

# Unternehmenspräsentation.



Frühjahrstagung AGW  
Arbeitskreis Gesellschaft und Quartier

Stuttgart, 30. März 2009  
Wilfried Wendel



- SWSG als Beteiligung der Landeshauptstadt Stuttgart
- SWSG im Überblick
- Stabilisierung Mieterstruktur
- Wohnungspolitik in Baden-Württemberg

## Aufgabe

Als wirtschaftlich starkes Wohnungsunternehmen stellt die SWSG im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart lebenswerten und preisgünstigen Wohnraum bereit

## Strategie

- Bestandsbewirtschaftung
- Sanierung des Immobilienbestandes
- Neubau von Mietwohnungen für den Bestand
- Bestandsveräußerungen zur Hebung Stiller Reserven
- Bauträgergeschäft

## Motto - Vision - Werte.

---



### Unser Motto

SWSG. In Stuttgart zu Hause.

### Unsere Vision

#### Kundenorientierung

In 5 Jahren ist die SWSG das kundenorientierteste Wohnungsunternehmen in der Region Stuttgart

### Unsere Werte

Kompetent, Freundlich, Zuverlässig



## Ziele.

---



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



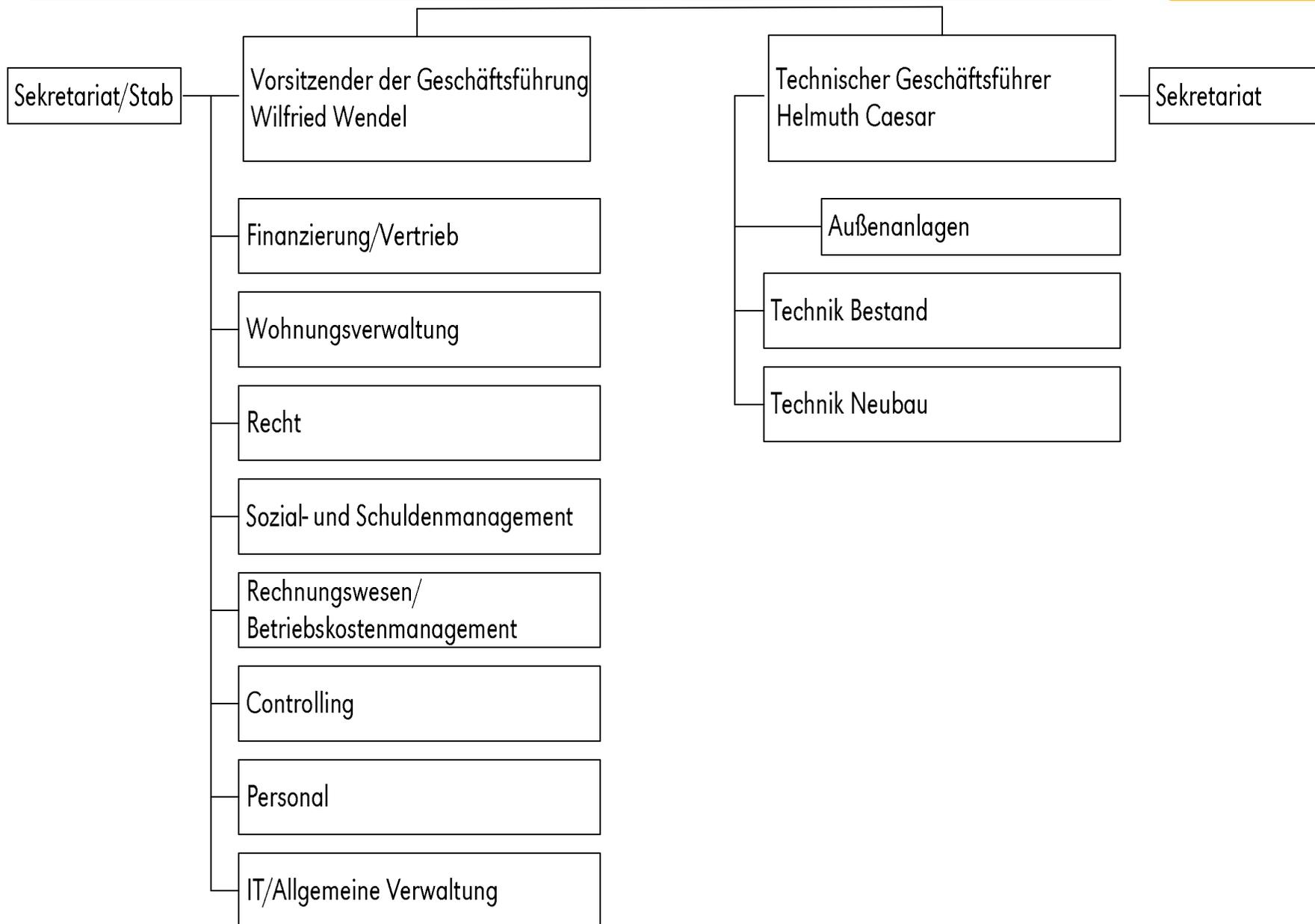
- SWSG als Beteiligung der Landeshauptstadt Stuttgart

- SWSG im Überblick

- Stabilisierung Mieterstruktur

- Wohnungspolitik in Baden-Württemberg

# Organigramm.



## 4 Kundencenter



- Vereinfachung interner Abläufe
- Klare Aufteilung von Zuständigkeiten
- Vereinfachung von Abstimmungsprozessen
- Stärkung der Kompetenzen
- Verkürzung der Reaktionszeiten

	2007	2006
Umsatz gesamt	141,0 Mio. €	139,8 Mio. €
Jahresüberschuss	16,3 Mio. €	11,2 Mio. €
Cash flow aus lfd. Geschäftstätigkeit	41,4 Mio. €	42,7 Mio. €
Eigenkapitalrentabilität	6,8 %	5,0 %
Wohnungsbestand	18.057 WE	18.271 WE
davon preisgebunden	7.776 WE	7.670 WE
davon freifinanziert	10.281 WE	10.601 WE
Durchschnittliche Nettokaltmiete	5,69 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>
Mietrückstände am 31.12.	1,6 Mio. €	1,5 Mio. €
darauf Wertberichtigungen	0,9 Mio. €	1,0 Mio. €

## swsg im überblick.



	2007	2006
Bestandsinvestitionen		
Instandhaltungsaufwand	21,4 Mio. €	18,2 Mio. €
Investitionen in den Bestand	47,0 Mio. €	28,3 Mio. €
Fertigstellungen		
Mietwohnungsneubau	179 WE	150 WE
Modernisierung	413 WE	141 WE



## swsg im überblick.



Vertrieb und Bauträgergeschäft

Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen  
verkaufte Wohneinheiten

Umsatz im Bauträgergeschäft  
verkaufte Wohneinheiten

2007

6,6 Mio. €  
275 WE

36,2 Mio. €  
135 WE

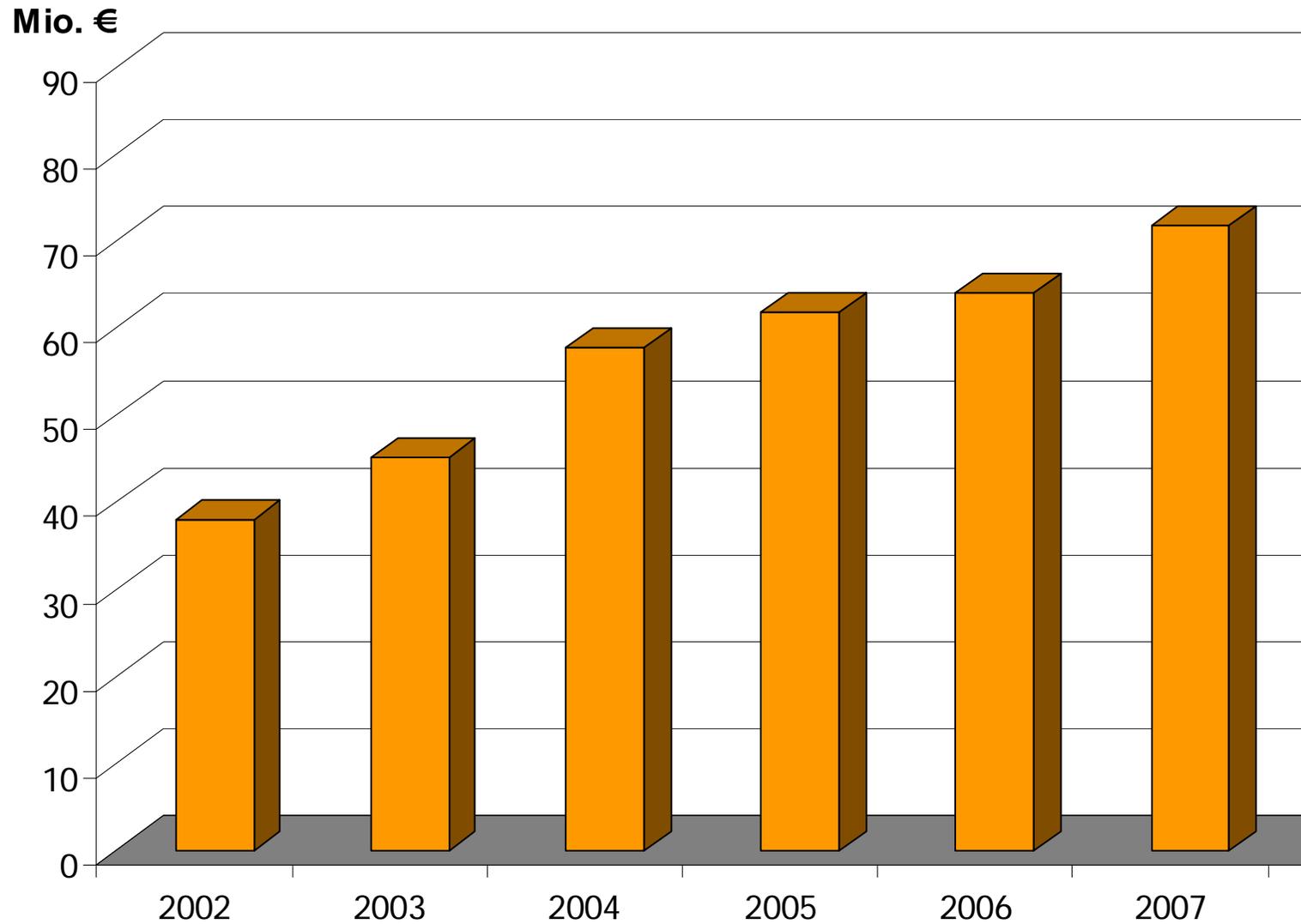
2006

7,6 Mio. €  
184 WE

38,0 Mio. €  
155 WE



# Entwicklung Investitionen ins AV und Instandhaltung.



- SWSG als Beteiligung der Landeshauptstadt Stuttgart
- SWSG im Überblick
- Stabilisierung Mieterstruktur
- Wohnungspolitik in Baden-Württemberg

Hohe Präsenz in den Beständen – Hilfe zur Selbsthilfe

- Intensive Quartiersarbeit
- Teilnahme an Runden Tischen
- Beteiligung bei Sozialer Stadt
- Gemeinsame Projekte mit Behörden / Institutionen
- Unterstützung karitativer Projekte
- Klein- und Großspenden



# Concierge-Projekt.



## Ausgangssituation

- Hochhaussiedlung (218 WE, 570 Bewohner)
- Soziale Anonymität / Vereinsamung
- Verschmutzungen und Graffitis
- Sachbeschädigungen / Vandalismus
- Generationskonflikte
- Sicherheitsproblematik
- Hohe Fluktuation
- Vermietungsprobleme

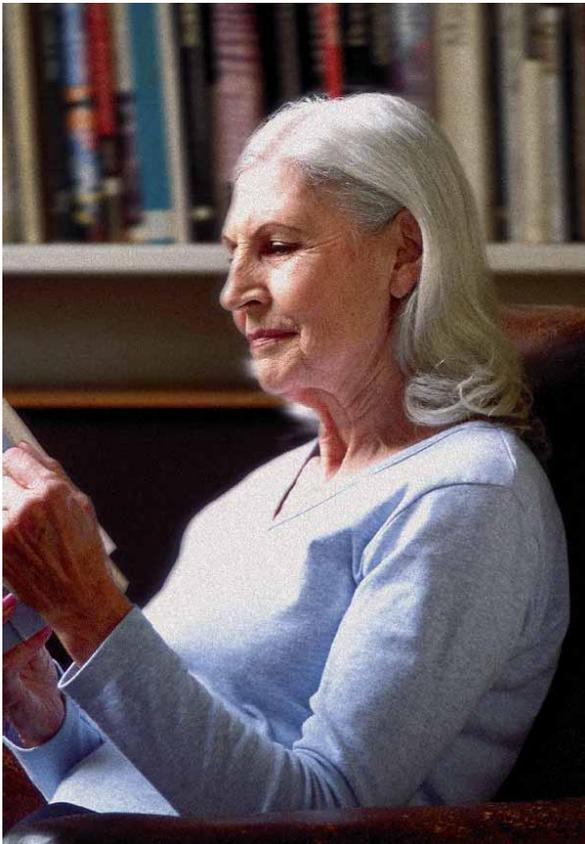


- Bau Concierge-Büro in Siedlung
- Kooperation mit Evangelische Gesellschaft Stuttgart e. V. und JobCenter Stuttgart
- 10 Mitarbeiter werden im Rahmen von Ein-Euro-Jobs beschäftigt
- Service an sieben Tagen in der Woche von 7 bis 23 Uhr

## Projekt „Servicewohnen“.

---

- Servicepaket rund ums Wohnen
- Dienstleistungen durch Kooperationspartner
- Direktes Auftragsverhältnis zwischen Dienstleister und Kunde
- Inanspruchnahme erfolgt freiwillig
- Dienstleistungen nach Baukastenprinzip individuell und flexibel zusammenstellbar



### Dienstleistungen (beispielsweise)

- Hausnotruf
- Serviceruf (z.B. Guten-Morgen-Anruf)
- Häusliche Pflege (Kranken-/Altenpflege)
- Haushaltshilfen (Putzen, Kochen, Waschen/Bügeln etc.)
- Einkaufsservice
- Botengänge
- Technische Dienstleistungen
- Mahlzeitenlieferservice/Catering

## Betreutes Wohnen.



- Erstes Betreutes-Wohnen-Projekt der SWSG vor 13 Jahren
- Heute 8 Standorte mit 183 Wohnungen
- Für Mieter ab 60 Jahre, überwiegend mit WBS
- Betreute Senioren-Wohnungen der SWSG sind komplett vermietet

- Zum Mietvertrag wird zusätzlicher Vertrag mit Betreuungsträger über Grundleistungen abgeschlossen
- Derzeit Konzeptmodifikation mit Ziel größerer Wahlfreiheit bei Mieter



## Spielplatzprojekte.

- 17 Spielplätze in 2008
- 2 Kinder-Mitmach-Baustellen
- Investitionsvolumen ca. 500 TEuro

Beispiel: Bottroper Straße, Stuttgart-Bad Cannstatt

- 1.340 m<sup>2</sup> große Anlage
- 100.000 € Kosten
- Projekt gemeinsam mit LHS (Soziale Stadt)



# Kinder- und Jugendarbeit - Lauchhau-Lauchäcker.



## Ausgangslage

- Hochhaussiedlung trifft Neubaugebiet
- Mieter trifft Eigentümer
- Alt trifft Jung
- Unterschiedliche Kulturen treffen aufeinander

## Problematiken

- Anstatt Miteinander gibt es Gegeneinander
- Anstatt gemeinsamer Aktivitäten - entfremdende Abneigungen

## Maßnahmen

- Über Kinder Zugang zu Eltern
- Schaffung einer Sozialarbeiterstelle
- Vernetzung mit anderen Trägern / Initiativen

## Ergebnisse

- Schaffung einer „Solidargemeinschaft“
- Etablierung als beliebter Stadtteil
- Ehemaliges Problemquartier ist zu „Selbstläufer“ geworden



## Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf.

---



- Städtebauförderungsprogramm wurde 1999 gestartet
- Initiiert von Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) / Ländern
- Ziel ist, „Abwärtsspirale“ in benachteiligten Stadtteilen aufzuhalten und Lebensbedingungen vor Ort zu verbessern



### Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf bei SWSG

- Stuttgart-Mühlhausen, Neugereut
- Stuttgart-Zuffenhausen, Rot
- Stuttgart-Möhringen, Fasanenhof
- Stuttgart-Bad Cannstatt, Hallschlag
- Stuttgart-Weilimdorf, Giebel



## Soziales Sponsoring – Spenden 2008.



### Häusliche Kinderkrankenpflege e.V.

- Intensivpflege und Heimbeatmung
- Behandlung bei Sauerstoffabhängigkeit
- Pflegehilfen bei schweren Essstörungen
- Unterstützung von Eltern, Sterbebegleitung

### JugendHaus Weilimdorf

- Schaffung alternativer Freizeitmöglichkeiten
- Unterstützung / Anregung von Eltern
- Interesse an kommunalpolitischen Themen fördern

### MUK, Wir bauen ein Haus - Hilfen für Mutter und Kind e.V.

- Hilfen für alleinerziehende Frauen in Notsituationen
- Einrichtung des Treffpunkt Cafe MuK

### Förderverein der Berger Schule

- Förderung eines Sprachförderkonzept durch Logopäden an Schwerpunktschule



Ca.  
100 T€ Spenden  
in 2008

# Feste Feiern mit unseren Mietern.



Flaggenfest



Symposium



Tag der offenen Tür



Märchen- und Backnachmittag

### Zusammensetzung

- Vorstand (1 Vorsitzender und 2 Stellvertreter)
- Mieterbeiräte (insgesamt 52 plus 19 Vertreter)

### Aufgaben

- Vorstand trägt in regelmäßig stattfindenden Besprechungen mit Vertretern der SWSG Anliegen der Mieter vor
- Mieterbeiräte vertreten Interessen der Mieter gegenüber der SWSG
- Sie fungieren als Bindeglied zwischen Mietern und SWSG
- Vor Ort sind sie in ihrem Bezirk Ansprechpartner für unterschiedlichste Angelegenheiten und Fragen der Mieter



- SWSG als Beteiligung der Landeshauptstadt Stuttgart
  - SWSG im Überblick
  - Stabilisierung Mieterstruktur
- 
- Wohnungspolitik in Baden-Württemberg

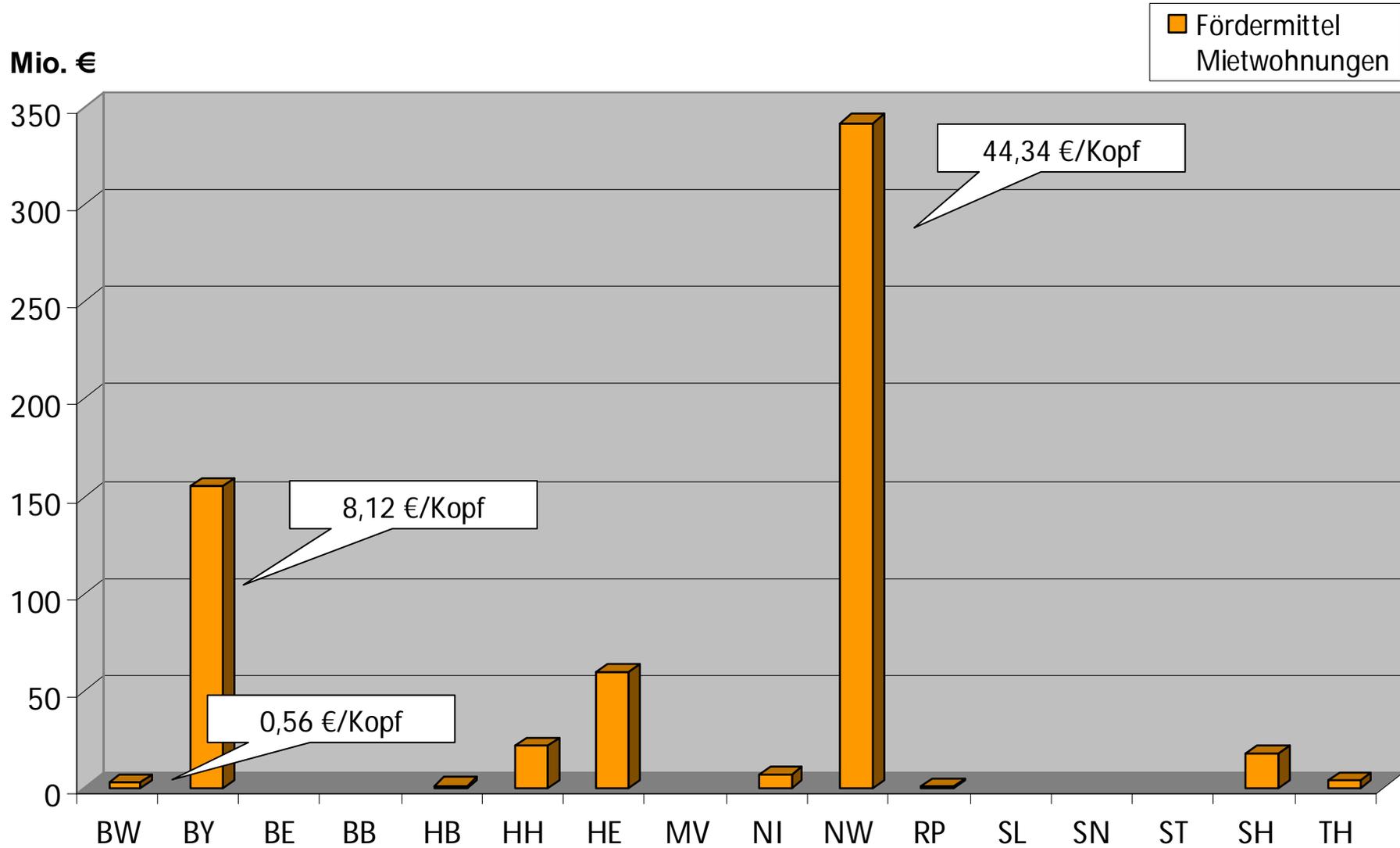
## Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG).

---



- Rechtliche Grundlage für Wohnraumförderung:  
Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)
- LWoFG am 01.01.2008 in Kraft getreten
- Festlegung aktueller Förderprogramme
- Kostenmiete wurde zum 31.12.2008 abgeschafft
  - Neu: Höchst zulässige Miete für geförderte Wohnungen (seit 01.01.2009)
  - Orientierung an ortsüblicher Vergleichsmiete
  - Mietobergrenze maximal 90 % der ortsüblichen Vergleichsmiete
  - Weitere Festlegungen wurden in Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart erlassen, Kostenmieten wurden in Stuttgart eingefroren

# Höhe der Fördermittel im Bundesvergleich 2006.

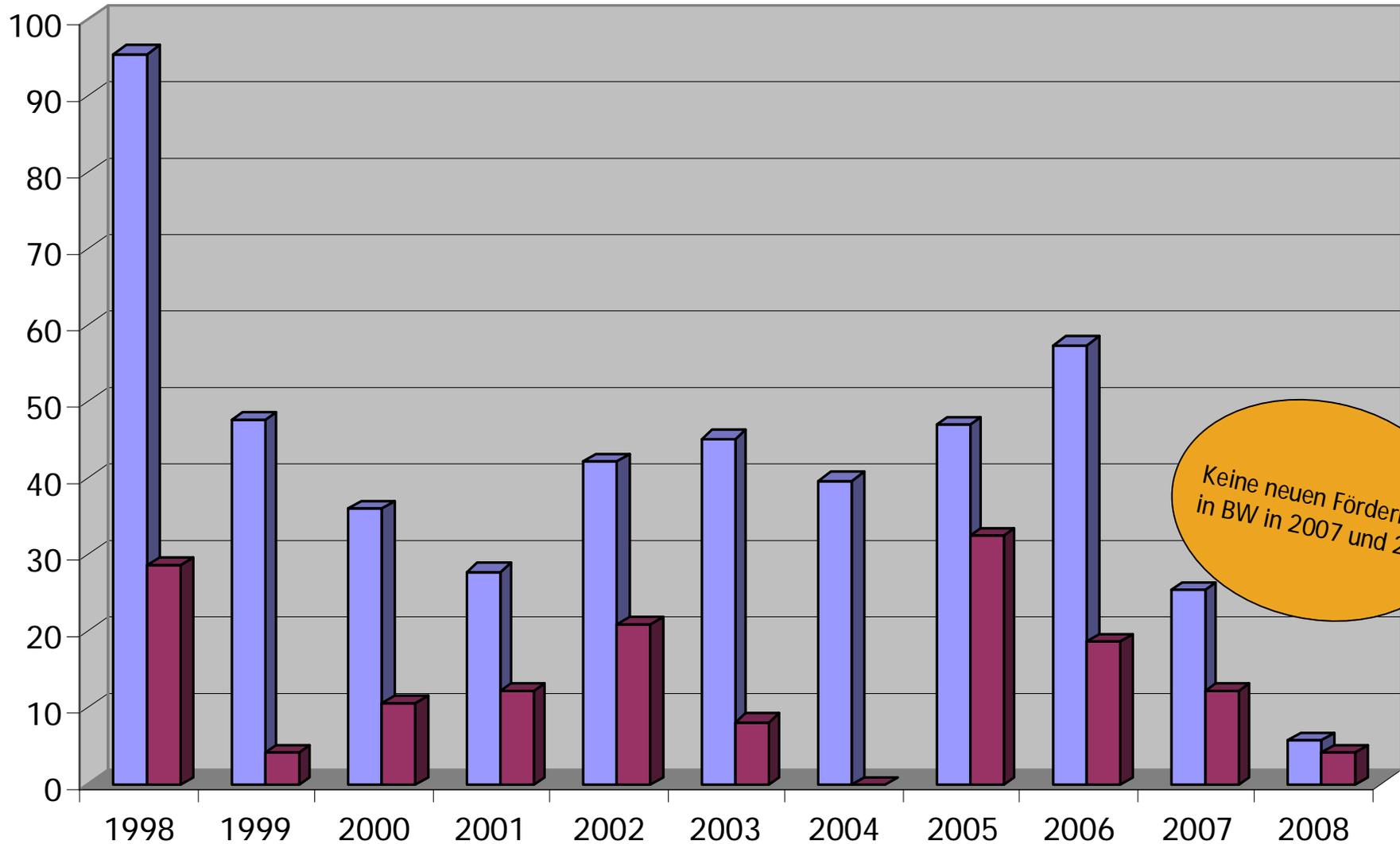


# Entwicklung Fördermittel Mietwohnungen 1998 - 2008.



Land BW  
LHS

Mio. €



Keine neuen Fördermittel in BW in 2007 und 2008!

### Ziele

- Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen
- Modernisierung von Wohnraum
- Gestaltung Wohnumfeldes
- Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartierstrukturen
- Erwerb von neuem und bestehenden Wohnraums

### Zielgruppen

- Haushalte, die sich nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können
- Haushalte die auf Unterstützung angewiesen sind



# Einkommengrenzen 2009 (brutto p.a.).



	Land			Stadt	
	Eigentum	Mietwohn- raum		Eigentum	Mietwohn- raum
		Allgemeine Sozialmietwohn- raumförderung	Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten		MEB
1 Person	43.920	(36.000)	22.300	55.500	
2 Personen	43.920	36.000	28.800	55.500	
3 Personen	52.420	44.500	(35.300)	66.200	61.000
4 Personen	60.920	53.000	(41.800)	77.000	72.500
5 Personen	69.420	61.500	(48.300)	87.700	81.250

# Förderprogramme – Eigentum 2009.



	Land	Stadt	
	Bau/Erwerb neuen Wohnraums, Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen	Familienbauprogramm	Preiswertes Wohneigentum
Was wird gefördert?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bau/Kauf neues Haus/neuer ETW</li> <li>- Kauf gebrauchtes Haus/ gebrauchter ETW</li> <li>- Ausbau-, Umbau, Erweiterungsmaßnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuschaffung eigen genutzter Familienheime und ETW</li> <li>- Erwerb bestehender, gut erhaltener Familienheime und ETW zur Eigennutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuschaffung eigen genutzter Familienheime und ETW</li> </ul>
Wie wird gefördert?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zinsgünstiges Darlehen bis zu 190 T€</li> <li>- Zinsgünstiges Optionsdarlehen nach Anzahl der Kinder bis zu 75.000 €</li> <li>- Zusätzliche Fördermittel (z.B. Innovativer Wohnungsbau etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baukostenzuschüsse bis zu 35.000 € oder Zinszuschüsse bis zu 4.550 € p.a.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbilligung städtischer Grundstücke bis zu 50 %</li> </ul>
Kumulierung	Stadt	Land	Land

# Förderprogramme – Mietwohnraum 2009.



	Land		Stadt
	Allgemeine Sozialmiet-Wohnraumförderung	Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MEB)
Was wird gefördert?	- Neubau Mietwohnungen	- Bau/Kauf neuer Mietwohnungen - Erwerb bestehenden Wohnraums - Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen  (Programm für soziale Randgruppen, z.B. Wohnsitzlose)	- Schaffung Mietwohnungen
Wie wird gefördert?	- zinsgünstiges Darlehen, bis zu 1.583 €/m <sup>2</sup>	- Zuschuss (21.900 €) oder zinsverbilligtes Darlehen (73.400 €)	- Verbilligung städtischer Grundstücke bis zu 45 %
Miete	5,50 €/m <sup>2</sup> /mtl.	5,40 €/m <sup>2</sup> /mtl.	7,50 - 7,75 €/m <sup>2</sup> /mtl.
Bindung	15 Jahre	12 Jahre	20 Jahre
Kumulierung	Stadt	Stadt	nein

# Förderprogramme – Übliches Antragsverfahren 2009.



Bearbeitung der Anträge durch den Antragsteller



Einreichung der Anträge

bis 31.05.



Prüfung der Anträge

bis 30.06.



Bewilligung der Fördermittel

bis 31.07.



(Reservierung der Mittel

für 12 Monate)

# Förderprogramme – Besonderes Antragsverfahren 2009.

Zusammensetzung der Allgemeine Sozialmietwohnraumförderung:

- Mietsubvention (MS)

Für den Mieter: Mietvergünstigung je m <sup>2</sup> im Monat ggü. OVM	3 €
Für den Investor: Umwandlung Mietsubvention in zinsgünstiges Darlehen *	1.000 €/m <sup>2</sup>
* Über 15 Jahre gleichbleibende Zinsverbilligung von 3,8 % für Kapitalmarktdarlehen	

- Belegungssubvention (BS)

Für den Investor: Erhöhung des zinsgünstigen Darlehens <b>Festlegung der tatsächlichen Höhe durch Bieterverfahren!</b>	333 €/m <sup>2</sup>
--	----------------------

- Zuschläge

Für den Investor: - innovativer Mietwohnungsbau - ökologisch wirksame Bauausführungen - barrierefreies Bauen	250 €/m <sup>2</sup>
---	----------------------



Gesamtvolumen für 2009	99,45 Mio. €
davon Eigentumsförderung 2.400 Wohneinheiten	70,00 Mio. €
davon Mietwohnungsbau 830 Wohneinheiten	29,45 Mio. €

SWSG. In Stuttgart zu Hause.

---



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

