

# SWSG investiert auf hohem Niveau in gute und preiswerte Wohnungen

## Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt zieht positive Jahresbilanz für 2015

**Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) hat 352 in Stuttgart dringend benötigte Neubauwohnungen fertiggestellt. Außerdem stellt sie ihren Mieterinnen und Mietern 248 frisch modernisierte Wohnungen zur Verfügung. Dies weist das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt in der soeben veröffentlichten Jahresbilanz für 2015 aus. Gleichzeitig hält die SWSG ihre Durchschnittsmiete weiterhin rund 20 Prozent unter dem Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegels. Den Bilanzgewinn von 5,5 Millionen Euro reinvestiert die SWSG wie in den vergangenen Jahren in ihren Bestand.**

Stuttgart, 3. Mai 2016

Die SWSG erhöht deutlich die Schlagzahl bei ihren Neubauwohnungen. 352 Einheiten hat das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt 2015 fertiggestellt (2014: 89). Das größte 2015 vollendete Projekt sind die 109 Wohnungen auf dem Karree Essener Straße, Hallschlag, Auf der Steig in Stuttgart-Bad Cannstatt. Damit setzt die SWSG die Revitalisierung des Hallschlags fort. 92 Wohnungen hat die SWSG bei ihrem Bauprojekt Olnhauser/Auricher Straße verwirklicht. Dort bietet sie neben einer Kindertagesstätte auch Wohnungen für zwei selbstverwaltete Pflege-Wohngemeinschaften an. Ebenfalls ein wichtiges Projekt: die neue

Ortsmitte Botnang. Dort hat die SWSG 50 Wohneinheiten mit Gewerbe-, Bildungs- und sozialen Einrichtungen unter einem Dach vereint.

„Diese Zahlen belegen, dass die SWSG ihre Rolle als Partnerin der Landeshauptstadt beim Bündnis für Wohnen ernst nimmt“, sagt Samir Sidgi, Vorsitzender der SWSG-Geschäftsführung. Insgesamt stellte die SWSG zum Jahresende 2015 dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 18.204 Wohnungen zur Verfügung (2014: 17.886). Dies entspricht 5,9 Prozent des Wohnungsbestands der Landeshauptstadt Stuttgart. Die SWSG verfügte zum Jahreswechsel 2015/2016 über 7.348 Wohnungen, die preisgebunden sind. Die SWSG stellt somit nahezu jede zweite öffentlich geförderte Wohnung in Stuttgart (aktuell 48 Prozent). Schließlich bietet die SWSG 417 Gewerbeeinheiten an sowie 9.622 Garagen und Stellplätze.

Die hohen Fertigstellungszahlen spiegeln sich auch in den Investitionen wider. 103,2 Millionen Euro hat die SWSG für ihre Gebäude und Liegenschaften ausgegeben (2014: 99,4). Die Neubauinvestitionen belaufen sich auf 43,7 Millionen Euro (2014: 45,5 Millionen Euro). Für die Modernisierung hat die SWSG 22,7 Millionen Euro ausgegeben (2014: 24,9 Millionen Euro). Den Instandhaltungsaufwand, also Maßnahmen, die nicht durch Mietumlagen zu finanzieren sind, beziffert die SWSG mit 32,2 Millionen Euro (2014: 29,0 Millionen Euro).

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung stiegen leicht an von 130,5 Millionen Euro für 2014 auf 134,3 Millionen Euro im Jahr 2015. Die SWSG hält ihre Durchschnittsmiete weiterhin 20 Prozent unter dem Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegels. Durchschnittlich zahlen SWSG-Mieterinnen und -Mieter 6,92 Euro pro Quadratmeter (2014: 6,84 Euro). Der leichte Anstieg der Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorjahr kam besonders durch investitionsbedingte Erhöhungen bei den zahlreichen Neubau- und Modernisierungsprojekten zustande. Wichtig für die ambitionierte Bestandsverbesserung ist, dass der Bilanzgewinn von 5,5 Millionen Euro (2014: 5,5

Millionen Euro) in den Neubau, die Modernisierung und Instandhaltung reinvestiert wird. Samir Sidgis Fazit zum Geschäftsjahr 2015 lautet: „Wir haben ein zufriedenstellendes Ergebnis erzielt.“

Zusätzlich wurden im vergangenen Jahr 248 Wohn- und Gewerbeeinheiten modernisiert (2014: 215). So hat die SWSG bei der unbewohnten Modernisierung der Inselsiedlung den siebten Bauabschnitt fertiggestellt und damit noch zwei weitere Etappen bei der Modernisierung der historischen Siedlung mit ihren rund 380 Wohnungen vor sich. Bereits fertig wurde die SWSG mit dem letzten Modernisierungsabschnitt des Neuen Wallmers, ebenfalls eine vom Bauhaus-Gedanken geprägte historische Großsiedlung mit 250 Wohnungen in Stuttgart-Untertürkheim.

„Die SWSG kommt mit ihrem überaus ambitionierten Modernisierungs- und Neubauprogramm sehr gut voran“, sagt Helmuth Caesar, technischer Geschäftsführer der SWSG. Diese Strategie setzt das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt auch im laufenden Jahr fort. Zum Jahreswechsel 2015/2016 befanden sich 417 Mietwohnungen im Bau. Bei 165 Wohneinheiten waren die Handwerker mit der Modernisierung beschäftigt. „Die SWSG entwickelt und erneuert weiterhin konsequent ihren Bestand auch für künftige Generationen, um den Bedürfnissen unserer Mieter sowie den Anforderungen an Umweltschutz und Energieeinsparung gerecht zu werden“, sagt Helmuth Caesar.

Auch im Bauträgergeschäft sind erhöhte Fertigstellungszahlen zu vermelden. 2015 hat die SWSG 58 Einheiten an die neuen Eigentümer übergeben (2014: 32 Einheiten). Im Bau befinden sich 111 Einheiten, projektiert sind weitere 60 Einheiten. Schließlich hat die SWSG die Landeshauptstadt Stuttgart weiterhin beim Bau von Flüchtlingsunterkünften als Projektsteuerer unterstützt. 2015 hat sie 18 Gebäude für 1.500 Schutz suchende Menschen im ganzen Stadtgebiet errichtet.

| <b>Auf einen Blick</b>                    | <b>2015</b>    | <b>2014</b>    |
|---|----------------|----------------|
| Bilanzsumme                               | 1.040,9 Mio. € | 1.001,3 Mio. € |
| Eigenkapital                              | 361,0 Mio. €   | 346,1 Mio. €   |
| Eigenkapitalquote                         | 34,7 %         | 34,6 %         |
| Bilanzgewinn                              | 5,5 Mio. €     | 5,5 Mio. €     |
| Jahresüberschuss                          | 14,8 Mio. €    | 16,4 Mio. €    |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 55,3 Mio. €    | 47,3 Mio. €    |

### **Hausbewirtschaftung**

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| eigene Mietwohnungen                            | 18.204 WE     | 17.886 WE     |
| Umsatzerlöse                                    | 134,3 Mio. €  | 130,5 Mio. €  |
| Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup> und Monat | 6,92 €        | 6,84 €        |
| Fertigstellungen Neubau                         | 352 Einheiten | 89 Einheiten  |
| Baubeginne Neubau                               | 260 Einheiten | 157 Einheiten |
| Investitionsvolumen Neubau/Ankäufe              | 48,3 Mio. €   | 45,5 Mio. €   |
| Fertigstellungen Modernisierung                 | 248 Einheiten | 215 Einheiten |
| Investitionsvolumen Modernisierung              | 22,7 Mio. €   | 24,9 Mio. €   |
| Instandhaltungsaufwand                          | 32,2 Mio. €   | 29,0 Mio. €   |
| Investitionen/Aufwand Immobilienbestand gesamt  | 103,2 Mio. €  | 99,4 Mio. €   |

### **Bauträrgeschäft**

|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Übergebene Eigentumsmaßnahmen | 58 Einheiten | 32 Einheiten |
| Umsatzerlöse                  | 29,2 Mio. €  | 11,6 Mio. €  |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| <b>Mitarbeiter</b> | <b>155</b> | <b>154</b> |
|--------------------|------------|------------|

### **Über die SWSG:**

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zählt mit rund 18.000 eigenen Mietwohnungen zu den großen kommunalen, wirtschaftlich starken Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart stellt die SWSG lebenswerten und preisgünstigen Wohnraum bereit. Erklärtes Ziel ist, die Attraktivität Stuttgarts als Wohnstandort zu erhalten und weiter zu verbessern. Die rund 160 Mitarbeiter der SWSG verfügen nicht nur über reichhaltige Erfahrung in der Wohnungsverwaltung, sondern auch in der Realisierung von Neubauprojekten sowie im Sanierungs- und Stadtentwicklungsbereich. Einen wichtigen Stellenwert nimmt zudem das Sozialmanagement ein.

### **SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH**

Peter Schwab  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Augsburger Straße 696  
70329 Stuttgart  
Tel.: 0711 9320-430  
Fax: 0711 9320-120  
E-Mail: [presse@swsg.de](mailto:presse@swsg.de)