung spielen die lokal besonders hohen Deponiekosten. Die Deponien im Südwesten sind knapp, auch aufgrund des allgemein anhaltenden Baubooms. Immer strengere Grenzwerte führen zudem dazu, dass immer weniger Baustoffe recycelt werden können und stattdessen deponiert werden müssen. Das Land Baden-Württemberg will dabei eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft sicherstellen. Besonderes Augenmerk soll zukünftig der Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen zukommen. So setzt das Land Baden-Württemberg auf einen sogenannten Erdmassenausgleich.

Der Baupreisindex für Wohngebäude hat sich in Baden-Württemberg seit 2015 von durchschnittlich 100,0 auf 115,1 im November 2020 erhöht.

Die Preise im Marktsegment der bebauten Wohnbaugrundstücke sind laut dem Grundstücksmarktbericht 2020 in Stuttgart weiter angestiegen. Im vergangenen Jahr verzeichnete die Landeshauptstadt ein Plus von elf Prozent bei Einfamilienhäusern und ein Plus von sechs Prozent bei Zwei- und Dreifamilienhäusern. Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus wurden je nach Gemarkung entweder beibehalten oder mit Steigerungen von bis zu 15 Prozent fortgeschrieben.

Die Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbau und bei verdichteter Bebauung wurden mit Steigerungen von zehn bis 15 Prozent und in den Innenstadtbezirken mit einer Steigerung von 25 Prozent fortgeschrieben. Je nach Lage fallen die Preise für Baugrundstücke in Stuttgart allerdings sehr unterschiedlich aus. Am stärksten betroffen von Preissteigerungen sind Baugrundstücke in Halbhöhen- und Aussichtslagen sowie in Innenstadtlagen, während die Steigerungen bei Stadtrandlagen eher unterdurchschnittlich ausfallen. Der Spitzenwert in der Stuttgarter Halbhöhenlage betrug wie im Vorjahr 3.350,00 EUR/m², der günstigste durchschnittliche Bodenrichtwert lag bei 1.090,00 EUR/m². Hohe Grundstückspreise erschweren dabei die Bereitstellung preiswerten Wohnraums.

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen laut dem Grundstücksmarktbericht 2020 im Vergleich zum Jahr 2018 etwas weniger stark. Bei Wiederverkauf wurde ein Anstieg von durchschnittlich sieben Prozent und bei Neubauwohnungen von rund vier Prozent verzeichnet. Der Durchschnittswert für alle gehandelten Wohnungen lag bei 4.320 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Für Neubaueigentumswohnungen wurden im Mittel 6.615 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und für Wohnungen im Wiederverkauf 3.970 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bezahlt. Der Spitzenpreis von 14.735 Euro je Quadratmeter Wohnfläche wurde für eine Wohnung in Stuttgart-Nord bezahlt. Insgesamt wurden im Segment Wohnungs- und Teileigentum 3.497 Verkäufe registriert. Das entsprach einer Steigerung von fünf Prozent gegenüber 2018. Gemessen an den Vertragszahlen bildet dieses Segment stets den größten Bereich des Stuttgarter Immobilienmarktes.

Nach Angaben des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) hat sich die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten neun Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei weitem nicht erreicht.

Das Statistische Bundesamt hat im November 2020 rund 28.567 Genehmigungen für neu zu errichtende Wohnungen in Wohngebäuden im Bundesgebiet gemeldet. Dies waren 9,8 Prozent oder 2.541 Wohnungen mehr als im Vorjahresmonat. Bei den Zweifamilienhäusern ist die Zahl der genehmigten Wohnungen um 472 oder um 26,8 Prozent, bei den Einfamilienhäusern um 17,5 Prozent (1.227 Wohnungen) und bei Mehrfamilienhäusern um 3,0 Prozent (502 Wohnungen) gestiegen. In Baden-Württemberg wurden im November 2020 4.405 Neubauwohnungen zum Bau freigegeben, damit lag die Genehmigungszahl für neue Wohnungen um 23 Prozent über den Werten vom November 2019.

2019 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 327.000 Personen, vor allem aus dem europäischen Ausland. In den Jahren 2010 bis 2019 waren im Saldo jährlich 454.000 Personen nach Deutschland zugewandert. Schutzsuchenden Flüchtlingen kommt bei der Einwanderung eine immer geringere Rolle zu. Im Jahr 2019 hatten noch rund 166.000 Menschen in Deutschland Schutz gesucht. Das waren elf Prozent weniger als im Vorjahr.

Jüngst lässt sich in den Wanderungsverflechtungen der Großstädte eine Trendumkehr ablesen. Städte mit mehr als 100.000 Einwohner*innen verlieren zunehmend Einwohner*innen an die umliegenden Kreise. Die negative Bilanz bei der Binnenwanderung der Großstädte wird vor allem durch das Wanderungsverhalten der Familien bestimmt (30- bis 50-Jährige beziehungsweise unter 18-Jährige). Bei den Bildungs- und Berufseinstiegswanderungen der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen kann noch nicht von einer Umkehr des Wanderungsverhaltens gesprochen werden. Allerdings haben sich auch in dieser Altersgruppe die hohen Binnenwanderungsgewinne der Jahre zwischen 2005 und 2011 etwas abgeflacht. Die Außenzuwanderung dieser Altersgruppe aus dem Ausland in die deutschen Großstädte hat sich dagegen jüngst weiter deutlich verstärkt.

Das Statistische Landesamt verzeichnete Ende 2019 in Baden-Württemberg mit 11.100.394 Einwohner*innen zum wiederholten Male einen neuen Bevölkerungshöchststand. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Einwohnerzahl des Landes um 30.861 Personen zu. Für 2020 lagen die Einwohnerzahlen nur für das dritte Quartal vor. In den ersten drei Quartalen 2020 ist die Einwohnerzahl weiter um 11.102 auf 11.111.496 Personen gestiegen.



In Baden-Württemberg wurden im Jahr 2019 knapp 109.000 Kinder lebend geboren. Damit lag die Zahl der Lebendgeborenen nach Angaben des Statistischen Landesamts im Jahr 1998 letztmals höher. Eine Ursache für diesen positiven Trend wird in der in den vergangenen Jahren relativ hohen Zuwanderung gesehen, die auch zu einer Zunahme der Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter geführt hat. Hinzu kommt, dass nun die Kinder der sogenannten Babyboomer aus geburtenstarken Jahrgängen Anfang der 1960er Jahre nun selbst Kinder bekommen. Allerdings lag die Geburtenrate auch im vergangenen Jahr weiterhin unter dem für eine Bestandserhaltung der Bevölkerung erforderlichen Niveau. Hierzu wäre eine Geburtenrate von 2,1 Kindern je Frau notwendig. Nachdem 2016 erstmals seit 2005 ein positiver Geburtensaldo erzielt wurde (plus 856), gab es 2019 ein Geburtendefizit von 2.597. In Stuttgart sind im Jahr 2019 6.733 Kinder zur Welt gekommen.

Nach den aktuellen Auswertungen des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart ging die Zahl der Stuttgarter Einwohner*innen zum 31. Dezember 2020 um 6.339 zurück. Am 31. Dezember 2020 waren in der Landeshauptstadt Stuttgart 608.260 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz gemeldet (Stand 31. Dezember 2019 = 614.599 Einwohner*innen). Ein- und Zwei-Personen-Haushalte dominieren unverändert die Wohnungsnachfrage in Stuttgart. 52 Prozent der Haushalte sind Ein-Personen-Haushalte, gefolgt von etwa 26 Prozent Zwei-Personen-Haushalten.

Beständige wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen bewirken jedoch, dass die Zahl der Stuttgarter Einwohner*innen in den kommenden Jahren voraussichtlich wieder steigen wird (+2,4 Prozent bis 2035). Der Anstieg der Lebenserwartung führt dazu, dass immer mehr ältere Menschen in Stuttgart wohnen. Ende 2019 lag das Durchschnittsalter der Einwohner*innen Stuttgarts bei einem Wert von 42,0 Jahren. Während dieser Durchschnittswert vergleichsweise unbeweglich erscheint, sind es vor allem die neu zugezogenen jungen Erwachsenen, über 52 Prozent sind zwischen 18 und 30 Jahren alt, und eine hohe Anzahl an Neugeborenen, die für die Veränderung der Altersstruktur in der Stadt sorgen.

Dass Alterung in Stuttgart ein Thema ist, zeigt auch der Blick auf die absoluten Zahlen: Zwischen den Jahren 2000 und 2020 sind die Zahlen der 75-Jährigen und Älteren um 15.965 auf aktuell rund 60.500 Menschen angestiegen. Im Jahr 2030 werden voraussichtlich 22.900 Menschen in Stuttgart leben, die mindestens 85 Jahre alt sind. Das sind rund 5.400 Personen (ca. 31 Prozent) mehr als heute. In Stuttgart lebten Ende 2020 277 Personen, die 99 Jahre oder älter waren.

Ein Thema, das mit der Alterung der Bevölkerung einhergeht, ist Altersarmut. Über 30 Sozialverbände, Gewerkschaften, zivilgesellschaftliche und kirchliche Organisationen in Baden-Württemberg haben sich am 3. April 2017 in Stuttgart zu einem breiten gesellschaftlichen Bündnis gegen Altersarmut zusammengefunden, um für einen Kurswechsel in der Rentenpolitik einzutreten. Im April 2019 hat das „Bündnis gegen Altersarmut“ zum „Fachtag Armut“ in Stuttgart eingeladen. Im Fokus der Tagung stand das Thema „Bezahlbarer Wohnraum“.

Laut Statistischem Bundesamt betrug im Jahr 2019 die Armutsgefährdungsquote in Deutschland 15,9 Prozent. Im gleichen Jahr waren in Westdeutschland rund 15,4 Prozent der Menschen von Armut bedroht, in Ostdeutschland waren es rund 17,9 Prozent. Besonders hoch war die Armutsgefährdungsquote in den Großstädten Duisburg, Dortmund und Bremen. Hier lag sie bei über 24,5 bis 28,5 Prozent. Am wenigsten von Armut bedroht waren im gleichen Jahr die Menschen, die in Baden-Württemberg und Bayern lebten. Im Vergleich der Großstädte in Deutschland schneidet Stuttgart (13,6 Prozent) nach München (11,2 Prozent) am zweitbesten ab.

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

3. Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Der Geschäftsverlauf 2020 und das Geschäftsergebnis der SWSG zum Bilanzstichtag sind insgesamt zufriedenstellend.

Nach Rücklagenzuführung weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 5,4 Millionen Euro (Vorjahr 5,2 Millionen Euro) für das Geschäftsjahr 2020 aus. Der Jahresüberschuss beträgt 17,7 Millionen Euro (Vorjahr 15,2 Millionen Euro).

Die Gesamtkapitalverzinsung beträgt 2,2 Prozent (Vorjahr 2,5 Prozent) auf das insgesamt eingesetzte Kapital und ist gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen. Der Jahresüberschuss soll in voller Höhe thesauriert werden, um für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zur Verfügung zu stehen.

Mit 18.952 eigenen Mietwohnungen (rund 1.257 Tm² Wohnfläche) hat die SWSG einen Marktanteil von circa sechs Prozent am Gesamtwohnungsbestand in der Landeshauptstadt Stuttgart und von gut neun Prozent des Mietwohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern.

Bei den preisgebundenen Wohnungen stellt die SWSG mit 7.588 Wohnungen jede zweite Wohnung (52,4 Prozent) bereit. Des Weiteren verfügt die SWSG über 407 Gewerbeeinheiten sowie 10.560 Garagen und Stellplätze.

a) Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vorjahresvergleich um 5,6 Millionen Euro auf 158,9 Millionen Euro (Vorjahr 153,3 Millionen Euro) gestiegen. Die Umsatzsteigerung ist im Wesentlichen auf investitionsbedingte Erhöhungen aufgrund von Neubauten sowie auf höhere Betriebskostenumlagen zurückzuführen.

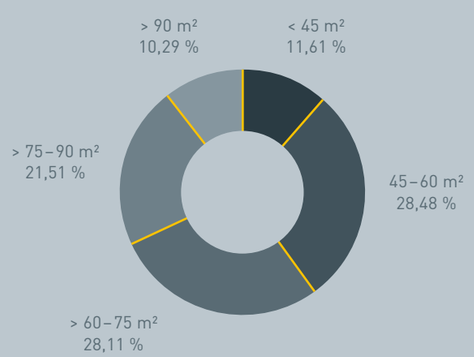
Am Jahresende lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 7,54 Euro/m². Die SWSG liegt aktuell circa 27 Prozent unter dem Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegels.

Die durchschnittliche Größe einer SWSG-Wohnung betrug Ende 2020 rund 66,33 m².

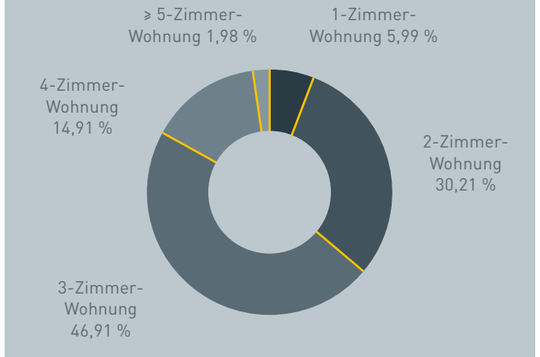
Die Erlösschmälerungen betragen 0,7 Millionen Euro (Vorjahr 1,0 Millionen Euro). Davon sind 0,4 Millionen Euro fluktuationsbedingt. Der Rest geht im Wesentlichen auf die umfangreichen Investitionen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes zurück.

Im Jahr 2020 verzeichnete die SWSG 895 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote bei 4,8 Prozent und somit unter dem Vorjahresniveau von 5,2 Prozent. Zum Bilanzstichtag lagen die Mietrückstände bei 1,0 Prozent der jährlichen Sollmiete (Vorjahr 0,9 Prozent). Es wurden Forderungen in Höhe von 0,94 Millionen Euro (Vorjahr 0,88 Millionen Euro) wertberichtigt.

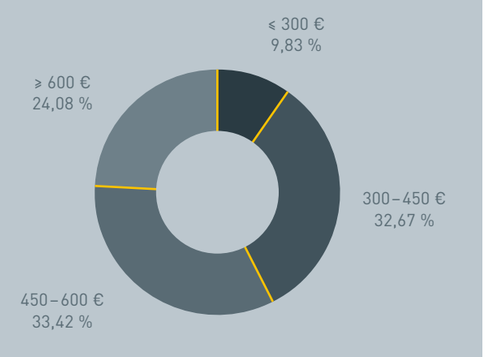
Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße in Quadratmeter



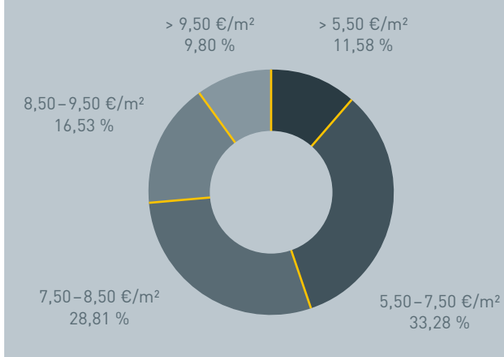
Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl



Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Wohnung (Nettokaltmiete)



Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete)



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

b) Bauträgergeschäft

Der Umsatz im Bauträgergeschäft belief sich 2020 auf 8,7 Millionen Euro (Vorjahr 19,2 Millionen Euro). Es wurden 18 Eigentumswohnungen sowie 21 Tiefgaragenstellplätze an die Käufer übergeben. Die mangelnde Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke in Stuttgart beeinflusst das Bauträgergeschäft maßgeblich.

4. Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2020 betrug rund 1,30 Milliarden Euro (Vorjahr 1,25 Milliarden Euro). Der Anstieg ist in erster Linie auf die Investitionstätigkeit zur Erweiterung und Erneuerung des Bestands zurückzuführen. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich um 59,8 Millionen Euro im Vorjahresvergleich. Das Umlaufvermögen veränderte sich von 72,4 Millionen Euro um 3,2 Millionen Euro auf 69,2 Millionen Euro zum 31. Dezember 2020. Im Ergebnis erhöhte sich die Bilanzsumme um 57 Millionen Euro im Vorjahresvergleich.

a) Vermögensstruktur

	2020 T€	2019 T€
Anlagevermögen	1.233.396	1.172.795
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	44.822	45.009
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13.621	16.651
Flüssige Mittel	10.784	10.699
Abgrenzung	176	168
	1.302.799	**1.245.322**

b) Kapitalstruktur

	2020 T€	2019 T€
Eigenkapital	436.202	418.552
Sonderposten für Investitionszuschüsse	19.600	20.844
Rückstellungen	51.275	55.460
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	680.753	651.562
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen	73.414	69.962
Sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzung	41.555	28.942
	1.302.799	**1.245.322**

Das Anlagevermögen der SWSG in Höhe von 1.233,4 Millionen Euro (Vorjahr 1.172,8 Millionen Euro) ist nahezu mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote inklusive Sonderposten für Investitionszuschüsse und passivem Rechnungsabgrenzungsposten beträgt 38,2 Prozent (Vorjahr 37,6 Prozent).

c) Investitionen

Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 31,9 Millionen Euro (Vorjahr 38,5 Millionen Euro) ausgegeben. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Corona-bedingten Verschiebung zahlreicher geplanter Instandhaltungsmaßnahmen. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Jahr 2020 insgesamt 4,5 Millionen Euro (Vorjahr 8,2 Millionen Euro) in Modernisierungen investiert. Es konnten 95 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr 318 Wohn- und Gewerbeeinheiten) fertiggestellt werden. Bei weiteren 119 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten (Vorjahr 109 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten) waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

Zusätzlich hat die SWSG im Jahr 2020 87,3 Millionen Euro (Vorjahr 90,3 Millionen Euro) im Mietwohnungsneubauprogramm und für unbebaute sowie bebaute Grundstücke investiert. 224 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten sowie 103 Garagen und Stellplätze (Vorjahr 283 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und 296 Garagen und Stellplätze) konnten fertiggestellt werden. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2020 weitere 448 Mietwohnungen, zwei gewerbliche Einheiten und 317 Garagen beziehungsweise Stellplätze.

Durch Desinvestitionen wurden Erlöse in Höhe von 0,5 Millionen Euro (Vorjahr 1,3 Millionen Euro) erzielt.

2020 hat die SWSG insgesamt 123,7 Millionen Euro (Vorjahr 137,0 Millionen Euro) für ihren Bestand aufgewendet.

d) Kapitalflussrechnung (DRS 21)

	2020 T€	2019 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	54.532	53.028
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–88.057	–94.405
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	33.610	41.823
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.784	10.699

Der leicht höhere Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der aufgrund der geringeren Investition für Modernisierung und Neubau im Vergleich zum Vorjahr niedrigere negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit sowie der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit führen insgesamt zu einem leichten Anstieg des Finanzmittelfonds um rund 0,1 Millionen Euro auf 10,8 Millionen Euro zum 31. Dezember 2020.

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

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

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

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

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

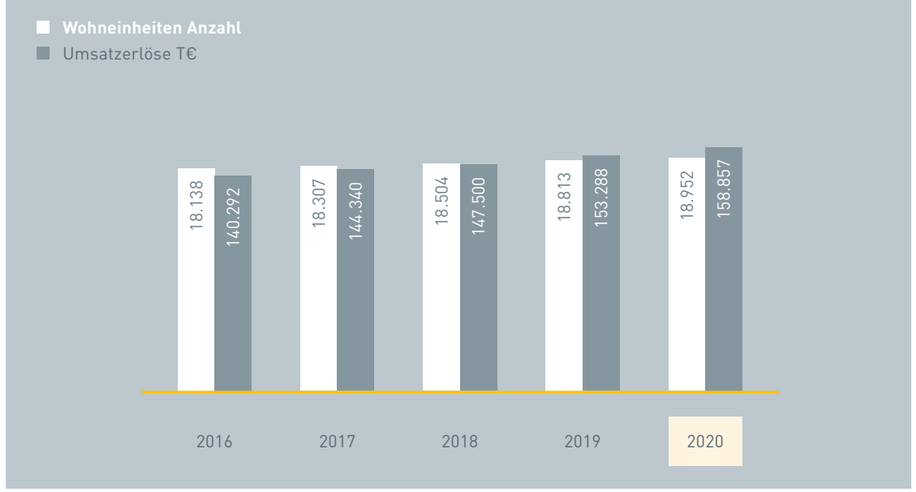
Die Transparenz über das Bestandsdarlehensportfolio der SWSG ist die Basis für dessen fortlaufende Bewertung, Risikosteuerung und Optimierung. Die dadurch gewonnene vollständige Sicht auf alle relevanten Entscheidungskriterien sowie die Simulation von Handlungsstrategien unter Einbeziehung der bestehenden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

5. Ertragslage

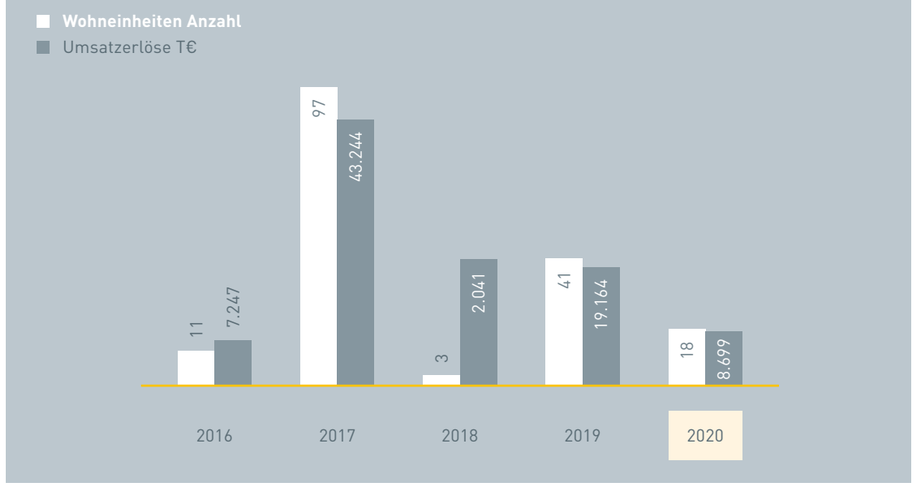
a) Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen

Die folgenden Grafiken zeigen die Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen.

Entwicklung des Wohnungsbestands und der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 2016–2020



Entwicklung der Übergaben und der Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft 2016–2020



Ertragslage nach Geschäftsbereichen

	2020 T€	2019 T€
Operatives Betriebsergebnis		
– aus der Hausbewirtschaftung	22.758	15.163
– aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	697	4.383
Operatives Betriebsergebnis (gesamt)	**23.455**	**19.546**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.805	–4.352
Jahresüberschuss	**17.650**	**15.194**
Einstellung in Gewinnrücklagen	-12.273	–9.967
Bilanzgewinn	**5.377**	**5.227**

Der Ergebnisbeitrag aus der Hausbewirtschaftung lag im Geschäftsjahr 2020 rund 7,6 Millionen Euro über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf gestiegene Mieterlöse und den durch die Corona-Pandemie bedingten Rückgang der Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Im Jahr 2020 wurden 18 Einheiten an die Erwerber übergeben (im Vorjahr 41 Einheiten). Aus dem Bauträgergeschäft wurden 2020 somit Umsatzerlöse in Höhe von 8,7 Millionen Euro erzielt (im Vorjahr 19,2 Millionen Euro). Der Ergebnisbeitrag aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit hat sich um rund 3,7 Millionen Euro von 4,4 Millionen Euro auf 0,7 Millionen Euro verringert.

Das operative Betriebsergebnis ist um 3,9 Millionen Euro auf 23,5 Millionen Euro angestiegen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich im Vorjahresvergleich um 1,5 Millionen Euro erhöht.

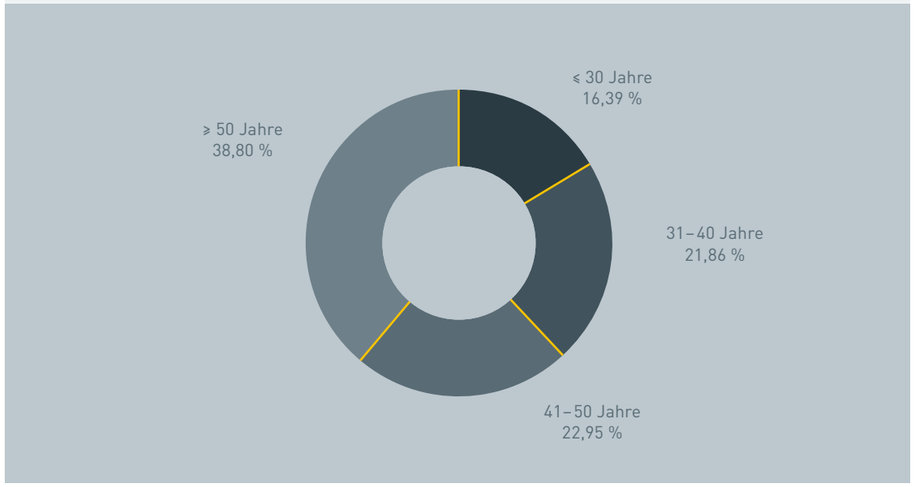
6. Mitarbeiter*innen

Der aktive Personalbestand der SWSG betrug 2020 im Jahresdurchschnitt inklusive der Geschäftsführung 167 Mitarbeiter*innen (Vollzeitbeschäftigte). Teilzeitmitarbeiter*innen wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet. Darüber hinaus waren fünf Auszubildende und vier Student*innen der Dualen Hochschule Baden-Württemberg sowie ein Trainee bei der SWSG tätig.

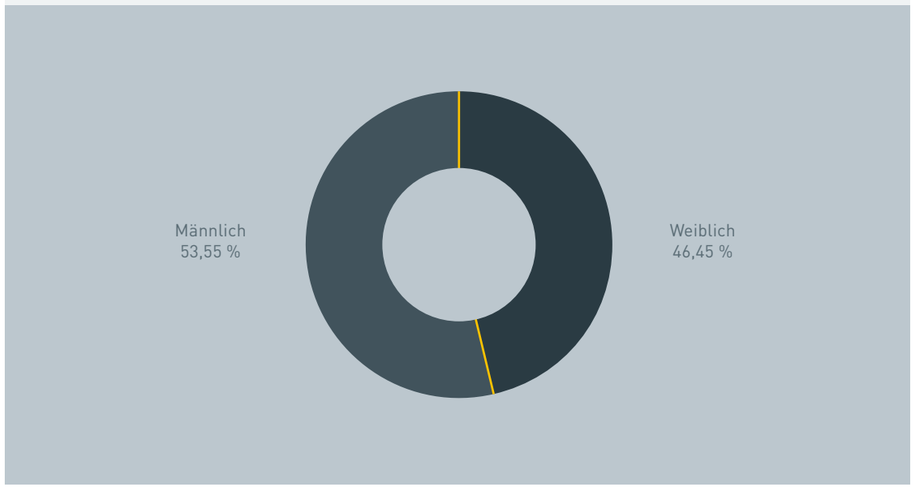
Der Personalaufwand betrug 15,4 Millionen Euro. Neben Löhnen und Gehältern beeinflusst die Zuführung zu den unmittelbaren und mittelbaren Pensionsverpflichtungen in Höhe von 2,2 Millionen Euro den Personalaufwand 2020 deutlich. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes.

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

Altersstruktur der Belegschaft



Mitarbeiter*innen nach Geschlecht



C. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

1. Risiko- und Chancenbericht

Um den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen rechtzeitig erkennen zu können, ist bei der SWSG ein Überwachungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG etabliert. Ausgehend von Unternehmenszielen und Strategie, der Struktur des Risikomanagements und den Methoden zur Risikobegrenzung, wurde eine Vorgehensweise zur Umsetzung des Überwachungssystems festgelegt. So hat das Risikomanagement der SWSG das Ziel, alle externen Einflüsse sowie internen Prozesse, die ein Risiko darstellen könnten, aktiv und bewusst zu steuern. Es identifiziert, analysiert und bewertet diese potenziellen Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mittel- und langfristig gefährden könnten. Das Risikomanagement der SWSG hält alle risikorelevanten Bereiche, Themen und Prozesse im Unternehmen im Blick. Sämtliche bei der SWSG identifizierten Risiken werden mit bereits vorhandenen Steuerungs- und Kontrollmaßnahmen entlang der Wertschöpfungskette und bei Bedarf auch mit weiteren konkreten Handlungsbedarfen versehen. Auf dieser Basis werden halbjährlich Risikoberichte erstellt und in den Gremien behandelt. Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken und Chancen der SWSG dargestellt.

a) Operative Risiken

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

Steigende Preise für Energie (Gas und Strom) wirken als Preistreiber bei den Nebenkosten. Dies schlägt sich durch steigende Nebenkosten unmittelbar auf die Mieter*innen nieder und schränkt zudem das Mietenpotenzial ein. 2019 wurde die Grundsteuer durch den Gesetzgeber reformiert. Der Landtag von Baden-Württemberg hat am 4. November 2020 ein Grundsteuergesetz verabschiedet. Es ist das erste vollständig eigene Steuergesetz für das Land. Die Grundsteuer wird damit nach dem modifizierten Bodenwertmodell ermittelt. Die neue Wertermittlung soll auf den Stichtag 1. Januar 2022 erfolgen und anschließend alle sieben Jahre aktualisiert werden. Es löst die bisherige Einheitsbewertung ab.

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien trägt auch 2021 voraussichtlich mehr als 5,0 Millionen Euro zu den Mieterlösen bei. Hier besteht das Risiko, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht sofort ein*e Anschlussmieter*in gefunden werden kann oder eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist. Die im Zuge der Corona-Pandemie erlassenen Einschränkungen des öffentlichen Lebens können zudem insbesondere für die gewerblichen Mietverhältnisse negative Auswirkungen haben. Gestiegene Mietausfälle bei den Gewerbeimmobilien sind daher nicht auszuschließen.

Aufgrund der hohen Aufwendungen für die Unterhaltung des Portfolios sowie der hohen Investitionsquote spielt die Entwicklung der Baukosten eine maßgebliche Rolle bei der Wirtschaftlichkeit. Die 2020 erneut gestiegenen Baukosten lassen sich nur begrenzt durch höhere Mieten oder Verkaufspreise refinanzieren. Bereits projektierte Maßnahmen müssen dementsprechend nachgeplant und nachkalkuliert werden, was zum Teil zu Verschiebungen im Bauzeitenplan führt.

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

Die Energieeffizienz und das Einsparen von Energie sind zentrale Einflussfaktoren für die SWSG, um den CO_2-Ausstoß und die Energiekosten bestehender sowie neuer Anlagen und Gebäude zu optimieren. Hierbei spielen die Kompetenz zur Identifikation von Energieeinsparpotenzialen und die Umsetzung von strategischen und organisatorischen Managementansätzen in kurz-, mittel- sowie langfristiger Sicht eine entscheidende Rolle. Für die SWSG besteht das Risiko, dass sie keine eigene Klimastrategie etabliert und vorhandene und/oder neu zu konzipierende Anlagen und Gebäude gar nicht oder nicht richtig analysiert, bewertet und Effizienzmaßnahmen einleitet. Darüber hinaus bewegt sich das strategische Energiemanagement in einem Umfeld einer volatilen Gesetzgebung, auf die es gegebenenfalls adäquat reagieren muss (z. B. durch Anpassungen organisatorischer Abläufe). Dies könnte zu Mehraufwendungen für die SWSG und zu Reputationsschäden wegen Nichterfüllung von Klimazielen oder hoher Nebenkosten der Mieter*innen führen.

Durch die Schaffung einer Organisationseinheit „Strategisches Energiemanagement“ sowie die Entwicklung einer Klimastrategie für das gesamte Gebäudeportfolio der SWSG unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Anforderungen und ökologischer Aspekte sowie die Erarbeitung eines Energiekennzahlensystems und die Etablierung einer jährlichen Treibhausgasbilanzierung wirkt die SWSG diesem Risiko erfolgreich entgegen.

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Strategische Risiken

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

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

Diesem Engpass kann durch aktive Projektentwicklung und die Teilnahme an Investorenwettbewerben nur begrenzt begegnet werden. Dem im Bauträgergeschäft bis zum Ende der Gewährleistungsphase herrschenden Risiko der Mängelansprüche begegnet die SWSG durch ein aktives Mängelmanagement.

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

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

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

c) Risiken aufgrund gesetzlicher Änderungen

Von besonders großer Kostenwirkung für den Bestand sind neue, kaum plan- und einschätzbare gesetzliche Neuregelungen. Sollten eventuell geplante Vorschriften aus der Gefahrstoffverordnung über die Umsetzung in den Ländern zu anlassbezogenen Ausbaupflichten von unbeschädigten, fest gebundenen Asbestprodukten führen, muss mit enormen zusätzlichen finanziellen Belastungen für die SWSG gerechnet werden.

Im Juni 2017 kam es in England zu einem katastrophalen Hochhausbrand mit zahlreichen Opfern. Aufgrund dessen ist unter Umständen davon auszugehen, dass mittelfristig auch in Deutschland eine Verschärfung der Brandschutzverordnungen erfolgen wird. Es ist ein Risiko erkennbar, dass sich diese nicht nur auf die Verschärfung bei der Herstellung von Wärmedämmverbundsystemen beziehen, sondern sich eventuell auch auf den Bestand von Wohngebäuden ausweiten. Damit könnten auf den Betreiber von Wohngebäuden neue Kostenrisiken zukommen, da die Gebäude zusätzlich baulich verändert werden müssten.

Unabhängig von den regelmäßigen Brandschauen durch die Behörden hat die SWSG alle Hochhäuser und Gebäude der Gebäudeklasse V gutachterlich zusätzlich untersuchen lassen, um ein erhöhtes Brandrisiko in diesem sensiblen Bereich auszuschließen oder neu bewerten zu lassen.

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

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

d) Finanzrisiken

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

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

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

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

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

Auch 2020 hat die EZB unverändert an ihrer lockeren Geldpolitik festgehalten. Bereits seit März 2016 liegt der Leitzins bei einem historischen Tief von 0,00 Prozent. Die EZB hat wie erwartet ihre Leitzinsen nicht verändert – und will sie auch in absehbarer Zeit nicht erhöhen. Grund dafür sei die anhaltende Konjunkturschwäche im Euroraum. Auch den sogenannten Einlagensatz beließ die EZB auf dem bisherigen Niveau von 0,5 Prozent, wo er seit September 2018 liegt. Die EZB wird das unter dem Kürzel PEPP bekannte Anleihekaufprogramm in der Corona-Pandemie um 500 Millionen Euro auf 1,85 Billionen Euro erhöhen. Die Nettozukäufe sollen bis März 2022 laufen, bisher galt Mitte 2021 als vorläufiges Ende. Die Geldpolitik hatte auch 2020 unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen. Ein Aufwärtstrend ist nicht zu erkennen. Zuletzt lag der niedrigste Zins für zehnjährige Hypothekendarlehen bei 0,41 Prozent. Auch längere Zinsbindungen bleiben mit rund einem Prozent äußerst günstig.

e) Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

Die SWSG kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu finanzierenden Banken, Bauhandwerker*innen und Behörden auf kommunaler Ebene setzen. Das Unternehmen ist bei Käufer*innen, Mieter*innen und Mietinteressent*innen als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

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

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

f) Gesamtaussage

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

2. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der SWSG entwickelt sich unverändert positiv. Für 2021 sind ein Umsatz zwischen 158 und 162 Millionen Euro, ein Bilanzgewinn in der Bandbreite zwischen 5,0 und 5,3 Millionen Euro sowie ein Jahresüberschuss von etwa zwölf Millionen Euro geplant. Die Gesamtkapitalverzinsung wird unter dem Niveau von 2020 prognostiziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2021 planmäßig um rund 2,1 Prozent beziehungsweise 3,3 Millionen Euro steigen. Die Nettomieterlöse aus dem Wohnungsbestand steigen dabei voraussichtlich um rund 1,6 Millionen Euro. Die übrigen Steigerungen der Umsatzerlöse ergeben sich vor allem aus höheren Umsatzerlösen aus Betriebs- und Heizkosten. Das Leerstandniveau und die Leerstandstruktur werden – wie in den vergangenen Jahren auch – insbesondere durch die anhaltenden Modernisierungsmaßnahmen geprägt. Dementsprechend werden auch die Leerstände im Geschäftsjahr weitgehend fortgeschrieben. Das hohe Instandhaltungsniveau der Jahre vor 2020 wird 2021 wieder erreicht. 2021 wird der Baubeginn von 334 Mietwohnungen erfolgen. Mittelfristig setzt die SWSG ein im Branchenvergleich weiterhin überdurchschnittliches Neubauprogramm fort. Das zukünftige Modernisierungsvolumen wird jährlich zwischen 200 und 400 Wohnungen betragen. Für die Instandhaltungsaufwendungen werden für 2021 insgesamt 40 Millionen Euro veranschlagt. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den operativen Cashflow erwirtschaftet.

Für 2021 plant die SWSG keine Fertigstellungen und Übergaben von Wohneinheiten im Bauträgersegment. Die SWSG wird durch geringfügige Anlagenverkäufe ihr Immobilienportfolio auch zukünftig weiter optimieren.

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

Stuttgart, 26. Februar 2021

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir M. Sidgi gez. Helmuth Caesar

JAHRES-ABSCHLUSS

120 Bilanz

122 Gewinn- und Verlustrechnung

124 Anhang für das Geschäftsjahr 2020

138 Bericht des Aufsichtsrats

140 Public Corporate Governance

141 Rechtliche Verhältnisse

142 Bestätigungsvermerk

1.233 Mio. €

Anlagevermögen

→ S. 120

167,9 Mio. €

Umsatzerlöse

→ S. 122

17,7 Mio. €

Jahresüberschuss

→ S. 122



„Im vergangenen Jahr war eine schnelle und maßvolle sowie konsequente Reaktion des Risikomanagements unabdingbar, um den Fortbestand sowie die gegenwärtige und die zukünftige Leistungsfähigkeit der SWSG sicherzustellen."

Melanie Heukelbach, Teamleiterin Interne Revision & Risikomanagement

BILANZ

Aktiva

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	874.979,00	692.792,00
2. Geleistete Anzahlungen	904.195,29	255.018,85
	1.779.174,29	**947.810,85**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.045.527.322,59	1.033.097.231,19
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.974.416,96	38.732.256,14
3. Grundstücke ohne Bauten	29.400.345,77	14.683.836,32
4. Bauten auf fremden Grundstücken	319.648,00	383.577,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	556.025,00	587.087,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	652.328,00	549.264,00
7. Anlagen im Bau	84.462.249,30	79.077.956,45
8. Bauvorbereitungskosten	15.367.452,46	3.692.722,39
9. Geleistete Anzahlungen	356.577,68	1.042.896,55
	1.231.616.365,76	**1.171.846.827,04**
	1.233.395.540,05	**1.172.794.637,89**
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	2.827.013,05	3.297.787,23
2. Bauvorbereitungskosten	413.442,38	587.179,89
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.583.597,97	6.878.483,62
4. Unfertige Leistungen	37.913.947,60	34.166.598,90
5. Andere Vorräte	84.097,14	79.149,11
	44.822.098,14	**45.009.198,75**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.042.979,46	804.731,65
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.482.475,21	1.836.203,11
3. Sonstige Vermögensgegenstände	11.095.635,60	14.009.910,28
	13.621.090,27	**16.650.845,04**
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	10.784.077,80	10.699.400,20
	69.227.266,21	**72.359.443,99**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten (Disagio)	103.528,00	106.526,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	72.658,88	61.822,13
	176.186,88	**168.348,13**
	1.302.798.993,14	**1.245.322.430,01**

Passiva

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	50.000.000,00	50.000.000,00
II. Kapitalrücklagen	725.000,00	725.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000.000,00	30.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	121.100.000,00	116.200.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	229.000.000,00	216.400.000,00
	380.100.000,00	**362.600.000,00**
IV. Bilanzgewinn	**5.376.549,26**	**5.226.530,34**
	436.201.549,26	**418.551.530,34**
B. Sonderposten		
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	**19.599.853,00**	**20.843.623,21**
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	20.761.000,00	18.749.000,00
2. Steuerrückstellungen	4.219.800,00	2.261.500,00
3. Sonstige Rückstellungen	26.294.425,78	34.449.833,30
	51.275.225,78	**55.460.333,30**
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	665.412.995,77	629.010.440,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.340.388,20	22.551.505,26
3. Erhaltene Anzahlungen	35.389.306,47	40.657.356,31
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.980.269,35	23.466.166,26
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.044.483,42	5.838.648,60
6. Sonstige Verbindlichkeiten	221.376,38	224.367,02
– davon aus Steuern: € 221.376,38 (Vj. € 224.367,02)		
	754.388.819,59	**721.748.484,40**
E. Rechnungsabgrenzungsposten	**41.333.545,51**	**28.718.458,76**
	1.302.798.993,14	**1.245.322.430,01**

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG

	01.01.2020–31.12.2020 €	01.01.2019–31.12.2019 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	158.856.763,12	153.287.824,59
b) aus Verkauf von Grundstücken	8.698.891,64	19.163.800,00
c) aus Betreuungstätigkeit	244,89	71.896,70
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	384.149,65	426.602,81
	167.940.049,30	**172.950.124,10**
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (i.Vj. Verminderung)	**278.725,54**	**–4.018.495,60**
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	**899.925,00**	**1.219.946,00**
4. Sonstige betriebliche Erträge	**6.372.648,72**	**6.040.416,41**
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	–76.109.880,02	–79.862.438,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	–5.091.967,16	–9.575.142,28
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	–84.673,09	–82.910,23
	–81.286.520,27	**–89.520.490,52**
	94.204.828,29	**86.671.500,39**
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	–10.798.676,19	–10.129.938,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	–4.573.304,65	–4.540.976,50
– davon für Altersversorgung: € 2.694.781,99 (Vj. € 2.763.373,02)	**–15.371.980,84**	**–14.670.915,04**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	**–32.700.876,25**	**–31.572.773,20**
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	**–7.942.267,02**	**–8.371.398,27**
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**12.080,52**	**6.281.722,32**
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
– Aufwendungen aus der Aufzinsung	–510.379,42	–547.548,00
– übrige	–10.395.974,22	–15.130.082,43
	–10.906.353,64	**–15.677.630,43**
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**–5.804.996,76**	**–4.351.653,80**
12. Ergebnis nach Steuern	**21.490.434,30**	**18.308.851,97**
13. Sonstige Steuern	**–3.840.415,38**	**–3.114.725,97**
14. Jahresüberschuss	**17.650.018,92**	**15.194.126,00**
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die Bauerneuerungsrücklage	–4.900.000,00	–4.300.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	–7.373.469,66	–5.667.595,66
16. Bilanzgewinn	**5.376.549,26**	**5.226.530,34**



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Die Kosten der **Außenanlagen** werden mit jährlich 6,7 abgeschrieben.

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen werden nach folgenden Grundsätzen als Herstellungskosten behandelt:

1. Die Aufwendungen für neubaugleiche Modernisierungen werden in vollem Umfang aktiviert.

2. Die Aufwendungen für Modernisierungen im bewohnten Zustand werden aktiviert, so weit sie mit Arbeiten zur Substanzmehrung des Gebäudes oder mit Erhaltungsarbeiten, die durch diese verursacht worden sind, im Zusammenhang stehen.

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der **Geschäfts- und anderen Bauten** mit Baujahr vor dem 1. Januar 1925 werden grundsätzlich jährlich mit 2,5 Prozent und mit Baujahr nach dem 31. Dezember 1924 mit jährlich 2,0 Prozent abgeschrieben. Bei Bauten, die nach dem 31. Dezember 1991 fertiggestellt wurden, erfolgen die Abschreibungen mit 3,0 Prozent oder 4,0 Prozent. Zu den Abschreibungen von **Erbbaurechtsnebenkosten** und **Außenanlagen** gilt Vorstehendes analog.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Rückstellungen für Pensionen** basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2018 G" von Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz (gemäß Vereinfachungsregel § 253 Abs. 2 S. 2 HGB) von 2,30 Prozent (Vorjahr 2,71 Prozent), erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 Prozent (Vorjahr 1,5 Prozent) und erwartete Rentensteigerungen von 0,9 Prozent (Vorjahr 1,0 Prozent) zugrunde gelegt. Der Rechnungszinssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Geschäftsjahre gebildet. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt zum 31. Dezember 2020 2.790 Tausend Euro (Vorjahr 2.560 Tausend Euro).

Die unter den **sonstigen Rückstellungen** ausgewiesenen Rückstellungen für Altersteilzeit basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2018 G" von Dr. Klaus Heubeck und ein Rechnungszinssatz von 0,44 Prozent (Vorjahr 0,58 Prozent) und erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 Prozent (Vorjahr 1,5 Prozent) zugrunde gelegt.



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

Die **Steuerrückstellungen** und die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie alle ungewissen Verbindlichkeiten und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Bei Rückstellungen mit Restlaufzeiten von über einem Jahr erfolgt eine Abzinsung mit dem fristkongruenten, von der Deutschen Bundesbank vorgegebenen durchschnittlichen Marktzins. Sämtliche Rückstellungen mit einer ursprünglichen Laufzeit oder Restlaufzeit von genau einem Jahr oder weniger werden nicht abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

(1) Anlagevermögen

Als Herstellungskosten für Gebäude wurden im Geschäftsjahr eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 900 Tausend Euro (Vorjahr 1.220 Tausend Euro) aktiviert.

Die Zuschüsse in Höhe von 897 Tausend Euro (Vorjahr 788 Tausend Euro) wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

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

(2) Unfertige Leistungen

Unter den **Unfertigen Leistungen** werden noch nicht abgerechnete, umlagefähige Heiz- und andere Betriebskosten in Höhe von 37.914 Tausend Euro (Vorjahr 34.167 Tausend Euro) ausgewiesen.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

(4) Flüssige Mittel

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten Treuhandkonten als Sicherheiten für Altersteilzeitverpflichtungen und Verpflichtungen gegenüber Lieferanten in Höhe von 59 Tausend Euro (Vorjahr 154 Tausend Euro).

(5) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

(6) Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2020 unverändert 50.000 Tausend Euro und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

(7) Gewinnrücklagen

	Bestand am 01.01.2020 T€	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahrs T€	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs T€	Bestand am 31.12.2020 T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	116.200	0	4.900	121.100
Andere Gewinnrücklagen	216.400	5.227	7.373	229.000
	362.600	**5.227**	**12.273**	**380.100**

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2020 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 85,50 Euro und 111,50 Euro und pro Garageneinheit 186,50 Euro.

(8) Der Ausschüttungssperre unterliegende Eigenkapitalbeträge

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung für Altersvorsorgeverpflichtung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren von 2.790 Tausend Euro (Vorjahr 2.560 Tausend Euro) unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

(9) Rückstellungen für Pensionen

Der Ausweis betrifft unmittelbare und mittelbare Pensionsverpflichtungen.

Den Mitarbeiter*innen der Gesellschaft ab Eintrittsjahr 1970 ist eine Zusatzversorgung nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst zugesagt worden. Hierbei liegt aufgrund der Einstandspflicht des Arbeitgebers und der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externem Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor. Die daraus resultierende Unterdeckung beträgt zum 31. Dezember 2020 18.719 Tausend Euro (Vorjahr 16.700 Tausend Euro). Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe zurückgestellt.

Die Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften auf Pensionen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen i. S. d. § 285 Nr. 9 Buchst. b HGB betragen zum Bilanzstichtag 1.569 Tausend Euro (Vorjahr 1.569 Tausend Euro).

(10) Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€
Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens	7.710	11.522
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen	3.515	4.659
Ausstehende Rechnungen Betriebskosten	4.440	3.526
Ausstehende Rechnungen für Umlaufvermögen	721	1.192
Noch zu erwartende Baukosten für verkaufte und übergebene Einheiten	262	1.471
Rückstellung für die Forderungen nach § 13b UStG	3.090	5.639
Rückstellung für die Änderung des Zinssatzes	4.000	4.000
Prozesskosten	395	303
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	22	30
Übrige	2.139	2.108
	26.294	**34.450**

(11) Verbindlichkeiten

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

(12) Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart

Folgende Bilanzpositionen sind davon berührt:

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	68	27
Sonstige Vermögensgegenstände	680	345
	748	**372**
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.087	8.860
Erhaltene Anzahlungen	723	624
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.451	6.378
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4	48
	11.265	**15.910**

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

(13) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen

	2020 T€	2019 T€
Auflösung		
– des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.244	1.182
– von Rückstellungen	1.567	1.598
Anlagenverkäufe	508	938
Schadenersatz und sonstige Erstattungen	209	522
Versicherungserstattungen	1.285	1.093
Erträge aus Tilgungszuschüssen	425	0
Erträge aus Zuschreibungen im Anlagevermögen	137	0
Übrige	998	707
	6.373	**6.040**

Die periodenfremden Erträge in Höhe von 2.310 Tausend Euro (Vorjahr 2.910 Tausend Euro) resultieren insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen.

(14) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von 5.874 Tausend Euro (Vorjahr 5.919 Tausend Euro) enthalten.

(15) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2020 T€	2019 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	**392**	**85**

(16) Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 745 Tausend Euro (Vorjahr 1.227 Tausend Euro) enthalten. Darüber hinaus enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 43 Tausend Euro (Vorjahr 475 Tausend Euro).

E. Sonstige Angaben

(17) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

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

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2020 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 4.046 Tausend Euro (Vorjahr 911 Tausend Euro) und für die des Anlagevermögens auf 111.148 Tausend Euro (Vorjahr 39.363 Tausend Euro). Aus Bauverträgen für Instandhaltungsmaßnahmen von Objekten des Anlagevermögens bestehen Verpflichtungen von 1.880 Tausend Euro (Vorjahr 1.868 Tausend Euro). Verpflichtungen aus Grundstücksgeschäften bestehen in Höhe von 12.508 Tausend Euro (Vorjahr 31.784 Tausend Euro).

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen beträgt rund 5.900 Tausend Euro. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 64 Jahre.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2020 insgesamt 243 Tausend Euro (Vorjahr 314 Tausend Euro).



(18) Anteilsbesitz

Die SWSG hat im Jahr 2005 mit einem weiteren Wohnungsunternehmen die **ARGE ParkQuartier Berg, Stuttgart** gegründet. Gesellschafter sind zu jeweils 50 Prozent die SWSG und das andere Wohnungsunternehmen. Gegenstand des Unternehmens ist die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit 170 Wohneinheiten. Der bisher ungeprüfte Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2020 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 56 Tausend Euro aus. Das ungeprüfte Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2020 337 Tausend Euro.

(19) Arbeitnehmer*innen

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer*innen beträgt:

	2020
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	106
Technische Mitarbeiter*innen	23
Objektbetreuer*innen	36
Arbeitnehmer*innen gesamt	**165**

Teilzeitmitarbeiter*innen wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet.

(20) Organbezüge

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer 473 Tausend Euro, für Mitglieder des Aufsichtsrats 35 Tausend Euro (davon 25 Tausend Euro Grundvergütung und 10 Tausend Euro Sitzungsgelder) und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen 155 Tausend Euro.

Die Geschäftsführerbezüge für Herrn Samir M. Sidgi betrugen im Berichtsjahr 251 Tausend Euro. Darin enthalten waren mit 42 Tausend Euro erfolgsbezogene Komponenten sowie Sachleistungen in Höhe von 11 Tausend Euro. Herr Helmuth Caesar erhielt in 2020 eine Gesamtvergütung in Höhe von 222 Tausend Euro, davon entfielen 38 Tausend Euro auf erfolgsbezogene Komponenten und 9 Tausend Euro auf Sachleistungen. Für die Geschäftsführer bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

(21) Abschlussprüferhonorar

Das berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug für das Geschäftsjahr 2020 inklusive aufwandswirksamer Umsatzsteuer 56 Tausend Euro für Abschlussprüfungsleistungen und 2 Tausend Euro für sonstige Bestätigungsleistungen.

(22) Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Auf Vorschlag der Geschäftsführung sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2020 4.900 Tausend Euro in die Bauerneuerungsrücklage und 7.373 Tausend Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 5.377 Tausend Euro ebenfalls in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

(23) Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

- **Thomas Fuhrmann**
  Vorsitzender
  Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, CDU
- **Peter Pätzold**
  Stellvertretender Vorsitzender,
  Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Städtebau, Wohnen und Umwelt, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
- **Thomas Adler**
  Modellschreiner, Betriebsrat i. R., Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
- **Silvia Fischer**
  Berufsschullehrerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
- **Philipp Hill**
  Programmierer, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
- **Doris Höh**
  Kinderkrankenschwester, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP
- **Christian Köhler**
  Statistiker, Politologe (M. A.), Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender AfD
- **Martin Körner**
  Diplom-Volkswirt, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender SPD
- **Gabriele Nuber-Schöllhammer**
  Sozialpädagogin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzende BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
- **Thorsten Puttenat**
  Komponist, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender Fraktionsgemeinschaft PULS
- **Michael Schrade**
  Stuckateur, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Freie Wähler
- **Jitka Sklenářová**
  Sozialwissenschaftlerin (Mgr.), Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
- **Dr. Carl-Christian Vetter**
  Unternehmer, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

Geschäftsführung

- **Samir M. Sidgi**
  Vorsitzender der Geschäftsführung
- **Helmuth Caesar**
  Technischer Geschäftsführer

(24) Nachtragsbericht

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

Stuttgart, 26. Februar 2021

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir M. Sidgi gez. Helmuth Caesar

Anlage A
Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
	Stand 01.01.2020 €	Zugänge 2020 €	Abgänge 2020 €	Umbuchungen 2020 €	Stand 31.12.2020 €	Stand 01.01.2020 €	Zugänge 2020 €	Abgänge 2020 €	Umbuchungen 2020 €	Zuschreibungen 2020 €	Stand 31.12.2020 €	Stand 31.12.2019 €	Stand 31.12.2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.630.541,90	353.730,42	0,00	106.790,63	4.091.062,95	2.937.749,90	278.334,05	0,00	0,00	0,00	3.216.083,95	692.792,00	874.979,00
Geleistete Anzahlungen	255.018,85	755.967,07	0,00	–106.790,63	904.195,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	255.018,85	904.195,29
	3.885.560,75	**1.109.697,49**	**0,00**	**0,00**	**4.995.258,24**	**2.937.749,90**	**278.334,05**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.216.083,95**	**947.810,85**	**1.779.174,29**
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.552.862.581,47	21.192.771,82	337.148,18	21.169.084,66	1.594.887.289,77	519.765.350,28	30.045.163,67	306.212,18	7.305,59	137.029,00	549.359.967,18	1.033.097.231,19	1.045.527.322,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.040.700,56	5.769.318,63	0,00	12.553.916,13	101.363.935,32	44.308.444,42	2.073.768,35	0,00	–7.305,59	0,00	46.389.518,36	38.732.256,14	54.974.416,96
Grundstücke ohne Bauten	14.683.836,32	15.984.162,27	0,00	–1.267.652,82	29.400.345,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.683.836,32	29.400.345,77
Bauten auf fremden Grundstücken	2.238.497,10	0,00	0,00	0,00	2.238.497,10	1.854.920,10	63.929,00	0,00	0,00	0,00	1.918.849,10	383.577,00	319.648,00
Maschinen	682.977,87	0,00	0,00	0,00	682.977,87	95.890,87	31.062,00	0,00	0,00	0,00	126.952,87	587.087,00	556.025,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.798.327,93	312.770,18	313.432,73	0,00	2.797.665,38	2.249.063,93	208.619,18	312.345,73	0,00	0,00	2.145.337,38	549.264,00	652.328,00
Anlagen im Bau	79.077.956,45	35.451.110,52	0,00	–30.066.817,67	84.462.249,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.077.956,45	84.462.249,30
Bauvorbereitungskosten	3.692.722,39	13.376.272,11	0,00	–1.701.542,04	15.367.452,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.692.722,39	15.367.452,46
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	1.042.896,55	669,39	0,00	–686.988,26	356.577,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.042.896,55	356.577,68
	1.740.120.496,64	**92.087.074,92**	**650.580,91**	**0,00**	**1.831.556.990,65**	**568.273.669,60**	**32.422.542,20**	**618.557,91**	**0,00**	**137.029,00**	**599.940.624,89**	**1.171.846.827,04**	**1.231.616.365,76**
Finanzanlagen													
Beteiligungen	215.000,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00	215.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00	0,00	0,00
	1.744.221.057,39	**93.196.772,41**	**650.580,91**	**–0,00**	**1.836.767.248,89**	**571.426.419,50**	**32.700.876,25**	**618.557,91**	**0,00**	**137.029,00**	**603.371.708,84**	**1.172.794.637,89**	**1.233.395.540,05**

Anlage B

Fristigkeit und grundpfandrechtliche Sicherung der Verbindlichkeiten (Verbindlichkeitenspiegel)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2020 €	davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr €	von über 1 Jahr €	von über 5 Jahren €	davon durch Grundpfand-rechte gesichert €	davon durch Kommunal-bürgschaft gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(629.010.440,95)	(23.344.678,36)	(605.665.762,59)	(510.499.863,35)	(615.478.470,16)	(10.877.213,39)
	665.412.995,77	24.289.136,86	641.123.858,91	543.229.597,19	641.991.251,95	6.762.714,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(22.551.505,26)	(1.182.526,43)	(21.368.978,83)	(16.375.959,13)	(13.694.856,25)	(-,--)
	15.340.388,20	838.168,02	14.502.220,18	11.207.502,62	11.253.135,94	-,--
Erhaltene Anzahlungen	(40.657.356,31)	(40.657.356,31)	(-,--)	(-,--)	(-,--)	(-,--)
	35.389.306,47	35.389.306,47	-,--	-,--	-,--	-,--
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(23.466.166,26)	(23.466.166,26)	(-,--)	(-,--)	(-,--)	(-,--)
	23.980.269,35	23.980.269,35	-,--	-,--	-,--	-,--
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(5.838.648,60)	(3.506.319,12)	(2.332.329,48)	(940.493,93)	(-,--)	(-,--)
	14.044.483,42	11.713.666,99	2.330.816,43	-,--	-,--	-,--
Sonstige Verbindlichkeiten	(224.367,02)	(224.367,02)	(-,--)	(-,--)	(-,--)	(-,--)
	221.376,38	221.376,38	-,--	-,--	-,--	-,--
Gesamtbetrag	**(721.748.484,40)**	**92.381.413,5**	**(629.367.070,90)**	**527.816.316,41**	**(629.173.326,41)**	**(10.877.213,39)**
	754.388.819,59	**96.431.924,07**	**657.956.895,52**	**554.437.099,81**	**653.244.387,89**	**6.762.714,25**

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

Bei drei ordentlichen Sitzungen und einer außerordentlichen Sitzung hat der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr insbesondere den Jahresabschluss 2019, den Wirtschaftsplan 2021 sowie die Investitionsprogramme und deren Umsetzung beraten und beschlossen. Darüber hinaus hat die Geschäftsführung den Vorsitzenden des Aufsichtsrats über alle wichtigen Entwicklungen und anstehenden Entscheidungen unterrichtet.

Mit einer freiwilligen Selbstverpflichtung haben sich die SWSG und ihre Gremien zu der im Jahr 2006 ausgearbeiteten und im Oktober 2011 aktualisierten Public Corporate Governance für die Landeshauptstadt Stuttgart bekannt. In diesem Regelwerk sind einheitliche Standards zur Effizienzsteigerung, Transparenz und Kontrolle für städtische Beteiligungsgesellschaften zusammengefasst. Die hohen Anforderungen, die sich aus diesem Kodex ergeben, hat die SWSG im Jahr 2020 ausnahmslos erfüllt. Im Sinne der Public Corporate Governance hat auch der Aufsichtsrat die Ergebnisse seiner eigenen Tätigkeit überprüft und über Verbesserungsmöglichkeiten beraten.

Der Jahresabschluss sowie der Lagebericht 2020 wurden von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer, der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RWT Crowe GmbH, Stuttgart, geprüft. Der Abschlussprüfer hat einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG festgestellt. An den Erörterungen des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss hat der Abschlussprüfer teilgenommen und über den Prüfungsverlauf sowie die Prüfungsergebnisse berichtet. Nach eingehender Prüfung hat der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss, dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag zugestimmt und der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses empfohlen.

Die SWSG konnte für das Geschäftsjahr 2020 ein gutes Ergebnis erzielen und so die erfreuliche Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre fortführen. Dies bestätigt das unternehmensweit spürbare hohe Engagement. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung für diesen großen Einsatz.

Stuttgart, im März 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Thomas Fuhrmann,
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart

Mitglieder des Aufsichtsrats


Thomas Fuhrmann


Peter Pätzold


Thomas Adler


Silvia Fischer


Philipp Hill


Doris Höh


Christian Köhler


Martin Körner


Gabriele Nuber-Schöllhammer


Thorsten Puttenat


Michael Schrade


Jitka Sklenářová


Dr. Carl-Christian Vetter

PUBLIC CORPORATE GOVERNANCE

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

Der Aufsichtsrat der SWSG hat sich im Wirtschaftsjahr 2020 eingehend mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auseinandergesetzt. Er hat sich mit der Geschäftsführung regelmäßig über die Strategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement des Unternehmens beraten. Gegenstand der Überwachung sind die Ordnungsmäßigkeit, die Zweckmäßigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat hat aufgrund seiner Überwachungsfunktion auch darauf geachtet, dass die operativen Ziele, welche die Gesellschaft verfolgt, den strategischen Zielen der Gesellschaft nicht entgegenstehen. Er hat in drei ordentlichen Aufsichtsratssitzungen und einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung sowie in drei ordentlichen Sitzungen und einer außerordentlichen Sitzung des Vergabeausschusses Angelegenheiten der Gesellschaft behandelt und die ihm nach der Geschäftsordnung vorbehaltenen Entscheidungen getroffen. Die vom Aufsichtsrat und der Geschäftsführung getroffenen Entscheidungen haben den operativen Zielen der Gesellschaft und den strategischen Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesellschafterin entsprochen.

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

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

Stuttgart, 22. März 2021



Thomas Fuhrmann
Bürgermeister
der Landeshauptstadt
Stuttgart, Aufsichtsrats-
vorsitzender der SWSG



Samir M. Sidgi
Vorsitzender der
Geschäftsführung



Helmuth Caesar
Technischer
Geschäftsführer

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

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

Anschrift
70329 Stuttgart, Augsburger Straße 696

Gründung
19. Mai 1933

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

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

Stammkapital
50.000.000,– Euro

Alleingesellschafterin
Landeshauptstadt Stuttgart

BESTÄTIGUNGSVERMERK

DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse
- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat ist für die sonstigen Informationen im Geschäftsbericht der SWSG verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die nicht inhaltlich geprüfte Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Stuttgart sowie den Bericht des Aufsichtsrats.

Unsere Prüfungsurteile zu Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die Informationen
- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Erkenntnissen ausweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, den 26. Februar 2021

RWT Crowe GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Peter Glück (Wirtschaftsprüfer)
gez. Tilman Just (Wirtschaftsprüfer)

IMPRESSUM

Herausgeber
Stuttgarter Wohnungs- und
Städtebaugesellschaft mbH
Augsburger Straße 696
70329 Stuttgart
www.swsg.de

Gestaltung & Produktion
SAHARA Werbeagentur GmbH
Werastraße 51
70190 Stuttgart
www.sahara.de

Druck
Druckhaus Waiblingen
Remstal-Bote GmbH

MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C041280

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/12146-2104-1011

Bildnachweise

Adobe Stock/stas111
Anna Schelling
Bernd Eidenmüller
Dennis Williamson
DOGMA 360 Communications
Ferdinando Iannone
Fotofabrik Stuttgart
Friedemann Rieker
HellwigStudios
Landeshauptstadt Stuttgart
Martin Hahn
Martin Stollberg
Martin Zentner
Media 4D GmbH
Michael Steinle, modular –
Agentur für integrierte
Kommunikation oHG
Ralf Grömminger
Roland Hägele
Ronnie Hell
Schneider/LHS
Shutterstock/Pressmaster
Sonja Menz
Steffen Möller
SWSG
Teresa Schröpel
Thomas Niedermüller
Werner Sobek Design GmbH
Westend61/Jo Kirchherr
YAFA – Falafel, Hummus & Friends

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

Deutscher Nachhaltigkeits Kodex Anwender

INITIATIVE WOHNEN.2050

charta der vielfalt UNTERZEICHNET

DEUTSCHLANDS BESTE WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Capital Beste Ausbilder Deutschlands

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen · GEISLINGER KONVENTION · Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Zertifikat seit 2014
audit berufundfamilie

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