

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Führende Vertreter der Automobilindustrie in Baden-Württemberg hatten sich erneut für einen technologieoffenen Wandel der Branche ausgesprochen. Auch Ministerpräsident Winfried Kretschmann hat zur Halbzeit des „Strategiedialogs Automobilwirtschaft“ dafür geworben, neben der Elektromobilität auch regenerativ hergestellte Kraftstoffe oder die Brennstoffzellentechnik weiterzuentwickeln, um das Ziel einer CO₂-freien Mobilität zu erreichen. Drei Schwerpunktthemen sollen in den kommenden Jahren im Mittelpunkt stehen: der Klimaschutz, die Digitalisierung und die Stärkung des Mittelstands. Auch das Auto der Zukunft müsse in Baden-Württemberg vom Band laufen, dazu müssten bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden.

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

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

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

3. Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

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

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

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

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

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

a) Hausbewirtschaftung

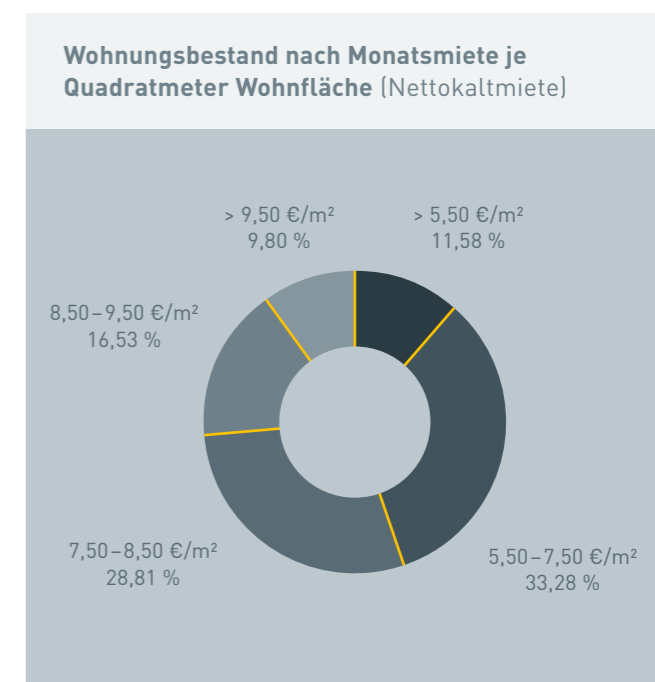
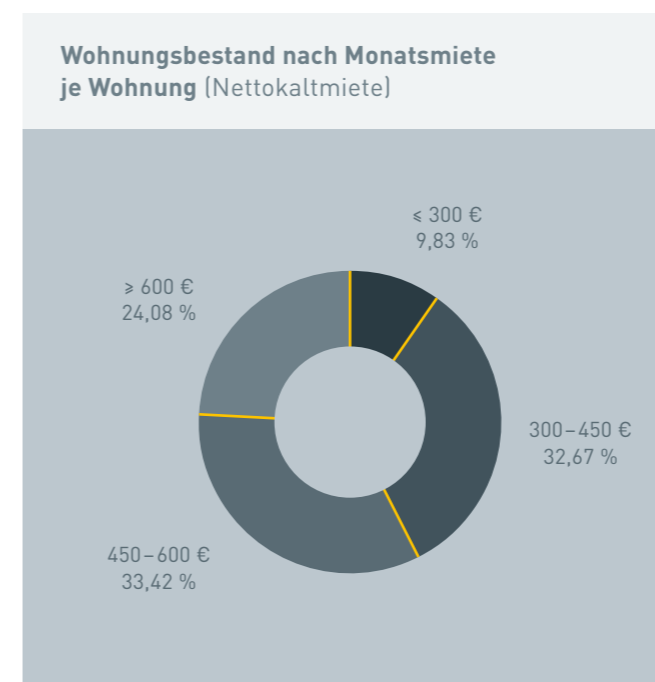
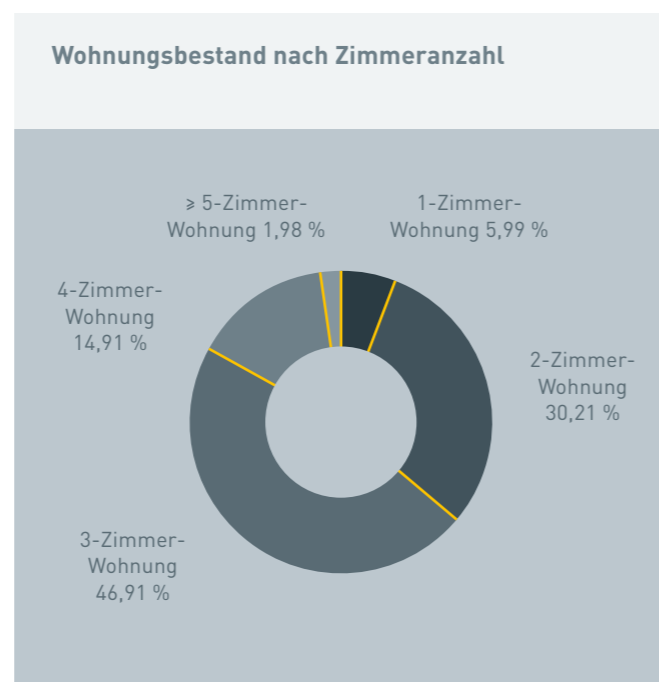
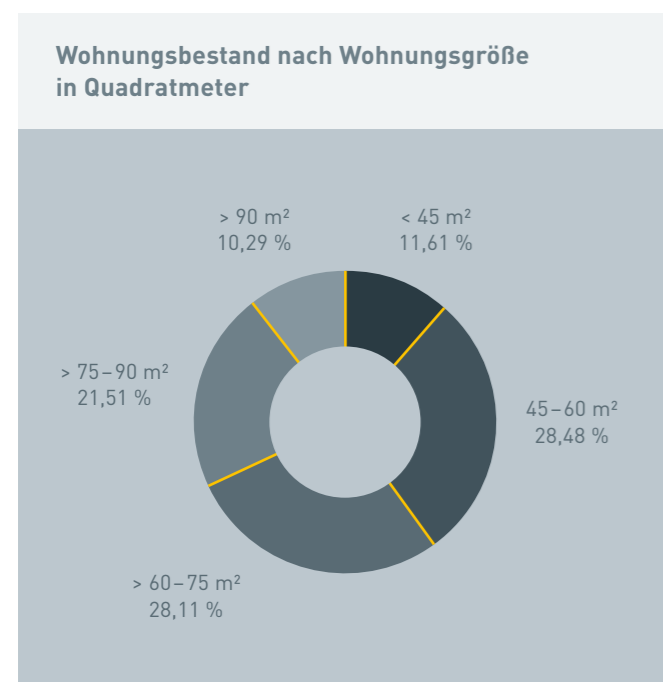
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vorjahresvergleich um 5,6 Millionen Euro auf 158,9 Millionen Euro (Vorjahr 153,3 Millionen Euro) gestiegen. Die Umsatzsteigerung ist im Wesentlichen auf investitionsbedingte Erhöhungen aufgrund von Neubauten sowie auf höhere Betriebskostenumlagen zurückzuführen.

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

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

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

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



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

b) Bauträgergeschäft

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

4. Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

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

a) Vermögensstruktur

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

b) Kapitalstruktur

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

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

c) Investitionen

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

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

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

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

d) Kapitalflussrechnung (DRS 21)

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

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

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

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

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

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

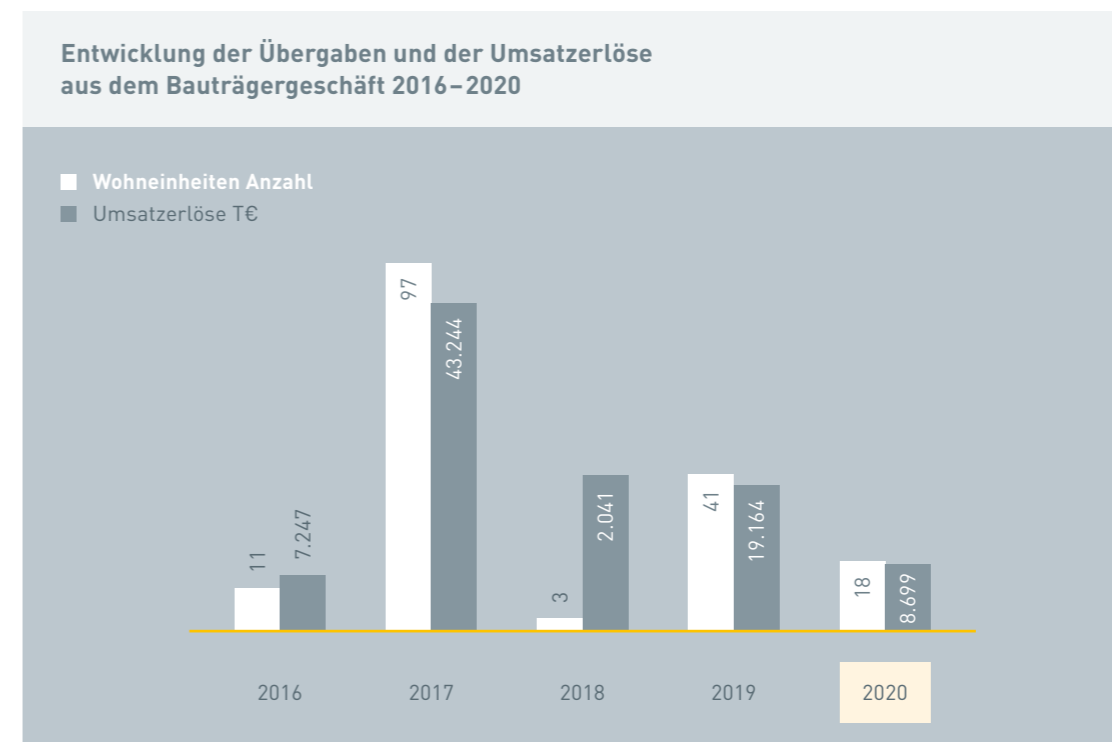
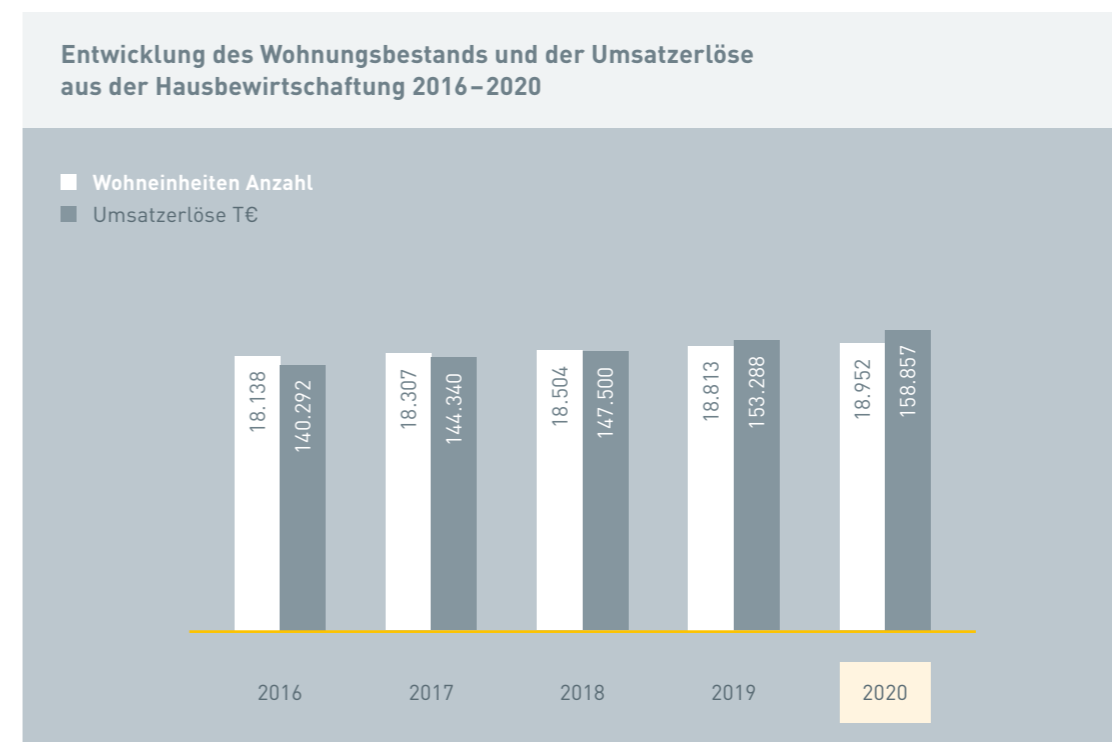
Um Kontrahenten- und Konzentrationsrisiken zu verringern, strebt die SWSG ein diversifiziertes Kreditgeberportfolio („Kernbankenprinzip“) an. Hierzu hat die SWSG in einem internen Rating ihre Finanzierungspartner bewertet und Kategorien mit entsprechenden Handlungsoptionen gebildet.

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

5. Ertragslage

a) Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen

Die folgenden Grafiken zeigen die Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen.



Ertragslage nach Geschäftsbereichen

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

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

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

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

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

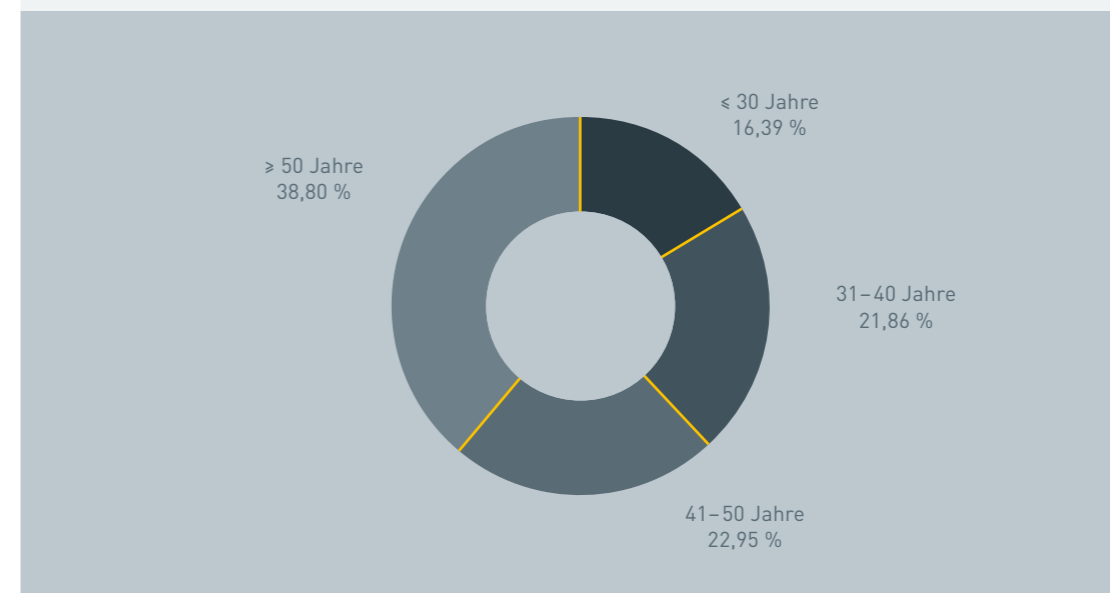
6. Mitarbeiter*innen

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

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

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

Altersstruktur der Belegschaft



Mitarbeiter*innen nach Geschlecht

