

# UNSER JAHR 2023

Geschäfts- und CSR-Bericht



## SWSG 2023 – AUF EINEN BLICK:

		2023	2022
Umsatzerlöse	Mio. €	173,9	181,3
Bilanzgewinn	Mio. €	5,2	5,0
Jahresüberschuss	Mio. €	12,0	9,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Mio. €	49,7	40,5
Bilanzsumme	Mio. €	1.483,3	1.399,7
Eigenkapital	Mio. €	523,6	461,6
Eigenkapitalquote <sup>1)</sup>	in %	39,4	37,4
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)		187 <sup>2)</sup>	178
<b>Hausbewirtschaftung</b>			
Eigene Mietwohnungen	Anzahl	19.824	19.580
Eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	407	408
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	Mio. €	173,3	167,9
Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup> und Monat	€	7,99	7,89
Fertigstellungen Neubau	Wohnungen	289	286
Investitionen Neubau/Ankäufe	Mio. €	78,9	68,4
Investitionen Modernisierung	Mio. €	12,7	7,1
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	46,2	46,2
Investitionen/Aufwand Immobilienbestand gesamt	Mio. €	137,8	121,7
<b>Bauträger</b>			
Übergebene Einheiten	Anzahl	0	25
Umsatzerlöse Bauträger	Mio. €	0,0	12,8

<sup>1)</sup> inklusive Sonderposten für Investitionszuschüsse und passivem Rechnungsabgrenzungsposten

<sup>2)</sup> inklusive Geschäftsführung

- 002 Editorial
- 004 Bereit für die Zukunft

**018 BEZAHLBAR**

- 020 Bezahlbarer Wohnraum – die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes
- 022 Quartiersentwicklung Hallschlag – Bilanz zum Abschluss des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt

**028 HEIMATVERBUNDEN**

- 030 Stabile Nachbarschaften für lebenswerte Quartiere
- 034 Vielfalt pflegen – Umwelt schützen – Biodiversität bei der SWSG

**040 NACHHALTIG**

- 042 SWSG-Klimastrategie – auf dem Weg zur Klimaneutralität
- 050 SWSG implementiert ESG-Board

**052 VIELFÄLTIG**

- 054 Das Quartier der Zukunft erleben – SWSG-Projekt Böckinger Straße beim IBA'27-Festival
- 058 Feiern & Veranstaltungen für SWSG-Mieter\*innen
- 060 Vielfältig ausgezeichnet – SWSG mit Wirtschaftspreis „Schwarzer Löwe“ und IWS-Award prämiert

**064 ZUKUNFTSORIENTIERT**

- 066 Mobilität im Fokus – SWSG ist Partner der Sonderausstellung DER MOBILE MENSCH

**070 ZUVERLÄSSIG**

- 072 Wissen.Stärken.Fördern – über eine klar definierte Bildungsstrategie zu einem modernen, zukunftssicheren Arbeitgeber
- 080 Selbstbestimmtes Wohnen im Alter – seniorengerechte Wohnungen und Pflegewohngemeinschaften

**084 ZAHLEN UND FAKTEN**

- 086 Kennzahlen
- 100 Lagebericht
- 130 Jahresabschluss

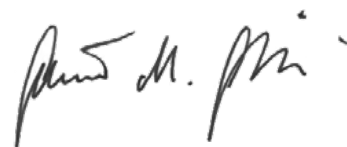
- 156 Impressum

## HEUTE ZUKUNFT BAUEN

Es mutet an wie die Quadratur des Kreises: Die Zeichen der Zeit stehen auf Krisenmodus und die Wohnungswirtschaft muss zahlreiche Herausforderungen meistern. Zwischen Fachkräftemangel und steigenden Baukosten, zwischen Zinswende und dem Wegfall von Fördermitteln gilt es dennoch, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Eine Aufgabe, der sich die SWSG souverän stellt. Mehr noch: Die SWSG hat die Zukunft fest im Blick und verfolgt konsequent ihre ambitionierten Ziele. Dazu zählen sowohl die kontinuierliche Erhöhung des Wohnungsbestands mit der Schaffung von preiswertem, dringend benötigtem Wohnraum sowie die stetige Umsetzung der Klimastrategie mit hohen Investitionen in den Bestand auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Leistbar ist das durch klare Strategien und fundiertes Know-how – und durch den engagierten Einsatz aller Mitarbeiter\*innen, die mit frischen Ideen und Tatkraft tagtäglich daran arbeiten, ein Stuttgart zu gestalten, in dem sich alle wohlfühlen.

Ein Jahr mit vielen Meilensteinen für die Erreichung unserer Ziele liegt hinter uns – die neuen Wegmarken sind bereits in Sicht. Wir sind bereit für die Zukunft.



**Samir M. Sidgi**  
Vorsitzender der Geschäftsführung



**Wolf Gieseke**  
Geschäftsführung

## NACHHALTIG – VERLÄSSLICH – ZUKUNFTSORIENTIERT

Was die Zukunft bringen wird, ist in der volatilen Gegenwart schwer zu erahnen. Dass es wichtig ist, auf die Zukunft vorbereitet zu sein, ist hingegen eine glasklare Notwendigkeit. Die SWSG ist für die Zukunft gut gerüstet: Zwischen den aktuellen Herausforderungen beschreitet die städtische Tochter einen stabilen und sicheren Weg, den sie selbst gestaltet. Als wirtschaftlich starkes Unternehmen arbeitet die SWSG zukunftsorientiert und nachhaltig an ihren ambitionierten Zielen und investiert in ein lebenswertes Stuttgart.

Um dies zu erreichen, nutzt sie ausgeklügelte und innovative Methoden und Verfahren. Ein Vorgehen, das 2023 gleich zweimal prämiert wurde: Für das Energie-Plus-Quartier am Prießnitzweg wurde die SWSG mit dem IWS-Award ausgezeichnet. Die innovative Schaffung von preiswertem Wohnraum der SWSG wurde mit dem Wirtschaftspreis „Schwarzer Löwe“ prämiert. Zwei Auszeichnungen, die untermauern, dass die SWSG durch ihr nachhaltiges, verlässliches und zukunftsorientiertes Handeln einen erheblichen Beitrag für bezahlbares Wohnen und ein lebenswertes Stuttgart leistet.

Ich gratuliere den Mitarbeiter\*innen der SWSG zu diesen Auszeichnungen und danke ihnen für die sehr gute und engagierte Arbeit im vergangenen Jahr.



**Thomas Fuhrmann**  
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart  
Aufsichtsratsvorsitzender der SWSG





# BEREIT FÜR DIE ZUKUNFT



Das Stuttgart von morgen entsteht, indem wir heute nachhaltig handeln und vorausschauend unsere Ziele umsetzen. Dazu gehört, dass wir auch in herausfordernden Zeiten und unter sich rasant wandelnden Rahmenbedingungen neue Wege beschreiten und ausgeklügelte, zukunftsfähige Strategien entwickeln. Zielstrebig engagiert, zuverlässig konsequent und nachhaltig ambitioniert arbeiten wir alle tagtäglich an einem Stuttgart, in dem sich alle wohlfühlen. Heute – morgen – und in Zukunft.





## SWSG in a nutshell: Zielkohärenz – Interdependenzen – Operationalisierung

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

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

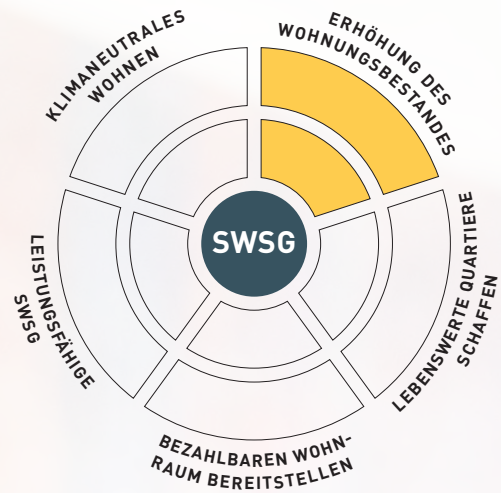
So stellen wir sicher, konsistent zielorientiert zu arbeiten – denn jede Einzelmaßnahme garantiert das Erreichen der Unterziele und zahlt damit auf das Globalziel, Wohnen in Stuttgart preis- und lebenswert zu gestalten, ein. Mit diesem klaren Handlungsauftrag vor Augen ist die SWSG bereit für die Zukunft.





### Erhöhung des Wohnungsbestands

Um mehr Wohnraum zu schaffen, gilt es auch, kreative Lösungen zu entwickeln. Durch eine optimierte Ausnutzung der verfügbaren Flächen, kreative Umnutzungen bestehender Gewerbeobjekte – wie hier im ehemaligen Bettenhaus des Bürgerhospitals – und innovatives Planen und Bauen setzt die SWSG ihre ambitionierten Bau- und Klimaziele um und leistet so einen entscheidenden Beitrag gegen die Wohnraumknappheit trotz wenig verfügbarer Grundstücke.



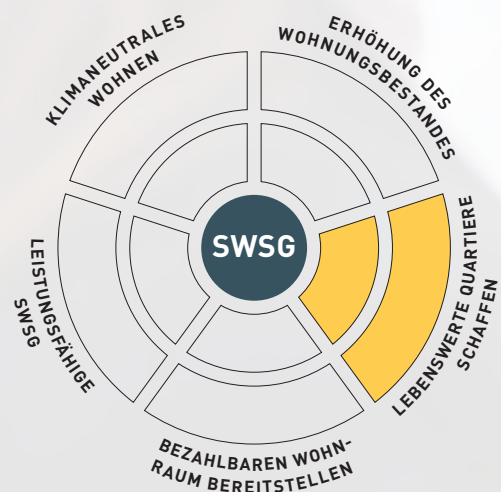
Frank Riethmüller, Bereichsleiter Baumanagement Bestand





### Lebenswerte Quartiere schaffen

Quartiere leben von den Menschen, die ihnen ein Gesicht geben. Darum stellen wir den Menschen in das Zentrum unseres Handelns und schaffen Wohnraum, in dem man gerne zu Hause ist. Dazu gehört auch, dass wir historische Siedlungen, wie zum Beispiel die Ziegelklinge, bewahren, sie denkmalgerecht und detailvoll sanieren und für die Zukunft instand halten. Kleinode, die der Stadt ein besonderes Antlitz verleihen.

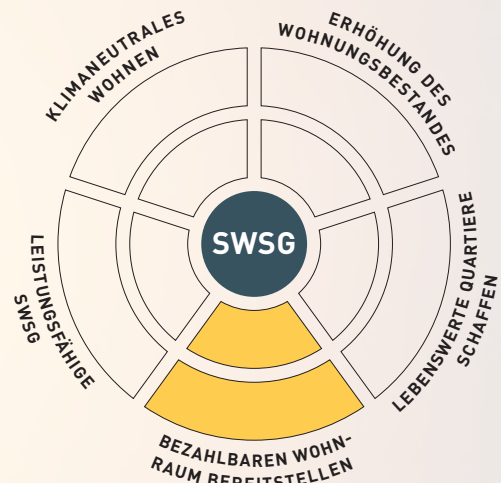


Gisela Nagel, Projektsteuerin, und Mona Stähler, Kundenbetreuerin



### Bezahlbaren Wohnraum bereitstellen

Die Zahlen stets im Blick – ob öffentlich gefördert, belegungs- oder mietpreisgebunden, ob Neubau oder Bestand: Um die Bezahlbarkeit unseres Wohnraums zu gewährleisten, bedarf es akribischer Überprüfungen und Analysen. Denn hinter den Zahlen verbirgt sich die Zukunft: Wir eruieren Perspektiven und Chancen, damit Wohnen in Stuttgart für alle Menschen leistbar bleibt.



Stefan Richartz, Teamleiter Controlling

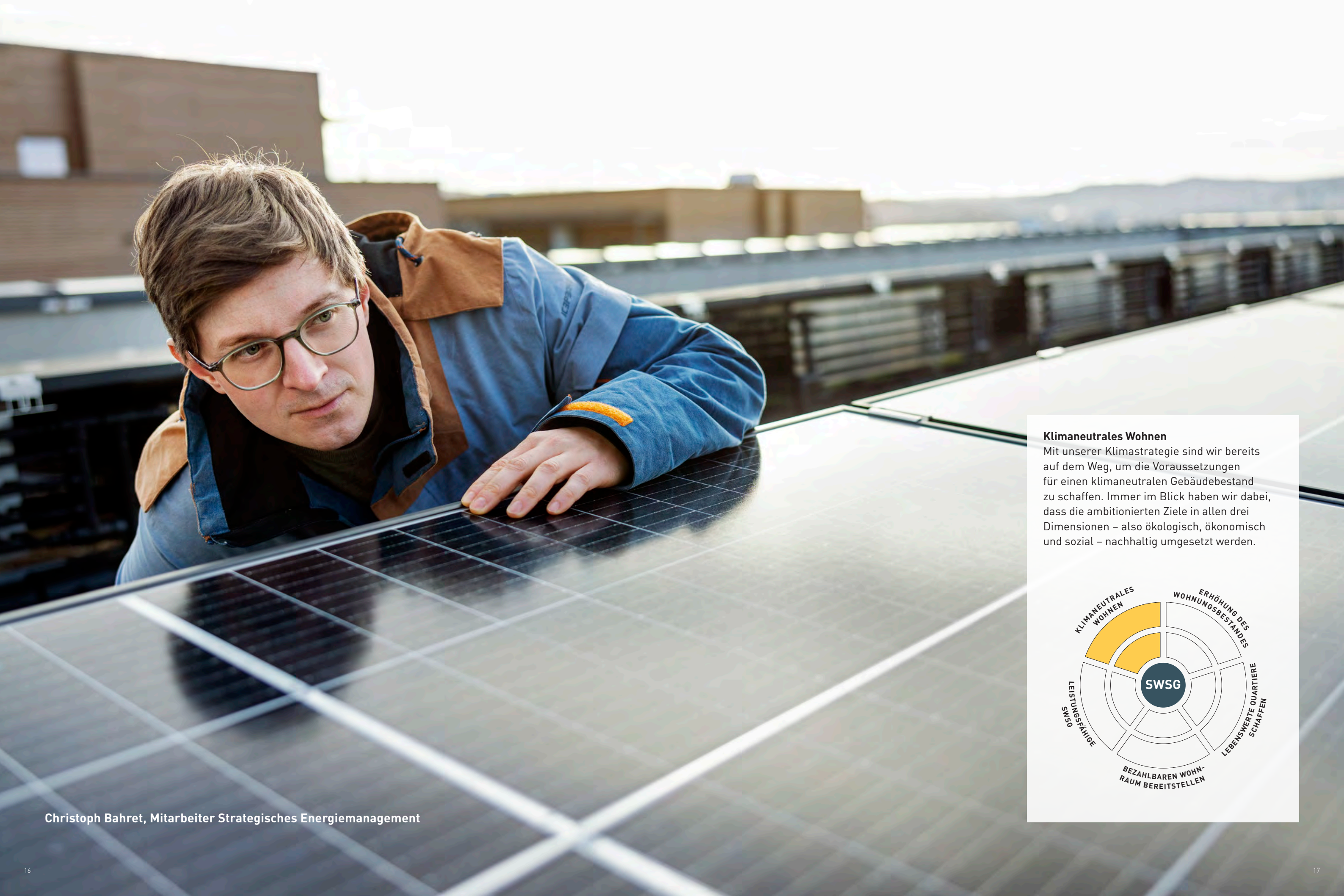


### Leistungsfähige SWSG

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

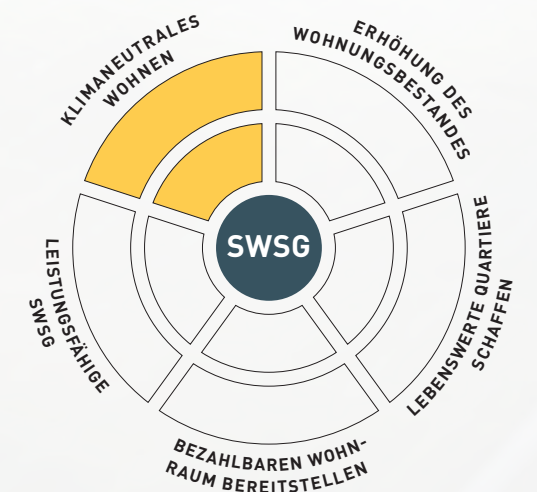






### Klimaneutrales Wohnen

Mit unserer Klimastrategie sind wir bereits auf dem Weg, um die Voraussetzungen für einen klimaneutralen Gebäudebestand zu schaffen. Immer im Blick haben wir dabei, dass die ambitionierten Ziele in allen drei Dimensionen – also ökologisch, ökonomisch und sozial – nachhaltig umgesetzt werden.



Christoph Bahret, Mitarbeiter Strategisches Energiemanagement





## BEZAHLBAR

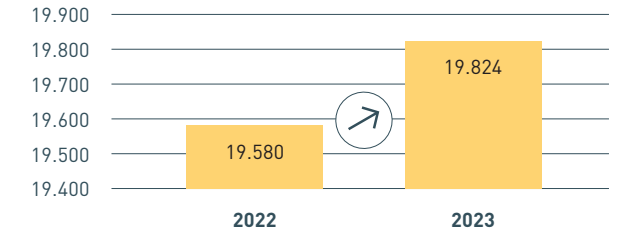
Lebenswerter Wohnraum zu bezahlbaren Preisen für alle Stuttgarterinnen und Stuttgarter – unser Auftrag hat für uns oberste Priorität. Dafür bringen wir Jahr für Jahr neue Projekte auf die Baustelle, modernisieren gewissenhaft und zeitgemäß unsere Bestände und schaffen lebenswerte Quartiere, in denen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



# BEZAHLBARER WOHNRAUM – DIE ENTWICKLUNG UNSERES WOHNUNGSBESTANDES

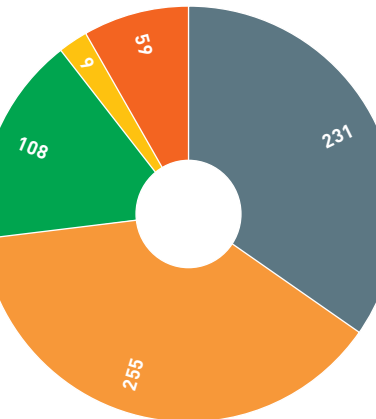
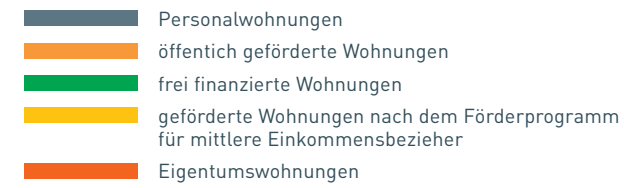


## WOHNUNGSBESTAND



## IM BAU UND FERTIGSTELLUNGEN

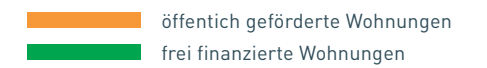
### Neubau



662 Neubauwohnungen auf der Baustelle

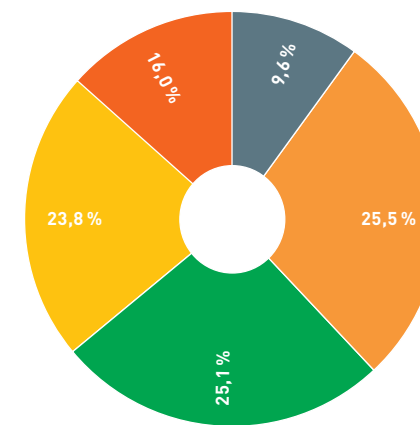
davon 289 Neubauwohnungen fertiggestellt

### Modernisierungen

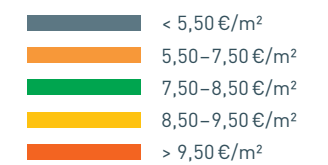


379 Wohnungen in Modernisierung

## PREISWERTES WOHNEN



Wohnungsbestand nach Monatsmiete je m² Wohnfläche (Nettokaltmiete)



Unsere Durchschnittsmiete: **7,99 €/m²**



# QUARTIERSENTWICKLUNG HALLSCHLAG – BILANZ ZUM ABSCHLUSS DES BUND-LÄNDER- PROGRAMMS SOZIALE STADT



Vorher



Nachher

Aus dem einstigen sozialen Brennpunkt hat sich – maßgeblich durch die aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ gezielt umgesetzten Maßnahmen – ein Stadtteil mit neuem Antlitz entwickelt, in dem die Menschen gerne leben. Der Prozess der städtebaulichen und sozialstrukturellen Erneuerung wurde und wird durch bauliche und infrastrukturelle Modernisierungen und Neubebauungen sowie eine Aufwertung der Freizeit-, Bildungs- und Betreuungsangebote begleitet.

## Neubau & Modernisierung

Über 2.200 Wohneinheiten zählen heute im Hallschlag zum Bestand der SWSG. Seit Beginn der Revitalisierung – 2008 begannen die ersten Modernisierungsmaßnahmen am Nastplatz und die Neubebauung in der Düsseldorfer Straße – wurden bis heute knapp 1.100 Wohneinheiten modernisiert oder abgerissen und durch neue Wohngebäude ersetzt. Damit hat die SWSG im Hallschlag aktiv und umfassend zur Stadterneuerung beigetragen.

Bei den Modernisierungs- und Baumaßnahmen wurden die unterschiedlichen Ansprüche der Bewohner\*innen berücksichtigt, sodass ein heterogener Wohnungsmix mit familien-, senioren- und behindertengerechtem Wohnraum entstanden ist. Gleichzeitig wurden Spielplätze in die Quartiere integriert und Außenanlagen mit einer hohen Aufenthaltsqualität geschaffen. Soziale Anlaufstellen – von der Kita bis zur AWO im Generationenhaus – sind immanenter Bestandteil des Hallschlags.

Seit 2006 hat die SWSG rund 200 Mio. Euro in die Bestandserneuerung investiert. Die Mieten der SWSG liegen trotz der umfangreichen Investitionsmaßnahmen im Durchschnitt deutlich unter dem ortsüblichen Niveau.





Vorher



Nachher

### Heterogenität als Schlüssel

Neben ihren klassischen Aufgaben für die baulichen Maßnahmen zur Modernisierung des Bestandes versteht sich die SWSG auch als Impulsgeber für die Bewohner\*innen, sich aktiv in das Nachbarschaftsgeschehen einzubringen, um den sozialen Zusammenhalt innerhalb des Quartiers zu stärken. Dabei setzt die SWSG auf eine bewährte Strategie: eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft. Oberstes Ziel ist, ein entsprechend breitgefächertes Portfolio an Wohnungsgrößen und -standards anzubieten, um einseitige Belegungen aufzubrechen, Segregation zu vermeiden und für unterschiedlichste Menschen attraktiv zu sein.

### Stabile Nachbarschaften

Für ein starkes Miteinander im Hallschlag bietet die SWSG Raum zum Austausch und Zusammenkommen an. Mit Mieter\*innen und Anwohner\*innen sowie gemeinsam mit sozialen Trägern oder anderen Akteur\*innen in der Nachbarschaft organisiert das Wohnungsbauunternehmen unterschiedliche Veranstaltungen und Formate für Groß und Klein. Mieter- und Nachbarschaftsfeste mit Leckereien und vielfältigen Angeboten wurden 2023 erstmals durch den Tag der Energie im Hallschlag ergänzt.

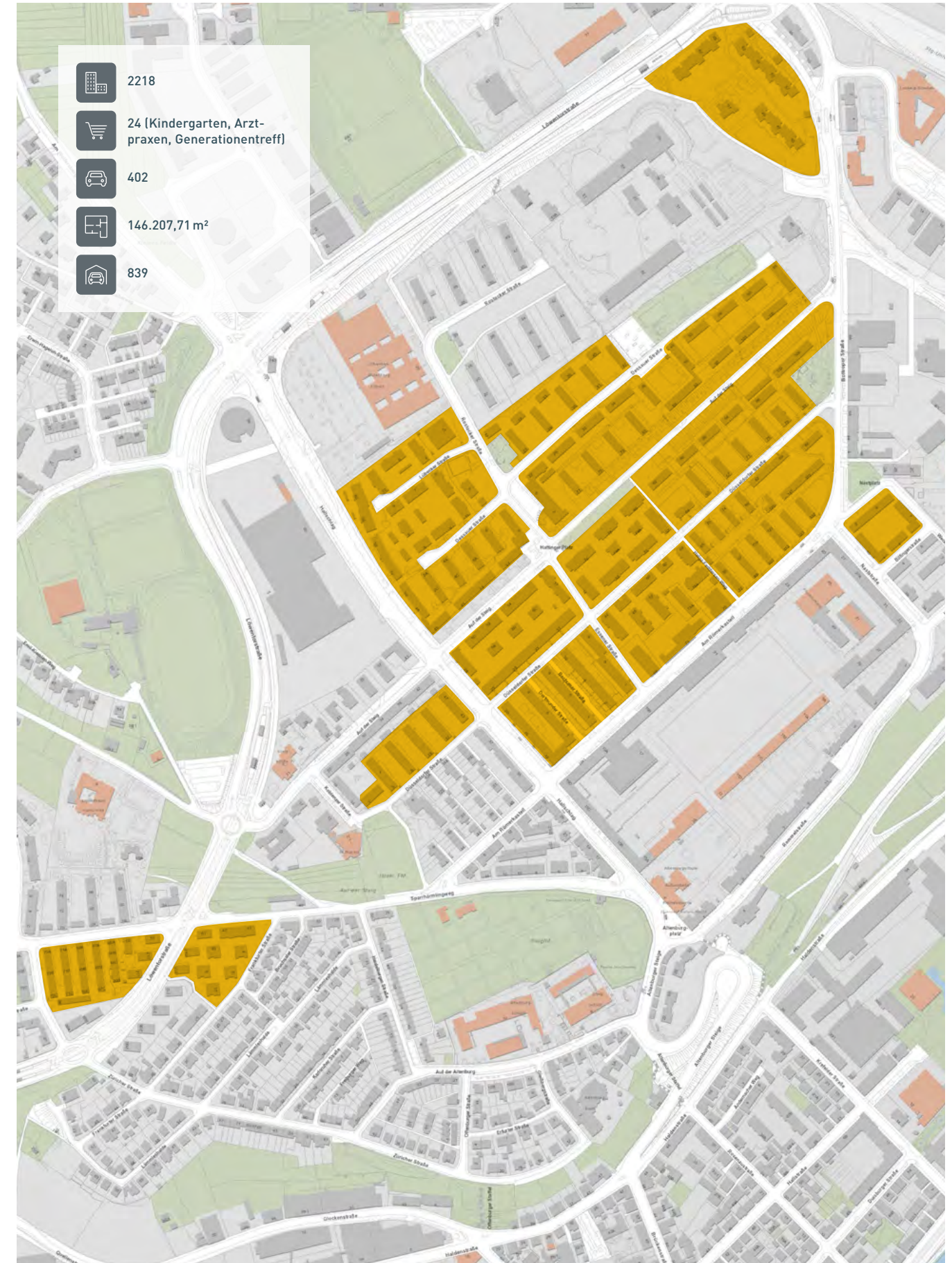
### Außenräume & Außenanlagen

Im Zuge der Revitalisierung hat die SWSG auch die Außenräume und Außenanlagen in Angriff genommen mit dem Ziel, hier eine hohe Aufenthaltsqualität für Jung und Alt zu schaffen. Unsere Prämissen:

- raumbildende und abwechslungsreiche Pflanzungen zur Steigerung des Wohlfühlfaktors,
- Baumbestandserhalt sowie Ersatz- und Nachpflanzungen zum Erhalt des ökologischen Potenzials,
- Ergänzung von Dachbegrünungen zur Verbesserung des Kleinklimas,
- Förderung des Radverkehrs durch zahlreiche, zusätzliche oberirdische Abstellplätze.

Entstanden sind dabei:

- autofreie Quartiersplätze,
- zahlreiche Kinderspielplätze und Bewegungsräume mit einem abwechslungsreichen und attraktiven Angebot,
- Mietergärten als Rückzugsort und erweiterten Wohnraum,
- individuelle Vorgartengestaltungen mit viel Grün.







Vorher



Nachher

## GESAMTBILANZ DER REVITALISIERUNGSMASSNAHMEN

	vorher	2022	2026	Δ absolut	Δ prozentual
Wohnfläche	ca. 67.300 m <sup>2</sup>	ca. 83.700 m <sup>2</sup>	ca. 96.800 m <sup>2</sup>	ca. 29.500 m <sup>2</sup>	ca. 44 %
Wohneinheiten	1.074 WE	1.202 WE	1.414 WE	340 WE	ca. 32 %

Modernisierung ➤ ca. 672 WE/61 %  
 Abbruch ➤ ca. 414 WE/39 %  
 Neubau ➤ ca. 850 (inkl. TG 6)

	2006	2022	2026
Frei finanzierte Wohnungen	829	739	701
Öffentlich geförderte Wohnungen (SMW <sup>1</sup> und MME <sup>2</sup> )	245	463	713

<sup>1</sup> Öffentlich geförderte Wohnungen mit Landesmitteln

<sup>2</sup> Förderprogramm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

### Gegenwart & Zukunft

Mit einem Festakt wurde die Stadterneuerung im Programm „Soziale Stadt – Zukunft Hallschlag“ im Oktober 2023 gewürdigt. Durch ihre Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen leistet die SWSG einen maßgeblichen Beitrag zur Revitalisierung des Stadtteils. Heute ist der Hallschlag ein lebendiger und lebenswerter Stadtteil mit viel Grün, einer guten Infrastruktur und Raum zum Austausch. Das Quartier ist Heimat für Gastronomie- und Gewerbetreibende, Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen und der öffentliche Personennahverkehr wurde mit einer U-Bahn-Verbindung in die Innenstadt verbessert. Mit Kita, der Mobilen Jugendarbeit, dem Generationenhaus und vielen weiteren Einrichtungen fühlen sich Groß und Klein im Hallschlag wohl. Das spiegeln uns auch die SWSG-Mieter\*innen wider, die gerne hier zu Hause sind. Die tiefe Verbundenheit zum Hallschlag ist auch nach der Revitalisierung zu spüren: Die wenigsten Mieter\*innen wollen trotz unbewohnter Modernisierung oder einer Abriss-/Neubaumaßnahme aus dem Stadtteil wegziehen.

Die große Aufgabe der Erneuerung eines gesamten Stadtteils gelang, da Wohnungsbau, Quartiers- und Stadtentwicklung Hand in Hand gingen und zahlreiche Akteur\*innen aus Verwaltung und Politik, Institutionen und sozialen Einrichtungen sowie viele Ehrenamtliche eng verzahnt zusammengearbeitet haben.

Auch zukünftig wird die SWSG ihre Arbeit im Hallschlag fortsetzen: Im sogenannten Teilgebiet 6 an der Düsseldorf-/Bottroper Straße werden in den kommenden Jahren anstelle von 108 Altbauwohnungen ca. 330 Wohneinheiten neu gebaut.



Einen Überblick über unsere Maßnahmen und Ergebnisse erhalten Sie im Video.



A large, golden-brown pretzel with sesame seeds, resting on a wooden surface. The pretzel is the central focus of the image, with its characteristic twisted shape and a slightly cracked, crusty texture. The sesame seeds are scattered across its surface, adding a speckled appearance. The background is a dark, textured wooden surface, which provides a warm and rustic backdrop for the bread.

# HEIMATVERBUNDEN

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



# STABILE NACHBARSCHAFTEN FÜR LEBENSWERTE QUARTIERE

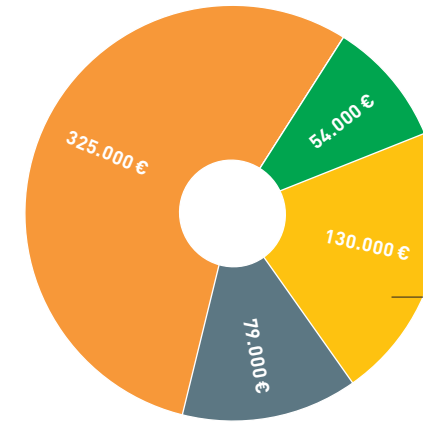


Das Zusammenleben in der Stadt erleichtern und verbessern – eine wichtige Aufgabe, der sich die SWSG auf vielfältige Weise annimmt: Quartiersarbeit, Gemeinschaftsförderung sowie ein breites Angebot für Mieter\*innen in allen Lebenslagen sind dafür wesentliche Grundsteine. Wir begreifen unseren Auftrag als umfassend und nachhaltig, darum investieren wir auf vielfältige Weise in ein Stuttgart, in dem sich alle wohlfühlen.

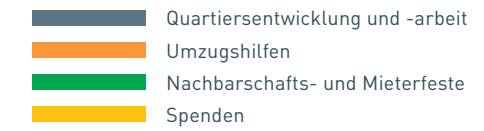
**Rund 80.000 Euro für Quartiersentwicklung und -arbeit**  
 Die Stadt lebt von ihrer Heterogenität. Die SWSG betrachtet daher jedes Quartier differenziert und wirkt auf eine ausgewogene Mischung hin. Sozialverträglich zu entwickeln und Gentrifizierung zu verhindern, sind zugleich grundlegende Ziele als auch die Expertise der SWSG. Unsere Aufgabe liegt in der Förderung eines positiven sozialen Klimas vor Ort, einer Stärkung des gemeinschaftlichen Miteinanders und der Integration. Eng verzahnt arbeiten wir mit sozialen Organisationen und Trägern in den Stadtteilen zusammen, um für unsere Mieter\*innen auch in unterschiedlichen Lebenssituationen ein passgenaues Angebot oder die entsprechende Hilfestellung zu geben. Begegnungszentren, Nachbarschaftstreffs, Kindertagesstätten und weitere soziale Anlaufstellen zählen zu den relevanten sozialen Ankerpunkten, die das Miteinander in den Quartieren maßgeblich beeinflussen.

**325.000 Euro für Umzugshilfen**  
 Umfassende Unterstützung erfahren die Mieter\*innen, die von einer Modernisierungsmaßnahme und Abriss-/Neubauprojekten betroffen sind, durch die SWSG. Dazu zählt auch, dass wir uns um passenden Ersatzwohnraum im SWSG-Bestand kümmern – 2023 haben 91 Prozent der betroffenen Mieter\*innen dieses Angebot genutzt. Die Umzugskosten übernimmt die SWSG – sie trägt auch die Kosten für einen eventuellen Rückzug nach Fertigstellung. Eine besondere Unterstützung erfahren Senior\*innen und Menschen mit Behinderungen, für die Umzugshilfen organisiert werden und die bei Bedarf auch am Tag des Umzugs persönlich von Mitarbeiter\*innen der Abteilung Soziales & Quartier begleitet werden. Im vergangenen Jahr beliefen sich die Kosten für diese Unterstützungsmaßnahmen auf über 325.000 Euro.





Über 588.00 Euro für Quartiersentwicklung, Quartiersarbeit und Spenden



Großspende für Kinder- und Jugendhilfe St. Josef gGmbH	10.000 €
Großspende für Sportkreis Stuttgart e. V.	10.000 €
Großspende für Aktivspielplatz Raitelsberg e. V.	10.000 €
Großspende für AIDS-Hilfe Stuttgart e. V.	10.000 €
Weitere Spenden für Bildung und Teilhabe	18.100 €
Weitere Spenden für Integration und Inklusion	14.660 €
Weitere Spenden für Hilfe und Beratung für Bewohner*innen der Landeshauptstadt Stuttgart	21.300 €
Weitere Spenden für Quartiersentwicklung und -arbeit	35.660 €

**Spenden 2023**

**129.720 €**

### 15 Mieter- und Nachbarschaftsfeste

Sich mit den Nachbar\*innen austauschen, Kuchen und Eis genießen und für die kleinen Bewohner\*innen Angebote zum Toben und Entdecken – die Mieterfeste der SWSG gehören fest in den Jahresverlauf. 2023 unterstützte und organisierte die SWSG insgesamt 15 Mieter-, Nachbarschafts- und Kinderfeste in der ganzen Stadt zur Förderung des Miteinanders der Bewohner\*innen und um den Kontakt zwischen Mieter\*innen und Mitarbeiter\*innen der SWSG zu intensivieren.

### Spenden in Höhe von ca. 130.000 Euro an gemeinnützige Organisationen

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

### AUS SOZIALMANAGEMENT WIRD SOZIALES & QUARTIER

Die SWSG verwirklicht – neben der Umsetzung ihres ambitionierten Neubauprogramms und des umfassenden Angebots bezahlbaren Wohnraums in der Landeshauptstadt – zahlreiche Maßnahmen, die das Zusammenleben der Mieter\*innen erleichtern und verbessern. Diese Aufgaben übernimmt maßgeblich die Abteilung Soziales & Quartier. Um die Verzahnung von Beratung und Einzelfallhilfen für Mieter\*innen sowie der strategischen sozialen Quartiersentwicklung klarer hervorzuheben, ist die Abteilung zum 1. Januar 2023 umbenannt worden.

Soziales & Quartier ergänzt unternehmensintern die Arbeit der Fachabteilungen. In kritischen Lebenssituationen leisten die Mitarbeiter\*innen durch klassische Sozialarbeit im Einzelfall Hilfe und vermitteln zwischen Konfliktparteien. Außerdem arbeitet Soziales & Quartier eng mit den Fachämtern der Stadt sowie den sozialen Organisationen und Trägern in den Stadtteilen zusammen.

Zur Entwicklung tragfähiger Lösungen engagiert die SWSG sich aktiv bei der Stuttgarter Armutskonferenz, der Stuttgarter Pflegekonferenz und zum Hearing für Soziale Quartiersentwicklung sowie in den Arbeitsgruppen zur Wohnungsnotfallhilfe. Diese Themengebiete verbindet ein gemeinsamer Nenner: Im Quartier als sozialem Lebensraum für alle sind geeignete Potenziale und Lösungsansätze verortet oder anzulegen, um wirkungsvoll auf gesellschaftliche Herausforderungen reagieren zu können.



# VIelfalt pflegen – Umwelt schützen – Biodiversität bei der SWSG



1,2 Millionen Quadratmeter oder umgerechnet etwa die Größe von 170 Fußballfeldern umfasst die gesamte Außenanlagenfläche des SWSG-Bestands. Hier finden sich Spielplätze und Bänke zum Ausruhen und Unterhalten, alte Kastanienbäume und frisch gepflanzte Blumenbeete, Rasenflächen und Gemeinschaftsgärten – sie bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und unterschiedlichste Räume für Menschen, Pflanzen und Tiere. Angesichts der steigenden Temperaturen in den Städten und der Versiegelung von Freiflächen, rückten die vermehrte Pflanzenverwendung und das Thema Biodiversität in den vergangenen Jahren immer stärker in den Fokus.

## Hecken & Sträucher

„Wir berücksichtigen sowohl bei der Gestaltung als auch bei der Pflege der Außenanlagen verschiedene Aspekte der Biodiversität und der Herstellung eines hohen Anteils an unversiegelten Flächen mit verschiedenen Pflanzenstrukturen – und zwar schon seit Jahren“, erläutert David Märtens, Projektleiter Außenanlagen bei der SWSG. „Wir setzen Hecken und Sträucher in der Planung der Außenanlagen ganz bewusst als raumbildende Elemente ein“, so Märtens weiter. Dadurch werden einerseits öffentliche von halb-öffentlichen oder privaten Bereichen getrennt, andererseits werden die Pflanzen auch zum Brechen von Blickachsen genutzt. „Wir nutzen den „Baustoff Pflanze“ also ganz bewusst. Ein äußerst positiver Nebeneffekt ist natürlich, dass dadurch gleichzeitig Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten entsteht“, berichtet der Landschaftsarchitekt. So verzichtet die SWSG beispielsweise auf Zäune, um Mietergärten einzufrieden und setzt stattdessen auf Hecken. „Zusammengerechnet haben wir in unserem Bestand 30 Kilometer Hecke, die auch Vögeln Platz zum Nisten bietet und für viele Tiere wichtiger Lebensraum ist.“





#### **Bäume für ein besseres Stadtklima**

Bei der Auswahl der Pflanzen setzt die SWSG auf robuste Arten, die mit dem Stadtklima zurechtkommen. „Die immer wärmeren und trockeneren Sommer machen den Pflanzen in der Stadt zu schaffen. Innerstädtisch – und besonders in Häusernähe – speichert sich die Hitze länger“, fasst Märtens die klimatische Besonderheit zusammen. Etwa 8.000 Bäume pflegt die SWSG in ihrem Bestand. Bei Neubauprojekten, aber auch wenn ein Baum im Bestand eingeht, werden neue nachgepflanzt. „Von zunehmender Bedeutung ist hier eine praktikable und gut funktionierende Bewässerung“, erzählt der Projektleiter für Außenanlagen weiter. „Junge Bäume werden nach ihrer Pflanzung bis zu drei Jahre gewässert. Die Häufigkeit nimmt dabei ab, sodass die Bäume angeregt werden, ohne zusätzliche Bewässerung auszukommen.“ Ausnahmen von dieser Methode gibt es aber, zum Beispiel, wenn ein Großgehölz auf einer Tiefgarage gepflanzt ist. An solchen Extremstandorten fehlt dem Baum die Verbindung zu tieferen Erdschichten mit pflanzenverfügbarem Wasser. Das führt dazu, dass die Bäume länger bis dauerhaft gewässert werden müssen, um einen stabilen Zustand zu erreichen oder zu erhalten. Um die Bewässerung zu optimieren, verwendet die SWSG Wassersäcke, die über einen längeren Zeitraum über den Baumwurzeln liegen bleiben und die Gehölze dadurch effizienter mit Wasser versorgen.

#### **Schutz der Fauna**

Bäume sind nicht nur Schattenspender und CO<sub>2</sub>-Binder, sie sind auch eine wichtige Nahrungsquelle und Lebensraum für Tiere. „Wir achten darauf, dass die Futterquelle erhalten bleibt und nachgepflanzt wird. Das gilt natürlich auch für Lebensräume und Futterquellen jener Tierarten, die einen besonderen Schutzstatus haben“, so David Märtens. „Zum Beispiel pflanzen wir in der Mannheimer Straße Zieräpfel und Baumhasel. Beide sind wichtige Nahrungsquellen für die Gelbkopffamazone, die in diesem Gebiet heimisch ist.“ In ihrer ursprünglichen Heimat in Mittelamerika sind die grüngelb gefiederten Papageien vom Aussterben bedroht; in Bad Cannstatt konnte sich seit Mitte der 1980er-Jahre eine neue Population ansiedeln. „Es ist uns wichtig, dass wir hier einen Beitrag zum Schutz und Fortbestand der Tiere leisten können“, bestätigt Märtens.





### Blühwiesen in Quartieren

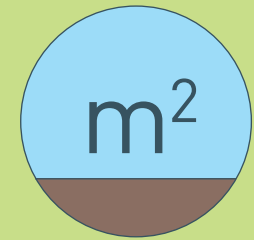
In zahlreichen Wohnquartieren der SWSG befinden sich Blühwiesen oder auch gemischte Kräuter-Rasenflächen. Blühwiesen sind eine wichtige Nahrungsquelle und Lebensraum für Insekten. Sie dienen den Tieren auch als Rückzugsort und Brutstätten – und zwar im gesamten Jahresverlauf. Verwelkte Blüten und Samenstände dienen Vögeln und anderen Samenfressern als Nahrungsquelle im Winter; viele Wildbienen legen ihre Eier an den Stängeln ab. Im Laufe der Jahre verändern Blühwiesen ihr Erscheinungsbild, da sich konkurrenzstärkere Pflanzen gegenüber anderen durchsetzen. Bei der Integration von Blühwiesen in Quartiere berücksichtigt die SWSG die Interessen ihrer Mieter\*innen: „Direkt am Gehweg und Spielplatz, unmittelbar neben einer Terrasse oder einem Sitzplatz sind solche verwildert wirkenden Flächen nicht gewünscht“, erläutert David Märtens. Auch sind regelmäßig Randstreifen und -flächen der Blühwiesen zu mähen. Solche Ränder halten die Wege und die intensiv genutzten Bereiche von überhängenden Pflanzen frei und erhöhen so die Akzeptanz der ungemähten Flächen bei unseren Mieter\*innen.

Durch das Anlegen von Blühwiesen bewegt sich die SWSG bewusst von relativ intensiv bewirtschafteten Rasenflächen hin zu extensiv bewirtschafteten Wiesen und leistet damit einen weiteren wichtigen Beitrag zu Artenschutz und -vielfalt.

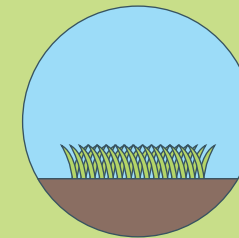
### BIODIVERSITÄT

*Das Thema Biodiversität (biologische Vielfalt) umfasst sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt der unterschiedlichen Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Das globale Artensterben hat nicht nur unmittelbare Auswirkungen auf die Natur, sondern mittelbar auch auf den Menschen. Daher ist die Frage nach der Biodiversität inzwischen sowohl Thema des Landschaftsraumes als auch des städtischen Umfelds – und damit auch des Bestands der SWSG. Ein vielseitig gestaltetes und bepflanztes Wohnumfeld erhöht zudem die Identifikation mit dem Wohnquartier und steigert Attraktivität und Qualität eines Quartiers.*

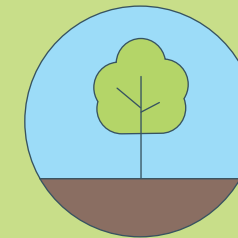
## 7 FAKTEN ZU DEN SWSG-AUSSENANLAGEN



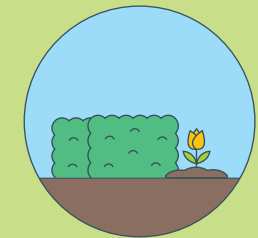
Gesamtfläche an Außenanlagen umfasst 1,2 Mio. m<sup>2</sup>



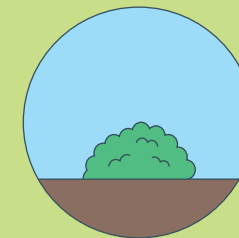
620.000 m<sup>2</sup>  
Rasen- und Wiesenflächen werden bewirtschaftet



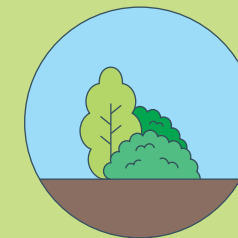
8.000 Bäume gehören zum Bestand



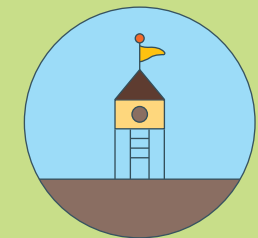
30 km Hecken und 35.000 m<sup>2</sup> Beetflächen gilt es zu pflegen



10.000 Sträucher und ...



... 64.000 m<sup>2</sup> Strauchgruppen und Großgehölzflächen finden sich in den Quartieren



310 Spielplätze sorgen für Spielspaß bei den Kids





## NACHHALTIG

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



# SWSG-KLIMASTRATEGIE – AUF DEM WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT



ERREICHUNG DER KLIMAZIELE  
GERINGE NEBENKOSTEN FÜR HEIZUNG, WARMWASSER & STROM

Säule 1	Säule 2	Säule 3	Säule 4
<b>Neubau</b>	<b>Energetische Modernisierung</b>	<b>CO<sub>2</sub>-arme Energieversorgung</b>	<b>Nutzerorientierung</b>
Energie- und kosteneffiziente Energiestandards	Energie- und kosteneffiziente Energiestandards	Erneuerbare Energien und innovative, energieeffiziente Heizungstechnologien	<b>Nutzerverhalten</b> • Nutzerinformation • Prüfung von Anreizsystemen • Smart-Home-Lösungen
Plusenergie-Referenzobjekte	Test innovativer serieller Sanierungsansätze	„Grüne“ Nah- und Fernwärme	
Nachhaltig hohe Neubauleistung	Nachhaltig hohe Sanierungsquote	Optimierung des Heizanlagenbetriebs	
Hochwertiger, kosteneffizienter Bauqualitätsstandard		PV-Mieterstrommodelle	
		Öko-Allgemeinstrom	Ladesäulenkonzepte
<b>Organisatorische Randbedingungen &amp; unterstützende Maßnahmen</b>			
Schaffung der strukturellen Voraussetzungen		Treibhausgasbilanzierung des Gesamtbestands	Portfoliomangement unter Einbezug der Treibhausgas-Gebäudekennwerte

Die vier Säulen der SWSG-Klimastrategie

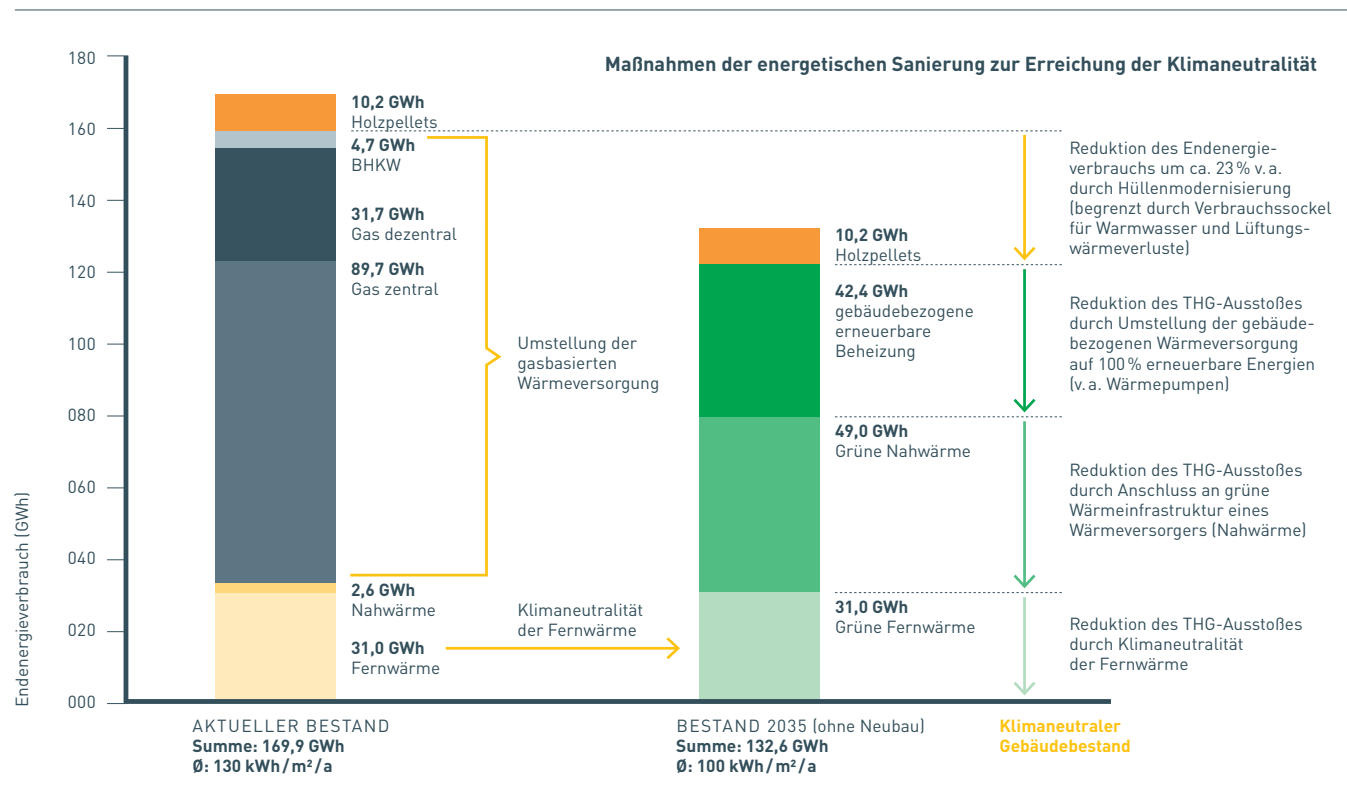
Bereits im Jahr 2021 veröffentlichte die SWSG ihre eigene Klimastrategie, die sie seitdem konsequent in die Tat umsetzt. Immer im Blick hat sie dabei, die ambitionierten Ziele mit den Herausforderungen des angespannten Wohnungsmarkts und der Schaffung bzw. dem Erhalt von preiswertem Wohnraum in Einklang zu bringen.

## ZIELE DER KLIMASTRATEGIE

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

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





## DIE UMSETZUNG

### Hüllenmodernisierung, Wärmewende und PV-Ausbau

Um 22,2 Prozent hat die SWSG bereits die witterungsbereinigten, flächenspezifischen Treibhausgasemissionen für Heizung und Warmwasser zwischen 2010 und 2022 reduziert. Maßgeblich gelang dies durch die erfolgreichen Maßnahmen in den Kern-Handlungsfeldern energetische Modernisierung und Neubau (einschließlich des Abrisses energetisch und flächennutzungstechnisch sehr ineffizienter Altbauten). Die durchschnittlichen, flächenspezifischen CO<sub>2,äq</sub>-Emissionen des Gesamtbestands konnten hierdurch um 8,0 bzw. 9,6 Prozent reduziert werden. Auch die ausschließliche Nutzung von Ökostrom für den Allgemeinstrom in allen SWSG-Liegenschaften zählt auf die SWSG-Treibhausgasbilanz ein. Darüber hinaus wirken auch weitere, nicht direkt durch die SWSG beeinflussbare Handlungsfelder auf das positive Ergebnis der Treibhausgaseinsparung, wie beispielsweise verringerte Treibhausgas-Emissionsfaktoren von Strom und Fernwärme. Bezogen auf das Jahr 2010 liegt die Gesamteinsparung der witterungsbereinigten, flächenspezifischen Treibhausgasemissionen somit bei 25,9 Prozent.

- **Hüllenmodernisierung:** Bei Hüllenmodernisierungen priorisiert die SWSG jene Gebäude, die sehr hohe flächenspezifische CO<sub>2,äq</sub>-Emissionen aufweisen.

Dabei ist der Hebel zur Einsparung von Endenergie, Treibhausgasemissionen und Betriebskosten bei diesen häufig dezentral (also z. B. mit Gasetagenheizungen) versorgten Objekten am größten. Bei umfassenden Modernisierungen werden stets förderfähige Effizienzhausstandards angestrebt, die die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes deutlich übererfüllen. Die Festlegung des umzusetzenden Effizienzhausstandards erfolgt individuell und projektspezifisch sowie nach 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<sub>2</sub>- und Nebenkosteneinsparungen. Der Blick der SWSG ist hierbei stets auf sozialverträgliche, leistbare Warmmieten gerichtet.

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

- **Photovoltaikausbau:** Bislang sind auf den SWSG-Dächern rund 1.300 kWp PV-Leistung installiert. Davon wurden 866 kWp mit den Stadtwerken Stuttgart (SWS) umgesetzt. 2022 schloss die SWSG mit den SWS eine Kooperation zum Ausbau der Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen). Auf allen geeigneten bestehenden und neuen Dächern der SWSG werden diese installiert – die Mieter\*innen profitieren von einem günstigeren Ökostromtarif. Die Projektauswahl und die Statikprüfung der ausgewählten Objekte begann mit Kooperationsstart. Die SWS planen die Dachbelegung und berechnen die Leistung, Stromerträge und die wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Anlagen. Mit einem Gesamtpotenzial von 25 Megawatt Peak für die SWSG können laut den SWS rechnerisch rund 9.000 Wohnungen versorgt werden.

### Kernmaßnahmen Neubauten

Aus jedem eingesetzten Euro – unter Berücksichtigung der nutzbaren Fördermittel – eine möglichst hohe Treibhausgaseinsparung zu erzielen – so lautet die Prämisse für die energie- und kosteneffiziente Energiestandards im Neubau. Neben dem im Landeswohnraumförderungsprogramm förderfähigen Effizienzhaus-55-Standard setzt die SWSG hierbei insbesondere auf den gemäß Bundesförderung für effiziente Gebäude förderfähigen Effizienzhaus-40-Standard und das damit verbundene Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG). Mit der QNG-Zertifizierung



von Neubauten untermauert die SWSG ihren ganzheitlichen Anspruch zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden.

## FORSCHUNGSPROGRAMME UND PILOTPROJEKTE

Forschungsprogramme und Pilotprojekte setzt die SWSG an zentralen Stellhebeln der CO<sub>2</sub>-Reduktion und zur Einsparung weiterer Ressourcen sowie zur Sensibilisierung der Mieter\*innen ein.

### Pilotprojekt Kiona Edge

Eine intelligente Heizanlagensteuerung soll Energieverbräuche und Heizkosten senken – dafür arbeitet die SWSG mit dem Energiedienstleister Kiona seit 2022 zusammen. In einem gemeinsamen Pilotprojekt wurden 13 SWSG-Gebäude im Frühjahr 2022 mit Sensoren ausgestattet, die der intelligenten Heizungssteuerung dienen. Parallel wurde der Außentemperaturfühler der Heizanlage gegen einen intelligenten Fühler, den sogenannten Kiona Edge Hub, ausgetauscht. Dieser misst sowohl die Außentemperatur und bezieht auch aktuelle Wettervorhersagen, die Sonneneinstrahlung auf das Gebäude und die durchschnittliche Temperatur des Gebäudes mit ein. Diese Faktoren ermöglichen eine genauere und effizientere Steuerung der Heizanlage in dem jeweiligen Zuhause der SWSG-Mieter\*innen.





Temperatur- und Feuchtigkeitssensoren in bestimmten Wohnungen dienen darüber hinaus der Ermittlung der durchschnittlichen Gebäudetemperatur. Diese Sensoren kommunizieren per Funk mit der zentralen Heizungsanlage im Keller, sodass eine optimale und effizientere Steuerung der Heizanlage erfolgt. Trotz angepasster, optimierter Energiezufuhr müssen die Mieter\*innen nicht auf ihr Wohlfühlklima verzichten, denn die Heizungen können nach wie vor individuell gesteuert und justiert werden – nur eben intelligent und bedarfsorientiert, sodass am Ende noch Kosten gespart werden. Das Pilotprojekt läuft drei Jahre, also bis zum Frühjahr 2025. Bereits heute kann ein positives Zwischenfazit in Bezug auf die Zuverlässigkeit der verbauten Technik, die Zusammenarbeit mit Kiona und die erreichte Transparenzschaffung in puncto Energieeffizienz des Anlagenbetriebs gezogen werden. So konnten unerwünschte Veränderungen von Betriebsparametern, die z. B. aus Notdienzeinsätzen resultierten, schnell erkannt und behoben werden. Bewährt hat sich auch die einheitliche Fernsteuerungsmöglichkeit von Heizanlagen verschiedenster Hersteller. Damit wird bei den 13 Pilotgebäuden der Beginn und das Ende des heizfreien Betriebs im Sommer entsprechend der Witterung passgenau und ohne großen Aufwand vom Schreibtisch aus eingestellt.

#### **Innovationsvorhaben ConnectHeat und „Clever heizen zahlt sich aus“**

Seit 2023 beteiligt sich die SWSG am Forschungsvorhaben „ConnectHeat – Community engagement for clean heat“. Im Rahmen dieses Vorhabens werden in Kooperation mit dem Steinbeis Forschungsinstitut Solites verschiedene Ansätze zur positiven Beeinflussung des Nutzerverhaltens (z. B. Anreizsysteme) entwickelt. Über eine projektbegleitende lokale Akteursgruppe werden durch den wissenschaftlichen Projektkoordinator weitere interessierte Partner\*innen – wie z. B. andere Stuttgarter Wohnungsunternehmen – in das Vorhaben eingebunden. Eine Umsetzung und Evaluierung der entwickelten Maßnahmen ist ab dem Jahr 2024 für ausgewählte Gebäude in dem Innovationsvorhaben „Clever heizen zahlt sich aus“ geplant, für das die SWSG gemeinsam mit Solites als wissenschaftlicher Begleitung für eine Förderung durch den Stuttgarter Klima-Innovationsfonds ausgewählt wurde. Aufbauend auf den Testergebnissen erfolgt eine Eignungsbewertung der Maßnahmen für einen weitreichenderen Einsatz im SWSG-Bestand.

#### **Wasser und Energie sparen**

In ausgewählten Gebäuden testete die SWSG im Jahr 2023 in Zusammenarbeit mit dem Armaturenhersteller HANSA den Einfluss nachhaltiger Armaturentechnologien auf den Wasser- und Energieverbrauch in Wohngebäuden.



Das ambitionierte Ziel des Projekts „Guard your resources“: eine nachweisliche Wasser- und Energieersparnis von 15 Prozent allein durch den Einsatz ressourcenschonender Armaturen zu erreichen. Die Basis hierfür bilden die Wasser- und Energieverbräuche in ca. 80 mit verschiedenen Sparpaketen ausgestatteten SWSG-Wohnungen, die über einen mehrmonatigen Zeitraum dokumentiert wurden. Zum Einsatz kamen hierbei verschiedene, teilweise mit Echtzeit-Feedback ausgestattete Sparduschköpfe, der Austausch von Strahlreglern sowie vollständig neue Wasserspararmaturen. Das Projekt wird wissenschaftlich von der Universität Bamberg begleitet. Unabhängig von den Ergebnissen installiert die SWSG bereits seit 2023 bei allen Neubau- und Modernisierungsprojekten als auch bei Duschkopferneuerungen im Zuge von Mieter\*innenwechseln ausschließlich wassersparende Duschköpfe. Bei Neubauten und Modernisierungen setzt die SWSG seit 2023 zudem auf sogenannte Kaltstartarmaturen anstelle der üblichen Armaturen, um damit unnötigen Warmwasserverbrauch zu vermeiden.

#### **Pilotprojekt Balkon-PV**

Strom aus Balkon-PV-Anlagen senkt die Stromkosten und spart dabei klimaschädliches CO<sub>2</sub> ein. Daher erprobt die SWSG in einem Pilotvorhaben 2024 den Einsatz von Balkon-PV-Anlagen. Dafür hat die SWSG in Zusammenarbeit mit Balkon-PV-Expert\*innen und Sachverständigen eine Lösung entwickelt, die – unter Berücksichtigung

baurechtlicher und brandschutztechnischer Vorgaben sowie in Bezug auf Windlastsicherheit, Statik und Elektrik – an Mehrfamilienhäusern angebracht werden kann. An ausgewählten Gebäuden werden Installation und Nutzung erprobt.

#### **Heizungstauschprogramm**

Mit dem 2021 initiierten Heizungstauschprogramm setzt die SWSG auf eine fossilfreie Wärmeversorgung. Die präferierte Option liegt dabei auf dem Anschluss an das Stuttgarter Fernwärmenetz, das gemäß den EnBW-Unternehmenszielen ab 2035 klimaneutral sein wird. Zudem nutzt die SWSG – wo machbar – den Anschluss an grüne Nahwärmeversorgungen. Bei Objekten, für die kein Wärmenetzanschluss möglich ist, werden gebäudebezogene Wärmeversorgungen mit erneuerbaren Energien realisiert. Hierbei liegt der Fokus der SWSG auf dem Einbau von elektrischen, mit Ökostrom betriebenen Wärmepumpen. In Abhängigkeit der lokalen Voraussetzungen und der erforderlichen Heiztemperaturen und -leistungen werden auch Hochtemperaturheizsysteme wie Pelletanlagen und BHKWs oder Anlagenkombinationen – sogenannte Hybridanlagen – in Betracht gezogen. Die Entscheidung für das zu realisierende Heizsystem wird jeweils unter Abwägung zahlreicher Aspekte getroffen. Hierbei werden unter anderem die Investitionskosten, die nutzbaren Fördermittel, die erreichbaren CO<sub>2</sub>-Einsparungen

#### **EMAS**

*EMAS (Eco-Management and Audit Scheme) ist das weltweit anspruchsvollste und effektivste Umweltmanagementsystem, das Unternehmen und Organisationen dabei unterstützt, ihre Umweltauswirkungen zu reduzieren und nachhaltiges Handeln zu fördern. Für die Validierung durch EMAS stehen neben dem Management von Energienutzung und -verbrauch auch weitere Umweltaspekte wie Material- und Wasserverbrauch, Emissionen oder Abfall im Fokus. Eine besondere Rolle nimmt außerdem die Einbindung und Schulung der Mitarbeitenden ein. Der Anwendungsbereich von EMAS bezieht sich bei der SWSG auf die Verwaltungsstandorte, mit denen die SWSG eine Vorbildrolle einnehmen möchte, sowie auf das Management der wesentlichen Umweltauswirkungen bei der Bestandsbewirtschaftung. Die SWSG stellte sich 2023 der EMAS-Prüfung.*

sowie die für die Mieter\*innen resultierenden Betriebs- und Wartungskosten berücksichtigt.

#### **Heizungscheck**

Beim Heizungscheck überprüft die SWSG die eingestellten Parameter der Heizanlagen und stellt diese gegebenenfalls auf eine effizientere und damit energiesparendere Stufe. Der Heizungscheck wurde bei mehr als 300 Gaszentralheizungen absolviert und im Jahr 2023 auf Fernwärmeeinrichtungen ausgeweitet.

Wesentliche Maßnahmen sind

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

#### **EVALUIERUNG**

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



# SWSG IMPLEMENTIERT ESG-BOARD



Nachhaltigkeit ist im Handeln der SWSG fest verankert und berücksichtigt neben dem ökologischen Aspekt stets auch die sozialen und ökonomischen Faktoren. In Politik und Wirtschaft rücken die Messbarkeit und der Anspruch der Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeitswerten und -zielen in den Fokus. Die Ausprägungen der Nachhaltigkeit im unternehmerischen Rahmen – also bezogen auf die Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und die Unternehmensführung (Governance) oder abgekürzt ESG – bilden die Parameter zur Bewertung.

Ab 2026 gilt die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Diese liefert die Vorgaben für die Nachhaltigkeitsberichterstattung auf EU-Ebene. Gemeinsam mit den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) der European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) definieren sie den Inhalt für die Berichterstattung auf nationaler Ebene. Ziel dieses einheitlichen EU-Berichtsstandards ist eine EU-weit vergleichbare Nachhaltigkeitsberichterstattung und eine stärkere Gleichstellung von finanziellen und nicht-finanziellen Kennzahlen.

Dieser wichtigen und umfassenden Thematik hat sich auch die SWSG zu stellen und rief daher – als einen wesentlichen Baustein in diesem komplexen Aufgabenfeld – im Januar 2023 ein ESG-Board ins Leben, das fortan die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie fördert und den Weiterentwicklungsprozess selbiger begleitet.

Das Gremium, das sich aus Christian Brabandt, Prokurist und Leiter Strategie & Digitalisierung, Dr. Gabriele Herbst, Leiterin Investitions- und Portfoliomanagement, Dr. Mathieu Riegger, Leiter Energiewende und Nachhaltigkeitsmanagement, und Dr. Johannes Warth, Prokurist und Bereichsleiter Finanzen, zusammensetzt, ist zentraler Ansprechpartner der SWSG-Geschäftsführung und berät diese zu sämtlichen Fragen der Nachhaltigkeit in allen relevanten Bereichen und Geschäftsfeldern.

Das ESG-Board der SWSG hat die Aufgabe, die Umsetzung der bestehenden Nachhaltigkeitsstrategie zu fördern. Darüber hinaus begleitet dieses Gremium den stetigen Weiterentwicklungsprozess der Nachhaltigkeitsstrategie, identifiziert und überwacht mögliche Risiken in diesem Zusammenhang und sichert die abgestimmte Kommunikation innerhalb der SWSG.

Es koordiniert die Prozessanalysen nach doppelter Wesentlichkeit entlang der Wertschöpfungskette, entwickelt die Nachhaltigkeitsstrategie auf Prozessebene weiter mit und überwacht die Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen. Das ESG-Board arbeitet dabei eng mit den Mitarbeiter\*innen, den Führungskräften und weiteren Beauftragten im Unternehmen zusammen.



# VIELFÄLTIG

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





# DAS QUARTIER DER ZUKUNFT ERLEBEN – SWSG-PROJEKT BÖCKINGER STRASSE BEIM IBA'27-FESTIVAL



Mit rund 400 neuen Wohnungen ist das Quartier Böckinger Straße aktuell eines der größten Wohnbauprojekte in Stuttgart. Neben zukunftsfähigen, ökologischen Bauformen stehen auch die bewusste Gestaltung von Begegnungsräumen sowie ein konsistenter Anschluss an die bestehende Bebauung und Nachbarschaft im Vordergrund. Wie ein solches Quartier aussehen wird, konnte im Rahmen des IBA'27-Festivals schon heute erlebt werden.

### Das Projekt

Auf dem rund vier Hektar großen Areal entsteht in den kommenden Jahren ein neues, lebendiges Stadtquartier samt sozialer Mitte. Konkret schafft die SWSG hier 404 Wohnungen, von denen 294 öffentlich gefördert sind. In das Quartier sind zudem Gewerbeeinheiten, eine Kindertagesstätte, eine Begegnungsstätte für Ältere Plus und experimentelle Wohnformen eingebettet. Letztere entstehen im zentral gelegenen IBA'27-Haus, das in nachhaltiger Holz-Hybridbauweise errichtet wird: Die geplante Wohnform, das sogenannte Cluster-Wohnen, ermöglicht ihren Bewohner\*innen maximale Flexibilität. Denn Cluster-Wohnen bedeutet, jede Hauptwohnung verfügt über einen zentralen Wohnungseingang sowie großzügige Gemeinschaftsräume, wie Küche und Wohnzimmer. Aus dem Gemeinschaftswohnbereich erschließen sich die angeschlossenen, kleineren, „privaten“ Wohnungen der Bewohner\*innen, die jede für sich wiederum mehrere Zimmer (inkl. Küchenzeile, Bad, Wohn- und Schlafraum) beinhaltet.

Je nach Lebenssituation lassen sich zudem verschiedene Wohncluster zusammenlegen, sodass größere und kleinere Wohnungen flexibel generiert werden können.

Das neue Quartier wird eingerahmt vom sogenannten eva-Garten. Dieser wird von den Bewohnern des Immanuel-Grözingers Hauses der Evangelischen Gesellschaft Stuttgart e. V. (eva) gepflegt und bewirtschaftet. Das Quartier wird autofrei gestaltet sein und über eine CO<sub>2</sub>-freie Energieversorgung durch ein Nahwärmenetz verfügen.





#### Das IBA'27-Festival

Wie sieht die Nachbarschaft 2027 an der Böckinger Straße aus? Was wird im neuen Quartier gebaut? Einen ersten Einblick in die Form und Größe des Bauvorhabens erhielten Besucher\*innen im Sommer 2023 auf dem Baufeld – denn dort wuchsen die Gebäudekubaturen aus Mais und ermöglichten es, einen Eindruck der Bebauung 2027 zu erleben. Eine Ausstellung – installiert in der zukünftigen sozialen Mitte des Quartiers – gab zudem weitere Einblicke in das Vorhaben.

Zum Start des IBA'27-Festivals lud die SWSG im Rahmen eines Nachbarschaftsfests ein, das neue Quartier zu erkunden. Über einen Gerüstturm war es zudem möglich, auf die gewachsenen Gebäudekubaturen einen Blick von oben zu werfen und somit einen Überblick über das gesamte neue Quartier zu erhalten.

Das Maisfeld und die Ausstellung waren während des gesamten Festivalzeitraums sowie bis in den Herbst hinein frei zugänglich.

Das lebhaftes Interesse für das Projekt und der große Zuspruch zeigen: Das Quartier Böckinger Straße weist in die Zukunft des Bauens und des Wohnens – indem es bezahlbaren Wohnraum, nachhaltige Architektur und ambitionierte Stadtteilentwicklung zu einem lebendigen, heterogenen Quartier zusammenführt.

#### IBA'27

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

**iba**  
IBA27.de/  
Projekt



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



# FEIERN & VERANSTALTUNGEN FÜR SWSG-MIETER\*INNEN



Nachbarschaften fördern, den sozialen Zusammenhalt stärken und Gemeinsamkeiten schaffen: Jedes Jahr organisiert und unterstützt die SWSG zahlreiche Nachbarschafts- und Mieterfeste in der ganzen Stadt. Von Heumaden bis Zuffenhausen, von Botnang bis Birkach – allerorts sind Groß und Klein eingeladen, um Kontakte zu knüpfen und zusammen Zeit zu verbringen. Insgesamt 15 Mieterfeste und Nachbarschaftsveranstaltungen gestaltete die SWSG 2023.

Erstmals fand 2023 auch der Tag der Energie im Hallschlag statt. Unter dem Motto „Informieren – testen – sparen“ bot die SWSG mit weiteren Partner\*innen und Akteur\*innen eine informative Veranstaltung mit Tipps zum Energiesparen, vielen Stationen zum Entdecken sowie Spielspaß für die Kinder. Gleichzeitig war die Veranstaltung als erstes SWSG-„Green Event BW“ organisiert, womit wir uns zu einigen nachhaltigen Maßnahmen verpflichteten.

Wie in jedem Jahr, organisierte die SWSG auch im vergangenen eine Jubiläumsfeier für die langjährigen Mieter\*innen: Ende September waren all jene Mieter\*innen eingeladen, die seit 50 Jahren bei der SWSG zu Hause sind. Bei Kaffee, Kuchen, Klaviermusik und guten Gesprächen wurde das Jubiläum feierlich begangen.



# VIELFÄLTIG AUSGEZEICHNET – SWSG MIT WIRTSCHAFTSPREIS „SCHWARZER LÖWE“ UND IWS-AWARD PRÄMIERT



Nachhaltiges Bauen, bezahlbarer Wohnraum, lebenswerte Quartiere: Für unsere Ziele arbeiten wir mit Engagement und Begeisterung. Gleich zweifach wurde die Arbeit der SWSG im Herbst 2023 mit Preisen gewürdigt.

**Wirtschaftspreis „Schwarzer Löwe“ – Auszeichnung für innovative Schaffung von preiswertem Wohnraum**  
Preiswerten Wohnraum für alle Stuttgarter\*innen bereitzustellen – das ist der Kern der täglichen Arbeit der SWSG. Trotz der herausfordernden topografischen Gegebenheiten in der baden-württembergischen Landeshauptstadt und der begrenzten verfügbaren Flächen hat das Unternehmen zwischen 2015 und 2022 über 2.200 neue Wohnungen fertiggestellt.

Um das zu erreichen, ist es – neben klassischen Neubautätigkeiten – erforderlich, weitere Potenziale zu heben, die eine Erhöhung der Wohnungsanzahl erlauben. Hierfür nutzt die SWSG konsequent das Instrument der Nachverdichtung, um verfügbare Flächen optimal auszunutzen, sowie der Umnutzung, um aus bestehenden Gewerbeflächen neuen Wohnraum zu schaffen. Zudem setzt die SWSG auf innovative Baukonzepte und errichtet beispielsweise ein klimaneutrales Quartier mit 330 Wohnungen in industriell vorgefertigter modularer Holzbauweise.

So setzt die SWSG ihre ambitionierten Bau- und Klimaziele auch unter den aktuellen Herausforderungen konsequent um. Eine Leistung, die auch die Jury des „Schwarzen Löwen“ überzeugte und die SWSG mit dem Preis in der Kategorie „Wohnen“ auszeichnete.

In der Kategorie „Wohnen“ wurde der Preis, der von zwölf Tageszeitungsverlagen aus der Metropolregion ausgelobt wird, dieses Jahr erstmalig verliehen.



**IWS-Award – serielles Energie-Plus-Quartier  
 in Bad Cannstatt ausgezeichnet**

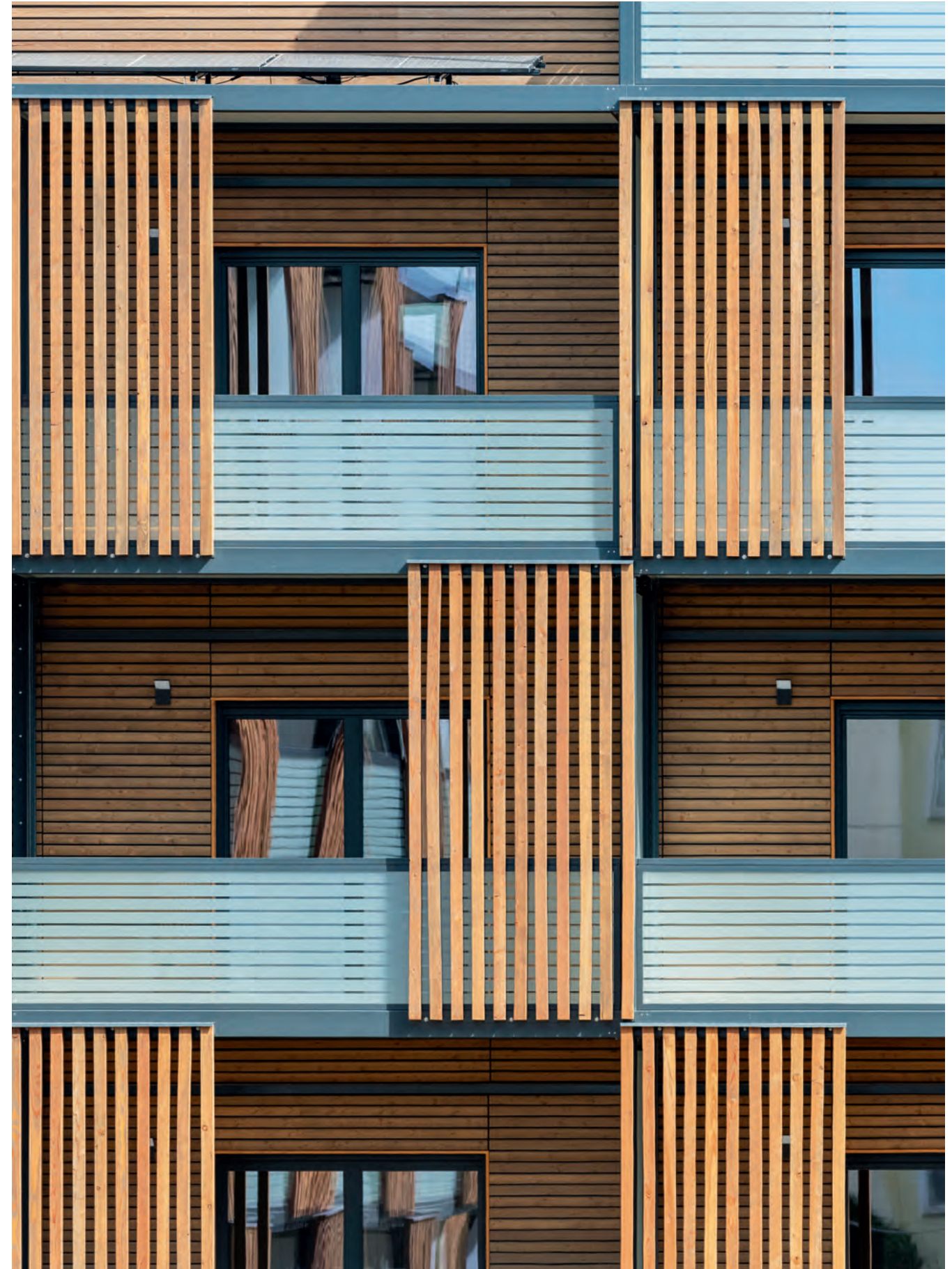
Das aus Holzmodulen nachhaltig errichtete und als Energie-Plus-Quartier konzipierte Neubauprojekt der SWSG am Prießnitzweg wurde ebenfalls im Herbst 2023 mit dem IWS ImmobilienAward Metropolregion Stuttgart gewürdigt.

In dem neuen Quartier entstehen 330 Wohnungen für Mitarbeiter\*innen des Klinikums Stuttgart aus industriell vorgefertigten Modulen in nachhaltiger Holzbauweise. Die vier- und fünfgeschossigen Holzmodulhäuser der Energieklasse 40 Plus erzeugen auf Basis von Sole-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaikmodulen und Solar-Hybridkollektoren im Jahresmittel einen Energieüberschuss aus regenerativen Quellen. Damit werden energetisch neue Maßstäbe gesetzt – das Plus-Energie-Quartier gewinnt im Jahresmittel mehr Energie aus nachhaltigen Quellen, als die Bewohner\*innen verbrauchen. Das Energie-Plus-Quartier wird vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg gefördert.



Weitere Informationen  
finden Sie hier.

Dieses besondere Projekt prämierte der Verband Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V. (IWS) mit dem IWS ImmobilienAward Metropolregion Stuttgart in der Kategorie Quartier/Quartiersentwicklung. Dieser Preis würdigt außergewöhnliche Immobilien und Projekte aus der Metropolregion Stuttgart, die gestalterisch, ökonomisch, technisch oder ökologisch Maßstäbe setzen und einen hohen Innovationscharakter aufweisen. Die Auszeichnung wurde bereits zum neunten Mal vergeben.







## ZUKUNFTSORIENTIERT

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



# MOBILITÄT IM FOKUS – SWSG IST PARTNER DER SONDER-AUSSTELLUNG DER MOBILE MENSCH

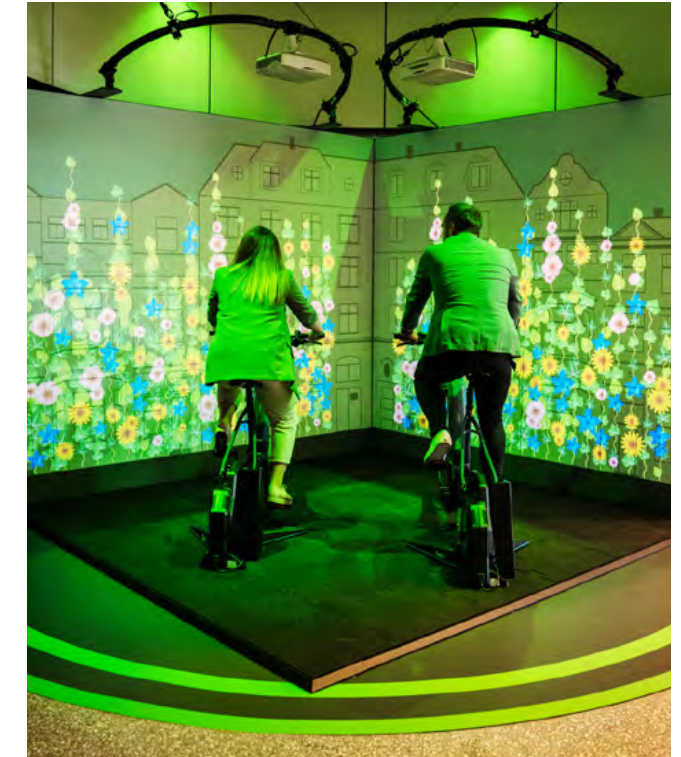
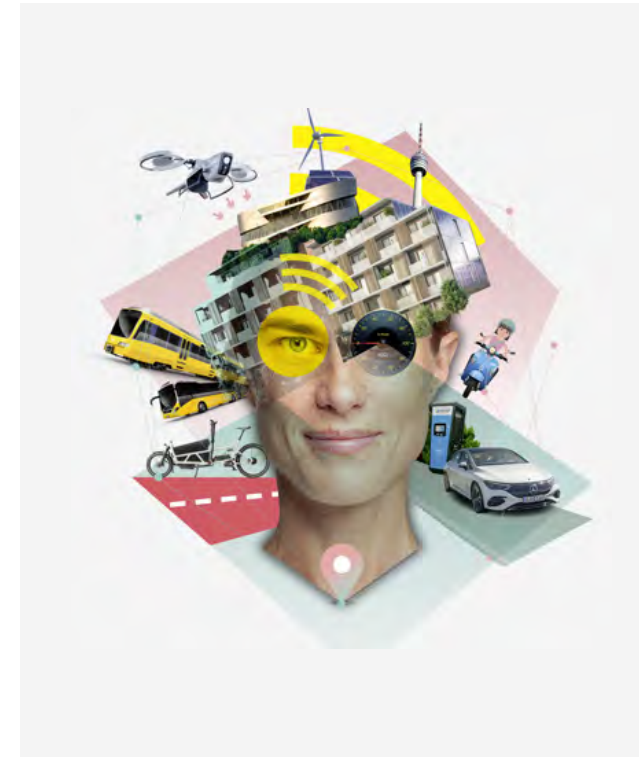


Wie kommt man so schnell wie möglich von A nach B? Wie wollen wir in Zukunft unterwegs sein? Fortbewegung ist ein Thema, das den Menschen schon immer beschäftigt hat. Die Erfindung von Eisenbahn, Automobil, Motorschiff und Flugzeug brachte mehr Tempo und mehr Komfort, aber auch mehr Klima- und Umweltbelastung durch Schadstoffe und Emission. Zunehmender Verkehr, mehr Staus und steigende CO<sub>2</sub>-Werte sind Probleme, die sich vor allem in den Metropolen immer weiter zuspitzen. Wie es uns gelingen kann, mobil zu bleiben und gleichzeitig nachhaltig zu agieren, untersucht die von der SWSG mitgestaltete Ausstellung „DER MOBILE MENSCH – DEINE WEGE. DEINE ENTSCHEIDUNGEN. DEINE ZUKUNFT.“ Die Sonderausstellung im Mercedes-Benz Museum beleuchtet diese Aspekte und gibt spielerisch Impulse, sich mit den eigenen Mobilitätsbedürfnissen auseinanderzusetzen.

## Die Ausstellung

Auf der Suche nach Wegen zu einer nachhaltigen Mobilität präsentiert und beleuchtet DER MOBILE MENSCH verschiedene technische Innovationen sowie Ideen, Werte und Bedürfnisse rund um den Themenkomplex Mobilität. Immer im Fokus: der Mensch mit seinen unterschiedlichen Anforderungen und (Nutzungs-)Möglichkeiten von Mobilitätsangeboten. Kostenfrei zugänglich, wendet sich die interaktive Ausstellung direkt an die Besucher\*innen, die hier ihre ganz persönlichen Bedürfnisse in puncto Mobilität erforschen, formulieren und hinterfragen können. Dafür sorgen insbesondere die Erlebnisstationen. An ihnen können sich die Besucher\*innen spielerisch und interaktiv mit den Kernthemen der Sonderausstellung beschäftigen. Die Auseinandersetzung geschieht einerseits über digitale Spielszenarien in der virtuellen Stadt „Mobotopia“ und andererseits über Aktionsspiele im Raum, bei denen der ganze Körper zum Einsatz kommt. Ganz intuitiv lernt man so seine eigenen Ansprüche und Wünsche an Mobilität besser kennen. Ergänzt werden diese Elemente durch Ideentische mit „Best Practice“-Beispielen und Innovationen aus aller Welt sowie durch mediale Installationen. Für einen Lokalbezug mit breitem Horizont sorgt die sogenannte „Stuttgart-Wand“. Hier präsentieren sich als abstrahiertes Stadtpanorama Mobilitätsorte und -angebote, an denen sich Themen der Ausstellung ganz konkret in der Stadt erfahren lassen.





Die Ausstellung zeigt an vielen Stellen, welchen Stellenwert Wohnen und Quartiersgestaltung sowie Stadtplanung für das Thema Mobilität haben. Autofreie Quartiere, kurze Wege zwischen Wohnort und Arbeitsstätte oder die Integration von Mobility Hubs in der Nachbarschaft werden u. a. anhand von Beispielen der SWSG aufgegriffen.

Ein digitaler Spielball begleitet die Besucherinnen und Besucher von DER MOBILE MENSCH über sämtliche Erlebnisstationen hinweg. Die gespeicherten Spielergebnisse gibt es am Ende des Parcours in Form eines Tickets, auf dem zusätzlich der selbst gewählte Mobilitätscharakter abgebildet ist.

#### SWSG als Partner der Ausstellung

Als Projekt des Science Centers Universum® Bremen, war die Ausstellung 2019/20 in der Hansestadt zu sehen und wurde nun speziell auf Stuttgart adaptiert. Das Besondere daran ist, dass sich für die Ausstellung kommunale und privatwirtschaftliche Partner\*innen zusammengefunden haben – nicht zuletzt, weil die Transformation der Mobilität nur gemeinsam gelingen kann. Mit wissenschaftlicher Begleitung durch das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) hat die Kommunikations- und Designagentur GfG/Gruppe für Gestaltung die Ausstellung und Aktionsplattform entworfen. Um sie zu aktualisieren und für das Mercedes-Benz Museum zu adaptieren, haben die Mercedes-Benz AG, die Stadtwerke Stuttgart GmbH,

die Stuttgarter Straßenbahnen AG, Bosch eBike Systems sowie die SWSG zusammengearbeitet.

DER MOBILE MENSCH vermittelt Entwicklungen, Innovationen, Prognosen und Standpunkte, zeigt praktische Beispiele und gibt neue Denkanstöße. Dass für die Ausstellung unterschiedliche Partner\*innen Seite an Seite arbeiten, um Ideen, Projekte und Lösungsvorschläge einzubringen, ist eine Einladung an alle Verkehrsteilnehmer\*innen, die Transformation unserer Mobilität aktiv mitzugestalten.

#### Weitere Aktionen

Zusätzlich zur Sonderausstellung im Mercedes-Benz Museum finden viele Mitmachaktionen und Veranstaltungen an Orten in ganz Stuttgart statt.

#### DER MOBILE MENSCH

Die Ausstellung ist bis zum 17. November 2024 im Mercedes-Benz Museum zu sehen. Der Eintritt ist kostenfrei.



Weitere Informationen zur Ausstellung.



# ZUVERLÄSSIG

Den Menschen in den Mittelpunkt unseres Handelns zu stellen, zählt seit jeher zu unseren wesentlichen Grundsätzen. Intern wie extern leben wir diese Idee und arbeiten engagiert und partnerschaftlich zusammen.



# WISSEN.STÄRKEN.FÖRDERN – ÜBER EINE KLAR DEFINIIERTE BILDUNGSSTRATEGIE ZU EINEM MODERNEN, ZUKUNFTSSICHEREN ARBEITGEBER



Mit einer klar definierten Arbeitsidentität – geprägt von sinnstiftenden Tätigkeiten und Aufgaben mit hohem sozialem und gesellschaftlichem Beitrag – positioniert sich die SWSG als zuverlässiger Arbeitgeber, der auch das Thema Weiterbildung in den Fokus rückt. Basierend auf einer offenen und wertschätzenden Unternehmenskultur baut das Unternehmen die hauseigene SWSG-Academy kontinuierlich aus und tritt mit einer exklusiv konzipierten Bildungsstrategie sowohl den Bedarfen an neue Fähigkeiten und Kompetenzen als auch den Anforderungen des Arbeitnehmermarktes entgegen. Als zukunftsorientierter Arbeitgeber weiß die SWSG um die Bedeutung des Themas „Bildung & Qualifikation“: Sie fördert intrinsische Weiterbildung, um bestehende

Arbeitsstrukturen und -methoden zu bewerten und gegebenenfalls neu zu organisieren. Denn: Zufriedene Mitarbeiter\*innen sind die Grundlage für eine leistungsstarke SWSG. Das Unternehmen fördert die persönliche und fachliche Weiterentwicklung, sorgt für ein angenehmes und motivierendes Arbeitsumfeld, lebt eine offene und wertschätzende Kultur, bietet zahlreiche Zusatzleistungen für die Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Freizeit und unterstützt bei der Gesunderhaltung sowie dem Wohlbefinden. Die Personalarbeit der SWSG richtet den Blick auf die Bedürfnisse ihrer Mitarbeiter\*innen und ermöglicht ein zuverlässiges, komfortables und modernes Arbeitsumfeld mit viel Gestaltungsspielraum und sinnstiftenden Tätigkeiten.



## DIE BILDUNGSBAUSTEINE DER SWSG-ACADEMY

Bildungskooperation mit der ADI Akademie für Immobilienwirtschaft inklusive Verleihung des Titels „Digital Real Estate Expert“ (DREE)

Spezifisches SWSG-Führungskräfte-Entwicklungsprogramm

Individuelles jährliches Qualifikationsprogramm inklusive der Möglichkeit eines individuellen Coachings

Funktions- und fachbezogene Gruppentrainings

Jährliches Impulstraining für alle Ausbildungsbeauftragten

Individuelle Weiterbildungspläne inklusive nebenberuflicher Studiengänge

#### SWSG-Academy: Kompetenzen entwickeln und integrieren, Motivation stärken

Mit der SWSG-Academy und den dazugehörigen Bildungsbausteinen verfolgt die SWSG klare Ziele: über maßgeschneiderte Bildungskonzepte, Spezialisierungsangebote und den fortlaufenden Ausbau von Methoden- und digitalen Kompetenzen bis hin zu Kompetenzen im Prozess- und Projektmanagement. Die SWSG-Academy ermöglicht allen Mitarbeiter\*innen eine kontinuierliche und persönliche Weiterentwicklung – auch außerhalb des Fachgebiets.



#### Schlüsselqualifikation für Transformationsfähigkeit – die exklusive SWSG-Weiterbildung zum „Digital Real Estate Expert“ (DREE) startet in die nächste Runde

Smart Building, Prozessautomatisierung und Digital Society – die Digitalisierung beeinflusst die Immobilienwirtschaft und stellt sie vor besondere Herausforderungen. Um für diese Aufgaben gewappnet zu sein, ein Gespür für digitale Themen zu entwickeln und die Strukturen und Formen digitaler Transformation kennen und einordnen zu können, ist die SWSG mit der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH eine Bildungskooperation eingegangen: Gemeinsam entwickelten die Partner ein Programm, das sowohl Grundlagen vermittelt als auch Trends aufgreift und parallel geeignete Methoden zur Einordnung und Steuerung von Technologien einbettet. Entstanden ist der Digital Real Estate Expert (DREE), ein exklusiv für die SWSG konzipiertes, modular aufgebautes Bildungsformat, das die Mitarbeiter\*innen und Führungskräfte befähigt, die digitale Transformation aktiv zu steuern sowie die Themenfelder „Bauen“ und „Wohnen“ innovativ in Zukunft zu bringen. Das ambitionierte Weiterbildungsformat vermittelt ein tiefes Verständnis für die strategische Digitalisierung und deren Auswirkungen auf die Abläufe in Immobilienunternehmen. Aus diesem



Grund werden die wesentlichen Komponenten der Digitalisierung, einschließlich disruptiver Technologien und Methodiken zur Anwendung digitaler Lösungen, erklärt. Die Optimierung der Prozesse in Verbindung mit der innovativen IT-technischen Umgebung steht dabei im Vordergrund. So gelingt es den Teilnehmer\*innen vor ihrem jeweils fachlichen Hintergrund, konkrete Verbesserungen oder Veränderungen für ihren Arbeitsbereich oder das Unternehmen abzuleiten. „Als Unternehmen stellen wir so nicht nur eine lösungsorientierte Auseinandersetzung mit den Herausforderungen unserer Zeit sicher, auch die zielgerichtete Motivation der Mitarbeiter\*innen und die Steigerung des Gestaltungswillens zeugen von weiteren Umsetzungserfolgen innerhalb der relevanten Meilensteine“, erklärt Isabell Herzog, Leiterin Personal.

In sechs inhaltlich in sich abgeschlossenen Modulen setzen die Teilnehmer\*innen sich mit digitalen und transformativen Themenkomplexen auseinander, eruierten Learnings und wenden diese aktiv im Unternehmen an. „Uns gelingt es so, eigene interne Berater\*innen auszubilden, die mit Schlüsselkompetenzen und digitalen Skills sich selbst, ihren Arbeitsbereich sowie das Unternehmen insgesamt zukunftsfit machen“. Fügt die Personalleiterin ergänzend hinzu.

Ein Baustein, der im Jahr 2023 nahtlos für weitere 25 Teilnehmer\*innen in die nächste Runde startet. „Die schnellen (Weiter-)Entwicklungen in den Sphären der digitalen Methoden- und Prozesskompetenzen haben dazu geführt, dass Absolvent\*innen des ersten Jahrgangs und aktuelle Teilnehmer\*innen in einem fortwährenden Austausch über Neuerungen und Weiterentwicklungen sind. Die SWSG schafft damit zusätzlichen Raum für Kompetenzaustausch und Wissensbeförderung“, ergänzt die Personalleiterin.





### Das SWSG-Führungskräfte-Entwicklungsprogramm – prägender Baustein zur Führungs- und Unternehmenskultur

Gute Führung ist Kern einer erfolgreichen Organisation, denn Führungskräfte spielen eine entscheidende Rolle dabei, Mitarbeiter\*innen zu motivieren, Teams zu leiten und das Unternehmen auf den Erfolgskurs zu lenken. Die SWSG hat die für sich zehn wichtigsten und prägendsten Merkmale guter Führung definiert:

In regelmäßigen Abständen werden die Kenntnisse und Fähigkeiten im Rahmen des SWSG-Führungskräfte-Entwicklungsprogramms vertieft. Neben der Gestaltung, Entwicklung und Umsetzung der Metakultur fördert und fordert das Unternehmen die individuelle Entwicklung jedes\*r Einzelnen: Der Ausbau von Coachingangeboten, das Ermöglichen von Qualifikationsprogrammen und jährlich stattfindenden, aufeinander aufbauenden Impulstrainings für unsere Ausbildungsbeauftragten tragen dazu bei, dass die Mitarbeiter\*innen ihren täglichen Herausforderungen mit dem richtigen Handwerkszeug begegnen und alltägliche Situationen gemeinschaftlich positiv lösen.

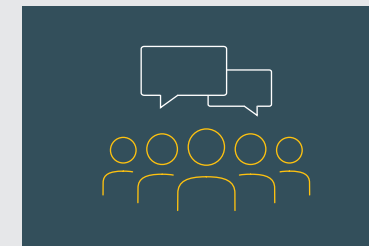
### Unternehmenskultur – Werte leben, Gemeinschaft schaffen

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

Unser Bekenntnis zur Vielfalt in allen Ausprägungen der Zusammenarbeit manifestiert sich auch in unserer Selbsterklärung zur Charta der Vielfalt.



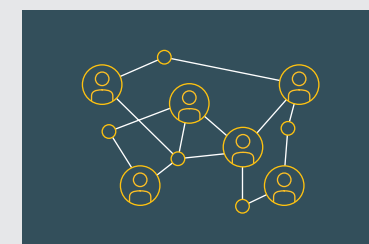
An fest verankerten **Dialogtagen** bringen sich Mitarbeiter\*innen aktiv mit Vorschlägen zur Vereinbarkeit von Beruf und Privatem ein und erörtern so, ob und ggf. wie eine noch bessere Balance erzeugt werden kann. „Teilhabe und gestalten“ ist das Motto und zentraler Erfolgsfaktor der SWSG-Unternehmenskultur.



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



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



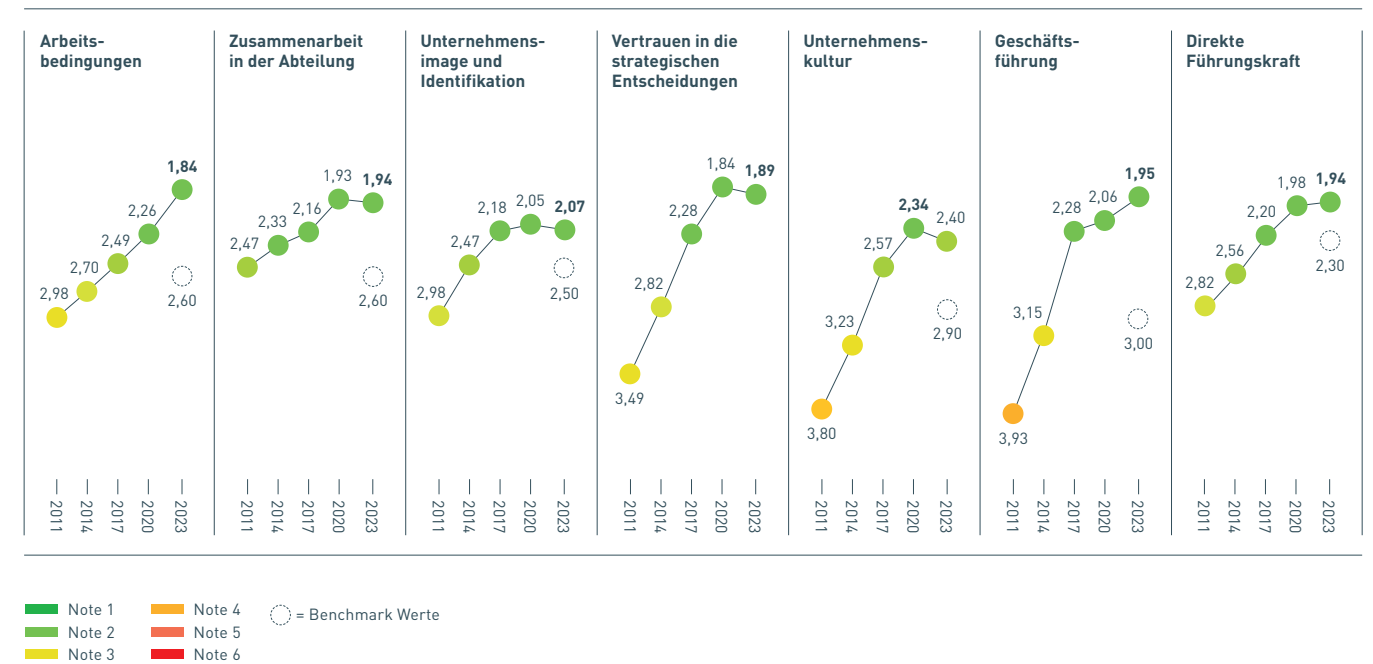
Gemeinschaft entsteht im tagtäglichen Zusammenarbeiten. Die SWSG schafft Raum und macht das Zusammenkommen im Arbeitsalltag möglich: während des After-Work, der Bienenexkursion, des gemeinsamen Mittagessens am Foodtruck oder dem firmeninternen Christmas-Opening – der Raum für Austausch und Vernetzung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





**BESTNOTEN FÜR DIE SWSG:**

Die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragungen der letzten Jahre zeigen eine stetige Steigerung der Zufriedenheit.



**Benefits ermöglichen & geben**

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

Intern fächert sich die Benefitstrategie noch weiter auf. Das Gesundheitsangebot beinhaltet neben klassischen Vorsorgeuntersuchungen, wie kostenlosen Sehtests und Impfaktionen, auch ein Feel-Good-Management, das wöchentlich lokale FitMix- und Soccereinheiten ebenso inkludiert wie abwechslungsreiche Foodtruckaktionen und deutschlandweite Sportangebote für nahezu alle Sportarten. Auch das Thema Mitarbeitermobilität zählt zu den Schlüsselfaktoren in der Benefitstrategie: Mitarbeiter\*innen nachhaltig mobil machen, im Einklang mit klima-

schonenden Mobilitätskonzepten, trifft den Puls der Zeit. Das Angebot reicht von kostenfreiem Deutschlandticket über E-Scooter bis hin zum Jobrad-Leasing. Die EU-weite Zertifizierung des ADFC wurde der SWSG in Gold verliehen. Mit der Auszeichnung zählt die SWSG zu den Top 5 der goldzertifizierten, fahrradfreundlichen Arbeitgeber in Stuttgart. Dies bestätigt die Bestrebungen des Unternehmens und bietet ambitionierten Fahrradfahrer\*innen noch mehr Vorteile: Über sichere Abstellplätze für Zweiräder, Umkleide- und Duschköglichkeiten, eine eigene Servicestation für kleine Fahrradreparaturen bis hin zur individuellen Streckenberatung wird der Arbeitsweg auf Rädern unterstützt.

Seit 2014 ist die SWSG mit dem Audit berufundfamilie zertifiziert, seit 2023 erstmals mit „Prädikat“ – eine besondere Anerkennung, die für den Einsatz einer langjährigen, nachhaltigen familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik steht und die Gestaltung familien-gerechter Arbeitsbedingungen vorsieht. „Aufgrund der aktiven Einbeziehung unserer Mitarbeiter\*innen ist es uns gelungen, die Auszeichnung mit Prädikat zu erhalten“, so Isabell Herzog, Leiterin Personal.

Zudem hat die SWSG ihr Angebot in dem wichtigen Gebiet „Betreuung im familiären Umfeld“ erweitert. Neben der Kinderbetreuung liegt der Schwerpunkt auf der Beratung und Unterstützung bei der Pflege von Angehörigen. Gemeinsam mit der awo lifebalance stellt das Unternehmen sicher, dass die Vereinbarkeit von Beruf und Privatem vor allem in Akutsituationen noch besser gelingt und bietet mit der awo lifebalance einen Kooperationspartner, der die Mitarbeiter\*innen sofort und unkompliziert unterstützt.

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

**Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung 2023**

Seit 2011 befragt die SWSG über unabhängige Sachverständige alle drei Jahre ihre Mitarbeiter\*innen zur Zufriedenheit im Unternehmen. Die im September 2023 durchgeführte Mitarbeiterbefragung, die insgesamt 138 Fragen beinhaltet, zeigt vor dem Hintergrund der Pandemie den Umgang der SWSG mit den neuen Anforderungen an die Arbeitswelt. Die Grenze zwischen Arbeits- und Privatleben verblasst und persönliche Bedürfnisse und die Aufgabenerfüllung vermischen sich. Digitale Kommunikationsformen, wie Videobesprechungen, etablieren sich als das

dominierende Kommunikationsmedium. Die SWSG geht unter der viel verwendeten Überschrift „New Work“ mit passenden Arbeitsmodellen, maßgeschneiderten Zusatzleistungen und einer modernen und sich stets digitaler entwickelnden Arbeitsumgebung behutsam, durchdacht und unmittelbar auf die Veränderungen ein.

Die Ergebnisse der aktuellen Mitarbeiterbefragung zeigen, dass die SWSG das sehr hohe Zufriedenheitsniveau in nahezu allen abgefragten Bereichen bestätigen konnte. Die Erkenntnisse aus den Ergebnissen werden von unseren Führungskräften in den Führungsalltag übernommen und finden maßgebliche Berücksichtigung bei der stetigen Feinjustierung unserer SWSG-Personalstrategie.

Die unabhängigen Sachverständigen attestieren der SWSG auch in der aktuellen Befragung eine weit überdurchschnittliche Mitarbeiterzufriedenheit. Dabei wird die Befragung durch den entsprechenden Benchmark objektiviert.



# SELBSTBESTIMMTES WOHNEN IM ALTER – SENIORENGERECHTE WOHNUNGEN UND PFLEGEWOHNGEMEINSCHAFTEN



In Zukunft wird es immer mehr Menschen geben, die im Alter nicht auf familiäre Unterstützung und Pflege zurückgreifen können und deshalb verstärkt auf nachbarschaftliche Hilfen und professionelle Dienstleistungen angewiesen sind. Denn langfristig steigt infolge der demografischen Entwicklung die Zahl der älteren Menschen und damit die Zahl der Pflegebedürftigen. Der Wunsch vieler Menschen, bis ins hohe Alter möglichst selbstbestimmt leben zu können, stellt eine besondere Herausforderung an die Pflege, das Wohnumfeld und die Wohnungen dar. Eine Entwicklung, für die die SWSG mit unterschiedlichen Bausteinen Lösungen für ihre Mieter\*innen anbietet.

seniorengerechte Wohnungen darüber hinaus gerecht zu werden, integriert die SWSG mindestens 25 Prozent solcher Wohnungen in ihre Neubauprojekte. Zusätzlich betreibt die SWSG ein weiteres Wohnmodell für Senior\*innen – die betreuten Pflege-Wohngemeinschaften.

Neben der Reduzierung von Barrieren in der Wohnung und im unmittelbaren Wohnumfeld sowie einem umfassenden und kompetenten Beratungsangebot zu baulichen Anpassungen wie Badumbauten, die auf den individuellen Bedarf pflegebedürftiger Mieter\*innen abgestimmt sind, gehört dazu auch seit vielen Jahren das Angebot von betreutem Wohnen. An zwölf Standorten in der Landeshauptstadt bietet die SWSG insgesamt 351





Raum zum Kochen, Essen und Zusammenkommen.

### Das Konzept der Pflege-Wohngemeinschaften

Die Form der Pflege-Wohngemeinschaften gilt als moderne Alternative zum Pflegeheim. Sie sind für pflegebedürftige Menschen gedacht, die nicht mehr ohne Unterstützung allein zu Hause wohnen können.

Die Organisation des Alltags übernehmen Alltagsbegleiter\*innen, die rund um die Uhr anwesend sind. Sie organisieren den täglichen Ablauf in der Wohngemeinschaft und integrieren die Bewohner\*innen so gut es geht in das Alltagsgeschehen. So entscheiden die Senior\*innen beispielsweise gemeinsam über die Essensauswahl. Soweit sie können, helfen die Bewohner\*innen bei den Alltagsaufgaben mit und halten sich so fit. Gleichzeitig bietet das Leben in einer Wohngemeinschaft genügend Raum für Individualität – sowohl in der Einrichtung und Gestaltung ihrer eigenen Räume als auch in ihrem Lebensrhythmus.

Dank der Organisationsform bestimmt die Wohngemeinschaft auch selbst über einen Pflegedienst, der sich um die Bewohner\*innen kümmert. Für alle Entscheidungen sind also die Bewohner\*innen – oder, wenn diese nicht mehr können – ihre Angehörigen zuständig. Sie bilden eine Auftraggeber-Gemeinschaft, die auch darüber entscheidet, wer einziehen darf, wenn ein Platz in der WG frei wird. Denn: Innerhalb der Wohngemeinschaft sollen sich die Bewohner\*innen gut verstehen und einen positiven Alltag

erfahren. Zusätzlich unterstützt eine Sozialpädagogin der SWSG beratend bei der Auswahl neuer Bewohner\*innen z. B. hinsichtlich formaler Anforderungen.

In allen Pflege-WGs verfolgt die SWSG den Ansatz, dass ältere, pflegebedürftige Menschen ein neues Zuhause in einer familiären Wohnform finden. Gleichzeitig werden pflegende Angehörige entlastet und haben parallel die Möglichkeit, weiterhin Verantwortung gemeinsam mit anderen Angehörigen in der WG zu tragen. Daher übernehmen die Angehörigen auch wichtige Unterstützungsfunktionen für die Bewohner\*innen, helfen im Alltag mit, beispielsweise bei Einkäufen, Ausflügen oder bei der Erstellung des Essensplans.

### SWSG als Pionier in Stuttgart

Die beiden ersten ambulanten Pflege-Wohngemeinschaften in Stuttgart, initiiert von der SWSG, wurden im November 2015 eröffnet. Im Neubaugebiet in der Olnhauser/Auricher Straße in Zuffenhausen-Rot hat die SWSG für dieses Wohnkonzept zwei rund 230 Quadratmeter große Wohnungen im Erdgeschoss bereitgestellt und damit eine Pionierrolle in der Landeshauptstadt übernommen.

Eine enge Anbindung und Integration in das bestehende Quartier und die Nachbarschaft war für die Wahl des Standorts grundlegende Voraussetzung. Auch U-Bahn, Bäcker, Apotheke und zwei Lebensmittelgeschäfte sind fußläufig zu erreichen.

Beide WGs halten jeweils acht Plätze für pflegebedürftige Bewohner\*innen vor. Jede\*r Bewohner\*in hat hier ein eigenes Zimmer, eingerichtet nach den persönlichen Vorstellungen. Wohn- und Essbereich sowie eine offene Küche werden von allen gemeinsam benutzt und bieten Raum zum gemeinsamen Kochen, Essen und Austausch.

### Pflege-WG „Emin Eller“ für türkischsprachige Menschen

In der Pflege-WG „Emin Eller“ ist man im wahrsten Sinne des Wortes in guten Händen: Diese WG ist als kultursensible Wohngemeinschaft speziell auf pflegebedürftige Menschen mit türkisch-muslimischem Hintergrund zugeschnitten. Dort werden die Bewohner\*innen von einem türkischen Pflegedienst versorgt und im Alltag betreut. In der Muttersprache angesprochen zu werden und zu kommunizieren sowie die gewohnten Gerichte zu genießen, trägt wesentlich dazu bei, dass sich die Bewohner\*innen in dieser speziellen WG schnell heimisch fühlen. Bei fortschreitender Demenz rücken die Sprache und Gebräuche der Kindheit wieder in das Bewusstsein. Das kultursensible Angebot der WG trägt diesem Aspekt Rechnung.

### Pflege-WG „Alle 9ne“ im Generationenhaus Hallschlag

Im Juli 2018 wurde die dritte selbstverwaltete ambulante Pflege-Wohngemeinschaft in Stuttgart in Betrieb genommen. Im Dachgeschoss des Generationenhauses im Hallschlag bietet diese Einrichtung Platz für neun Bewohner\*innen. Das Gebäude beherbergt außerdem seniorengerechte Wohnungen sowie im Erdgeschoss eine Begegnungsstätte und verschiedene soziale Einrichtungen.

### Neue Pflege-WGs in Planung

Das Konzept der Pflege-Wohngemeinschaften berücksichtigt die SWSG auch bei künftigen Neubauprojekten. So werden zum Beispiel im zweiten Bauabschnitt der Keltersiedlung in Zuffenhausen und beim Neubauprojekt Teilgebiet 6 im Hallschlag weitere Pflege-WGs integriert. Die Integration von speziellen Wohnangeboten für Senior\*innen fasst die SWSG als wichtige Aufgabe auf. Mit dem Baustein der Pflege-Wohngemeinschaften gelingt es, für diese Bedarfsgruppe ein lebenswertes Zuhause – ohne dass die Bewohner\*innen auf Privatsphäre oder Eigenständigkeit verzichten müssen – zu schaffen.



# ZAHLEN UND FAKTEN

086 Kennzahlen

100 Lagebericht

130 Jahresabschluss



## WIRTSCHAFTLICH STARKE SWSG

KENNZAHL	2019	2020	2021	2022	2023	Einheit	Bewertung
<b>Gesamtinvestition</b>							
Gesamtinvestition	137,0	123,7	118,2	121,7	137,8	Mio. €	↻
davon Investitionen in den Bestand	46,7	36,4	38,8	52,9	58,9	Mio. €	↻
davon bewohnte Modernisierung	7,58	2,44	1,07	7,89	9,53	€/m <sup>2</sup>	↻
davon unbewohnte Modernisierung	6,18	2,83	2,09	5,05	4,89	€/m <sup>2</sup>	↻
davon geplante Instandhaltung	12,15	10,69	11,64	12,98	14,12	€/m <sup>2</sup>	↑
davon laufende Instandhaltung	11,45	12,95	15,65	15,06	15,40	€/m <sup>2</sup>	↑
davon Investitionen Neubau	51,1	49,8	64,3	59,3	77,7	Mio. €	↑
davon Investitionen Ankauf	39,2	37,5	15,1	9,1	1,2	Mio. €	↻
<b>Neubauquote</b>							
Neubauquote	1,7	1,3	1,0	1,6	1,5	%	↻
<b>Fertiggestellte Mietwohnungen</b>							
Fertiggestellte Mietwohnungen	283	224	199	286	289	Anzahl	↻
<b>Fertiggestellte Eigentumswohnungen</b>							
Fertiggestellte Eigentumswohnungen	41	18	0	25	0	Anzahl	↓
<b>Altersstruktur des Wohnungsbestands</b>							
Baujahr 1959 und früher	28,8	28,5	28,1	27,4	27,3	%	↻
Baujahr 1960–1969	7,4	7,3	7,2	7,1	7,0	%	↻
Baujahr 1970–1979	9,5	9,1	9,3	9,5	9,5	%	↻
Baujahr 1980–1989	6,1	6,1	6,1	5,9	5,8	%	↻
Baujahr 1990–1999	15,6	15,5	15,4	15,0	14,8	%	↻
Baujahr 2000–2009	14,8	14,7	14,8	14,4	14,2	%	↻
Baujahr 2010 und später	17,7	18,8	19,1	20,7	21,4	%	↻
<b>Eigenkapitalquote I</b>							
Eigenkapitalquote	33,6	33,5	33,4	33,0	35,3	%	↑
<b>Fremdkapitalquote I</b>							
Fremdkapitalquote	66,4	66,5	66,6	67,0	64,7	%	↑
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>							
Eigenkapitalrentabilität	3,6	4,0	3,5	2,1	2,3	%	↻
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>							
Gesamtkapitalrentabilität	2,5	2,2	1,9	1,4	1,7	%	↻
<b>EBITDA-FK-Verhältnis</b>							
EBITDA-FK-Verhältnis	9,3	9,9	9,1	7,9	8,0	%	↑

## WIRTSCHAFTLICH STARKE SWSG

KENNZAHL	2019	2020	2021	2022	2023	Einheit	Bewertung
<b>Dynamischer Verschuldungsgrad</b>							
Dynamischer Verschuldungsgrad	16,7	18,8	16,4	29,6	24,4	Jahre	↻
<b>Tilgungskraft</b>							
Tilgungskraft <sup>1)</sup>	2,1	1,8	2,1	1,0	1,2	x-fach	↻
<b>Zinsdeckung</b>							
Zinsdeckung	14,1	13,3	12,7	12,9	14,8	%	↻
<b>Kapitaldienstdeckung</b>							
Kapitaldienstdeckung	33,6	34,1	33,2	35,9	37,1	%	↻
<b>Mietenmultiplikator (Buchwerte)</b>							
Mietenmultiplikator (Buchwerte)	9,0	9,0	9,1	9,1	9,2	x-fach	↻
<b>Net Asset Value</b>							
Net Asset Value	1.580	1.762	1.965	2.141	2.106	€/m <sup>2</sup>	↻
<b>Umsatzerlöse</b>							
Umsatzerlöse	172.950.124	167.940.049	163.424.513	181.313.803	173.910.373	€	↻
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	153.287.825	158.856.763	162.905.347	167.911.287	173.317.847	€	↑
Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft	19.163.800	8.698.892	0	12.831.000	0	€	↓
<b>Jahresüberschuss</b>							
Jahresüberschuss	15.194.126	17.650.019	15.929.498	9.500.932	11.998.132	€	↻
<b>Bilanzgewinn</b>							
Bilanzgewinn	5.226.530	5.376.549	5.106.048	5.006.980	5.205.112	€	↻
<b>Fällige Mietforderungen</b>							
Fällige Mietforderungen	0,89	0,97	0,93	1,11	1,10	%	↻
<b>Anlagenvermögen</b>							
Anlagevermögen	1.172.794.638	1.233.395.540	1.282.727.498	1.323.798.519	1.380.667.801	€	↻
<b>Umlaufvermögen</b>							
Umlaufvermögen	72.359.444	69.227.266	70.117.052	75.714.236	102.442.368	€	↻
<b>Eigenkapital</b>							
Eigenkapital	418.551.530	436.201.549	441.307.597	461.631.980	523.630.112	€	↑

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.  
<sup>1)</sup> Planmäßige Tilgungen



## WIRTSCHAFTLICH STARKE SWSG

KENNZAHL	2019	2020	2021	2022	2023	Einheit	Bewertung
<b>Cashflow</b>							
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	53.028.491	54.531.819	62.714.610	40.530.763	49.698.844	€	↻
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-94.405.489	-88.057.452	-90.671.857	-75.949.539	-92.255.298	€	↻
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	41.823.363	33.610.311	27.203.914	35.081.831	54.809.206	€	↻
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.699.400	10.784.078	10.030.745	9.693.799	21.946.551	€	↻
<b>Ergebnisse vor Steuern</b>							
Ergebnisbeitrag HBW	15.161.880	22.757.903	21.565.804	10.657.517	12.753.921	€	↻
Ergebnisbeitrag Bauträger	4.384.103	697.104	-868.865	3.073.524	-56.246	€	↓
Operatives Betriebsergebnis	19.545.983	23.455.007	20.696.940	13.731.041	12.697.675	€	↻
<b>Anlagenintensität</b>							
Anlagenintensität	94,2	94,7	94,8	94,6	93,1	%	↻
<b>Innenfinanzierungsgrad I</b>							
Innenfinanzierungsgrad I	48,2	47,7	63,6	40,5	41,0	%	↑
<b>Innenfinanzierungsgrad II</b>							
Innenfinanzierungsgrad II	24,8	20,5	33,3	1,7	9,2	%	↑
<b>Durchschnittliche Buchwerte je m² (Wohn- / Nutzfläche)</b>							
Durchschnittliche Buchwerte je m² (Wohn- / Nutzfläche)	817,38	832,56	846,23	859,03	893,59	€/m²	↻
<b>Durchschnittliches Fremdkapital je m² (Wohn- / Nutzfläche)</b>							
Durchschnittliches Fremdkapital je m² (Wohn- / Nutzfläche)	498,7	514,9	537,1	553,5	559,3	€/m²	↻
<b>Anlagendeckungsgrad II</b>							
Anlagendeckungsgrad II	96,6	95,7	96,0	96,3	97,8	%	↻

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





## SWSG ALS HEIMATGEBER

KENNZAHL	2019	2020	2021	2022	2023	Einheit	Bewertung
<b>Miethausbestand</b>							
Eigene Mietwohnungen	18.813	18.952	19.187	19.580	19.824	Anzahl	↑
Wohnfläche gesamt	1.248.020	1.257.157	1.271.926	1.289.732	1.300.028	m <sup>2</sup>	↑
Eigene Gewerbeeinheiten	408	407	402	408	407	Anzahl	↑
Gewerbefläche gesamt	63.756	65.050	62.158	60.119	59.465	m <sup>2</sup>	↑
Garagen-/Tiefgaragenplätze	7.802	7.875	8.089	8.130	8.298	Anzahl	↑
Außenstellplätze	2.688	2.685	2.693	2.730	2.740	Anzahl	↑
Durchschnittliche Wohnungsgröße	66,34	66,33	66,29	65,87	65,58	m <sup>2</sup>	↑
Durchschnittliche Gewerbegröße	156,26	159,83	143,94	147,35	146,11	m <sup>2</sup>	↑
<b>Marktanteil SWSG an öffentlich geförderten Wohnungen</b>							
Öffentlich geförderte Wohnungen SWSG	7.586	7.588	7.623	7.788	7.807	Anzahl	↑
Marktanteil SWSG an öffentlich geförderten Wohnungen	50,4	51,1	51,3	51,4	51,3	%	↑
<b>Fertiggestellte Mietwohnungen</b>							
Fertiggestellte Mietwohnungen	283	224	199	286	289	Anzahl	↻
davon frei finanzierte Wohnungen	97	53	44	23	17	Anzahl	↻
davon Sozialmietwohnungen	150	43	121	106	41	Anzahl	↻
davon Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	36	19	34	0	0	Anzahl	↻
davon Personalwohnungen	0	109	0	157	231	Anzahl	↑
<b>Fertigstellungen alle Projektarten (Wohnen)</b>							
Fertigstellungen alle Projektarten (Wohnen)	634	304	238	422	445	Anzahl	↻
davon Neubau	324	242	199	311	289	Anzahl	↻
davon Mietwohnungen	283	224	199	286	289	Anzahl	↻
davon Eigentumswohnungen	41	18	0	25	0	Anzahl	↓
davon Modernisierung	310	62	39	111	156	Anzahl	↻
davon unbewohnte Modernisierung	88	0	39	38	47	Anzahl	→
davon bewohnte Modernisierung	222	62	0	73	109	Anzahl	↻

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

## SWSG ALS HEIMATGEBER

KENNZAHL	2019	2020	2021	2022	2023	Einheit	Bewertung
<b>Wohnungsgemeine frei finanzierter Wohnungsneubau (fertiggestellte WE)</b>							
Anteil 1-Personen-Haushalte	20,1	64,0	26,2	82,2	90,5	%	→
Anteil 2-Personen-Haushalte	16,8	16,3	23,0	1,8	1,6	%	→
Anteil 3-Personen-Haushalte	33,6	9,3	16,4	3,1	3,7	%	→
Anteil 4-Personen-Haushalte	10,7	6,4	18,0	5,3	1,1	%	→
Anteil 5-Personen-Haushalte und größer	18,8	4,1	16,4	7,6	3,2	%	→
<b>Wohnungsgemeine geförderter Wohnungsneubau (fertiggestellte WE)</b>							
Anteil 1-Personen-Haushalte	25,3	25,9	15,3	30,7	26,9	%	→
Anteil 2-Personen-Haushalte	18,7	13,0	34,0	24,2	26,9	%	→
Anteil 3-Personen-Haushalte	24,2	27,8	17,4	27,5	19,2	%	→
Anteil 4-Personen-Haushalte	24,7	25,9	23,6	15,4	15,4	%	→
Anteil 5-Personen-Haushalte und größer	7,1	7,4	9,7	2,2	11,5	%	→
<b>Durchschnittsmiete im Bestand</b>							
Durchschnittsmiete im Bestand	7,45	7,54	7,60	7,89	7,99	€/m <sup>2</sup> /Monat	↑
<b>Mietencluster Wohnungsbestand</b>							
bis 300 € je Wohnung	10,6	10,2	10,5	8,7	8,3	%	↑
301 €–450 € je Wohnung	32,7	32,5	31,9	30,4	29,2	%	↑
451 €–600 € je Wohnung	33,5	33,3	33,0	33,4	32,7	%	↑
ab 601 € je Wohnung	23,2	24,0	24,6	27,5	29,8	%	↑
<b>Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete)</b>							
< 5,50 €/Quadratmeter	11,8	11,5	11,7	10,0	9,6	%	↑
5,50–7,50 €/Quadratmeter	34,1	33,3	32,1	28,0	25,5	%	↑
7,50–8,50 €/Quadratmeter	28,7	28,7	28,7	26,0	25,1	%	↑
8,50–9,50 €/Quadratmeter	16,0	16,5	17,1	22,6	23,8	%	↑
> 9,50 €/Quadratmeter	8,8	9,8	10,4	13,4	16,0	%	↑
<b>Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße in Quadratmeter</b>							
< 45 Quadratmeter	11,5	11,6	12,0	13,1	13,9	%	→
45–60 Quadratmeter	28,5	28,5	28,3	27,9	27,5	%	↻
60–75 Quadratmeter	28,2	28,1	27,7	27,4	27,0	%	↻
75–90 Quadratmeter	21,6	21,5	21,5	21,3	21,2	%	↻
> 90 Quadratmeter	10,3	10,3	10,5	10,4	10,4	%	→
<b>Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl</b>							
1-Zimmer-Wohnungen	5,9	6,0	6,3	7,5	8,2	%	→
2-Zimmer-Wohnungen	30,1	30,2	30,3	30,0	30,0	%	↻
3-Zimmer-Wohnungen	47,1	46,9	46,3	45,6	45,0	%	↻
4-Zimmer-Wohnungen	14,9	14,9	15,0	14,8	14,7	%	↻
≥ 5-Zimmer-Wohnungen	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1	%	→



## SWSG ALS HEIMATGEBER

KENNZAHL	2019	2020	2021	2022	2023	Einheit	Bewertung
<b>Mieterfluktuation (nach SWSG)</b>							
Mieterfluktuation ohne Modernisierungsmaßnahmen/ Abriss/Neubau oder Verkauf	4,8	4,6	5,2	4,6	4,5	%	⬆️
Mieterfluktuation (nach SWSG)	5,2	4,8	5,7	5,0	5,1	%	⬆️
<b>Bewirtschaftungsbedingter Leerstand</b>							
Bewirtschaftungsbedingter Leerstand	0,2	0,3	0,4	0,2	0,2	%	⬆️
<b>Durchschnittliche Mietvertragsdauer</b>							
Durchschnittliche Mietvertragsdauer	12,4	12,8	13,4	12,5	12,6	Jahre	⬆️
<b>Umzugsquote SWSG (nach Abriss/Neubau bzw. unbewohnter Modernisierung)</b>							
Wegzug von SWSG	7,8	12,0	10,1	18,8	9,2	%	⬆️
Umzug/Rückzug in SWSG-Wohnung	92,2	88,0	89,9	81,3	90,8	%	⬆️
<b>Umsetzungskosten</b>							
Umsetzungskosten	321.755	87.959	187.721	175.827	325.327	€	⬆️
<b>Objektbetreuerbüros im Quartier</b>							
Objektbetreuerbüros im Quartier	31	30	29	29	29	Anzahl	⬆️
<b>Wohnen auf Probe (Freie Träger der Wohnungsnotfallhilfe)</b>							
Anzahl Wohnungen im jährlichen Kontingent	20	20	20	20	20	Anzahl	⬆️
Anzahl daraus resultierender Mietverträge (kumuliert)	55	69	81	93	102	Anzahl	⬆️
<b>Wohnen für besondere Bedarfsgruppen</b>							
Wohnen für besondere Bedarfsgruppen	64	64	64	66	66	Anzahl	⬆️
<b>Beirat der Mietervertreter*innen</b>							
Beirat der Mietervertreter*innen	55	47	46	51	47	Anzahl	⬆️
<b>Fürsorgeunterkünfte (FUK)</b>							
Fürsorgeunterkünfte (FUK) gesamt	455	455	445	432	432	Anzahl	⬆️
Versorgungsfälle	110	93	46	69	71	Anzahl	-

Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: ⬆️ sehr hoch ⬇️ hoch ➡️ mittel ⬇️ gering ⬇️ sehr gering

## SWSG ALS HEIMATGEBER

KENNZAHL	2019	2020	2021	2022	2023	Einheit	Bewertung
<b>Durchschnittsalter Bewohner*innen Gesamtbestand</b>							
Durchschnittsalter Bewohner*innen Gesamtbestand	53,5	53,7	54,0	54,1	54,4	Jahre	-
<b>Wohnungen mit Belegungsbindung</b>							
Anteil geförderte Wohnungen	40,3	40,0	41,0	40,2	40,0	%	⬆️
Anteil Wohnungen mit Belegungsrechten inkl. geförderter Wohnungen	70,8	71,0	71,0	70,1	69,4	%	⬆️
<b>Barrierefreie Neubauwohnungen</b>							
Gesamtzahl barrierefreie Wohnungen	510	553	633	713	761	Anzahl	⬆️
Fertiggestellte barrierefreie Wohnungen Neubau	58	29	80	76	46	Anzahl	⬆️
Fertiggestellte barrierefreie Wohnungen Umnutzung	0	14	0	4	2	Anzahl	⬆️
Anteil fertiggestellte barrierefreie Wohnungen an Neubauwohnungen	20,5	20,7	40,2	32,8	16,6	%	⬆️
<b>Wohnungen mit Aufzug erschlossen</b>							
Wohnungen mit Aufzug erschlossen	24,6	24,2	25,1	25,4	25,6	%	➡️
<b>Kundenzufriedenheitsanalyse <sup>1)</sup></b>							
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	-	-	-	%	-
<b>Gesamtzufriedenheit der Kund*innen <sup>1)</sup></b>							
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

<sup>1)</sup> Im Geschäftsjahr 2023 hat planmäßig keine Kundenbefragung stattgefunden. Die nächste Befragung ist im Jahr 2024 geplant.



## NACHHALTIG SOZIAL

KENNZAHL	2019	2020	2021	2022	2023	Einheit	Bewertung
<b>Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit</b>							
Kosten für Quartiersentwicklung und -arbeit	109.500	84.000	81.500	96.000	133.000	€	⬆️
davon Nachbarschafts- und Mieterfeste	25.500	0	0	17.000	54.000	€	⬆️
davon Quartiersentwicklung und -arbeit	84.000	84.000	81.500	79.000	79.000	€	⬆️
<b>Spenden</b>							
Spenden	104.016	133.266	128.792	129.763	129.722	€	⬆️
davon Hilfe und Beratung für Bewohner*innen	27.096	58.791	29.250	45.000	31.300	€	-
davon Quartiersentwicklung und -arbeit	28.344	47.494	53.680	42.130	45.662	€	-
davon Bildung	32.453	17.755	15.862	24.633	18.100	€	-
davon Integration	16.122	9.226	30.000	18.000	34.660	€	-
<b>Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit/Spenden gesamt</b>							
Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit/Spenden	209.500	214.000	210.292	225.763	262.722	€	⬆️
<b>Anzahl Kindertagesstätten</b>							
Anzahl Kindertagesstätten	38	40	40	40	39	Anzahl	⬆️
<b>Anzahl Begegnungsstätten</b>							
Anzahl Begegnungsstätten	9	9	9	9	9	Anzahl	⬆️
<b>Betreute Wohnungen für Senior*innen</b>							
Betreute Wohnungen für Senior*innen	351	351	351	351	351	Anzahl	➡️
<b>Pflege-Wohngemeinschaften</b>							
Pflege-Wohngemeinschaften	3	3	3	3	3	Anzahl	↻️
Plätze in Pflege-Wohngemeinschaften	25	25	25	25	25	Anzahl	↻️
<b>Beratungsfälle zu alters- und behindertengerechten Anpassungen der Wohnung oder des Wohnumfelds</b>							
Beratungsfälle zu alters-/ behindertengerechten Anpassungen der Wohnung oder des Wohnumfelds	38	39	49	32	53	Anzahl	⬆️

Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: ⬆️ sehr hoch ↻️ hoch ➡️ mittel ↘️ gering ⬇️ sehr gering

## NACHHALTIG SOZIAL

KENNZAHL	2019	2020	2021	2022	2023	Einheit	Bewertung
<b>Aufgabenschwerpunkte im Sozialmanagement</b>							
Klassische soziale Einzelhilfe	56,0	61,4	65,0	61,8	79,3	%	-
Quartiersentwicklung Gemeinwesenarbeit Prävention	21,4	18,0	17,0	18,0	13,5	%	-
Kommunikation und Netzwerkarbeit	5,2	6,0	5,0	5,2	3,2	%	-
Organisationsentwicklung und Projekte	9,6	9,6	8,0	8,8	3,0	%	-
Sonderaufgaben, Koordination Serviceangebote	7,8	5,0	5,0	6,2	1,0	%	-
<b>Fallzahlen des Sozialmanagements</b>							
Fälle im Konfliktmanagement	101	122	188	183	149	Anzahl	-
Mietschuldnerberatungsfälle	681	727	688	717	698	Anzahl	-
Sozialberatungsfälle	212	279	337	319	410	Anzahl	-
Fallzahlen des Sozialmanagements gesamt	994	1.128	1.213	1.219	1.257	Anzahl	-





## SWSG ALS ARBEITGEBER

KENNZAHL	2019	2020	2021	2022	2023	Einheit	Bewertung
<b>Mitarbeiter*innen nach Vollzeit</b>							
Mitarbeiter*innen	160,3	165,8	174,4	178,0	186,0	Anzahl	⬆️
Auszubildende/Trainees/ Werkstudent*innen	9,0	9,0	10,0	8,0	10,0	Anzahl	⬆️
Mitarbeiter*innen nach Vollzeit	169,3	174,8	184,4	186,0	195,0	Anzahl	⬆️
<b>Mitarbeiter*innen (Köpfe)</b>							
Mitarbeiter*innen (Köpfe)	194	196	206	208	212	Anzahl	⬆️
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	183	187	196	200	202	Anzahl	⬆️
Auszubildende/Trainees/ Werkstudent*innen	11	9	10	8	10	Anzahl	⬆️
<b>Anteil Mitarbeiter*innen</b>							
Anteil Mitarbeiterinnen	46,4	48,0	49,0	50,0	50,0	%	⬆️
Anteil Mitarbeiter	53,6	52,0	51,0	50,0	50,0	%	⬆️
<b>Altersstruktur der Mitarbeiter*innen</b>							
30 Jahre oder jünger	15,5	17,3	13,9	16,7	20,0	%	⬆️
31–40 Jahre alt	20,1	21,9	25,2	26,0	25,0	%	⬆️
41–50 Jahre alt	24,7	23,0	23,8	24,5	22,7	%	⬆️
51 Jahre und älter	39,7	37,8	37,1	32,8	32,3	%	⬆️
<b>Führungskräfte</b>							
Führungskräfte gesamt	25	23	30	30	32	Anzahl	-
davon männlich	18	15	19	19	21	Anzahl	⬇️
davon weiblich	7	8	11	11	11	Anzahl	⬇️
Geschäftsführer*innen	2	2	2	1	1	Anzahl	-
davon männlich	2	2	2	1	1	Anzahl	-
davon weiblich	0	0	0	0	0	Anzahl	-
Bereichsleiter*innen	3	3	3	3	3	Anzahl	-
davon männlich	3	3	3	3	3	Anzahl	-
davon weiblich	0	0	0	0	0	Anzahl	-
Abteilungsleiter*innen	12	10	10	12	11	Anzahl	-
davon männlich	9	7	7	8	7	Anzahl	-
davon weiblich	3	3	3	4	4	Anzahl	-
Teamleiter*innen	8	8	15	14	18	Anzahl	-
davon männlich	4	3	7	7	11	Anzahl	-
davon weiblich	4	5	8	7	7	Anzahl	-

Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: ⬆️ sehr hoch ⬇️ hoch ➡️ mittel ⬇️ gering ⬇️ sehr gering

## SWSG ALS ARBEITGEBER

KENNZAHL	2019	2020	2021	2022	2023	Einheit	Bewertung
<b>Führungskräfte aus eigenem Personal</b>							
Führungskräfte aus eigenem Personal	14	13	17	15	16	Anzahl	-
Anteil Führungskräfte aus eigenem Personal	56,0	56,5	56,7	50,0	50,0	%	⬆️
<b>Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit</b>							
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	11,2	11,2	10,8	10,2	9,9	Jahre	⬇️
<b>Unternehmenszugehörigkeit</b>							
bis 5 Jahre	32,5	38,8	41,1	46,6	54,5	%	-
bis 10 Jahre	17,5	17,9	16,3	16,7	13,2	%	-
bis 20 Jahre	22,7	21,9	23,3	16,2	15,0	%	-
bis 30 Jahre	19,6	18,4	16,8	16,7	14,1	%	-
über 30 Jahre	1,5	3,1	2,5	3,8	3,2	%	-
<b>Teilzeitquote</b>							
Mitarbeiter*innen in Teilzeitbeschäftigung	24	24	28	31	32	Anzahl	-
Teilzeitquote	12,4	12,2	13,9	15,2	14,5	%	⬆️
<b>Ausbildungsquote</b>							
Mitarbeiter*innen in der Berufsausbildung	9	9	10	8	10	Anzahl	-
Ausbildungsquote	5,3	5,1	5,4	4,2	5,0	%	⬆️
<b>Übernahmequote</b>							
Auszubildende mit Abschluss in der Berichtsperiode	4	3	2	3	2	Anzahl	⬆️
Übernahmequote	100,0	100,0	100,0	100,0	50,0	%	➡️
<b>Abwesenheitsquote</b>							
Abwesenheitsquote	3,7	3,3	2,6	4,8	4,5	%	⬆️
<b>Mitarbeiterfluktuationsquote</b>							
Mitarbeiterfluktuationsquote	8,2	6,6	8,2	8,5	7,5	%	➡️
<b>Betriebliches Gesundheitsmanagement</b>							
Gesamtkosten für betriebliches Gesundheitsmanagement	18.147	111.140	96.627	27.137	60.131	€	⬆️
Mitarbeiter*innen, die an Gesundheitsmaßnahmen teilgenommen haben	163	166	174	187	195	Anzahl	⬆️
Kosten für betriebliches Gesundheitsmanagement je Mitarbeiter*in	111,33	669,52	555,33	145,12	308,36	€	⬆️



## SWSG ALS ARBEITGEBER

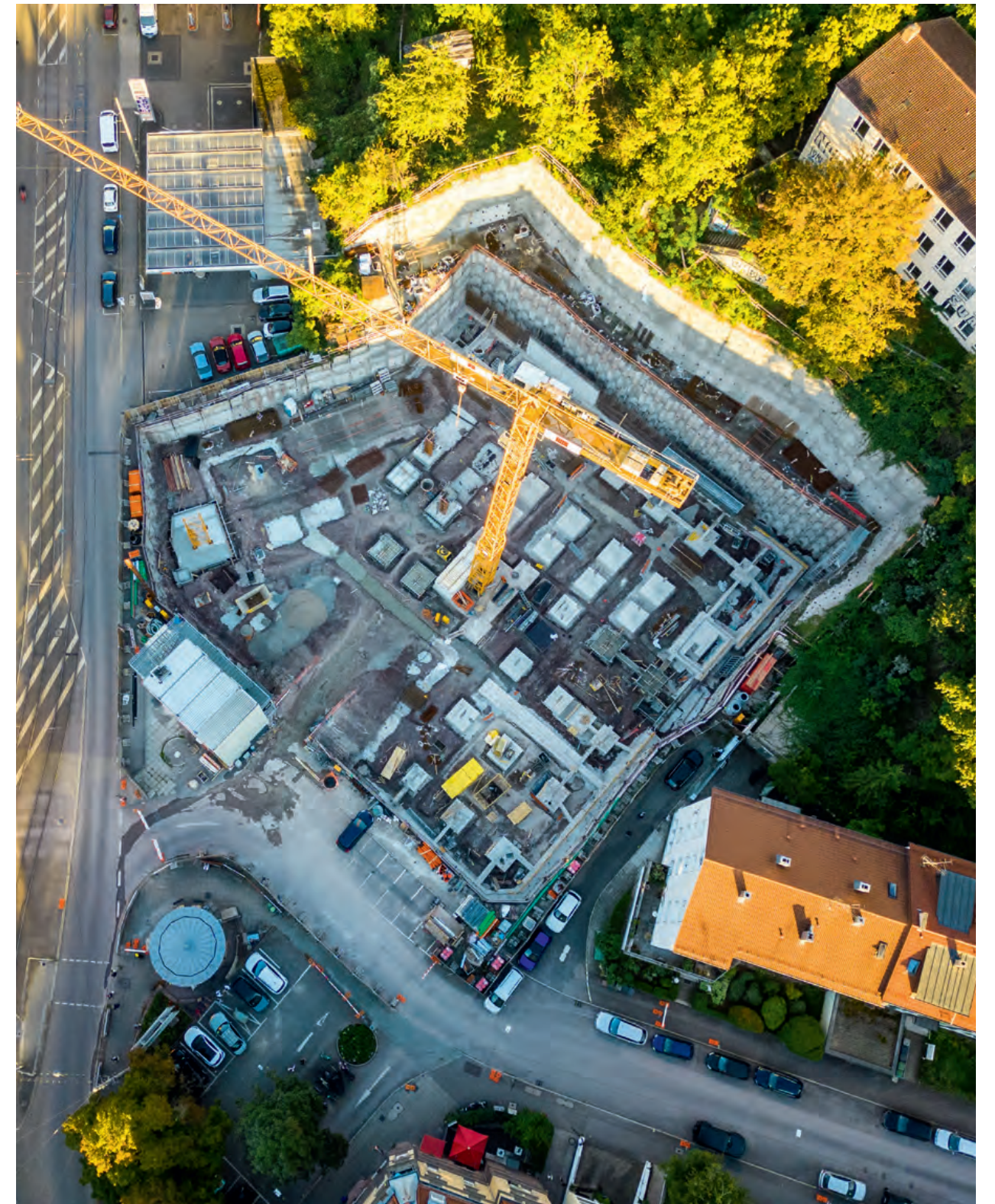
KENNZAHL	2019	2020	2021	2022	2023	Einheit	Bewertung
<b>Verletzungen &amp; Berufskrankheiten</b>							
Verletzungen & Berufskrankheiten	0	0	0	0	0	Anzahl	⬆
<b>Diskriminierungsvorfälle</b>							
Diskriminierungsvorfälle	0	0	0	0	0	Anzahl	⬆
<b>Compliance-Meldungen</b>							
Hinweise zu Compliance-Themen	0	0	2	0	2	Anzahl	➡
davon anerkannte Verstöße	0	0	2	0	2	Anzahl	➡
<b>Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht-monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften</b>							
Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht-monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€	⬆

Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: ⬆ sehr hoch ⬇ hoch ➡ mittel ⬇ gering ⬇ sehr gering

## ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG

ÖKOLOGISCHE ZIELE	Zielwert	2024*	2025*	2026*	2027*
<b>Reduzierung der flächenspezifischen CO<sub>2</sub>-Äquivalent-Emissionen gegenüber 2010</b>	<b>35–40 %</b>	<b>-29,0 %</b>	<b>-35,0 %</b>	<b>-37,0 %</b>	<b>-39,0 %</b>
davon energetische Modernisierung und Neubau	<b>-24 %</b>	-22,0%	-24,0%	-25,0%	-27,0%
davon Anlageneffizienz	<b>-5 %</b>	-3,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
davon PV-Mieterstrommodelle und Allgmeinstrom	<b>-7 %</b>	-4,0%	-5,0%	-5,5%	-6,0%
<b>Schaffung der gebäudebezogenen Voraussetzungen für Klimaneutralität bis 2035</b>					
Endenergieverbrauchsreduktion durch Hüllenmodernisierungen von 2010 bis 2030	<b>-23 %</b>	-6,2%	-7,7%	-9,2%	-10,8%
Schrittweise Erhöhung der energetischen Sanierungsrate (inklusive gebäudebezogener Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung, Anschluss an grüne Wärmeinfrastruktur eines Wärmeversorgers & Hüllenmodernisierung)	<b>4 %</b>	3,8%	3,8%	3,8%	3,1%

\* Planung





## A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### UNSER GESCHÄFTSMODELL

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zählt mit 19.824 eigenen Mietwohnungen zu den großen kommunalen, wirtschaftlich starken Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Die SWSG stellt im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart lebens- und preiswerten Wohnraum bereit. Das ist der zentrale Auftrag, den die SWSG seit neun Jahrzehnten erfüllt. Die Tätigkeitsschwerpunkte liegen auf dem Management und der Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestandes sowie dem Bauträgergeschäft. Zur Portfoliooptimierung kauft die SWSG Wohneinheiten zu und veräußert in geringem Umfang Wohneinheiten aus dem Anlagevermögen.

Alleingesellschafterin der SWSG ist die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Aktivitäten des Unternehmens basieren auf dem sozialen Auftrag der SWSG, der im Gesellschaftsvertrag verankert ist. Mit innovativen Wohnkonzepten und einem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen im Bestand sichert die SWSG den Zugang zu preis- und lebenswertem Wohnraum auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt und stärkt durch eine aktive Quartiersentwicklung das soziale Miteinander. Die erwirtschafteten Gewinne werden in den eigenen Wohnungsbestand investiert und tragen somit zum Gemeinwohl bei. Die starke wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der vergangenen Jahre, der Bestandsaufbau der SWSG, die stabile Gesellschafterstruktur sowie die klare strategische Ausrichtung des Unternehmens sind Voraussetzung dafür, dass die SWSG ihrem Auftrag gerecht wird. Seit nunmehr 90 Jahren verfolgt die SWSG dieses nachhaltige Geschäftsmodell, das für Kontinuität und Verlässlichkeit steht.

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



### UNSERE STRATEGIE UND UNTERNEHMENSZIELE

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### UNSERE PARTNER\*INNEN

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

Für ein besseres Miteinander im Quartier veranstaltet das Unternehmen regelmäßige Mieterfeste und bietet Unterstützung bei selbst organisierten Nachbarschafts- oder Stadtteilsten an. Weitere Plattformen zur Kommunikation mit den Kund\*innen bieten die Unternehmenswebseite und die vierteljährlich erscheinende Mieterzeitschrift „In Stuttgart zuHAUSE“.

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

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

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





## B. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen spürbaren Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 Prozent gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 Prozent zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 Prozent höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Im vierten Quartal 2023 wird sich das schwache Wachstum des Vorquartals fortsetzen. Saison- und arbeitstäglich bereinigt wird eine Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,2 Prozent erwartet. Zusammen mit dem negativen Wachstum in den ersten beiden Quartalen dieses Jahres ergibt sich eine Jahreswachstumsrate von minus 0,4 Prozent für das Jahr 2023. Dies sind die Ergebnisse aktueller Berechnungen durch das Institut für Angewandte Wirtschaftsforschung (IAW) und die Universität Hohenheim, die in einer Pressemitteilung vom 19. Dezember 2023 veröffentlicht wurden.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg meldete Anfang des neuen Jahres, dass die Aufträge in der Südwestindustrie im Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat Dezember 2022 preis- und arbeitstäglich bereinigt erstmals seit dreizehn Monaten gegenüber dem Vorjahresmonat wieder zugenommen haben (+5,1 Prozent). Die Produktion dagegen blieb nach vorläufigen Angaben im Dezember 2023 im Vergleich des Vorjahresmonats preis- und arbeitstäglich bereinigt gleich. Gegenüber dem Vormonat November 2023 nahm der Produktionsausstoß preis-, saison- und arbeitstäglich bereinigt zu (+3,2 Prozent). Der reale Umsatz verzeichnete nach vorläufigen Angaben im Dezember 2023 preis- und arbeitstäglich bereinigt ein Minus von 2,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat Dezember 2022.

In der Pressemitteilung vom 21. November 2023 informiert das Statistische Landesamt, dass die Exportgeschäfte des Südwestens in den ersten neun Monaten 2023 die Ausfuhren über 5,6 Prozent zum Vorjahreszeitraum gesunken sind. Im Zeitraum Januar bis September 2023 wurden baden-württembergische Waren im Gesamtwert von 187,2 Milliarden Euro exportiert. Wie das Statistische Landesamt Baden-Württemberg nach vorläufigen Ergebnissen der Außenhandelsstatistik mitteilt, waren das rund 11 Milliarden Euro bzw. 5,6 Prozent weniger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Im ersten Halbjahr hatte sich der Rückgang mit 2,2 Prozent durch das Plus von 6,5 Prozent aus dem 1. Quartal noch weit niedriger abgezeichnet. Während die Ausfuhren im 2. Quartal binnen Jahresfrist bereits um 10 Prozent zurückgegangen und damit zum ersten Mal seit dem pandemiebedingten Einbruch des 3. Quartals 2020 wieder rückläufig waren, fiel das Minus im 3. Quartal 2023 mit 12,1 Prozent noch stärker aus. Die negative

Entwicklung ist zu großen Teilen durch das eingebrochene Auslandsgeschäft der hiesigen Chemie- und Pharmaindustrie zu erklären. Auf Bundesebene waren die Exporte innerhalb der ersten drei Quartale ebenfalls rückläufig, mit einem Minus von 5,8 Mrd. Euro bzw. 0,5 Prozent im Vergleich zur Vorjahresperiode auf 1.177,6 Milliarden Euro allerdings in weit geringerem Ausmaß als in Baden-Württemberg.

Die Einfuhren nach Baden-Württemberg reduzierten sich binnen Jahresfrist um 25,8 Milliarden Euro bzw. 12,9 Prozent auf 174,5 Milliarden Euro. Damit fiel der Rückgang im Zeitraum Januar bis September 2023 importseitig mehr als doppelt so hoch aus wie bei den Exporten.

Wie üblich waren die Vereinigten Staaten mit großem Abstand das wichtigste Abnahmeland des Südwestens. Insgesamt passierten in den ersten drei Quartalen Waren im Wert von 27,3 Milliarden Euro die baden-württembergische Grenze in Richtung USA, jedoch waren das 2,5 Milliarden Euro bzw. 8,3 Prozent weniger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Platz 2 der bedeutendsten Zielländer belegte China mit 14,3 Milliarden Euro. Gegenüber Januar bis September 2022 kletterte die Volksrepublik dabei trotz eines Rückgangs von 5,0 Prozent einen Platz in der Rangliste nach oben. Ursächlich hierfür ist der relativ schwache Anstieg der Exporte nach Frankreich, mit 14,1 Milliarden Euro (+1,5 Prozent) auf Platz 3, sowie die starken Verluste bei den Ausfuhren in die Schweiz. Die Schweizer Nachbarn verloren gegenüber der Vorjahresperiode aufgrund eines Minus von 11,6 Prozent zwei Plätze und landeten mit 15,5 Milliarden Euro nur noch auf Platz 4. Ergänzt wurden die Top 5 durch die Niederlande mit 12,9 Milliarden Euro (+4,0 Prozent). Unter den wichtigsten Zielländern verzeichnete weiterhin nur Spanien auf Platz 10 eine zweistellige, wenn auch abnehmende Zuwachsrate des Exportwertes (+11,4 Prozent). Außergewöhnlich hohe Exporteinbußen von über einem Drittel (35,8 Prozent) registrierte Baden-Württemberg im Handel mit dem deutschen Nachbarland Belgien, das binnen Jahresfrist mit einem Wert von 5,3 Milliarden Euro von Platz 8 auf Platz 11 abrutschte. Hauptverantwortlich hierfür sind vorrangig die gesunkenen Ausfuhren von chemischen und pharmazeutischen Erzeugnissen.

Innerhalb der ersten drei Quartale 2023 reduzierte sich der Wert der baden-württembergischen Exporte in die Russische Föderation gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode im Zuge des seit Februar 2022 andauernden Ukraine-Kriegs und der daraus resultierenden Sanktionen gegen Russland insgesamt um 41,8 Prozent auf nunmehr 0,9 Milliarden Euro. Von Januar bis September 2021 betrug der Wert der nach Russland gelieferten Güter mit 2,7 Milliarden Euro noch das Dreifache. Das Exportgeschäft mit der Ukraine hingegen deutet eine mögliche Erholung an. Hatten die Halbjahresergebnisse noch ein Minus von 7,1 Prozent ausgewiesen, erhöhten sich die Südwest-Exporte in die Ukraine von Januar bis September 2023 um 2,5 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum auf 0,4 Milliarden Euro.

Wenn wir auf das Jahr 2023 zurückblicken, sehen wir, dass die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorübergegangen ist. Gemessen am Ausmaß der Belastungen und Unsicherheiten behauptet sich der Arbeitsmarkt aber nach wie vor gut: „Erwerbstätigkeit und Beschäftigung sind so hoch wie nie zuvor und auch 2023 zählt zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung“, sagte die Vorstandsvorsitzende der Bundesagentur für Arbeit (BA) anlässlich der Pressekonferenz vom 3. Januar 2024.

Die Arbeitslosenzahl erhöhte sich gegenüber 2022 um 191.000 Menschen und betrug im Jahresdurchschnitt 2023 in Deutschland 2,6 Millionen. Die bundesweite Arbeitslosenquote stieg um 0,4 Prozent auf durchschnittlich 5,7 Prozent.



Die Zahl der Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich Ende 2023 auf 245.466 Personen. Baden-Württemberg hatte 2023 mit 3,9 Prozent nach Bayern die niedrigste Arbeitslosenquote in Deutschland. Insgesamt verzeichnete die Bundesagentur für Arbeit für die Landeshauptstadt im Dezember 2023 18.416 Menschen (Vorjahr 15.904 Menschen) ohne Arbeit. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 5,36 Prozent (Vorjahr 4,6 Prozent).

Die automobilen Wertschöpfung verändert sich weltweit mit immer größerer Dynamik und Intensität. Die Strukturstudie BW 2023 des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus Baden-Württemberg beleuchtet die Auswirkungen von Elektrifizierung und Automatisierung auf die Wertschöpfung und Beschäftigung am Standort Baden-Württemberg.

Auch der traditionsreiche baden-württembergische Automobilstandort ist vom Wandel betroffen. Rund 136 Milliarden Euro erwirtschaftete allein die hiesige Fahrzeug- und Fahrzeugteileherstellung im vergangenen Jahr.

Die Strukturstudie BW 2023 simuliert neben dem Hochlauf der Elektromobilität im PKW-Sektor erstmals auch den Hochlauf der Elektrifizierung im Nutzfahrzeugsektor. Die Szenarien zeigen, dass rein batterieelektrische PKW im Jahr 2030 einen Marktanteil zwischen 34 Prozent und 57 Prozent an den Neuzulassungen erreichen, beim LKW zwischen 31 Prozent und 50 Prozent.

Das automobilen Wertschöpfungscluster in Baden-Württemberg umfasst nicht nur Fahrzeughersteller und -zulieferer. Dort sind aktuell 315.000 Personen beschäftigt. Zum erweiterten Wertschöpfungscluster zählen auch Unternehmen, die die Automobilindustrie beliefern, aber nicht auf Kraftfahrzeuge spezialisiert sind, z. B. der Maschinenbau oder Dienstleister. Dort sind rund 66.600 Menschen beschäftigt, weitere rund 98.500 Beschäftigte zählen zu verwandten Branchen. Somit umfasst das vollständige Automobilcluster in Baden-Württemberg rund 480.100 Beschäftigte.

Die Studie zeigt, dass Beschäftigung durch den batterieelektrischen Antriebsstrang aufgebaut wird, jedoch durch den Wegfall des konventionellen Antriebsstrangs die Beschäftigung möglicherweise um 8 Prozent bis 14 Prozent (37.600 bis 66.000 Arbeitsplätze) im gesamten Automobilcluster bis 2030 sinken könnte.

Seit Januar 2021 unterstützt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus im Rahmen des „Strategiedialogs Automobilwirtschaft Baden-Württemberg“ gezielt mit dem Förderprogramm „Transformation-Automobilwirtschaft BW“. Aufgrund der hohen Nachfrage nach dem Förderprogramm wurde die Antragsfrist bis zum 31. Mai 2024 verlängert und die Fördermittel um rund eine Million Euro aufgestockt. Bisher wurden rund 700 Anträge gestellt, das Ministerium hat hierfür über 4 Millionen Euro für die Förderung bereitgestellt. Durch die Verlängerung erhalten viele kleine und mittlere Unternehmen weiterhin schnelle und einfache Unterstützung bei Transformationsthemen.

## 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 2023 rund 10,0 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und unterliegt nur geringen Schwankungen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden Euro.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 Prozent. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Positive Signale kamen lediglich vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Der Teilpreisindex „Nettokaltmiete“ hat sich laut Statistischem Landesamt in Baden-Württemberg vom Jahresdurchschnitt 2022 zu 2023 um 3,3 Prozent erhöht. Vor allem die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 5,3 Prozent, nach einem deutlichen Anstieg um 29,7 Prozent im Jahr 2022. Preiserhöhungen gab es 2023 bei der Haushaltsenergie (+14,0 Prozent). Besonders deutlich war die Preisentwicklung für leichtes Heizöl (-22,2 Prozent) nach der Teuerung in 2022 um 87,0 Prozent. Erdgas (+14,7 Prozent) und Strom (+12,7 Prozent) kosteten mehr als ein Jahr zuvor. Kraftstoffe vergünstigten sich im Jahresdurchschnitt um 5,8 Prozent gegenüber 2022. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2023 bei +6,0 Prozent gelegen.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen im November 2023 gegenüber November 2022 um 4,3 Prozent (in Baden-Württemberg um 6,0 Prozent). Die Baupreise sind zwischenzeitlich deutlich gestiegen. Aufgrund der – durch den Krieg in der Ukraine und der dadurch verstärkten Lieferengpässe – noch einmal stark angezogenen Preise für Baumaterialien und Energie sowie Zinskosten haben auch die Preise für Bauleistungen des Bauhauptgewerbes wieder stärker zugelegt.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2022 bis November 2023 um 1,5 Prozent. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Beton- und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 Prozent günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3 Prozent zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 Prozent, Erdarbeiten waren 6,2 Prozent teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 Prozent gesunken.

Die Preise für Ausbauarbeiten lagen im November 2023 um 6,5 Prozent über denen des Vorjahresmonats. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 Prozent, diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 Prozent, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 Prozent.





Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 Prozent zu. Neben den Baupreisen werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im November 2023 um 6,6 Prozent über denen des Vorjahresmonats.

Der Baupreisindex für Wohngebäude hat sich in Baden-Württemberg seit 2015 von durchschnittlich 100,0 auf 156,9 im November 2022 erhöht.

Dem Grundstücksmarktbericht 2023 für Stuttgart ist zu entnehmen, dass im Jahr 2022 beim Gutachterausschuss mit insgesamt 4.707 Verkäufen deutlich weniger Immobilientransaktionen registriert wurden als im Vorjahr (-9,3 Prozent). Ein Großteil der Eigentumsüberschreibungen wurde im ersten Halbjahr getätigt. Das ohnehin niedrige Kauffallniveau erreicht damit einen neuen Tiefstand. Ebenfalls stark zurückgegangen ist der Geldumsatz. Im Vergleich zum umsatzstarken Vorjahr ist dieser um 26 Prozent auf 3,45 Milliarden Euro gesunken.

Besonders stark gefallen im Vergleich zu 2021 ist der Geldumsatz von unbebauten Grundstücken. Dieser sank um mehr als 40 Prozent auf 217 Millionen Euro. Parallel hierzu ist im selben Teilmarkt die Anzahl der Verkäufe um ca. 10 Prozent gesunken. Rückläufig sind zudem die Anzahl der Verkäufe und der Geldumsatz bei Wohnungs- und Teileigentum. Diese lagen mit Rückgängen um ca. 8 Prozent bzw. 5 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Auffällig ist der starke Rückgang bei Neubawohnungen. Während 2021 noch 312 Wohnungen gehandelt wurden, waren es im vergangenen Jahr noch 205.

Im Gesamtjahresvergleich ist der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen gestiegen. Der Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung im Wiederverkauf stieg gegenüber dem Vorjahr von rund 4.840 Euro/m<sup>2</sup> auf ca. 4.925 Euro/m<sup>2</sup> an. Eine Neubaueigentumswohnung kostete im Durchschnitt ca. 8.200 Euro/m<sup>2</sup>.

Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus sowie im Geschosswohnungsbau und verdichteter Bebauung wurden mit minus 5 Prozent fortgeschrieben.

Nach Angaben des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) wurden im Jahr 2023 voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 Prozent). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 Prozent auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 Prozent der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 Prozent der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 Prozent; 2025: 69 Prozent der Unternehmen).



Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

Das Statistische Bundesamt hat im November 2023 rund 20.200 Genehmigungen für neu zu errichtende Wohnungen in Wohngebäuden im Bundesgebiet gemeldet. Dies waren 4.100 oder 16,9 Prozent weniger als im November 2022. In Baden-Württemberg wurden im November 2023 1.948 Neubauwohnungen genehmigt, damit lag die Genehmigungszahl für neue Wohnungen um ca. 44 Prozent unter dem Wert vom November 2022 (3.489 Wohnungen).

Von Januar bis November 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen (Bundesgebiet) gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 25,9 Prozent oder 83.200 auf 238.500 genehmigte Wohnungen. In den Ergebnissen sind sowohl die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Gebäuden als auch für neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden enthalten.

Laut Statistischem Bundesamt wurden in neu zu errichtenden Wohngebäuden von Januar bis November 2023 im gesamten Bundesgebiet 196.700 Wohnungen genehmigt. Das waren 28,8 Prozent oder 79.700 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei ging die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um über ein Drittel (-38,6 Prozent bzw. -28.000 Wohnungen) auf 44.500 zurück. Bei den Zweifamilienhäusern hat sich die Zahl genehmigter Wohnungen mit 13.300 sogar fast halbiert (-49,2 Prozent bzw. -12.900). Auch bei den Mehrfamilienhäusern verringerte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen deutlich, und zwar um fast ein Viertel (-23,8 Prozent bzw. -40.800) auf 130.400 Wohnungen. Nur die Wohnheime konnten mit einem Anstieg auf 8.500 neu zu errichtende Wohnungen ein positives Ergebnis verzeichnen (+29,4 Prozent bzw. +1.900).

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 Prozent. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe. Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Im Jahr 2022 ist die Bevölkerungszahl in Deutschland, vor allem bedingt durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine, deutlich um 1,3 Prozent beziehungsweise 1,2 Millionen Personen gewachsen. Heute leben rund 4,1 Millionen Menschen mehr in Deutschland als noch 2010. Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2022 erreichte die Nettozuwanderung Deutschlands ein kriegsbedingtes Ausnahmenniveau von knapp 1,5 Millionen Personen. Langfristig, also im Mittel der Jahre 2010 bis 2022, sind im Saldo jährlich gut 500.000 Personen nach Deutschland zugewandert.

Jüngst lässt sich in der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzügler in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Insbesondere für Familien mit Kindern nimmt

der Stellenwert des Wohnens jenseits der großen Metropolen offenbar wieder deutlich zu. Dennoch verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.

Die Rekordzuwanderung nach Deutschland hat 2022 für einen deutlichen Rückgang der Wohnungsleerstände gesorgt. Vor allem im Osten Deutschlands, wo die Problemlage am größten ist. Die Bundesländer Sachsen-Anhalt (9,5 Prozent), Sachsen (8,6 Prozent) und Thüringen (8 Prozent) weisen bei den GdW-Unternehmen allerdings nach wie vor die höchsten Anteile an leer stehenden Wohnungen auf.

Das Statistische Landesamt verzeichnete Ende 2022 in Baden-Württemberg mit 11.280.257 Einwohner\*innen zum wiederholten Male einen neuen Bevölkerungshöchststand. Gegenüber dem Vorjahr (2021) nahm die Einwohnerzahl des Landes um 155.615 Personen zu. Für 2023 lagen die Einwohnerzahlen nur für das dritte Quartal vor. In den ersten drei Quartalen 2023 ist die Einwohnerzahl weiter um 48.828 auf 11.329.085 Personen gestiegen.

In Baden-Württemberg wurden im Jahr 2022 circa 104.500 Kinder lebend geboren und damit rund 9.000 weniger als 2021. Letztmals lag die Zahl der Geburten im Jahr 2015 niedriger als 2022. Damit hat sich der Trend steigender Geburtenzahlen im vergangenen Jahr nicht mehr fortgesetzt. Noch im Zeitraum 2014 bis 2021 stieg die Zahl der Lebendgeborenen unter anderem aufgrund der hohen Zuwanderung und der damit verbundenen Zunahme der Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter tendenziell an. Hinzu kam, dass verstärkt Kinder der geburtenstarken Jahrgänge Anfang der 1960er-Jahre, die sogenannten Baby-Boomer, selbst Kinder bekommen haben.

Die Geburtenzahl des vergangenen Jahres ist vor allem auf eine gesunkene Geburtenrate zurückzuführen: Während die durchschnittliche Kinderzahl je Frau im Jahr 2021 im Südwesten noch bei 1,63 lag, waren es im Jahr 2022 nur noch 1,50. Allerdings war damit diese Kenngröße weiterhin höher als zu Beginn des vergangenen Jahrzehnts, als die durchschnittliche Kinderzahl je Frau noch bei unter 1,4 lag.

Nach den aktuellen Auswertungen des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart stieg die Zahl der Stuttgarter Einwohner\*innen zum 31. Dezember 2023 um 59 Personen. Am 31. Dezember 2023 waren in der Landeshauptstadt Stuttgart 610.068 Einwohner\*innen mit Hauptwohnsitz gemeldet (Stand 31. Dezember 2022 = 610.009 Einwohner\*innen). Ein- und Zwei-Personen-Haushalte dominieren unverändert die Wohnungsnachfrage in Stuttgart. Circa 52 Prozent der Haushalte sind Ein-Personen-Haushalte, gefolgt von etwa 26 Prozent Zwei-Personen-Haushalten.

Beständige wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen bewirken jedoch, dass die Zahl der Stuttgarter Einwohner\*innen in den kommenden Jahren voraussichtlich wieder steigen wird (um 0,1 Prozent zwischen 2020 bis 2030 und um 1,2 Prozent zwischen 2030 bis 2040). Der Anstieg der Lebenserwartung führt dazu, dass immer mehr ältere Menschen in Stuttgart wohnen. Ende 2022 lag das Durchschnittsalter der Einwohner\*innen Stuttgarts bei einem Wert von 42,4 Jahren. Während dieser Durchschnittswert vergleichsweise unbeweglich erscheint, sind es vor allem die neu zugezogenen jungen Erwachsenen, ca. 43 Prozent sind zwischen 18 und 30 Jahren alt, und die annähernd gleich bleibende 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 2022 sind die Zahlen der 75-Jährigen und Älteren um 15.273 auf rund 59.726 Menschen angestiegen. Die aktuellen Zahlen für 2023 werden voraussichtlich am 28.02.2024 veröffentlicht. Im Jahr 2030 werden voraussichtlich 21.600 Menschen im Stadtkreis Stuttgart leben, die mindestens 85 Jahre alt sind. Das sind rund 1.520 Personen (+7,6 Prozent) mehr als heute. Am 31.12.2023 lebten in Stuttgart 241 Personen, die 99 Jahre oder älter waren.



Die Landeshauptstadt profitiert jedoch von dem kontinuierlichen Zuzug von Menschen zwischen 18 und 30 Jahren. Die Attraktivität der Stuttgarter Universitäten und Hochschulen sowie eine ausgeglichene wirtschaftliche Entwicklung entfalten eine hohe Anziehungs- und Bindungskraft für Hochschulabsolventen. Stuttgart ist schwerpunktmäßig als Standort der Industriebranchen Fahrzeug- und Maschinenbau bekannt. Zusätzlich bilden der Dienstleistungssektor und eine breite mittelständische Gewerbestruktur das Rückgrat des Wirtschaftszentrums mit positiven Auswirkungen auf Beschäftigung und Einkommen. Das unterscheidet Stuttgart auch von seinem Umland. Dort schreitet die Alterung deutlich schneller voran, da weniger junge Menschen zuziehen als in der Landeshauptstadt.

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

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

### 3. GESCHÄFTSVERLAUF UND GESCHÄFTSERGEBNIS

Der Geschäftsverlauf 2023 und das Geschäftsergebnis der SWSG zum Bilanzstichtag sind insgesamt zufriedenstellend. Die für das Geschäftsjahr 2023 prognostizierten Umsatzerlöse wurden mit rund 1,2 Millionen Euro leicht unterschritten.

Nach Rücklagenzuführung weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 5,2 Millionen Euro (Vorjahr 5,0 Millionen Euro) für das Geschäftsjahr 2023 aus. Den für 2023 prognostizierten Bilanzgewinn in der Bandbreite zwischen 2,0 und 2,5 Millionen Euro hat die SWSG um rund 3,2 Millionen Euro übertroffen. Der Jahresüberschuss beträgt 12,0 Millionen Euro (Vorjahr 9,5 Millionen Euro) und liegt circa 6,0 Millionen Euro über dem für 2023 prognostizierten Wert.

Die Gesamtkapitalverzinsung beläuft sich auf 1,7 Prozent (Vorjahr 1,4 Prozent) auf das eingesetzte Kapital und ist gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Der Jahresüberschuss soll in voller Höhe thesauriert werden, um für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zur Verfügung zu stehen.

Mit 19.824 eigenen Mietwohnungen (rund 1.300 Tausend m<sup>2</sup> 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 7.937 Wohnungen jede zweite Wohnung (54,8 Prozent) bereit. Des Weiteren verfügt die SWSG über 407 Gewerbeeinheiten sowie 11.038 Garagen und Stellplätze.





**a) Hausbewirtschaftung**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vorjahresvergleich um 5,4 Millionen Euro auf 173,3 Millionen Euro (Vorjahr 167,9 Millionen Euro) gestiegen. Die Umsatzsteigerung ist im Wesentlichen auf investitionsbedingte Erhöhungen aufgrund von Neubauten sowie auf die turnusmäßige Mieterhöhung zum 1. Juli 2022 zurückzuführen.

Am Jahresende lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 7,99 Euro/m<sup>2</sup>. Die SWSG liegt aktuell circa 28 Prozent unter dem Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegels. Das mittlere Mietpreisniveau von „mietspiegelrelevanten“ Wohnungen in Stuttgart liegt bei 11,04 Euro/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Größe einer SWSG Wohnung betrug Ende 2023 65,59 m<sup>2</sup>.

Die Erlösschmälerungen betragen 1,3 Millionen Euro (Vorjahr 0,8 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 2023 verzeichnete die SWSG 994 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote bei 5,1 Prozent und somit leicht über dem Vorjahresniveau von 5,0 Prozent. Zum Bilanzstichtag lagen die Mietrückstände bei 1,1 Prozent (Vorjahr 1,1 Prozent). Es wurden Forderungen aus Vermietung in Höhe von 1,3 Millionen Euro (Vorjahr 1,1 Millionen Euro) wertberichtigt.

Ein Großteil des Wohnungsbestandes der SWSG befindet sich auf Erbbaugrundstücken der Landeshauptstadt Stuttgart. Für die Wohnungen auf diesen Grundstücken hat die SWSG der Landeshauptstadt ein Belegungsrecht eingeräumt. Im Gegenzug wurde der Erbbauzins ermäßigt (Sozialrabatt). Das Belegungsrecht wird zugunsten der Wohnungssuchenden ausgeübt, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen.

**b) Bauträgergeschäft**

Im Geschäftsjahr 2023 hat die SWSG keine Eigentumswohnungen an Käufer übergeben. Daher erzielte die Gesellschaft in 2023 keine Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft (Vorjahr 12,8 Millionen Euro).

**4. FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE**

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2023 betrug rund 1,48 Milliarden Euro (Vorjahr 1,40 Milliarden Euro). Der Anstieg ist in erster Linie auf die Investitionstätigkeit zur Erweiterung und Erneuerung des Bestands zurückzuführen. Das Anlagevermögen erhöhte sich dabei um rund 56,9 Millionen Euro im Vorjahresvergleich. Das Umlaufvermögen veränderte sich von 75,7 Millionen Euro um 26,7 Millionen Euro auf 102,4 Millionen Euro zum 31. Dezember 2023. Im Ergebnis erhöhte sich die Bilanzsumme um gerundet 84 Millionen Euro gegenüber Ende des Geschäftsjahres 2022.

**a) Vermögensstruktur**

	2023 in T€	2022 in T€
Anlagevermögen	1.380.668	1.323.799
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	54.387	41.813
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	26.108	24.207
Flüssige Mittel	21.947	9.694
Abgrenzung	231	172
	<b>1.483.341</b>	<b>1.399.685</b>

**b) Kapitalstruktur**

	2023 in T€	2022 in T€
Eigenkapital	523.630	461.632
Sonderposten für Investitionszuschüsse	15.878	17.099
Rückstellungen	55.497	57.236
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	760.539	747.085
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen	80.777	71.600
Sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzung	47.020	45.033
	<b>1.483.341</b>	<b>1.399.685</b>

Das Anlagevermögen der SWSG in Höhe von 1.380,7 Millionen Euro (Vorjahr 1.323,8 Millionen Euro) ist weitestgehend mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote inklusive Sonderposten für Investitionszuschüsse und passivem Rechnungsabgrenzungsposten beträgt 39,2 Prozent (Vorjahr 37,4 Prozent).

**c) Investitionen**

Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 46,2 Millionen Euro (Vorjahr 46,2 Millionen Euro) aufgewendet. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Jahr 2023 insgesamt 12,7 Millionen Euro (Vorjahr 7,1 Millionen Euro) in Modernisierungen investiert. Es konnten 159 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr 116 Wohn- und Gewerbeeinheiten) fertiggestellt werden. Bei weiteren 213 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten (Vorjahr 209 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten) waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

Zusätzlich hat die SWSG im Jahr 2023 78,9 Millionen Euro (Vorjahr 68,4 Millionen Euro) im Mietwohnungsneubauprogramm und für unbebaute sowie bebaute Grundstücke investiert. 289 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit sowie 171 Garagen und Stellplätze (Vorjahr 286 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und 101 Garagen und Stellplätze) konnten fertiggestellt werden. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2023 weitere 314 Mietwohnungen, sieben gewerbliche Einheiten und 186 Garagen beziehungsweise Stellplätze.



Im Geschäftsjahr 2023 hat die Gesellschaft keine Erlöse aus Desinvestitionen (Vorjahr 1,1 Millionen Euro) erzielt.

2023 hat die SWSG insgesamt 137,8 Millionen Euro (Vorjahr 121,7 Millionen Euro) für ihren Bestand aufgewendet.

#### d) Kapitalflussrechnung (DRS 21)

	2023 in T€	2022 in T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	49.699	40.531
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-92.255	-75.950
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	54.809	35.082
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<b>21.947</b>	<b>9.694</b>

Der gestiegene 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 einer Erhöhung des Finanzmittelfonds um rund 12,3 Millionen Euro auf 21,9 Millionen Euro zum 31. Dezember 2023.

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

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

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

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

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

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

## 5. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage nach Geschäftsbereichen stellt sich wie folgt dar:

	2023 in T€	2022 in T€
<b>Operatives Betriebsergebnis</b>		
– aus der Hausbewirtschaftung	12.754	10.658
– aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	-56	3.073
<b>Operatives Betriebsergebnis (gesamt)</b>	<b>12.697</b>	<b>13.731</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-699	-4.230
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>11.998</b>	<b>9.501</b>
Einstellung in Gewinnrücklagen	-6.793	-4.494
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>5.206</b>	<b>5.007</b>

Der Ergebnisbeitrag aus der Hausbewirtschaftung lag im Geschäftsjahr 2023 mit rund 2,1 Millionen Euro deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf die im Vorjahresvergleich um 2,5 Millionen Euro höheren sonstigen betrieblichen Erträge aus der nachträglichen Aktivierung eines Modernisierungsprojektes sowie der Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen.

Im Jahr 2023 wurden keine Einheiten an die Erwerber übergeben (im Vorjahr 25 Einheiten). Aus dem Baurärgeschäft wurden 2023 somit keine Umsatzerlöse erzielt (im Vorjahr 12,8 Millionen Euro). Der Ergebnisbeitrag aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit hat sich um rund 3,1 Millionen Euro von 3,07 Millionen Euro auf -56 Tausend Euro verringert.

Das operative Betriebsergebnis ist im Ergebnis um knapp 1,0 Million Euro auf 12,7 Millionen Euro zurückgegangen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich im Vorjahresvergleich um 3,5 Millionen Euro verringert. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus Steuererstattungen im Zuge der Betriebsprüfungen für die Veranlagungszeiträume 2014 bis 2017.

## 6. MITARBEITER\*INNEN

Der aktive Personalbestand der SWSG betrug 2023 im Jahresdurchschnitt inklusive der Geschäftsführung 187 Mitarbeiter\*innen (Vollzeitbeschäftigte). Teilzeitmitarbeiter\*innen wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet. Darüber hinaus waren 5 Auszubildende und 5 Studenten\*innen der Dualen Hochschule Baden-Württemberg bei der SWSG tätig.

Der Personalaufwand betrug 16,6 Millionen Euro. Neben Löhnen und Gehältern beeinflusst die Zuführung zu den unmittelbaren und mittelbaren Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1,5 Millionen Euro den Personalaufwand 2023. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes.



## C. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

### 1. RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

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

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

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

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

Zudem bildet diese Risikoanalyse die Grundlage für die ebenfalls halbjährliche Berichterstattung an den Aufsichtsrat der SWSG. Ihm werden die übergeordneten Risikobereiche der SWSG vorgestellt. Dabei werden auch die Einzelrisiken der SWSG näher beleuchtet. Hierbei liegt der Fokus auf Risiken, die – trotz Einleitung von Gegenmaßnahmen – mit einem hohen Gefährdungspotenzial eingestuft wurden. Ergänzt werden diese Ergebnisse um eine Darstellung von Interdependenzen zwischen verschiedenen Risiken. Dies erlaubt in der Folge einen strukturierten Blick auf konkrete Risikoschwerpunkte. Die SWSG steuert eine Vielzahl von Risiken, die sich auch gegenseitig beeinflussen. Diese Interdependenzen zwischen den verschiedenen Risiken zu verstehen, ist von entscheidender Bedeutung, da sie die Gesamtsicherheit und Stabilität des Unternehmens beeinflussen können.

Bei der SWSG wurden im Jahr 2023 14 übergeordnete Risikobereiche identifiziert. Diesen 14 Bereichen sind insgesamt 82 Einzelrisiken zugeordnet.



Nachfolgend werden die wesentlichen Einzelrisiken der Gesellschaft dargestellt. Dabei ergibt sich die Wesentlichkeit in Form des Nettorisikos aus der Risikobewertung. Diese wird auf Basis der Eintrittswahrscheinlichkeit, des Schadensausmaßes und der Wirkung der Risikosteuerungsmaßnahmen der SWSG ermittelt.

#### Verzögerte Bauprojekte durch schleppende Baurechtsschaffung bzw. B-Plan-Verfahren

Der Realisierung von Bauprojekten zur Schaffung von Mietwohnungen und von zum Vertrieb bestimmten Immobilien geht zum Teil die Festsetzung neuer Bebauungspläne voraus. In Stuttgart ist in den vergangenen Jahren ein erheblicher Zeitverzug in sämtlichen Baurechtsprozessen zu konstatieren. Aus heutiger Perspektive ist davon auszugehen, dass auch bei zukünftigen Bauprojekten, für die ein Baurechtsprozess vorgeschaltet ist, erhebliche Verzögerungen eintreten werden.

#### Dynamik der Bauwirtschaft

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

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



### Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke

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

### Ausfall ausführender Unternehmen

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



### Regulatorische Risiken im Baurecht

Beim Erwerb, bei der Realisierung von Neubauprojekten, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie bei der Bestandsbewirtschaftung sind von der SWSG zahlreiche gesetzliche und behördliche Anforderungen zu beachten und einzuhalten. Es besteht das Risiko, dass bei Projekten Verstöße gegen das geltende Baurecht und/oder gegen behördliche Auflagen begangen werden. Diese können zu Verzögerungen, Bußgeldern, Mietminderungsansprüchen und/oder Auflagen beziehungsweise Nachbesserungen führen, was der Finanz- und Ertragslage der SWSG unmittelbar schadet.

### Personalgewinnung von Fachpersonal

Die Rekrutierung von Fachspezialist\*innen und Führungskräften erweist sich weiterhin als schwierig. Hier bietet der Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes im Vergleich zu anderen Tarifverträgen wenig ausreichende Anreize, um neue Mitarbeiter\*innen zu akquirieren.

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

### Datenschutz

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

Darüber hinaus besteht jederzeit das Risiko eines Cyberangriffs. 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.

### Management der Digitalisierungsstrategie

Die Digitalisierung wesentlicher Geschäftsprozesse als integraler Bestandteil einer nachhaltigen Unternehmensstrategie unterstützt Unternehmen, bestehende und neu zu entwickelnde Strukturen und Prozesse transparenter und agiler zu gestalten. Eine fehlende Digitalisierungsstrategie und/oder ein unzureichendes Management von Digitalisierungsprojekten birgt verschiedene Risiken für die SWSG. Ein Risiko besteht in zeit- und kostenintensiven Nachsteuerungsmaßnahmen. Wenn die digitale Transformation nicht effektiv geplant, gesteuert, umgesetzt und evaluiert wird, kann dies zu Verzögerungen in der Ablauforganisation, Budgetüberschreitungen und einer ineffizienten Ressourcennutzung führen. Darüber hinaus könnten die Weiterentwicklungsbestrebungen zu Schwachstellen in der IT-Sicherheitsarchitektur führen.



### **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 Vertriebs Erfolg auch das gewählte Vertriebskonzept von hoher Bedeutung. Bei einer unzureichenden Projektbetreuung könnten die Verkaufserlöse deutlich zeitverzögert eingehen oder schlimmstenfalls ganz ausbleiben. Außerdem könnten der SWSG Zusatzkosten beispielsweise durch eine längere Kapitalbindung, durch Bewirtschaftungskosten oder eine längere Akquise entstehen.

Das Immobiliengeschäft ist bekannt dafür, häufig für Geldwäschegehalte missbraucht zu werden. Unter Geldwäsche versteht man das Einschleusen illegal erwirtschafteter Vermögenswerte in den legalen Finanz- und Wirtschaftskreislauf. Es besteht das Risiko, dass Projekte der SWSG unwissentlich oder wissentlich zum Zwecke der Geldwäsche benutzt werden. Gemäß § 56 Geldwäschegesetz kann eine Zuwiderhandlung gegen die im Gesetz geregelten Pflichten als eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden. In Folge käme es zu finanziellen Schäden und Reputationsschäden für die SWSG.

### **Betrieb technischer Anlagen**

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

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

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

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

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

Die Kenntnisse zu Betreiberpflichten müssen ständig aktuell gehalten werden, da sich die Risikoeinschätzungen für Anlagen und Einrichtungen ändern können und auch Vorschriften ständig ergänzt werden.

Es kann eine eigene Pflichtverletzung darstellen, mit veralteten Vorgaben zu arbeiten und nicht nach dem aktuellen regulatorischen Rahmen zu handeln. Aufgrund der zahlreichen und wachsenden gesetzlichen Anforderungen an die Betreiberpflichten des Wohnungseigentümers bleibt das signifikante Risiko für den Betreiber bestehen, dass unter Umständen Lücken bei der Kontrolle der beauftragten Dienstleister\*innen entstehen, zumal die Gesamtverantwortung der Betreiberpflichten rechtlich nicht voll auf Dritte abgewälzt werden kann. Es besteht insgesamt das Risiko, dass die SWSG ein Organisationsverschulden trifft, wenn sie nicht nachweisen kann, dass sie kontinuierlich geeignete Maßnahmen bereitstellt, um die Erfüllung der Betreiberpflichten zu gewährleisten.

### **Verfügbarkeit Notfallservice**

Die SWSG ist bei technischen Problemen jederzeit für ihre Kund\*innen ansprechbar. Der telefonische Kundenservice steht täglich rund um die Uhr zur Verfügung. Außerhalb der regulären Arbeitszeiten informiert der telefonische Kundenservice einen eigens eingerichteten Notfallservice. Es besteht das Risiko, dass der von der SWSG beauftragte Generalunternehmer bei parallel auftretenden Schadensfällen überlastet ist und somit die Schadensfälle nicht oder nicht adäquat beseitigen kann. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass der Generalunternehmer grundsätzlich ausfällt und die SWSG somit überhaupt keinen Notdienst anbieten kann. Ferner besteht das Risiko, dass der Generalunternehmer nicht bei jedem Gewerk über eine ausreichende Expertise verfügt.

### **Beauftragungswesen**

Ungeplante Instandsetzungsarbeiten müssen zügig bearbeitet werden. Der Prozess der Erstbearbeitung von Meldungseingängen, nämlich die Klassifizierung des Schadens, sowie die anschließende Auswahl der zu beauftragenden Firmen sind komplex und somit fehleranfällig. Es kann zu Fehlbeurteilungen, Zeitverzögerungen und Ausführungsmängeln kommen. Es besteht das Risiko von Einnahmeausfällen in Form von Mietminderungen, Mehrkosten sowie gegebenenfalls auch von Reputationsschäden.

### **Management der SWSG-Klimaziele**

Die Vereinbarkeit von ökologischer Nachhaltigkeit mit Wirtschaftlichkeit und dem sozialen Auftrag ist nicht nur der grundlegende Unternehmenszweck der SWSG, sondern auch eine ihrer größten Herausforderungen. Energieeinsparung, Energieeffizienz, die Nutzung regenerativer Energiequellen und eine ressourcenschonende Bauweise sind daher die Basis für die Entwicklung des Gebäudebestands.



Mit diesen Bestrebungen unterstreicht die SWSG ihr Verantwortungsbewusstsein für die Stadt und ihre Bürger\*innen und verfolgt dabei das Ziel, in Sachen Klimaschutz mit gutem Beispiel voranzuschreiten. Als Leitplanke und Orientierungshilfe für das zukünftige Handeln im Bereich des Klimaschutzes dient die SWSG-Klimastrategie.

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

Zur Erreichung der ambitionierten SWSG-Klimaziele ist eine schnelle und deutliche Reduktion des Treibhausgasausstoßes erforderlich, der aus der Gebäudebeheizung und der Warmwassererwärmung resultiert. Mögliche Risiken einer Nicht-Erreichung der Endenergie- und Treibhausgasreduktionsziele sind erhöhte Energie- und CO<sub>2</sub>-Kosten der Mieter\*innen. Die Attraktivität von nicht energetisch modernisiertem Wohnraum wird daher mittel- bis langfristig sinken, sodass in den betroffenen Beständen mit erschwerter Vermietbarkeit und in Folge mit geringeren Erlösen aus der Hausbewirtschaftung zu rechnen ist.

Zudem hätte eine Verfehlung der Klimaziele auch Reputationsschäden sowie unmittelbare finanzielle Auswirkungen in Form erhöhter CO<sub>2</sub>-Kosten der SWSG zur Folge. Hintergrund dieser möglichen finanziellen Auswirkungen ist die Neuregelung der CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung zwischen Vermieter\*in und Mieter\*innen im Rahmen des zum 01.01.2023 in Kraft getretenen Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes. Dieses am 25.11.2022 durch den Bundesrat gebilligte Gesetz sieht eine Aufteilung der Kosten der CO<sub>2</sub>-Abgabe zwischen Vermieter\*innen und Mieter\*innen nach einem Stufenmodell vor. Hierbei gilt: Je höher der CO<sub>2</sub>-Ausstoß eines Gebäudes je Quadratmeter Wohnfläche ist, desto größer ist der durch den/die Vermieter\*in zu tragende Anteil der CO<sub>2</sub>-Kosten. Im Gegensatz dazu waren bis zum 31.12.2022 die CO<sub>2</sub>-Kosten aus dem Brennstoffemissionshandelsgesetz alleinig durch die Mieter\*innen zu tragen.

Durch die vorausschauende Implementierung der Organisationseinheit des „strategischen Energiemanagements“ im Jahr 2019, die im Jahr 2022 zur Abteilung „Energiewende und Nachhaltigkeitsmanagement“ weiterentwickelt wurde, 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 der Abteilung „Energiewende und Nachhaltigkeitsmanagement“ wird darüber hinaus einer Fehlallokation von Investitionsmitteln vorgebeugt und eine möglichst kosteneffiziente Klimazielerreichung sichergestellt.

#### **Erfüllung der ESG-Regulatorik**

Nachhaltigkeitsrisiken im Sinne der Bundesfinanzaufsicht BaFin sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt (Environment), Soziales (Social) oder Unternehmensführung (Governance), kurz ESG, „deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation eines beaufsichtigten Unternehmens haben können.“ [Bafin (2020): Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken]

Ein wichtiger Bestandteil der Transparenzschaffung von Nachhaltigkeitsrisiken und deren Auswirkungen ist das Berichten von nichtfinanziellen Informationen. Dies wird in der EU zukünftig durch die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) geregelt.

Ab dem Berichtsjahr 2025 ist die SWSG nach CSRD berichtspflichtig. Es besteht das Risiko, dass die SWSG ihrer Berichtspflicht nicht im erforderlichen Umfang nachkommt. Daneben kann sich eine unzureichende ESG-Berichterstattung und/oder die Nicht-Erfüllung von ESG-Kriterien durch die EU-Taxonomie-Verordnung, die Kriterien für grüne Investitionen definiert, auch negativ auf die Unternehmens- und Projektfinanzierung auswirken. Daher analysiert und bewertet die SWSG die komplexen Anforderungen, die sich aus der neuen EU-Richtlinie ergeben, bereits heute intensiv. So identifiziert sie frühestmöglich alle erforderlich werdenden Weiterentwicklungspotenziale und setzt diese um.

#### **Verfügbarkeit von Energie**

Erdgas wird in Deutschland vor allem für die Bereitstellung von Wärme und Warmwasser verwendet. Deutschland bezieht den Großteil seiner Erdgasimporte aktuell hauptsächlich aus drei europäischen Ländern. Die Abhängigkeit von russischen Erdgaslieferungen ist in letzter Zeit spürbar zurückgegangen. Die Versorgungssicherheit in Deutschland ist derzeit gesichert. Ein zukünftiger Versorgungsengpass kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

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

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

#### **Forderungsmanagement bei Nebenkostennachzahlungen**

Die SWSG vereinbart mit ihren Mieter\*innen in den Mietverträgen, dass angemessene Betriebskostenvorauszahlungen zu leisten sind (§ 556 Abs. 2 BGB). Über diese Vorauszahlungen muss die SWSG einmal im Jahr abrechnen (§ 556 Abs. 3 BGB). Dabei wird ermittelt, ob die geleisteten Zahlungen die Nebenkosten des gesamten Jahres abdecken oder ob eine Differenz besteht. Daraus ergibt sich für die SWSG entweder eine Rückzahlung, sprich sie muss ihren Mieter\*innen die zu viel gezahlten Kosten erstatten, oder sie kann eine Nachzahlung von ihren Mieter\*innen fordern. Im Fall extrem stark steigender Energiepreise kann es dazu kommen, dass die Mieter\*innen dem Nachzahlungsbegehren der SWSG nicht nachkommen können. Es besteht das Risiko, dass offene Forderungen nicht, nur teilweise oder deutlich verspätet durchgesetzt werden können, was zu einem direkten finanziellen Schaden für die SWSG führt.

#### **Verzögerung bei der laufenden Instandhaltung und -setzung**

Unter Instandhaltung sind jene Maßnahmen zusammengefasst, die zur Aufrechterhaltung des vertragsgemäßen Zustands erforderlich sind; unter Instandsetzung ist die Beseitigung eines vertragswidrigen Zustands gemeint. Die SWSG hat ihre Wohnungen und Gewerbeeinheiten in ebendiesem Zustand zu überlassen und diesen während der Mietzeit zu erhalten. Kommt sie dieser Pflicht nicht nach, zum Beispiel wenn Baumaterialien bedingt durch Lieferengpässe nicht zur Verfügung stehen, besteht das Risiko eines finanziellen Schadens (Mietausfall, Mietminderungsanspruch).



### Struktur der Förderpolitik

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

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

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

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

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

### Volatilität am Kapitalmarkt

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

Die SWSG ist ein Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz. Bei steigenden Fremdkapitalkonditionen besteht das Risiko, dass Vorhaben gar nicht oder nicht mehr wirtschaftlich realisiert werden können, oder die Finanzierung des Anlagevermögens nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden kann, da der zu leistende Kapitaldienst die zukünftigen Einnahmen der Immobilie oder gar der Gesellschaft übersteigt. Die Ursachen für die Verschlechterung der Kreditkonditionen finden sich in der klassischen Volatilität des Finanzierungsmarktes, aber auch in einer Erhöhung regulatorischer Anforderungen für risikoarme Finanzierungen. Wenn die relative Mindestkapitalanforderung für das Kreditrisiko steigt, führt das unmittelbar zu einem absoluten Kapitalanstieg, was wiederum in höheren Kapitalkosten münden könnte. Darüber hinaus könnten zu hohe Kapitalanforderungen zu einem unkontrollierten Rückbau der Bankaktiva führen und im Extremfall in einer Kreditklemme münden.

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

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

### Verstoß gegen bestehendes Recht

Schließlich ist es möglich, dass einzelne gesetzliche Regelungen oder Vorschriften, die eine Relevanz für die SWSG haben, nicht beachtet werden. Diesem Risiko begegnet die SWSG mit dem Einsatz ihres Compliance-Managements. Ziel dieses Governance-Bereiches ist, die Einhaltung gesetzlicher und unternehmensinterner Richtlinien sicherzustellen.

Darüber hinaus stellen steigende regulatorische Anforderungen und komplexe Steuergesetze die SWSG vor immer neue Herausforderungen. Besonders die zahlreichen Anwendungserlasse, die sich ständig weiterentwickelnde Rechtsprechung sowie neue Gesetze spielen hierbei eine wesentliche Rolle. Um diese Herausforderungen proaktiv und erfolgreich zu steuern, hat die SWSG ein Tax-Compliance-Management implementiert. Das Risiko besteht darin, dass relevante steuerliche Vorschriften und steigende Transparenzanforderungen nicht oder nur unzureichend umgesetzt werden. Hieraus resultieren neben Reputationsrisiken auch finanzielle Risiken durch höhere Steuerveranlagungen, Doppelbesteuerung oder Geldstrafen.





## 2. CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

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

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

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

## 3. GESAMTAUSSAGE ZU DEN RISIKEN UND CHANCEN DER GESELLSCHAFT

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

## 4. PROGNOSEBERICHT

Für 2024 sind Umsatzerlöse in der Größenordnung zwischen 200 und 205 Millionen Euro, ein Bilanzgewinn in der Bandbreite zwischen 5 und 6 Millionen Euro sowie ein Jahresüberschuss in Höhe von rund 12 Millionen Euro geplant. Die Gesamtkapitalverzinsung wird auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2023 prognostiziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2024 planmäßig um rund 7,7 Prozent beziehungsweise 13,3 Millionen Euro steigen. Die Nettomietenerlöse aus dem Wohnungsbestand steigen dabei voraussichtlich um rund 3,8 Millionen Euro. Die übrigen Steigerungen der Umsatzerlöse ergeben sich vor allem aus höheren Umsatzerlösen aus Betriebs- und Heizkosten. Das Leerstandniveau und die Leerstandsstruktur werden – wie in den vergangenen Jahren auch – insbesondere durch die anhaltenden Modernisierungsmaßnahmen geprägt. Dementsprechend werden auch die Leerstände im Geschäftsjahr weitgehend fortgeschrieben. Mittelfristig setzt die SWSG ein im Branchenvergleich weiterhin überdurchschnittliches Neubauprogramm fort. Das zukünftige Modernisierungsvolumen wird jährlich zwischen 500 und 700 Wohnungen betragen. Für das Geschäftsjahr 2024 geht die Gesellschaft von einem Instandhaltungsaufwand in der Größenordnung von 49 Millionen Euro aus. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den operativen Cashflow erwirtschaftet.

Im Bauträgersegment sind 2024 die Übergaben von 27 Eigentumswohnungen und 29 Tiefgaragenstellplätzen vorgesehen. Die daraus resultierenden Umsatzerlöse belaufen sich auf rund 17,0 Millionen Euro.

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

Stuttgart, 23. Februar 2024

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir M. Sidgi      gez. Wolf Gieseke



# BILANZ

AKTIVA	31.12.2023/in €	31.12.2022/in €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.490.877,00	1.345.103,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	197.700,66
	<b>1.490.877,00</b>	<b>1.542.803,66</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.080.621.106,44	1.077.799.034,86
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	134.290.347,15	81.567.172,06
3. Grundstücke ohne Bauten	15.876.688,06	23.676.485,37
4. Bauten auf fremden Grundstücken	127.859,00	191.789,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	462.839,00	493.901,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	479.791,00	538.476,00
7. Anlagen im Bau	112.971.839,16	117.346.968,74
8. Bauvorbereitungskosten	21.299.649,16	20.424.610,20
9. Geleistete Anzahlungen	13.046.804,85	217.278,34
	<b>1.379.176.923,82</b>	<b>1.322.255.715,57</b>
	<b>1.380.667.800,82</b>	<b>1.323.798.519,23</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00	2.932.751,27
2. Bauvorbereitungskosten	31.157,77	1.118.239,36
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	8.161.730,14	273.800,00
4. Unfertige Leistungen	46.103.646,97	37.363.247,59
5. Andere Vorräte	90.312,99	124.987,32
	<b>54.386.847,87</b>	<b>41.813.025,54</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	1.310.920,97	1.344.047,33
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	435.631,17	970.680,15
3. Sonstige Vermögensgegenstände	24.362.417,33	21.892.684,19
	<b>26.108.969,47</b>	<b>24.207.411,67</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	21.946.550,71	9.693.799,10
	<b>102.442.368,05</b>	<b>75.714.236,31</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Geldbeschaffungskosten (Disagio)	96.478,00	98.774,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	134.433,96	73.530,14
	<b>230.911,96</b>	<b>172.304,14</b>
	<b>1.483.341.080,83</b>	<b>1.399.685.059,68</b>

PASSIVA	31.12.2023/in €	31.12.2022/in €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		
	50.000.000,00	50.000.000,00
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		
	50.725.000,00	725.000,00
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000.000,00	30.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	133.700.000,00	129.600.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	254.000.000,00	246.300.000,00
	<b>417.700.000,00</b>	<b>405.900.000,00</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		
	5.205.112,29	5.006.980,08
	<b>523.630.112,29</b>	<b>461.631.980,08</b>
<b>B. SONDERPOSTEN</b>		
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	15.877.806,00	17.099.236,00
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	25.178.600,00	24.543.000,00
2. Steuerrückstellungen	1.552.500,00	379.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	28.765.515,29	32.313.815,29
	<b>55.496.615,29</b>	<b>57.235.815,29</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	751.749.316,00	734.079.668,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.790.441,93	13.005.233,00
3. Erhaltene Anzahlungen	46.378.963,90	39.071.219,59
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.569.301,77	25.790.976,19
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	7.780,31	0
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.820.934,85	6.474.595,73
7. Sonstige Verbindlichkeiten		
– davon aus Steuern: EUR 265.239,59 (Vj. EUR 263.628,49)	265.239,59	263.628,49
	<b>841.581.978,35</b>	<b>818.685.321,54</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	46.754.568,90	45.032.706,77
	<b>1.483.341.080,83</b>	<b>1.399.685.059,68</b>



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	01.01.2023–31.12.2023 in €	01.01.2022–31.12.2022 in €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	173.317.846,65	167.911.286,70
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	12.831.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	71.839,12	53.917,75
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	520.687,16	517.598,77
	<b>173.910.372,93</b>	<b>181.313.803,22</b>
<b>2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (im Vorjahr Verminderung)</b>	<b>15.541.247,93</b>	<b>-5.252.907,74</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>1.738.268,00</b>	<b>1.276.690,00</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>9.924.346,26</b>	<b>7.427.905,55</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-101.278.873,69	-92.025.034,42
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-8.646.443,20	-4.840.062,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-105.025,21	-101.608,02
	<b>-110.030.342,10</b>	<b>-96.966.704,44</b>
	<b>91.083.893,02</b>	<b>87.798.786,59</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-12.806.781,64	-11.768.741,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: EUR 1.510.135,31 (Vj. EUR 2.924.112,71)	-3.816.307,07	-5.113.102,89
	<b>-16.623.088,71</b>	<b>-16.881.844,84</b>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>-35.495.593,73</b>	<b>-34.416.419,89</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-9.698.666,47</b>	<b>-8.389.941,49</b>
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>607.785,21</b>	<b>50.900,85</b>
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		
– aus der Aufzinsung	-436.267,32	-419.213,20
– übrige	-12.825.022,48	-10.139.065,69
	<b>-13.261.289,80</b>	<b>-10.558.278,89</b>
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-699.176,72</b>	<b>-4.230.144,65</b>
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>15.913.862,80</b>	<b>13.373.057,68</b>
<b>13. Sonstige Steuern</b>	<b>-3.915.730,59</b>	<b>-3.872.125,24</b>
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>11.998.132,21</b>	<b>9.500.932,44</b>
<b>15. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>		
a) in die Bauerneuerungsrücklage	-4.100.000,00	-3.600.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	-2.693.019,92	-893.952,36
	<b>-6.793.019,92</b>	<b>-4.493.952,36</b>
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>5.205.112,29</b>	<b>5.006.980,08</b>





## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

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

### B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

Die Kosten der **Außenanlagen** werden mit jährlich 6,7 Prozent abgeschrieben. Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen werden nach folgenden Grundsätzen als Herstellungskosten behandelt:

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

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

Zu den Abschreibungen von **Erbbaurechtsnebenkosten** und **Außenanlagen** gilt Vorstehendes analog.

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

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

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

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

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

Unter **Unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Darüber hinaus sind teilfertige Bauten auf fremden Grund und Boden hier ausgewiesen.

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

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

**Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** sind zu Nominalbeträgen bewertet.

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

Das **Gezeichnete Kapital** 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 1,82 Prozent (Vorjahr 1,78 Prozent), erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 3,5 Prozent (Vorjahr 3,5 Prozent) und erwartete Rentensteigerungen von 2,5 Prozent (Vorjahr 2,5 Prozent) zugrunde gelegt. Der Rechnungszinssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Geschäftsjahre gebildet. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt zum 31. Dezember 2023 381 Tausend Euro (Vorjahr 1.627 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 0,99 Prozent (Vorjahr 0,43 Prozent) und erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 3,5 Prozent (Vorjahr 3,5 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 1.738 Tausend Euro (Vorjahr 1.277 Tausend Euro) aktiviert.

Die Zuschüsse in Höhe von 3.868 Tausend Euro (Vorjahr 3.589 Tausend Euro) wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

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

### (2) Unfertige Leistungen

Unter den **Unfertigen Leistungen** werden zum einen noch nicht abgerechnete, umlagefähige Heiz- und andere Betriebskosten in Höhe von 44.717 Tausend Euro (Vorjahr 37.363 Tausend Euro) und zum anderen teilfertige Bauten auf fremdem Grund und Boden in Höhe von 1.387 Tausend Euro (Vorjahr 0 Tausend Euro) ausgewiesen.

### (3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Wesentliche **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

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

### (4) Flüssige Mittel

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten Treuhandkonten als Sicherheiten für Altersteilzeitverpflichtungen und Verpflichtungen gegenüber Lieferanten in Höhe von 22 Tausend Euro (Vorjahr 99 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 2023 unverändert 50.000 Tausend Euro und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

### (7) Kapitalrücklagen

Durch die Landeshauptstadt Stuttgart wurde in der zweiten Jahreshälfte 2023 eine Kapitaleinzahlung in Höhe von 50.000 Tausend Euro erbracht, die im Eigenkapital als Kapitalrücklage bilanziert wird. Die Gesamthöhe der Kapitalrücklage beträgt damit 50.725 Tausend Euro (Vorjahr 725 Tausend Euro).

### (8) Gewinnrücklagen

	Einstellungen aus dem			Bestand am 31.12.2023 in T€
	Bestand am 01.01.2023 in T€	Bilanzgewinn des Vorjahrs in T€	Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs in T€	
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	129.600	0	4.100	133.700
Andere Gewinnrücklagen	246.300	5.007	2.693	254.000
	<b>405.900</b>	<b>5.007</b>	<b>6.793</b>	<b>417.700</b>

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2023 pro m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 93,00 Euro und 118,00 Euro und pro Garageneinheit 192,00 Euro.



**(9) Der Ausschüttungssperre unterliegende Eigenkapitalbeträge**

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung für Altersvorsorgeverpflichtung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren von 381 Tausend Euro (Vorjahr 1.627 Tausend Euro) unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

**(10) Rückstellungen für Pensionen**

Der Ausweis betrifft unmittelbare und mittelbare Pensionsverpflichtungen. Den Mitarbeiter\*innen der Gesellschaft ab Eintrittsjahr 1970 ist eine Zusatzversorgung nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst zugesagt worden. Hierbei liegt aufgrund der Einstandspflicht des Arbeitgebers und der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externem Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor. Die daraus resultierende Unterdeckung beträgt zum 31. Dezember 2023 23.216 Tausend Euro (Vorjahr 22.470 Tausend Euro). Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe zurückgestellt.

Von den unmittelbaren Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1.963 Tausend Euro (Vorjahr 2.073 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 1.526 Tausend Euro (Vorjahr 1.608 Tausend Euro).

**(11) Sonstige Rückstellungen**

Enthalten sind:

	31.12.2023 in T€	31.12.2022 in T€
Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens	10.858	13.130
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen	10.312	9.718
Ausstehende Rechnungen Betriebskosten	1.099	1.678
Ausstehende Rechnungen für Umlaufvermögen	331	866
Noch zu erwartende Baukosten für verkaufte und übergebene Einheiten	274	769
Rückstellung für die Forderungen nach § 13b UStG	2.819	2.819
Prozesskosten	285	440
Übrige	<b>2.787</b>	2.894
	<b>28.765</b>	<b>32.314</b>

**(12) Verbindlichkeiten**

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

**(13) Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart**

Folgende Bilanzposten sind davon berührt:

	31.12.2023 in T€	31.12.2022 in T€
<b>Aktiva</b>		
Forderungen aus Vermietung	103	134
Sonstige Vermögensgegenstände	14.005	9.847
	<b>14.108</b>	<b>9.981</b>
<b>Passiva</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.719	2.883
Erhaltene Anzahlungen	1.355	987
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.997	6.700
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	5
	<b>11.071</b>	<b>10.575</b>

**D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

**(14) Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen:

	2023 in T€	2022 in T€
Auflösung		
- des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.221	1.245
- von Rückstellungen	3.794	2.029
Anlagenverkäufe	0	1.069
Schadenersatz und sonstige Erstattungen	1.584	911
Versicherungserstattungen	1.864	1.861
Erträge aus Zuschreibungen im Anlagevermögen	36	0
Übrige	1.425	313
	<b>9.924</b>	<b>7.428</b>

Die periodenfremden Erträge in Höhe von 5.271 Tausend Euro (Vorjahr 3.598 Tausend Euro) resultieren insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen sowie der Nachaktivierung von Bauvorbereitungskosten im Posten Übrige.



**(15) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von 6.715 Tausend Euro (Vorjahr 6.380 Tausend Euro) enthalten.

**(16) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 2.489 Tausend Euro (Vorjahr 1.259 Tausend Euro) enthalten. Darüber hinaus enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 117 Tausend Euro (Vorjahr 117 Tausend Euro).

**E. SONSTIGE ANGABEN**

**(17) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse**

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

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2023 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 11.219 Tausend Euro (Vorjahr 1.396 Tausend Euro) und für die des Anlagevermögens auf 52.815 Tausend Euro (Vorjahr 81.953 Tausend Euro). Aus Bauverträgen für Instandhaltungsmaßnahmen von Objekten des Anlagevermögens bestehen Verpflichtungen von 6.156 Tausend Euro (Vorjahr 3.891 Tausend Euro). Die Verpflichtungen aus Grundstücksgeschäften bestehen in Höhe von 20.662 Tausend Euro (Vorjahr 20.662 Tausend Euro).

Im Rahmen der Bauträgertätigkeit wurden auf noch im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Verkaufsgrundstücken auch Sicherheiten bestellt, die der Finanzierung von Erwerben dienen. Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der jeweiligen Kreditinstitute an die Gesellschaft gegenüber. Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering. Die daraus resultierenden Haftungsverhältnisse betragen zum Bilanzstichtag 4.656 Tausend Euro (Vorjahr 10.276 Tausend Euro).

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen beträgt rund 6.715 Tausend Euro. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 62 Jahre.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen belaufen sich zum 31. Dezember 2023 auf insgesamt 769 Tausend Euro (Vorjahr 630 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 2023 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 12 Tausend Euro aus. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag beläuft sich auf 1.223 Tausend Euro.

**(19) Arbeitnehmer**

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

Kaufmännische Mitarbeiter*innen	118
Technische Mitarbeiter*innen	31
Objektbetreuer*innen	37
	<b>186</b>

Teilzeitmitarbeiter\*innen wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet.

**(20) Organbezüge**

Die gewährten Geschäftsführerbezüge für Herrn Samir M. Sidgi betragen im Berichtsjahr 299 Tausend Euro. Darin enthalten waren mit 4 Tausend Euro erfolgsbezogene Komponenten sowie Sachleistungen in Höhe von 5 Tausend Euro. Zudem erhielt Herr Samir M. Sidgi eine einmalige Sonderzahlung von 270 Tausend Euro für die Geschäftsjahre 2021 – 2023.

Für die Geschäftsführung bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge für Mitglieder des Aufsichtsrats betragen 40 Tausend Euro (davon 25 Tausend Euro Grundvergütung und 15 Tausend Euro Sitzungsgelder) sowie für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen 157 Tausend Euro.

**(21) Abschlussprüferhonorar**

Das berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug für das Geschäftsjahr 2023 inklusive aufwandswirksamer Umsatzsteuer 64 Tausend Euro für Abschlussprüfungsleistungen und 3 Tausend Euro für sonstige Bestätigungsleistungen.

**(22) Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung**

Gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags wurden mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf Vorschlag der Geschäftsführung vorab aus dem Jahresüberschuss 2023 4.100 Tausend Euro in die Bauerneuerungsrücklage und 2.693 Tausend Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Die Geschäftsführung schlägt weiterhin vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 5.205 Tausend Euro ebenfalls in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.



**(23) Organe der Gesellschaft****Aufsichtsrat**

- **Thomas Fuhrmann**  
Vorsitzender  
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart,  
Beigeordneter für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen
- **Peter Pätzold**  
Stellvertretender Vorsitzender  
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart,  
Beigeordneter für Städtebau, Wohnen und Umwelt
- **Stefan Conzelmann**  
Rechtsanwalt, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,  
Fraktionsvorsitzender SPD
- **Bianka Durst**  
Medizinische Fachangestellte,  
Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
- **Silvia Fischer**  
Berufsschullehrerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
- **Doris Höh**  
bis 11.05.2023  
Kinderkrankenschwester, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP
- **Christian Köhler**  
Statistiker, Politologe (M. A.), Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,  
Fraktionsvorsitzender AfD
- **Eric Neumann**  
ab 11.05.2023  
Unternehmensberater, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP
- **Thorsten Puttenat**  
Komponist, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,  
Fraktionsvorsitzender Fraktionsgemeinschaft PULS
- **Petra Rühle**  
Sozialwissenschaftlerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,  
Fraktionsvorsitzende BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

- **Michael Schrade**  
Stuckateur, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Freie Wähler
- **Jitka Sklenářová**  
Sozialwissenschaftlerin (Mgr.), Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
- **Johanna Tiarks**  
Lehrerin Pflegeberufe, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,  
Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
- **Dr. Carl-Christian Vetter**  
Unternehmer, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

**Geschäftsführung**

- **Samir M. Sidgi**  
Vorsitzender der Geschäftsführung
- **Wolf Gieseke**  
Technischer Geschäftsführer (ab 1. Januar 2024)

**(24) Nachtragsbericht**

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

Stuttgart, 23. Februar 2024

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir M. Sidgi      gez. Wolf Gieseke



# ANLAGE A

## Anlagenspiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Stand 31.12.2023 €	Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.2023 €	Zugänge 2023 €	Abgänge 2023 €	Umbuchungen 2023 €		Stand 01.01.2023 €	Zugänge 2023 €	Abgänge 2023 €	Umbuchungen 2023 €	Zuschreibungen 2023 €	Stand 31.12.2023 €	Stand 31.12.2022 €	Stand 31.12.2023 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.508.272,75	474.091,72	26.780,60	197.700,66	6.153.284,53	4.163.169,75	526.018,38	26.780,60	0,00	0,00	4.662.407,53	1.345.103,00	1.490.877,00
Geleistete Anzahlungen	197.700,66	0,00	0,00	-197.700,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197.700,66	0,00
	<b>5.705.973,41</b>	<b>474.091,72</b>	<b>26.780,60</b>	<b>0,00</b>	<b>6.153.284,53</b>	<b>4.163.169,75</b>	<b>526.018,38</b>	<b>26.780,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.662.407,53</b>	<b>1.542.803,66</b>	<b>1.490.877,00</b>
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.688.246.894,79	12.578.013,38	0,00	21.785.839,29	1.722.610.747,46	610.447.859,93	31.543.472,29	0,00	-23.744,50	25.435,70	641.989.641,02	1.077.799.034,86	1.080.621.106,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	132.420.836,37	26.307.709,92	0,00	29.456.184,47	188.184.730,76	50.853.664,31	3.074.951,72	0,00	23.744,50	10.487,92	53.894.383,61	81.567.172,06	134.290.347,15
Grundstücke ohne Bauten	23.676.485,37	86.630,05	0,00	-7.886.427,36	15.876.688,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.676.485,37	15.876.688,06
Bauten auf fremden Grundstücken	2.238.497,10	0,00	0,00	0,00	2.238.497,10	2.046.708,10	63.930,00	0,00	0,00	0,00	2.110.638,10	191.789,00	127.859,00
Maschinen	682.977,87	0,00	0,00	0,00	682.977,87	189.076,87	31.062,00	0,00	0,00	0,00	220.138,87	493.901,00	462.839,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.960.120,96	197.474,34	282.891,57	0,00	2.874.703,73	2.421.644,96	256.159,34	282.891,57	0,00	0,00	2.394.912,73	538.476,00	479.791,00
Anlagen im Bau	117.346.968,74	31.881.555,09	0,00	-36.256.684,67	112.971.839,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	117.346.968,74	112.971.839,16
Bauvorbereitungskosten	20.424.610,20	8.003.326,75	29.376,06	-7.098.911,73	21.299.649,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.424.610,20	21.299.649,16
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	217.278,34	12.829.526,51	0,00	0,00	13.046.804,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	217.278,34	13.046.804,85
	<b>1.988.214.669,74</b>	<b>91.884.236,04</b>	<b>312.267,63</b>	<b>0,00</b>	<b>2.079.786.638,15</b>	<b>665.958.954,17</b>	<b>34.969.575,35</b>	<b>282.891,57</b>	<b>0,00</b>	<b>35.923,62</b>	<b>700.609.714,33</b>	<b>1.322.255.715,57</b>	<b>1.379.176.923,82</b>
<b>Finanzanlagen</b>													
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
	<b>1.994.135.643,15</b>	<b>92.358.327,76</b>	<b>339.048,23</b>	<b>0,00</b>	<b>2.086.154.922,68</b>	<b>670.337.123,92</b>	<b>35.495.593,73</b>	<b>309.672,17</b>	<b>0,00</b>	<b>35.923,62</b>	<b>705.487.121,86</b>	<b>1.323.798.519,23</b>	<b>1.380.667.800,82</b>



## ANLAGE B

Fristigkeit und grundpfandrechtliche Sicherung der Verbindlichkeiten (Verbindlichkeitspiegel)

Vorjahreszahlen in Klammern

	insgesamt 31.12. 2023 €	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 €
<b>Verbindlichkeiten</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(734.079.668,54) 751.749.316,00	(29.546.512,65) 30.933.850,44	(704.533.155,89) 720.815.465,56	(583.613.695,67) 598.073.184,46	(694.782.588,51) 684.873.771,76	(4.865.234,12) 3.575.868,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(13.005.233,00) 8.790.441,93	(747.344,57) 448.495,90	(12.257.888,43) 8.341.946,03	(9.401.530,01) 6.673.713,93	(10.122.276,96) 6.070.979,62	(-,-) -,-
Erhaltene Anzahlungen	(39.071.219,59) 46.378.963,90	(39.071.219,59) 46.378.963,90	(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(25.790.976,19) 26.569.301,77	(25.790.976,19) 26.569.301,77	(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(-,-) 7.780,31	(-,-) 7.780,31				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(6.474.595,73) 7.820.934,85	(3.039.484,82) 4.449.967,73	(3.435.110,91) 3.370.967,12	(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-
Sonstige Verbindlichkeiten	(263.628,49) 265.239,59	(263.628,49) 265.239,59	(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>(818.685.321,54)</b> <b>841.581.978,35</b>	<b>(98.459.166,31)</b> <b>109.053.599,64</b>	<b>(720.226.155,23)</b> <b>732.528.378,71</b>	<b>(593.015.225,68)</b> <b>604.746.898,39</b>	<b>(704.904.865,47)</b> <b>690.944.751,38</b>	<b>(4.865.234,12)</b> <b>3.575.868,34</b>



## 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 und einer außerordentlichen Sitzung hat der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr insbesondere den Jahresabschluss 2022, den Wirtschaftsplan 2024 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 2023 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 2023 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 2023 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 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



**Thomas Fuhrmann**  
Bürgermeister

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS



Stefan Conzelmann



Bianka Durst



Silvia Fischer



Thomas Fuhrmann



Doris Höh  
(bis 11.05.23)



Christian Köhler



Eric Neumann  
(seit 11.05.23)



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 2023 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 und einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung sowie vier ordentlichen Sitzungen des Vergabeausschusses Angelegenheiten der Gesellschaft behandelt und die ihm nach der Geschäftsordnung vorbehaltenen Entscheidungen getroffen. Die vom Aufsichtsrat und der Geschäftsführung getroffenen Entscheidungen haben den operativen Zielen der Gesellschaft und den strategischen Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesellschafterin entsprochen.

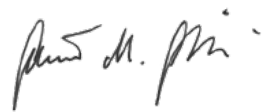
Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der denkbaren Chancen und etwaigen Risiken ausführlich unterrichtet. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat und berichtete ihm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

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung haben den Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodex mit Ausnahme des Punktes 2.2.5 entsprochen. Ein Aufsichtsratsmitglied hat aufgrund seiner Funktion noch weitere Mandate in Konzerngesellschaften der Landeshauptstadt Stuttgart wahrgenommen.


Stuttgart, 18.03.2024



**Thomas Fuhrmann**  
Bürgermeister  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



**Samir M. Sidgi**  
Vorsitzender  
der Geschäftsführung



**Wolf Gieseke**  
Geschäftsführung

## RECHTLICHE VERHÄLTNISS

### Firma

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung (SWSG)

### Anschrift

70329 Stuttgart, Augsburgers 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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

### SONSTIGE INFORMATIONEN

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat sind 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, den 23. Februar 2024

### **RWT Crowe GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Tilman Just  
(Wirtschaftsprüfer)

gez. Jochen Kugler  
(Wirtschaftsprüfer)



**Herausgeber**

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, SWSG  
Augsburger Straße 696, 70329 Stuttgart  
Tel. 0711 9320-430, E-Mail: info@swsg.de

**Gestaltung & Produktion**

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

**Druck:**

Volpp Druckproduktion, 73773 Aichwald  
Burger Druck GmbH, 79183 Waldkirch

**Bildnachweis:**

Alex Lingham via Gettyimages  
anmbph via Shutterstock  
Annabel Christmann  
Bernd Eidenmüller  
Daniel Schludi via Unsplash  
Dennis Williamson  
DOGMA 360 Communications  
Dominik Obertreis  
Dragana Gordic via Shutterstock  
Ferdinando Iannone  
Fotofabrik Stuttgart  
Friedemann Rieker  
Ground Picture via Shutterstock  
Hans-Jürgen Fein  
Isabel Pavia via Gettyimages  
Laura Zamfirescu via Gettyimages  
Lisa Dünser  
Mercedes Benz AG  
Nico Frielitz  
Olha Trotsenko via Shutterstock  
PhotoAlto/Gabriel Sanchez via Gettyimages  
Qi Yang via Gettyimages  
Robert Kdot via Shutterstock  
Roland Hägele  
Sascha Veigel  
Sebastian Bullinger  
Stadt Stuttgart  
Steffen Möller  
Sutthiphong Chandaeng via Shutterstock  
SWSG  
Thomas Niedermüller  
Tom Bilger  
Universum® Bremen



