

unternehmensvorstellung.



AGW Arbeitskreis Betriebswirtschaft am 09.11.2007
Wilfried Wendel



STUTTGARTER WOHNUNGS- UND STÄDTEBAUGESELLSCHAFT
MBH

inhaltsverzeichnis.



- SWSG im Überblick
- Ziele
- Ausblick auf große Projektentwicklungen

swsg im überblick.



	2006	2005
Umsatz gesamt	139,8 Mio. €	139,7 Mio. €
Jahresüberschuss	11,2 Mio. €	8,1 Mio. €
Cash flow aus lfd. Geschäftstätigkeit	42,7 Mio. €	30,7 Mio. €
Eigenkapitalrentabilität	5,0 %	3,9 %
Wohnungsbestand	18.271 WE	18.272 WE
davon preisgebunden	7.670 WE	7.825 WE
davon freifinanziert	10.601 WE	10.447 WE
Durchschnittliche Nettokaltmiete	5,40 €/m ²	5,28 €/m ²
Leerstand (bewirtschaftungsbedingt)	1,3 %	1,0 %
Mietrückstände am 31.12.	1,5 Mio. €	1,4 Mio. €
darauf Wertberichtigungen	1,0 Mio. €	0,8 Mio. €

swsg im überblick.



Bestandsinvestitionen	2006	2005
Instandhaltungsaufwand	18,2 Mio. € 15,70 €/m ²	18,9 Mio. € 16,30 €/m ²
Investitionen in den Bestand	28,3 Mio. € 24,38 €/m ²	29,8 Mio. € 25,71 €/m ²
Fertigstellungen		
Mietwohnungsneubau	150 WE	24 WE
Modernisierung	141 WE	330 WE

swsg im überblick.



Vertrieb und Bauträgergeschäft	2006	2005
Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen verkaufte Wohneinheiten	7,6 Mio. € 184 WE	5,8 Mio. € 234 WE
Umsatz im Bauträgergeschäft	38,0 Mio. € 155 WE	38,6 Mio. € 140 WE



5

inhaltsverzeichnis.



- SWSG im Überblick
- Ziele
- Ausblick auf große Projektentwicklungen

6

ziele.

In Stuttgart zu Hause.

- Stadtentwicklung und Stadtreparatur
- Modernisierung des Bestandes
- Energetische Optimierung
- Kinder- und familienfreundliches Wohnen
- Wohnen und Service für Senioren
- Integration

7

Stadtentwicklung und -reparatur.



Am Lerchenrain, S-Süd

Neubauung des Geländes der ehemaligen Gießerei Gross und Froelich KG mit 86 Miet- und Eigentumswohnungen

Knecht-Areal II, Haldenstraße, S-Bad Cannstatt

Abbruch von stark kontaminierter Gebäudesubstanz und Neubauung mit 48 Miet- und Eigentumswohnungen



8



Neubau von Mietwohnungen

	<u>Einheiten</u>
Fertigstellungen 2006	150
im Bau	270
<u>Bauvorbereitung</u>	<u>240</u>
Gesamt	660

Neubau von Eigentumsmaßnahmen

	<u>Einheiten</u>
Übergaben 2006	155
im Bau	175
<u>Bauvorbereitung</u>	<u>150</u>
Gesamt	480



Angebote für unterschiedliche Zielgruppen

Modernisierung des Bestandes.



	Einheiten
Fertigstellungen 2006	141
im Bau	275
<u>Bauvorbereitung</u>	<u>525</u>
Gesamt	941

11

Energetische Optimierung.



S-Birkach

Modernisierung von 48 Wohnungen
und Neubau von 23 Mietwohnungen
mit Anschluss an eine Pelletsheizung



Geothermie im Neuen Föhrichhof, S-Feuerbach

Beheizung von 86 Miet- und
Eigentumswohnungen mit Erdwärme

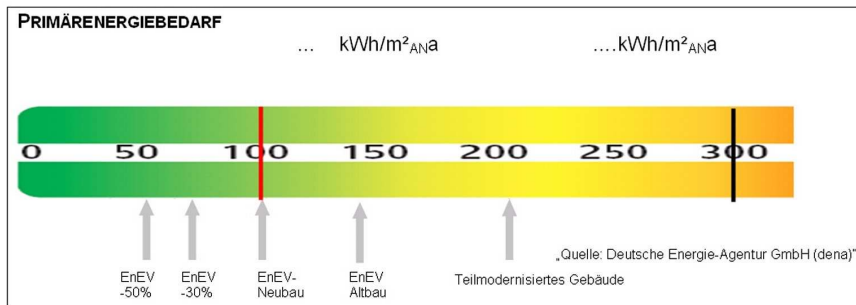


12

Energetische Optimierung.



**60 % unter EnEV beim Wohnungsneubau und
EnEV-Neubau-Standard bei Modernisierung von Mietwohnungen.**



- In 2007 Neubau von 120 Mietwohnungen im KfW 40-Standard
- 2/3 aller Wohnungen erreichen in der Modernisierung EnEV-Neubau-Standard

13

Kinder- und familienfreundliches Wohnen.



Spielen in SWSG-Wohnanlagen

Fast 1 Mio. € Ausgaben für Erweiterung und Neugestaltung von Spielplätzen bis zum Jahr 2009.

Spielen erlaubt
SWSG setzt als erstes Wohnungsunternehmen im Großraum Stuttgart eine kinderfreundliche Hausordnung um.

Neue Spielplätze
entstehen unter Beteiligung der Mieter und insbesondere der dort wohnenden Kinder.

14

Wohnen und Service für Senioren.



Anpassungen im Bestand:

z.B. ebenerdige Duschtassen sowie Absenken von Schwellen

Neubau von 48 betreuten
Seniorenwohnungen in
S-Fasanenhof
und S-Bad Cannstatt



15

Wohnen und Service für Senioren.



Concierge-Modell in Stuttgart- Botnang

- 218 Wohnungen mit 570 Bewohnern
- 130.000 Euro Investitionsvolumen
- Kooperation mit Evangelische Gesellschaft Stuttgart e. V. und JobCenter Stuttgart



- 10 Mitarbeiter werden im Rahmen von Ein-Euro-Jobs beschäftigt
- Service an sieben Tagen in der Woche von 7 bis 23 Uhr

16

Integration.



Beispielprojekt: Kinder- und Jugendarbeit Lauchhau-Lauchäcker

Ausgangslage

- Hochhaussiedlung trifft Neubaugebiet.
- Mieter trifft Eigentümer.
- Alt trifft Jung.
- Unterschiedliche, sich im Ungleichgewicht befindliche Kulturen treffen aufeinander.

Problematiken

- Anstatt eines Miteinanders gibt es ein Gegeneinander.
- Anstatt gemeinsamer Aktivitäten gibt es entfremdende Abneigungen.

Maßnahmen

- Über die Kinder wird Zugang zu den Eltern geschaffen.
- Schaffung einer Sozialarbeiterstelle.
- Vernetzung mit anderen Trägern und Initiativen.

Ergebnisse

- Schaffung einer „Solidargemeinschaft“.
- Etablierung zu einem beliebten Stadtteil.
- Ein ehemaliges Problemquartier ist zu einem „Selbstläufer“ geworden.

17

inhaltsverzeichnis.



- SWSG im Überblick
- Ziele
- Ausblick auf große Projektentwicklungen

18

Revitalisierung Hallschlag in Stuttgart-Bad Cannstatt.



Dort wohnen bei der SWSG derzeit rund 4.100 Personen in etwa 1.700 Wohnungen.



19

Revitalisierung Hallschlag in Stuttgart-Bad Cannstatt.



Problematiken

- Veraltete und marode Bausubstanz
- Keine zeitgerechten Grundrisse
- Sozialer Brennpunkt
- Schlechtes Siedlungsimagen

Auswirkungen

- Keine langfristige Vermietbarkeit
- Hohe Leerstandsquote
- Steigende Mietausfälle




Handlungsfelder

- Abbruch
- Neubau
- Modernisierungen

20

Revitalisierung Hallschlag in Stuttgart-Bad Cannstatt.



-  MODERNISIERUNG
-  ABBRUCH + NEUBAU
-  MODERNISIERUNG ODER ABBRUCH + NEUBAU

PHASE I - III
2007 - NACH 2020

Revitalisierung Hallschlag in Stuttgart-Bad Cannstatt.



Neubau 66 Mietwohnungen
Beginn in 2007

Düsseldorfer Str. 40, 44 - 60, 62 + 64,
Essener Str. 8 + 10

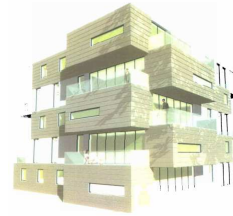
Gesamtinvestition 10,3 Mio. €



Wohnen am Höhenpark Killesberg.



- **Bieterverfahren Höhenpark Maybachstraße, Killesberg, Stuttgart-Bad Cannstatt**
- Neubebauung in Arbeitsgemeinschaft mit Siedlungswerk gGmbH
- 12 Stadthäuser + 1 Torgebäude mit ca. 170 Wohnungen
- Gesamtinvestition ca. 50 Mio. €



23

Projektentwicklung Erisdorfer Straße.



Architekten-/Investorenwettbewerb Erisdorfer Straße Areal der ehemaligen Rinderunion, Stuttgart-Birkach



- Errichtung von 43 Mietwohnungen und 39 Eigentumswohnungen
- Gesamtinvestition ca. 20 Mio. €

24

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

