

C. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

1. Risiko- und Chancenbericht

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

a) Operative Risiken

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

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

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

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

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

Die Energieeffizienz und das Einsparen von Energie sind zentrale Einflussfaktoren für die SWSG, um den CO₂-Ausstoß und die Energiekosten bestehender sowie neuer Anlagen und Gebäude zu optimieren. Hierbei spielen die Kompetenz zur Identifikation von Energieeinsparpotenzialen und die Umsetzung von strategischen und organisatorischen Managementansätzen in kurz-, mittel- sowie langfristiger Sicht eine entscheidende Rolle. Für die SWSG besteht das Risiko, dass sie keine eigene Klimastrategie etabliert und vorhandene und/oder neu zu konzipierende Anlagen und Gebäude gar nicht oder nicht richtig analysiert, bewertet und Effizienzmaßnahmen einleitet. Darüber hinaus bewegt sich das strategische Energiemanagement in einem Umfeld einer volatilen Gesetzgebung, auf die es gegebenenfalls adäquat reagieren muss (z. B. durch Anpassungen organisatorischer Abläufe). Dies könnte zu Mehraufwendungen für die SWSG und zu Reputationschäden wegen Nichterfüllung von Klimazielen oder hoher Nebenkosten der Mieter*innen führen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Strategische Risiken

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

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

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

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

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

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

c) Risiken aufgrund gesetzlicher Änderungen

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

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

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

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

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

d) Finanzrisiken

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

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

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

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

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

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

e) Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

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

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

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

f) Gesamtaussage

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

2. Prognosebericht

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

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

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

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

Stuttgart, 26. Februar 2021

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir M. Sidgi gez. Helmut Caesar