



# In Stuttgart zu Hause.

Samir Sidgi  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
Stuttgart, 07.03.2019

In Stuttgart zu Hause.




# SWSG IN KÜRZE

Samir Sidgi  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
Stuttgart, 07.03.2019

# STUTT GART



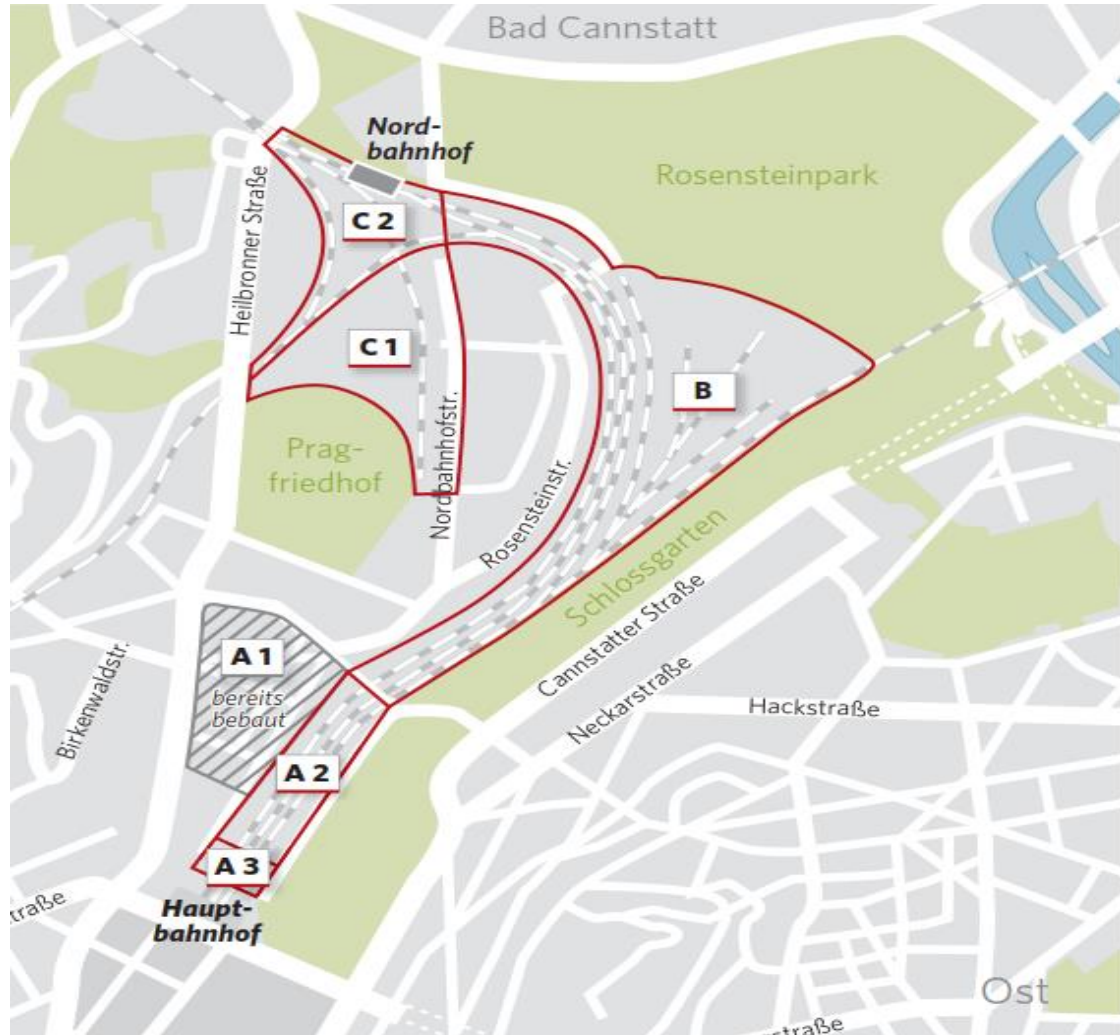
**207,36 km<sup>2</sup> Fläche**

Bevölkerung 	Haushalt 	Tourismus 	Pendler 
<b>618.670</b> Einwohner	<b>0,0 Mio. €</b> Verschuldung	<b>3,7 Mio.</b> Übernachtungen	<b>300.836</b> PKW
<b>325.997</b> Haushalte			<b>239.014</b> Einpenderler
<b>25,5 T€</b> Kaufkraft pro Kopf			<b>86.960</b> Auspenderler
<b>5,4 %</b> Arbeitslosenquote			

**Top Themen Bürgerumfrage 2017**

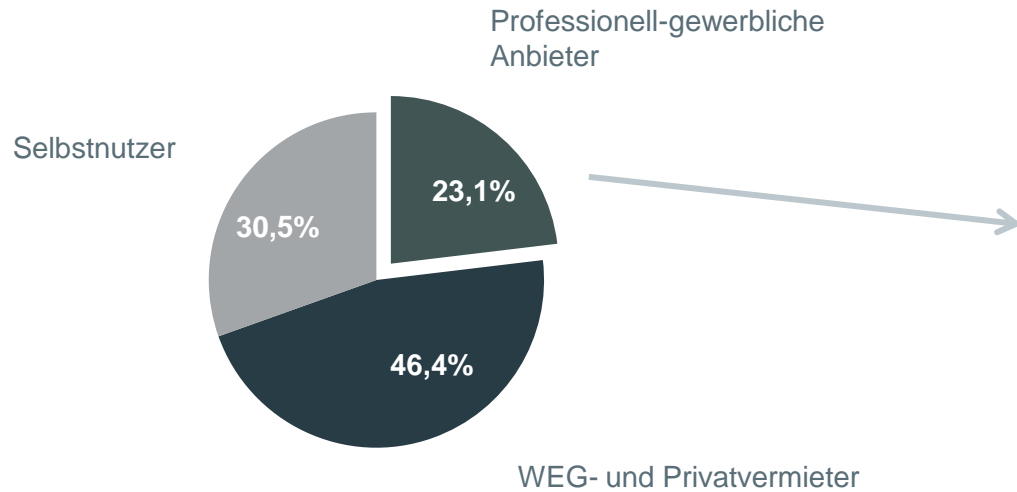
- Zukünftige Stadtentwicklung aus der Perspektive der Bevölkerung
- Öffentliche Sicherheit in Stuttgart
- Öffentliche Verkehrsmittel erste Wahl auf dem Weg zur Arbeit
- Vertrauen in die Nachbarschaft in Stuttgart
- Verkehr und Mobilität in Stuttgart

# RAUM FÜR ZUKUNFT

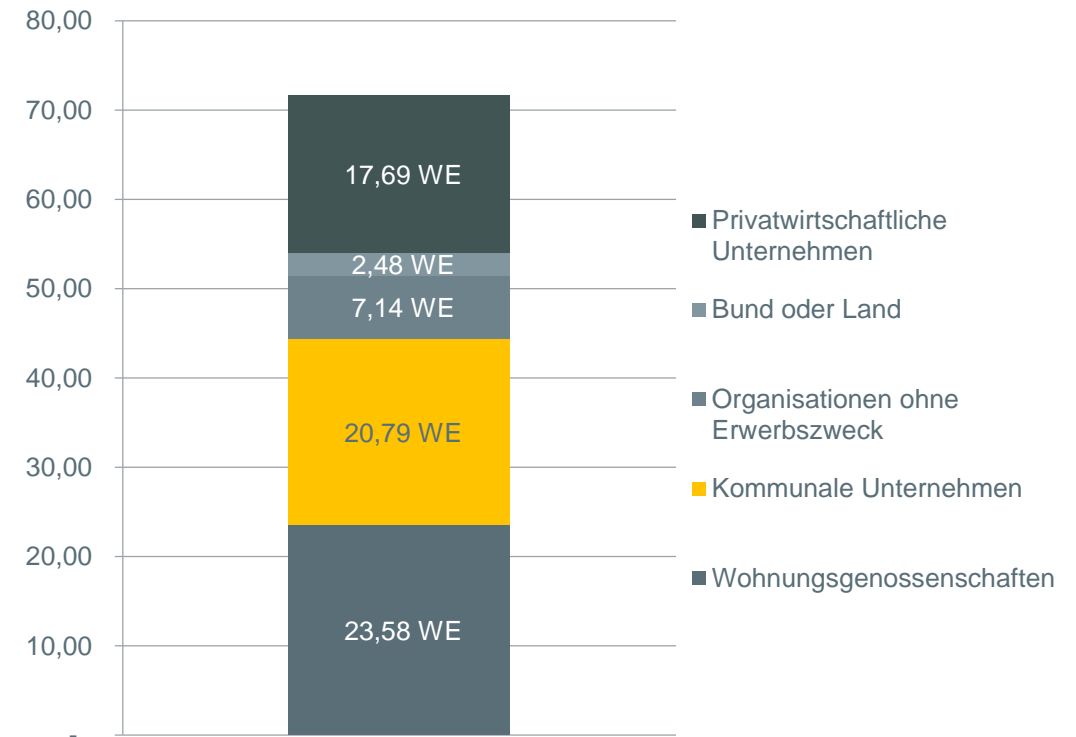


Quelle: DB – Bahnprojekte Stuttgart-Ulm S21

# ANBIETERSTRUKTUR STUTTGART



in Tsd. Wohnungen



Quelle: Wohnungsmarkt Stuttgart 2017 Landeshauptstadt Stuttgart (Stand: 2017)



# ANTEIL GEBUNDENER WOHNUNGEN / MARKTANTEIL



## Anzahl Wohnungen SWSG

**18.504 Wohnungen**

**41 %** preisgebundene Wohnungen

**71 %** belegungsgebundene Wohnungen

## Marktanteil SWSG

**6 %** am Gesamtwohnungsbestand

**8 %** am Mietwohnungsbestand

**25 %** am Wohnungsbestand professionell-gewerblicher Anbieter

**51 %** der preisgebundenen Wohnungen

# BILANZ UND GUV 2017 IM ÜBERBLICK



	2017	2016
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.098,6 Mio. €</b>	1.068,1 Mio. €
<b>Eigenkapital</b>	<b>390,1 Mio. €</b>	374,0 Mio. €
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>35,5 %</b>	35,0 %
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>5,1 Mio. €</b>	5,3 Mio. €
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>16,0 Mio. €</b>	13,0 Mio. €
<b>Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit (DRS 21)</b>	<b>65,0 Mio. €</b>	60,2 Mio. €
<b>Leerstand (bewirtschaftungsbedingt)</b>	<b>0,2 %</b>	0,2 %
<b>Fluktuation</b>	<b>6,1 %</b>	6,1 %
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>188,4 Mio. €</b>	148,9 Mio. €
<b>Hausbewirtschaftung</b>	<b>144,3 Mio. €</b>	140,3 Mio. €
<b>Bauträrgeschäft + Portfolio</b>	<b>43,2 Mio. €</b>	7,2 Mio. €

# KENNZAHLEN



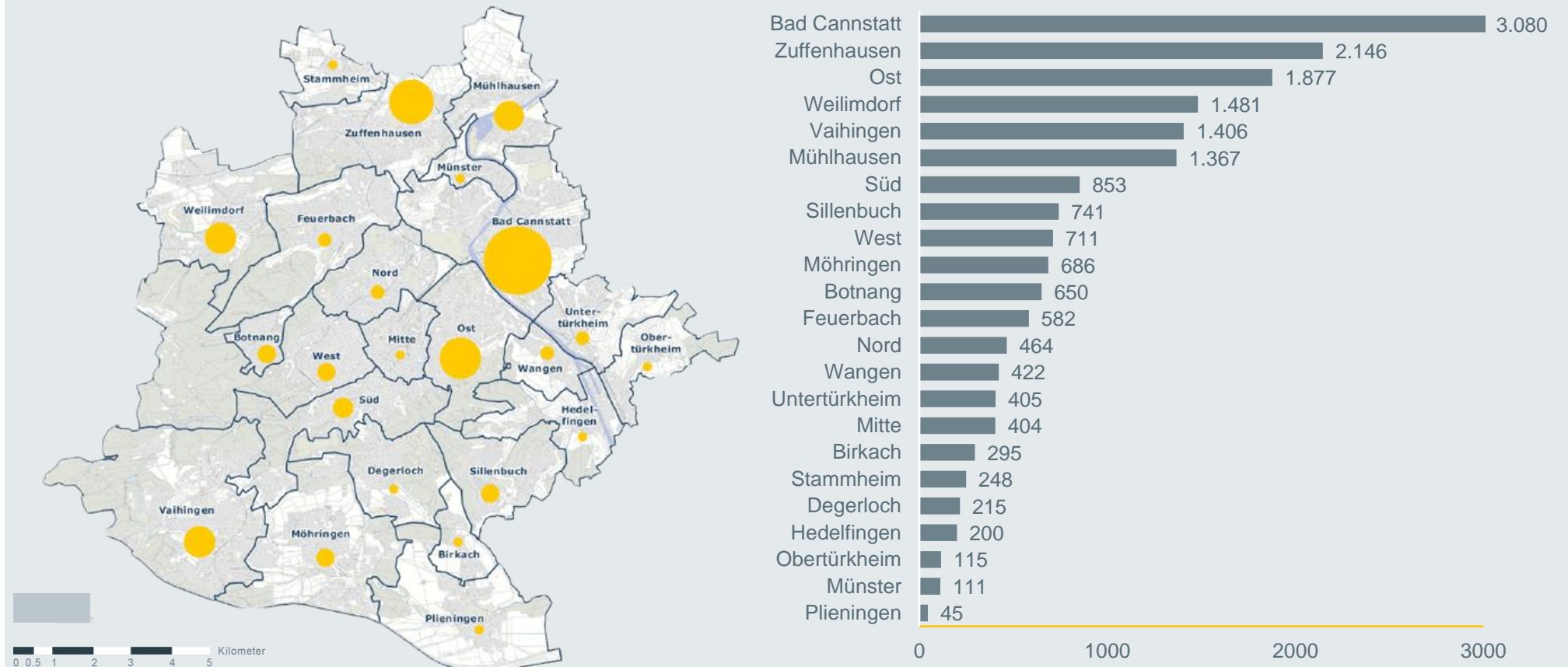
Kennzahlen	Einheit	2014	2015	2016	2017	2018
Durchschn. Buchwert je m <sup>2</sup> (Wohn-/Nutzfläche)	€/m <sup>2</sup>	668,09	710,27	718,23	744,44	768,11
Mietenmultiplikator	X-fach	8,2	8,6	8,3	8,4	8,7
Ø Fremdkapital je m <sup>2</sup> (Wohn-/Nutzfläche)	€/m <sup>2</sup>	421,25	427,75	434,00	445,05	466,39
Eigenkapitalquote	%	34,6	34,7	35,0	35,5	34,4
Fremdkapitalquote	%	65,4	65,3	65,0	64,5	65,5
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	14,5	15,8	16,3	15,0	17,1
Kapitaldienstdeckung	%	34,0	34,2	33,5	33,3	33,2
Tilgungskraft	x-fach	2,6	2,4	2,1	2,2	2,0
Zinsdeckung	%	17,9	17,5	16,0	15,0	14,8
Innenfinanzierungsgrad I <sup>1)</sup>	%	73,6	71,5	70,7	55,3	40,4
Innenfinanzierungsgrad II <sup>1)</sup>	%	41,8	31,9	29,5	29,9	20,7

<sup>1)</sup> Basis Cashflow DVFA

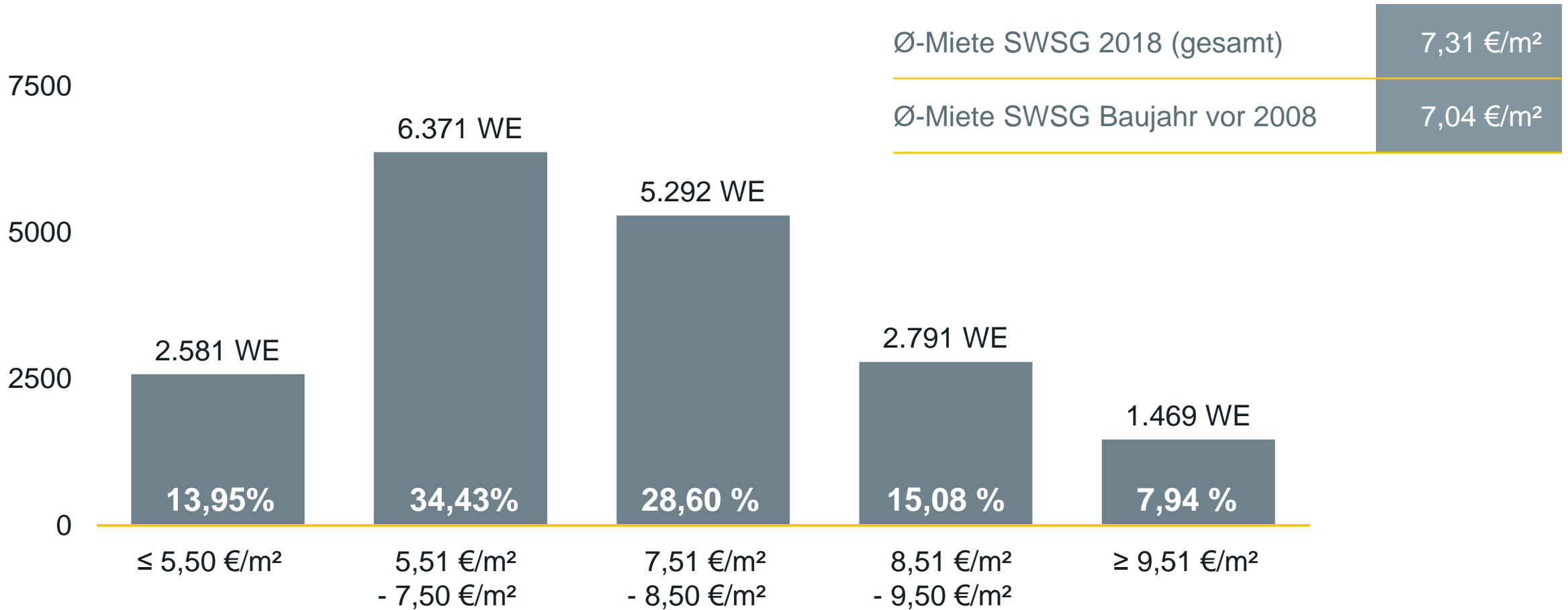


# WOHNUNGSBESTAND IN DEN STADTBEZIRKEN

## Wohnungsbestand in den Stadtbezirken.



# MIETENGEFÜGE

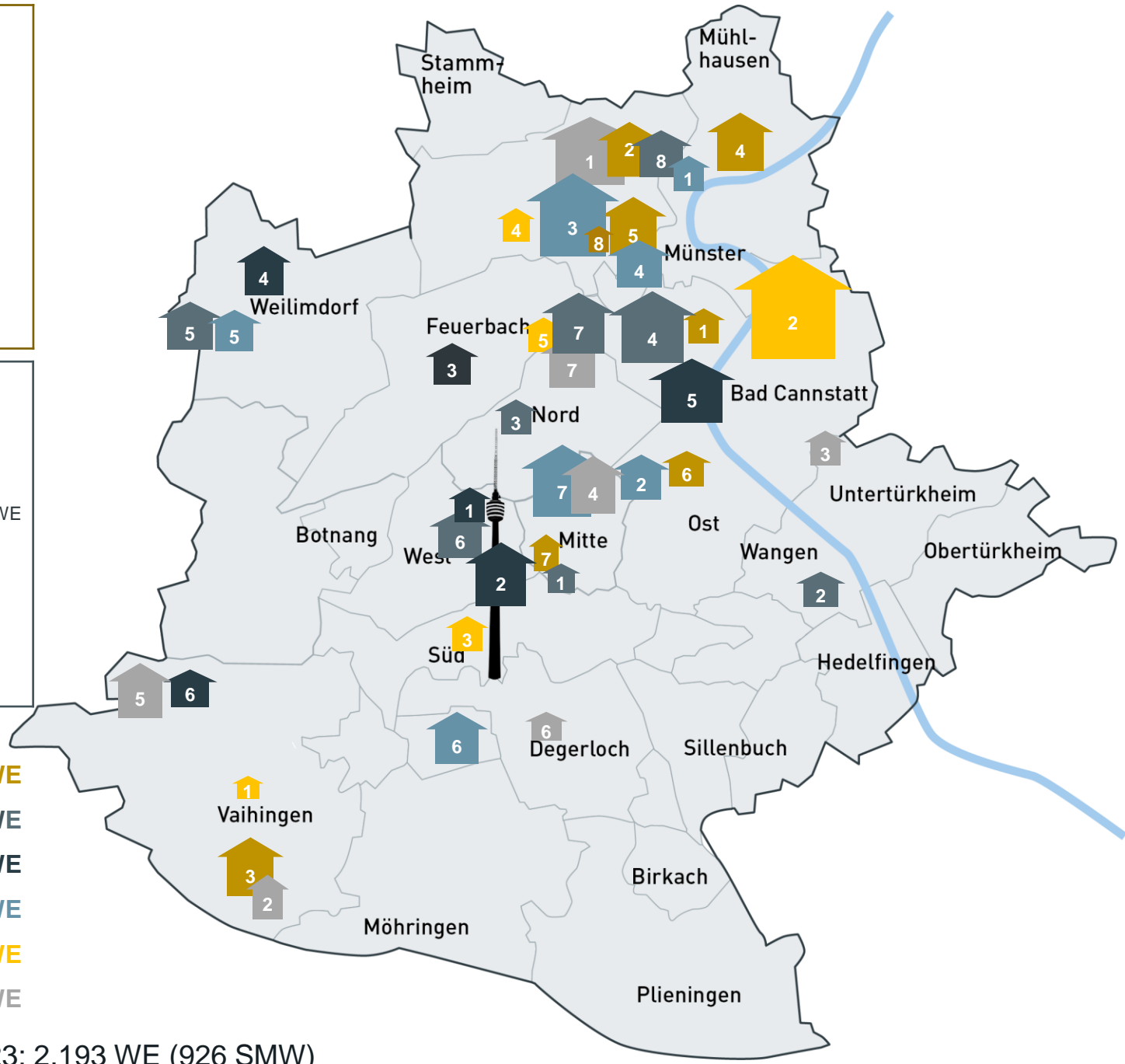


-  1 Am Römerkastell | 19 WE
-  2 Zazenhäuser Straße | 52 WE
-  3 Rohrer Höhe (2. BA) | 35 WE
-  4 Stichlingweg | 72 WE
-  5 Fürfelder Straße | 34 WE
-  6 Hackstraße (Umn.) | 16 WE
-  7 Pfarrstraße (Umn.) | 3 WE
-  8 Roter Stich | 3 WE

-  1 Jakobstraße | 3 WE
-  2 Gingener Straße | 11 WE
-  3 Birkenwaldstraße | 23 WE
-  4 Lübecker Straße (1.+ 2. BA) | 161 WE
-  5 Hausenring | 32 WE
-  6 Olgaareal (Baufeld 1) | 28 WE
-  7 Theoderichweg (1. BA) | 59 WE
-  8 Zazenhäuser Straße | 27 WE

-  Fertigstellungen 2018 | **234 WE**
-  Fertigstellungen 2019 | **344 WE**
-  Fertigstellungen 2020 | **351 WE**
-  Fertigstellungen 2021 | **465 WE**
-  Fertigstellungen 2022 | **379 WE**
-  Fertigstellungen 2023 | **420 WE**

Fertigstellungen 2018 – 2023: 2.193 WE (926 SMW)



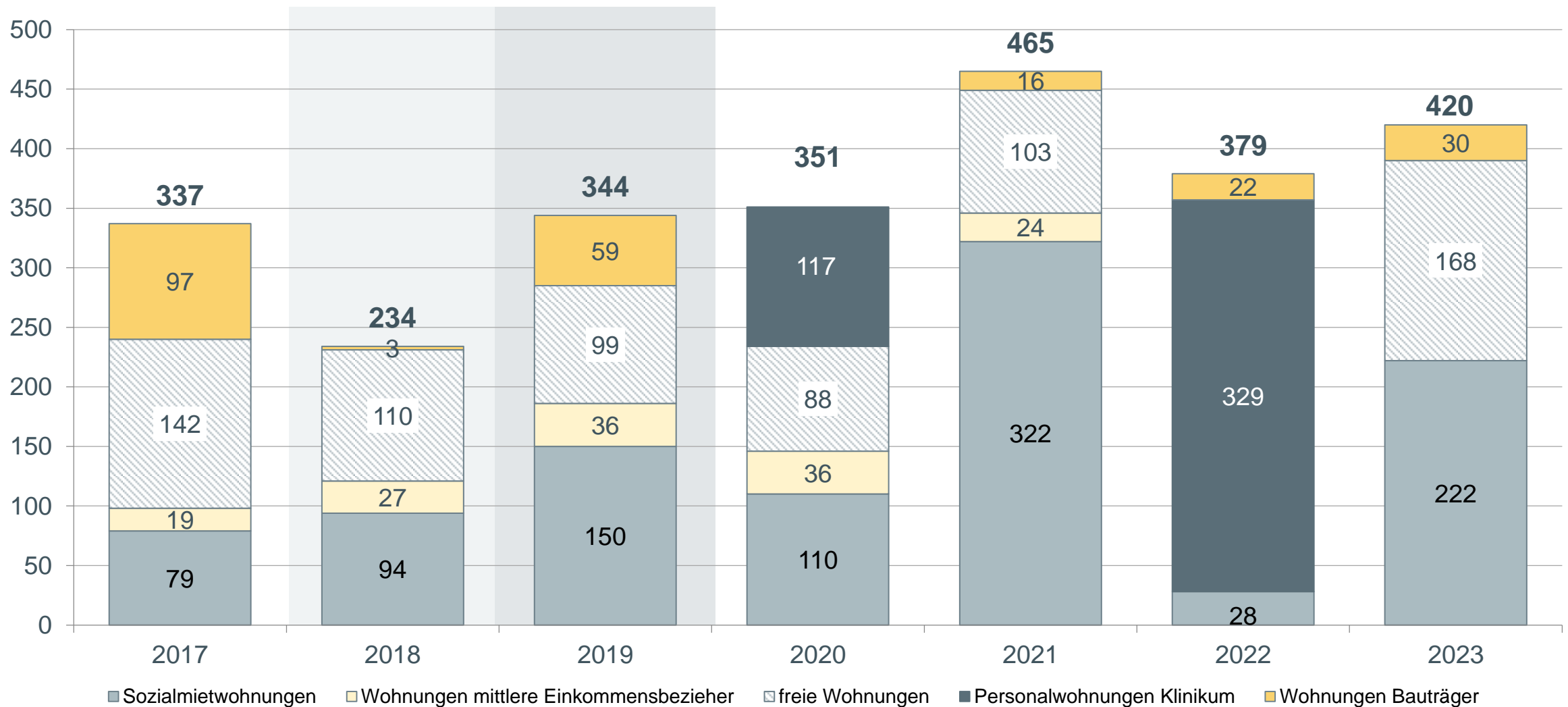
-  1 Wernlinstraße | 10 WE
-  2 Senefelder Straße (Umn.) | 117 WE
-  3 Klagenfurter Straße | 28 WE
-  4 Hohenfriedberger Straße | 39 WE
-  5 Düsseldorfer Straße | 128 WE
-  6 Kaindlstraße | 29 WE

-  1 Suttnerstraße | 22 WE
-  2 Rotenbergstraße | 39 WE
-  3 Keltersiedlung | 180 WE
-  4 Balthasar-Neumann-Straße | 31 WE
-  5 Hausenring | 18 WE
-  6 Hansaareal | 38 WE
-  7 Baufeld 1 Bürgerhospital (Umn.) | 137 WE

-  1 Robert-Koch-Straße | 7 WE
-  2 Prießnitzweg (1. – 3. BA) | 329 WE
-  3 Schickhardstraße (Umn.) | 21 WE
-  4 Güglingerstraße | 4 WE
-  5 Theoderichweg (2. BA) | 18 WE

-  1 Böckinger Straße (1.+ 2. BA) | 230 WE
-  2 Schönbuchstraße | 25 WE
-  3 Neckarpark Q3 | 17 WE
-  4 Baufeld 2 Bürgerhospital | 50 WE
-  5 Sonntagweg | 60 WE
-  6 Große Falterstraße | 8 WE
-  7 Theoderichweg (3. BA) | 30 WE

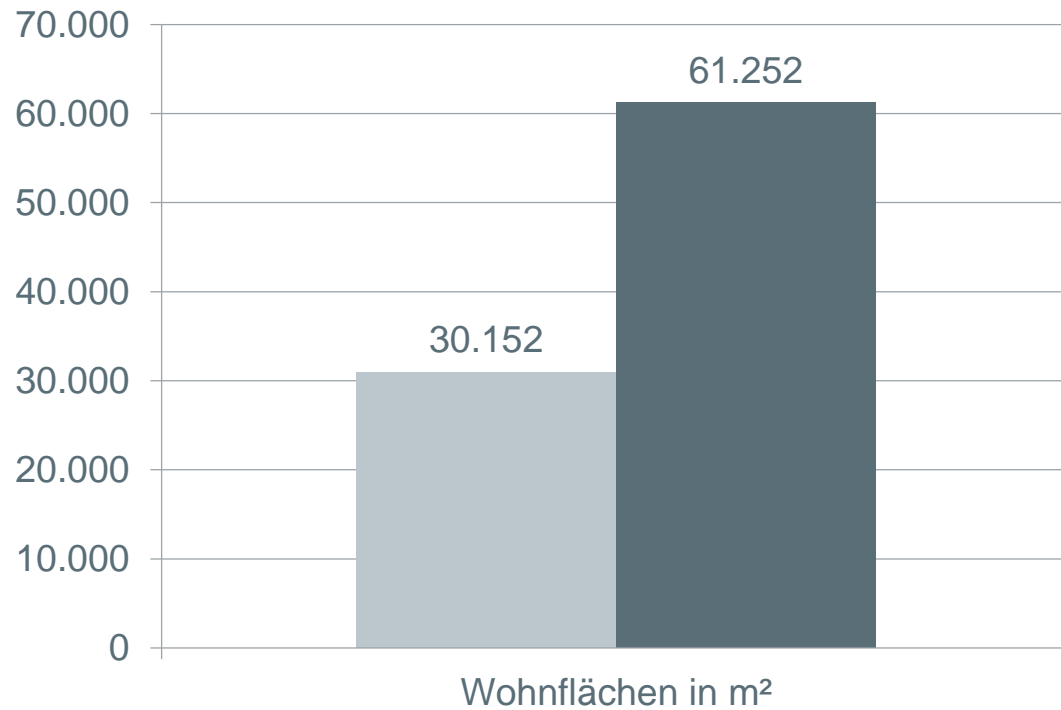
# FERTIGSTELLUNGEN 2017 - 2023



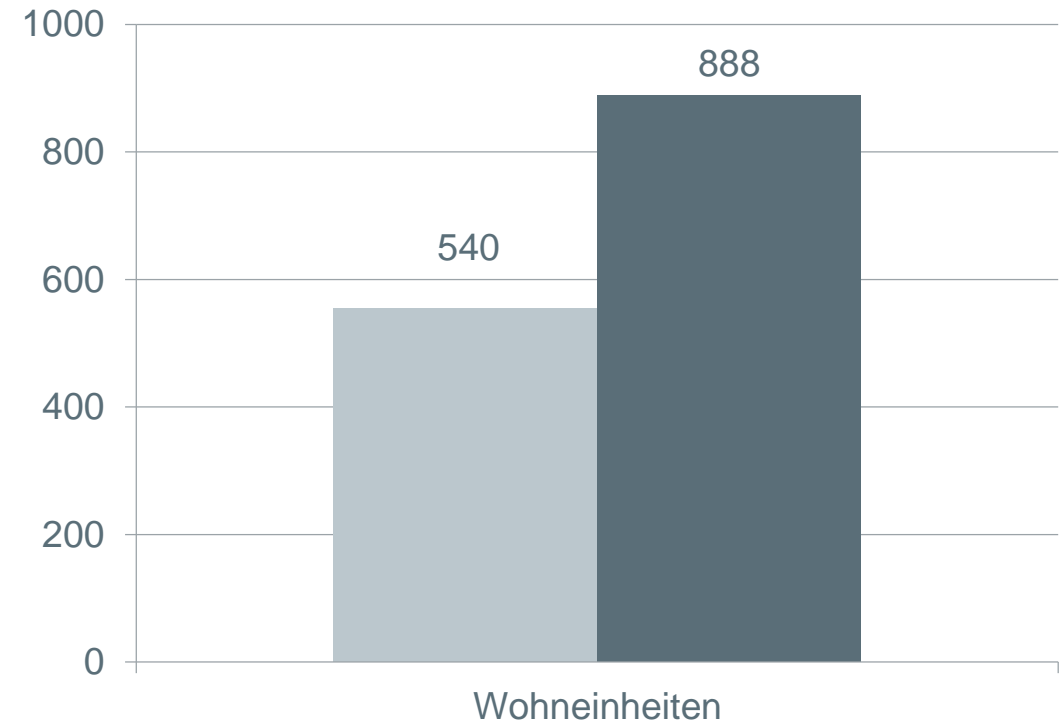
# FERTIGSTELLUNGEN EIGENE GRUNDSTÜCKE



## Entwicklung Wohnflächen auf SWSG-Grundstücken



## Entwicklung Wohneinheiten auf SWSG-Grundstücken



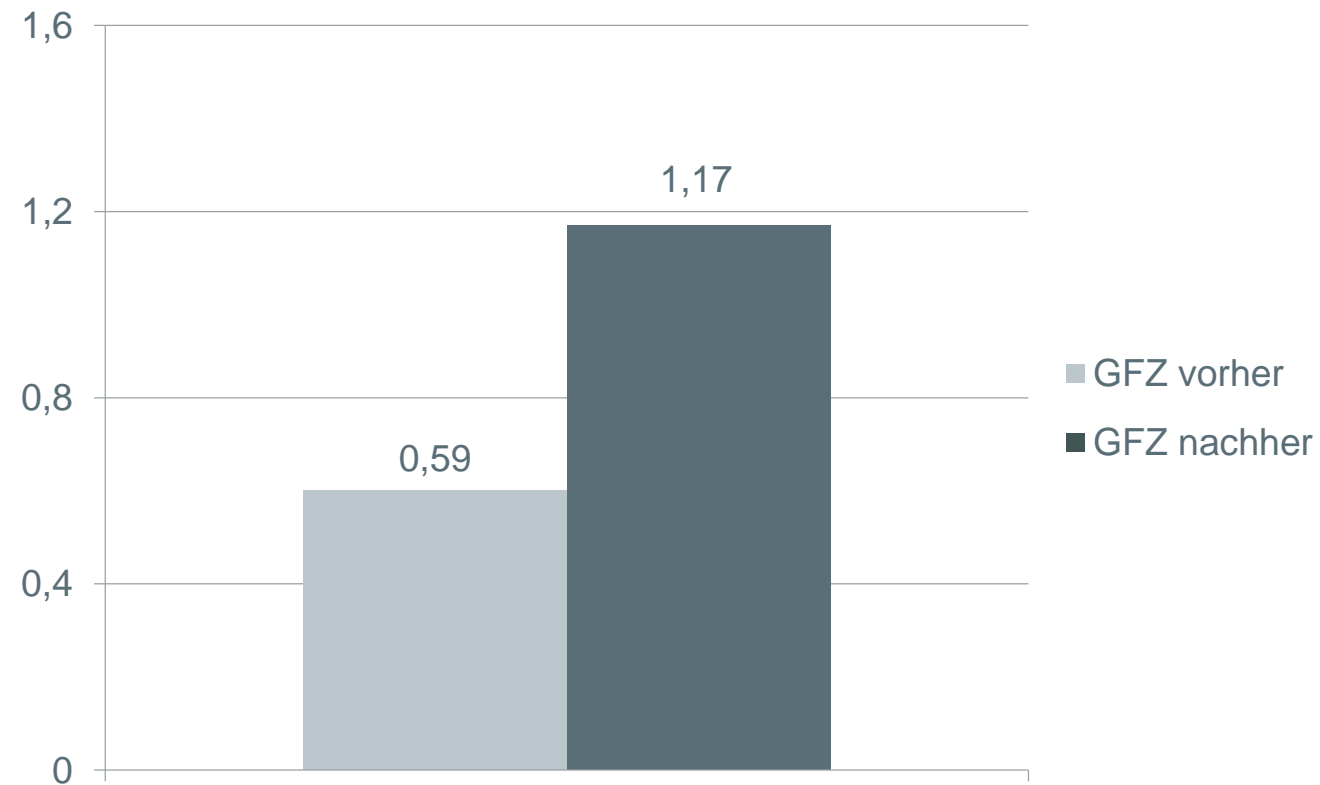
■ Vor Abbruch ■ Neubau



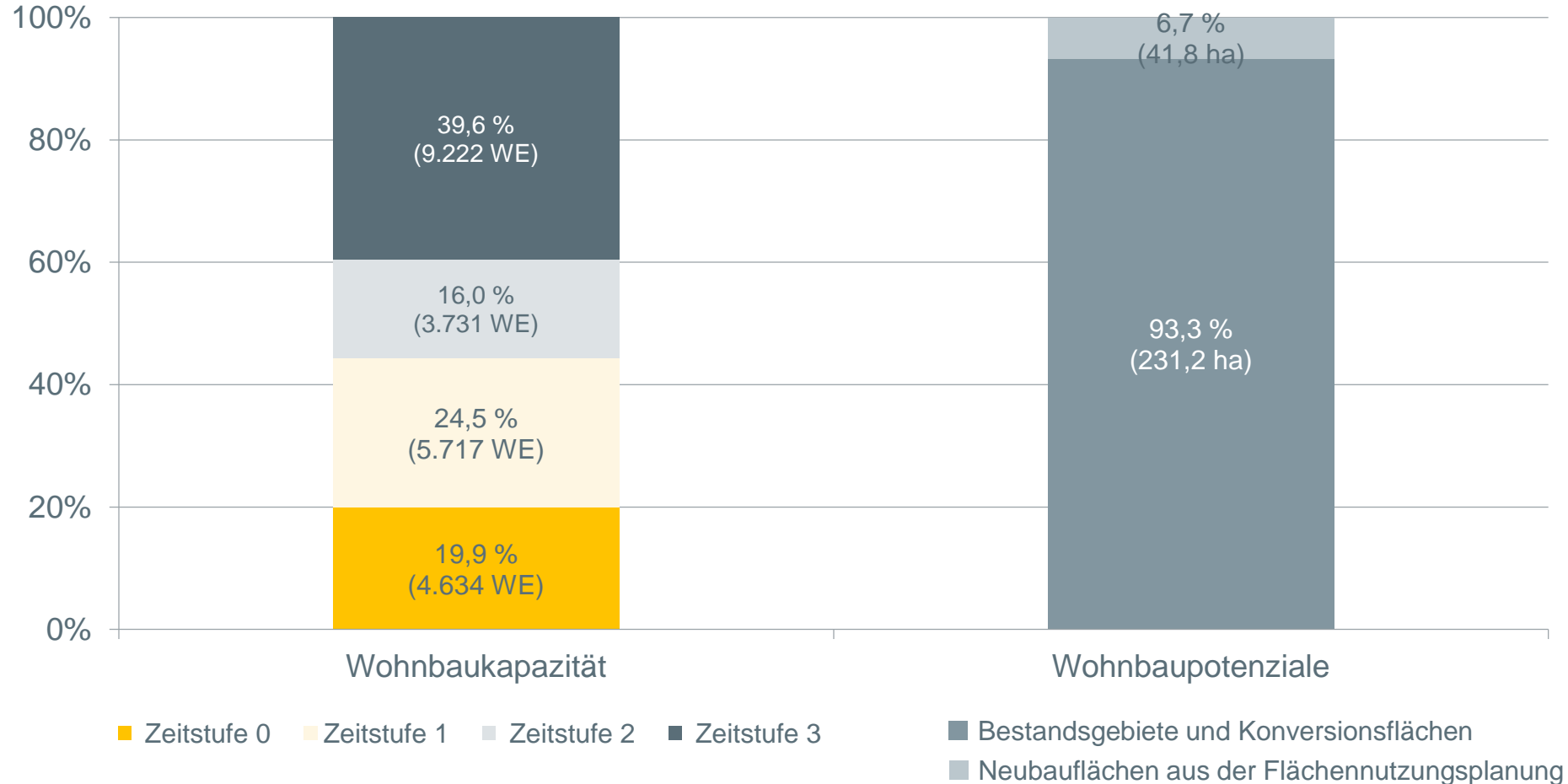
# ENTWICKLUNG GFZ



Entwicklung der wertrelevanten GFZ



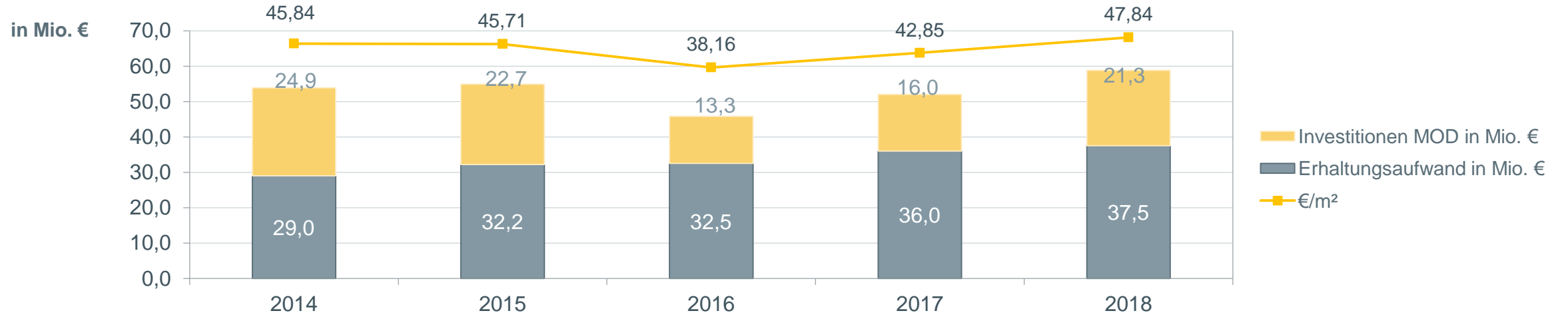
# WOHNBAUKAPAZITÄT UND POTENZIALE IN STUTT GART



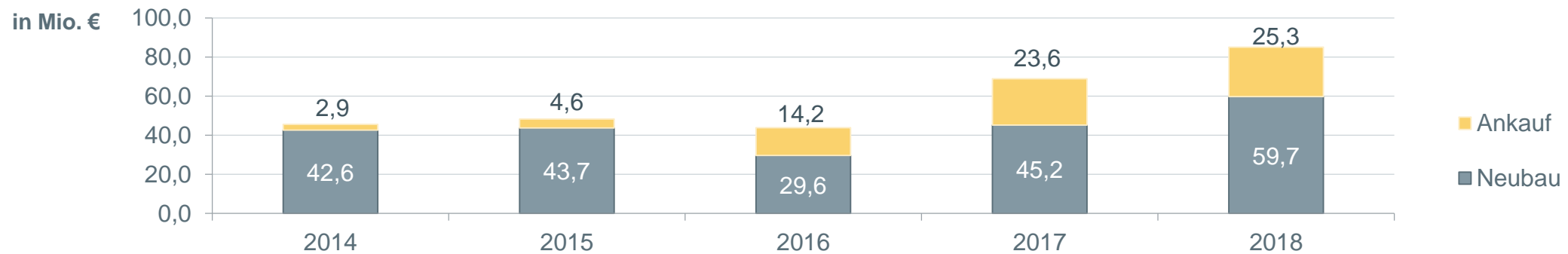
# INVESTITION UND ERHALTUNGSAUFWAND



## Instandhaltung und Modernisierung



## Neubau und Ankauf

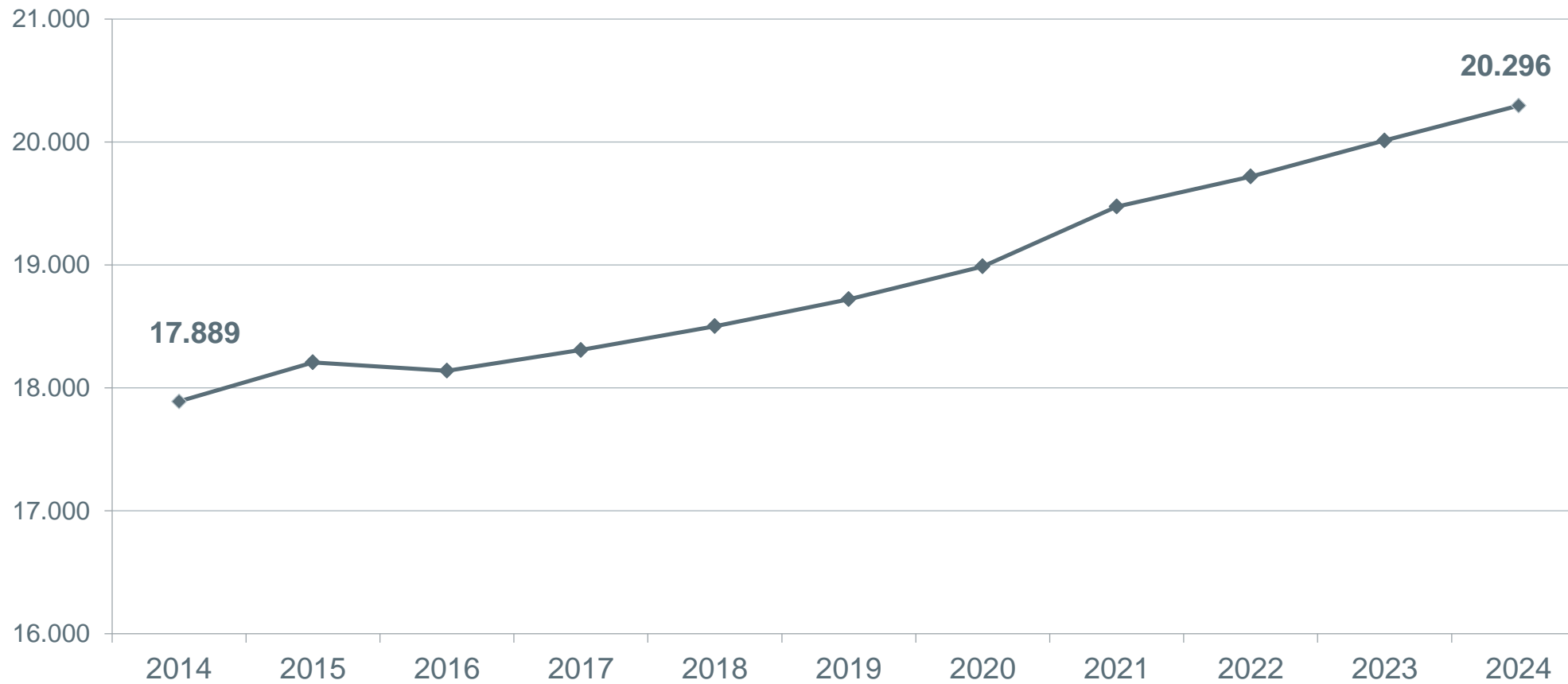


**Summe**      **99,4**                      **103,2**                      **89,6**                      **120,8**                      **143,8**

# WOHNUNGSBESTAND



## Wohnungsbestand 2014 – 2024





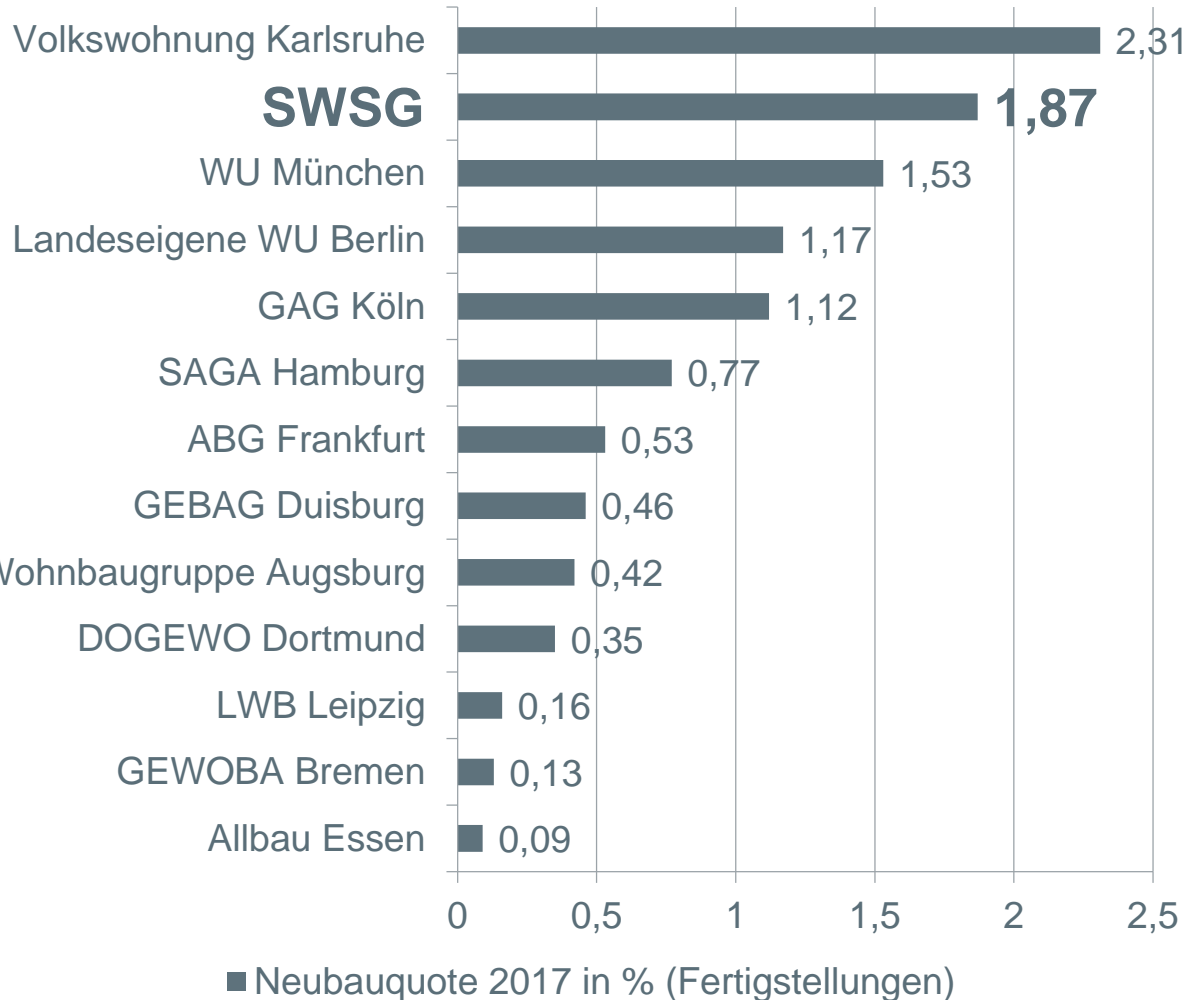




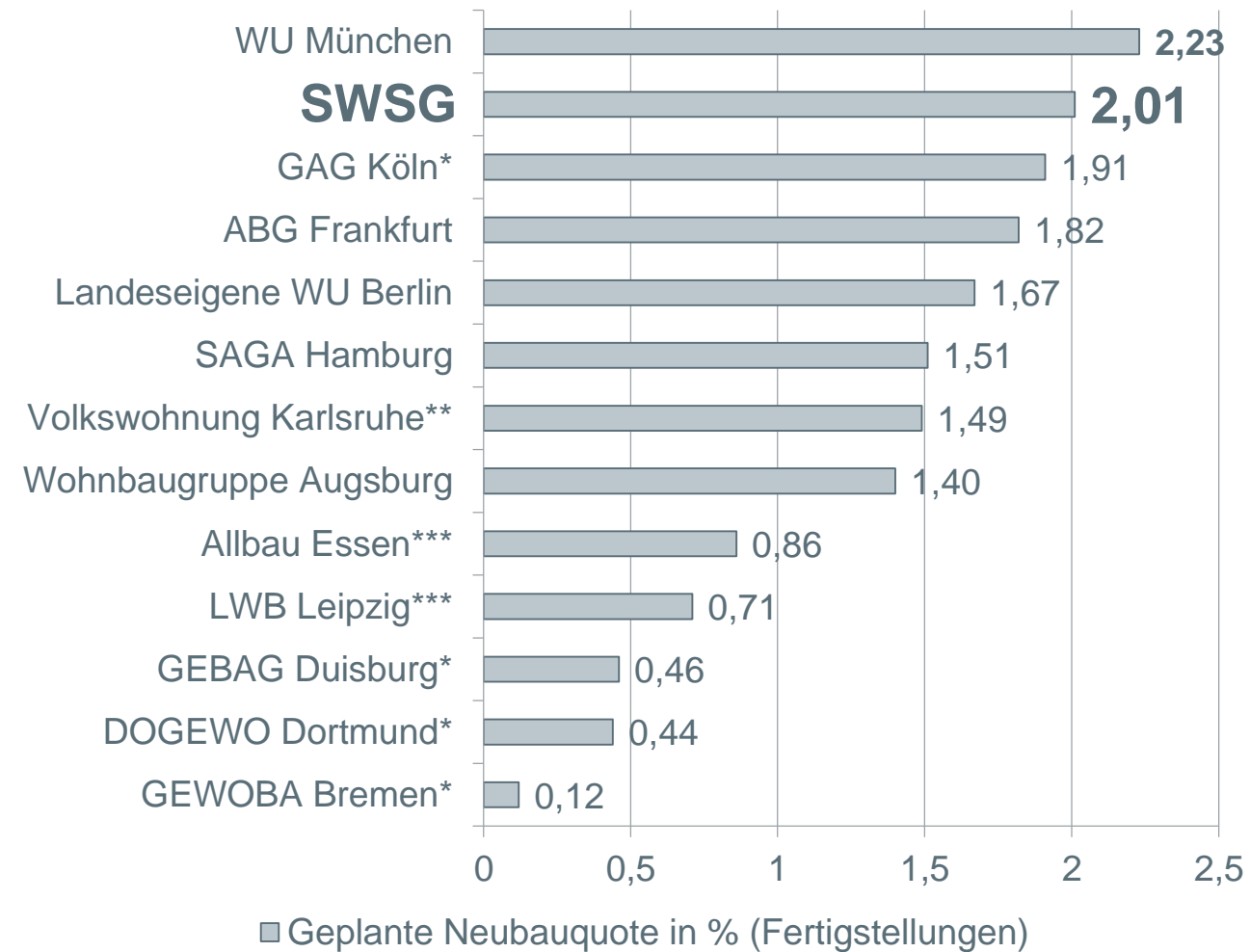
# NEUBAUQUOTEN IM VERGLEICH



## Neubauquote 2017



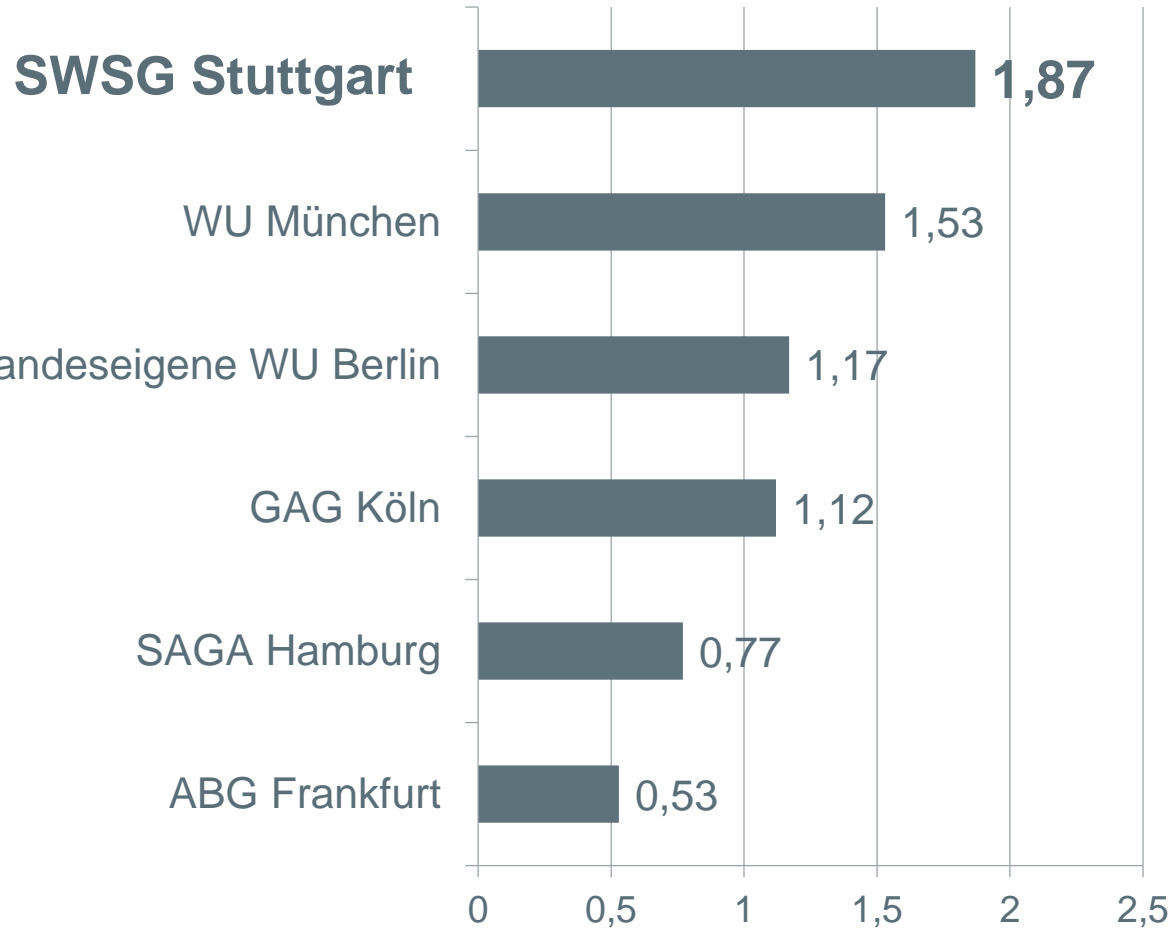
## Geplante Neubauquote 2018 - 2023



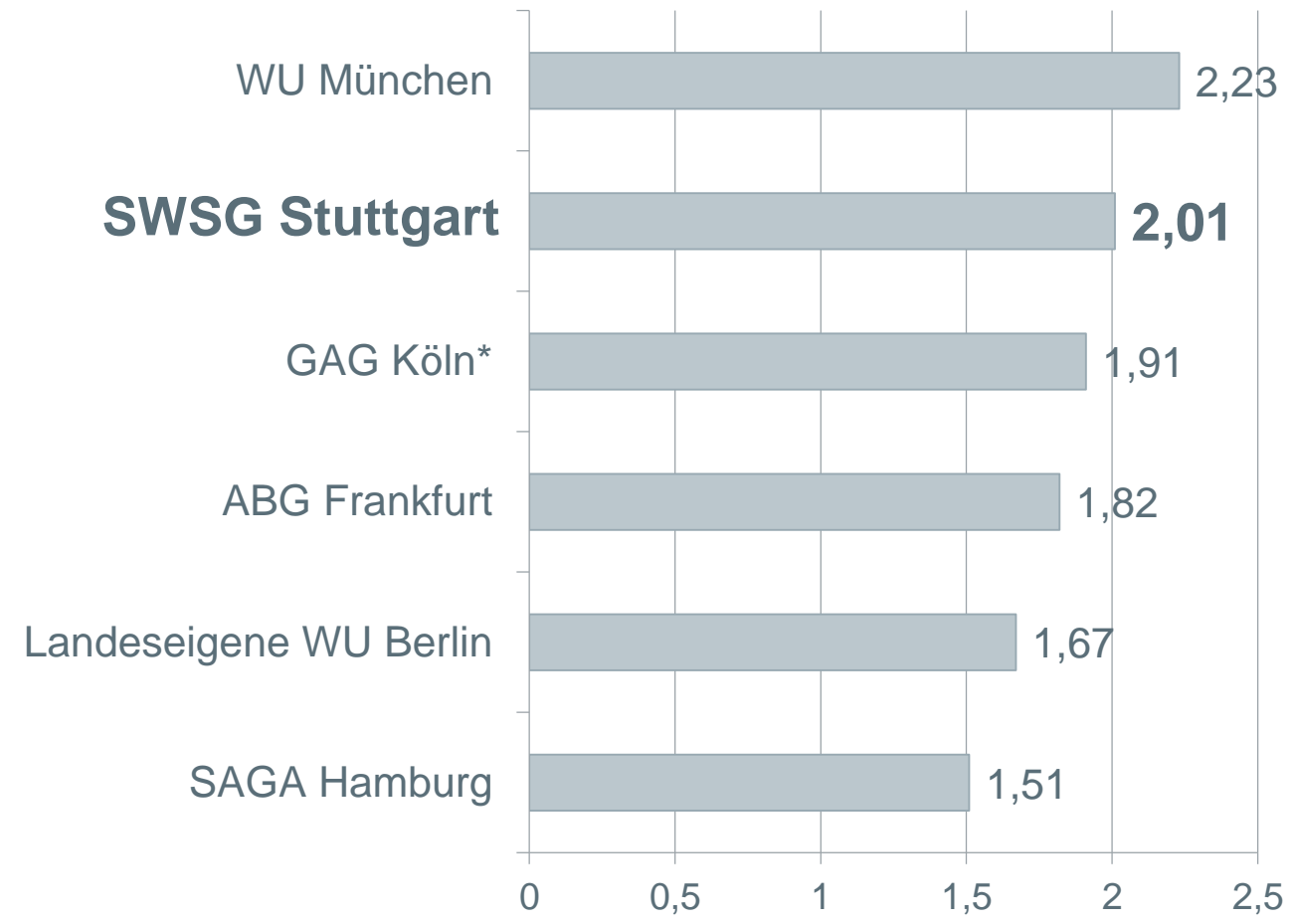
# NEUBAUQUOTEN IM VERGLEICH



## Neubauquote 2017



## Geplante Neubauquote 2018 - 2023



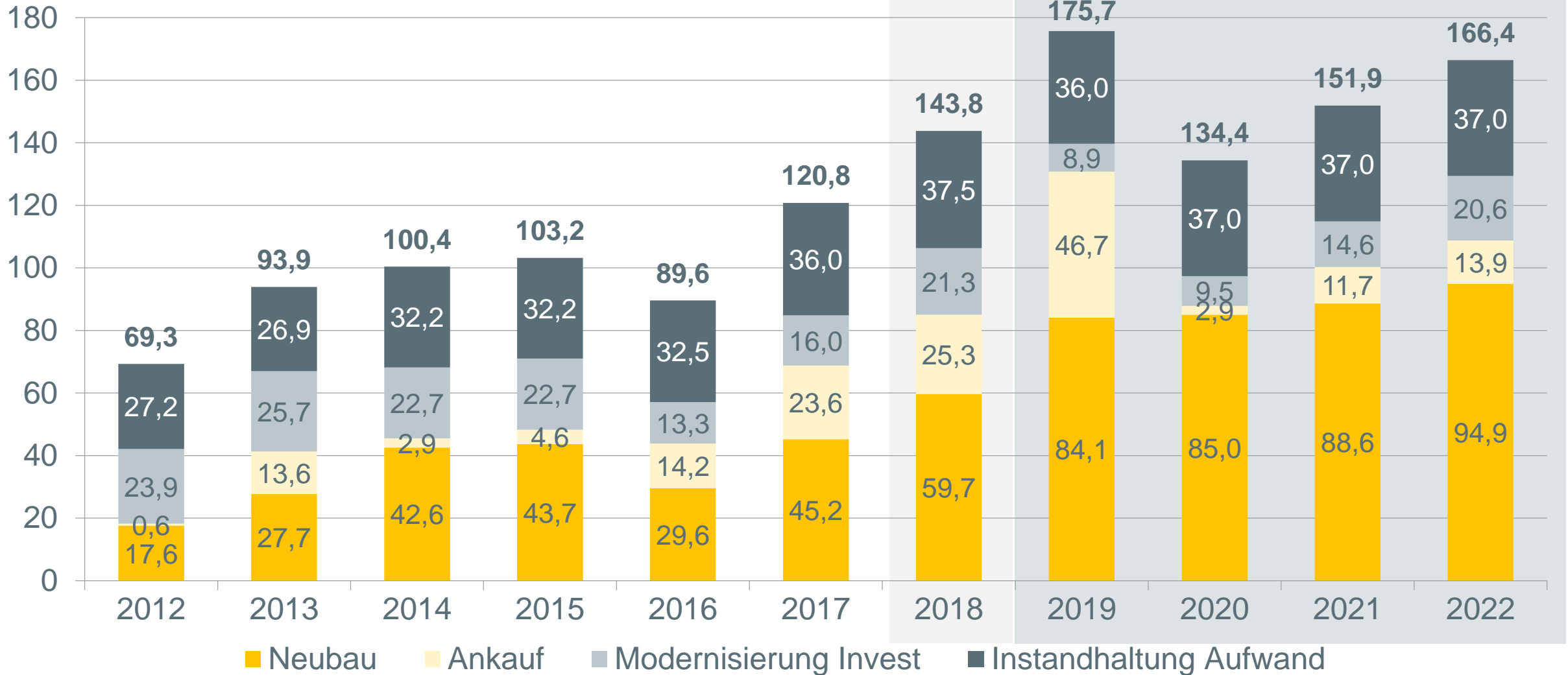
■ Neubauquote 2017 in % (Fertigstellungen)

■ Geplante Neubauquote in % (Fertigstellungen)

# INVESTITIONEN IN DEN BESTAND



in Mio. EUR



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

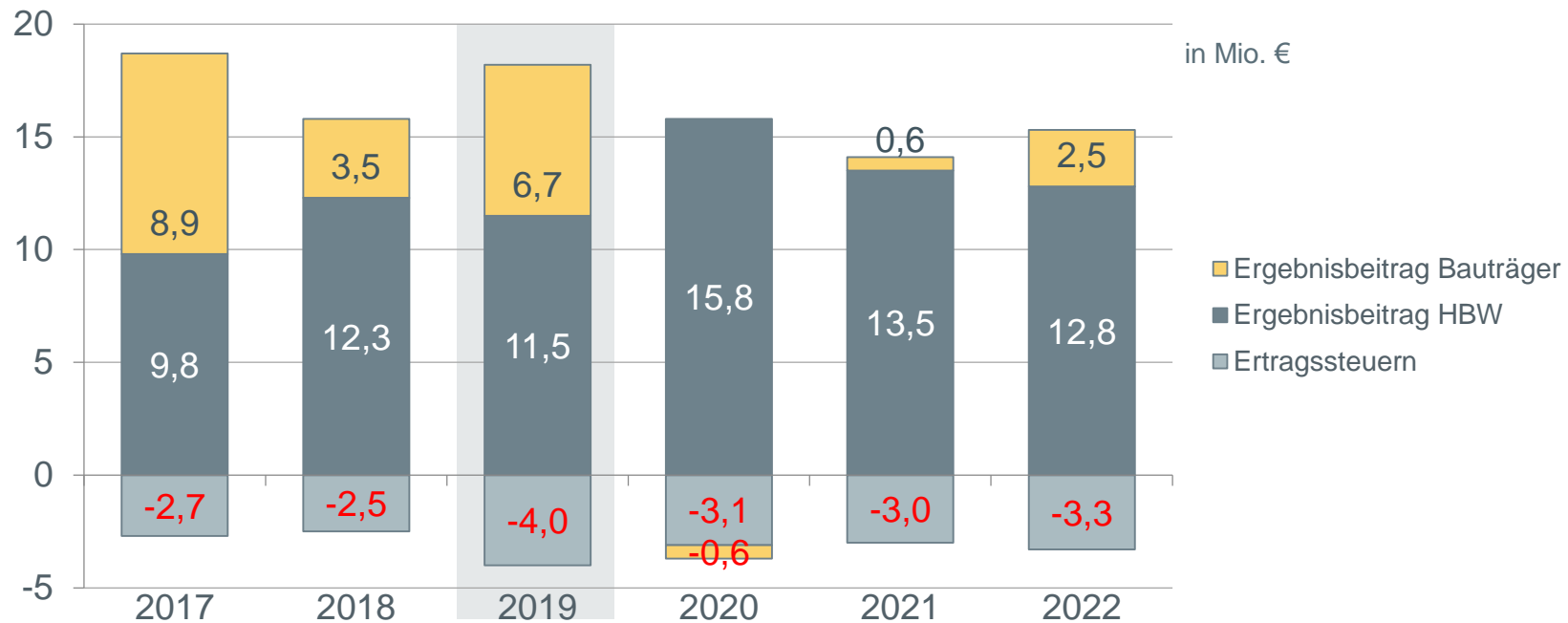


in TEuro	IST 2017	IST 2018	Budget 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022
Umsatzerlöse	188.352	150.037	180.153	156.012	167.834	177.925
Bestandsveränderungen	-20.400	8.134	-11.073	8.142	3.631	-3.637
Aktivierete Eigenleistungen	1.195	1.675	1.290	1.316	1.342	1.369
Sonstige betriebliche Erträge	3.454	8.257	4.097	3.593	3.594	3.597
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-73.609	-78.952	-77.465	-76.299	-77.617	-79.693
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-13.821	--6.825	-9.252	-6.870	-9.462	-5.060
Aufwendungen für LuL	-181	-77	-61	-62	-62	-63
<b>Rohergebnis</b>	<b>84.989</b>	<b>82.251</b>	<b>87.690</b>	<b>85.832</b>	<b>89.260</b>	<b>94.438</b>
Personalaufwand	-13.129	-13.788	-14.379	-14.544	-15.082	-15.418
Abschreibungen	-29.564	-30.065	-31.647	-32.959	-34.617	-36.337
Zinsaufwand	-11.924	-11.963	-13.197	-14.339	-15.742	-17.290
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.366	-6.900	-7.525	-6.392	-6.506	-6.627
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	236	0
Abschreibungen aus Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0
Zinserträge	5	5,3	5	1.005	5	5
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0	0	0	0	0
Steuern	-5.968	-6.252	-6.780	-6.527	-6.526	-6.863
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>16.044</b>	<b>13.288</b>	<b>14.166</b>	<b>12.076</b>	<b>11.028</b>	<b>11.908</b>
Einstellungen Rücklagen	-10.899	-8.256	-8.500	-7.000	-6.000	-6.000
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>5.144</b>	<b>5.032</b>	<b>5.666</b>	<b>5.076</b>	<b>5.028</b>	<b>5.908</b>

# ERGEBNISBEITRÄGE



in TEuro	Ist 2017	IST 2018	Budget 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022
Ergebnisbeitrag HBW	9.824	12.327	11.501	15.804	13.455	12.762
Ergebnisbeitrag Bauträger	8.909	3.450	6.704	-623	613	2.456
Ergebnis vor Steuer	18.732	15.777	18.204	15.181	14.069	15.219
Ertragsteuern	-2.689	-2.489	-4.038	-3.104	-3.041	-3.311
Jahresüberschuss	16.044	13.288	14.166	12.076	11.028	11.908
Zuführung Rücklagen	-10.899	-8.256	-8.500	-7.000	-6.000	-6.000
Bilanzgewinn	5.144	5.032	5.666	5.076	5.028	5.908



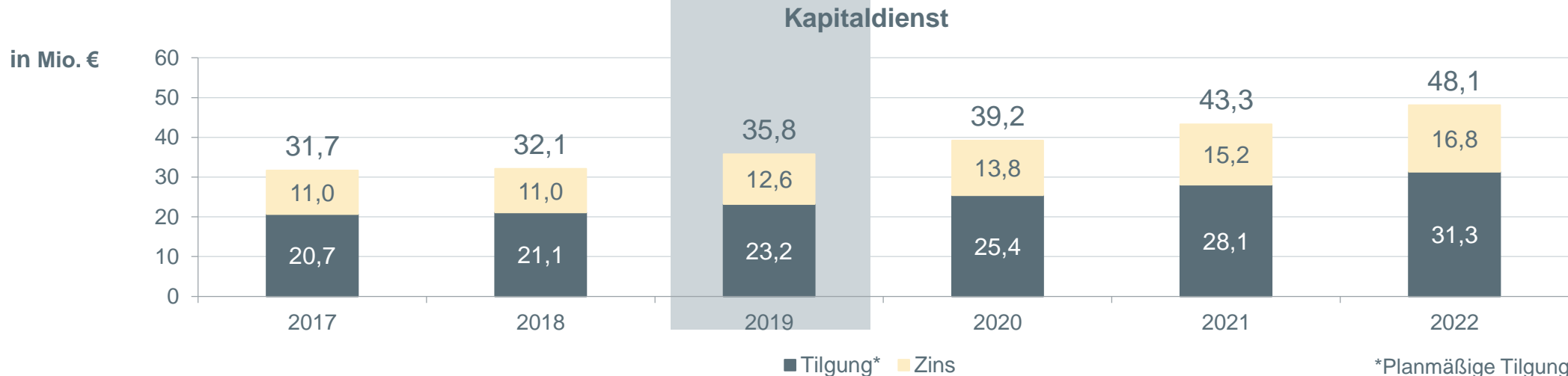
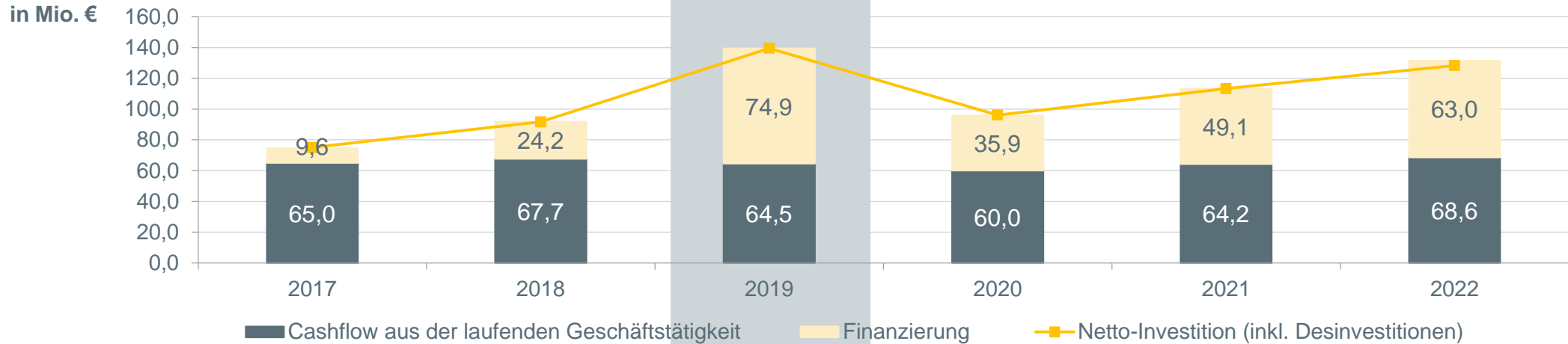


# VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR



in Mio. Euro	IST 2017	IST 2018	Budget 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022
A. Anlagevermögen	1.042.298	1.105.828	1.240.065	1.304.512	1.383.015	1.476.499
B. Umlaufvermögen	56.161	67.586	57.186	65.170	68.841	68.419
C. Rechnungsabgrenzungsposten	157	171	157	157	157	157
<b>AKTIVA</b>	<b>1.098.615</b>	<b>1.173.585</b>	<b>1.297.407</b>	<b>1.369.839</b>	<b>1.452.013</b>	<b>1.545.075</b>
A. Eigenkapital	390.069	403.357	416.958	429.035	440.063	451.971
B. Sonderposten mit Rücklagenant.	23.466	22.025	20.586	19.146	17.706	16.266
C. Rückstellungen	46.143	43.283	48.854	50.078	51.550	53.050
D. Verbindlichkeiten	629.103	685.710	791.915	851.780	920.103	998.091
E. Rechnungsabgrenzungsposten	9.834	19.209	19.093	19.800	22.591	25.697
<b>PASSIVA</b>	<b>1.098.615</b>	<b>1.173.585</b>	<b>1.297.407</b>	<b>1.369.839</b>	<b>1.452.013</b>	<b>1.545.075</b>

# KAPITALFLUSSRECHNUNG (DRS 21)



# AUSGEWÄHLTE PROJEKTE



## Böckinger Straße, Stuttgart-Zuffenhausen



Neubau von 300 Wohneinheiten  
(davon 50 % gefördert) und einer  
Kindertagesstätte

Wohnfläche: 21.000 m<sup>2</sup>



Investitionsvolumen: EUR 101,6 Mio.  
Finanzierungsbedarf: EUR 81,3 Mio.



Baubeginn: 2021  
Fertigstellung: 2024



# AUSGEWÄHLTE PROJEKTE



## Keltersiedlung, Stuttgart-Zuffenhausen



Bestandsentwicklung

Neubau von 180 Wohneinheiten  
(davon 50 % gefördert) plus eine  
Senioren-WG

Wohnfläche: 12.000 m<sup>2</sup>



Investitionsvolumen: EUR 45,7 Mio.

Finanzierungsbedarf: EUR 33,2 Mio.

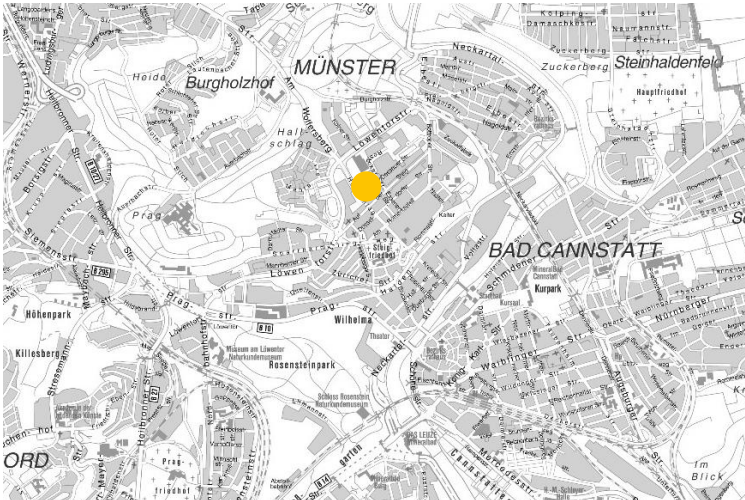


Baubeginn: 2019

Fertigstellung: 2021

# AUSGEWÄHLTE PROJEKTE

## Lübecker-/Dessauer Straße, Stuttgart-Bad Cannstatt



Bestandsentwicklung

Neubau von 161 Wohneinheiten  
(davon 50 % gefördert)

Wohnfläche: 11.400 m<sup>2</sup>



Investitionsvolumen: EUR 37,7 Mio.

Finanzierungsbedarf: EUR 30,5 Mio.



Baubeginn: 2017

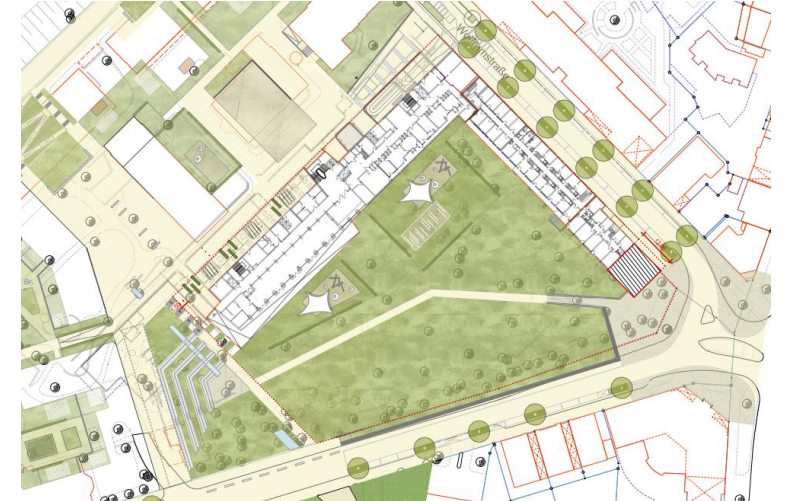
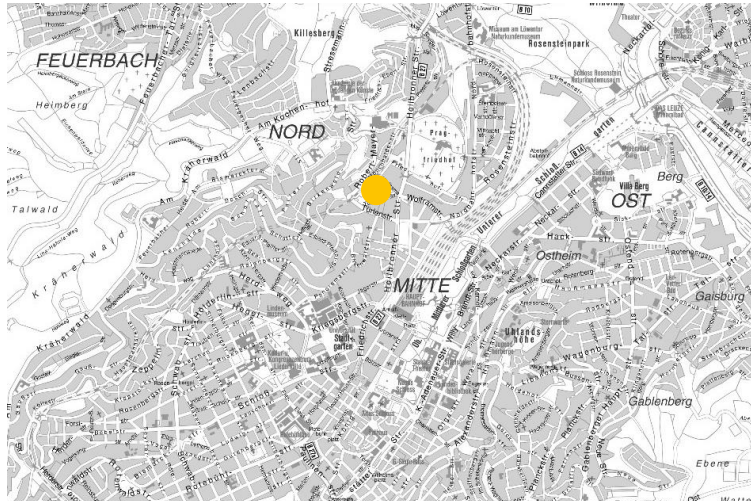
Fertigstellung: 2019



# AUSGEWÄHLTE PROJEKTE



## Bürgerhospital (Bettenhaus), Stuttgart-Nord



Ehem. Bettenhaus Bürgerhospital  
Umnutzung in 137 Wohneinheiten  
(134 öffentlich gefördert) mit KiTa und  
Familienzentrum

Wohnfläche: 7.500 m<sup>2</sup>

Investitionsvolumen: EUR 43,8 Mio.

Finanzierungsbedarf: EUR 26,3 Mio.

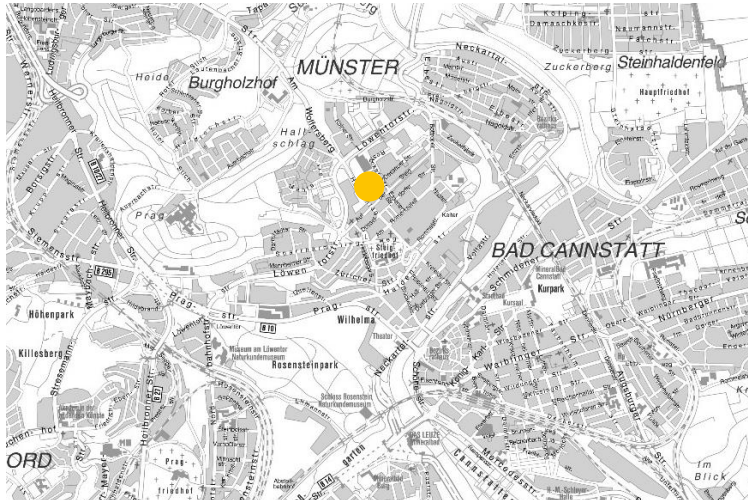
Baubeginn: 2018

Fertigstellung: 2021

# AUSGEWÄHLTE PROJEKTE



## Düsseldorfer/Essener/Hallschlag, Stuttgart-Bad Cannstatt



Bestandsentwicklung

Neubau von 128 Wohneinheiten  
(davon 60 % gefördert)

Wohnfläche: 9.100 m<sup>2</sup>



Investitionsvolumen: EUR 33,2 Mio.

Finanzierungsbedarf: EUR 20,5 Mio.



Baubeginn: 2019

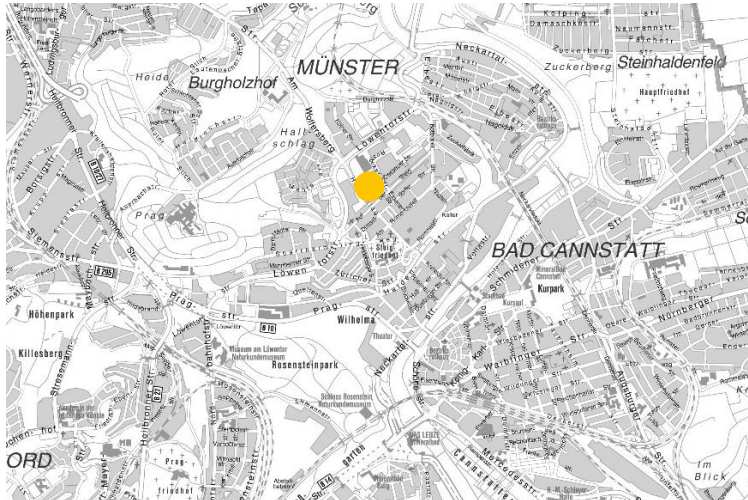
Fertigstellung: 2021



# AUSGEWÄHLTE PROJEKTE



## Hallschlag Teilgebiet 6, Stuttgart-Bad Cannstatt



Bestandsentwicklung

Neubau von 250 Wohneinheiten  
(davon 50 % gefördert)

Wohnfläche: 17.500 m<sup>2</sup>



Investitionsvolumen: EUR 70,3 Mio.

Finanzierungsbedarf: EUR 56,2 Mio.



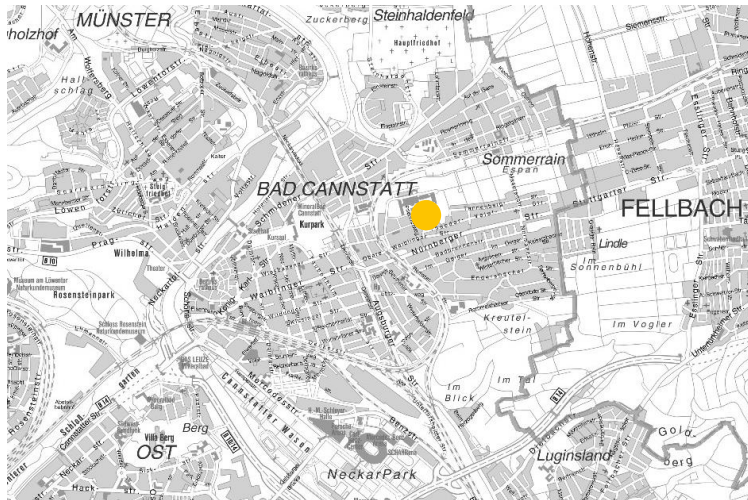
Baubeginn: 2022

Fertigstellung: 2024

# AUSGEWÄHLTE PROJEKTE



## Prießnitzweg, Stuttgart-Bad Cannstatt



Neubau von 329 Personalwohnungen  
für das Klinikum Stuttgart

Wohnfläche: 12.000 m<sup>2</sup>



Investitionsvolumen: EUR 61,0 Mio.

Finanzierungsbedarf: EUR 48,8 Mio.



Baubeginn: 2020

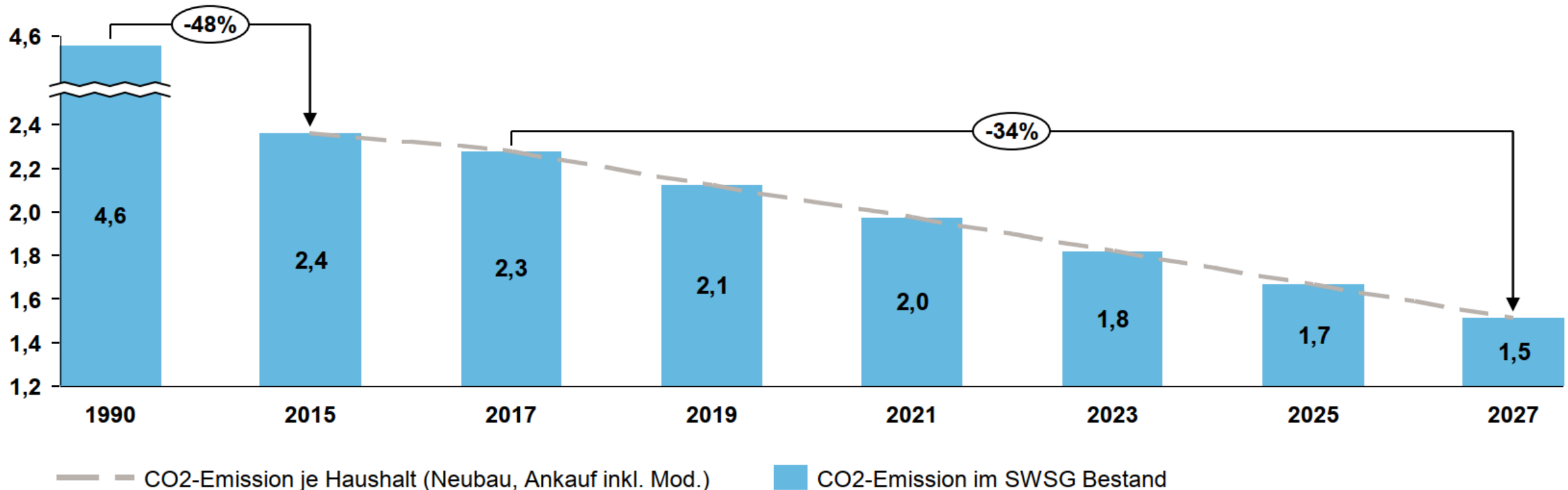
Fertigstellung: 2022/2023



# CO<sub>2</sub>-FUSSABDRUCK UND REDUZIERUNGSPOTENTIAL



CO<sub>2</sub>-Footprint und Reduzierungspotenzial [t CO<sub>2</sub>/Haushalt p.a.]





# UMSETZUNGEN 2013 - 2018

