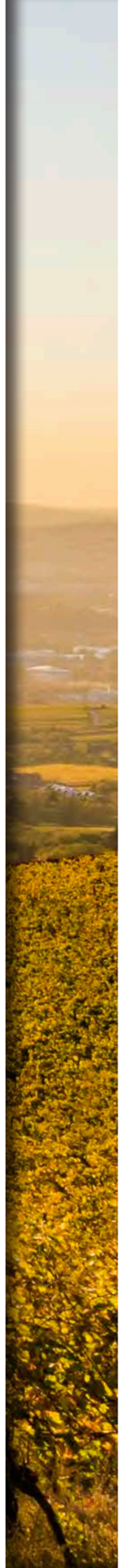
UNSER JAHR 2021

Geschäfts- und CSR-Bericht



SWSG 2021 – AUF EINEN BLICK

		2021	2020
Umsatzerlöse	Mio. €	163,4	168,0
Bilanzgewinn	Mio. €	5,1	5,4
Jahresüberschuss	Mio. €	15,9	17,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Mio. €	62,7	54,5
Bilanzsumme	Mio. €	1.353,0	1.302,8
Eigenkapital	Mio. €	452,1	436,2
Eigenkapitalquote	in %	33,4	33,5
Mitarbeiter*innen (Jahresdurchschnitt)		174	167
Hausbewirtschaftung			
Eigene Mietwohnungen	Anzahl	19.187	18.952
Eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	402	407
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	Mio. €	162,9	158,9
Durchschnittsmiete pro m² und Monat	€	7,60	7,54
Fertigstellungen Neubau	Wohnungen	199	224
Investitionen Neubau / Ankäufe	Mio. €	79,4	87,3
Investitionen Modernisierung	Mio. €	3,1	4,5
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	35,7	31,9
Investitionen / Aufwand Immobilienbestand gesamt	Mio. €	118,2	123,7
Bauträger			
Übergebene Einheiten	Anzahl	0	18
Umsatzerlöse Bauträger	Mio. €	0,0	8,7



002 Editorial
006 Me-Time
020 Im Gespräch mit Prof. Dr. Jutta Rump

024 BEZAHLBAR
026 Unsere Bauprojekte 2021
030 Mit Submetering zu mehr Nachhaltigkeit

032 HEIMATVERBUNDEN
034 90 Jahre Wallmer
038 Im Gespräch mit Markus Müller
040 Für ein gutes Miteinander

044 NACHHALTIG
046 SWSG Klimastrategie
054 Nachhaltiges Bauen und Wohnen

060 VIELFÄLTIG
062 Im Gespräch mit Isabell Herzog

066 ZUKUNFTSORIENTIERT
068 Digitale Projektsteuerung
072 Das letzte Puzzleteil am Hallschlag
074 Siegerentwurf Scharnhauser Straße

076 ZUVERLÄSSIG
078 SWSG mit dem Lea-Mittelstandspreis ausgezeichnet
080 Aufgestellt für die Zukunft

084 ZAHLEN UND FAKTEN
086 Kennzahlen
100 Lagebericht
126 Jahresabschluss

152 Impressum



002 Editorial
006 Me-Time
020 Im Gespräch mit Prof. Dr. Jutta Rump

024 BEZAHLBAR
026 Unsere Bauprojekte 2021
030 Mit Submetering zu mehr Nachhaltigkeit

032 HEIMATVERBUNDEN
034 90 Jahre Wallmer
038 Im Gespräch mit Markus Müller
040 Für ein gutes Miteinander

044 NACHHALTIG
046 SWSG Klimastrategie
054 Nachhaltiges Bauen und Wohnen

060 VIELFÄLTIG
062 Im Gespräch mit Isabell Herzog

066 ZUKUNFTSORIENTIERT
068 Digitale Projektsteuerung
072 Das letzte Puzzleteil am Hallschlag
074 Siegerentwurf Scharnhauser Straße

076 ZUVERLÄSSIG
078 SWSG mit dem Lea-Mittelstandspreis ausgezeichnet
080 Aufgestellt für die Zukunft

084 ZAHLEN UND FAKTEN
086 Kennzahlen
100 Lagebericht
126 Jahresabschluss

152 Impressum

IN ZEITEN DES WANDELS

Nachhaltigkeit, Digitalisierung, bezahlbarer Wohnraum – uns bewegen als Wohnungsunternehmen derzeit viele unterschiedliche und allesamt komplexe Themen. Eine ganze Klaviatur an Herausforderungen prägt unseren Arbeitsalltag: vom Klimaschutz zum nachhaltigen und zukunftsgerichteten Bauen und Wohnen über die Schaffung lebenswerter Quartiere und stabiler Nachbarschaften bis hin zum Einsatz innovativer Technologien. Das alles ist unter der Prämisse unseres sozialen Auftrags und mit ökonomischem Weitblick zu meistern. In Zeiten des Wandels, wie wir sie aktuell erleben, gilt es, Herausforderungen anzugehen und als Chancen zu nutzen.

Mit der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe des Klimaschutzes stehen wir alle vor einer der größten Herausforderungen unserer Zeit. Als Unternehmen haben wir uns ambitionierte Klimaziele gesteckt, die sich auf all unsere Handlungsfelder und Arbeitsprozesse auswirken. Klimaziele, die unsere Bestände klimafit und unsere Neubauten noch effizienter machen. Klimaziele, durch die Quartiere und Stadtteile an Attraktivität gewinnen. Technologische Neuerungen und Innovationen sind dabei wesentliche Wegbegleiter und in einigen Teilen auch Beschleuniger für Klimaschutz und Nachhaltigkeit.

Die Dynamik der Gegenwart zeigt durch vorausschauendes Handeln bereits heute ihre nachhaltige Wirkung: Wir arbeiten und kommunizieren anders, als wir es noch vor wenigen Jahren taten. Wir sind vernetzter und pflegen, dank digitaler Technologien, von zu Hause, vom mobilen Arbeitsplatz oder von unterwegs private und geschäftliche Kontakte rund um den Globus. Lokal und gleichzeitig global zu leben: Nie zuvor gab es einen solchen Entwicklungsschub in puncto Digitalisierung wie in der jüngsten Vergangenheit.

Wir als Unternehmen haben bereits viele Prozesse ins Digitale verlagert, die uns sowohl dabei helfen, noch effizienter, nachhaltiger und kundenorientierter zu arbeiten als auch die Voraussetzung dafür bilden, attraktiver Arbeitgeber zu sein. Wir schaffen mobile Arbeitsmöglichkeiten und investieren so in ein Arbeitsumfeld, das zeitgemäß und zukunftsfähig ist. New Work ist für uns kein Schlagwort – es ist gelebte Realität.



Samir M. Sidgi
Vorsitzender der Geschäftsführung



EDITORIAL

KLIMAFIT UND BEZAHLBAR

Nachhaltigkeit ist eines der prägendsten Themen unserer Zeit. Wissenschaft, Politik, Wirtschaft und Gesellschaft beschäftigen sich mit diesem Feld und rücken damit u. a. die Fragen des Klimaschutzes in den Mittelpunkt. Die Erderwärmung und die damit verbundenen Folgen sind eine große gesamtgesellschaftliche Aufgabe, bei deren Abfederung und Lösung es auf den Einsatz aller ankommt. Das fängt im alltäglichen Leben an: Welche Verkehrsmittel nutzen wir, um zur Arbeit zu kommen? Was landet auf unseren Tellern und was im Müll? Wo können wir Plastik vermeiden und auf nachwachsende Rohstoffe setzen? Und: Wie leben und wohnen wir? Dabei ist die Frage nach der Bezahlbarkeit in allen Bereichen von besonderer Wichtigkeit, denn Klimaschutz müssen sich alle leisten können.

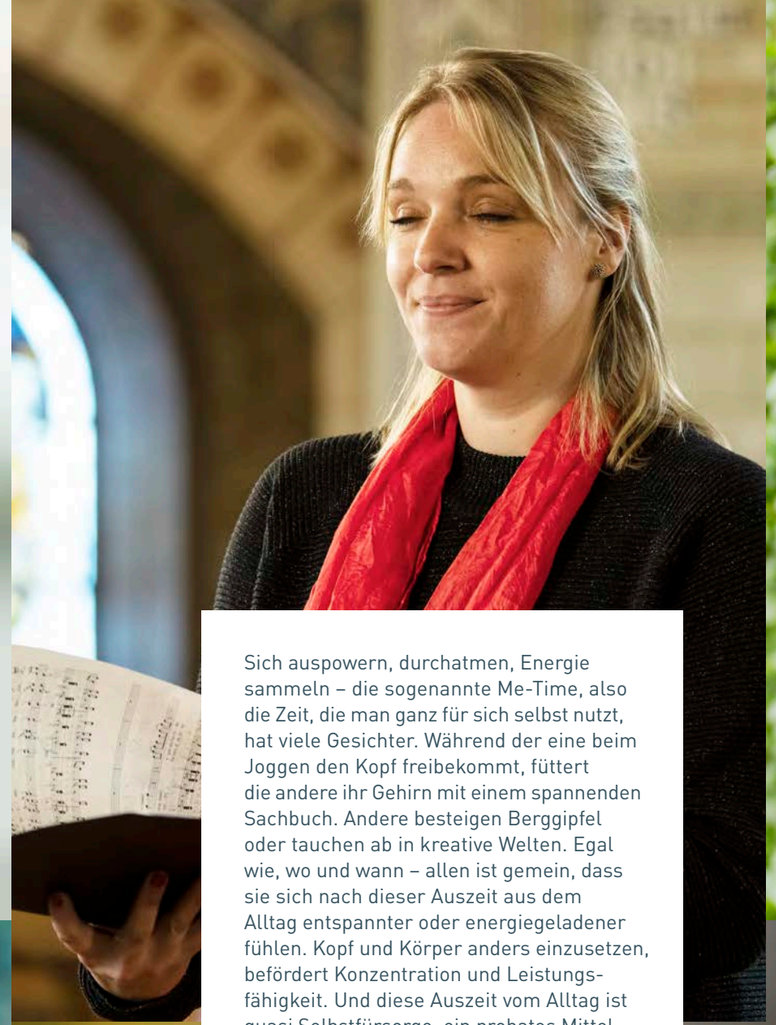
Die ambitionierten Klimaziele der SWSG berücksichtigen genau diese Aspekte: Im Neubau wie im Bestand setzt die SWSG auf effiziente und zugleich bezahlbare Standards, sie ertüchtigt Gebäude maßgeschneidert und macht sie klimafit für die Zukunft. Für die Energieversorgung setzt sie auf regenerative und grüne Quellen und nutzt neue Technologien oder Verfahren – etwa beim Energie-Plus-Quartier am Prießnitzweg. Dabei behält die städtische Tochter stets die Wirtschaftlichkeit im Blick und schafft es somit weiterhin bezahlbaren und zugleich lebenswerten Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung bereitzustellen.

Die SWSG bleibt damit ihren Werten treu, sie arbeitet zukunftsgerichtet und heimatverbunden, nachhaltig und bezahlbar, vielfältig und zuverlässig. Das beweist auch die besondere Auszeichnung im vergangenen Jahr: Für ihr herausragendes Engagement in Stuttgart während der Corona-Pandemie wurde die SWSG mit dem ersten Platz des Lea-Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg prämiert.



Thomas Fuhrmann
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart

ME-TIME





Sich auspowern, durchatmen, Energie sammeln – die sogenannte Me-Time, also die Zeit, die man ganz für sich selbst nutzt, hat viele Gesichter. Während der eine beim Joggen den Kopf freibekommt, füttert die andere ihr Gehirn mit einem spannenden Sachbuch. Andere besteigen Berggipfel oder tauchen ab in kreative Welten. Egal wie, wo und wann – allen ist gemein, dass sie sich nach dieser Auszeit aus dem Alltag entspannter oder energiegeladener fühlen. Kopf und Körper anders einzusetzen, befördert Konzentration und Leistungsfähigkeit. Und diese Auszeit vom Alltag ist quasi Selbstfürsorge, ein probates Mittel zum Stressabbau. In Zeiten von New Work, zwischen Homeoffice und Kinderbetreuung, wenn die Übergänge zwischen Arbeit und Freizeit immer fließender werden, ist die Zeit für sich selbst ein besonders starker Kraftspender.







„Die Vorfreude vor jeder Chorprobe und natürlich auch vor jeder Aufführung ist immer ein besonderer Moment: Im Gospelchor zu singen – vor allem aber das gemeinsame Singen – ist mein wöchentlicher Kraftspender und verleiht meinem Alltag eine besondere Note."

Sandra King, Projektentwicklerin

„Am Fahrrad schrauben und anschließend bei Sonnenschein eine Tour fahren – das ist für mich Freizeit und Entspannung zugleich. Dabei komme ich auf neue Ideen und bin aktiv an der frischen Luft unterwegs – für mich ein guter Ausgleich zur Arbeit im Büro.“

Christian Brabandt, Leiter Strategie und Digitalisierung

„Die Farbe in meinem Alltag bestimme ich selbst – mir macht es Spaß, über ein Motiv nachzudenken, die Idee zu skizzieren und anschließend mit Farbe und Leben zu füllen. In meiner kreativen Auszeit vergesse ich Raum und Zeit und bin ganz konzentriert auf das Hier und Jetzt."

Dr. Gabriele Herbst, Leiterin Investitions- und Portfoliomanagement

„Nach einer Woche voller Zahlen und vielen erledigten To-dos, liebe ich es, in die Natur einzutauchen: Eine Wanderung durch die Weinberge oder auch durch Felder, Wald und Wiesen macht meinen Kopf frei und ist für mich ein wahrer Energiespender."

Claudia Pirron, Teamassistenz Finanzen

„Zeit mit guten Freunden verbringen, sich austauschen, zuhören, erfahren und verstehen, Pläne schmieden – idealerweise gepaart mit gutem Essen und Getränken: den Moment genießen, ihn einatmen, festhalten und schöne Erinnerungen schaffen – das ist für mich Me-Time.“

Sandra Aslantas, Referentin Digitale Kommunikation

„Für mich ist es erholsam, die Gartengestaltung zu planen und umzusetzen. Die gelegentliche körperliche Tätigkeit, verbunden mit der frischen Luft, ist für mich ein perfekter Ausgleich – und das anschließende Entspannen auf der Terrasse genieße ich immer wieder."

Martin Hasenmaile, Leiter Projektkonzeption

NEW WORK – ZWISCHEN BEWEGUNG UND BALANCE

Im Gespräch mit Prof. Dr. Jutta Rump,
Direktorin des Instituts für Beschäftigung und
Employability in Ludwigshafen (IBE)



New Work

In den 1970er Jahren führte der Sozialphilosoph Frithjof Bergmann den Begriff „New Work" ein. Damit wird der strukturelle Wandel in der Arbeitswelt beschrieben, dessen Ursachen beispielsweise in der Digitalisierung und Globalisierung liegen. Durch „New Work" entwickeln Unternehmen individuelle, auf die speziellen Bedürfnisse zugeschnittene Lösungen, um zukunftsorientiert und langfristig den vielfältigen Herausforderungen entgegenzutreten.

VUKA-Welt

*VUKA (oder im Englischen VUCA) ist die Abkürzung der Begriffe volatil, unsicher, komplex und ambivalent. Der Ausdruck beschreibt die schwierigen Rahmenbedingungen der Unternehmensführung. Mittlerweile wird damit auch die unsichere Welt aus dem Blickwinkel der Arbeitnehmer*innen berücksichtigt, in der sich die Anforderungen an den Job stetig wandeln. Der Begriff „VUKA-Welt" wurde übrigens nach dem Ende des Kalten Krieges erstmals genutzt, um das multilaterale Machtgefüge zu beschreiben.*

Frau Prof. Dr. Rump, Corona beeinflusst unser Leben weltweit seit mehr als zwei Jahren – und damit auch unser Arbeitsleben. Welche wichtigen Veränderungen können Sie beobachten?

Manche Veränderungen sind evident, so sind die Möglichkeiten für Homeoffice und mobiles Arbeiten keineswegs ausschließlich bestimmten Gruppen, wie beispielsweise Müttern und Vätern, vorbehalten. Das hat sich mittlerweile zu einer Arbeitsform entwickelt, die allen offensteht, in deren Berufsfeld ein Arbeiten vor Ort nicht zwingend notwendig ist. Außerdem hat eine Virtualisierung der Kommunikation und Zusammenarbeit stattgefunden. Vor allem während der Lockdowns war das ein eminentes Mittel, um Unternehmen am Laufen zu halten. Das ist ein Technikschub, der mittlerweile für alle in der Realität angekommen ist. Und dann ist da noch die Veränderungsgeschwindigkeit zu nennen, die Vielfalt von Veränderungen. Wir sprechen hier von einer Transformationstrilogie, zu der neben der Digitalisierung die Ökonomie – denken Sie nur daran, wie viele Unternehmen sich während der Pandemie neu erfinden mussten und dabei neue Prozesse entwickeln und digitaler denken mussten – sowie die Ökologie zählt. Denn das Thema Nachhaltigkeit wird immer stärker mitgedacht – vor allem dann, wenn ganze Prozesse auf den Prüfstand gestellt werden.

Was wird davon bleiben – was wird wieder verschwinden?

Meines Erachtens nach sind diese Entwicklungen nicht umkehrbar. Für vieles wird es Hybridlösungen geben, in denen man idealerweise das Beste aus beiden Welten vereint.

Auch die Grenzen zwischen Arbeit und Freizeit verschwimmen immer mehr. Dabei scheint „New Work" das Schlagwort der Stunde zu sein – was verstehen Sie darunter?

„New Work" ist eine Philosophie, ein Mindset, das man sich wie ein Gebäude vorstellen kann: Das Fundament bilden die Kompetenzen und der Wille zum lebenslangen Lernen. Dann gibt es die tragenden Wände. Dazu gehören die Vernetzung und die Partizipation der Mitarbeiter*innen, das Nutzen von Schwarmintelligenz, die Sinnhaftigkeit der Arbeit sowie die Balance, also das, was man unter Work-Life-Balance zusammenfasst. Die Decke des „New-Work-Hauses" bilden die Arbeitsformen. Und als Dach runden die Flächenstrukturen – also zum Beispiel Open Space oder Großraumbüros – die Architektur ab. Wichtig ist, dass man „New Work" von unten her, also vom Fundament aus denken und angehen muss.

ME-TIME



Zur Person

Dr. Jutta Rump ist Professorin für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre mit Schwerpunkt Internationales Personalmanagement und Organisationsentwicklung an der Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft Ludwigshafen. Darüber hinaus ist sie Direktorin des Instituts für Beschäftigung und Employability in Ludwigshafen (IBE) – eine wissenschaftliche Einrichtung der Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft Ludwigshafen und Forschungsschwerpunkt des Landes Rheinland-Pfalz. Ihre Forschungsschwerpunkte sind Trends in der Arbeitswelt (Digitalisierung, Demografie, Diversität, gesellschaftlicher Wertewandel, technologische Trends, ökonomische Entwicklungen, …) und die Konsequenzen für Personalmanagement und Organisationsentwicklung sowie Führung. Seit 2007 gehört sie zu den „40 führenden Köpfen des Personalwesens" (Zeitschrift Personalmagazin) und zu den 8 wichtigsten Professoren für Personalmanagement im deutschsprachigen Raum.

Gleichzeitig spielen die Themen der Vernetzung, Digitalisierung, Globalisierung eine wichtige Rolle – und zwar in der sogenannten VUKA-Welt, in der Volatilität, Unsicherheit, Komplexität und Ambiguität unser Leben prägen.

Das ist korrekt – mittlerweile haben fünf Milliarden Menschen die Möglichkeit, sich digital zu vernetzen, den virtuellen Raum zu nutzen und dort Daten, Informationen und Erfahrungen auszutauschen. Und zwar gleichzeitig! Wenn wir Wissen und Kompetenzen in dieser Dimension austauschen, nimmt alles eine immense Geschwindigkeit an. Die Pandemie hat hierfür den Rückenwind geliefert. Dass sich Menschen in dieser schnellen und komplexen Welt unsicher fühlen, ist nur verständlich. Man muss sich klarmachen, was hier passiert, in welchen Zusammenhängen das alles steht – und dann gilt es, sich selbst zu verorten, die eigenen Hebel zu erkennen und in Balance zu kommen.

Was muss ein Unternehmen zukünftig bewerkstelligen können, um der neuen Arbeitswelt gewachsen zu sein? Welche Transformationen sind notwendig?

Die Belegschaft muss in Bewegung bleiben – ohne die Balance zu verlieren. Hierfür muss man die Mitarbeiter*innen mitnehmen, sie an Entscheidungen partizipieren lassen und die Selbstbestimmtheit stärken. Denn Veränderung tut gut, wir arbeiten besser und effizienter, wenn unser Gehirn nicht immer gleich belastet wird. Idealerweise sind alle Mitarbeiter*innen auch da eingesetzt, wo ihre Stärken und Talente liegen – dann nimmt man Stress und Veränderungen anders wahr. Natürlich können nicht in jedem Unternehmen die Mitarbeiter*innen ihre Arbeitsplätze und Aufgabenbereiche tauschen, aber manchmal helfen auch kleine Mechanismen, beispielsweise, wenn man die Stellvertretung eines Kollegen oder einer Kollegin übernimmt und dabei mit anderen Aufgaben in Berührung kommt.

Zeit – vor allem in Präsenz – wird ein immer knapperes Gut. Welche Auswirkungen hat das auf die Arbeitswelt? Wie funktioniert dann beispielsweise Teamwork?

Digitale Meetings gab es auch schon vor Corona, vor allem Unternehmen, die im internationalen Umfeld aktiv sind, nutzten Videokonferenzen in ihrem Arbeitsalltag. Und die letzten zwei Jahre haben gezeigt, dass sehr, sehr vieles möglich ist. Workshops, Meetings, Konferenzen … das alles funktioniert auch digital. Selbst große und komplexe Projekte kann man auch im virtuellen Raum stemmen und herausragende Ergebnisse erzielen. Jedoch wünscht man sich bei manchen Terminen und Themen, diese besser in Präsenz wahrzunehmen. Das Treffen im realen Raum macht manches einfacher – denken Sie zum Beispiel an Mimik, Gestik oder die Atmosphäre in einem Raum. Wir werden daher zukünftig mit unserer Präsenzzeit überlegter umgehen: Für welchen Termin ist es wichtig, dass wir uns persönlich treffen und was kann digital stattfinden? Da spielt auch das Thema der Notwendigkeit eine Rolle. Meetings, bei denen es rein ums Operative geht, funktionieren meist digital sehr gut; für Strategisches oder alles, was den Teamgeist betrifft, sind reale Treffen besser. Die Präsenzzeit wird also eine hohe Wertigkeit haben und damit kostbar sein.

Corona hat vielen Menschen mehr Zeit für sich selbst geschenkt – dadurch haben sich viele Gedanken gemacht, womit sie ihre (Arbeits-)Zeit verbringen möchten. Dabei rückt die Sinnhaftigkeit der Tätigkeit in den Vordergrund. Wie schätzen Sie diese Entwicklung ein?

Sinnhaftigkeit oder „Purpose" wird immer wichtiger. Bei der rasanten Entwicklungsgeschwindigkeit ist es einfacher, Schritt zu halten, wenn ich nach meinen Stärken und Talenten eingesetzt werde, wenn ich meinen Beitrag zum Unternehmen und auch für die Gesellschaft sehe. Man muss für seinen Job brennen und erkennen können, worin für mich – also für jede*n Einzelne*n – der Sinn liegt. Das ist natürlich von Mensch zu Mensch verschieden, aber diese Erkenntnis liefert immer eine immense Motivation. Dadurch können die Menschen über sich hinauswachsen.

Und welchen Faktor spielt die Identifikation mit dem Unternehmen in diesem Zusammenhang?

Identifikation geht viel tiefer als Motivation. Wenn ein Unternehmen die Sinnhaftigkeit rüberbringen kann, wenn quasi die Beweise dieser Sinnhaftigkeit auf dem Tisch liegen, dann ist das ein wichtiger Hebel in der Personalgewinnung und der Mitarbeiterbindung. Allerdings ist das eine große Aufgabe, da die Identifikation wiederum höchst individuell ist. Herauszufinden, was die Ankerpunkte der einzelnen Mitarbeitenden sind und darauf einzugehen, ist eine herausfordernde Führungsaufgabe.

Zum Schluss: Machen uns die Entwicklungen und Transformationen effizienter? Kreativer? Motivierter?

Wenn man das New-Work-Prinzip richtig umsetzt und dabei die individuelle Perspektive im Blick behält, dann werden wir produktiver, kreativer und motivierter.

Frau Prof. Dr. Rump, haben Sie vielen Dank für das Gespräch.

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



BEZAHLBAR

UNSERE BAUPROJEKTE 2021

Die Grundsteinlegung am Prießnitzweg - hier geht's zum Video.

Alle Infos zu unseren Projekten an der Balthasar-Neumann-Straße auf unserem Blog.

Es ist unser Auftrag, lebenswerten und zugleich bezahlbaren Wohnraum für alle Stuttgarter*innen bereitzustellen. 19.187 Wohnungen zählen mittlerweile zu unserem Bestand. Und wir bauen weiter attraktiven Wohnraum zu fairen Mieten – so waren 894 neue Wohnungen 2021 im Bau.

UNSERE BAUBEGINNE 2021

Prießnitzweg – Startschuss für Leuchtturmprojekt
Für Mitarbeiter*innen des Klinikums Stuttgart baut die SWSG Wohnungen in Bad Cannstatt – in nachhaltiger, modularer Holzbauweise entsteht ein Energie-Plus-Quartier mit dringend benötigtem, bezahlbarem Wohnraum. Im Oktober 2021 fand die Grundsteinlegung für dieses herausragende Projekt statt, das eine außerordentliche Innovationskraft birgt – darin waren sich auch die Redner*innen bei der Grundsteinlegung einig. Die Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg, Nicole Razavi MdL, sprach in ihrer Rede auf dem Baufeld am Prießnitzweg von einem innovativen und wegweisenden Wohnprojekt, dem sie viele Nachahmer wünscht. Besonders hob die Ministerin die nachhaltige Holzbauweise hervor – eine Bauweise, die besonders klimafreundlich sei und die das Land im Rahmen seiner Holzbau-Offensive fördere und unterstütze. Lobend erwähnte die Ministerin auch, dass hier Wohnraum für Klinikmitarbeiter*innen geschaffen werde: „Die SWSG schafft mit diesem Projekt bezahlbaren Wohnraum für Menschen, die für uns nicht nur in Pandemiezeiten „unabkömmlich" sind, die ihren Beruf in den Dienst der Gesellschaft und des Gemeinwohls stellen", so die Ministerin.

Thomas Fuhrmann, Bürgermeister Referat Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, betonte in seiner Rede die Strahlkraft des Projekts: „Hier entsteht ein Projekt mit Charakter." Der Schlüssel zum Erfolg liege auch darin, dass die SWSG und das Klinikum Stuttgart ein gemeinsames Ziel verfolgen. „Hier am Prießnitzweg vereint sich alles", so Fuhrmann weiter. „Nachhaltiges und bezahlbares Wohnen in der Nähe des Arbeitsplatzes und der neu geschaffenen Kita. Eine Entwicklung, die wir als Landeshauptstadt sehr begrüßen." Die Wichtigkeit des nachhaltigen Bauens, insbesondere in Form von Ressourcenschonung und Reduktion von Emissionen, stellte Prof. Dr. Werner Sobek, Ingenieur, Architekt und Gründer von Aktiv-Haus, in seiner Ansprache in den Fokus: „Wir wollen für mehr Menschen emissionsfrei und mit weniger Material bauen." Das Quartier am Prießnitzweg wird energetisch so gestaltet sein, dass mehr Energie aus regenerativen Quellen gewonnen wird, als die Bewohner*innen verbrauchen werden. Autofrei und mit großzügigen Grün- und Gemeinschaftsflächen wird das Areal den Mitarbeiter*innen des Klinikums lebens- und zugleich preiswerten Wohnraum bieten.

Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG, sieht das neue Energie-Plus-Quartier ebenfalls als wegweisend in die Zukunft an: „Das Projekt ist höchst anspruchsvoll, innovativ und repräsentiert sehr gute



Lösungsansätze für aktuelle und zukünftige Herausforderungen." Zugleich betont er die Wichtigkeit städtebaulicher und architektonischer Ansprüche und die Schaffung bezahlbarer und moderner Mitarbeiterwohnungen. Zahlreiche Gäste aus Politik und Wirtschaft nahmen an der Veranstaltung teil, darunter auch Prof. Jan Steffen Jürgensen, Vorstandsvorsitzender des Klinikums Stuttgart. Denn das Thema „Wohnen" ist insbesondere für die rund 2.700 Pflegekräfte des Klinikums Stuttgart von großer Bedeutung: „Wir haben moderne Arbeitsplätze, tolle Teams, gute Bezahlung und attraktive Angebote zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf," so Jürgensen. „Das Thema Wohnen in der Landeshauptstadt ist allerdings oft kritisch. Mit den neuen Wohnungen verbessern wir die Situation nachhaltig."

Bereits im Sommer 2022 werden die ersten 157 Wohneinheiten bezugsfertig sein – darunter eine große Anzahl an Apartments. Ende des Jahres 2023 soll die zweite Bauphase mit 172 Wohneinheiten und einer Tiefgarage abgeschlossen werden.

An der **Balthasar-Neumann-Straße 50** in Stuttgart-Freiberg begannen im Frühjahr 2021 die Rohbauarbeiten für 25 Eigentumswohnungen. Vormals befand sich auf dem Areal eine Tankstelle mit angeschlossener Werkstatt und Autowaschplatz. Nun entsteht hier neuer Wohnraum mit einer Fläche von über 2.000 Quadratmetern sowie eine Tiefgarage. Die Zwei- bis FünfzimmerWohnungen sind in einem winkelförmigen Gebäude untergebracht; im begrünten Innenhof wird zudem ein Kinderspielplatz integriert. Die Fertigstellung ist für Ende 2022 geplant.

Ein Neubau in Holzständerbauweise mit sieben Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 640 Quadratmetern entsteht an der **Güglinger Straße** in Stuttgart-Zuffenhausen. Die Hälfte der Wohnungen ist öffentlich gefördert. Ende 2022 werden die neuen Mieter*innen einziehen.

Im Sommer 2021 wurden die Arbeiten für das Bauprojekt in der **Rotenbergstraße** aufgenommen. Zuvor befand sich auf dem Gelände eine Gewerbeeinheit, die nun durch 36 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.560 Quadratmetern ersetzt wird. 28 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Zum Jahresende 2023 werden die Wohnungen fertiggestellt sein.



894 SWSG-Wohnungen waren 2021 im Bau.

BEZAHLBAR











UNSERE FERTIGSTELLUNGEN 2021

Hofquartier in Möhringen fertiggestellt
Die BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) entwickelte das ehemalige Areal des Armaturenherstellers Hansa in Möhringen. 38 Wohnungen in zwei Gebäuden gingen im Frühjahr 2021 in das Eigentum der SWSG über. BPD-Niederlassungsleiter für Stuttgart, Antonius Kirsch, erklärte: „Es freut mich ganz besonders, dass die ersten beiden fertiggestellten Gebäude im Hofquartier heute an die SWSG übergeben werden können. Die Zusammenarbeit verlief zu jedem Zeitpunkt auf allen Ebenen professionell und zuverlässig." Ingo Haußmann, Leiter Baumanagement Neubau bei der SWSG, ergänzt: „Durch das Konzept von verschiedenen Wohntypen, also geförderte Wohnungen, Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher und Eigentumswohnungen auf dem Areal, entsteht ein durchmischtes Quartier, in dem sich alle Bewohner*innen wohlfühlen."

Ein wichtiges Puzzlestück zur Revitalisierung des Hallschlags in Stuttgart-Bad Cannstatt konnte 2021 abgeschlossen werden: Die 128 Wohnungen an der **Düsseldorfer und Essener Straße** sind fertiggestellt und bezogen. Zuvor standen auf dem Areal 84 Altbau-Einheiten. Von den neugebauten Wohnungen sind 57 als Sozialmietwohnungen und 20 Wohnungen über das Programm der Landeshauptstadt „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher" gefördert.

Im ersten Bauabschnitt der **Keltersiedlung** in Stuttgart-Zuffenhausen konnten vergangenen Herbst die neuen Mieter*innen in die 63 Wohnungen einziehen. 43 Wohnungen sind öffentlich gefördert, 20 Wohnungen freifinanziert. Die sechs neugebauten Flachdachhäuser umfassen eine Gesamtwohnfläche von knapp 4.000 Quadratmetern.

Die zehn Mietwohnungen in der **Wernlinstraße 6** wurden ebenfalls 2021 fertiggestellt. Hier entstanden auf einer Fläche von 794 Quadratmetern sowohl Wohnungen mit familienfreundlichen Grundrissen als auch Wohnraum für Singles, Paare und Senior*innen.

Am **Hausenring 33** in Stuttgart-Weilimdorf wurden die Arbeiten im Frühjahr 2021 abgeschlossen. Die 18 Sozialmietwohnungen sind allesamt seniorengerecht gestaltet, acht Wohnungen auch rollstuhlgerecht. Die Gesamtwohnfläche in dem Punkthaus beläuft sich auf über 1.000 Quadratmeter.

IM BAU 2021

In der **Balthasar-Neumann-Straße 6–8** in Mühlhausen wird ein Gebäudekomplex mit 31 Mietwohnungen errichtet. Im Herbst 2022 können die 24 Sozialmietwohnungen und die sieben freifinanzierten Mietwohnungen bezogen werden.

Im Neubau in der **Balthasar-Neumann-Straße 49**, Ecke Suttner Straße, entstehen 24 Sozialmietwohnungen. Alle Wohnungen sind seniorengerecht gestaltet; im Frühjahr 2022 ziehen die ersten Mieter*innen ein.

Im ehemaligen **Bettenhaus** des Bürgerhospitals in Stuttgart-Nord sind zahlreiche Gewerke mit den Arbeiten an den 136 Wohnungen beschäftigt. Auch eine sechsgruppige Kindertagesstätte wird hier integriert sein. Die Fertigstellung wird 2022 erfolgen.



Auf der Baustelle in der **Schickhardtstraße** in Stuttgart-Süd hat sich 2021 einiges getan: Im ehemaligen Gesundheitsamt entstehen 29 Sozialmietwohnungen. Die Fertigstellung soll im Herbst 2022 erfolgen.

Gut voran ging es auch auf der Baustelle für die neuen Wohnungen im zweiten Bauabschnitt am **Theoderichweg** am Höhenpark Killesberg. Von den 18 Wohnungen werden zwölf öffentlich gefördert. Im bereits abgeschlossenen ersten Bauabschnitt sind 59 Eigentumswohnungen entstanden; im dritten Bauabschnitt sollen bis 2023 freifinanzierte Wohnungen gebaut werden.

MIT SUBMETERING ZU MEHR NACHHALTIGKEIT

Submetering

Das sogenannte „Submetering" umfasst die verbrauchsabhängige Erfassung und Abrechnung von Heiz- und Wasserkosten in Gebäuden sowie die Überlassung der dafür benötigten messtechnischen Ausstattung wie Heizkostenverteiler oder Wärme- und Wasserzähler.

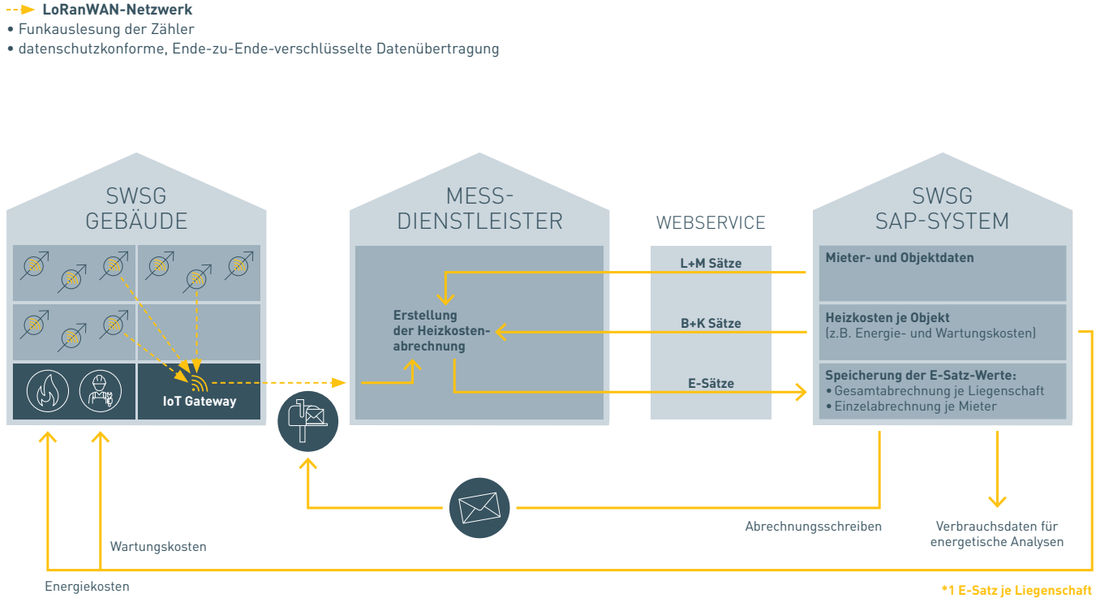
Wie kann man Verbrauchswerte genau erfassen? Wie kann man Ressourcen schonen und das Verbrauchsverhalten im Blick behalten? Welche Rolle spielen Automatisierung und Digitalisierung dabei? Die Ansprüche, wie Verbrauchswerte von Wasser und Heizung zukünftig erfasst, dargestellt und Handlungen davon abgeleitet werden können, beschäftigt die gesamte Branche der Wohnungsunternehmen seit einiger Zeit. Und auch die SWSG hat sich mit der Thematik des sogenannten Submeterings seit Längerem auseinandergesetzt.

Rund 100.000 Messgeräte, also Wasserzähler, Heizkostenverteiler und Wärmemengenzähler, sind in den SWSG-Wohnungen verbaut. Noch im vergangenen Jahr waren fünf verschiedene Unternehmen mit den Messdienstleistungen beauftragt, wodurch fünf unterschiedliche Gerätetechniken im Einsatz waren. Zudem verkomplizierten unterschiedliche Vertragslaufzeiten und Vertragsinhalte manche Abläufe. Hinzu kam, dass die Technologie der Zähler und vor allen Dingen der Verbrauchserfassung nicht dem neuesten Stand der Technik entsprach. So war es beispielsweise notwendig, dass zum Ablesen der Zählerstände ein*e Mitarbeiter*in des Dienstleisters teilweise bei jedem Mieter und jeder Mieterin in die Wohnung kommen musste. Das war – nicht nur unter den hohen Hygieneauflagen während der Corona-Pandemie – mit einem enormen Zeit- und Kostenaufwand verbunden.

Aufgrund dieser Fülle an Optimierungsmöglichkeiten galt es, sich im Bereich der Messdienstleistungen neu aufzustellen. Darüber hinaus sollen gemäß der Energy Efficiency Directive der Europäischen Union (kurz: EED) bis zum Jahresbeginn 2027 installierte Zähler und Kostenverteiler fernauslesbar sein, und die Mieter*innen sollen nach Möglichkeit unterjährige Verbrauchsinformationen erhalten. In Deutschland trat die darauf aufgebaute Heizkostenverordnung (HKVO) zum Dezember 2021 in Kraft. Diese gesetzlichen Änderungen hatte die SWSG bereits im Vorfeld auf dem Schirm und nahm sich der Aufgabe proaktiv und vorausschauend an.

Lösungsansätze finden und Ziele definieren
Mit dem Anspruch, den Prozess der Messdienstleistung gleichzeitig zu standardisieren, zu digitalisieren und zu automatisieren wurden die Parameter festgelegt: Einheitliche Zähler im gesamten Wohnungsbestand gewährleisten eine klare, transparente und einheitliche Erfassung der Verbräuche. Die digitalen Zähler ermöglichen es zudem, die Daten jederzeit und punktgenau zentralisiert auszulesen. Dies erfolgt automatisiert, sodass niemand mehr vor Ort Zählerstände ablesen muss. Die Vorteile dieser Möglichkeiten liegen auf der Hand: Zeit- und Kostenersparnisse entstehen damit sowohl für die SWSG als auch für die Mieter*innen.

Die passende Technik
Mit der eingesetzten Technologie werden die Zähler zukünftig zentralisiert und per Funk ausgelesen und



gewartet. Das neue System basiert auf dem Übertragungsstandard LoRaWAN™, in den unterschiedlichste Messgeräte eingebunden werden können. Zudem funktioniert die Lösung auch für zukünftige Standards, sodass die Integration weiterer Endgeräte, Sensoren oder Smart-Home-Anwendungen möglich ist. Die Daten werden dabei sicher verschlüsselt (End-to-End-Datenverschlüsselung).

Für die Mieter*innen entfallen durch den Einsatz der neuen Technik die Termine vor Ort, an denen bisher das Ablesen oder eine Wartung vorgenommen wurde. Außerdem erfolgt die Ablesung zukünftig stichtaggenau zum 31. Dezember. Auch bei Mieterwechsel werden die Verbrauchsdaten punktgenau und transparent ausgelesen und entsprechend verrechnet. Zudem ergibt sich eine Kostenersparnis für die Mieter*innen, denn über eine Laufzeit von zehn Jahren fallen knapp zehn Million Euro an Ersparnis an, was wiederum für die Mieter*innen eine Kostenreduktion von acht Cent je Quadratmeter Wohnfläche im Monat ausmacht.

Vereinfacht und vereinheitlicht wird durch die Umstellung auch der Abrechnungserstellungsprozess, der sich fortan folgendermaßen gestalten wird:

- Die SWSG übermittelt mittels eines Webservices die angefallenen Heizkosten (B+K Satz) sowie die Mieter- und Objektdaten (L+M Satz) an den Dienstleister.
- Dieser erstellt darauf basierend die Heizkostenabrechnung – und zwar in Form einer Gesamtabrechnung sowie Einzelabrechnungen je Mieter*in – die wiederum in einem E-Satz pro Liegenschaft über den Webservice der SWSG zur Verfügung gestellt wird.
- Über den Webservice wird der E-Satz ins SAP-System der SWSG übertragen und somit werden die einzelnen Heizkostenabrechnungen in die Abrechnungsschreiben integriert.

Die Umsetzung
Die Neuausstattung begann für einzelne Gebäude im Frühjahr 2021: In einer ersten Pilotphase wurden einzelne Liegenschaften mit der neuen Technologie ausgestattet. Dieser Schritt diente auch dazu, eventuelle Hürden an einzelnen Objekten auszumachen und frühzeitig gegenzusteuern. Im Laufe des Jahres 2022 sollen alle SWSG-Wohnungen mit den neuen Zählern ausgerüstet sein. Alle bisherigen Heizkostenverteiler werden durch elektronische Funkheizkostenverteiler ersetzt; die Wasseruhren werden durch Modelle mit einem Funkmodul ausgetauscht.

Die Mieter*innen erhalten nach erfolgter Umrüstung und Inbetriebnahme in der Heizperiode monatlich die sogenannte unterjährige Verbrauchsinformation. Mithilfe dieser Aufstellung können Mieter*innen zukünftig ihre monatlichen Verbräuche miteinander vergleichen, persönliche Einsparmöglichkeiten erkennen und ihr Heizverhalten oder den Wasserverbrauch anpassen.

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



HEIMAT-VERBUNDEN

90 JAHRE WALLMER – VON DER ARBEITERSIEDLUNG ZUM ARCHITEKTURDENKMAL





Woher hat der „Wallmer“ eigentlich seinen Namen?

Die Wallmersiedlung wurde nach dem örtlichen Flurnamen benannt, also dem Namen des Geländes, auf dem die Siedlung gebaut wurde. Der Flurname wird von „Walm“ abgeleitet, womit in erster Linie die Abschrägung eines Daches am Giebel gemeint ist – im Fall der Wallmersiedlung bezieht sich der Name jedoch auf die Form des Geländes, das leicht zu den Höhen ansteigt.

Zwischen Weinbergen und dem Neckartal verbirgt sich im Stuttgarter Stadtbezirk Untertürkheim ein Stück Architekturgeschichte: die Wallmersiedlung. Sie scheint auf den ersten Blick eine ganz normale Wohnsiedlung zu sein, wie es sie an vielen Ecken in der Landeshauptstadt gibt – dabei ist sie eine kleine Besonderheit. Zwischen 1925 und 1931 errichtet, vereint die Siedlung zwei konträre Architekturstile in einer Nachbarschaft und zählt aufgrund ihrer architektonischen Besonderheiten zu den berühmten Stuttgarter Bauhaussiedlungen. 2021 feierte das denkmalgeschützte Kulturensemble sein 90-jähriges Jubiläum.

Ursprünglich war die Wallmersiedlung Heimat für Industriearbeiter*innen: Mit ihrem Wohnungsbauprogramm der 1920er Jahre wollte die Landeshauptstadt der in der Zwischenkriegszeit vorherrschenden Wohnungsnot entgegenwirken. In dem von Industrieanlagen geprägten Vorort war der Bedarf an Arbeiterwohnungen besonders hoch und so entstand die Wallmersiedlung in Untertürkheim mit dem Ziel, preisgünstigen Wohnraum und ein angenehmes Umfeld für Familien zu schaffen. Damals lag der Wallmer mitten im Grünen – umgeben von Weinbergen auf der einen Seite und Schrebergärten unterhalb der Häuserreihen, die den Bewohner*innen zum Anbau von Obst und Gemüse dienten.

Der erste Teil der Siedlung – der sogenannte „alte“ Wallmer – wurde zwischen 1925 und 1926 errichtet und folgt noch dem traditionellen Heimatstil, mit steilen Satteldächern und expressionistischen Fassadendetails. Die Architekten Friedrich Mössner und Alfred Daiber konzipierten hierfür großzügige Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 62 und 107 Quadratmetern. Beide Architekten prägten „ihren Teil“ der Gebäude jeweils individuell: Während Mössner sich streng am Standardgrundriss der Stadt orientierte, entschied sich Daiber dazu, das Treppenhaus auf die nordöstliche Seite zu verlegen, um die nach Südwesten ausgerichteten Wohnungen attraktiver zu gestalten.

Nach der Fertigstellung des „alten“ Wallmers war zwar eine Erweiterung der Siedlung im Gespräch, aufgegriffen wurde das Vorhaben aber erst 1929, nachdem der Wallmer einen Anschluss an die Straßenbahn erhielt. Die Stadt vergab den Auftrag für den zweiten Teil der Siedlung an den Bund Deutscher Architekten (BDA). Das Gesamtkonzept für die Erweiterung erarbeitete der Architekt Richard Döcker, der 1927 bereits zwei Gebäude für die Weißenhofsiedlung entworfen hatte. Er prägte die weißen Flachdachzeilen des sogenannten „neuen“ Wallmer, der zwischen 1929 und 1931 ganz im Stil der Neuen Sachlichkeit entstand. Döcker legte besonderen Wert auf die Belichtung der Wohnungen und plante die Gebäude – entgegen der Vorgaben des städtischen Bebauungsplans – in einem Abstand von jeweils 15 Metern zueinander, wodurch die Häuserzeilen allesamt einen südwestlich ausgerichteten Vorgartenbereich erhielten. Auch er richtete die Treppenhäuser Richtung Nordosten aus; eine weitere Besonderheit stellte das zurückgesetzte vierte



Die Wallmersiedlung um 1930 – zwischen Schrebergärten und Weinbergen.

Geschoss dar. Im Gegensatz zum älteren Teil der Siedlung waren die Wohnungen des „neuen" Wallmer durchweg als Drei-Zimmer-Wohnungen mit 55 Quadratmetern Wohnfläche konzipiert – und nur knapp ein Drittel der ursprünglich 316 Wohnungen verfügte über ein eigenes Bad. Stattdessen standen den Bewohner*innen eine gemeinsam genutzte Badeanstalt sowie ein zentrales Waschhaus in der Nachbarschaft zur Verfügung. Ein kleines *Ladengeschäft in der Wallmerstraße versorgte die *Siedlung mit Lebensmitteln.

Mit der Zeit entstanden in der Nachbarschaft weitere Wohnbauten, nach und nach verschwanden dabei auch die Schrebergärten. Der Stadtbezirk wandelte sich über die Jahre hinweg immer mehr – die Wallmersiedlung hingegen blieb eine verlässliche Konstante. Bilder von damals, die kurz nach der Fertigstellung der Siedlung entstanden sind, zeigen eindrucksvoll, dass sich der Wallmer architektonisch bis heute kaum verändert hat. Die prägende Gestaltung ist nach wie vor auf den ersten Blick zu erkennen, wenngleich sie einen modernen Schliff verliehen bekommen hat.

Ihr neues Erscheinungsbild verdankt die Siedlung den umfassenden Modernisierungsmaßnahmen der SWSG: Rund 80 Jahre nach der Fertigstellung war es an der Zeit, die Wohnungen, die seit 1987 zum SWSG-Bestand zählen, an den heutigen Stand anzupassen. Die Modernisierung des besonderen architektonischen Erbes erforderte Behutsamkeit, daher wurden in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde sämtliche Maßnahmen darauf ausgelegt, den Originalzustand der Wohnhäuser zu erhalten. Zwischen 2010 und 2015 ließ die SWSG die Siedlung in mehreren Bauabschnitten umfassend sanieren – insgesamt rund 15 Millionen Euro flossen in die zukunftsgerechte Modernisierung der 250 Wohnungen. Die Gebäude wurden energetisch auf den neuesten Stand gebracht, Haustechnik und Bäder wurden erneuert und die Wohnräume modernisiert. Neue Fenster und Klappläden verleihen den Gebäuden auch nach außen hin ein frisches Gesicht. Besonders geprägt wird das äußere Erscheinungsbild der Siedlung durch die Ergänzung beziehungsweise Vergrößerung der Balkone: Während der „alte" Wallmer erstmals Balkone aus vorgestellten Stahlkonstruktionen erhielt, wurden die bereits bestehenden kleinen Balkone im „neuen" Wallmer durch bunte, schubladenartige Elemente erweitert, die den Bewohner*innen zusätzliche Wohnqualität bieten. Je nach Straßenzug unterscheiden sich die Farben der Bauelemente und sorgen für Lebendigkeit und Frische im Wohnquartier.

Mit seinem unverkennbaren Charakter stiftet der Wallmer damals wie heute Identität und prägt das heterogene und vielfältige Stuttgarter Stadtbild auf eindrucksvolle Weise. 90 Jahre nach ihrer Fertigstellung erstrahlt die ehemalige Arbeitersiedlung nun in ihrer schönsten Form: als buntes und belebtes Quartier, in dem sich Jung und Alt zu Hause fühlen.





HEIMATVERBUNDEN

„GUTE ARCHITEKTUR ENTSTEHT, WENN MAN DIE AUFGABE VERSTANDEN HAT.“

Im Gespräch mit Markus Müller,
Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg



Über Markus Müller

- *Jahrgang 1965, Meckenbeuren*
- *Studium Architektur und Stadtplanung an der Universität Stuttgart*
- *Stipendiat der Konrad–Adenauer–Stiftung für Begabtenförderung*
- *Diplom bei Professor Klaus Humpert*
- *Tätigkeit bei Fiedler.Aichele, Stuttgart*
- *Selbstständig seit 1996*
- *Seit 2014 Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg*

Stuttgart und Bauhaus – wie hängt das zusammen?

Stuttgart war vor über hundert Jahren Schauplatz der Auseinandersetzungen um die Frage des Funktionalismus des neuen Bauens in den 1920er Jahren. Großen Einfluss hierauf hatte damals die Architekturabteilung der Technischen Hochschule Stuttgart: Da gab es auf der einen Seite die sogenannte „erste“ Stuttgarter Schule, unter anderem mit Paul Bonatz als Vertreter des traditionellen Bauens, und auf der anderen Seite die „zweite“ Stuttgarter Schule, der auch Richard Döcker angehörte und die wiederum sehr stark von den Ideen des Bauhauses geprägt wurde. Spätestens der Bau der Weißenhofsiedlung und der Kochenhofsiedlung, die in unmittelbarer Nähe zueinander auf dem Stuttgarter Killesberg errichtet wurden und in ihrem Erscheinungsbild nicht unterschiedlicher sein könnten, stellte die bauliche Manifestation dieser beiden konkurrierenden Architekturströmungen dar.

Das Credo des Bauhauses war der Funktionalismus – was schätzen Sie besonders an dieser Architektur?

Das Schöne an der Moderne ist, dass man wirklich versucht hat, Architektur nicht nur als dekorative Kunst zu verstehen, sondern die Bedürfnisse der Menschen und deren Erfüllung hinterfragt hat. Der Funktionalismus hat sich damals der drängenden Frage gestellt, wie man ausreichend bezahlbaren Wohnraum herstellen kann – eine Thematik, die heute nach wie vor aktuell ist. Die Architektur der Moderne war eingebettet in eine gesellschaftliche Entwicklung – etwas ganz Wichtiges, wenn man sich an diese Zeit erinnert – es ging nicht um einen Stil und nicht darum, dass alle Gebäude weiß sein mussten, sondern in erster Linie um eine gesellschaftliche Frage.

„Funktioniert“ der Funktionalismus aus Ihrer Sicht auch heute noch?

Nicht wirklich. Natürlich gibt es Aspekte der Moderne, von denen wir bis heute profitieren, allerdings sind viele Paradigmen heutzutage nicht nur obsolet, sondern geradezu ursächlich für gegenwärtige Probleme – bestes Beispiel hierfür ist die Trennung der städtischen Funktionen des Arbeitens, Wohnens und des Verkehrs: Der Siedlungsbau der 1950er und 1960er Jahre, aber auch die Regelungen des heute gültigen Bauplanungsrechtes fußen auf diesem Prinzip, wodurch zwar die Fragen der 20er Jahre des letzten Jahrhunderts beantwortet wurden, aber eben nicht mehr die Fragen der heutigen Zeit. Damals gab es noch unzählige große Industrieanlagen, die Lärm und schädliche Emissionen verursacht haben, und die Menschen arbeiteten rund sechzig Stunden in der Woche – daher ging man der Frage nach, wie gesunde Wohnverhältnisse aussehen müssen, damit sich die Menschen erholen können. Diese Frage stellt sich heute so nicht mehr, stattdessen leben wir mit wuchernden Gewerbeflächen und enormen Verkehrsmengen. Mittlerweile lernen wir daraus und verfolgen vielmehr das Ziel, Wohnen und Arbeit wieder näher zusammenzubringen.

Welche Auswirkungen hat die damalige Architektur auf den heutigen Siedlungsbau?

Viele Fragen, die sich die Architektur damals gestellt hat, sind heute noch aktuell, müssen allerdings neu beantwortet werden: Was brauchen die Menschen wirklich, wie können wir sparsam mit Ressourcen umgehen und so bauen, dass Wohnen bezahlbar bleibt? Vor allem aber müssen wir uns fragen, wie wir im Wohnungsbau überhaupt soziale Systeme generieren können. Daher punkten heute auch überwiegend Architekturentwürfe, die die Frage des Zusammenlebens der Menschen in einem Quartier beantworten – denn darüber definiert sich Wohnen, und gute Architektur entsteht, wenn man diese Aufgabe verstanden hat. Was das anbelangt, sind viele kommunale und sozial orientierte Wohnungsunternehmen mittlerweile schon sehr weit.

Der Siedlungsbau hat sich über die Jahre stark gewandelt – was hätte man früher besser machen können und wo sollte man sich heute stärker an den damaligen Grundsätzen orientieren?

Eines der wichtigsten Erkenntnisse aus der damaligen Zeit ist, dass sich der Wohnungsbau nicht für architektonische Inszenierungen eignet. Andererseits sehen wir, dass platter Funktionalismus zu Wohnverhältnissen führt, die den Menschen nicht mehr gerecht werden und für soziale Schwierigkeiten sorgen. Es genügt eben nicht, nur über Kennzahlen und effiziente Bauweise zu sprechen, sondern wir müssen verstehen, dass Wohnen soziale Systeme voraussetzt und gleichzeitig auch kreiert. Architektur muss sich immer aus der Interaktionsfähigkeit eines Gebäudes entwickeln. Daher ist das, was die SWSG macht und worüber wir heute im Wohnungsbau auch diskutieren, aus meiner Sicht eines der ganz großen Innovationsfelder unserer Zeit.

Was zeichnet die Wallmersiedlung aus Ihrer Sicht architektonisch aus?

Kurz und knapp: Dass sie sowohl den Traditionalismus als auch die Moderne abbildet und dass man auf einen Blick eine Entwicklung der Architektur in Stuttgart daran ablesen kann – das finde ich großartig.

Welche Herausforderungen birgt die Wahrung denkmalgeschützter Siedlungen wie der Wallmersiedlung?

Das Ganze ist in gewisser Weise ein Spannungsfeld: Auf der einen Seite haben wir ein Zeitdokument, das es zu wahren gilt, auf der anderen Seite wohnen Menschen in diesem Zeitdokument – das bringt andere Herausforderungen mit sich als bei einer Kirche, die man einfach als Denkmal für die Nachwelt erhalten kann. Daher ist es wichtig, abzuwägen, ob und wie Wohnen im Denkmal auf Dauer funktionieren kann, denn die Anforderungen an Wohn- und Lebensräume sind heute nicht mehr dieselben wie damals. Das soll jedoch keineswegs ein Argument gegen den Denkmalschutz darstellen, im Gegenteil: In vielen Städten merken wir, wie viel Identität uns durch mangelnden Denkmalschutz verloren gegangen ist. Daher finde ich es auch sehr verdienstvoll, dass die SWSG die Weißenhofsiedlung erworben hat – eben weil die Bewirtschaftung eines solchen architektonischen Erbes bedeutend schwieriger ist als beispielsweise bei einer Neubausiedlung. Umso wichtiger sind gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen, die sich dieser Herausforderung widmen.

FÜR EIN GUTES MITEINANDER

Unsere Unterstützung bei Modernisierungs- und Neubauprojekten.

Quartiere und Nachbarschaften haben im Hinblick auf die Wohn- und Lebensqualität der Menschen eine große Bedeutung. Getreu ihrem Motto „Gemeinsam leben und wohnen“ legt die SWSG daher großen Wert auf eine aktive Quartiersarbeit, um das soziale Klima vor Ort zu verbessern, Integration zu fördern und das gemeinschaftliche Miteinander zu stärken.

Das Sozialmanagement der SWSG steht allen Mieter*innen bei Fragen und Problemen rund um das Thema Wohnen mit passgenauen Service- und Beratungsangeboten unterstützend zur Seite. In besonders schwierigen Lebenssituationen leisten die Mitarbeiter*innen auch durch klassische Sozialarbeit Einzelfallhilfe oder vermitteln bei Konflikten in der Nachbarschaft. In der Stadtteil- und Quartiersarbeit findet zudem eine enge Zusammenarbeit mit Fachämtern und sozialen Trägern statt, die vor Ort Begegnungszentren, Kindertagesstätten oder Nachbarschaftstreffs betreiben. Sie zählen zu den wichtigen Ankerpunkten in den Quartieren, die das Miteinander der Bewohner*innen maßgeblich beeinflussen.

Der Jugendtreff Lauchhau in Stuttgart-Vaihingen ist einer dieser Ankerpunkte: Seit 2003 betreibt die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH den Jugendtreff vor Ort. Ein Projekt, das sich mittlerweile zu einer festen und wichtigen Anlaufstelle im Wohngebiet etabliert hat: Etwa 400 Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 13 und 18 Jahren sind jährlich im Jugendtreff zu Gast, rund 250 von ihnen sogar regelmäßig. Die positive Resonanz ist nicht verwunderlich, denn den Jugendlichen wird ein buntes Programm geboten: Tischfußball, Billard, Videospiele und ein kleines Hallenfußballfeld zählen zum festen Angebot vor Ort. Aber auch DRK-Kurse, Band-Projekte, handwerkliche Angebote oder Ausflüge werden gerne wahrgenommen. In den vergangenen 19 Jahren hat sich die Jugendarbeit der Jugendhaus-Gesellschaft sehr positiv auf das Quartier ausgewirkt. Durch die sinnvolle und strukturierte Freizeitgestaltung lernen die Jugendlichen soziale Fähigkeiten und erleben das Gefühl der Gemeinschaft. Der Jugendtreff ist mittlerweile ein wichtiger und zentraler Baustein zur Schaffung und Aufrechterhaltung einer guten Nachbarschaft im Lauchhau – daher fördern wir die langjährige Kooperation seit Beginn und unterstützen das Projekt jedes Jahr mit einem Zuschuss von 30.000 Euro.

Vom Engagement der SWSG profitieren sowohl die Mieter*innen als auch die Gesellschaft als Ganzes: Seit 2007 ermöglicht eine Kooperation zwischen SWSG, der Neue Arbeit gGmbH und dem Jobcenter Stuttgart Langzeitarbeitslosen den Weg zurück ins Berufsleben. Als Mitarbeiter*innen des „Nachbarschaftsbüros“ in der Paul-Lincke-Straße in Stuttgart-Botnang sorgen sie für Service und Sauberkeit im Quartier, übernehmen kleinere Serviceleistungen für die Bewohner*innen und tragen so zur Verbesserung der Lebensqualität im Quartier bei. Seit Beginn der Kooperation fördert die SWSG das Nachbarschaftsbüro finanziell – vergangenes Jahr hat sie insgesamt 54.000 Euro in das gemeinsame Projekt investiert. Gezielte Unterstützung erfahren die Mieter*innen



HEIMATVERBUNDEN

HEIMATVERBUNDEN









auch bei anstehenden Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen: Die SWSG geht in solchen Fällen frühzeitig auf die Betroffenen zu, um ihnen die Sorge vor der bevorstehenden Veränderung zu nehmen und begleitet sie dabei Schritt für Schritt. Dafür finden wir zeitnah den passenden Ersatzwohnraum im SWSG-Bestand, die Kosten für den Umzug trägt die SWSG. Für Senior*innen und Menschen mit Behinderung werden zudem Umzugshilfen organisiert; bei Bedarf begleitet das Sozialmanagement die Mieter*innen am Tag des Umzugs persönlich. Nach Abschluss der Baumaßnahme dürfen die Mieter*innen selbst entscheiden, ob sie in ihrem neuen Zuhause bleiben oder wieder in ihr ehemaliges Wohnquartier zurückziehen möchten – im Falle eines Rückzugs übernimmt die SWSG erneut die Umzugskosten. Im vergangenen Jahr beliefen sich die Kosten für diese Unterstützungsmaßnahmen auf knapp 188.000 Euro.

Zudem stellt die SWSG jedes Jahr eine großzügige Spendensumme zur Verfügung, um die Menschen in den Quartieren und im gesamten Stadtgebiet zusätzlich zu unterstützen. 2021 wurden insgesamt 130.000 Euro an zahlreiche gemeinnützige Organisationen gespendet, die sich in den Quartieren engagieren und den Alltag der Bewohner*innen positiv beeinflussen. Die finanzielle Unterstützung kommt dabei unter anderem Menschen in psychosozialer Not zugute, fördert Kinder und Jugendliche, beugt der Vereinsamung von Alleinstehenden oder älteren Menschen vor und greift sozial Benachteiligten unbürokratisch und praktisch unter die Arme.

Neben vielen kleineren Spenden erhalten jedes Jahr einige Organisationen größere Spendensummen: So durfte sich der Eltern-Kind-Treff MüZe e. V. in Stuttgart-Vaihingen über eine Spende in Höhe von 6.000 Euro freuen. Die Einrichtung bietet Eltern und ihren Kindern einen Ort für soziale Kontakte, Informations- und Meinungsaustausch sowie für Veranstaltungen. Ehrenamtliche Helfer*innen ermöglichen dabei Café-Angebote, Ernährungskurse und verschiedene Kreativangebote. Dank der Spende der SWSG konnte für die kleinsten Besucher ein neues Spiel- und Wolkenhaus angeschafft werden, das den Kindern zusätzliche Möglichkeiten zum Entdecken und Spielen bietet.

Der Förderung und Entwicklung von Kindern kam auch eine Spende in Höhe von 5.000 Euro an die Kindertagesstätte Wernhalde entgegen: Der integrative Sonderschulkindergarten konnte dank der finanziellen Unterstützung der SWSG einen neuen Wickeltisch anschaffen, den die Kinder selbst erklimmen können – so sollen sie bereits früh zur Selbstständigkeit geführt werden. Die Einrichtung betreut Kinder mit und ohne Einschränkungen, mit und ohne speziellen Förderungsbedarf oder Entwicklungsverzögerungen aus dem gesamten Stadtgebiet und legt Wert darauf, dass alle voneinander lernen. Basierend auf waldorfpädagogischen Ansätzen fördert die Kindertagesstätte die motorischen, kognitiven und sozialen Fähigkeiten der Kinder ganzheitlich und vermittelt ihnen gleichzeitig Sicherheit, Geborgenheit und grundlegende Werte.

Ein neues Graffiti mit Schriftzügen, eigenen Figuren und (Comic-)Helden ziert seit vergangenem Jahr den Eingangsbereich des Vereins für Kultur von und mit Kindern und Jugendlichen Karamba Basta e. V.: Die anerkannte Bildungs- und Freizeitstätte in Stuttgart-Gablenberg nutzte die SWSG-Spende von über 7.000 Euro, um das verblasste und teilweise abgeblätterte alte Graffiti gemeinsam von zwei Graffiti-Künstlern und mehreren Kinder und Jugendlichen neu gestalten zu lassen.

Mit weiteren 7.000 Euro unterstützte die SWSG auch die wertvolle und präventive Arbeit des Vereins zur Förderung von Jugendlichen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten e. V. Im Rahmen der Chat- und E-Mail-Beratung „antihelden.info" bietet der Verein Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit, in einem anonymisierten Umfeld sämtliche Fragen zum Thema Sexualität zu stellen oder Hilfe bei sexueller Gewalt zu finden. Sozialpädagogen und Psychologen stehen ihnen dabei in Einzel- oder Gruppenchats Rede und Antwort bzw. unterstützen die Betroffenen, wenn Probleme oder Gewalterfahrungen bestehen.

Auch zahlreiche Sportvereine in Stuttgart durften sich 2021 über die (finanzielle) Unterstützung der SWSG freuen. Als wichtige Ankerpunkte in den Quartieren und Stadtteilen bieten sie allen Altersgruppen einen Ausgleich zum Alltag und stärken soziale Kontakte sowie das Miteinander. Mit mehr als 8.700 Mitgliedern ist der MTV Stuttgart 1843 e. V. der größte Anbieter für Sport, Fitness und Gesundheit in der Landeshauptstadt. Hier haben auch Rollstuhlfahrer*innen die Möglichkeit, sportlich aktiv zu sein: Einmal die Woche trainiert das inklusive Basketballteam „Wheelers" gemeinsam in Botnang. Für das Training werden spezielle Rollstühle benötigt, die für das hohe Tempo und die robuste Spielweise geeignet sind – die Kosten hierfür sind entsprechend hoch. Dank der finanziellen Unterstützung der SWSG in Höhe von 9.000 Euro konnten acht neue Sportrollstühle angeschafft werden, sodass sich die Spieler*innen beim Training nicht mehr abwechseln müssen. Zudem kommen die Rollstühle auch bei anderen sportlichen Aktivitäten des Vereins zum Einsatz, wie beispielsweise beim Wheel-Soccer oder bei den Rollikids, einer Kinder- und Jugendgruppe für inklusiven Rollstuhlsport.

Zum Jahresanfang 2022 hat die Vesperkirche in Stuttgart wieder ihre Türen geöffnet: Sieben Wochen lang können sich Bedürftige hier aufwärmen, kostenlose Mahlzeiten zu sich nehmen und mit anderen Menschen ins Gespräch kommen. In diesem Jahr wurden den Betroffenen zudem Impfangebote unterbreitet. Seit mittlerweile 26 Jahren organisiert der Evangelische Kirchenkreis Stuttgart die Vesperkirche während der Winterwochen – die SWSG hat die Aktion mit einer Spende in Höhe von 6.000 Euro unterstützt.

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



NACHHALTIG

SWSG-KLIMASTRATEGIE: FÜNF MEILENSTEINE AUF DEM WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT



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 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.

1. TREIBHAUSGASBILANZIERUNG

Das zentrale Instrument für die Entwicklung und Steuerung der Klimastrategie ist die jährliche Energie- und Treibhausgasbilanzierung des Gebäudebestands nach den wissenschaftlichen Standards der Initiative Wohnen.2050 sowie des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW).

2. KLIMAZIELDEFINITION

Aufbauend auf der Energie- und Treibhausgasbilanzierung hat die SWSG ihre Klimaziele definiert: Aufgrund der elementaren Bedeutung einer schnellen und deutlichen Emissionsreduktion bis zum Jahr 2030 hat sich die städtische Tochter für den Zeitraum 2010 bis 2030 eine Senkung der durchschnittlichen flächenspezifischen $CO_{2,äq}$-Emissionen um mindestens 35 bis 40 Prozent zum Ziel gesetzt.

Das Langfristziel der SWSG ist die Erreichung der Klimaneutralität. Hierfür schafft die SWSG bis zum Jahr 2035 die gebäudebezogenen Voraussetzungen.

3. WESENTLICHE HANDLUNGSFELDER

Zur Erreichung der ambitionierten SWSG-Klimaziele für das Jahr 2030 wurde auf Basis der Auswertung der Energie- und Treibhausgasbilanzierung des Gebäudebestands des Jahres 2018 ein umfangreiches Maßnahmenpaket für den Zeitraum 2020 bis 2030 abgeleitet. Dieses Maßnahmenpaket bildet die vier Säulen der SWSG-Klimastrategie.

Übergeordnet gilt: Die Maßnahmen zur energetischen Optimierung werden immer im Gesamtkontext bewertet. Entscheidungen werden dabei stets im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit unter Abwägung der damit verbundenen Konsequenzen getroffen. Eine moderate, soziale Mietpreisgestaltung sowie ökonomisch solides Handeln

Die vier Säulen der SWSG-Klimastrategie

ERREICHUNG DER KLIMAZIELE
GERINGE NEBENKOSTEN FÜR HEIZUNG, WARMWASSER & STROM

Säule 1	Säule 2	Säule 3	Säule 4
Neubau	**Energetische Modernisierung**	**CO_2-arme Energieversorgung**	**Nutzerorientierung**
Energie- & kosteneffiziente Energiestandards (KfW-Effizienzhaus 55)	Energie- & kosteneffiziente Energiestandards (KfW-Effizienzhaus 100)	Erneuerbare Energien & innovative, energieeffiziente Heizungstechnologien	**Nutzerverhalten** • Nutzerinformation • Prüfung von Anreizsystemen • Smart-Home-Lösungen
Plusenergie-Referenzobjekte	Test innovativer serieller Sanierungsansätze	„Grüne" Nah- und Fernwärme	
Nachhaltig hohe Neubauleistung	Nachhaltig hohe Sanierungsquote	Optimierung des Heizanlagenbetriebs	
Hochwertiger, kosteneffizienter Bauqualitätsstandard		PV-Mieterstrommodelle	
		Öko-Allgemeingstrom	Ladesäulenkonzepte

Organisatorische Randbedingungen & unterstützende Maßnahmen

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



Im Olga-Areal hat die SWSG gemeinsam mit den Stadtwerken Stuttgart eines der ersten Mieterstromprojekte umgesetzt.

müssen bei der Umsetzung der ökologischen Ziele grundsätzlich gegeben sein. Bei der Festlegung des Maßnahmenpakets war der Blick auch stets auf das Jahr 2035 gerichtet, bis zu dem die gebäudebezogenen Voraussetzungen zur Erreichung der Klimaneutralität geschaffen werden sollen. Hierzu strebt die SWSG als säulenübergreifendes Maßnahmenpaket eine schrittweise Erhöhung der jährlichen energetischen Sanierungsrate auf 4 Prozent an.

Zur Erreichung dieses Zielwerts werden Gebäudehüllen modernisiert, Heizungen auf lokale, erneuerbare Wärmeversorgungen umgestellt und Gebäude an die grüne Wärmeinfrastruktur von Wärmeversorgern angeschlossen.

4. MEILENSTEINE UND UMSETZUNG

Hüllenmodernisierung, Wärmewende und PV-Ausbau als Kernmaßnahmen

Für die wesentlichen Handlungsfelder wurden für den Zeitraum 2010 bis 2030 ambitionierte und dennoch realistische Einsparziele definiert. Hierbei ist zwischen den direkt durch die SWSG beeinflussbaren Handlungsfeldern – also den gebäudebetreffenden Maßnahmen, wie Wärmedämmung, Heizungstausch etc. – und den nur bedingt durch die SWSG beeinflussbaren Handlungsfeldern, wie z. B. der Angebotserweiterung bzgl. des PV-Ausbaus oder der bezahlbaren Bereitstellung grüner Nah- und Fernwärme durch Energiedienstleister, zu unterscheiden.

Zur Erreichung der Klimaziele 2030 (–35 bis –40 Prozent gegenüber 2010) ist die Erreichung der Zielwerte (auf allen relevanten Handlungsfeldern (s. Kennzahlen S. 86) erforderlich.

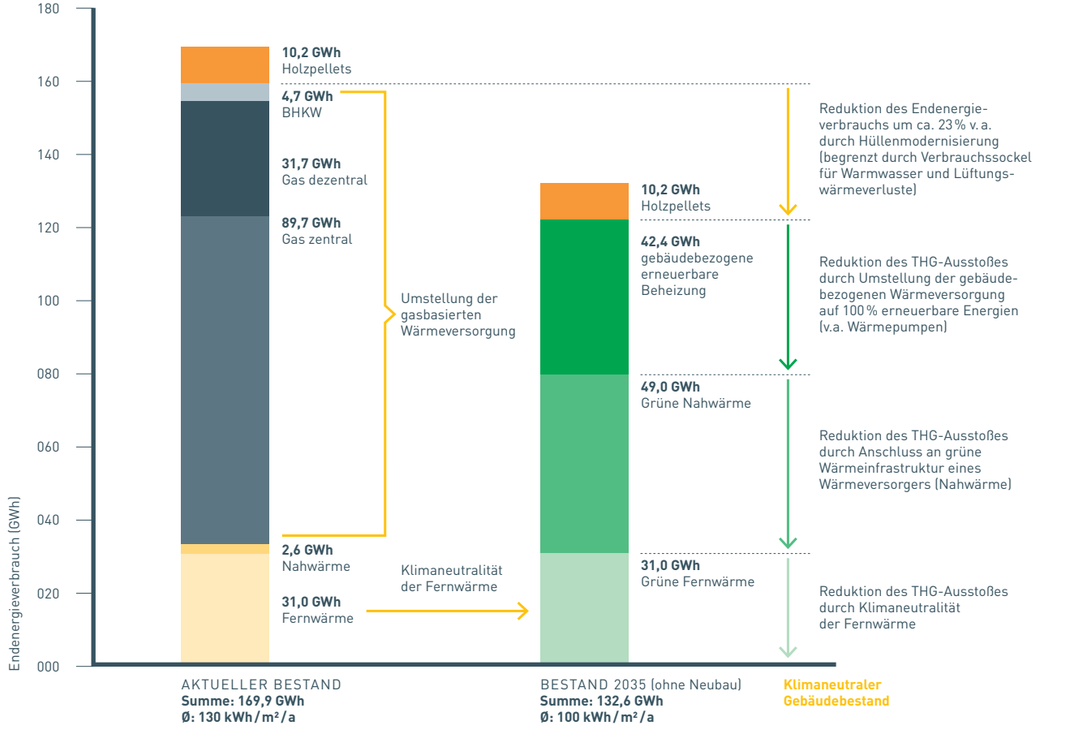
Im Zeitraum 2010 bis 2020 hat die SWSG bereits eine Reduktion der witterungsbereinigten, flächenspezifischen Treibhausgasemissionen für Heizung und Warmwasser um 16,5 Prozent erreicht. Den wesentlichen Beitrag hierzu haben die erfolgreichen Maßnahmen der SWSG in ihren Kern-Handlungsfeldern energetische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

Die Zahlen belegen die gezielte energetische Portfolioentwicklung der SWSG der vergangenen Jahre, die auch

Ziele 2035

- *Schaffung der gebäudebezogenen Voraussetzungen für Klimaneutralität bis 2035*
- *Schrittweise Erhöhung der energetischen Sanierungsrate auf 4 % durch:*
  - *Hüllenmodernisierung*
  - *Gebäudebezogene Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung*
  - *Anschluss an grüne Wärmeinfrastruktur eines Wärmeversorgers*

Maßnahmen der energetischen Sanierung zur Erreichung der Klimaneutralität



„Energetische Hüllenmodernisierung“ versus „Wärmewende“

Die SWSG setzt auf eine nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimierte energetische Portfolioentwicklung. Entscheidend hierfür ist die Festlegung des optimalen Zusammenspiels zwischen Energieeinsparungen aus energetischen Hüllenmodernisierungen – also durch Fenstertausch und die Dämmung von Fassade, Dach und Kellerdecke – und der als „Wärmewende“ bezeichneten Transformation der Wärmeversorgung von fossilen Energien hin zu erneuerbaren, grünen Energien. Hierbei gilt es Folgendes zu berücksichtigen: Neben dem Aspekt der Energieeinsparung besteht die wesentliche Aufgabe einer guten energetischen Gebäudehüllqualität darin, in Verbindung mit ausreichend großen Heizflächen die Anforderungen an die notwendigen Heizsystemtemperaturen so weit zu reduzieren, dass erneuerbare Niedertemperaturheizsysteme wie Wärmepumpen effizient eingebunden werden können.

in den Folgejahren mit Nachdruck fortgesetzt wird. Die wesentlichen Elemente dieser Portfolioentwicklung spiegeln die ambitionierten, bis 2035 umzusetzenden Kernmaßnahmen innerhalb des SWSG-Bauprogramms wider:

Kernmaßnahmen Bestandsgebäude

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

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

Kernmaßnahmen Neubauten:

- **Leitplanken im Neubau:** Die SWSG setzt auf möglichst energie- und kosteneffiziente Energiestandards, aus denen je eingesetztem Euro eine möglichst hohe Treibhausgaseinsparung resultiert. Dementsprechend realisierte die SWSG ihre Neubauten bis zuletzt im förderfähigen Effizienzhaus-55-Standard. Zum 01.01.2023 ist eine Änderung der Fördersystematik in der Bundesförderung für effiziente Gebäude zu erwarten, auf deren Basis eine Neufestlegung des Energiestandards zukünftiger SWSG-Neubauten erfolgen wird.

Durch eine umfassende energetische Modernisierung der Gebäudehülle kann der Endenergieverbrauch auf 80 bis 100 kWh je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr reduziert werden. Eine weitere Verminderung des Energieverbrauchs durch bauliche Maßnahmen ist praktisch kaum möglich – auch nicht im Neubau. Denn allein circa 70 kWh je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr entfallen als Verbrauchssockel auf Warmwasser und Lüftungswärmeverluste. Eine deutliche Reduktion dieses Verbrauchssockels durch Lüftungen mit Wärmerückgewinnung ist aus heutiger Sicht nicht praxistauglich umsetzbar. Aufgrund des somit beschränkten Energie- und

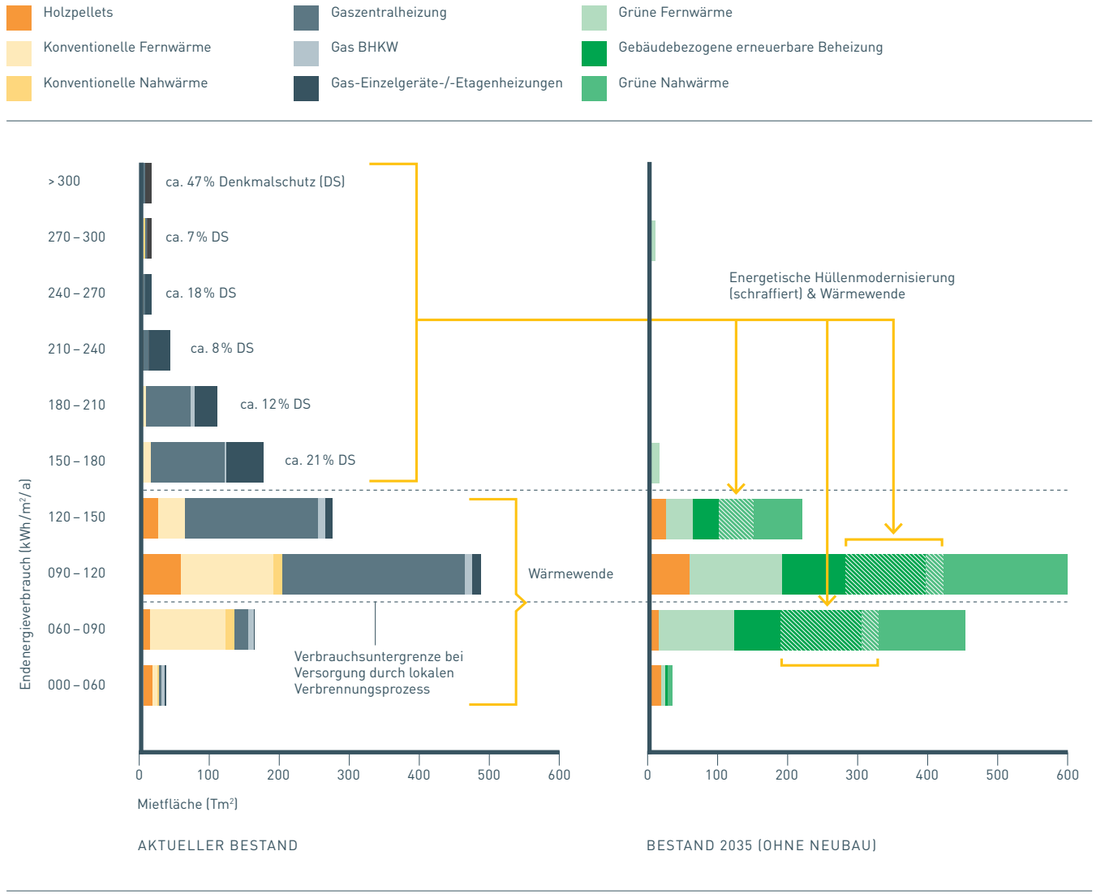
Kernmaßnahmen bis 2035

Energetische Hüllenmodernisierung

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

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

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



Nebenkosteneinsparpotenzials durch Hüllenmodernisierungen bei bereits wärmegedämmten Gebäuden liegt der Fokus der SWSG für Objekte mit einem Endenergieverbrauch bis ca. 150 kWh/m²/a auf der Wärmewende, während bei Objekten über 150 kWh/m²/a auf dem Weg zur Klimaneutralität Maßnahmenkombinationen aus energetischer Hüllenmodernisierung und der Wärmewende im Mittelpunkt stehen.

Photovoltaik für 9.000 Mietwohnungen: Rahmenvertrag mit Stadtwerke Stuttgart (SWS) als weiterer zukünftiger Praxiserfolg (in der Umsetzung der Meilensteine)
Die Nutzung regenerativer Energiequellen ist fest verankert in der SWSG-Klimastrategie. Nun wurde ein weiterer wichtiger Schritt zur Erreichung der eigenen Klimaziele unternommen: Auf allen geeigneten bestehenden und neuen Dächern der SWSG werden fortan Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) installiert – das bedeutet, PV-Anlagen für 9.000 SWSG-Wohnungen und zudem einen günstigeren Ökostromtarif für die Mieter*innen.

Um dies zu ermöglichen, wurden im Vorfeld zahlreiche Analysen und Konzepte zu einer optimalen Zusammenarbeit im Sinne der Partner*innen und Mieter*innen erarbeitet. Das Ergebnis verspricht einen weiteren großen Schritt in Richtung Klimaneutralität: mit einem Gesamtpotenzial von 25 Megawatt Peak für die SWSG können rechnerisch lt. SWS rund 9.000 Wohnungen versorgt werden. Der Zubau soll dabei pro Jahr zwischen drei und fünf Megawatt Peak liegen und dadurch den CO_2-Ausstoß der SWSG – basierend auf dem aktuellen bundesdeutschen Strommix – rechnerisch um etwa 2,5 bis 4 Prozent reduzieren.

Die Installation der ersten PV-Anlagen auf ausgewählten Bestandsgebäuden ist bereits für den Sommer 2022 geplant.

5. EVALUIERUNG UND FORTSCHREIBUNG

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.

(Aus-)Blick in die nahe Zukunft: Projekte, Maßnahmen und Programme für die Jahre 2022 und 2023
Die SWSG bringt bereits die nächsten zentralen Programme und Projekte auf die Wege, die dem Unternehmen bei der weiteren Verbesserung seiner Klimabilanz kurzfristig zugutekommen und die Umsetzung der Klimastrategie einen weiteren, elementaren Schritt voranbringen.

Pilotprojekt Egain: Heizkosten und Energie sparen: SWSG testet intelligente Heizanlagensteuerungen in Teilen des Bestands
Das Ziel der Verantwortlichen des Pilotprojektes ist klar: Gemeinsam mit dem Energiedienstleister Egain sollen die Energieverbräuche und Heizkosten gesenkt werden.

13 Gebäude wurden bereits im Frühjahr 2022 mit Egain-Sensoren, die der intelligenten Heizungssteuerung dienen, ausgestattet. Hierbei wird der aktuelle Außentemperaturfühler der Heizanlage gegen einen intelligenten Fühler, den sogenannten Egain Edge Hub, ausgetauscht. Dieser misst nicht nur die Außentemperatur, sondern bezieht beispielsweise aktuelle Wettervorhersagen, die Sonneneinstrahlung auf das Gebäude und die durchschnittliche Temperatur des Gebäudes mit ein. Diese Faktoren ermöglichen eine genauere und effizientere Steuerung der Heizanlage in dem jeweiligen Zuhause der SWSG-Mieter*innen.

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Gebäudetemperatur ist der Einsatz eines Temperatur- und Feuchtigkeitssensors in ausgewählten Wohnungen notwendig. Diese Sensoren kommunizieren per Funk mit der zentralen Heizungsanlage im Keller, sodass eine optimale und effizientere Steuerung der Heizanlage erfolgt.

Das Positive dabei: Trotz angepasster, optimierter Energiezufuhr müssen die Mieter*innen nicht auf ihr Wohlfühlklima verzichten, denn: Die Heizungen können nach wie vor individuell gesteuert und justiert werden – nur eben intelligent und bedarfsorientiert, sodass am Ende noch Kosten gespart werden.

Für dieses besondere Pilotprojekt hat sich die SWSG einen sehr erfahrenen Sparringspartner ausgesucht: In über 20 Jahren konnte der Energiedienstleister Egain über 300.000 Wohnungen mit Sensoren zur intelligenten Heizungssteuerung ausstatten.

Bereits Ende 2022 sollen die ersten Daten vorliegen – die Auswertung und Einordnung zur Wirksamkeit des intelligenten Heizsystems und damit die Ableitung weiterer Handlungsmaßnahmen erfolgen unmittelbar im Anschluss.

„Heizungstauschprogramm 2022 und 2023“
Einen entscheidenden Beitrag auf dem Weg zur Klimaneutralität leistet die fossilfreie Wärmeversorgung. Die Vision der fossilfreien Wärmeversorgung übertrifft den gemäß EWärmeG erforderlichen Anteil von 15 % erneuerbaren Energien um ein Vielfaches. Mit diesem Ziel im Blick hat die SWSG bereits im Jahr 2021 ihr Heizungstauschprogramm 2022 und 2023 ins Leben gerufen. Da die CO_2-arme Wärmeversorgung eine der zentralen Säulen innerhalb der SWSG-Klimastrategie darstellt, präferiert das Wohnungsbauunternehmen hierfür den Anschluss an das Stuttgarter Fernwärmenetz, das gemäß den EnBW-Unternehmenszielen ab 2035 klimaneutral sein wird, oder an grüne Nahwärmeversorgungen. Bei Objekten, für die kein Wärmenetzanschluss möglich ist, werden gebäudebezogene Wärmeversorgungen mit erneuerbaren Energien realisiert. Hierbei liegt der Fokus der SWSG auf dem Einbau von elektrischen, mit Ökostrom betriebenen Wärmepumpen. In Abhängigkeit der lokalen Voraussetzungen und der erforderlichen Heiztemperaturen und -leistungen werden auch Hochtemperaturheizsysteme wie Pelletanlagen und BHKWs oder Anlagenkombinationen – sogenannte Hybridanlagen – in Betracht gezogen. Die Entscheidung für das zu realisierende Heizsystem wird jeweils unter Abwägung zahlreicher Aspekte getroffen. Hierbei werden unter anderem die Investitionskosten, die nutzbaren Fördermittel, die erreichbaren CO_2-Einsparungen sowie die für die Mieter*innen resultierenden Betriebs- und Wartungskosten berücksichtigt.

Im Rahmen ihres Heizungstauschprogramms für die Jahre 2022 und 2023 strebt die SWSG die Modernisierung von insgesamt 24 Gasheizzentralen an. Die im Rahmen der Portfolioentwicklung ermittelten und zwischen 1990 und 2008 errichteten Anlagen versorgen derzeit ca. 332 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 21.000 m².

Um eine effiziente Bearbeitung des Heizungstauschprogramms der Jahre 2022 und 2023 sicherzustellen, wurde das Programm in vier räumlich zusammenhängende und inhaltlich stimmige Modernisierungspakete aufgeteilt. Die Bearbeitung der Modernisierungspakete durch die zuständigen Fachplaner beginnt mit einer objektspezifischen Konzeptionsphase, an deren Ende die Festlegung der präferierten Heizsysteme steht. Anschließend erfolgen die Planung und die eigentliche Umsetzung der Heizungserneuerungen.



Dr. Mathieu Riegger, Leiter Strategisches Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement, zur Wärmewende:

„Die Klimaneutralität ist nur mit einer umfassenden Wärmewende erreichbar. Neben gebäudebezogenen Lösungen, wie Wärmepumpen, brauchen wir hierzu vor allem einen massiven Ausbau grüner Wärmeinfrastrukturen. Wir setzen diesbezüglich große Hoffnungen auf die kommunale Wärmeplanung, in die wir als relevanter Akteur bereits heute aktiv und gewinnbringend einbezogen werden.“

NACHHALTIGES BAUEN UND WOHNEN

Nutzung anerkannter Quellen

Die Grunddaten der einzelnen Bauteile stammen aus verschiedenen, unabhängigen Quellen, wie der Datenbank des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau & Reaktorsicherheit „ÖKOBAUDAT". Darüber hinaus wurden Angaben aus geprüften Umweltproduktdeklarationen (EPD) und der Europäischen Initiative der EPD-Halter (ECO) verwendet.

Die ökologischen Ansprüche an die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit von (Wohn-)Gebäuden wachsen stetig: Die Bedürfnisse der Menschen, die Gegebenheiten von Natur und Umwelt, die (begrenzte) Verfügbarkeit von Ressourcen sowie wirtschaftliche Grenzen bilden dabei ein sensibles Spannungsfeld, in dessen Rahmen es sich zu bewegen gilt, um für die Herausforderungen der Zukunft gewappnet zu sein.

Als nachhaltig ausgerichtetes Unternehmen legt die SWSG seit jeher großen Wert auf die Vereinbarkeit von ökologischen und sozialen Anforderungen, ohne dabei die wirtschaftlichen Gesichtspunkte aus den Augen zu verlieren. So werden einerseits Umweltaspekte ganzheitlich durchdacht und berücksichtigt, andererseits rückt die SWSG – entsprechend ihres sozialen Auftrags – insbesondere die Bezahlbarkeit des Wohnens stets in den Mittelpunkt ihrer Bemühungen. Grundlegendes Ziel des Unternehmens ist es, heute und in Zukunft preis- und lebenswerten Wohnraum für alle Menschen in der Landeshauptstadt anbieten zu können.

Bereits bei der Planung und Konzeption ihrer (Neu-)Bauvorhaben setzt die SWSG daher auf eine nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise. So erfüllen Neubauprojekte beispielsweise grundsätzlich die Vorgaben des KfW-Effizienzhaus 55 Standards – eine Vorgehensweise, von der Mieter*innen und Unternehmen gleichermaßen profitieren.

Darüber hinaus wird bei der Projektentwicklung auf eine effiziente Planung geachtet, um in Bezug auf den Flächenverbrauch und die Berücksichtigung heutiger und künftiger Wohnbedarfe optimale Ergebnisse zu erzielen. Indem die Langlebigkeit einzelner Lösungen bereits in den Planungsstandards als wichtiges Kriterium berücksichtigt wird, können künftige Umbau- sowie Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten möglichst gering gehalten werden und somit Kosten und Ressourcen einsparen.

Bei der Vergabe der Bauleistungen setzt die SWSG – wo immer möglich – primär auf regionale Firmen und Handwerker*innen. Die kommunale und lokale Zusammenarbeit reduziert einerseits lange Anfahrtswege und dadurch auch CO_2-Emissionen, andererseits leistet das Unternehmen dadurch auch einen Beitrag zur Unterstützung der regionalen Wirtschaft und insbesondere kleinerer Firmen und Betriebe.

Herstellungsphase
- *Kosten Investition*
- *Primärenergieverbrauch*
- *Treibhauseffekt*
- *Luftverschmutzung*
- *Abwasserbelastung*
- *Ozonemissionen*
- *Verpackungsanteile*
- *Rohstoffverbrauch*

→

Nutzungsphase
- *Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten*
- *Dauerhaftigkeit*
- *Reversibilität*
- *Ausgasung, Emissionen*
- *Brandschutz*
- *UV-Beständigkeit*
- *Fungizidität*
- *Pflegeleichtigkeit*
- *Radioaktivität*
- *Zertifikatsbetrachtung*

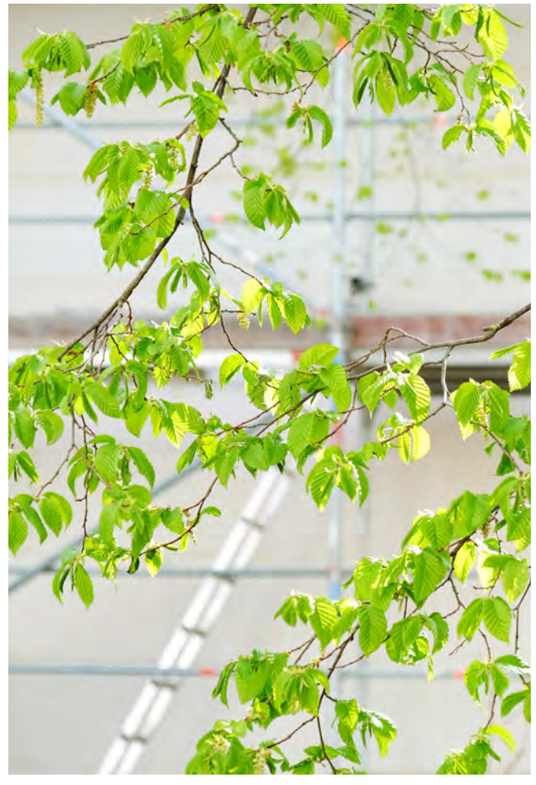
→

Entsorgungsphase
- *Entsorgungskosten, Entsorgungsgewinne*
- *Entsorgungsart*
- *Trennbarkeit*
- *Kreislauffähigkeit, Recyclierbarkeit*

Nachhaltiger SWSG-Baustandard

Bestehendes immer wieder zu hinterfragen und – sofern möglich und notwendig – zu optimieren, ist ein Prozess, der die Grundhaltung der SWSG kennzeichnet. „Verstehen. Verbessern." lautet folglich auch das Credo des Unternehmens. Vor diesem Hintergrund setzt sich die SWSG bereits seit einigen Jahren mit der nachhaltigen Weiterentwicklung und Optimierung ihrer Baustandards auseinander. Um Optimierungspotenziale und Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Bereich der wesentlichen Konstruktionsbereiche von Gebäuden aufzuzeigen, wurde in den vergangenen Jahren ein umfassendes Projekt zum SWSG-Baustandard auf den Weg gebracht. Im Fokus der wissenschaftlichen Betrachtung lagen der Rohbau als Massivbau, die Fassade als Wärmedämmverbundsystem sowie verschiedene Wand- und Bodenbeläge im Innenausbau der Wohnungen und unterschiedliche Wandaufbauten der Innen- und Außenwände.

Im Sinne ihrer Nachhaltigkeitsphilosophie hat sich die SWSG dabei mit den drei Lebenszyklusphasen – Herstellung, Nutzung und Entsorgung – eines Gebäudes befasst und die jeweiligen Bauprodukte über alle Lebenszyklusphasen hinweg betrachtet. Das Hauptaugenmerk lag dabei auf dem sinnvollen Ausgleich zwischen Wirtschaftlichkeit, Ökologie und der Wiederverwendbarkeit („Kreislauffähigkeit") der Bauprodukte.



Um die einzelnen Bauelemente unter Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsaspekts besser einstufen zu können, wurden diese in der Gesamtbetrachtung mit alternativen Bauprodukten verglichen. Basis hierfür war eine umfangreiche Bewertungsmatrix mit physikalisch-chemischen Daten.

Recycling-Stahlbeton im Rohbau bevorzugt
Im Rohbau (Massivbau) verwendet die SWSG in der Regel Stahlbeton, Recycling-Stahlbeton, Kalksandstein und Ziegel. Die Untersuchung der einzelnen Bauprodukte hat ergeben, dass der klassische Stahlbeton aufgrund des hohen Ressourcenverbrauchs bei der Herstellung in der Gesamtbewertung am schlechtesten abschneidet. Allerdings kann aus statischen Gründen oftmals nicht auf diesen Baustoff verzichtet werden, weshalb der Recycling-Stahlbeton eine vertretbare Alternative darstellt, die bereits heute in den Bauausschreibungen als Ersatz für den konventionellen Stahlbeton abgefragt wird. Bei den Mauerwerkssteinen schneidet der Kalksandstein aufgrund einer höheren ökologischen Einstufung in der Nutzungsphase geringfügig besser ab als der Ziegel.

Bauelemente im Rohbau

	BEWERTUNG	Stahlbeton	Recycling-Stahlbeton	Kalksandstein	Ziegel
Herstellung	**Ökologisch** Ökobilanzdaten	• • •	♻ • •	♻ ♻ •	♻ ♻ •
	Wirtschaftlich Invest	€ € •	€ € •	• • •	€ • •
Nutzung	**Ökologisch** Reversibilität, Emissionen, Zertifikate	♻ ♻ •	♻ ♻ •	♻ ♻ ♻	♻ ♻ •
	Wirtschaftlich Lebensdauer, Life-Cycle-Costing (LCC)	• • •	€ • •	• • •	• • •
Entsorgung	**Ökologisch** Art der Entsorgung, Kreislauffähigkeit	♻ ♻ •	♻ ♻ •	♻ ♻ •	♻ ♻ •
	Wirtschaftlich Entsorgungsklassen, Art der Entsorgung	€ • •	€ • •	€ • •	€ • •
	GESAMT	• • •	✓ • •	✓ ✓ ✓	✓ ✓ •

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

Ergebnisse der Fassadenanalyse bestätigten SWSG-Standards
Im Bereich der Fassade als Wärmedämmverbundsystem werden Steinwolle, EPS und Mineralschaumplatten als Bauelemente verwendet. Der Primärenergiebedarf bei der Herstellung mineralischer Steinwolle ist dabei um ein fünffaches höher als bei vergleichbaren organischen EPS-Dämmstoffen (Polysterol) und etwa zwanzigmal höher als bei Mineralschaumplatten. Da die Baustoffe beim Abbruch eines Gebäudes nicht sortenrein getrennt werden können, schneidet die Steinwolle auch in der Entsorgungsbewertung am schlechtesten ab, sodass EPS und Mineralschaumplatten in der Gesamtbetrachtung annähernd gleichauf liegen. Die Ergebnissen bestätigen die bisherige Vorgehensweise der SWSG: Bereits in der Vergangenheit hat das Unternehmen primär auf EPS-Dämmstoffe gesetzt und wird diesen Standard beibehalten, da alternative Produkte in der Gesamtbetrachtung keine verbesserte Ökologie aufweisen und mit höheren Kosten verbunden sind.

Bauelemente der Fassade

	BEWERTUNG	Steinwolle (mineralisch)	EPS (organisch)	Mineral-schaumplatte
Herstellung	**Ökologisch** Ökobilanzdaten	• • •	♻ ♻ •	♻ ♻ ♻
	Wirtschaftlich Invest	€ • •	€ € •	€ • •
Nutzung	**Ökologisch** Reversibilität, Emissionen, Zertifikate	♻ ♻ •	♻ ♻ •	♻ ♻ •
	Wirtschaftlich Lebensdauer, Life-Cycle-Costing (LCC)	€ • •	€ • •	€ • •
Entsorgung	**Ökologisch** Art der Entsorgung, Kreislauffähigkeit	• • •	♻ • •	• • •
	Wirtschaftlich Entsorgungsklassen, Art der Entsorgung	€ € €	€ € •	€ € €
	GESAMT	✓ • •	✓ ✓ •	✓ ✓ •

Kaum nachweisbare Emission im Innenausbau
Verschiedene Vinylarten, Linoleum und Massivparkett, die als Bodenbeläge im Innenausbau zum Einsatz kommen, wurden im letzten Schritt ebenfalls bewertet. Grundsätzlich zeichnen sich alle Produkte durch eine hohe ökologische Qualität aus. Der Bodenbelag Vinyl – Top-SilenceDesign Gerfloor überzeugt durch eine kaum nachweisbare Emission zum Innenraum und eine hohe Reversibilität, da er ohne Kleber schwimmend verlegt wird sowie einfach und sortenrein ausgebaut werden kann. Eine partielle Reparatur ist ebenfalls möglich, sodass im Falle einer Beschädigung lediglich eine geringe Abfallmenge entsteht. Aufgrund der positiven Ergebnisse bleibt die SWSG auch hier ihrem bereits etablierten Standard treu.

Bauelemente im Innenausbau

	BEWERTUNG	Viny – Expona Commercial (Objectfloor)	Vinyl – Top-SilenceDesign (Gerfloor)	Vinyl – Living+ (Objectfloor)	Linoleum – Veneto Silen-cio (Tarkett)	Massiv-parkett
Herstellung	**Ökologisch** Ökobilanzdaten	♻ ♻ ♻	♻ ♻ •	♻ ♻ ♻	♻ • •	♻ ♻ •
	Wirtschaftlich Invest	• • •	• • •	• • •	• • •	• • •
Nutzung	**Ökologisch** Reversibilität, Emissionen, Zertifikate	♻ • •	♻ ♻ •	♻ • •	♻ ♻ •	♻ ♻ •
	Wirtschaftlich Lebensdauer, Life-Cycle-Costing (LCC)	€ € •	€ € •	€ € •	€ € •	€ • •
Entsorgung	**Ökologisch** Art der Entsorgung, Kreislauffähigkeit	♻ ♻ •	♻ ♻ ♻	♻ ♻ •	♻ ♻ ♻	• • •
	Wirtschaftlich Entsorgungsklassen, Art der Entsorgung	€ • •	€ • •	€ • •	€ • •	€ • •
	GESAMT	✓ ✓ •	✓ ✓ ✓	✓ ✓ •	✓ ✓ •	✓ • •

Kalksandstein bei Außenwänden bewährt
Der Nachhaltigkeitsaspekt wirft im Hinblick auf die Baubranche immer mehr die Frage auf, inwiefern Holzelemente bisherige Materialien übertrifft und an welcher Stelle der Einsatz im dreidimensionalen Betrachtungsfeld zu bevorzugen ist. Die Analyse der Außenwände hat ergeben, dass die SWSG mit der bisherigen Verwendung von Kalksandstein bereits gut aufgestellt ist. Die Holzmassivwand bietet hinsichtlich der ökologischen Faktoren zwar deutliche Vorteile gegenüber den bisherigen Produkten, ist jedoch auch mit deutlich höheren Kosten verbunden. Um dem Spannungsfeld aus Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und dem sozialen Faktor der preisgünstigen Mieten gerecht zu werden, greift die SWSG auch in Zukunft auf Bewährtes zurück und prüft mögliche Ausnahmen intensiv und genau.

Guter Kompromiss bei Innenwänden
Dass die SWSG stets die optimale Balance zwischen wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten anstrebt, zeigt die Untersuchung der Innenwände: Hier schneidet die Holzmassivwand in der Herstellung zwar am besten ab, dennoch können Trockenbau- und Gipsdielenwände über den weiteren Lebenszyklus hinweg mithalten und im Hinblick auf die Investitionskosten zusätzlich punkten.

Auch hier spielt der Grundsatz der sozialverträglichen Mietgestaltung eine große Rolle, weshalb sich die SWSG für einen akzeptablen Kompromiss entscheidet.

In der täglichen Praxis gilt es, die Bauprodukte auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse zu evaluieren und weitere Potenziale zu untersuchen. Entsprechend der Unternehmensgrundsätze sind oftmals Kompromisse notwendig, die die SWSG zuvor eingehend beleuchtet und gewissenhaft abwägt. Optimierungen sollen sich dabei zu keinem Zeitpunkt nachteilig für die Mieter*innen auswirken, dennoch prüft die SWSG mögliche Alternativen und strebt stets einen hohen Standard und eine kontinuierliche Weiterentwicklung ihrer Baustandards an. Insgesamt soll der Prozess der ökologischen Bewertung relevanter Baubereiche so verstetigt werden, dass dieser wissenschaftlich fundierte, kontinuierliche Bewertungsprozess dauerhaft etabliert wird.

Bauelemente der Außenwände

	BEWERTUNG	Kalksandstein mit WDVS	Vollziegelwand mit Perlitdämmung	Holzrahmenwand mit Mineralwolldämmung	Holzmassivwand mit Holzfaserdämmung
Herstellung	**Ökologisch** Ökobilanzdaten	◎ • •	• • •	◎ ◎ ◎	◎ ◎ ◎
	Wirtschaftlich Invest	€ • •	€ • •	€ € •	€ € €
Nutzung	**Ökologisch** Reversibilität, Emissionen, Zertifikate	◎ ◎ •	◎ ◎ •	◎ ◎ ◎	◎ ◎ ◎
	Wirtschaftlich Lebensdauer, Life-Cycle-Costing (LCC)	€ • •	€ • •	€ • •	€ • •
Entsorgung	**Ökologisch** Art der Entsorgung, Kreislauffähigkeit	◎ ◎ •	◎ ◎ •	◎ • •	◎ ◎ ◎
	Wirtschaftlich Entsorgungsklassen, Art der Entsorgung	€ • •	€ • •	€ € •	• • •
	GESAMT	✓ ✓ ✓	✓ ✓ •	✓ ✓ •	✓ • •

Bauökologische Neubewertung und Fortschreibung der Standardbaubeschreibung
Mit dem Ziel, die Auswirkungen der verschiedenen Baustoffe auf Umwelt und Mensch so stark wie möglich zu minimieren, hat die SWSG neben der wissenschaftlichen Untersuchung der wesentlichen Konstruktionsarten auch die in ihrer Standardbaubeschreibung verwendeten Bauteile und Baustoffe bauökologisch überprüfen und neu bewerten lassen. In der Folge sieht die Baubeschreibung nun noch detailliertere Vorgaben zu Baustoffen und Bauteilen vor:

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

Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit wurden und werden auch weiterhin vereinzelte Bauelemente Schritt für Schritt gegen nachhaltigere Produkte ausgetauscht und für alle Bauvorhaben in der Standard-Baubeschreibung der SWSG verbindlich festgelegt.
Die Baubeschreibung wird dabei zyklisch immer wieder neu auf den Prüfstand gestellt und fortgeschrieben, um Veränderungen und Produktneuheiten stets aktuell berücksichtigen zu können. Dank der gewonnenen Erkenntnissen und der daraus abgeleiteten Maßnahmen leistet die SWSG bereits heute einen elementaren Beitrag zum ressourcenschonenden Bauen in der Landeshauptstadt.

Bauelemente der Innenwände

	BEWERTUNG	Trockenbauwand	Gipsdielenwand	Holzrahmenwand mit Holzfaserdämmung	Holzmassivwand verleimt, Brettsperrholz
Herstellung	**Ökologisch** Ökobilanzdaten	• • •	• • •	• • •	◎ ◎ ◎
	Wirtschaftlich Invest	€ • •	€ • •	€ € •	€ € €
Nutzung	**Ökologisch** Reversibilität, Emissionen, Zertifikate	◎ ◎ ◎	◎ ◎ •	◎ ◎ ◎	◎ ◎ ◎
	Wirtschaftlich Lebensdauer, Life-Cycle-Costing (LCC)	€ • •	€ • •	€ • •	€ • •
Entsorgung	**Ökologisch** Art der Entsorgung, Kreislauffähigkeit	◎ ◎ ◎	◎ ◎ •	◎ ◎ ◎	◎ ◎ ◎
	Wirtschaftlich Entsorgungsklassen, Art der Entsorgung	€ • •	€ € •	€ • •	€ • •
	GESAMT	✓ ✓ •	✓ ✓ •	✓ ✓ •	✓ • •

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



VIELFÄLTIG

MITEINANDER IN DIE ZUKUNFT

Interview mit der SWSG-Personalleiterin Isabell Herzog

Seit einem Jahr ist Isabell Herzog als Personalchefin bei der SWSG im Einsatz. Zwischen Corona, New-Work-Herausforderungen und den alltäglichen Aufgaben im Personalwesen meisterte sie ihren Einstieg in das dynamische Unternehmen. Dabei konnte Isabell Herzog bereits erste Weichen für die Zukunft und ein innovatives Arbeitsumfeld stellen. Über die Vielfalt der Themen, über Work-Life-Blending und die Auswirkungen des Zeitgeschehens auf den Arbeitsmarkt haben wir mit ihr gesprochen.

Frau Herzog, Sie haben Ihren Einstieg bei der SWSG als Leiterin Personal mitten in der Corona-Pandemie erlebt. Wie war das für Sie?

Zum ersten Mal habe ich persönlich ein hybrides On-Boarding erfahren – daher war der Einstieg für mich ganz besonders. Gleichzeitig habe ich dadurch einen guten Einblick in die Arbeitsweise und Ansprüche der SWSG erhalten – und war beeindruckt: Ich erlebte den Einstieg 2021 als sehr eingeschwungenen Zustand, digitale und hybride Arbeitsweisen waren bereits gut etabliert. Die gelebte Willkommenskultur, das hilfsbereite und kollegiale Miteinander haben dann ihr Übriges getan.

Wie haben Sie die Arbeitsgegebenheiten vor einem Jahr erlebt und was hat sich verändert?

Insgesamt kam es zu einem Digitalisierungsschub, der neue Fähigkeiten in den Fokus rückte. Neben den Fähigkeiten, mit neuen Systemen und Medien umgehen zu können, hat sich die Art und Weise der Kommunikation verändert. Die SWSG war auf diesen Wandel sehr gut vorbereitet – es wurden ja innerhalb kürzester Zeit alle Mitarbeiter*innen ins Homeoffice geschickt – und nahezu alle Prozesse konnten ins Digitale verlagert werden. In meinen Augen hat das den Mitarbeiter*innen viel Sicherheit gegeben; Kurzarbeit war beispielsweise nie ein Thema, und wir konnten den Betrieb über die gesamte Pandemie hinweg aufrechterhalten. Gleichzeitig haben sich die Menschen allgemein stärker mit gesellschaftlichen Veränderungen, dem Klimawandel und teilweise auch dem eigenen Selbstverständnis auseinandergesetzt. Dabei ist die Frage nach dem Sinn einer Tätigkeit in den Fokus gerückt.

Generell ist der Begriff New Work zur Zeit in aller Munde – wie definieren Sie den Begriff – allgemein und für die SWSG im Speziellen?

Der Begriff New Work hat mehrere Dimensionen. Es werden neue Arbeitsmodelle und -strukturen wie hybrides Arbeiten und Remote Work entstehen. Das Büro wird zum Ort für Begegnungen, für reale Gespräche mit Kolleginnen und Kollegen und für zwischenmenschliche Beziehungen. Dies hat eine starke Wirkung auf die Unternehmenskultur und -werte. Im Weiteren umfasst der Begriff New Work die Anforderung an neue Fähigkeiten und Kompetenzen. Neben digitalen Fähigkeiten sowie Prozess- und Methodenkompetenzen, rücken Soft Skills wie Empathie und Kreativität in den Fokus. Die SWSG entwickelt gemeinsam mit den Mitarbeiter*innen und Führungskräften neue Arbeitsstrukturen und -modelle und fördert die notwendigen Kompetenzen und Qualifikationen. Damit bereiten wir uns auf die Zeit nach der Pandemie vor, denn dafür gibt es weder Muster noch Blaupausen. Wir werden also maßgeschneiderte Lösungen entwickeln und diese gemeinsam in die Tat umsetzen. Damit dies gelingt, setzen wir auf eine aktive Partizipation der Mitarbeiter*innen und eine permanente Begleitung des Prozesses, beispielsweise durch Schulungen und die behutsame Einführung neuer Systeme. Eine Fehlerkultur, die Offenheit für Neues und eine Lösungs- und Chancenorientierung sind dabei unser Rüstzeug.

Wie kann man sich in den Zeiten, in denen Arbeit und Privates immer stärker verschmelzen, als Arbeitgeber abheben?

Die Grenze zwischen Arbeits- und Privatleben verschwindet und die persönlichen Bedürfnisse und die Aufgabenerfüllung vermischen sich stark. Das fasst man auch unter Work-Life-Blending zusammen. Hier gilt es, als Arbeitgeber auf die sich verändernden Bedürfnisse einzugehen und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit passenden Arbeitszeitmodellen und der notwendigen digitalen System- und Infrastruktur zu unterstützen.

Können Sie das konkretisieren?

Wir setzen auf eine offene, wertschätzende Unternehmenskultur mit sinnstiftenden Aufgaben und Tätigkeiten, umrahmt von Vereinbarungen zu Arbeitszeiten, Gesundheitsmanagement, Vereinbarkeit von Beruf und Privatem und Qualifizierungs- und Weiterbildungsangeboten. Wir als SWSG gehen zudem auf die individuellen Lebensentwürfe unserer Mitarbeiter*innen ein. Wir schaffen ein Arbeitsumfeld, in dem sich unsere Mitarbeitenden wohlfühlen.

Und welche Rolle spielen dabei die Veränderungen durch die Corona-Pandemie im Arbeitsumfeld?

Die Pandemie wirkt wie ein Katalysator, der die digitale Transformation beschleunigt. Dieser digitale Wandel erzeugt einen Verhaltens- und Kulturwandel, der nicht mehr zurückgedreht werden kann. Diesen neuen Zustand gilt es, zu gestalten und in eine neue Arbeitswelt zu führen.

Welche Entwicklungen sehen Sie für die kommenden Jahre in Ihrem Bereich?

Die Personalgewinnung wird weiterhin ein zentraler Erfolgsfaktor sein. Hier spielen Arbeitgeberattraktivität, Alleinstellungsmerkmale der SWSG und ein professionelles Bewerbermanagement eine zentrale Rolle. Natürlich ist die Digitalisierung als großer Trend



VIELFÄLTIG



auszumachen – das gilt es, auch im Personalmanagement umzusetzen. Zudem ist das Thema Bildung und Qualifikation für die neuen Arbeitsstrukturen und -methoden sehr wichtig, sodass eine umfassende Mitarbeiter- und Führungskräfteentwicklung notwendig wird.

Stichwort Fachkräftemangel – spürt die SWSG hiervon auch etwas? Und wie treten Sie diesem Thema entgegen?

Der Fachkräftemangel ist in allen Bereichen und besonders bei Handwerksberufen auch bei der SWSG spürbar. Hier gilt es, eine starke Arbeitgebermarke zu etablieren und auf die Bedürfnisse der Mitarbeiter*innen und Bewerber*innen einzugehen. Wir treten dieser Entwicklung zum einem mit einem klaren Ausbildungskonzept entgegen und bieten jedes Jahr Ausbildungs- und Studienplätze an. Dies fördert das interne Wachstum und stützt die Personalgewinnung. Ein weiterer Baustein ist die Arbeitgeberattraktivität und das passende Konzept an Mitarbeiterzusatzleistungen, das maßgeschneidert auf die Bedürfnisse und Wünsche unserer Mitarbeitenden zugeschnitten ist. Daher werden wir die SWSG als Arbeitgebermarke weiter stärken, um für zukünftige Aufgaben das richtige Personal zur rechten Zeit mit der passenden Qualifikation am richtigen Platz zu haben. Übrigens ist es von großer Relevanz, die Dynamik des Arbeitsmarktes stets im Blick zu haben, um kurzfristig und flexibel reagieren zu können. Der Ukraine-Konflikt, die Pandemie, der Klimawandel – viele Themen wirken sich auch auf das Verhalten und den Umgang mit dem Arbeitsplatz aus. In unsicheren Zeiten sind zum Beispiel die Menschen weniger geneigt, ihren Arbeitgeber zu wechseln.

Klimawandel und Nachhaltigkeit dominieren unser aller Alltag immer mehr. Wird sich das auch auf unsere Arbeitsweise auswirken? Was plant die SWSG hier?

Ganz klar: Mitarbeitende fit halten für den Wandel durch Qualifizierungen und lebenslanges Lernen. Dabei gilt es, auch die mentale Gesundheit und Resilienz der Mitarbeitenden in den Blick zu nehmen, da die Umwälzungen durch Klimawandel und weitere Nachhaltigkeitsthemen Sorgen und Ungewissheiten bereiten können.

Aus Personalsicht: Was sind die größten Chancen in den kommenden Jahren?

Die SWSG hat den sozialen Auftrag, preiswerten Wohnraum zu schaffen. Diese Ausrichtung erzeugt eine hohe gesellschaftliche Verantwortung mit einem einhergehenden Anspruch an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Darin liegt eine sehr große Chance: Wir können sinnstiftende Tätigkeiten mit einem hohen Werte- und Idealanspruch bieten und dies trifft den gesellschaftlichen Nerv – auch der jungen Generation. In vielen Bewerbungsgesprächen ist dies das Kernbedürfnis; die Bewerberinnen und Bewerber möchten einen Sinn in ihrem Tun und Handeln finden und einen Beitrag zur Gesellschaft leisten.

Im Personalwesen wird sich also einiges tun. Auf welches Vorhaben freuen Sie sich besonders?

Das Thema Bildung und Wissenskultur ist unglaublich spannend, wie gesagt, wird lebenslanges Lernen immer wichtiger. Daher werden wir im Laufe des Jahres die SWSG-Academy gründen. Hier werden wir maßgeschneiderte Bildungskonzepte, Spezialisierungen und Methodenkompetenzen für unsere Mitarbeiter*innen anbieten. Auf dieses ganz besondere Vorhaben freue ich mich sehr!

Frau Herzog, vielen Dank für das Gespräch!

Das ganze Interview gibt's auch zum Hören!

Heute schon an morgen denken: Die Zukunft erfordert bereits heute neue, innovative und kreative Ideen rund um das Thema Bauen und Wohnen. Mit nachhaltigen Konzepten, konsequent durchdachten Lösungsansätzen und dem nötigen Weitblick planen und gestalten wir attraktive Wohn- und Lebensräume und ebnen so den Weg in eine moderne und lebenswerte Zukunft.

ZUKUNFTS-ORIENTIERT

DIGITALE PROJEKTSTEUERUNG AKTIV, ZUKUNFTSORIENTIERT UND EFFIZIENT

SWSG DiPS
DIGITALE PROJEKTSTEUERUNG





Frank Riethmüller



Ingo Haußmann

Nicht mehr zeitgemäß und an manchen Stellen ineffizient – die SWSG hat ihre Bauprojektsteuerung auf den Prüfstand gestellt und die Prozesse neugedacht. Die umfassende Digitalisierung der Abläufe wird das Arbeiten verändern – und vieles leichter machen.

„Wir verbringen viel Zeit damit, den Ablauf unserer Bauprojekte zu organisieren“, konstatiert Ingo Haußmann, Leiter Baumanagement Neubau bei der SWSG. Konkret meint er damit den Verwaltungsaufwand, den viele Prozesse, die noch über Papier abgewickelt werden, erursachen: Rechnungen treffen postalisch ein, müssen eingescannt und zur Bearbeitung an unterschiedliche Projektverantwortliche per Mail weitergeleitet werden. Ähnlich sieht es mit Anpassungen und Änderungen bei Bauprojekten aus, wo vieles postalisch bei der SWSG eingeht. Listen von Partnerbüros oder externen Planern kommen als Excel-Dateien per Mail, die dann wiederum mit SAP abgeglichen werden müssen. Anpassungen im Verlauf eines Bauprojektes werden oft in mühevoller Kleinstarbeit korrigiert oder übertragen. Ein hoher Aufwand, der sowohl die SWSG betrifft als auch die von der SWSG beauftragten Architekten und Fachplaner.

Dass hier etwas getan werden muss, hat die SWSG seit Längerem auf dem Schirm und arbeitet im Hintergrund an einer umfassenden und effizienten Lösung. In der Branche gibt es unterschiedliche Verfahren und Instrumente für die Bauprojektsteuerung, manche arbeiten mit Excel, andere nutzen SAP oder andere Systeme; einen branchenweiten Standard gibt es nicht. Die SWSG hatte sich von Anfang an das Ziel gesetzt, eine durchgängig digitale Lösung einzuführen. „Wir wussten, wo wir hinwollten – aber den Weg kannten wir nicht“, erinnert sich Frank Riethmüller, Leiter Baumanagement Bestand. Als das Projektteam feststellte, dass es eine solche nicht am Markt gab, fiel die Entscheidung, selbst eine Lösung zu entwickeln – und zwar gemeinsam mit dem Anbieter der Baucontrolling-Software COOR. Zusätzlich wurde Aareon, der langjährige Partner und SAP-Dienstleister der SWSG, ins Boot geholt. „Für die Steuerung der Bauprojekte hatten wir in der Vergangenheit kein ideales Instrument", erklärt Dr. Johannes Warth, Bereichsleiter Finanzen und Projektleiter die Einführung einer digitalen Bauprojektsteuerung.

Das Werkzeug, das hier implementiert wird, ist von einem hohen Innovationsgrad geprägt. „Wir haben eine Lösung entwickelt, die in dieser Form in Deutschland erstmals zum Einsatz kommt“, so Dr. Johannes Warth. Dafür hat sich das Projektteam der SWSG – das sich aus Mitarbeiter*innen aus den Abteilungen Neubau, Modernisierung, IT & Digitalisierung sowie Finanzen zusammensetzt – intensiv mit internen und externen Abläufen auseinandergesetzt, sich mit anderen Wohnungsunternehmen ausgetauscht und mit zahlreichen Experten Gespräche geführt. Geleitet wurde das Team dabei von der Frage, wie man die Prozesse effizienter und leichter gestalten kann. Eine komplexe Thematik, denn die Veränderungen betreffen nicht nur interne Abläufe, sondern beziehen externe Partner mit ein.

DiPS in Kürze

Effizient
Alle Aufträge und Vergaben werden prozessintegriert verwaltet. Das reduziert den bisherigen Aufwand, und damit Zeit und Kosten.

Transparent
Daten gehen nicht verloren, reduzieren die Fehlerquote und sind jederzeit für alle ersichtlich, abruf- und bearbeitbar.

Zukunftsorientiert
Mit DiPS nimmt die SWSG eine Vorreiterrolle ein. Das ermöglicht Ihnen, schon heute mit dem Standard von morgen zu arbeiten.

Papierlos
Alle Verwaltungsprozesse – ob Kostennachträge oder Rechnungsprüfungen – erfolgen ausschließlich digital über ein zentrales Tool.

Flexibel
Alle Daten sind permanent und überall verfügbar. So bleiben Sie unabhängig in Bezug auf Zeit, Ort und Handling.

Gemeinsam
Digital agieren Sie und die SWSG leichter und besser als Team. So führen wir Projekte gemeinsam zum Erfolg.

Statt Daten auf unterschiedlichen Wegen zu übermitteln, immer wieder neu eingeben und korrigieren zu müssen, wird künftig alles über eine Plattform erfasst. Auf diese haben dann nicht nur die Mitarbeiter*innen der SWSG Zugriff, sondern auch die externen Partner. Sie pflegen beispielsweise Kosten eines Gewerks direkt in das System ein, die SWSG-Projektsteuerung kann dann die Daten entsprechend prüfen und freigeben. Der Vorteil liegt auf der Hand: Alle Partner haben den gleichen Stand, Veränderungen und deren Auswirkungen sind unmittelbar für alle Beteiligten gleichermaßen ersichtlich. Zudem helfen Automatismen bei der Steuerung, wie beispielsweise Warnungen bei sich anbahnenden Budgetüberschreitungen. Das System ist webbasiert, sodass orts- und softwareunabhängig darauf zugegriffen werden kann. „Das ist ein wichtiger Pluspunkt für unsere externen Planer und Architekten“, unterstreicht Frank Riethmüller.

Von systemischer Seite gilt es, zwei Bausteine in die Digitale Projektsteuerung (kurz: DiPS) zu integrieren: Da ist zum einen die kaufmännische Komponente, also das SAP-System, über das die Rechnungslegung gesteuert wird. Zum zweiten gilt es, das Workflow-Management zwischen SAP und der Bauprojektsteuerungssoftware COOR zu verknüpfen, sodass die unterschiedlichen Programmlogiken miteinander kommunizieren und an Schnittstellen perfekt funktionieren. Eine der größten Herausforderungen liegt darin, dass es keine Blaupause gibt. Die Integration unterschiedlichster Schnittstellen und Systeme muss maßgeschneidert werden. Das erfordert auch zahlreiche Konfigurationen und Anpassungen in den Einzelsystemen.

Mit der Entscheidung, die Projektsteuerung zu digitalisieren, stand auch die Frage im Raum, wie die Arbeitsabläufe zukünftig generell aufgestellt sein werden. Zielführend und effizient sollten die Vereinfachungen sein. Ein großes Unterfangen, bei dem viele Mitarbeiter*innen genauso involviert werden müssen wie externe Partner. Hinzu kommt, dass DiPS nicht nur Auswirkungen auf die Mitarbeiter*innen der Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsabteilungen haben wird, sondern auch auf andere Bereiche, wie beispielsweise das Rechnungswesen, die Projektentwicklung oder das Controlling. „Die digitale Projektsteuerung wird unsere Arbeitsweise verändern. Viele administrative Aufgaben werden vereinfacht und effizienter gestaltet, sodass eine Konzentration auf die wertschöpfende Tätigkeit in der Bausteuerung gelegt werden kann“, resümiert Frank Riethmüller.

„Eine weitere Herausforderung war die Frage der Datenmigration“, berichtet Warth. Denn von SAP – dem System, über das ein Teil der Projektsteuerung bislang abgewickelt wurde – müssen die Daten in COOR integriert und bearbeitet werden. Dann folgt die Phase des Testens. „Wir haben mit den komplexesten Projekten angefangen“, berichtet Warth. „Wenn wir diese meistern, werden die einfachen deutlich schneller vonstatten gehen.“ In der Testphase wurden dann weitere Hürden aus dem Weg geräumt, unbekannte Herausforderungen entdeckt und gelöst. „Das war für alle Beteiligten viel Arbeit und an manchen Stellen recht aufwendig. Aber wir konnten damit auch unsere Arbeitsplattform aktiv mitgestalten, sodass wir am Ende allesamt positiv und lösungsorientiert zusammenarbeiten werden“, berichtet Riethmüller.

Das Ziel ist klar: „Durch die strafferen und effizienteren Prozesse können die Bauprojekte besser gesteuert werden. Die Kosten behalten alle Parteien leichter im Blick und es fällt schnell auf, wenn an einer Stelle etwas aus dem Ruder zu laufen droht. Hier können wir schneller und effektiver gegensteuern“, ist sich Haußmann sicher. Kontrollieren, antizipieren und gegensteuern – die Aufgaben im Projektmanagement werden sich verändern, digitaler und effizienter werden. Und weniger Verwaltungsaufwand wird den Arbeitsalltag entlasten. „Durch diesen Digitalisierungsschritt werden wir letztendlich mehr Kapazitäten zur aktiven Steuerung haben“, so Haußmann weiter.

Ende des Jahres 2021 wurde DiPS gelauncht. Sukzessive kamen weitere Bauprojekte hinzu und ab Sommer 2022 sollen dann die Projektsteuerungsprozesse aller Bauprojekte über die Plattform gesteuert werden. Parallel dazu werden intern und extern Schulungen durchgeführt. „Klar ist, dass es am Anfang für alle schwieriger sein wird“, stellt Warth fest. Denn an die neuen Prozesse und das neue System müssen sich die Beteiligten erst gewöhnen. „Teilweise ist ein enormes Umdenken von den vormals analogen zu den jetzt digitalen Prozessen und Arbeitsschritten notwendig“, stellt Haußmann fest.

Die Vorteile werden aber überwiegen und das Tool wird schnell gelernt sein. „Die Digitalisierung der Bauprojektsteuerung ist für uns, aber auch für die gesamte Branche ein großer Schritt nach vorne“, so Ingo Haußmann.

„Es ist ein großes Projekt, das vieles positiv verändern wird“, ist Dr. Warth überzeugt. „Die Transparenz der Kostentwicklung bildet eine bessere Entscheidungsgrundlage für die Frage, wie wir bauen und wird zu einer gewissen Standardisierung in der Projektsteuerung führen“, ist sich Ingo Haußmann sicher. „Damit werden wir unsere Qualität weiter steigern“, ergänzt Frank Riethmüller. Auch für zukünftige Bauprojekte wird die Abbildung über die Plattform eine stärke Transparenz und präzisere Planung für das Investitionsprogramm erlauben.

Einen Überblick über die Vorteile von DiPS erhalten Sie in unserem Video.

Kurzinterview mit Dr. Johannes Warth, Bereichsleiter Finanzen bei der SWSG und Projektleiter für DiPS



In einem Satz: Was ist DiPS?
DiPS ist die effiziente und digitale Bauprojektsteuerung der SWSG, bei der alle Projektbeteiligten einen gemeinsamen, aktuellen Projektstand hinsichtlich Kosten und Termine des Projektes haben.

Welche Auswirkungen hat DiPS auf das tägliche Arbeiten?
Durch DiPS wird papierloses Arbeiten für die Kolleg*innen aus der Bauprojektsteuerung von jedem Ort aus möglich.

Was wird DiPS darüber hinaus verändern?
Die Zusammenarbeit mit unseren externen Planer*innen und Architekt*innen wird einfacher, standardisierter, integrierter und damit unkomplizierter. Ein einheitlicher Rechnungsprüfungsworkflow wird zudem unsere Zusammenarbeit weiter erleichtern.

Wie geht's weiter?
Wir schaffen es mit DiPS, standardisierte Informationen über Bauprojekte zu generieren, was dazu führt, zukünftig weitere Effizienzsteigerungspotenziale in Bauprojekten ausmachen zu können.

ZUKUNFTSORIENTIERT

DAS LETZTE PUZZLETEIL AM HALLSCHLAG: SIEGERENTWURF FÜR TEILGEBIET 6

Alle Infos zum Projekt finden Sie auch auf unserem Blog



Heimatgefühl statt Anonymität, Räume zum Austausch und grüne Plätze, bezahlbarer Wohnraum und zukunftsfähige Wohnkonzepte – die Ansprüche an den neuen städtebaulichen Entwurf für das Quartier an der Düsseldorfer/Bottroper Straße im Hallschlag sind hoch. Hinzu kommt, dass sich die neuen Gebäude in den Bestand einfügen, dass der Charakter des Hallschlags aufgegriffen, das Quartier gleichzeitig weiterentwickelt und Wohnen in einer hohen Qualität ermöglicht wird.

18 Architekturbüros wagten sich an diese herausfordernde Aufgabe. „Wir hatten wirklich sehr gute Büros, die sich intensiv mit den komplexen Gegebenheiten und Anforderungen beschäftigt haben", stellte der Vorsitzende des Preisgerichts, Prof. em. Dr. Franz Pesch, fest. Als lebhaft und konstruktiv beschrieb Pesch folglich auch die Diskussion der Jury mit insgesamt 15 stimmberechtigten Preisrichter*innen. Am Ende setzte sich ein Konzept mit klarer Mehrheit durch: Der vom Düsseldorfer Architekturbüro Thomas Schüler gemeinsam mit den Landschaftsarchitekten faktorgruen eingereichte Entwurf bestach vor allem in puncto Integration. „Städtebaulich fügt sich das neue Quartier bestens in den Hallschlag ein und besticht durch eine ausgewogene Folge attraktiver Nachbarschaften mit integrativen Freiräumen für die Bewohner*innen", begründete Pesch die Entscheidung der Jury und hob dabei die gut durchdachte Anbindung an den bestehenden Stadtteil hervor. Auch die klare Raumbildung des Entwurfs und die gekonnte Verbindung von öffentlichen und privaten Räumen fand Anklang.

Als eines der wichtigsten Wohnbauprojekte der SWSG bezeichnete Samir M. Sidgi, der Vorsitzende der Geschäftsführung der SWSG, das Projekt im sogenannten Teilgebiet 6. Dabei legte er ebenfalls Wert auf den integrativen Charakter des erstplatzierten Modells: „Hier entsteht eine räumliche Qualität, in der sich Bewohner*innen wohlfühlen. Das Projekt ist zugleich identitätsstiftend und verbindet sich auf individuelle Weise mit den umgebenden Bestandsgebäuden."

Insgesamt werden 319 Wohneinheiten an der Düsseldorfer/Bottroper Straße entstehen, das Projekt wird als letztes Puzzleteil die umfassenden Revitalisierungsarbeiten am Hallschlag komplettieren.

ZUKUNFTSORIENTIERT

SIEGERENTWURF SCHARNHAUSER STRASSE: GEMEINSAM LEBEN – GENERATIONENÜBERGREIFEND & ZUKUNFTSORIENTIERT

Weitere Infos zum Projekt Scharnhauser Straße finden Sie hier.





Jung und Alt, Personen mit und ohne Einschränkungen, die eigene Wohnung und Räume zur gemeinsamen Nutzung: In Plieningen entsteht in den kommenden Jahren ein Quartier, das vielfältige Ansprüche aufgreift und in ein generationenübergreifendes und zukunftsgerichtetes Zuhause überführt. 2.330 Quadratmeter groß ist die Fläche der ehemaligen Landwirtschaftlichen Schule an der Scharnhauser Straße in Plieningen, auf der das neue Quartier entwickelt wird. In den vergangenen Jahren haben sich bereits Bürger*innen in Beteiligungsprojekten eingebracht und ihre Ideen gegenüber Politikern, Ämtern und Verantwortlichen formuliert. Die erarbeiteten Ergebnisse aus diesem Verfahren bildeten die Grundlage des Realisierungswettbewerbs, den die SWSG im letzten Jahr auslobte. Ziel ist ein integratives Wohnquartier mit Wohngemeinschaften sowie Wohneinheiten für Senior*innen und jüngere Menschen mit Pflegebedarf, mit Wohneinheiten für Student*innen sowie mit Räumen für ein Stadtteilhaus. Eine anspruchsvolle Aufgabe, zu der 14 Architekturbüros ihre Vorschläge und Entwürfe für den städtebaulichen Wettbewerb einreichten. Den Zuschlag erhielt Schwille Architektenpartnerschaft mbB, Reutlingen, mit frei raum concept Sinz-Beerstecher + Böpple PartGmbB, Rottenburg.

Die Selbstverständlichkeit, mit der sich das neue Wohnquartier in das Ortsbild einfügt, zeichnet den Entwurf aus. Vorgesehen sind drei riegelförmige Baukörper, die einen Innenhof umschließen und durch ihre besondere, nach Süden steil aufragende Schrägdachform, die auf der einen Seite für Photovoltaik genutzt und auf der anderen begrünt wird, das Bild des Quartiers prägen wird. Insgesamt werden zwei Pflege-Wohngemeinschaften für Seniorinnen und Senioren sowie eine Pflege-Wohngemeinschaft für junge Pflegebedürftige, fünf barrierefreie Sozialmietwohnungen, 15 Apartments für Student*innen sowie drei Wohngemeinschaften entstehen. Das Stadtteilhaus mit seinem Café rundet das integrative Konzept ab. Samir M. Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG, ist von dem Entwurf überzeugt: „Sowohl städtebaulich als auch in seinem integrativen Konzept mit der starken gemeinschaftsstiftenden Gestaltung wird das neue Wohnquartier die Ortsmitte von Plieningen gleichzeitig ergänzen und nachhaltig prägen."

Der gemeinschaftliche Innenhof ist zur Ortsmitte hin geöffnet, sodass hier mit Wasserspielen und begrüntem Fassadenumgang mit Rank- und Kletterpflanzen ein vielfältiger Begegnungsort entsteht. Zudem fördern offene Laubengänge, Terrassen und Balkone die Integration und Kommunikation unter der Bewohnerschaft. Durch die Belegung der Wohneinheiten durch Student*innen und Senior*innen sollen Synergieeffekte genutzt, die Nachbarschaft gestärkt werden und das Gebäude Zentrum eines stabilen und vielfältigen Zusammenlebens sein. Ein reges Miteinander über die Generationen hinweg ist das Ziel der innovativen Nutzerkombination. Durch die neue Gestaltung und den ganzheitlichen Ansatz wird die Lebensqualität im Wohnumfeld gesteigert. Das Stadtteilhaus – als Treffpunkt der gesamten Nachbarschaft – unterstützt eine inklusive, generationenverbindende Gemeinschaft.

Zusätzlich zum Realisierungsteil des Wettbewerbs haben die teilnehmenden Architekturbüros für den von der Landeshauptstadt Stuttgart ausgelobten Ideenteil ihre Vorstellung für die Gestaltung des Brunnenplatzes und der Schaffung eines Mobilitäts-Hubs eingebracht. Hier wird, neben zahlreichen Sitzplätzen, Park- und Lademöglichkeiten für Fahrräder und Autos, eine Car-Sharing-Möglichkeit integriert.

Kurz & bündig

- *Neubau eines generationenübergreifenden Wohnquartiers für Senior*innen sowie Studierende*
- *Zwei Pflege-Wohngemeinschaften und fünf Sozialmietwohnungen für Senior*innen sowie eine Pflege-Wohngemeinschaft für junge Pflegebedürftige*
- *Stadtteilhaus mit Cafés und Kursräumen*
- *Innovativer Mobilitäts-Hub*
- *Baubeginn: 2023*
- *Fertigstellung: 2025*

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



ZUVERLÄSSIG

SWSG MIT DEM LEA-MITTELSTANDSPREIS AUSGEZEICHNET

Was ist der Lea-Mittelstandspreis?

Der Lea-Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg würdigt jedes Jahr Unternehmen, die sich freiwillig und über gesetzliche Bestimmungen hinaus für die Gesellschaft engagieren. Ausgelobt wird der Preis von Caritas, Diakonie und dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus in Baden-Württemberg. 2021 wurden insgesamt 256 Projekte eingereicht.



Hier geht es direkt zur Laudatio.

Anlass zur Freude gab es 2021 aus einem ganz besonderen Grund: Für ihr gesellschaftliches Engagement während der Corona-Pandemie wurde die SWSG in der Kategorie 3 (150–500 Mitarbeitende) mit dem Lea-Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg ausgezeichnet.

Als die Pandemie das Leben und den Alltag der Menschen von einem auf den anderen Tag auf den Kopf stellte und ungekannte Herausforderungen mit sich brachte, sicherte die SWSG ihren Mieter*innen Kontinuität und Verlässlichkeit zu: Mit einem effektiven Maßnahmenpaket leistete sie ihren (Gewerbe-)Mieter*innen schnelle und unbürokratische Unterstützung für individuelle Notsituationen.

Als städtisches Wohnungsunternehmen vermietet die SWSG passende Räumlichkeiten auch an Gewerbetreibende und gemeinnützige Organisationen – sie sind von der Krise in besonderem Maße betroffen. Um die Auswirkungen der Pandemie abzufedern, wurde allen direkt vom Lockdown betroffenen Gewerbemieter*innen in den Jahren 2020 und 2021 für die behördlich angeordnete Schließzeit 50 Prozent der Grundmiete erlassen. Gemeinsam mit den Betroffenen wurden bei Zahlungsschwierigkeiten zudem individuelle Vereinbarungen über langfristige Rückzahlungsmodalitäten oder zinslose Stundungen der Miete getroffen. So hatten viele Gewerbemieter*innen die Chance, ihr Geschäft trotz der starken Einschränkungen durch die Krise aufrechtzuerhalten.

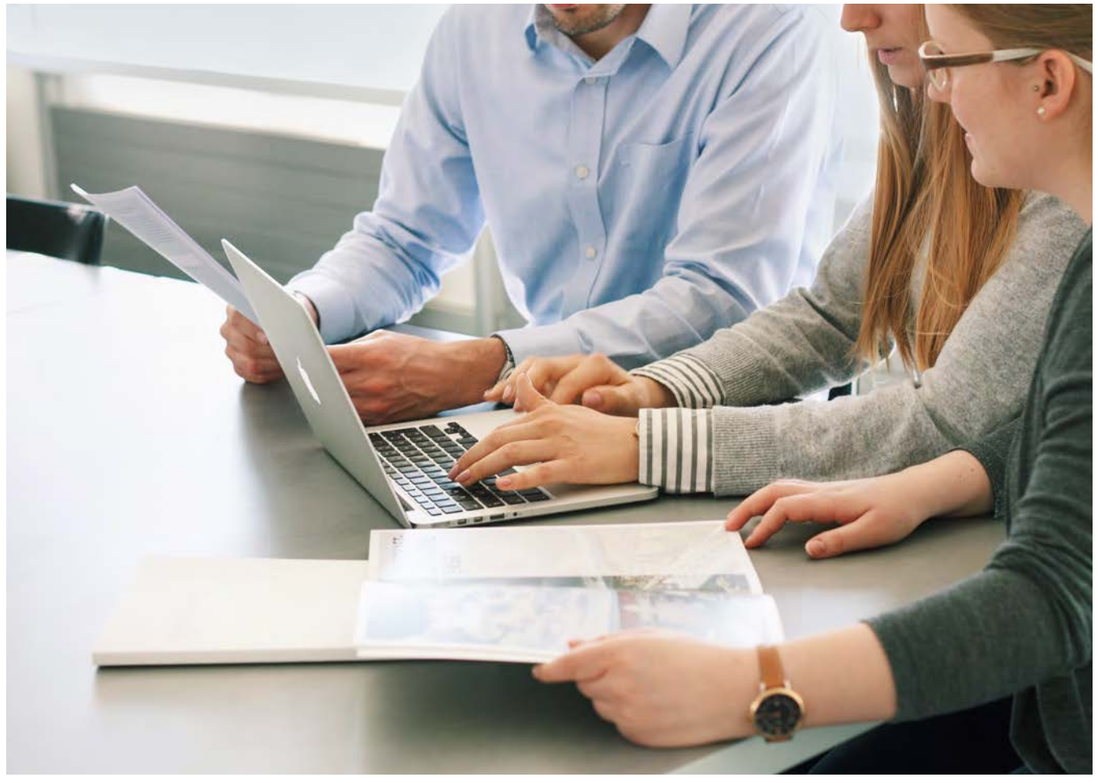
Soziale Einrichtungen, wie die Arbeiterwohlfahrt und die Stuttgarter Jugendhaus Gesellschaft, die in vielen Quartieren Begegnungs-, Nachbarschafts- und Familienzentren betreiben, hat die SWSG zudem mit Spenden in Höhe von je 10.000 Euro gezielt unterstützt. So konnten beispielsweise Hygieneauflagen finanziert werden, um Angebote für Kinder, Jugendliche oder ältere Menschen wieder aufnehmen zu können.

In ihrer Laudatio lobte die Jury in erster Linie das eigenständige Vorgehen der SWSG und die praktische Hilfe weit über die staatlichen Vorgaben hinaus: „Durch das permanente und aktive Handeln und das Anbieten von praktikablen Lösungen schafft es die SWSG, vielen tausenden Menschen preis- und lebenswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und ihnen so eine Heimat zu geben."

Für die SWSG war das Vorgehen eine Selbstverständlichkeit: Sie stellt ihre Mieter*innen auch unabhängig von Krisenzeiten in den Mittelpunkt ihres Handelns und steht ihnen als starker und verlässlicher Partner zur Seite. Dank der gezielten Maßnahmen ist es der SWSG gelungen, urbane Infrastrukturen und stabile Nachbarschaften aufrechtzuerhalten und so einen wichtigen Beitrag zum Wohle der Allgemeinheit zu leisten. Die herausragende Würdigung ihres verantwortungsvollen und sozialen Engagements ist für die SWSG dennoch von besonderer Bedeutung und bestärkt das tägliche Handeln sowie die soziale und nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens.

ZUVERLÄSSIG

AUFGESTELLT FÜR DIE ZUKUNFT: NEUE STRUKTUREN IM SWSG-BESTANDSMANAGEMENT



Wie soll das SWSG-Bestandsmanagement in Zukunft aufgestellt sein? Wie kann den Herausforderungen in der Bestandsbewirtschaftung intern und extern optimal und zeitgemäß entgegengetreten werden? Mit dem wachsenden Wohnungsbestand und den vielfältigen Aufgabenstellungen im Bestandsmanagement – als Stichpunkte seien hier exemplarisch die Themenkomplexe einer fairen Mietpreisgestaltung und die Schaffung durchmischter, stabiler Nachbarschaften genannt – gilt es, sich für die Zukunft auszurichten, nicht nur inhaltlich, sondern auch strukturell. Die Messlatte unserer qualitativen Ansprüche ist hoch – intern und extern. Die regelmäßigen Umfragen unter unseren Mieter*innen und Mitarbeiter*innen zeigen, dass wir ihnen gerecht werden. Dieses Niveau wollen wir nicht nur halten, sondern steigern. Aus diesen vielschichtigen Gründen hat die SWSG in den vergangenen Jahren zahlreiche Entwicklungsschritte im Bestandsmanagement eingeleitet und wichtige Meilensteine erreicht.

Vier Bausteine kristallisierten sich als wesentlich heraus. „Wir werden zukünftig Mieter*innen, Mitarbeiter*innen, Technologien und Prozesse deutlich stärker miteinander vernetzen“, fasst Christian Brabandt, Prokurist und Leiter der Abteilung Strategie & Digitalisierung bei der SWSG, das Zielbild zusammen. „Das SWSG-Bestandsmanagement ist die unmittelbare Schnittstelle zu unseren Kund*innen und verantwortet sämtliche Kundenbelange, die über zahlreiche interne und externe Prozesse abgebildet werden.“ Daher rückten im ersten Schritt die Abläufe und Prozesse aus der Perspektive der Kund*innen in den Fokus, durch die sie mit der SWSG in Kontakt treten und ihre Anliegen platzieren können. Telefonisch, per Brief und Mail, über die SWSG-MieterApp oder direkt über den Objektbetreuer vor Ort – die Fülle an Kommunikationswegen führte bislang zu unterschiedlichen Bearbeitungszeiten und Servicequalitäten. „Zudem sind manche Anfragen mehrfach über unterschiedliche Kanäle eingegangen, wobei nicht immer eine Zusammenführung oder Bündelung stattfand“, berichtet Brabandt. Daraufhin entwickelte das Projektteam die sogenannte Omnichannel-Kommunikation als Lösungsansatz. Das heißt, die Kund*innen erwarten nicht nur die Möglichkeit, über mehrere Kanäle ihre Anliegen zu platzieren und bearbeitet zu wissen, sondern sie wollen kanalübergreifend kommunizieren. In nahezu allen Lebensbereichen hat sich das Kommunikationsverhalten in den letzten Jahren stark verändert und die Wege der Erreichbarkeit sind deutlich vielfältiger geworden. Parallel haben sich die Kommunikationsgeschwindigkeit und die Komplexität der Themen erhöht, sodass die Beratungsleistung immer anspruchsvoller wird. Diese Erkenntnis bildete den Ausgangspunkt für die veränderte systemische und organisatorische Aufstellung des Bereichs. „Um eine optimale Kommunikationsstruktur und damit einen zukunftsorientierten Kundenservice anzubieten, sind interne Abläufe anzupassen und die entsprechenden Technologien zu nutzen“, so Brabandt. Dafür gilt es, Prozesse zu analysieren, zu straffen und zu verbessern sowie Standardisierungen und Automatisierungen zu nutzen. „Wir müssen die Vorgänge

clustern und daraus standardisierte generische Prozesse ableiten“, führt der Prokurist weiter aus.

Unabdingbar für diese Aufgabe war die Einführung einer zentralen Unit – das sogenannte SWSG-Servicecenter – das sich laufend um Prozesstransparenz und die optimalen Abläufe innerhalb des Bestandsmanagements kümmert. Dabei wurden im ersten Schritt die bestehenden Prozesse analysiert und gegebenenfalls in neue Abläufe überführt. Auch der telefonische Kundenservice wird über diesen Bereich gesteuert. Das führt gleichzeitig zu einer Entlastung der Mitarbeiter*innen im Bestandsmanagement bei administrativen Aufgaben, sodass sie verstärkt operativ oder vor Ort in den Quartieren tätig sein können. Durch diese optimale Organisation ist es möglich, Kund*innen eine Omnichannel-Kommunikation anzubieten, diese auszubauen und die damit verbundenen hohen Ansprüche zu erfüllen. „Wir haben eine klare Struktur etabliert, die das Arbeiten einfacher und transparenter macht“, ist Christian Brabandt überzeugt.

Parallel zur Etablierung des Servicecenters wurden die ehemals vier Kundencenter im vergangenen Jahr in sechs Teams überführt, die jeweils mit der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes und dem Kundenservice betraut sind. Durch die Neuorganisation wurden Schnittstellen optimiert und Verantwortlichkeiten gestärkt. „So können schnell und direkt relevante Sachverhalte platziert, besprochen und gelöst werden. Zusätzlich bündeln wir damit das Fachwissen der einzelnen Teams





Christian Brabandt



Christian End

über die jeweilige Teamleitung und erzeugen Synergien bei der (einheitlichen) Bearbeitung von Kundenanliegen“, erklärt Christian End, Leiter des Bestandsmanagements.

Diese strukturellen Anpassungen gingen einher mit technologischen Neuerungen. Automatisierungsprozesse und Zentralisierung für Standardanfragen wurden beispielsweise eingeführt und etabliert, sodass in der Kundenbetreuung die Arbeit mit dem Kunden noch stärker in den Mittelpunkt rückt und eine Konzentration auf individuelle Anfragen gelegt werden kann. „Wir innovieren den Arbeitsplatz der Mitarbeiter*innen und erfüllen parallel die Erwartungen unserer Kund*innen“, resümiert End. „Wir sind mit der Umstellung auf die neue Struktur sehr zufrieden. Besonders stolz sind wir darauf, dass intern alle Mitarbeiter*innen mitgezogen haben und wir gemeinsam diesen ersten großen Schritt gemeistert haben – was vor allem unter den erschwerten Corona-Bedingungen ein besonderer Kraftakt war“, berichtet er weiter.

Als nächster Schritt ist eine stärkere Vernetzung zwischen Kund*innen und externen Dienstleistern vorgesehen. „Wir können noch effizienter werden, wenn manche Schritte – beispielsweise die Terminabstimmung bei einer Reparatur – störungsfreier und konsequenter ablaufen als es aktuell der Fall ist – hier sehe ich Verbesserungsbedarf“, meint Christian Brabandt. Dafür ist beispielsweise bereits seit über einem Jahrzehnt das sogenannte Handwerkerportal im Einsatz. Hier haben Handwerksfirmen und sonstige Geschäftspartner*innen die Möglichkeit, online ihre Aufträge selbstständig zu disponieren, zu koordinieren und abzurechnen. Kurz gesagt: den Überblick über gemeinsame Geschäftsvorgänge mit der SWSG zu behalten. Mittlerweile wurde die Technologie des Portals den heutigen Standards angepasst. Eine neue Oberfläche wurde entwickelt und Prozesse verbessert. Das Portal ist über alle gängigen Browser und mobile Endgeräte abrufbar und bringt im Workflow eine einfachere Handhabung. Brabandt sieht das Handwerkerportal als einen von mehreren Bausteinen: „Wir werden innovative Technologien nutzen, um Kundenanliegen besser zu bündeln und die Point of Contacts zu reduzieren.“ Kein Widerspruch sei es, so Brabandt weiter, dass dabei auch neue Kommunikationskanäle zu den bestehenden hinzukämen: „Wichtig ist, dass technische Optionen und organisatorische Anpassungen zusammen implementiert und durchgeführt werden.“ Die neue Organisationsstruktur im SWSG-Bestandsmanagement bildet die Grundlage zu einer systemischen Weiterentwicklung der IT-Struktur, an deren Ende eine möglichst stark Work-Flow-unterstützte, also prozessbasierende Bearbeitung aller Kundenanliegen möglich ist.

086 Kennzahlen
100 Lagebericht
126 Jahresabschluss

ZAHLEN UND FAKTEN

WIRTSCHAFTLICH STARKE SWSG

KENNZAHL	2017	2018	2019	2020	2021	Einheit	Bewertung
Gesamtinvestition							
Gesamtinvestition	120,8	143,8	137,0	123,7	118,2	Mio. €	↗
davon Investitionen in den Bestand	52,0	58,8	46,7	36,4	38,8	Mio. €	↗
davon bewohnte Modernisierung	5,91	10,26	7,58	2,44	1,07	€/m²	↘
davon unbewohnte Modernisierung	13,17	16,15	6,18	2,83	2,09	€/m²	↘
davon geplante Instandhaltung	13,89	9,88	12,15	10,69	11,64	€/m²	↑
davon laufende Instandhaltung	9,89	11,53	11,45	12,95	15,65	€/m²	↘
davon Investitionen Neubau	45,2	59,7	51,1	49,8	64,3	Mio. €	↗
davon Investitionen Ankauf	23,6	25,3	39,2	37,5	15,1	Mio. €	↗
Neubauquote							
Neubauquote	1,8	1,3	1,7	1,3	1,0	%	→
Fertiggestellte Mietwohnungen							
Fertiggestellte Mietwohnungen	240	231	283	224	199	Anzahl	→
Fertiggestellte Eigentumswohnungen							
Fertiggestellte Eigentumswohnungen	97	3	41	18	0	Anzahl	↘
Altersstruktur des Wohnungsbestands							
Baujahr 1959 und früher	35	34	29	29	28	%	↗
Baujahr 1960–1969	8	8	7	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	15	%	↗
Baujahr 2000–2009	13	13	15	15	15	%	↗
Baujahr 2010 und später	12	13	18	19	19	%	↗
Eigenkapitalquote							
Eigenkapitalquote	35,5	34,4	33,6	33,5	33,4	%	↗
Fremdkapitalquote							
Fremdkapitalquote	64,5	65,6	66,4	66,5	66,6	%	↗
Eigenkapitalrentabilität							
Eigenkapitalrentabilität	4,1	3,3	3,6	4,0	3,5	%	↗
Gesamtkapitalrentabilität							
Gesamtkapitalrentabilität	2,5	2,2	2,5	2,2	2,0	%	↗
EBITDA-FK-Verhältnis							
EBITDA-FK-Verhältnis	10,4	9,4	9,5	9,7	9,0	%	↗

WIRTSCHAFTLICH STARKE SWSG

KENNZAHL	2017	2018	2019	2020	2021	Einheit	Bewertung
Dynamischer Verschuldungsgrad							
Dynamischer Verschuldungsgrad	12,5	15,4	18,8	18,8	16,4	Jahre	↗
Tilgungskraft							
Tilgungskraft [1]	2,6	2,3	1,8	1,8	2,1	x-fach	↗
Zinsdeckung							
Zinsdeckung	15,0	14,8	14,1	13,3	12,7	%	↗
Kapitaldienstdeckung							
Kapitaldienstdeckung	33,3	33,2	33,6	34,1	33,2	%	↗
Mietenmultiplikator (Buchwerte)							
Mietenmultiplikator (Buchwerte)	8,42	8,65	9,03	9,02	9,08	x-fach	↗
Net Asset Value							
Net Asset Value	1.293	1.384	1.580	1.762	1.965	€/m²	↗
Umsatzerlöse							
Umsatzerlöse	188.351.534	150.037.872	172.950.124	167.940.049	163.424.513	€	→
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	144.339.648	147.500.093	153.287.825	158.856.763	162.905.347	€	↗
Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft	43.244.000	2.041.400	19.163.800	8.698.892	0	€	↓
Jahresüberschuss							
Jahresüberschuss	16.043.644	13.288.197	15.194.126	17.650.019	15.929.498	€	↗
Bilanzgewinn							
Bilanzgewinn	5.144.208	5.032.404 €	5.226.530	5.376.549	5.106.048	€	↗
Fällige Mietforderungen							
Fällige Mietforderungen	0,83	0,84	0,89	0,97	0,93%	%	↗
Anlagenvermögen							
Anlagevermögen	1.042.297.811	1.105.828.283	1.172.794.638	1.233.395.540	1.282.727.498	€	↗
Umlaufvermögen							
Umlaufvermögen	56.160.942	67.586.081 €	72.359.444	69.227.266	70.117.052	€	↗
Eigenkapital							
Eigenkapital	390.069.208	403.357.404	418.551.530	436.201.549	452.131.048	€	↗

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

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

WIRTSCHAFTLICH STARKE SWSG

KENNZAHL	2017	2018	2019	2020	2021	Einheit	Bewertung
Cashflow							
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	64.962.304	58.932.747	53.028.491	54.531.819	62.714.610	€	↗
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–75.068.088	–85.617.703	–94.405.489	–88.057.452	–90.671.857	€	↗
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.579.269	26.868.314	41.823.363	33.610.311	27.203.914	€	↗
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.069.677	10.253.035	10.699.400	10.784.078	10.030.745	€	↗
Ergebnisse vor Steuern							
Ergebnisbeitrag HBW	9.710.479	12.294.495	15.161.880	22.757.903	21.565.804	€	↗
Ergebnisbeitrag Bauträger	9.187.333	3.503.973	4.384.103	697.104	–868.865	€	↘
Operatives Betriebsergebnis	18.897.812	15.798.469	19.545.983	23.455.007	20.696.940	€	↗
Anlagenintensität							
Anlagenintensität	94,9	94,2	94,2	94,7	94,8	%	↗
Innenfinanzierungsgrad I							
Innenfinanzierungsgrad I	66,3	53,0	42,6	47,7	63,6	%	↑
Innenfinanzierungsgrad II							
Innenfinanzierungsgrad II	40,9	33,2	19,2	20,5	33,3	%	↑
Durchschnittliche Buchwerte je m² (Wohn- / Nutzfläche)							
Durchschnittliche Buchwerte je m² (Wohn- / Nutzfläche)	744,44	768,11	817,38	832,56	846,23	€/m²	↗
Durchschnittliches langfristiges Fremdkapital je m² (Wohn- / Nutzfläche)							
Durchschnittliches langfristiges Fremdkapital je m² (Wohn- / Nutzfläche)	445,05	466,39	496,70	514,86	537,10	€/m²	↗
Anlagedeckungsgrad II							
Anlagedeckungsgrad II	97,6	96,4	96,6	95,7	96,0	%	↗

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



SWSG ALS HEIMATGEBER

KENNZAHL	2017	2018	2019	2020	2021	Einheit	Bewertung
Miethausbestand							
Eigene Mietwohnungen	18.307	18.504	18.813	18.952	19.187	Anzahl	↑
Wohnfläche gesamt	1.213.592	1.228.754	1.248.020	1.257.157	1.271.926	m²	↑
Eigene Gewerbeeinheiten	411	411	408	407	402	Anzahl	↑
Gewerbefläche gesamt	61.708	63.248	63.756	65.050	62.158	m²	↑
Garagen- / Tiefgaragenplätze	7.372	7.527	7.802	7.875	8.089	Anzahl	↑
Außenstellplätze	2.575	2.610	2.688	2.685	2.693	Anzahl	↑
Durchschnittliche Wohnungsgröße	66,29	66,40	66,34	66,33	66,29	m²	↑
Durchschnittliche Gewerbegröße	150,14	153,89	156,26	159,83	143,94	m²	↑
Marktanteil SWSG an öffentlich geförderten Wohnungen							
Öffentlich geförderte Wohnungen SWSG	7.377	7.571	7.586	7.588	7.623	Anzahl	↑
Marktanteil SWSG an öffentlich geförderten Wohnungen	49,4	50,7	50,4	51,1	51,3	%	↑
Fertiggestellte Mietwohnungen							
Fertiggestellte Mietwohnungen	240	231	283	224	199	Anzahl	↗
davon frei finanzierte Wohnungen	142	110	97	53	44	Anzahl	↗
davon Sozialmietwohnungen	79	94	150	43	121	Anzahl	↗
davon Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	19	27	36	19	34	Anzahl	↗
davon Personalwohnungen	–	–	–	109	–	Anzahl	↑
Fertigstellungen alle Projektarten (Wohnen)							
Fertigstellungen alle Projektarten (Wohnen)	465	543	634	304	238	Anzahl	↗
davon Neubau	337	234	324	242	199	Anzahl	↗
davon Mietwohnungen	240	231	283	224	199	Anzahl	↗
davon Eigentumswohnungen	97	3	41	18	0	Anzahl	↗
davon Modernisierung	128	309	310	62	39	Anzahl	↗
davon unbewohnte Modernisierung	53	187	88	0	39	Anzahl	→
davon bewohnte Modernisierung	75	122	222	62	0	Anzahl	↗

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

SWSG ALS HEIMATGEBER

KENNZAHL	2017	2018	2019	2020	2021	Einheit	Bewertung
Wohnungsgemenge freifinanzierter Wohnungsneubau (fertiggestellte WE)							
Anteil 1-Personen-Haushalte	11,3	26,1	20,1	64,0	26,2	%	→
Anteil 2-Personen-Haushalte	34,5	17,4	16,8	16,3	23,0	%	→
Anteil 3-Personen-Haushalte	19,7	23,2	33,6	9,3	16,4	%	→
Anteil 4-Personen-Haushalte	19,0	21,7	10,7	6,4	18,0	%	→
Anteil 5-Personen-Haushalte und größer	15,5	11,6	18,8	4,1	16,4	%	→
Wohnungsgemenge geförderter Wohnungsneubau (fertiggestellte WE)							
Anteil 1-Personen-Haushalte	18,4	17,7	25,3	25,9	15,3	%	→
Anteil 2-Personen-Haushalte	24,5	33,6	18,7	13,0	34,0	%	→
Anteil 3-Personen-Haushalte	30,6	15,9	24,2	27,8	17,4	%	→
Anteil 4-Personen-Haushalte	18,4	21,2	24,7	25,9	23,6	%	→
Anteil 5-Personen-Haushalte und größer	8,2	11,5	7,1	7,4	9,7	%	→
Durchschnittsmiete im Bestand							
Durchschnittsmiete im Bestand	7,25	7,31	7,45	7,54	7,60	€/m²/ Monat	↑
Mietencluster Wohnungsbestand							
bis 300 € je Wohnung	12,4	11,9	10,6	10,2	10,5	%	↑
301 €–450 € je Wohnung	32,9	32,5	32,7	32,5	31,9	%	↑
451 €–600 € je Wohnung	33,1	33,5	33,5	33,3	33,0	%	↑
ab 601 € je Wohnung	21,5	22,2	23,2	24,0	24,6	%	↑
Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete)							
< 5,50 €/Quadratmeter	12,4	12,4	11,8	11,5	11,7	%	↑
5,50–7,50 €/Quadratmeter	35,9	35,0	34,1	33,3	32,1	%	↑
7,50–8,50 €/Quadratmeter	28,4	28,6	28,7	28,7	28,7	%	↑
8,50–9,50 €/Quadratmeter	14,6	15,1	16,0	16,5	17,1	%	↑
> 9,50 €/Quadratmeter	7,5	8,1	8,8	9,8	10,4	%	↑
Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße in Quadratmeter							
< 45 Quadratmeter	11,1	11,2	11,5	11,6	12,0	%	→
45–60 Quadratmeter	29,4	29,0	28,5	28,5	28,3	%	→
60–75 Quadratmeter	28,2	28,3	28,2	28,1	27,7	%	→
75–90 Quadratmeter	21,5	21,6	21,6	21,5	21,5	%	→
> 90 Quadratmeter	9,8	9,9	10,3	10,3	10,5	%	→
Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl							
1-Zimmer-Wohnungen	5,3	5,3	5,9	6,0	6,3	%	→
2-Zimmer-Wohnungen	29,7	29,9	30,1	30,2	30,3	%	→
3-Zimmer Wohnungen	48,6	48,0	47,1	46,9	46,3	%	→
4-Zimmer-Wohnungen	14,6	14,9	14,9	14,9	15,0	%	→
≥ 5-Zimmer-Wohnungen	1,8	1,9	2,0	2,0	2,1	%	→

SWSG ALS HEIMATGEBER

KENNZAHL	2017	2018	2019	2020	2021	Einheit	Bewertung
Mieterfluktuation (nach SWSG)							
Mieterfluktuation ohne Modernisierungsmaßnahmen / Abriss / Neubau oder Verkauf	5,0	4,9	4,8	4,6	5,2	%	↗
Mieterfluktuation (nach SWSG)	6,1	5,8	5,2	4,8	5,7	%	↗
Bewirtschaftungsbedingter Leerstand							
Bewirtschaftungsbedingter Leerstand	0,2	0,3	0,2	0,3	0,4	%	↑
Durchschnittliche Mietvertragsdauer							
Durchschnittliche Mietvertragsdauer	12,2	12,3	12,4	12,8	13,4	Jahre	↑
Umzugsquote SWSG (nach Abriss / Neubau bzw. unbewohnter Modernisierung)							
Wegzug von SWSG	16,8	14,9	7,8	12,0	10,1	%	↑
Umzug / Rückzug in SWSG-Wohnung	83,2	85,1	92,2	88,0	89,9	%	↑
Umsetzungskosten							
Umsetzungskosten	465.341	712.884	321.755	87.959	187.721	€	↗
Objektbetreuerbüros im Quartier							
Objektbetreuerbüros im Quartier	32	32	31	30	29	Anzahl	↗
Wohnen auf Probe (Freie Träger der Wohnungsnotfallhilfe)							
Anzahl Wohnungen im jährlichen Kontingent	20	20	20	20	20	Anzahl	↑
Anzahl daraus resultierender Mietverträge (kumuliert)	29	46	55	69	81	Anzahl	↗
Wohnen für besondere Bedarfsgruppen							
Wohnen für besondere Bedarfsgruppen	48	53	64	64	64	Anzahl	↑
Beirat der Mietervertreter*innen							
Beirat der Mietervertreter*innen	60	57	55	47	46	Anzahl	–
Fürsorgeunterkünfte (FUK)							
Fürsorgeunterkünfte (FUK) gesamt	454	442	455	455	445	Anzahl	↗
Versorgungsfälle	62	54	110	93	46	Anzahl	–

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

SWSG ALS HEIMATGEBER

KENNZAHL	2017	2018	2019	2020	2021	Einheit	Bewertung
Durchschnittsalter Bewohner*innen Gesamtbestand							
Durchschnittsalter Bewohner*innen Gesamtbestand	53,2	53,4	53,5	53,7	54,0	Jahre	–
Wohnungen mit Belegungsbindung							
Anteil geförderte Wohnungen	40,7	40,9	40,3	40,0	41,0	%	↑
Anteil Wohnungen mit Belegungsrechten inkl. geförderter Wohnungen	72,0	71,5	70,8	71,0	71,0	%	↑
Barrierefreie Neubauwohnungen							
Gesamtzahl barrierefreie Wohnungen	384	452	510	553	619	Anzahl	↗
Fertiggestellte barrierefreie Wohnungen Neubau	47	68	58	29	80	Anzahl	↗
Fertiggestellte barrierefreie Wohnungen Umnutzung	0	0	0	14	0	Anzahl	↗
Anteil fertiggestellte barrierefreie Wohnungen an Neubauwohnungen	19,6	29,4	20,5	20,7	40,2	%	↗
Wohnungen mit Aufzug erschlossen							
Wohnungen mit Aufzug erschlossen	22,9	23,6	24,6	24,2	25,1	%	→
Kundenzufriedenheitsanalyse [1]							
Zufriedenheit mit Wohnung / Gebäude	–	–	–	74	–	%	↗
Zufriedenheit mit Wohnumfeld	–	–	–	70	–	%	→
Zufriedenheit mit Vermietungsprozess	–	–	–	85	–	%	↗
Zufriedenheit mit Schadensbearbeitungsprozess durch SWSG-Mitarbeiter*innen	–	–	–	91	–	%	↗
Zufriedenheit mit Schadensbearbeitungsprozess durch Handwerker*innen	–	–	–	90	–	%	↗
Gesamtzufriedenheit der Kund*innen							
Weiterempfehlungsbereitschaft an Freund*innen / Bekannte	–	–	–	1,8	–	s. Skala	↑
Ich bin mit der SWSG insgesamt zufrieden	–	–	–	1,8	–	s. Skala	↑
Die SWSG hat einen guten Ruf	–	–	–	1,9	–	s. Skala	↑
Preis-Leistungs-Verhältnis	–	–	–	2,3	–	s. Skala	↗
Höhe der Miete	–	–	–	2,3	–	s. Skala	↗

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

[1] Im Geschäftsjahr 2021 hat planmäßig keine Kundenbefragung stattgefunden. Die nächste Befragung ist im Jahr 2024 geplant.

NACHHALTIG SOZIAL

KENNZAHL	2017	2018	2019	2020	2021	Einheit	Bewertung
Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit							
Kosten für Quartiersentwicklung und -arbeit	100.300	101.000	109.500	84.000	81.500	€	↗
davon Nachbarschafts- und Mieterfeste	16.300	17.000	25.500	0	0	€	→
davon Quartiersentwicklung und -arbeit	84.000	84.000	84.000	84.000	81.500	€	↑
Spenden							
Spenden	99.891	100.424	104.016	133.266	128.792	€	↑
davon Hilfe und Beratung für Bewohner*innen	31.616	29.123	27.096	58.791	29.250	€	–
davon Quatiersentwicklung und -arbeit	42.753	32.509	28.344	47.494	53.680	€	–
davon Bildung	11.338	18.205	32.453	17.755	15.862	€	–
davon Integration	14.185	20.587	16.122	9.226	30.000	€	–
Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit / Spenden gesamt							
Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit / Spenden	200.300	201.000	209.500	214.000	210.292	€	↑
Anzahl Kindertagesstätten							
Anzahl Kindertagesstätten	38	37	38	40	40	Anzahl	→
Anzahl Begegnungsstätten							
Anzahl Begegnungsstätten	4	6	9	9	9	Anzahl	↑
Betreute Wohnungen für Senior*innen							
Betreute Wohnungen für Senior*innen	351	351	351	351	351	Anzahl	→
Pflege-Wohngemeinschaften							
Pflege-Wohngemeinschaften	2	3	3	3	3	Anzahl	↗
Plätze in Pflege-Wohngemeinschaften	16	25	25	25	25	Anzahl	↗
Beratungsfälle zu alters- und behindertengerechten Anpassungen der Wohnung oder des Wohnumfelds							
Beratungsfälle zu alters-/ behindertengerechten Anpassungen der Wohnung oder des Wohnumfelds	24	28	38	39	49	Anzahl	↑

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

NACHHALTIG SOZIAL

KENNZAHL	2017	2018	2019	2020	2021	Einheit	Bewertung
Aufgabenschwerpunkte im Sozialmanagement							
Klassische soziale Einzelhilfe	54,2	58,0	56,0	61,4	65,0	%	–
Quartiersentwicklung Gemeinwesenarbeit Prävention	23,4	21,0	21,4	18,0	17,0	%	–
Kommunikation und Netzwerkarbeit	5,8	5,2	5,2	6,0	5,0	%	–
Organisationsentwicklung und Projekte	7,0	8,2	9,6	9,6	8,0	%	–
Sonderaufgaben, Koordination Serviceangebote	9,6	7,6	7,8	5,0	5,0	%	–
Fallzahlen des Sozialmanagements							
Mediationsfälle	96	96	101	122	188	Anzahl	–
Mietschuldnerberatungsfälle	708	647	681	727	688	Anzahl	–
Sozialberatungsfälle	97	86	212	279	337	Anzahl	–
Fallzahlen des Sozialmanagements gesamt	901	829	994	1.128	1.213	Anzahl	–



SWSG ALS ARBEITGEBER

KENNZAHL	2017	2018	2019	2020	2021	Einheit	Bewertung
Mitarbeiter*innen nach Vollzeit							
Mitarbeiter*innen	161,4	160,9	160,3	165,8	174,4	Anzahl	↗
Auszubildende/Trainees/ Werkstudent*innen	8	11	9	9	10	Anzahl	↗
Mitarbeiter*innen nach Vollzeit	169,4	171,9	169,3	174,8	184,4	Anzahl	↗
Mitarbeiter*innen (Köpfe)							
Mitarbeiter*innen (Köpfe)	181	190	194	196	206	Anzahl	↑
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	171	180	183	187	196	Anzahl	↑
Auszubildende/Trainees/ Werkstudent*innen	10	10	11	9	10	Anzahl	↑
Anteil Mitarbeiter*innen							
Anteil Mitarbeiterinnen	45,8	46,8	46,4	48,0	49,0	%	↗
Anteil Mitarbeiter	54,2	53,2	53,6	52,0	51,0	%	↗
Altersstruktur der Mitarbeiter*innen							
30 Jahre oder jünger	14,0	13,2	15,5	17,3	13,9	%	↗
31–40 Jahre alt	21,8	20,0	20,1	21,9	25,2	%	↗
41–50 Jahre alt	27,4	25,8	24,7	23,0	23,8	%	↗
51 Jahre und älter	36,9	41,1	39,7	37,8	37,1	%	↗
Führungskräfte							
Führungskräfte gesamt	20	21	25	23	30	Anzahl	–
davon männlich	16	17	18	15	19	Anzahl	↘
davon weiblich	4	4	7	8	11	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	3	3	3	3	3	Anzahl	–
davon männlich	3	3	3	3	3	Anzahl	–
davon weiblich	0	0	0	0	0	Anzahl	–
Abteilungsleiter*innen	12	12	12	10	10	Anzahl	–
davon männlich	9	9	9	7	7	Anzahl	–
davon weiblich	3	3	3	3	3	Anzahl	–
Teamleiter*innen	3	4	8	8	15	Anzahl	–
davon männlich	2	3	4	3	7	Anzahl	–
davon weiblich	1	1	4	5	8	Anzahl	–

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

SWSG ALS ARBEITGEBER

KENNZAHL	2017	2018	2019	2020	2021	Einheit	Bewertung
Führungskräfte aus eigenem Personal							
Führungskräfte aus eigenem Personal	7	12	14	13	17	Anzahl	–
Anteil Führungskräfte aus eigenem Personal	35,0	57,1	56,0	56,5	56,7	%	↑
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit							
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	11,3	11,3	11,2	11,2	10,8	Jahre	↗
Unternehmenszugehörigkeit							
bis 5 Jahre	39,7	38,9	32,5	38,8	41,1	%	–
bis 10 Jahre	15,6	19,5	17,5	17,9	16,3	%	–
bis 20 Jahre	29,6	23,2	22,7	21,9	23,3	%	–
bis 30 Jahre	13,4	16,8	19,6	18,4	16,8	%	–
über 30 Jahre	1,7	1,6	1,5	3,1	2,5	%	–
Teilzeitquote							
Mitarbeiter*innen in Teilzeitbeschäftigung	18	24	24	24	28	Anzahl	↗
Teilzeitquote	10,1	12,6	12,4	12,2	13,9	%	↗
Ausbildungsquote							
Mitarbeiter*innen in der Berufsausbildung	9	7	9	9	10	Anzahl	↗
Ausbildungsquote	5,4	4,1	5,3	5,1	5,4	%	↗
Übernahmequote							
Auszubildende mit Abschluss in der Berichtsperiode	3	3	4	3	2	Anzahl	↑
Übernahmequote	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	%	↑
Abwesenheitsquote							
Abwesenheitsquote	4,1	3,9	3,7	3,3	2,6	%	↗
Mitarbeiterfluktuationsquote							
Mitarbeiterfluktuationsquote	7,3	6,8	8,2	6,6	8,2	%	↘
Betriebliches Gesundheitsmanagement							
Gesamtkosten für betriebliches Gesundheitsmanagement	16.599	17.962	18.147	111.140	96.627	€	↑
Mitarbeiter*innen, die an Gesundheitsmaßnahmen teilgenommen haben	159	161	163	166	174	Anzahl	↑
Kosten für betriebliches Gesundheitsmanagement je Mitarbeiter*in	104,40	111,57	111,33	669,52	555,33	€	↑

SWSG ALS ARBEITGEBER

KENNZAHL	2017	2018	2019	2020	2021	Einheit	Bewertung
Verletzungen & Berufskrankheiten							
Verletzungen & Berufskrankheiten	0	0	0	0	0	Anzahl	↑
Diskriminierungsvorfälle							
Diskriminierungsvorfälle	0	0	0	0	0	Anzahl	↑
Compliance-Verstöße							
anerkannte Compliance-Verstöße (*)	0	1	0	0	1	Anzahl	↑
Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht-monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften							
Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht-monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€	↑

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

(*) Compliance-Hinweise, die aufgrund unseres Compliance-Kontrollsystems als Verstoß identifiziert, bewertet und ggf. sanktioniert wurden.



ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG

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

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

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

UNSER GESCHÄFTSMODELL

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zählt mit rund 19.200 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 befindet sich in der Augsburger Straße 696 in Stuttgart-Obertürkheim, zudem ist die SWSG mit einer Geschäftsstelle in Bad Cannstatt vertreten. Die SWSG unterhält 29 Objektbetreuerbüros und ist somit bei ihren Kund*innen vor Ort in den Wohngebieten.



UNSERE STRATEGIE UND UNTERNEHMENSZIELE

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

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

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

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

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

- Bezahlbar: Wohnen soll für breite 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 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 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, sodass 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.

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 2021, wie auch schon 2020, leider entfallen. Weitere Plattformen zur Kommunikation mit den Kund*innen bieten die Unternehmenswebseite und die vierteljährlich erscheinende Mieterzeitschrift „In Stuttgart zuHAUSE“.

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

Durch unabhängige Institute und verschiedene Methoden überprüft die SWSG regelmäßig die Zufriedenheit ihrer Mieter*innen, die trotz steigender Kundenansprüche wächst. Dieser Erfolg ist wesentlich im Selbstverständnis der SWSG begründet. Das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt versteht sich als partnerschaftlicher Vermieter. Die SWSG kommuniziert kompetent, freundlich und zuverlässig und stellt ihre Mieter*innen in den Mittelpunkt ihres Handelns. Oft Jahrzehnte dauernde Mietverhältnisse belegen die Sicherheit, 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 gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 Prozent höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 Prozent niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Anhaltende Lieferengpässe und Preissteigerungen führten im dritten Quartal 2021 zu einer Abflachung des Bruttoinlandprodukts (BIP) in Baden-Württemberg. So stieg das BIP saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Im Vorjahresvergleich stieg das reale BIP um 2,7 Prozent. Knappheiten und Preissteigerungen von Rohstoffen, Vorleistungsgütern und Zwischenprodukten haben die Industrieproduktion trotz guter Auftragslage gedämpft. Besonders der Fahrzeugbau ist weiterhin von fehlenden Halbleitern betroffen. Neben den angebotsseitigen Einschränkungen belasteten die gestiegenen Preise auch die Nachfrage der privaten Haushalte.

Die Inlandsumsätze im Verarbeitenden Gewerbe sanken im dritte Quartal 2021 um 7,1 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Im vierten Quartal 2021 deuten die vorliegenden Daten für Oktober und November einen weiteren Rückgang der Umsätze in der Industrie an, wenn auch in geringerem Ausmaß (–1,9 Prozent). Baden-Württembergs Schlüsselbranche war weiterhin besonders stark von Lieferproblemen betroffen. Im Fahrzeugbau gab es im dritten Quartal 2021 einen Umsatzverlust von 21 Prozent zum Vorquartal. Für das vierte Quartal zeigen die Daten einen weiteren Rückgang der Inlandsumsätze an.

Auch die Auslandsumsätze des Verarbeitenden Gewerbes waren im dritten Quartal mit einem Vorquartalsminus von 7,4 Prozent rückläufig. Im vierten Quartal scheint sich diese Entwicklung gewendet zu haben. Die Umsätze stiegen laut vorliegenden Daten im letzten Vierteljahr um 9,4 Prozent. Besonders die Kfz-Branche verzeichnete im Ausland ein Umsatzplus von etwa 30 Prozent zum Vorquartal.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg meldete Anfang des neuen Jahres, dass der Auftragseingang in der Südwestindustrie im November 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat November 2020 preis- und arbeitstäglich bereinigt etwas weniger Aufträge (–1,1 Prozent) erhielt. Die Produktion verbuchte ein leichtes Minus von 0,3 Prozent, der Umsatz verzeichnete ein kräftiges Plus von 4,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum November.

In der Pressemitteilung vom 2. Dezember 2021 informiert das Statistische Landesamt, dass sich nach dem coronabedingten starken Einbruch im Jahr 2020 die Exportgeschäfte des Südwestens 2021 erholt haben. Während der Zuwachs im ersten Quartal 2021 im Vorjahresvergleich mit einem Plus von 3,2 Prozent noch moderat ausfiel, entwickelte sich vor allem das zweite Quartal 2021 mit einem Anstieg von 41,7 Prozent sehr dynamisch, wobei der hohe Zuwachs teils auch dem sogenannten Basiseffekt gegenüber dem niedrigen Vorjahresquartalswert geschuldet ist. Im dritten Quartal 2021 lag die Zuwachsrate mit 13,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal wesentlich niedriger.

Im Gesamtzeitraum Januar bis September 2021 war bei allen wichtigen Handelspartnern Baden-Württembergs eine positive Exportentwicklung gegenüber dem Vorjahr zu beobachten. Die drei wichtigsten Abnehmerländer baden-württembergischer Waren verzeichneten ebenfalls alle ein kräftiges Plus im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (Vereinigte Staaten: +26,9 Prozent, China: +14,7 Prozent, Frankreich: +24,6 Prozent).

„Alles in allem war die Entwicklung des Arbeitsmarktes im Verlauf des Jahres 2021 gut. Anfangs war sie allerdings noch spürbar von der Pandemie und den Maßnahmen zu ihrer Bekämpfung geprägt, bevor im Sommer eine Erholung einsetzte. Gleichzeitig traten verstärkt Lieferengpässe in den Vordergrund, die insbesondere das Verarbeitende Gewerbe beeinträchtigten“ so der Vorstandsvorsitzende der Bundesagentur für Arbeit (BA) anlässlich der Pressekonferenz vom Januar 2022. Die Arbeitslosenzahl sank gegenüber 2020 um 82.000 Menschen und betrug im Jahresdurchschnitt 2021 in Deutschland 2.613.000. Die bundesweite Arbeitslosenquote sank um 0,2 Prozent auf durchschnittlich 5,7 Prozent.

Die Zahl der Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich Ende 2021 auf rund 247.774 Personen. Baden-Württemberg hatte 2021 mit 3,9 Prozent nach Bayern die niedrigste Arbeitslosenquote in Deutschland. Insgesamt verzeichnete die Bundesagentur für Arbeit für die Landeshauptstadt im Dezember 2021 15.109 Menschen (Vorjahr 27.560 Menschen) ohne Arbeit. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 4,3 Prozent (Vorjahr 4,8 Prozent).

Die Automobilbranche durchläuft stürmische Zeiten. Sie ist einem multiplen Transformationsdruck ausgesetzt, dessen Ursachen in globalen Megatrends zu suchen sind – allen voran die Zukunftsthemen Dekarbonisierung und Digitalisierung. Zudem belasten Lieferengpässe bei Halbleitern und die stark gestiegenen Rohstoffpreise den Neustart nach der Coronakrise. Derweil ist die Transformation der deutschen Automobilindustrie im vollen Gange. Fast alle Hersteller (OEM) haben den Abschied vom Verbrennungsmotor eingeläutet. Während die OEM vergleichsweise gut aufgestellt sind, müssen sich die meist hochspezialisierten Zulieferer neu erfinden. Beschäftigte fürchten um ihre Arbeitsplätze, Regionen um ihren Wohlstand. Die Politik steht in der kommenden Legislaturperiode vor komplexen Herausforderungen: den grünen Umbau der Autoindustrie zum Erfolg führen und dabei gleichzeitig Wohlstand und Beschäftigung sichern.

Die Landesagentur für neue Mobilitätslösungen und Automotive Baden-Württemberg 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.

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist Siegerin beim Deutschen Nachhaltigkeitspreis in der Kategorie nachhaltigste Großstädte 2022. Dies wurde im Rahmen der Preisverleihung beim Deutschen Nachhaltigkeitskongress am 3. Dezember in Düsseldorf bekannt gegeben. Der deutsche Nachhaltigkeitspreis gilt mit acht Wettbewerben und über 100 Bewerbern als Europas größte Auszeichnung für ökologisches und soziales Engagement und wurde bereits zum vierzehnten Mal vergeben.

Das Projektbüro würdigte in seiner Laudatio die Stadt Stuttgart auf vielen Ebenen, z. B. im Bereich Energie- und Klimaschutz, Treibhausgas-Reduktionspfad auf Basis des 1,5 Grad-Ziels von Paris, Bodenschutzkonzept, Kinderfreundliche Kommune, Empowerment für verschiedene Bevölkerungsgruppen, dieses Engagement enthält Angebote für Geflüchtete, einen Ausbildungscampus, Maßnahmen für Senior*innen und vieles mehr.

Die Wahl zum 17. Landtag von Baden-Württemberg fand am 14. März 2021 statt. Die Baden-Württemberger*innen bestätigten die bisherige Landesregierung Bündnis 90/Die Grünen und die CDU mit Ministerpräsident Winfried Kretschmann an der Spitze. Die Wahlbeteiligung mit 63,8 Prozent ist gegenüber der Landtagswahl 2011 um 6,6 Prozent gesunken.

Am 26. September 2021 wählte Deutschland eine neue Bundesregierung. Die neue Regierung aus Sozialdemokraten, Grünen und Liberalen will nach 16 Jahren CDU-geführter Regierungen Aufbruchstimmung verbreiten. „Mehr Fortschritt wagen" lautet die Überschrift des Koalitionsvertrags.



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 2021 rund 10,8 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 Prozent zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 Prozent gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (–0,4 Prozent). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Der Teilpreisindex „Wohnungsmieten" hat sich laut Statistischem Landesamt in Baden-Württemberg vom Jahresdurchschnitt 2020 zu 2021 um 1,8 Prozent erhöht. Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 Prozent deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 Prozent). Mit 101,9 Prozent verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 Prozent). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 Prozent) und Strom (+3,1 Prozent) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO_2-Abgabe preiserhöhend aus.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen im November 2021 gegenüber November 2020 um 14,4 Prozent (in Baden-Württemberg um 16,7 Prozent). Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit August 1970 (+17 Prozent gegenüber August 1969). Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus. Ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 Prozent betragen. Die Preise für Rohrbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7 Prozent. Den stärksten Anstieg gab es bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten. Sie sind aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Bauholz im In- und Ausland um 38,9 Prozent teurer geworden. Die Preise für Entwässerungskanalarbeiten stiegen um 18,2 Prozent, für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sie sich um 17,1 Prozent und für Klempnerarbeiten um 16,8 Prozent. Betonarbeiten verteuerten sich um 16,5 Prozent.

Für die Ausbauarbeiten haben sich die Preise im gleichen Zeitraum um 13,5 Prozent erhöht. Nennenswerte Preisanstiege unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es auch bei Metallbauarbeiten (+17,3 Prozent), Estricharbeiten (+15,6 Prozent), Tischlerarbeiten (+14,6 Prozent) sowie bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (+14,5 Prozent). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum November 2020 bis November 2021 um 14,2 Prozent gestiegen.

Der Baupreisindex für Wohngebäude hat sich in Baden-Württemberg seit 2015 von durchschnittlich 100,0 auf 131,8 im November 2021 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 auch 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. Anlässlich des jährlich stattfindenden Deponieforums in Stuttgart betonten die Fachleute, dass weiterhin Bedarf an zusätzlichen Deponiekapazitäten im Land besteht.

Angesichts der weitreichenden Auswirkungen der Corona-Pandemie zeigt sich der Stuttgarter Immobilienmarkt vergleichsweise stabil. Zwar brachen während des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 die Kaufvertragszahlen kurzfristig tatsächlich ein, doch dieser Rückgang wurde durch ein überdurchschnittliches viertes Quartal kompensiert.

Im Segment der Wohnimmobilien zeigten sich die Preise unbeeindruckt von den Folgen der Pandemie. Im Gegenteil: Die Preisentwicklung fiel 2020 mit einem Plus von 14 Prozent bei Einfamilienhäusern und von 10 Prozent bei Zwei- bis Dreifamilienhäusern sogar noch höher aus als im Jahr zuvor. Auch die Preise für Eigentumswohnungen zogen mit Zuwächsen im Wiederverkauf von etwa 8 Prozent und bei Neubauwohnungen von 10 Prozent nochmals stärker an, laut Niederschrift im Grundstücksmarktbericht 2021.

Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus wurden größtenteils beibehalten. Lediglich in einzelnen Zonen der Nutzungsart Reihen- oder Doppelhaus wurden Fortschreibungen bis zu 15 Prozent vorgenommen. Der Spitzenwert liegt wie im Vorjahr in der Stuttgarter Halbhöhenlage und beträgt 3.350 EUR je Quadratmeter. Die Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbau und bei verdichteter Bebauung wurden ebenfalls weitgehend beibehalten und nur in den nördlichen Bezirken und im Neckarbereich mit Steigerungen von 10 Prozent fortgeschrieben. Hohe Grundstückspreise erschweren dabei die Bereitstellung preiswerten Wohnraums.

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen laut dem Grundstücksmarktbericht 2021 im Vergleich zum Jahr 2020 weiter an. Der Durchschnittswert für alle gehandelten Wohnungen lag bei 4.700 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Für Neubaueigentumswohnungen wurden im Mittel 7.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und für Wohnungen im Wiederverkauf 4.320 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bezahlt. Zudem wurde ein neuer Rekord aufgestellt: 20.240 Euro je Quadratmeter Wohnfläche sind ein neuer Spitzenwert für eine Eigentumswohnung in Stuttgart. Insgesamt wurden im Jahr 2020 beim Gutachterausschuss mit 5.083 Verträgen nur geringfügig weniger Immobilientransaktionen registriert als im Vorjahr (–1,6 Prozent).

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

Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen.

Das Statistische Bundesamt hat im November 2021 rund 29.000 Genehmigungen für neu zu errichtende Wohnungen in Wohngebäuden im Bundesgebiet gemeldet. Dies waren 2,6 Prozent mehr als im Oktober 2021. Bei den Zweifamilienhäusern ist die Zahl der genehmigten Wohnungen um 2,7 Prozent, bei den Einfamilienhäusern um 2,6 Prozent gestiegen. Bei den Mehrfamilienhäusern war hingegen ein Rückgang um 4,5 Prozent zu verzeichnen. Im Zeitraum Januar bis November 2021 wurden mit 341.037 Wohnungen insgesamt 2,8 Prozent mehr genehmigt als im Vorjahreszeitraum. In Baden-Württemberg wurden im November 2021 3.028 Neubauwohnungen zum Bau freigegeben, damit lag die Genehmigungszahl für neue Wohnungen um ca. 29 Prozent unter den Werten vom November 2020 (4.287 Wohnungen).

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 Prozent überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

Im Zuge der Coronakrise ist die Bevölkerungszahl in Deutschland erstmals seit Langem leicht gesunken. In den vergangenen neun Jahren ist die Einwohnerzahl in Deutschland kontinuierlich gestiegen. Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2020 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 220.000 Personen. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2020 sind im Saldo jährlich 432.000 Personen nach Deutschland zugewandert.

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

Das Statistische Landesamt verzeichnete Ende 2020 in Baden-Württemberg mit 11.103.043 Einwohner*innen zum wiederholten Male einen neuen Bevölkerungshöchststand. Gegenüber dem Vorjahr (2019) nahm die Einwohnerzahl des Landes um 2.649 Personen zu. Für 2021 lagen die Einwohnerzahlen nur für das dritte Quartal vor. In den ersten drei Quartalen 2021 ist die Einwohnerzahl weiter um 20.350 auf 11.123.393 Personen gestiegen.

In Baden-Württemberg wurden im Jahr 2020 knapp 108.000 Kinder lebend geboren und damit knapp 1.000 weniger als 2019. Dennoch war die Geburtenzahl im vergangenen Jahr nach Einschätzung des Statistischen Landesamtes weiterhin relativ hoch: Seit der Jahrtausendwende wurden im Südwesten lediglich in den Jahren 2018 und 2019 noch etwas mehr Kinder geboren. Eine Ursache für diesen positiven Trend wird in der vor allem in den Jahren 2014 bis 2017 hohen Zuwanderung gesehen, die auch zu einer Zunahme der Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter geführt hat. Hinzu kommt, dass nun Kinder der geburtenstarken Jahrgänge Anfang der 1960er-Jahre, die sogenannten Babyboomer, selbst wieder Kinder bekommen.

Schließlich ist die hohe Geburtenzahl auch auf eine relativ hohe Geburtenrate zurückzuführen. Die durchschnittliche Kinderzahl je Frau lag im Jahr 2020 bei 1,55 und damit nur geringfügig niedriger als in den Jahren zuvor.

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 2020 ein Geburtendefizit von 7.982. In Stuttgart sind im Jahr 2020 6.455 Kinder zur Welt gekommen.

Nach den aktuellen Auswertungen des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart ging die Zahl der Stuttgarter Einwohner*innen zum 31. Dezember 2021 um 4.547 zurück. Am 31. Dezember 2021 waren in der Landeshauptstadt Stuttgart 603.713 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz gemeldet (Stand 31. Dezember 2020 = 608.260 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 2020 lag das Durchschnittsalter der Einwohner*innen Stuttgarts bei einem Wert von 42,3 Jahren. Während dieser Durchschnittswert vergleichsweise unbeweglich erscheint, sind es vor allem die neu zugezogenen jungen Erwachsenen, ca. 52 Prozent sind zwischen 18 und 30 Jahren alt, und eine hohe Anzahl an Neugeborenen, die für die Veränderung der Altersstruktur in der Stadt sorgen.

Dass Alterung in Stuttgart ein Thema ist, zeigt auch der Blick auf die absoluten Zahlen: Zwischen den Jahren 2000 und 2021 sind die Zahlen der 75-Jährigen und Älteren um 15.352 auf aktuell rund 59.800 Menschen angestiegen. Im Jahr 2030 werden voraussichtlich 22.900 Menschen im Stadtkreis Stuttgart leben, die mindestens 85 Jahre alt sind. Das sind rund 4.500 Personen (ca. 24,5 Prozent) mehr als heute. In Stuttgart lebten Ende 2021 287 Personen, die 99 Jahre oder älter waren.

Trotz wiederum zurückgegangener Einwohnerzahlen steigt die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter und Leistungen zum Lebensunterhalt in Stuttgart im Jahr 2020 weiter an. Damit erhöht sich die Zahl im Vergleich zum Vorjahr auf insgesamt 8.174 Personen. 1,6 Prozent der Einwohner Stuttgarts sind auf diese Hilfszahlungen angewiesen, knapp 52 Prozent von ihnen sind Frauen. Besonders betroffen ist die Altersgruppe der Einwohner über 65 Jahre. Trotz der gestiegenen Anzahl von Leistungsbeziehern liegt die Empfängerquote der über 65-Jährigen in Stuttgart im Großstadtvergleich dennoch rund 2 Prozent unter dem Durchschnitt. Tendenziell stärker von Altersarmut betroffen sind Menschen in den nordöstlichen Stadtbezirken. Am gravierendsten ist die Situation in Stuttgart-Mitte, wo mehr als 9 Prozent aller Personen über 65 Jahren Leistungen zur Grundsicherung beziehen müssen.

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 2021 und das Geschäftsergebnis der SWSG zum Bilanzstichtag sind insgesamt zufriedenstellend.

Nach Rücklagenzuführung weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 5,1 Millionen Euro (Vorjahr 5,4 Millionen Euro) für das Geschäftsjahr 2021 aus. Der Jahresüberschuss beträgt 15,9 Millionen Euro (Vorjahr 17,7 Millionen Euro).

Die Gesamtkapitalverzinsung beläuft sich auf 1,9 Prozent (Vorjahr 2,2 Prozent) auf das eingesetzte Kapital und ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Der Jahresüberschuss soll in voller Höhe thesauriert werden, um für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zur Verfügung zu stehen.

Mit 19.187 eigenen Mietwohnungen (rund 1.272 Tm² Wohnfläche) hat die SWSG einen Marktanteil von circa sechs Prozent am Gesamtwohnungsbestand in der Landeshauptstadt Stuttgart und von circa neun Prozent des Mietwohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern.

Bei den preisgebundenen Wohnungen stellt die SWSG mit 7.764 Wohnungen jede zweite Wohnung (54,3 Prozent) bereit. Des Weiteren verfügt die SWSG über 402 Gewerbeeinheiten sowie 10.782 Garagen und Stellplätze.

a) Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vorjahresvergleich um 4,0 Millionen Euro auf 162,9 Millionen Euro (Vorjahr 158,9 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 7,60 Euro/m². Die SWSG liegt aktuell circa 26 Prozent unter dem Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegels. Das mittlere Mietpreisniveau von „mietspiegelrelevanten" Wohnungen in Stuttgart liegt bei 10,34 Euro/m². Die durchschnittliche Größe einer SWSG Wohnung betrug Ende 2021 rund 66,29 m².

Die Erlösschmälerungen betragen 1,1 Millionen Euro (Vorjahr 0,7 Millionen Euro). Davon sind 0,6 Millionen Euro fluktuationsbedingt. Der Rest geht im Wesentlichen auf die umfangreichen Investitionen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes zurück.

Im Jahr 2021 verzeichnete die SWSG 1.090 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote bei 5,7 Prozent und somit über dem Vorjahresniveau von 4,8 Prozent. Zum Bilanzstichtag lagen die Mietrückstände bei 0,9 Prozent der jährlichen Sollmiete (Vorjahr 1,0 Prozent). Es wurden Forderungen in Höhe von 1,0 Millionen Euro (Vorjahr 0,94 Millionen Euro) wertberichtigt.

Ein Großteil des Wohnungsbestandes der SWSG befindet sich auf Erbbaugrundstücken der Landeshauptstadt Stuttgart. Für die Wohnungen auf diesen Grundstücken hat die SWSG der Landeshauptstadt ein Belegungsrecht eingeräumt. Im Gegenzug wurde der Erbbauzins ermäßigt (Sozialrabatt). Das Belegungsrecht wird zugunsten der Wohnungssuchenden ausgeübt, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen 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
In 2021 wurde im Bauträgergeschäft kein Wohneigentum fertiggestellt. Der Vorjahresumsatz belief sich auf 8,7 Millionen Euro. 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 2021 betrug rund 1,35 Milliarden Euro (Vorjahr 1,30 Milliarden Euro). Der Anstieg ist in erster Linie auf die Investitionstätigkeit zur Erweiterung und Erneuerung des Bestands zurückzuführen. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich um 49,4 Millionen Euro im Vorjahresvergleich. Das Umlaufvermögen veränderte sich von 69,2 Millionen Euro um 0,9 Millionen Euro auf 70,1 Millionen Euro zum 31. Dezember 2021. Im Ergebnis erhöhte sich die Bilanzsumme um gerundet 50 Millionen Euro im Vorjahresvergleich.

a) Vermögensstruktur

	2021 in T€	2020 in T€
Anlagevermögen	1.282.727	1.233.396
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	47.003	44.822
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13.084	13.621
Flüssige Mittel	10.031	10.784
Abgrenzung	228	176
	1.353.073	**1.302.799**

b) Kapitalstruktur

	2021 in T€	2020 in T€
Eigenkapital	452.131	436.202
Sonderposten für Investitionszuschüsse	18.344	19.600
Rückstellungen	51.120	51.275
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	714.224	680.753
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen	73.867	73.414
Sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzung	43.387	41.555
	1.353.073	**1.302.799**

Das Anlagevermögen der SWSG in Höhe von 1.282,7 Millionen Euro (Vorjahr 1.233,4 Millionen Euro) ist nahezu mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote inklusive Sonderposten für Investitionszuschüsse und passivem Rechnungsabgrenzungsposten beträgt 38,0 Prozent (Vorjahr 38,2 Prozent).

c) Investitionen
Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 35,7 Millionen Euro (Vorjahr 31,9 Millionen Euro) ausgegeben. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Jahr 2021 insgesamt 3,1 Millionen Euro (Vorjahr 4,5 Millionen Euro) in Modernisierungen investiert. Es konnten 45 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr 95 Wohn- und Gewerbeeinheiten) fertiggestellt werden. Bei weiteren 161 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten (Vorjahr 119 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten) waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

Zusätzlich hat die SWSG im Jahr 2021 79,4 Millionen Euro (Vorjahr 87,3 Millionen Euro) im Mietwohnungsneubauprogramm und für unbebaute sowie bebaute Grundstücke investiert. 199 Wohnungen sowie 197 Garagen und Stellplätze (Vorjahr 224 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten und 103 Garagen und Stellplätze) konnten fertiggestellt werden. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2021 weitere 554 Mietwohnungen, fünf gewerbliche Einheiten und 187 Garagen beziehungsweise Stellplätze.

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

2021 hat die SWSG insgesamt 118,2 Millionen Euro (Vorjahr 123,7 Millionen Euro) für ihren Bestand aufgewendet.

d) Kapitalflussrechnung (DRS 21)

	2021 in T€	2020 in T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	62.715	54.532
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–90.672	–88.057
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	27.204	33.610
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**10.031**	**10.784**

Der höhere Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der im Vergleich zum Vorjahr höhere negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit sowie der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit führen insgesamt zu einem Rückgang des Finanzmittelfonds um rund 0,8 Millionen Euro auf 10,0 Millionen Euro zum 31. Dezember 2021.

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

Die Ertragslage nach Geschäftsbereichen stellt sich wie folgt dar

	2021 in T€	2020 in T€
Operatives Betriebsergebnis		
– aus der Hausbewirtschaftung	21.565	22.758
– aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	–869	697
Operatives Betriebsergebnis (gesamt)	20.696	23.455
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–4.767	–5.805
Jahresüberschuss	15.929	17.650
Einstellung in Gewinnrücklagen	–10.823	–12.273
Bilanzgewinn	**5.106**	**5.377**

Der Ergebnisbeitrag aus der Hausbewirtschaftung lag im Geschäftsjahr 2021 rund 1,2 Millionen Euro unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den im Vorjahresvergleich angestiegenen Instandhaltungsaufwand zurückzuführen. Demgegenüber führten die gestiegenen Mieterlöse zu einem gegenläufigen Effekt in der Hausbewirtschaftung. Darüber hinaus konnten Rückstellungen für Zinsen im Rahmen der Rückabwicklung der § 13b UStG-Fälle in Höhe von 3,3 Millionen Euro erfolgswirksam aufgelöst werden. Der Ergebnisbeitrag aus der Hausbewirtschaftung beinhaltet zudem außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,7 Millionen Euro.

Im Jahr 2021 wurden keine Einheiten an die Erwerber übergeben (im Vorjahr 18 Einheiten). Aus dem Bauträgergeschäft wurden 2021 somit keine Umsatzerlöse erzielt (im Vorjahr 8,7 Millionen Euro).
Der Ergebnisbeitrag aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit hat sich um rund 1,6 Millionen Euro von 0,7 Millionen Euro auf –0,9 Millionen Euro verringert.

Das operative Betriebsergebnis ist im Ergebnis um 2,8 Millionen Euro auf 20,7 Millionen Euro zurückgegangen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich im Vorjahresvergleich um 1,0 Millionen Euro verringert.

6. MITARBEITER*INNEN

Der aktive Personalbestand der SWSG betrug 2021 im Jahresdurchschnitt inklusive der Geschäftsführung 174 Mitarbeiter*innen (Vollzeitbeschäftigte). Teilzeitmitarbeiter*innen wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet. Darüber hinaus waren vier Auszubildende und sechs Studenten*innen der Dualen Hochschule Baden-Württemberg bei der SWSG tätig.

Der Personalaufwand betrug 15,7 Millionen Euro. Neben Löhnen und Gehältern beeinflusst die Zuführung zu den unmittelbaren und mittelbaren Pensionsverpflichtungen in Höhe von 2,4 Millionen Euro den Personalaufwand 2021 deutlich. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes.



C. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

1. RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

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

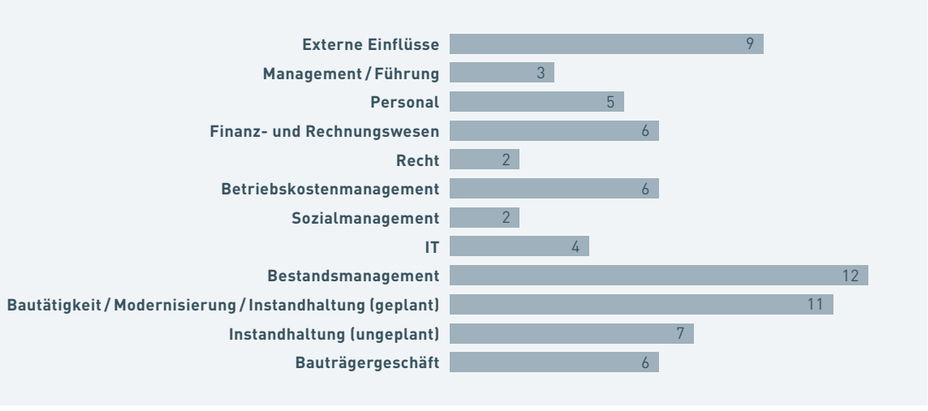
Die SWSG stellt durch ihre unternehmensinterne Kommunikation sicher, dass über alle wesentlichen Risiken ein Austausch stattfindet. Das Risikobewusstsein aller mit Risiken befassten Mitarbeiter*innen und Führungskräfte wird systematisch – im Rahmen von regelmäßig stattfindenden Terminen – geschärft.

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

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

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

Bei der SWSG wurden zwölf übergeordnete Risikobereiche identifiziert. Diesen zwölf Bereichen sind insgesamt 73 Einzelrisiken zugeordnet.



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

Verzögerte Bauprojekte durch schleppende Baurechtschaffung bzw. B-Plan-Verfahren
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.

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.

Insgesamt besteht für die SWSG das Risiko, dass es zu ergebniswirksamen Terminverzögerungen kommen kann.

Ungünstige Entwicklung der Bauwirtschaft
Aufgrund der hohen Aufwendungen für die Unterhaltung des Portfolios sowie der hohen Investitionsquote spielt die Entwicklung der Baukosten eine maßgebliche Rolle bei der Wirtschaftlichkeit. Die 2021 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.

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

Ungünstige Entwicklung des Grundstücksmarkts
Der SWSG stehen für die Realisierung von Bauprojekten zur Schaffung von Mietwohnungen und von Bauträgerprojekten nur begrenzt eigene Grundstücke zur Verfügung. Wenn die SWSG das Volumen des Anlagevermögens vergrößern und weiterhin im Bauträgergeschäft tätig sein will, muss sie 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.

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

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

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

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

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

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

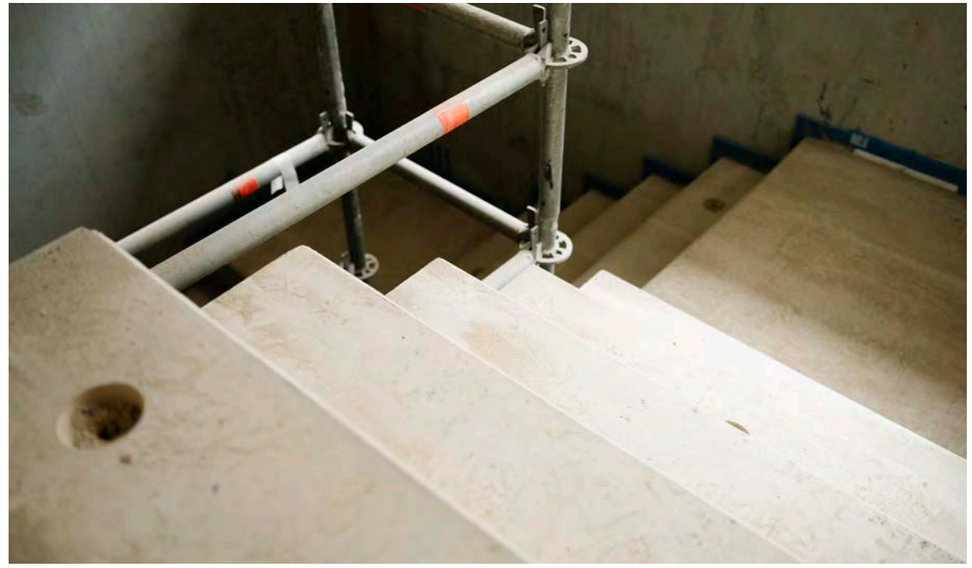
Darüber hinaus besteht das Risiko einer unzureichenden Datensicherheit. Aufgrund eines externen Einwirkens können Daten verloren gehen oder die IT-Systeme der SWSG vorübergehend oder dauerhaft beschädigt werden. Diesem Risiko wirkt die SWSG durch ein umfassendes IT-Sicherheitskonzept sehr erfolgreich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

Risiken aus Bauträgergeschäft
Neben der Hausbewirtschaftung ist das Bauträgergeschäft ein bedeutender Umsatzträger der SWSG. Die Projekte im Bauträgergeschäft unterliegen dem allgemeinen Risiko, dass die zu errichtenden Wohneinheiten vom Markt nicht angenommen werden. Hierbei spielen Aspekte wie zum Beispiel die Ausstattung, der Grundriss, die Mikro- und Makrolage, der Kaufpreis sowie die Ökonomie eine entscheidende Rolle.

Diesem Risiko begegnet die SWSG, indem die zu errichtenden Gebäude von der Ausstattung und von den Kosten möglichst so gestaltet werden, dass auch bei einer eventuellen späteren Umwidmung in Mietwohnungen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals möglich ist. Um wirtschaftlich nachhaltig agieren zu können, müssen also sämtliche Herstellungskosten möglichst genau kalkuliert werden, sodass die prognostizierten Erlöse auskömmlich sind. Da kurzfristig bebaubare Grundstücke nicht kontinuierlich zur Verfügung stehen, schwanken die Umsätze aus dem Bauträgergeschäft stark. Diesem Engpass kann durch aktive Projektentwicklung und die Teilnahme an Investorenwettbewerben nur begrenzt begegnet werden. Dem im Bauträgergeschäft bis zum Ende der Gewährleistungsphase herrschenden Risiko der Mängelansprüche begegnet die SWSG durch ein aktives Mängelmanagement.

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

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



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

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

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

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

Es kann zu Ausfällen und dauerhaften Schäden an der Gebäudesubstanz kommen. Dies kann zu Einnahmeausfällen und gegebenenfalls zu erhöhten Kosten bei der nachträglichen Beseitigung der Mängel führen.

Die Kenntnisse zu Betreiberpflichten müssen ständig aktuell gehalten werden, da sich die Risikoeinschätzungen für Anlagen und Einrichtungen ändern können und auch Vorschriften ständig ergänzt werden. Es kann eine eigene Pflichtverletzung darstellen, mit veralteten Vorgaben zu arbeiten und nicht nach dem aktuellen regulatorischen Rahmen zu handeln. Aufgrund der zahlreichen und wachsenden gesetzlichen Anforderungen an die Betreiberpflichten des Wohnungseigentümers bleibt das signifikante Risiko für den Betreiber bestehen, dass unter Umständen Lücken bei der Kontrolle der beauftragten Dienstleister*innen entstehen, zumal die Gesamtverantwortung der Betreiberpflichten rechtlich nicht voll auf Dritte abgewälzt werden kann. Es besteht insgesamt das Risiko, dass die SWSG ein Organisationsverschulden trifft, wenn sie nicht nachweisen kann, dass sie kontinuierlich geeignete Maßnahmen bereitstellt, um die Erfüllung der Betreiberpflichten zu gewährleisten. Dies kann zu Forderungen Dritter führen.

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

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

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

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

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

Diese definiert neben konkreten Umsetzungsmaßnahmen auch Zielwerte der Treibhausgaseinsparung für die wesentlichen Handlungsfelder des Unternehmens und weist damit den Weg zur Erreichung der Klimaziele 2030 sowie zur Erreichung der Klimaneutralität.

Zur Erreichung der ambitionierten SWSG-Klimaziele ist eine schnelle und deutliche Reduktion des Treibhausgasausstoßes erforderlich, der aus der Gebäudebeheizung und der Warmwassererwärmung resultiert. Mögliche Risiken einer Nicht-Erreichung der Endenergie- und Treibhausgasreduktionsziele sind erhöhte Energie- und CO_2-Kosten der Mieter*innen.

Entsprechend der Koalitionsvereinbarung der aktuellen Bundesregierung sollen die sukzessive steigenden CO_2-Kosten für fossile Brennstoffe ab 01.06.2022 „fair“ zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen aufgeteilt werden. Zusätzlich zu Reputationsschäden hätte eine Verfehlung der Klimaziele damit auch für die SWSG finanzielle Auswirkungen in Form erhöhter CO_2-Kosten. Durch die vorausschauende Implementierung der Organisationseinheit des „strategischen Energiemanagements“ im Jahr 2019 und die Etablierung einer Klimastrategie, die neben strategischen und spezifischen Zielen auch die zur Zielerreichung erforderlichen Maßnahmen definiert sowie ein Zielcontrolling beinhaltet, wirkt die SWSG den Risiken einer Nicht-Erfüllung der Klimaziele gezielt und sehr erfolgreich entgegen. Mit den Kontroll- und Steuerungsmaßnahmen des „strategischen Energiemanagements“ wird darüber hinaus einer Fehlallokation von Investitionsmitteln vorgebeugt und eine möglichst kosteneffiziente Klimazielerreichung sichergestellt.

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

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

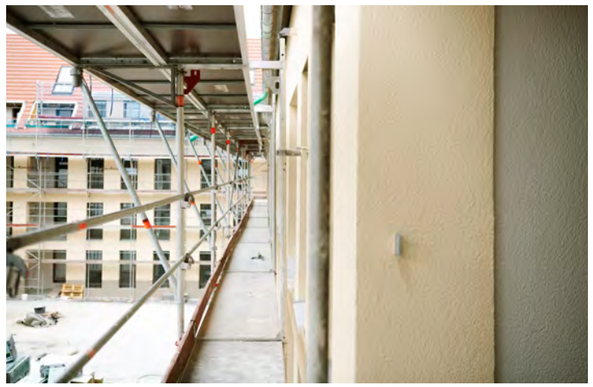
Für die Vereinbarkeit von bezahlbarem Wohnen mit der Erreichung der ambitionierten SWSG-Klimaziele ist die ausreichende Verfügbarkeit von Fördermitteln für energieeffiziente Neubauten und Modernisierungen unabdingbar. Von besonderer Bedeutung für die SWSG sind hierbei die Effizienzhaus-Förderprogramme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

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

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

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

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



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

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

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

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

2. CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

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

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

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

Eine Eigenkapitaleinlage des Gesellschafters in Höhe von 150 bis 200 Millionen Euro bis zum Jahr 2025 würde in zunehmend unsicherem Marktumfeld sowie bei der zu verzeichnenden dynamischen Entwicklung der Verbindlichkeiten aus neuvalutierten Darlehen zu einer für den angestrebten Wachstumskurs notwendigen Stärkung des Eigenkapitals der SWSG führen.

3. GESAMTAUSSAGE ZU DEN RISIKEN UND CHANCEN DER GESELLSCHAFT

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

4. PROGNOSEBERICHT

Die Geschäftstätigkeit der SWSG entwickelt sich unverändert positiv. Für 2022 sind Umsatzerlöse in der Größenordnung zwischen 175 und 180 Millionen Euro, ein Bilanzgewinn in der Bandbreite zwischen 3,0 und 3,5 Millionen Euro sowie ein Jahresüberschuss von etwa 11 Millionen Euro geplant. Die Gesamtkapitalverzinsung wird unter dem Niveau des Geschäftsjahres 2021 prognostiziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2022 planmäßig um rund 5,0 Prozent beziehungsweise 8,4 Millionen Euro steigen. Die Nettomieterlöse aus dem Wohnungsbestand steigen dabei voraussichtlich um rund 5,6 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. Mittelfristig setzt die SWSG ein im Branchenvergleich weiterhin überdurchschnittliches Neubauprogramm fort. Das zukünftige Modernisierungsvolumen wird jährlich zwischen 500 und 700 Wohnungen betragen. Für die Instandhaltungsaufwendungen werden für 2022 insgesamt 48,0 Millionen Euro veranschlagt. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den operativen Cashflow erwirtschaftet.

Im Bauträgersegment wird 2022 ein Umsatz in Höhe von rund 12,8 Millionen Euro erwartet. Planmäßig werden in 2022 25 Eigentumswohnungen und 26 Tiefgaragenstellplätze an die Erwerber übergeben.

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

Stuttgart, 25. Februar 2022

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir M. Sidgi gez. Helmuth Caesar



BILANZ

AKTIVA	31.12.2021 / in €	31.12.2020 / in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.656.254,06	874.979,00
2. Geleistete Anzahlungen	71.693,20	904.195,29
	1.727.947,26	**1.779.174,29**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.071.801.447,84	1.045.527.322,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	53.250.337,62	54.974.416,96
3. Grundstücke ohne Bauten	29.620.848,62	29.400.345,77
4. Bauten auf fremden Grundstücken	255.718,00	319.648,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	524.963,00	556.025,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	720.578,00	652.328,00
7. Anlagen im Bau	110.068.131,82	84.462.249,30
8. Bauvorbereitungskosten	14.408.988,83	15.367.452,46
9. Geleistete Anzahlungen	348.536,95	356.577,68
	1.280.999.550,68	**1.231.616.365,76**
	1.282.727.497,94	**1.233.395.540,05**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	2.927.836,57	2.827.013,05
2. Bauvorbereitungskosten	695.928,62	413.442,38
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.839.792,21	3.583.597,97
4. Unfertige Leistungen	36.472.473,86	37.913.947,60
5. Andere Vorräte	66.709,28	84.097,14
	47.002.740,54	**44.822.098,14**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.061.528,92	1.042.979,46
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	748.698,17	1.482.475,21
3. Sonstige Vermögensgegenstände	11.273.339,87	11.095.635,60
	13.083.566,96	**13.621.090,27**
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	10.030.744,64	10.784.077,80
	70.117.052,14	**69.227.266,21**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten (Disagio)	101.071,00	103.528,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	127.530,81	72.658,88
	228.601,81	**176.186,88**
	1.353.073.151,89	**1.302.798.993,14**

PASSIVA	31.12.2021 / in €	31.12.2020 / in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital		
	50.000.000,00	50.000.000,00
II. Kapitalrücklagen		
	725.000,00	725.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000.000,00	30.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	126.000.000,00	121.100.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	240.300.000,00	229.000.000,00
	396.300.000,00	**380.100.000,00**
IV. Bilanzgewinn		
	5.106.047,64	5.376.549,26
	452.131.047,64	**436.201.549,26**
B. SONDERPOSTEN		
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	**18.344.335,00**	**19.599.853,00**
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	22.461.000,00	20.761.000,00
2. Steuerrückstellungen	5.336.300,00	4.219.800,00
3. Sonstige Rückstellungen	23.322.816,24	26.294.425,78
	51.120.116,24	**51.275.225,78**
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	700.489.260,59	665.412.995,77
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.734.688,68	15.340.388,20
3. Erhaltene Anzahlungen	43.442.948,30	35.389.306,47
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.012.087,79	23.980.269,35
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.411.731,62	14.044.483,42
6. Sonstige Verbindlichkeiten		
– davon aus Steuern: EUR 275.214,07 (Vj. EUR 221.376,38)	275.214,07	221.376,38
	788.365.931,05	**754.388.819,59**
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	43.111.721,96	**41.333.545,51**
	1.353.073.151,89	**1.302.798.993,14**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	01.01.2021–31.12.2021 in €	01.01.2020–31.12.2020 in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	162.905.347,24	158.856.763,12
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	8.698.891,64
c) aus Betreuungstätigkeit	39.866,23	244,89
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	479.299,69	384.149,65
	163.424.513,16	**167.940.049,30**
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	**2.097.206,74**	**278.725,54**
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	**1.150.149,00**	**899.925,00**
4. Sonstige betriebliche Erträge	**9.631.864,12**	**6.372.648,72**
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	–78.744.386,12	–76.109.880,02
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	–4.584.024,03	–5.091.967,16
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	–81.069,31	–84.673,09
	–83.409.479,46	**–81.286.520,27**
	92.894.253,56	**94.204.828,29**
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	–11.210.793,79	–10.798.676,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: EUR 2.450.844,35 (Vj. EUR 2.694.781,99)	–4.490.974,59	–4.573.304,65
	–15.701.768,38	**–15.371.980,84**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	**–34.114.923,70**	**–32.700.876,25**
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	**–8.056.940,70**	**–7.942.267,02**
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**5.420,07**	**12.080,52**
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
– aus der Aufzinsung	–478.817,80	–510.379,42
– übrige	–9.999.610,70	–10.395.974,22
	–10.478.428,50	**–10.906.353,64**
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**–4.767.441,13**	**–5.804.996,76**
12. Ergebnis nach Steuern	**19.780.171,22**	**21.490.434,30**
13. Sonstige Steuern	**–3.850.672,84**	**–3.840.415,38**
14. Jahresüberschuss	**15.929.498,38**	**17.650.018,92**
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die Bauerneuerungsrücklage	–4.900.000,00	–4.900.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	–5.923.450,74	–7.373.469,66
	–10.823.450,74	**-12.273.469,66**
16. Bilanzgewinn	**5.106.047,64**	**5.376.549,26**



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

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

B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Beteiligung** wird 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.

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

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

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

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nominalbeträgen bewertet.

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

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

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

Die **Rückstellungen für Pensionen** basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2018 G" von Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz (gemäß Vereinfachungsregel § 253 Abs. 2 S. 2 HGB) von 1,87 Prozent (Vorjahr 2,30 Prozent), erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 Prozent (Vorjahr 2,0 Prozent) und erwartete Rentensteigerungen von 2,0 Prozent (Vorjahr 0,9 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 2021 2.258 Tausend Euro (Vorjahr 2.790 Tausend Euro).

Die unter den **Sonstigen Rückstellungen** bilanzierten Rückstellungen für Altersteilzeit basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2018 G" von Dr. Klaus Heubeck und ein Rechnungszinssatz von 0,30 Prozent (Vorjahr 0,44 Prozent) und erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 Prozent (Vorjahr 2,0 Prozent) zugrunde gelegt.

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

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

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZ-POSTEN

(1) Anlagevermögen
Als Herstellungskosten für Gebäude wurden im Geschäftsjahr eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 1.150 Tausend Euro (Vorjahr 900 Tausend Euro) aktiviert.

Die Zuschüsse in Höhe von 1.206 Tausend Euro (Vorjahr 897 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 36.472 Tausend Euro (Vorjahr 37.914 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 57 Tausend Euro (Vorjahr 59 Tausend Euro).

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

(6) Gezeichnetes Kapital
Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2021 unverändert 50.000 Tausend Euro und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

(7) Gewinnrücklagen

Einstellungen aus dem	Bestand am 01.01.2021 in T€	Bilanzgewinn des Vorjahrs in T€	Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs in T€	Bestand am 31.12.2021 in T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	121.100	0	4.900	126.000
Andere Gewinnrücklagen	229.000	5.377	5.923	240.300
	380.100	**5.377**	**10.823**	**396.300**

Die Bauerneuerungsrücklage beträgt zum 31. Dezember 2021 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 89,00 Euro und 114,00 Euro und pro Garageneinheit 188,00 Euro.

(8) Der Ausschüttungssperre unterliegende Eigenkapitalbeträge
Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung für Altersvorsorgeverpflichtung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren von 2.258 Tausend Euro (Vorjahr 2.790 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 2021 20.317 Tausend Euro (Vorjahr 18.719 Tausend Euro). Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe zurückgestellt.

Von den unmittelbaren Pensionsverpflichtungen in Höhe von 2.144 Tausend Euro (Vorjahr 2.042 Tausend Euro) entfallen auf die Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften auf Pensionen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen i. S. d. § 285 Nr. 9 Buchst. b HGB 1.657 Tausend Euro (Vorjahr 1.569 Tausend Euro).

(10) Sonstige Rückstellungen
Enthalten sind

	31.12.2021 in T€	31.12.2020 in T€
Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens	6.931	7.710
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen	5.788	3.515
Ausstehende Rechnungen Betriebskosten	3.331	4.440
Ausstehende Rechnungen für Umlaufvermögen	533	721
Noch zu erwartende Baukosten für verkaufte und übergebene Einheiten	306	262
Rückstellung für die Forderungen nach § 13b UStG	2.886	3.090
Rückstellung für die Änderung des Zinssatzes	675	4.000
Prozesskosten	559	395
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	14	22
Übrige	2.300	2.139
	23.323	**26.294**

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

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

	31.12.2021 in T€	31.12.2020 in T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	117	68
Sonstige Vermögensgegenstände	532	680
	649	**748**
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.060	4.087
Erhaltene Anzahlungen	835	723
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.490	6.451
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	4
	10.390	**11.265**

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(13) Sonstige betriebliche Erträge
Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen

	2021 in T€	2020 in T€
Auflösung – des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen – von Rückstellungen	 1.256 5.473	 1.244 1.567
Anlagenverkäufe	117	508
Schadenersatz und sonstige Erstattungen	509	209
Versicherungserstattungen	1.592	1.285
Erträge aus Tilgungszuschüssen	0	425
Erträge aus Zuschreibungen im Anlagevermögen	13	137
Übrige	672	998
	9.632	**6.373**

Die periodenfremden Erträge in Höhe von 5.968 Tausend Euro (Vorjahr 2.310 Tausend Euro) resultieren insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen.

In der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremde Erträge) sind außergewöhnliche Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Zinsen im Rahmen der Rückabwicklung der § 13b UStG-Fälle in Höhe von 3.325 Tausend Euro enthalten.

(14) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung
In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von 6.136 Tausend Euro (Vorjahr 5.874 Tausend Euro) enthalten.

(15) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen
Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen

	2021 in T€	2020 in T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, Entwicklungskosten	724	392

(16) Sonstige betriebliche Aufwendungen
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 864 Tausend Euro (Vorjahr 745 Tausend Euro) enthalten. Darüber hinaus enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 566 Tausend Euro (Vorjahr 43 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 2021 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 4.402 Tausend Euro (Vorjahr 4.046 Tausend Euro) und für die des Anlagevermögens auf 96.705 Tausend Euro (Vorjahr 111.148 Tausend Euro). Aus Bauverträgen für Instandhaltungsmaßnahmen von Objekten des Anlagevermögens bestehen Verpflichtungen von 6.333 Tausend Euro (Vorjahr 1.880 Tausend Euro). Verpflichtungen aus Grundstücksgeschäften bestehen in Höhe von 26.897 Tausend Euro (Vorjahr 12.508 Tausend Euro).

Im Rahmen der Bauträgertätigkeit wurden auf noch im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Verkaufsgrundstücken auch Sicherheiten bestellt, die der Finanzierung von Erwerben dienen. Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der jeweiligen Kreditinstitute an die Gesellschaft gegenüber. Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering. Die daraus resultierenden Haftungsverhältnisse betragen zum Bilanzstichtag 10.276 Tausend Euro (Vorjahr keine Haftungsverhältnisse).

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen beträgt rund 6.100 Tausend Euro. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 64 Jahre.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2021 insgesamt 246 Tausend Euro (Vorjahr 243 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 2021 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 11 Tausend Euro aus. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag beläuft sich auf 1.193 Tausend Euro.

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

Kaufmännische Mitarbeiter*innen	111
Technische Mitarbeiter*innen	26
Objektbetreuer*innen	37
	174

Teilzeitmitarbeiter*innen wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet.

(20) Organbezüge
Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer 474 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 157 Tausend Euro.

Die Geschäftsführerbezüge für Herrn Samir M. Sidgi betrugen im Berichtsjahr 243 Tausend Euro. Darin enthalten waren mit 42 Tausend Euro erfolgsbezogene Komponenten sowie Sachleistungen in Höhe von 2 Tausend Euro. Herr Helmuth Caesar erhielt in 2021 eine Gesamtvergütung in Höhe von 231 Tausend Euro, davon entfielen 42 Tausend Euro auf erfolgsbezogene Komponenten und 4 Tausend Euro auf Sachleistungen. Für die Geschäftsführer bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

(21) Abschlussprüferhonorar
Das berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug für das Geschäftsjahr 2021 inklusive aufwandswirksamer Umsatzsteuer 57 Tausend Euro für Abschlussprüfungsleistungen und 2 Tausend Euro für sonstige Bestätigungsleistungen.

(22) Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung
Auf Vorschlag der Geschäftsführung sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2021 4.900 Tausend Euro in die Bauerneuerungsrücklage und 5.923 Tausend Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 5.106 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**
  bis 23.09.2021, Modellschreiner, Betriebsrat i. R., Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei

- **Bianka Durst**
  ab 28.10.2021, Medizinische Fachangestellte, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

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

- **Philipp Hill**
  bis 28.10.2021, 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**
  bis 23.09.2021, Sozialpädagogin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

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

- **Petra Rühle**
  ab 23.09.2021, Sozialwissenschaftlerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzende BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

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

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

- **Johanna Tiarks**
  ab 23.09.2021, Lehrerin Pflegeberufe, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei

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

Geschäftsführung

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

- **Helmuth Caesar**
  Technischer Geschäftsführer

(24) Nachtragsbericht

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

Stuttgart, 25. Februar 2022

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir M. Sidgi gez. Helmuth Caesar

JAHRESABSCHLUSS

ANLAGE A

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte		
	Stand 01.01.2021 €	Zugänge 2021 €	Abgänge 2021 €	Umbuchungen 2021 €	Stand 31.12.2021 €	Stand 01.01.2021 €	Zugänge 2021 €	Abgänge 2021 €	Umbuchungen 2021 €	Zuschreibungen 2021 €	Stand 31.12.2021 €	Stand 31.12.2020 €	Stand 31.12.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.091.062,95	697.228,18	0,00	457.069,50	5.245.360,63	3.216.083,95	373.022,62	0,00	0,00	0,00	3.589.106,57	874.979,00	1.656.254,06
Geleistete Anzahlungen	904.195,29	5.184,49	380.617,08	–457.069,50	71.693,20	0,00	380.617,08	380.617,08	0,00	0,00	0,00	904.195,29	71.693,20
	4.995.258,24	**702.412,67**	**380.617,08**	**0,00**	**5.317.053,83**	**3.216.083,95**	**753.639,70**	**380.617,08**	**0,00**	**0,00**	**3.589.106,57**	**1.779.174,29**	**1.727.947,26**
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.594.887.289,77	14.752.087,48	716.200,18	42.422.214,32	1.651.345.391,39	549.359.967,18	30.881.095,91	683.757,18	0,00	13.362,36	579.543.943,55	1.045.527.322,59	1.071.801.447,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	101.363.935,32	430.637,67	0,00	0,00	101.794.572,99	46.389.518,36	2.154.717,01	0,00	0,00	0,00	48.544.235,37	54.974.416,96	53.250.337,62
Grundstücke ohne Bauten	29.400.345,77	8.997.193,71	0,00	–8.776.690,86	29.620.848,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.400.345,77	29.620.848,62
Bauten auf fremden Grundstücken	2.238.497,10	0,00	0,00	0,00	2.238.497,10	1.918.849,10	63.930,00	0,00	0,00	0,00	1.982.779,10	319.648,00	255.718,00
Maschinen	682.977,87	0,00	0,00	0,00	682.977,87	126.952,87	31.062,00	0,00	0,00	0,00	158.014,87	556.025,00	524.963,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.797.665,38	298.729,08	119.079,48	0,00	2.977.314,98	2.145.337,38	230.479,08	119.079,48	0,00	0,00	2.256.736,98	652.328,00	720.578,00
Anlagen im Bau	84.462.249,30	47.959.011,39	0,00	–22.353.128,87	110.068.131,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.462.249,30	110.068.131,82
Bauvorbereitungskosten	15.367.452,46	10.254.089,26	54.412,93	–11.158.139,96	14.408.988,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.367.452,46	14.408.988,83
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	356.577,68	126.213,90	0,00	–134.254,63	348.536,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	356.577,68	348.536,95
	1.831.556.990,65	**82.817.962,49**	**889.692,59**	**–0,00**	**1.913.485.260,55**	**599.940.624,89**	**33.361.284,00**	**802.836,66**	**0,00**	**13.362,36**	**632.485.709,87**	**1.231.616.365,76**	**1.280.999.550,68**
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
	1.836.767.248,89	**83.520.375,16**	**1.270.309,67**	**–0,00**	**1.919.017.314,38**	**603.371.708,84**	**34.114.923,70**	**1.183.453,74**	**0,00**	**13.362,36**	**636.289.816,44**	**1.233.395.540,05**	**1.282.727.497,94**

JAHRESABSCHLUSS

ANLAGE B

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

	insgesamt 31.12.21 €	davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr €	davon mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr €	davon mit einer Restlaufzeit über 5 Jahre €	davon durch Grundpfand-rechte gesichert €	davon durch Kommunal-bürgschaft gesichert €
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(665.412.995,77)	(24.289.136,86)	(641.123.858,91)	(543.229.597,19)	(641.991.251,95)	(6.762.714,25)
	700.489.260,59	26.287.075,18	674.202.185,41	568.413.398,93	658.957.853,08	5.469.309,02
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(15.340.388,20)	(838.168,02)	(14.502.220,18)	(11.207.502,62)	(11.253.135,94)	(-,--)
	13.734.688,68	747.218,50	12.987.470,18	10.060.423,33	10.674.871,85	-,--
Erhaltene Anzahlungen	(35.389.306,47)	(35.389.306,47)	(-,--)	(-,--)	(-,--)	(-,--)
	43.442.948,30	43.442.948,30	-,--	-,--	-,--	-,--
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(23.980.269,35)	(23.980.269,35)	(-,--)	(-,--)	(-,--)	(-,--)
	25.012.087,79	25.012.087,79	-,--	-,--	-,--	-,--
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(-,--)	(-,--)				
	2.885,57	2.885,57				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(14.044.483,42)	(11.713.666,99)	(2.330.816,43)	(-,--)	(-,--)	(-,--)
	5.408.846,05	3.549.821,57	1.859.024,48	-,--	-,--	-,--
Sonstige Verbindlichkeiten	(221.376,38)	(221.376,38)	(-,--)	(-,--)	(-,--)	(-,--)
	275.214,07	275.214,07	-,--	-,--	-,--	-,--
Gesamtbetrag	**(754.388.819,59)**	**(96.431.924,07)**	**(657.956.895,52)**	**(554.437.099,81)**	**(653.244.387,89)**	**(6.762.714,25)**
	788.365.931,05	**99.317.250,98**	**689.048.680,07**	**578.473.822,26**	**669.632.724,93**	**5.469.309,02**

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

Bei vier ordentlichen Sitzungen hat der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr insbesondere den Jahresabschluss 2021, den Wirtschaftsplan 2022 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 2021 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 2021 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 2021 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 2022

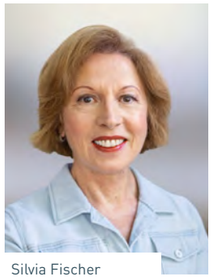
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS


Thomas Adler

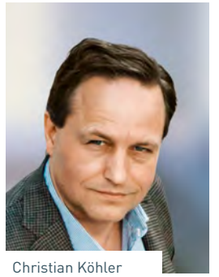

Bianka Durst


Silvia Fischer


Thomas Fuhrmann

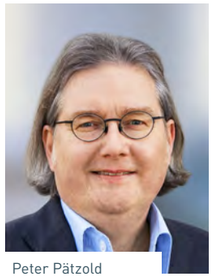

Philipp Hill


Doris Höh

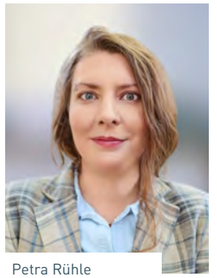

Christian Köhler


Martin Körner

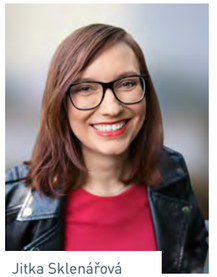

Gabriele Nuber-Schöllhammer


Peter Pätzold


Thorsten Puttenat


Petra Rühle


Michael Schrade


Jitka Sklenářová


Johanna Tiarks


Dr. Carl-Christian Vetter

PUBLIC CORPORATE GOVERNANCE

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

Der Aufsichtsrat der SWSG hat sich im Wirtschaftsjahr 2021 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 vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen sowie vier ordentlichen Sitzungen des Vergabeausschusses Angelegenheiten der Gesellschaft behandelt und die ihm nach der Geschäftsordnung vorbehaltenen Entscheidungen getroffen. Die vom Aufsichtsrat und der Geschäftsführung getroffenen Entscheidungen haben den operativen Zielen der Gesellschaft und den strategischen Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesellschafterin entsprochen.

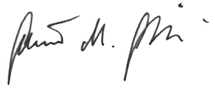
Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der denkbaren Chancen und etwaigen Risiken ausführlich unterrichtet. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat und berichtete ihm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

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

Stuttgart, 21.03.2022



Thomas Fuhrmann
Bürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Samir M. Sidgi
Vorsitzender
der Geschäftsführung



Helmuth Caesar
Geschäftsführung

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

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

Anschrift
70329 Stuttgart, Augsburger Straße 696

Gründung
19. Mai 1933

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

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

Stammkapital
50.000.000,– Euro

Alleingesellschafterin
Landeshauptstadt Stuttgart

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 der 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 25. Februar 2022

RWT Crowe GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

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

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

Druck:
Volpp Druckproduktion, 73773 Aichwald
Druckhaus Stil+Find, 71397 Leutenbach

Bildnachweis:
Bernd Eidenmüller
Burkhardt Hellwig
Caritasverband der Diözese Rottenburg-Stuttgart e. V.
Dennis Williamson
DOGMA 360 Communications
Ferdinando Iannone
Fotofabrik Stuttgart
Friedemann Rieker
Getty Images – Timo Günthner / EyeEm
Getty Images – Westend61
Haus der Geschichte (Sammlung Gebr. Metz)
Jakob Marwein / Stadtwerke Stuttgart
Jan Piatkowski via unsplash
Martin Stollberg
René Müller
Roland Hägele
Sebastian Bullinger
Simon Wegener
Stadt Stuttgart
Steffen Möller
SWSG
Teresa Schröpel
Thomas Niedermüller
Tom Bilger

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