

## Systemoffene Bauweise von Flüchtlingsunterkünften

Wolfsburg, 16. Oktober 2015

Helmuth Caesar  
Geschäftsführung



- 1 SWSG im Kurzüberblick
- 2 Flüchtlinge in Stuttgart
- 3 Der Stuttgarter Weg
- 4 Systembauweise für Flüchtlinge in Stuttgart

- 1 SWSG im Kurzüberblick
- 2 Flüchtlinge in Stuttgart
- 3 Der Stuttgarter Weg
- 4 Systembauweise für Flüchtlinge in Stuttgart

# SWSG im Kurzüberblick.



<b>Gegründet</b>	19.05.1933 als Stuttgarter Siedlungsgesellschaft mbH (SSG)
<b>Gesellschafter</b>	100 % Landeshauptstadt Stuttgart
<b>Aufsichtsrat</b>	13 Aufsichtsratsmitglieder aus Gemeinderat und Verwaltung
<b>Wohnungsbestand</b>	18.000 als Zuhause für ca. 45.000 Stuttgarter Bürger
<b>Mitarbeiterzahl</b>	ca. 160
<b>Auszubildende</b>	4 Immobilienkauffrau /-mann



## Bilanz und GuV 2014 im Überblick.



	2014	2013
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.001,3 Mio. €</b>	931,2 Mio. €
<b>Eigenkapital</b>	<b>346,1 Mio. €</b>	329,8 Mio. €
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>34,6 %</b>	35,4 %
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>5,5 Mio. €</b>	5,4 Mio. €
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>16,4 Mio. €</b>	14,5 Mio. €
<b>Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit</b>	<b>35,6 Mio. €</b>	38,7 Mio. €
<b>Leerstand (bewirtschaftungsbedingt)</b>	<b>0,4 %</b>	0,7 %
<b>Fluktuation</b>	<b>7,3 %</b>	7,3 %
<b>Kapitalverzinsung</b>	<b>2,9 %</b>	3,0 %
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>142,1 Mio. €</b>	133,0 Mio. €
<b>Hausbewirtschaftung</b>	<b>130,5 Mio. €</b>	126,0 Mio. €
<b>Bauträrgeschäft + Portfolio</b>	<b>11,6 Mio. €</b>	7,0 Mio. €

Sehr hoher Anteil gebundener Wohnungen.



## Anzahl Wohnungen



42 % preisgebundene Wohnungen

72 % belegungsgebundene Wohnungen

## Marktanteil SWSG



6 % am Gesamtwohnungsbestand

47 % bei preisgebundenen Wohnungen

1 SWSG im Kurzüberblick

2 Flüchtlinge in Stuttgart

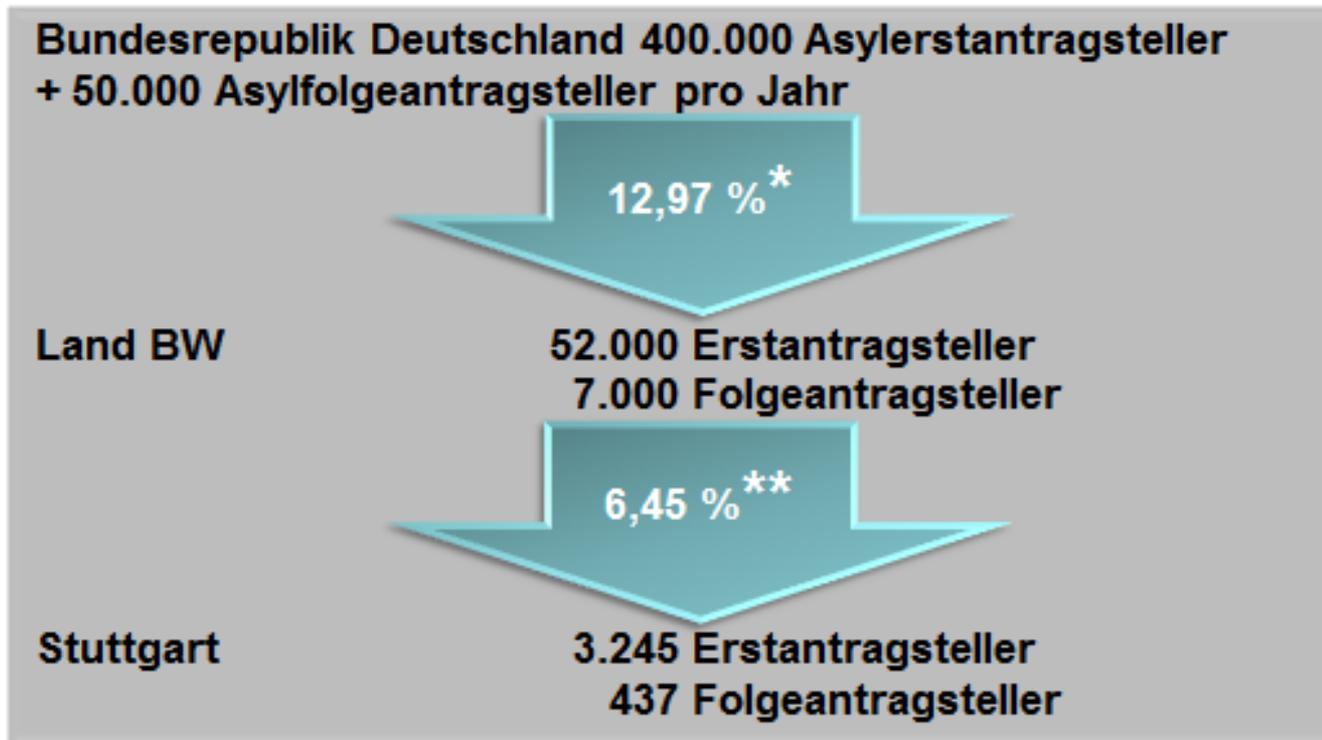
---

3 Der Stuttgarter Weg

4 Systembauweise für Flüchtlinge in Stuttgart

- Weltweit über 60 Mio. Menschen auf der Flucht, ein Jahr zuvor ca. 50 Mio. Menschen, vor zehn Jahren ca. 37 Mio. Menschen
- Fluchtursachen:
  - Kriege, Bürgerkriege
  - Menschenrechtsverletzungen
  - Staatliche Gewalt
  - Umweltkatastrophen
  - Armut
  - Frauenspezifische Fluchtgründe
- Fluchtziele: Nachbarländer (Bsp. Türkei), Europa, Nordamerika





\*Verteilung nach dem „Königsteiner Schlüssel“

Berechnung entsprechend der Steuereinnahmen (Gewichtung zwei Drittel) und der Bevölkerungszahl (Gewichtung ein Drittel) der Länder

\*\* Verteilung nach der Bevölkerungszahl

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart

## Verteilungsquoten für 2015 nach dem „Königsteiner Schlüssel“

Bundesland	Quote
Baden-Württemberg	12,97496 %
Bayern	15,33048 %
Berlin	5,04557 %
Brandenburg	3,08092 %
Bremen	0,94097 %
Hamburg	2,52738 %
Hessen	7,31557 %
Mecklenburg-Vorpommern	2,04165 %
Niedersachsen	9,35696 %
Nordrhein-Westfalen	21,24052 %
Rheinland-Pfalz	4,83472 %
Saarland	1,21566 %
Sachsen	5,10067 %
Sachsen-Anhalt	2,85771 %
Schleswig-Holstein	3,38791 %
Thüringen	2,74835 %



Verteilungsquoten nach dem Königsteiner-Schlüssel für die Anwendung im Jahr 2015



© Vermessungsverwaltungen der Länder und BKG 2013, eigene Bearbeitung  
Kartographie und Layout: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, Referat 124

## Flüchtlinge in Stuttgart.

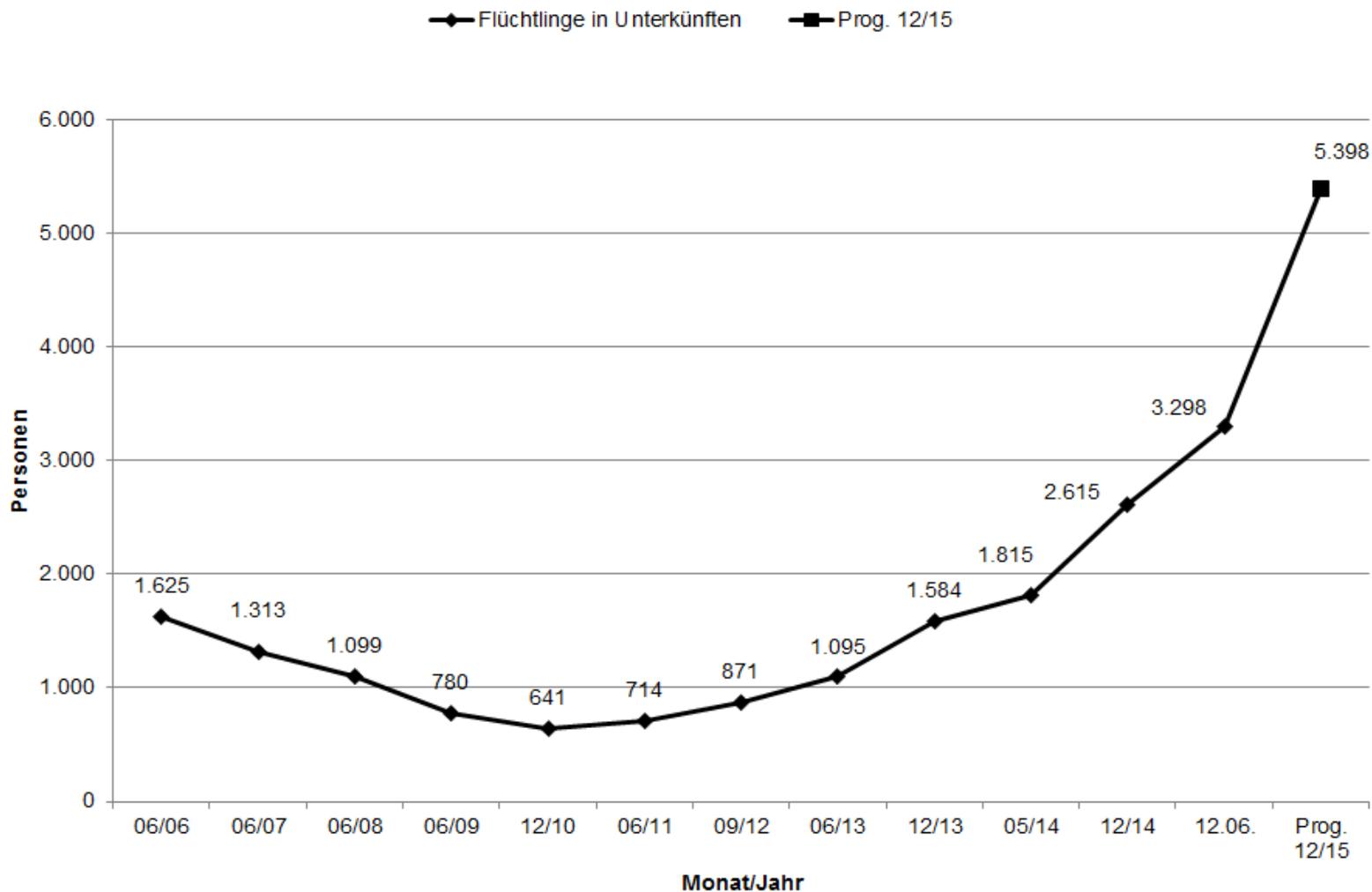
---

Zahlen zu Stuttgart (Stand 31.08.2015)

- 80 Flüchtlingsunterkünfte (min. 2 Plätze, max. 243 Plätze)
- Verteilt auf 18 von 23 Stadtbezirken
- 4.123 Flüchtlinge
- 60 % der Personen sind in Familien
- 40 % der Personen sind alleinstehend
- 29 % der Flüchtlinge unter 18 Jahren (Stand 08/2015)
- 5.398 Flüchtlinge in 83 Unterkünften in 18 Stadtbezirken bis Ende 2015
- Zuweisung von 307 Flüchtlingen pro Monat gem. Landesprognosen 05/2015



## Entwicklung der Flüchtlingsunterbringung in Stuttgart



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart

## TOP 10 der Herkunftsländer

	<b>Herkunftsland</b>	<b>Personen</b>
1.	Balkan-Staaten Sichere Herkunftsländer Bosnien-Herzegowina, Mazedonien, Serbien	620 (15 %)
2.	Syrien	452
3.	Irak	442
4.	Kosovo	367
5.	Afghanistan	270
6.	Albanien	267
7.	Nigeria	193
8.	Eritrea	183
9.	Pakistan	144
10.	Gambia	134

## Agenda.

---

1 SWSG im Kurzüberblick

2 Flüchtlinge in Stuttgart

3 Der Stuttgarter Weg

---

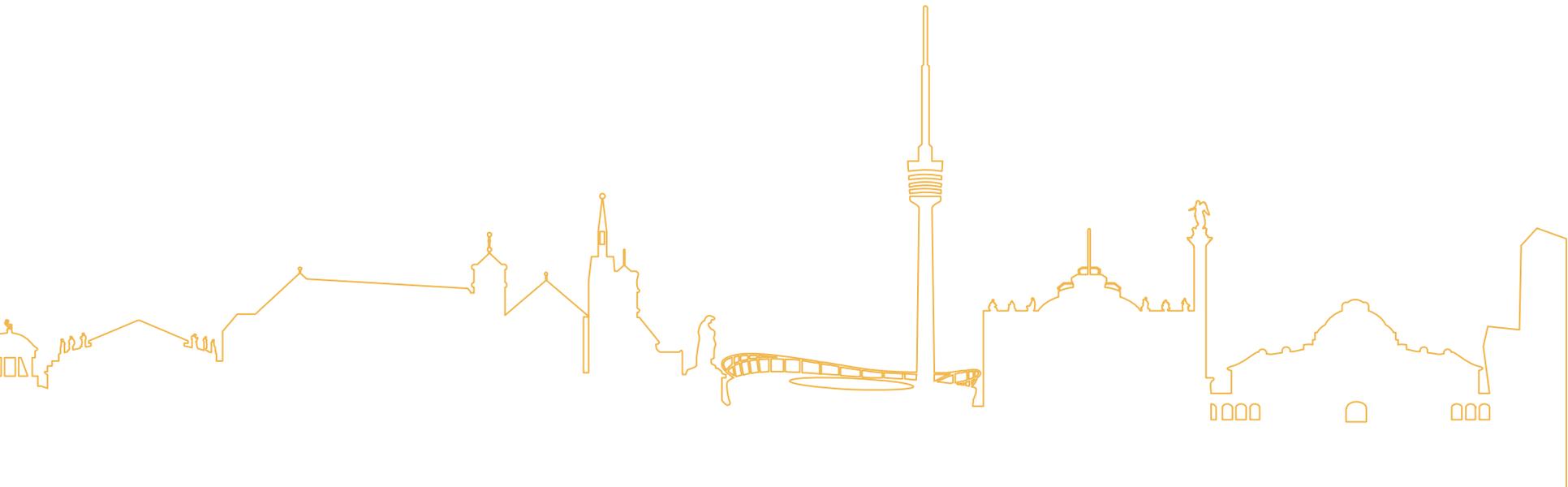
4 Systembauweise für Flüchtlinge in Stuttgart

- Dezentrale Unterbringung in Wohnheimen und Wohnungen verschiedenster Größe in möglichst allen Stuttgarter Stadtbezirken  
Aktuell 80 Anmietobjekte und Systembauten mit 2 – 243 Plätzen
- Adäquate Betreuung der Flüchtlinge durch 5 freie Träger  
Personalschlüssel für die soziale Betreuung und pädagogische Hausleitung ist 1:136.  
Vor Ort ist faktisch ein/-e Mitarbeiter/-in für 68 Bewohner/-innen verantwortlich.
- Hausorganisation und Betreuung grundsätzlich in einer Hand
- Berücksichtigung der besonderen Belange unterschiedlicher Zielgruppen
- Bedarfsgerechte und zeitgemäße Versorgung mit Grundleistungen
- Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements in Form von Flüchtlingsfreundeskreisen
- Qualifizierte Rückkehrberatung



## Flüchtlingsbetreuungsverbände in Stuttgart

- Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Stuttgart e. V.
- Arbeitsgemeinschaft Dritte Welt e. V.
- Caritasverband für Stuttgart e. V.
- Evangelische Gesellschaft Stuttgart e. V.
- Israelitische Religionsgemeinschaft Württembergs

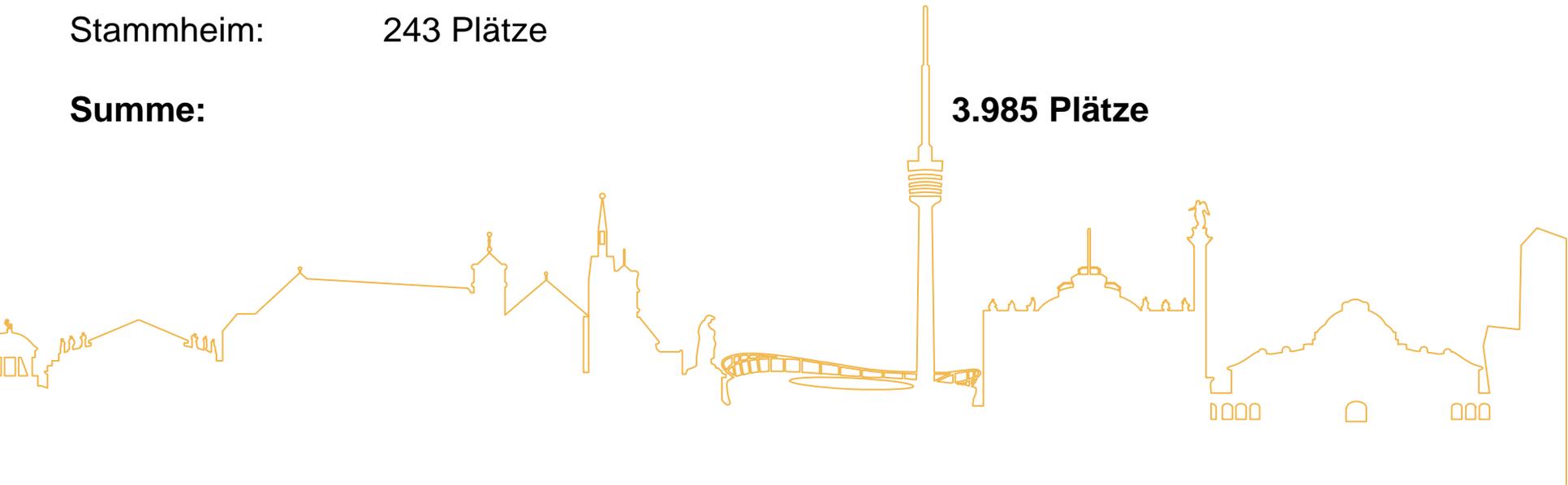


## Aktuelle Standortübersicht:

Bad Cannstatt:	729 Plätze	Untertürkheim:	243 Plätze
Feuerbach:	399 Plätze	Vaihingen:	243 Plätze
Mitte:	156 Plätze	Zuffenhausen:	310 Plätze
Möhringen:	483 Plätze	Weilimdorf:	399 Plätze
Mühlhausen:	156 Plätze	Degerloch:	156 Plätze
Plieningen:	312 Plätze	Botnang:	156 Plätze
Stammheim:	243 Plätze		

## Summe:

**3.985 Plätze**



## Agenda.

---

- 1 SWSG im Kurzüberblick
  - 2 Flüchtlinge in Stuttgart
  - 3 Der Stuttgarter Weg
  - 4** Systembauweise für Flüchtlinge in Stuttgart
-

# Systembauweise für Flüchtlinge in Stuttgart.

## Neue Unterkünfte in Systembauweise



Im Wolfer, Stuttgart-Plieningen



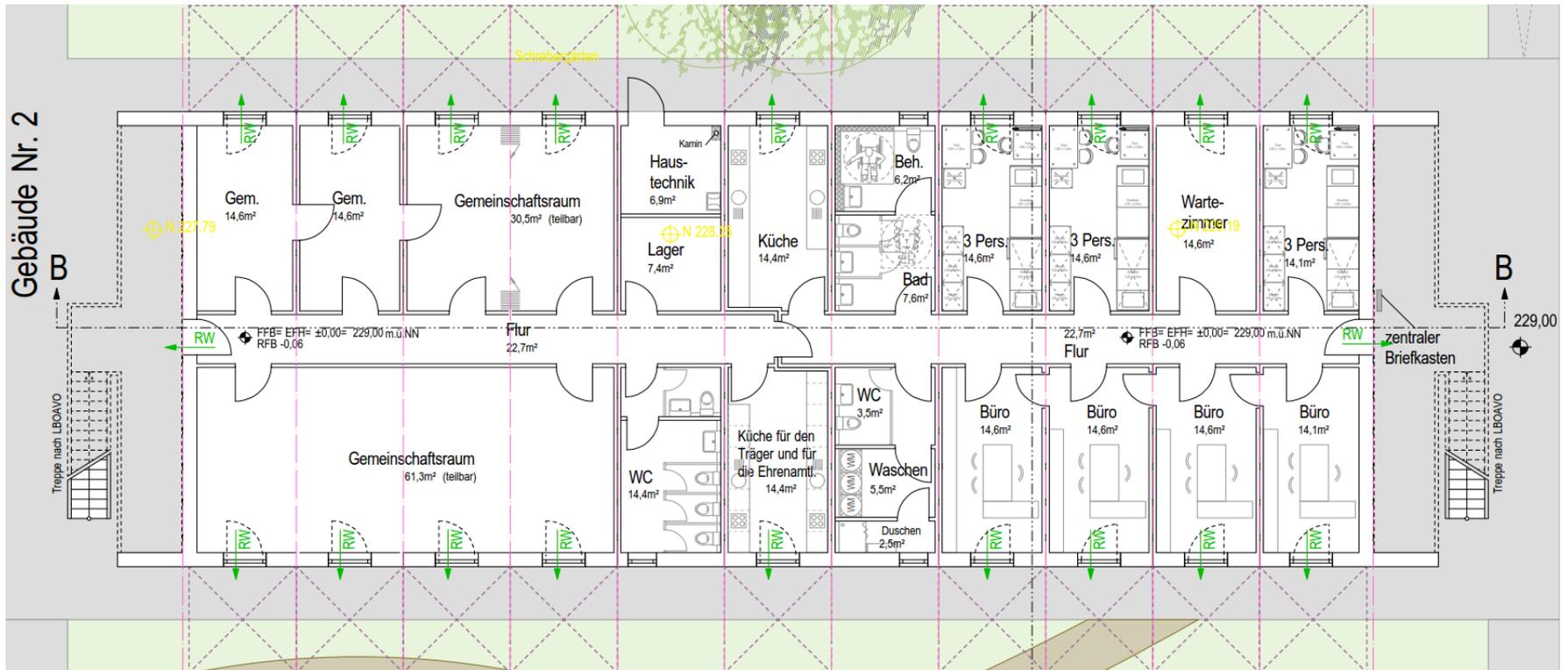
## Bau und Technik

Tragende Wände in flexibler Stahlrahmen-Leichtbauweise (Gipskartonwände) in Brandschutzklasse F30-B, feuerhemmend.  
Umlaufende Laubengänge als Rettungswege.

Weitere Infrastrukturelle Einrichtungen:

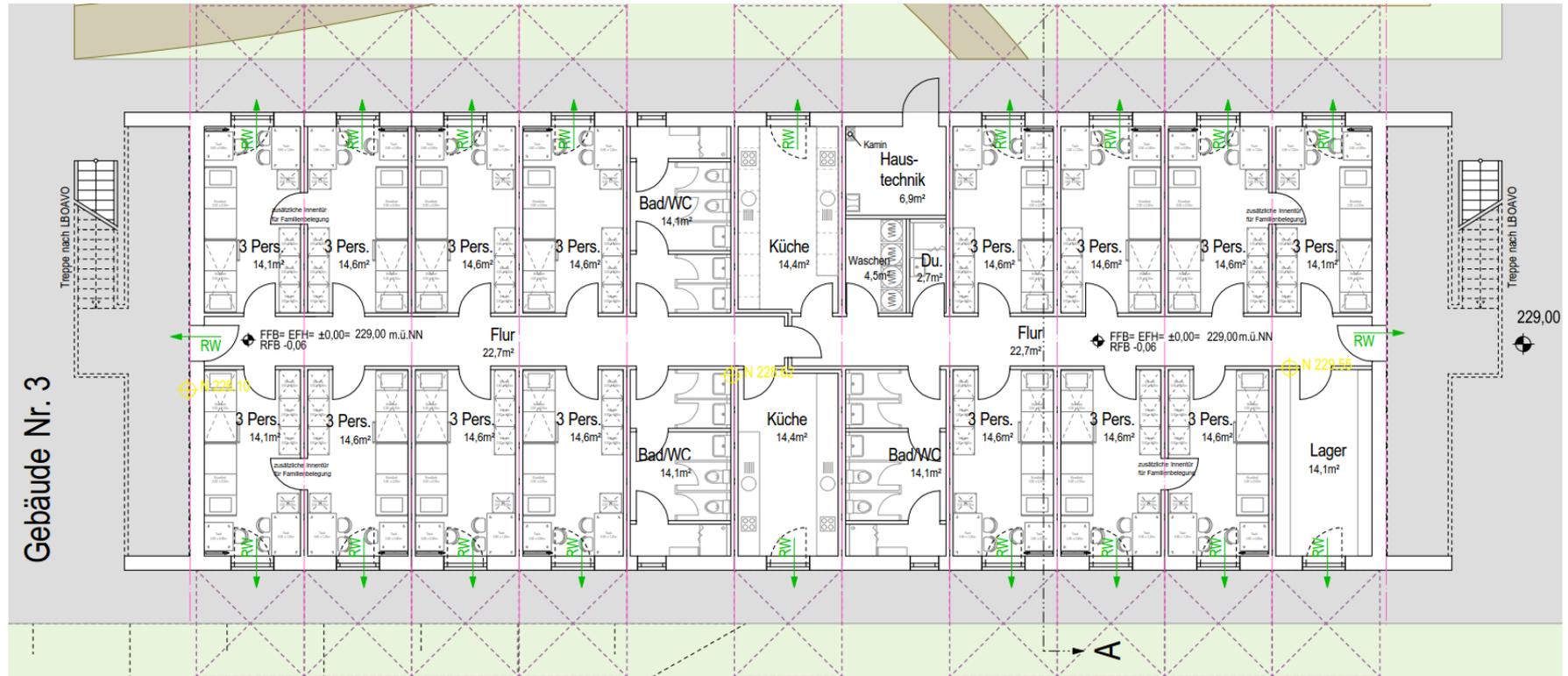
- Stellplätze
- Fahrradstellplätze
- Müllboxen
- Kinderwagenboxen
- Außenbeleuchtung
- Spielplatz

# Systembauweise für Flüchtlinge in Stuttgart.



Wagrainstraße, Stuttgart-Münster

# Systembauweise für Flüchtlinge in Stuttgart.



Wagrainstraße, Stuttgart-Münster

## Bau und Technik

Die Fassade wird wie bei konventionellen Wohnungsgebäuden verputzt. Es sind keine Fugen der Module sichtbar, dadurch wirkt das Gebäude solide und beständig.

## Heizung:

Brennwerttechnik

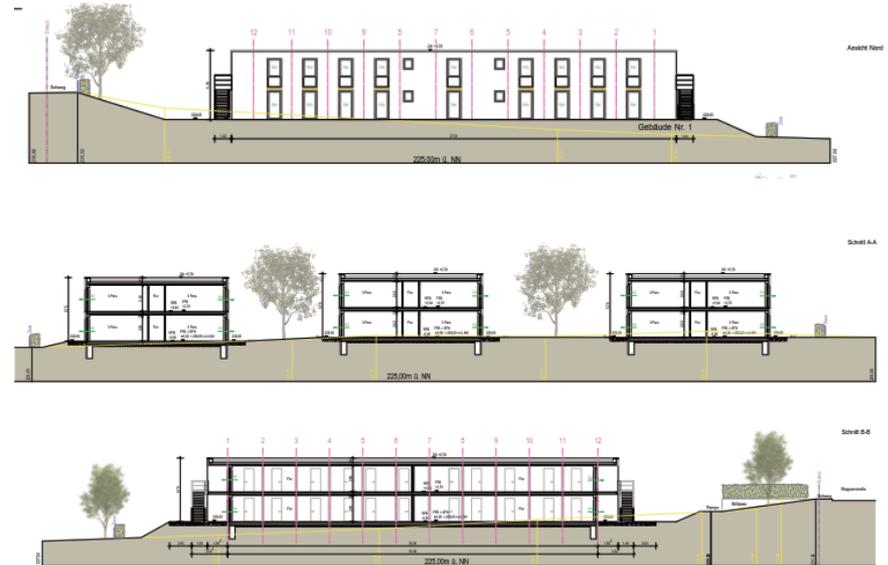
## Warmwasserversorgung:

Dezentral über elektrische Durchlauferhitzer

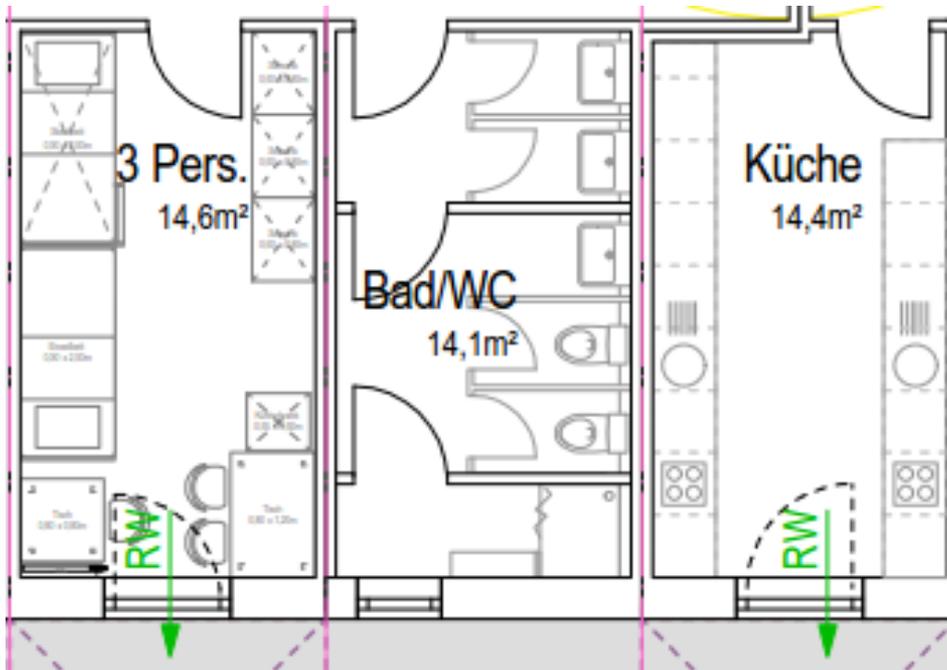
Einhaltung der gültigen EnEV

Wärmeschutznachweis

Energiepass



Wagrainstraße, Stuttgart-Münster



**Zimmer** mit rund 14 m<sup>2</sup>, in denen jeweils bis zu 3 Personen untergebracht werden können.

Die Zimmer sind untereinander bei Bedarf durch Zwischentüren zu Familienzimmern umrüstbar.

**Ausstattung:**

- Innenwände aus tapeziertem Trockenbau
- Sanitärgegenstände vorhanden
- Sanitärbereiche sind raumhoch gefliest
- Linoleumboden

Wagrainstraße, Stuttgart-Münster

# Systembauweise für Flüchtlinge in Stuttgart.



Wagrainstraße, Stuttgart-Münster



## Qualitätsunterschied zu Containern

- **Bauzeit**  
Am Standort „Im Wolfer“ wurden die ersten Module am 21.05.2014 geliefert und aufgestellt und beide Gebäude wurden bereits 12 Wochen später dem Nutzer zur Möblierung übergeben.
- **Bauphysik**  
Hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz, inkl. sommerlicher Wärmeschutz ist der Systembau vergleichbar mit konventionell erstelltem Wohnungsbau.
- **Brandschutz**  
Es gibt einen geregelten Brandschutz mit Zulassungsbescheid.
- **Flexibilität**  
Jederzeit modular erweiterbar und umnutzbar, mit der Möglichkeit auch Module zurück zu bauen oder umzusetzen.
- **Recycling**  
Das Gebäude ist in seinen Komponenten weitestgehend recyclingfähig.

# Systembauweise für Flüchtlinge in Stuttgart.

---



Wagrainstraße, Stuttgart-Münster

Danke!

SWSG

STUTTGARTER WOHNUNGS- UND  
STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH

IN STUTTGART ZU HAUSE