

# A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

## Unser Geschäftsmodell

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

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

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



## Unsere Strategie und Unternehmensziele

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Unsere Partner\*innen

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



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

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

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

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

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