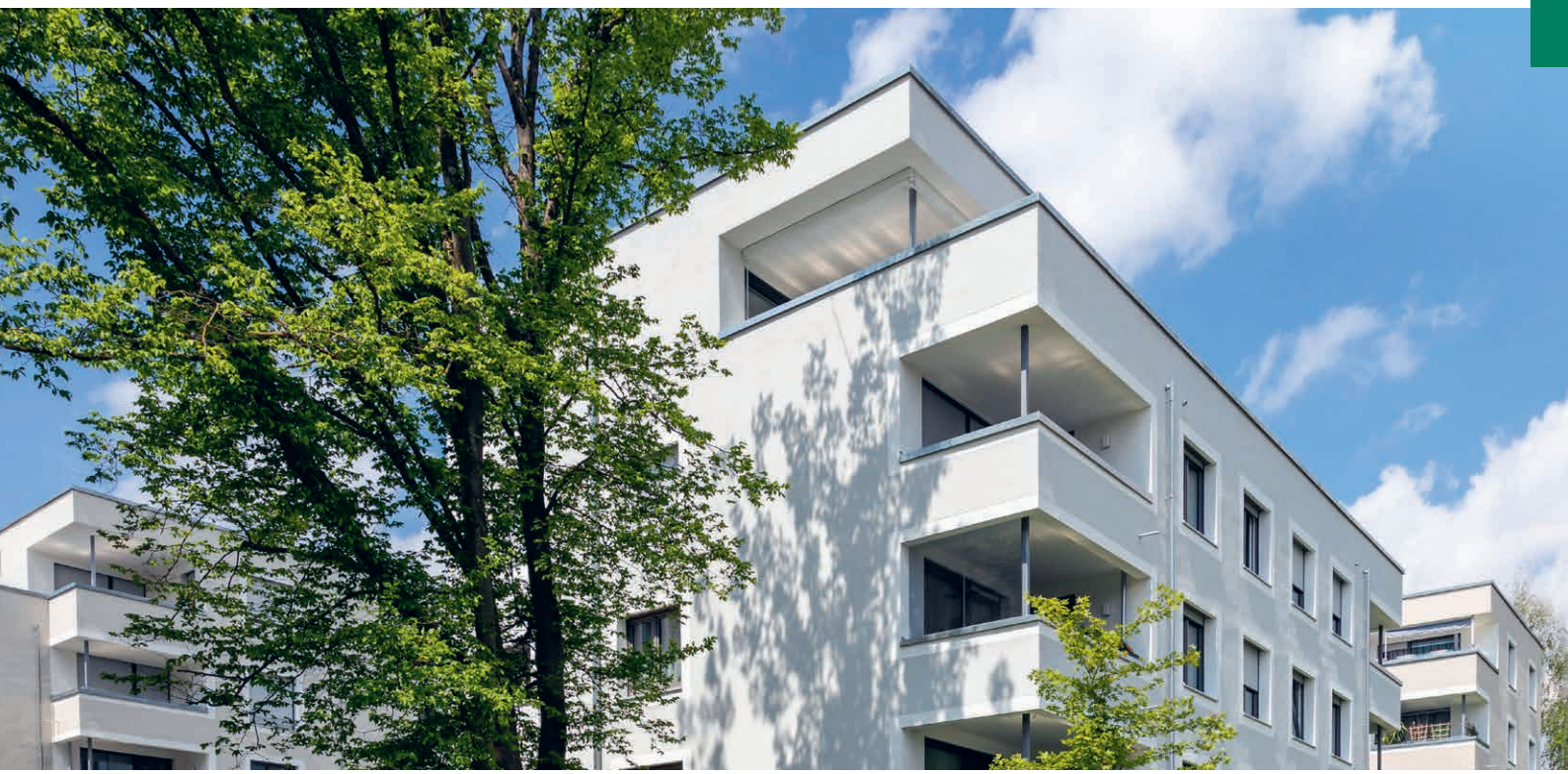
Siedlungswerk

Jahresbericht 2021



Jahresbericht 2021

Titelbild:
Wohnquartier »Malvenweg«
in Singen

Danke

unserem Aufsichtsrat und unseren Gesellschaftern für die konstruktive und zielführende Zusammenarbeit.

unseren Kundinnen und Kunden für das entgegengebrachte Vertrauen in unser Unternehmen.

unseren Partnern aus Kommune, Wirtschaft und Handwerk für die verlässliche, faire und erfolgreiche Zusammenarbeit.

unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre engagierte Mitwirkung. Sie haben mit ihrer Fachkompetenz und ihrem persönlichen Einsatz das Fundament für ein weiteres erfolgreiches Jahr für das Siedlungswerk gelegt.

unserem Betriebsrat für das offene und konstruktive Miteinander.

Ein großes Dankeschön an alle, die uns auch im vergangenen Jahr unterstützt haben, die Corona-Krise gemeinsam zu meistern.

Inhaltsverzeichnis

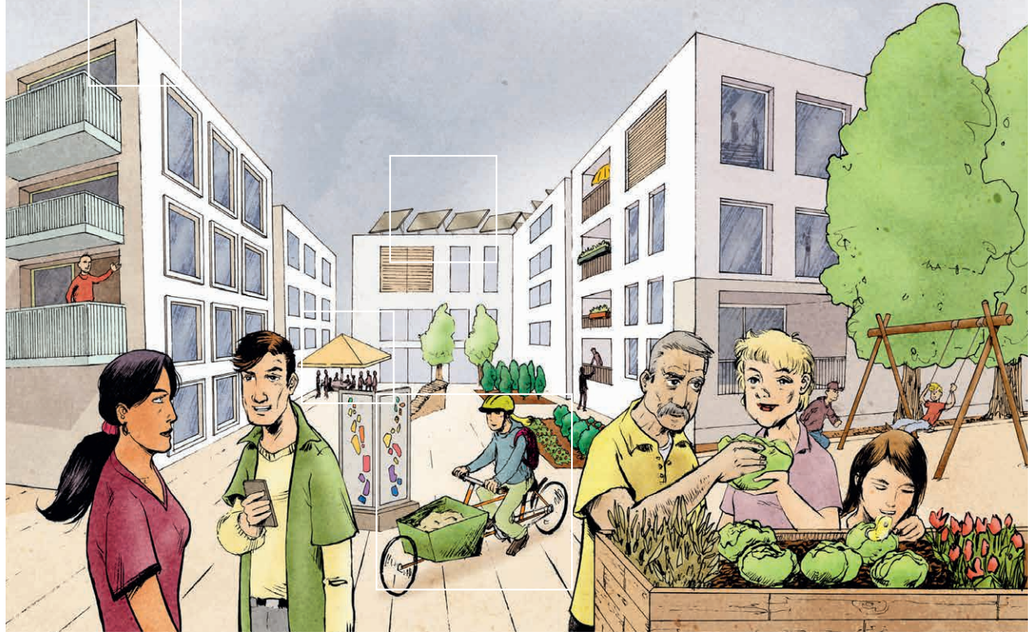
01 Das Siedlungswerk	Verantwortung für die Zukunft	4
	Das Siedlungswerk – Ihr sicherer Partner	6
	Ein Überblick	8
	Leitlinien zur Nachhaltigkeit	10
	Unser Leitbild	11
	Verkauf und Bestand	12
02 Bauen und Bewirtschaften in Baden-Württemberg	Das Quartier als gesellschaftlicher Raum	16
	Nachhaltiges Bauen mit Holz	18
	Qualität und Transparenz im Bau	20
	Mit der »Klimaroadmap« auf dem Weg zur Klimaneutralität	21
	St. Vinzenz Pallotti – ein soziales und inklusives Quartier	22
	Holzgerlingen – Wohnraum für Familien	24
	Ein neues Wohngebiet in Filderstadt-Plattenhardt	26
	Neuhausen auf den Fildern – Quartier für Generationen	28
	Vielfältiges Wohnungsangebot in Esslingen	30
	Städtebauliche Qualität in Freiburg	32
	Schliengen – bezahlbares Wohnen	34
	Sozial gemischtes Wohnquartier in Biberach	36
	Ein Meilenstein der Stadtentwicklung in Neu-Ulm	38
	Singen – bezahlbarer Wohnraum in Miete und Eigentum	40
	Waiblingen – Kurswechsel im Wohnungsbau	42
	Eigenplanung in Asperg	44
	In Wohnraum investieren	46
	Modernisierung durch die SW Verwaltungsgesellschaft	47
	Die STEG: Neuenburg am Rhein	48
03 Aus dem Siedlungswerk	Fokussierung der Immobilienverwaltung	52
	Bereit für die Digitalisierung	53
	Veranstaltungen	54
	Corona – auch 2021 in Thema	55
	Weihnachtsspende, Familien- und Partnertag	56
	Kontakt zu unseren Geschäftsstellen	58
	Unternehmensdaten und Organe	60
	Impressum	61

Verantwortung für die Zukunft

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

mit den Kriegshandlungen in der Ukraine stellen sich seit Anfang 2022 gravierende gesellschaftliche Umwälzungen für unser tägliches Tun und Handeln. Deren Auswirkungen auf eine nachhaltige Wohnraumversorgung lassen sich noch gar nicht abschätzen. Dabei haben wir den Kompass im Hause, als Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, beim Bauen, Bewirtschaften und Verwalten schon längst auf den Themenschwerpunkt Nachhaltigkeit ausgerichtet. Dies bereits zu einem Zeitpunkt, als der Begriff von manchen vorrangig unter Marketinggesichtspunkten abgenutzt wurde. Seit der »Green Deal« Initiative der EU aber wird Nachhaltigkeit im Wohnungssektor relevant und konkret bis hin zur ESG-Taxonomie. In Wohnungsbeständen/-bau fokussiert sich Nachhaltigkeit auf den Klimawandel mit energetischen Sanierungsmaßnahmen und der Errichtung von Effizienzhäusern. Aber allein schon der Blick auf die Quartiersebene öffnet das Thema Nachhaltigkeit - neben den ökologischen Aspekten - um soziale, ökonomische und kulturelle Dimensionen. Allen tagesaktuellen, manchmal schier unlösbaren Hemmnissen zum Trotz, gilt es, sich an den Nachhaltigkeits-Zielen der Vereinten Nationen in diesen vier Dimensionen zu orientieren, sie im Arbeitsalltag umzusetzen und damit zur Erreichung einer nachhaltigen Entwicklung beizutragen. Bezahlbarkeit von Wohnraum, demographischer Wandel, Nutzungsmischung in Quartieren und Hausgemeinschaften, Nachbarschaften und Gemeinwesen etc. müssen ebenso prioritär bearbeitet werden, wie die Umstellungen im Energiebereich in Zeiten des Klimawandels. Hier werden die Folgen durch Großschadensereignisse sichtbar und unmissverständlich weitere drohende Auswirkungen ankündigt, wenn nicht konsequent gehandelt wird.

Wertvolle Zeitfenster sind schon verloren gegangen; das gilt – global gesehen - für das Klima wie für den Immobiliensektor mit seinen vielschichtigen Aufgaben im Besonderen. Ressourcen, Investitionen und Finanzen sind nur begrenzt verfügbar und werden nicht nur gefühlt, sondern tatsächlich knapp. Die aktuellen Kriegshandlungen in der Ukraine spitzen die Lage zu. Lieferschwierigkeiten, personelle Engpässe und Inflationsraten wie wir sie in diesem Jahrhundert noch nicht gesehen haben, sind für viele Akteure im Wohnungswesen eine neue Erfahrung, weit weg von Brutto-Ausgangsrenditen als einfachem Kriterium. Die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen, mit weitsichtigem und nachhaltigem Handeln, hatten es in den Boomphasen



Titel der Nachhaltigkeits-Leitlinie des Siedlungswerks

der vergangenen Jahre schwer, Gehör zu finden im Konzert der Partikularinteressen von Grundstückseigentümern, Bauwirtschaft, Bürokratie und Politik bzw. Interessenvertretern von Bund, Land und kommunaler Ebene.

Wir dürfen als Siedlungswerk allen danken, die in diesem Spannungsfeld partnerschaftlich mit uns zusammengearbeitet haben, ebenso unseren Mietern, Käufern, Nutzern und Bewohnern, die Vertrauen gewagt und geschenkt haben. Der Jahresbericht 2021, wie das Sonderheft zu unseren Leitgedanken der Nachhaltigkeit, soll Ihnen einen kleinen Einblick in unser Wirken vor Ort geben. Vielen Dank für Ihr geschätztes Interesse im Namen unserer Gesellschafter, Gremien, Geschäftsführung und Mitarbeitenden.

Wir wünschen Bewahrung, gute Gesundheit und Zuversicht in dieser Zeit.

Siegfried Apfel Jürgen Schilbach Norbert Tobisch

Die Geschäftsführer des Siedlungswerks

Das Siedlungswerk – Ihr sicherer Partner

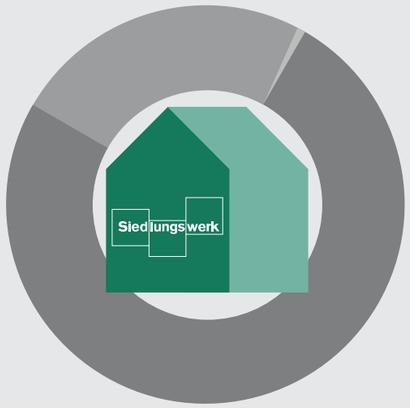
Das Siedlungswerk gehört zu den führenden Wohnungs- und Städtebauunternehmen in Baden-Württemberg. Unsere Wurzeln reichen zurück bis ins Jahr 1948, als das Siedlungswerk gegründet wurde, um in der großen Wohnungsnot der Nachkriegsjahre Wohnraum zu schaffen. Seither sind wir als zuverlässiger und leistungsstarker Partner in der Region tätig. Unsere Geschäftsstellen befinden sich in Freiburg, Heilbronn, Ravensburg, Rottweil, Schwäbisch Gmünd, Stuttgart und Ulm und damit ganz in Ihrer Nähe. Außerdem finden Sie ein Büro für Immobilienverwaltung in Böblingen.

Wir bauen, verwalten und vermieten Immobilien, nicht nur in Einzelobjekten, sondern auch ganze Quartiere mit Kindertagesstätte und Gewerbeeinheiten und stehen damit für Stadtentwicklung im ganzheitlichen Sinn. Insgesamt 243 Mitarbeitende sind für die Unternehmensgruppe in Stuttgart oder unseren Geschäftsstellen in der Region tätig und setzen sich jeden Tag dafür ein, hochwertige Bau- und Wohnqualität bereitzustellen.

Um dieses Ziel zu erreichen, arbeiten wir eng und in gegenseitigem Vertrauen mit unseren Kunden und Partnern aus Kommune und Wirtschaft sowie unseren Dienstleistern zusammen.

Leistungsstarke Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Firmensitzes des Siedlungswerks

Gesellschafter



Bistum Rottenburg-Stuttgart, Rottenburg a. N.
74,6 %

Caritasverband der Diözese Rottenburg-Stuttgart e.V., Stuttgart
Katholische Arbeitnehmer-Bewegung (KAB) Diözesanverband Rottenburg-Stuttgart e.V., Stuttgart
Kolpingwerk Diözesanverband Rottenburg-Stuttgart e.V., Stuttgart
0,4 %

Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart
25,0 %

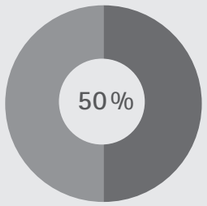
Beteiligungen in Prozent

SWV

Die SWV ist spezialisiert auf unterschiedliche Bereiche der Immobilienverwaltung:

- Verwaltung von Eigentümergemeinschaften
- Miet- bzw. Sondereigentumsverwaltung für Kapitalanleger und Vermieter
- Verwaltung von Gewerbeimmobilien
- Verwaltung von Immobilien für Kommunen

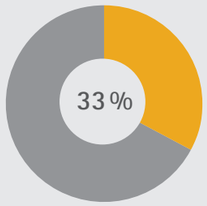
die STEG



Als städtebaulicher Dienstleister und Berater unterstützt die STEG Stadtentwicklung in

- Stadtplanung und Stadterneuerung
- Baulandschaffung
- Projektentwicklung
- Fördermittelakquisition
- Finanzmanagement
- Immobilienbewertung

ImmoTherm



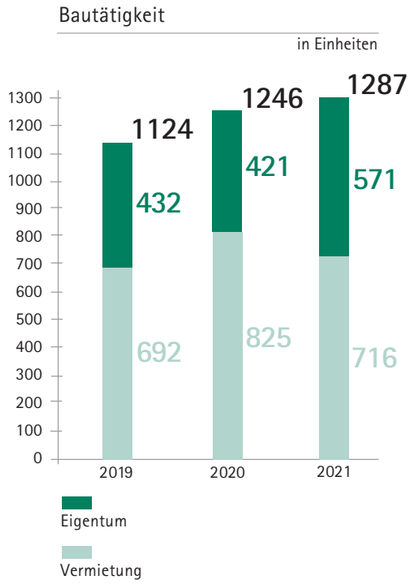
Die ImmoTherm GmbH übernimmt im Rahmen eines Energieliefercontracting die Umsetzung unserer Energiekonzeption in Wohnquartieren, inklusive der

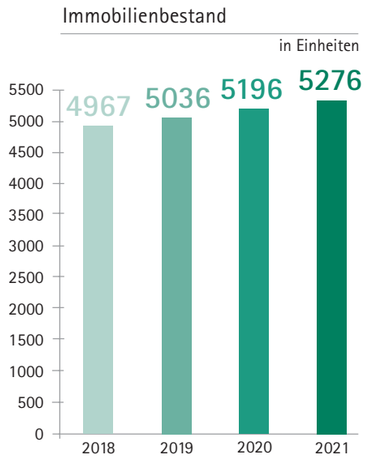
- Planung
- Errichtung
- und Bewirtschaftung auf Basis innovativer, modularer Konzeption

Ein Überblick

Mit dem Siedlungswerk bauen Sie auf einen sicheren Partner für Ihr Wohneigentum. Seriöse Gesellschafter, eine gute Kapitalausstattung mit circa 300 Millionen Euro Eigenkapital und eine solide Geschäftspolitik sind die Grundlagen für die erfolgreiche Bautätigkeit unseres Unternehmens.

Seit fast 75 Jahren stehen wir für einen umfassenden Service rund ums Thema Bauen und Verwalten: über 32.000 Wohnungen hat das Siedlungswerk bisher gebaut, rund 23.000 Immobilien werden derzeit von unserer Unternehmensgruppe verwaltet.





1 | Ulm-Weststadt, fertiggestelltes Projekt in der Blücherstraße

2 | Baustelle in Stuttgart-Plieningen, Steckfeld-/Karlstraße

	2020	2021
Siedlungswerk in Zahlen		
Bilanzsumme	735,5 Mio. €	**734,3 Mio. €**
Eigenkapital	268,4 Mio. €	**300,8 Mio. €**
Stammkapital	20,0 Mio. €	**20,0 Mio. €**
Mitarbeitende SW-Gruppe	234	**243**
Gesamtbauleistung seit 1948, in Einheiten	31.674	**32.246**
Bautätigkeit, in Einheiten	1.246	**1.287**
Eigentum	825	**716**
Vermietung	421	**571**
Verwaltungsbestand SW-Gruppe		
Mieteinheiten	5.196 391.139 m²	**5.276** **399.697 m²**
Pachtwohnungen	133 8.670 m²	**128** **8.259 m²**
Verwaltung nach WEG	16.606	**16.744**
Bewirtschaftung für Dritte	659	**713**
Summe	22.594	**22.861**
Verkauf		
Neubau	241 Einheiten	**242 Einheiten**
Umsatz	108,1 Mio. €	**119,4 Mio. €**
Bestand	73 Einheiten	**64 Einheiten**
Umsatz	13,3 Mio. €	**14,4 Mio. €**

Teilnehmende der Arbeitsgruppe zur Erarbeitung der Nachhaltigkeits-Leitlinien

Leitlinien zur Nachhaltigkeit

Im vergangenen Jahr sind unsere Leitlinien zur Nachhaltigkeit entstanden. Dazu haben wir in interdisziplinären, abteilungsübergreifenden Teams zusammen gearbeitet. Diese haben mit ihrem Fachwissen die verschiedenen Bereiche vertreten und Themen eingebracht. Denn Nachhaltigkeit wird bei uns nicht losgelöst in einer isolierten Abteilung bearbeitet, sondern ist in allen Bereichen unserer Unternehmensgruppe verankert. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie richten wir an unseren Handlungsfeldern und Werten aus, die in unserem Leitbild definiert sind. Dabei ist uns ein ganzheitlicher Ansatz wichtig, der soziale, ökologische, ökonomische und kulturelle Bereiche berücksichtigt. Wir möchten den Wandel zu einer starken Gemeinschaft und dem Schutz der Natur vorantreiben und für unsere Partner, Mieter und Kunden als verlässliches und faires Unternehmen agieren. Nachhaltigkeit steht für Entwicklung, die Chancen offen hält und betrifft die unterschiedlichsten Bereiche.

Nachhaltig im Alltag handeln

Für unsere Unternehmensgruppe ist sie ein Leitgedanke, an dem wir unser tägliches Handeln ausrichten: bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der Nutzungsmischung und sozialen Vielfalt in unseren Quartieren und Hausgemeinschaften, zukunftsweisenden Energie- und Mobilitätskonzepten, der energetischen Sanierung unserer Bestandsgebäude, dem Bau von Effizienzhäusern oder dem Verantwortungsbewusstsein unseren Mitarbeitern gegenüber. Aufbauend auf unseren Erfolg haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie stetig weiterentwickelt und möchten schneller und mutiger vorangehen.

Unser Leitbild

Im Jahr 2021 haben wir das Leitbild für die SW-Unternehmensgruppe neu aufgelegt. Und obwohl das alte Leitbild in großen Teilen nach wie vor aktuell ist, wurde es Zeit für einen neuen Anstrich. Dieser entspricht den heutigen Gestaltungsrichtlinien des Siedlungswerks und wirkt frisch und modern. Gleichzeitigt ist er bewusst reduziert gehalten, damit er visuell nicht allzu abhängig von kurzlebigen Moden ist. Insgesamt wurde das Leitbild verschlankt und inhaltlich ergänzt um neue Aspekte, wie etwa zur Nachhaltigkeit. Mit unserem Leitbild möchten wir uns als Unternehmen reflektieren und die Fragen beantworten: wer sind wir, was machen wir – und vor allem – wie machen wir das? Bei der Beantwortung dieser Fragen ist uns ein deutlicher Bezug zum Unternehmen besonders wichtig, denn dadurch ist unser Leitbild authentisch.

Kommunikationstechnisch richtet sich unser Leitbild sowohl nach innen als auch nach außen: Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist es Orientierung für das tägliche Handeln, zum Beispiel im Umgang mit unseren Kunden und Mietern. Unseren Partnern, Mietern, Erwerbern und der Öffentlichkeit macht es deutlich, wofür wir als SW-Unternehmensgruppe stehen und welche Werte uns wichtig sind. Darüber hinaus stellt es kurz und knapp unsere Produkte und Dienstleistungen vor.

Verkauf und Bestand 2021

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Selbstnutzung und zur langfristigen Vorsorgeanlage blieb weiterhin auf sehr hohem Niveau. Die über das Jahr hinweg nach wie vor historisch niedrige Zinslandschaft hat diese Entwicklung weiter gestützt. Bei den von uns entwickelten und angebotenen Standorten bleibt weiterhin der Eigennutzer und das familiengerechte Wohnen ein Schwerpunkt unseres Bauprogramms. Der Verkauf unserer Gebrauchtwohnungen an den ausgewählten Standorten traf auf eine kontinuierliche Nachfrage.

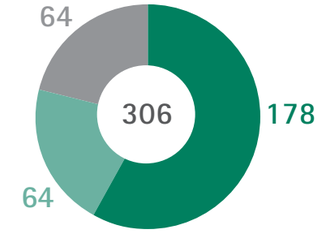
Hier bieten wir eine preisgerechte Alternative zum weiter gestiegenen Preisgefüge im Neubau. Das Verkaufsergebnis lag insgesamt abermals auf dem überdurchschnittlichen Vorjahresniveau.

1 | Immobilien-Messe Stuttgart, November 2021

2 | Illustration, Stuttgart-West, Forststraße Eigentumswohnungen

Verkauf

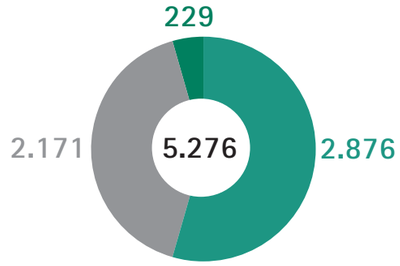
in Einheiten



- Eigentumswohnungen/Eigenheime
- barrierefreie Eigentumswohnungen
- Bestandswohnungen

Bestand Anlagevermögen

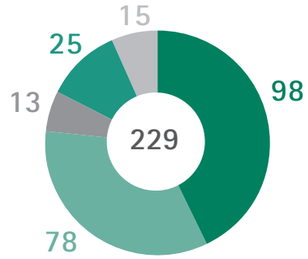
in Einheiten



- 55 % Wohnungen mit Sozialbindung
- 41 % Frei finanzierte Wohnungen
- 4 % Gewerbliche und sonstige Immobilien

Bestand Gewerbe und Sonstige

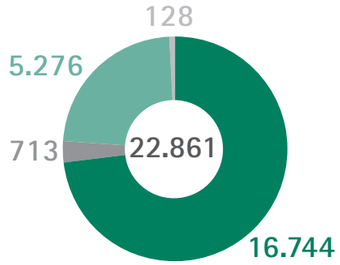
in Einheiten



- Büros und Praxen
- Einzelhandel und Dienstleistung
- Kindertagesstätten
- Soziale Einrichtungen und Gemeinschaftsräume
- Bäckereien und Cafés

Verwaltungsbestand

in Einheiten



- Verwaltung nach WEG
- Sondereigentumsverwaltung
- Eigene Mieteinheiten
- Angepachtete Mieteinheiten

3 | Illustration, Neu-Ulm, Am Escheugraben Eigentumswohnungen

4 | Illustration, Asperg, Moselstraße Eigentums- und Mietwohnungen

5 | Illustration, Neuhausen »Akademiegärten« Reihenhäuser

6 | Illustration, Rottweil, Basler Straße Eigentums- und Mietwohnungen

Bauen und Bewirtschaften in Baden-Württemberg

Ausgewählte Projekte nach Geschäftsstellen

Neckarsulm
»Wohnen im Stadtpark«

Stuttgart-Plieningen
»Steckfeldstraße«

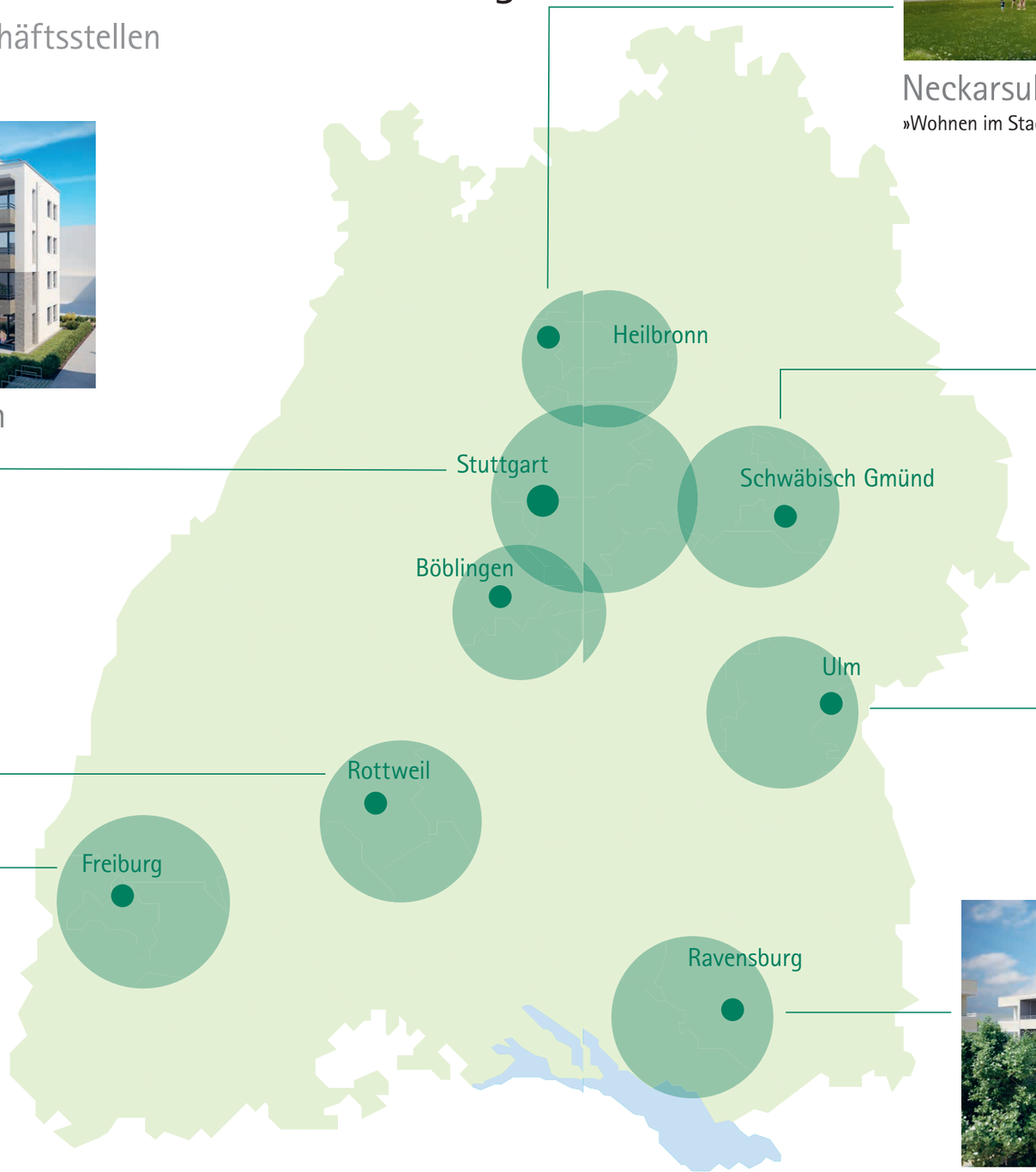
Schwaikheim
»Schiller-/Bismarckstraße«

Singen
»Malvenweg«

Ulm-West
»Blücherstraße«

Kirchzarten
»Birnenhof«

Biberach
»Schweidnitzallee«



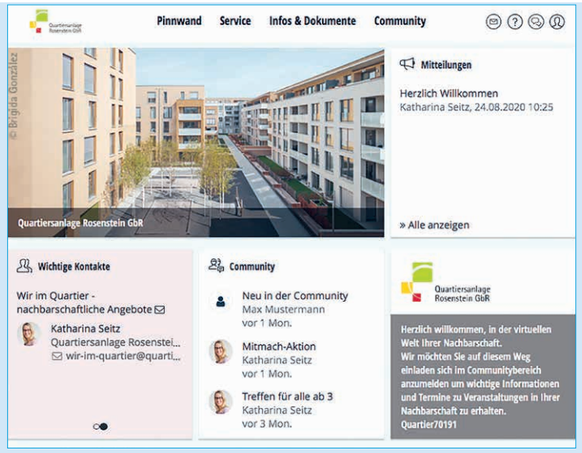
1 | Gemeinsame Pflanzaktion im Quartier Stuttgart-Rosenstein

2-3 | Aktion »Herbstkochen« in Ostfildern-Ruit

Das Quartier als gesellschaftlicher Raum

Eine gute soziale Durchmischung, ein vielfältiger Nutzungsmix aus Wohnraum, Gewerbe und sozialer Infrastruktur sowie innovative Energie- und Mobilitätskonzepte sind wesentliche Bestandteile moderner Wohnquartiere. Trotzdem stellt sich die Akzeptanz in der Bevölkerung - und die erhoffte Belebung eines Stadtteils - oft nicht von selbst ein. Denn damit Quartiere angenommen werden und erfolgreich wachsen, müssen sie Identität vermitteln. Daher ist beim Siedlungswerk die Gemeinwesen- und Nachbarschaftsarbeit ein fester Bestandteil der Projektplanung. Unsere Quartiere sollen sich zu offenen und lebendigen gesellschaftlichen Räumen entwickeln und aktive Mitgestaltung ermöglichen. Damit möchten wir die Wohn- und Lebensverhältnisse in den Quartieren verbessern, den Zusammenhalt der Bewohnerinnen und Bewohner stärken und das Miteinander fördern. Die Umsetzung erfolgt durch Quartierskoordinatorinnen, die ein vielfältiges Aufgabengebiet haben: Sie vernetzen, fördern den Austausch und die Kommunikation, stehen unterstützend zur Seite und leisten Starthilfe, damit sich Nachbarn zu Interessengruppen zusammen finden. Außerdem bieten sie Angebote wie beispielsweise gemeinsames Kochen, Basteln oder stoßen urban-gardening-Projekte an. Da das Siedlungswerk schon lange Wert auf ein gutes Miteinander im Quartier legt, sind wir mit zahlreichen Partnern aus der Kommune, Trägern der sozialen Arbeit, Stiftungen und Vereinen bestens vernetzt und können auf viele gemeinsame und erfolgreiche Projekte zurückblicken. Aber nicht nur die neuen Bewohner profitieren von der Quartiersarbeit – auch die Nachbarn gewinnen vom Wert einer engagierten Nachbarschaft, die sich positiv auf das gesamte Wohnumfeld auswirkt.

Wichtig sind Einrichtungen, wie gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen, Höfe und Plätze mit Spielgeräten und – allen voran – die Quartiersräume als zentrale Orte der Begegnung. Die Quartiersräume sind in der Regel mit Küchen ausgestattet und können für verschiedene Aktivitäten von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden: für einen Spielenachmittag, als Treff der Krabbelkinder oder für ein monatliches Quartierscafé.



Rosenstein

Die Einrichtung einer quartiersinternen App erleichtert die Vernetzung und den Austausch untereinander. Im Rosenstein-Quartier können die Bewohner mit der App z.B. Geräte ausleihen, die Urlaubsbetreuung der Haustiere organisieren oder einen Termin fürs gemeinsame Laufen vereinbaren.

Ostfildern

Das Allgenerationenhaus bietet Miteinander für Bewohner jeden Alters. Zahlreiche Veranstaltungen bringen ältere und jüngere Bewohner zusammen, wie etwa ein gemeinsames Adventssingen der Kita-Kinder und der Senioren im Quartier. Daneben werden auch viele altersgerechte Aktivitäten angeboten.

Feuerbacher Balkon

Seit 2012 ist dieses Quartier vom außerordentlichen Engagement seiner Bewohner geprägt. Ein weitläufiger Platz im Herzen des Quartiers etwa wird oft für Veranstaltungen genutzt; außerdem gibt es ein Service- und Quartiershaus der Samariterstiftung. In Kooperation der Feuerbacher Stiftung »Zeit für Menschen« mit der Samariterstiftung finden vielfältige Aktionen statt, die den gesamten Stadtteil bereichern.

Nachhaltiges Bauen mit Holz

Bauen mit Holz ist gefragt. Im gesamten Bundesgebiet ist die Quote der genehmigten Wohngebäude in Holzbauweise im Zeitraum von 2017 bis 2021 im Durchschnitt von 17,6 Prozent auf 21,3 Prozent gestiegen. In Baden-Württemberg lag der Anteil der Genehmigungen mit Holz als überwiegendem Baustoff im Vergleichszeitraum sogar bei 34,3 Prozent*. Die Vorteile liegen auf der Hand: Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, der CO_2 bindet und im Vergleich zu anderen Materialien klimaschonender in Herstellung und Verarbeitung ist. Mit der Holzbauweise wird der zum Bau notwendige Energieeinsatz auf das unvermeidliche Mindestmaß reduziert.

Das Siedlungswerk hat momentan drei Neubauprojekte in Holz- bzw. Holzhybridbau im Programm: In Wangen im Allgäu entstehen 22 Reihenhäuser in Holzrahmen-Ständerbauweise mit Decken aus Vollholzelementen und 5 Mehrfamilienhäuser in Hybridbauweise. In Neuhausen auf den Fildern entstehen im neuen Quartier »Akademiegärten« ein Mehrfamilienhaus sowie drei Reihenhäuser in Holzmassivbauweise. Ein weiteres Projekt, das momentan fertig gestellt wird, befindet sich im Neubaugebiet »Ob der Halde« in Ostfildern. Das Siedlungswerk baut vier Mehrfamilienhäuser mit überwiegend geförderten Mietwohnungen in Holzbauweise. Die Gebäude werden als Holzhybridkonstruktion mit tragenden Holzständerwänden in Kombination mit sichtbar bleibenden Holzstapeldecken mit Aufbeton realisiert. Die vorgefertigten Wandelemente und Decken werden im Werk vorkonfektioniert, was eine zügige und präzise Umsetzung sichert. Mineralische Dämmungen der Außenwandflächen ergänzen den hochwärmedämmenden Außenwandaufbau. Die Montage der einzelnen Elemente erfolgt vor Ort mittels Baukran und durch ein eigens und speziell geschultes Montageteam der Firma Rommel. Das Holz stammt überwiegend aus Skandinavien, aber teilweise auch aus heimischen Wäldern. Neben der CO_2 senkenden und ressourcenschonenden Bauweise schafft Holz ein angenehmes Raumklima, da es die Regulierung der Luftfeuchtigkeit unterstützt.

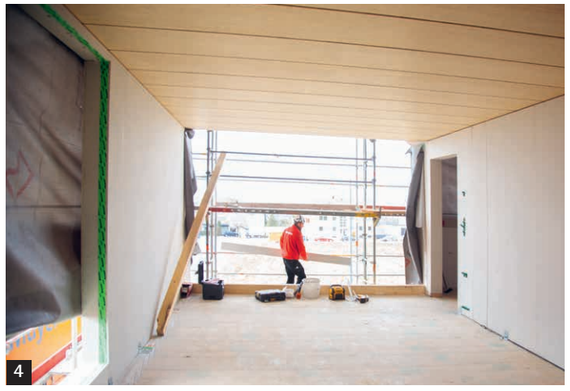
1 | Vormontage im Werk

2 | Tragende Teile aus Beton

3 | Montage der vorgefertigten Wände

4 | Innenraumeindruck mit sichtbarer Holzdecke

* Aus: Lagebericht 2022, Holzbau Deutschland, Bund Deutscher Zimmermeister im Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V. nach den Daten des Statistischen Bundesamtes.



Qualität und Transparenz im Bau

Im zweiten Jahr der Corona-Pandemie konnten die Herausforderungen für die Bautätigkeit und Bauleute vor Ort gut umgesetzt werden. Arbeitsabläufe wurden wegen der Hygiene- und Abstandsregeln erfolgreich re-organisiert. Hier möchten wir uns ausdrücklich für die gute und konstruktive Zusammenarbeit bei Handwerksfirmen, Architekten und Fachingenieuren, aber auch bei den eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus der Projektrealisierung bedanken, die vor Ort mit Masken und Abstandsregeln mehr als 520 Wohnungen und Gewerbeeinheiten fertig stellen und an unsere Kunden übergeben konnten. Gebäude bauen sich nun mal nicht im Homeoffice.

Ab dem 2. Quartal 2021 kamen erhebliche Störungen der globalen Lieferketten als Spätfolgen des ersten Pandemiejahres hinzu. Produkte, die kunststoffbasierend sind, Dämmstoffe und Holzprodukte wurden plötzlich Mangelware, mit der Folge längerer Lieferzeiten und stark ansteigender, kaum noch kalkulierbarer Preise. Dies führte insgesamt zu einem schleichenden Produktivitätsverlust, der sich im Laufe eines Projektes auf mehrere Wochen aufsummieren konnte. Die Folgen des Ukrainekrieges im Jahr 2022 haben das Lieferkettenproblem und die Preisanstiege in eine ganz neue Dimension katapultiert, dessen Ende aktuell noch nicht absehbar ist. Die Verunsicherung auf dem Markt ist sehr groß, so dass beinahe keine Festpreise mehr verhandelt werden können.

Neue Bauvorschriften, wie E-Mobilität, PV-Pflicht auf Dächern, fordern die Planer, aber auch die ohnehin schon knappen Kapazitäten der Handwerker aus dem technischen Ausbau heraus und tragen nicht zum kostengünstigen Bauen bei.

Übergabe von mehr als

520

Wohnungen und Gewerbeeinheiten

Mit der »Klimaroadmap« auf dem Weg zur Klimaneutralität

Im Jahr 2021 haben wir uns in unserer Unternehmensgruppe schwerpunktmäßig auf das Thema Klimaneutralität konzentriert und einige wichtige Weichen in diesem Bereich gestellt. Mit Blick auf der in unseren Leitlinien festgehaltenen Umsetzung von Nachhaltigkeit in unserem Arbeitsalltag ist es unser Ziel, die Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen.

Gemeinsam mit der Beratungsfirma eco$_2$nomy haben wir eine »Klimaroadmap« erarbeitet, um den Klimazielen gerecht zu werden. Dazu haben wir wesentliche Basisdaten wie beispielsweise Wohnfläche, beheizte Fläche, Baujahr, Energieträger oder Heizungsart sowie Verbrauchsdaten aller unseren Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten zusammengetragen, aufbereitet und analysiert.

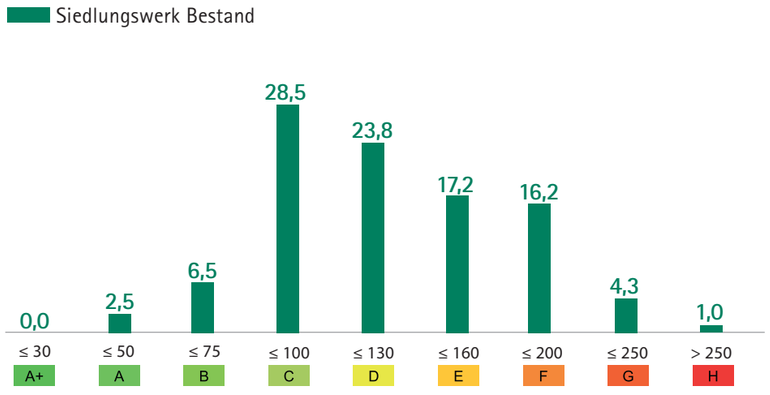
Das Ergebnis sind klimabereinigte Energieverbrauchswerte und tatsächliche Energieeffizienzklassen, mit denen wir eine wirtschaftliche Modernisierungsstrategie erarbeiten und einzelne Maßnahmen gemäß ihrem Wirkungsgrad zur CO_2-Einsparung priorisieren können. Die praktische Umsetzung dieser »Klimaroadmap« wird ab kommendem Jahr in der Instandhaltungsplanung berücksichtigt und in einzelnen Modernisierungsmaßnahmen angegangen.

Gute Startposition durch kontinuierliche Investitionen

Aufgrund kontinuierlicher Investitionen in die energetische Ertüchtigung unseres Bestandes – insbesondere auch in ältere Baujahre vor 1980 – steht das Siedlungswerk im Vergleich zu anderen Bestandshaltern und im GdW-Durchschnitt relativ gut da. Wie bereits in den Vorjahren, haben wir auch in 2021 über 7,5 Mio. € in unseren Bestand investiert. Nach Angaben des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen liegt der Energieverbrauch für Wohnimmobilien im Durchschnitt bei 133 kWh je m² Wohnfläche und Jahr und der durchschnittliche CO_2-Ausstoß bei 33 kg pro m² und Jahr. Im Siedlungswerkbestand liegt der Energieverbrauch bei 124 kWh je m² und Jahr und 26 kg CO_2-Emissionen je m² und Jahr.

Die Grafik zeigt den Siedlungswerkbestand aufgeteilt in Energieverbrauchsklassen nach beheizter Fläche. Der Großteil unseres Gebäudebestandes liegt in den Bereichen C und D und damit bei höchstens 100 bzw. 130 kWh pro Jahr und m².

Beheizte Fläche in Prozent (%), je Energieverbrauchsklasse



Quelle: Vom Siedlungswerk beauftragte Studie »Klimaroadmap 2023+« bei eco$_2$nomy, 2021.

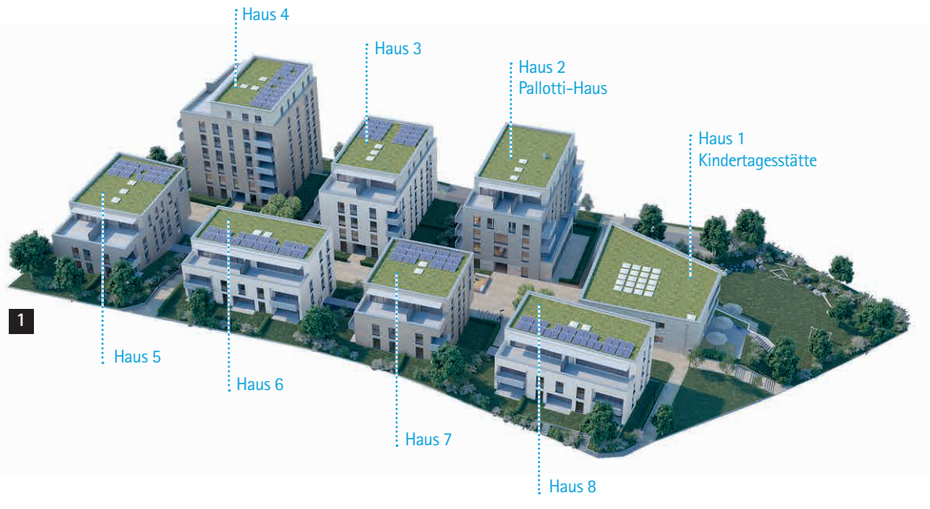
St. Vinzenz Pallotti – ein soziales und inklusives Quartier

Ein besonderes Projekt ist in Stuttgart-Birkach entstanden. Hier realisierte das Siedlungswerk auf dem Grundstück der ehemaligen St. Vinzenz-Pallotti-Kirche ein inklusives Wohnquartier, das im Frühsommer 2021 fertiggestellt werden konnte. Auf sieben Mehrfamilienhäuser verteilen sich insgesamt 74 generationenübergreifende Stadtwohnungen. Außerdem wurde eine Kindertagesstätte im Quartier gebaut, die über einen großen Außenbereich zum Spielen verfügt.

Soziales Zentrum und Herz des Quartiers ist das sogenannte Pallotti-Haus. Hier kommt das inklusive Konzept am deutlichsten zum Tragen: mit Wohnungen für Menschen mit Fluchterfahrung und Studierende mit Migrationshintergrund. Der großzügige Quartiersraum mit Terrasse ist zentraler Treffpunkt für die Nachbarschaft. Um die Bewohnerschaft mit ihren unterschiedlichen Lebensstilen zusammen zu bringen, hat eine Quartierskoordinatorin vom Siedlungswerk das Projekt von Anfang an begleitet. Sie hat ihr Büro direkt vor Ort im Pallotti-Haus und ist damit für die Bewohnerschaft gut erreichbar. Im Büro ist außerdem eine Mitarbeiterin der »Caritas Stuttgart e. V.«, die den Bewohnerinnen und Bewohnern mit Fluchterfahrung beratend zur Seite steht und sie in Alltagsdingen unterstützt. Eine Schwester des Konvents der Franziskanerinnen von Sießen ist ebenfalls vor Ort aktiv. Sie ist von der Diözese Rottenburg-Stuttgart für eine Pastoralstelle innerhalb der Kirchengemeinde beauftragt und kümmert sich im Quartier um die seelsorgerischen Belange, was den ursprünglich religiösen Charakter des Grundstücks fortführt. Auch die katholische Kirchengemeinde St. Antonius, die ihre Räume in der Pallotti-Kirche hatte, ist Teil des neuen Quartiers geworden und hat im Pallotti-Haus ihren neuen Gemeinderaum.

Das Pallotti-Quartier ist ein gelungenes Beispiel für Gemeinwesenarbeit im Quartier, bei der Akteure aus der Wohnungswirtschaft mit sozialen Vereinen und kirchlichen Trägern partnerschaftlich Hand in Hand arbeiten, damit sich ein lebendiges Quartier mit hoher Wohn- und Lebensqualität entwickeln kann.

IWS AWARD 2021
für das Pallotti-Quartier
IWS Award in der Kategorie »Wohnquartiere« verliehen durch »IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart«, die mit dem Preis zukunftsweisende Projekte in der Region würdigt.



1 | Übersicht St. Vinzenz Pallotti-Quartier

2-3 | Auf dem Eröffnungsfest

4 | Kindertagesstätte mit großem Außenspielbereich

5 | Zentraler Innenhof mit Pallotti-Haus und Quartiersraum im Erdgeschoss

6 | Andachtsraum

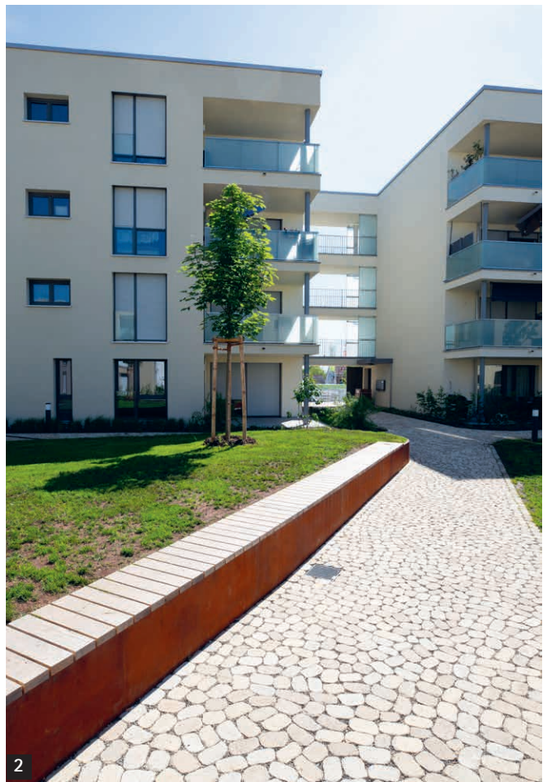
Holzgerlingen – Wohnraum für Familien

Bereits 2004 startete die Stadt Holzgerlingen das Baugebiet »Hülben« um neuen Wohnraum zu schaffen. Seither haben in dem Gebiet rund 1.700 Menschen ein neues Zuhause gefunden. Mit dem Neubaugebiet »Dörnach-West« setzte die Stadt den Wohnungsbau fort. Das gesamte Plangebiet umfasst rund 6,2 Hektar und soll Wohnraum für ungefähr 800 Menschen bieten. Damit reagiert die Stadt auf den angespannten Wohnungsmarkt, der längst auch in den kleineren Städten Baden-Württembergs spürbar ist. Das Siedlungswerk hat in der Katharina-Kepler-Straße insgesamt 25 Eigentumswohnungen sowie 33 Mietwohnungen gebaut. Die Mietwohnungen werden teilweise nach dem Landeswohnraum-Förderungsprogramm gefördert.

Insgesamt vier L-förmige Gebäude gruppieren sich um einen aufwändig gestalteten, grünen Innenhof mit gemeinschaftlichen Spiel- und Sitzmöglichkeiten. Das Wohnungsangebot umfasst vorrangig 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen und eignet sich daher besonders für Familien mit Kindern. Die Wohnungen konnten Anfang November 2021 bezogen werden. Eine barrierefreie Wohnung ist seit April 2022 an den »VK Förderung für Menschen mit Behinderung gGmbH«, Sindelfingen, vermietet. Der Verein plant dort eine Wohngruppe für Rollstuhlfahrer einzurichten und hat vor Ort auch ein Büro für Pflegekräfte angemietet.

Beim Spatenstich des Projektes unterstrich Bürgermeister Ioannis Delakos in seinem Grußwort, dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum immens gestiegen sei, und man froh sein, in Holzgerlingen solchen Wohnraum in großer Anzahl zur Verfügung stellen zu können.

Insgesamt
33
Mietwohnungen
und
25
Eigentumswohnungen



1 | Blick über den großzügig angelegten Innenhof

2 | Verbindungsgang zwischen den Häusern 1 und 2

3 | Kinderspielgerät zentral im Innenhof, dahinter Haus 4

4 | Impression des grünen Innenhofs mit Blick auf Haus 3

Ein neues Wohngebiet in Filderstadt-Plattenhardt

Filderstadt liegt nur knapp 20 Kilometer von der Landeshauptstadt Stuttgart entfernt und doch gibt es viele Ecken, die eher ländlich geprägt sind. Der Stadtteil Plattenhardt beispielsweise besteht zum Großteil aus Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Im Westen ist der Stadtteil von Wäldern und Wiesen des Naturparks Schönbuch umgeben, der sich bis Herrenberg ausdehnt.
In nördlicher und östlicher Richtung schließen sich die für die Landschaft charakteristischen Streuobstwiesen an. Das Siedlungswerk hat in Filderstadt-Plattenhardt ein zentral gelegenes Grundstück in Hanglage erworben und 2017 mit dem Bau von 31 Eigentumswohnungen begonnen, die auf vier Häuser verteilt sind. In einem weiteren Gebäude befinden sich acht Mietwohnungen. Im Herbst 2018 wurde ein zweiter Bauabschnitt gestartet, in dem neun Eigenheime umgesetzt wurden. Weitere zehn Reihenhäuser sowie zwei Doppelhaushälften wurden aktuell in einem dritten Bauabschnitt errichtet.

Durch die Hanglage und die verschiedenen Ausrichtungen der Häuser, haben die Bewohner teilweise Blick auf die Filderebene, die Stadt und die angrenzenden Streuobstwiesen.

Das Wohngebiet eignet sich besonders für Familien, die sich eine ruhige und grüne Umgebung wünschen und gleichzeitig einen kurzen Weg in die Stadt haben möchten.

1 | Reihenhäuser

2 | Zentraler Spielplatz

3 | Übersicht des Projektes, Luftbild

4 | Reihenhäuser

5 | Offener Innenhof

31
Eigentumswohnungen

19
Reihenhäuser

2
Doppelhaushälften

8
Mietwohnungen

Neuhausen auf den Fildern – Quartier für Generationen

In partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit dem »Sozialdienst katholischer Frauen« (SkF) und der »Samariterstiftung« aus Nürtingen hat das Siedlungswerk das »Quartier für Generationen« umgesetzt. Für das Projekt wurde im Jahr 2009 von der Gemeinde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, den das Reutlinger Architekturbüro »Schwille Architektenpartnerschaft mbB« für sich entscheiden konnte. Der Entwurf sieht vor, das neue Quartier städtebaulich in die Ortsmitte zu integrieren.

Auftakt bildete die Kindertagesstätte »St. Franziskus«, die erweitert und saniert wurde. Für die Kinder- und Jugendhilfe wurden mehrere Gebäude auf der Südseite des Areals errichtet. Diese konnten bereits im Juli 2019 eingeweiht werden. Auf der nördlichen Seite des Grundstücks entstand ein Pflegeheim der »Samariterstiftung«. Das Siedlungswerk hat im Quartier ein Gebäude mit 15 barrierefreien Wohnungen für Senioren gebaut, die im August 2021 bezogen wurden. Herzstück für das Leben im Quartier und kommunikatives Zentrum ist ein Begegnungsraum im Erdgeschoss des Pflegeheims. Er steht sowohl allen Bewohnerinnen und Bewohnern, wie auch den Bürgerinnen und Bürgern von Neuhausen offen und bietet Möglichkeiten der Begegnung, für gemeinsame Aktivitäten und Veranstaltungen.

»Verantwortungsvoller Wohnungsbau und die Entwicklung von Quartieren haben angesichts des demografischen Wandels eine gesellschaftliche Dimension«

Norbert Tobisch, Geschäftsführer Siedlungswerk

Die Umsetzung des Projekts war für alle Beteiligten eine große Herausforderung, da der Betrieb des SkF während der Bauzeit aufrecht erhalten werden musste. Städtebaulich bildet das neue Quartier eine gelungene Ergänzung der neuen Mitte von Neuhausen. Für die Bewohner ist es nicht nur ein neues Zuhause, sondern eine neue Begegnungsstätte für Menschen verschiedener Generationen.

1 | Gesellschaft umfasst alle Generationen

2 | Blick auf den Orstkern von Neuhausen a. d. F. mit geplanter Seniorenwohnanlage (Kreis), Stand 2019

3 | Seniorenwohnanlage, Eingang und TG-Zufahrt

4 | Seniorenwohnanlage, Balkonseite

Vielfältiges Wohnungsangebot in Esslingen

Hohe Nachfrage – wenig Wohnraum. Große Familien, Alleinerziehende, Senioren mit geringer Rente oder sozial schwächer gestellte Menschen haben es bei der Wohnungssuche besonders schwer. Angesichts des Wohnungsmangels hat die Stadt Esslingen ein Investorenauswahlverfahren für das Gebiet Seracher Straße/Schlosswiesenweg ausgelobt, mit dem Ziel, durch Nachverdichtung neuen Wohnraum zu schaffen. Im Rahmen der Neubebauung wurde zuerst das Pflegeheim Hohenkreuz gebaut; im Anschluss daran ging es um die Bebauung der Fläche südlich des Pflegeheims.

Den Zuschlag dafür erhielt das Siedlungswerk gemeinsam mit dem Architekturbüro »Burkle + Hahnemann«. Die Planung sieht fünf mehrgeschossige Wohnhäuser mit insgesamt 35 Wohnungen vor. Der Baubeginn war im Februar 2019, bereits im Frühsommer 2021 konnten die neuen Bewohner in ihre Wohnungen einziehen.

Insgesamt 21 Eigentumswohnungen und 14 öffentlich geförderte Mietwohnungen wurden fertig gestellt. Das Wohnungsgemenge umfasst sowohl kleinere Wohnungen, die sich an Senioren richten, als auch größere Wohnungen für Familien. Außerdem gibt es einen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss des südlich liegenden Gebäuderiegels, der von den Bewohnern beispielsweise als Treffpunkt oder für gemeinsame Nachbarschafts-Aktionen genutzt werden kann. Die Gebäude sind zum gemeinschaftlichen Innenhof ausgerichtet, in dem es Sitz- und Spielmöglichkeiten gibt. Außerdem verbindet eine Sichtachse die beiden Bauabschnitte: Man kann vom Quartiersraum aus durch den begrünten Innenhof zum Gemeinschaftsraum des Pflegeheims sehen. Allen Bewohnern steht eine gemeinsame Tiefgarage mit 46 Stellplätzen zur Verfügung.

14
geförderte Mietwohnungen

21
Eigentumswohnungen

1 | Blick auf Haus 4

2 | Blick von der Seracher Straße aus

3 | Blick in den Innenhof mit allen fünf Gebäuden

4 | Eingangssituation Haus 5

Städtebauliche Qualität in Freiburg

In Freiburg setzt das Siedlungswerk an der Ecke Wippert-/Merzhauserstraße ein Neubauprojekt um. Auf dem Areal befand sich bis 2016 das Gründerzentrum der »Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH«. Nach mehreren Versuchen das Gebäude anderweitig zu nutzen, entschied sich die Stadt Freiburg im Jahr 2018 dafür, das Grundstück an das Siedlungswerk zu verkaufen. In enger Abstimmung mit der Stadt leitete das Siedlungswerk ein konkurrierendes Planungsverfahren mit sechs renommierten Architekturbüros in die Wege, um eine qualitativ hochwertige Auswahl verschiedener Konzepte zu erhalten. Gesucht waren ganzheitliche Ideen, die einen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils leisten. Insgesamt sind geplant: 15 Eigentumswohnungen, eine Gewerbeeinheit sowie 15 geförderte Mietwohnungen, damit auch finanzschwächere Haushalte vom Neubau der Wohnungen profitieren.

Wirtschaftlichkeit und Qualität sind kein Widerspruch

Durch die Corona-Situation musste der ursprüngliche Termin der Preisgerichtssitzung am 13. März 2020 um ein Jahr verschoben werden. Das Warten habe sich aber gelohnt, so der Juryvorsitzende Mathias Hähnig am Ende der Sitzung. Den Wettbewerb einstimmig für sich entscheiden konnte das Freiburger Architekturbüro »böwer eith murken vogelsang architekten PartG mbB« zusammen mit den Landschaftsarchitekten »AG Freiraum PartG mbB«, ebenfalls aus Freiburg. Der Entwurf sieht vor, den Verkehr der Straße abzuschirmen. Das Gebäude lege sich »wir eine schützende Hand« um die Straßenecke, so Norbert Tobisch, Geschäftsführer des Siedlungswerks. Dadurch entstehe ein ruhiger Innenbereich. Die Entwürfe zeigten, fügte Bürgermeister Prof. Dr. Martin Haag hinzu, dass sich »Wirtschaftlichkeit und Qualität« nicht widersprechen. Auch ökologische Aspekte wurden berücksichtigt: Neben dem Energiestandard EH 40 ist ein Angebot für Elektromobilität im Quartier geplant. Eine Photovoltaikanlage zur Energiegewinnung sowie begrünte Dächer und Fassaden ergänzen das nachhaltige Konzept. Der Baubeginn ist für Frühjahr 2023 geplant.

1 | Vor dem Abriss war das Gebäude Teil des Kunstprojektes »nexus, Stadtwandforschung: Künstliche Intelligenz und Street-Art«

2 | Illustration des geplanten Neubaus

3 | Ansichten der Wohngebäude

Vom Sportplatz zum Wohnquartier

Im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens hat die Stadt Freiburg das Areal des alten Sportplatzes Breikeweg im Stadtteil Waltershofen ausgeschrieben. Auf der Fläche sollen ein sozial gemischtes Wohnquartier und ein Lebensmittelmarkt entstehen. Im Oktober 2018 tagte das Bewertungsgremium und gab bekannt, dass der Entwurf des Siedlungswerks mit dem Freiburger Büro »K9 Architekten GmbH« und dem Lebensmittelmarkt und Bäckerei »Beckesepp KG« überzeugen konnte.

Durch neuen Wohnraum, der sich vor allem an junge Familie richtet, aber auch für ältere Bewohner des Ortsteils attraktiv sein soll, möchte die Stadt das Gebiet beleben. Daher sollen auch Einkaufsmöglichkeiten vor Ort mitgeplant werden. Der Siegerentwurf des Siedlungswerks zeige ein »harmonisch zusammenhängendes kleines Quartier« heißt es in der Urteilsbegründung der Jury. Durch die Überdeckelung der Stellplätze für den Wohnungsbau wird ein höher gelegener autofreier und durchgrünter Wohnhof geschaffen, der als Aufenthaltsbereich und Treffpunkt für die Bewohner dient. Um den Hof herum gruppieren sich fünf Gebäude, zwei weitere Gebäude sind davon leicht weg versetzt. Der Entwurf sieht insgesamt 54 Wohnungen vor, davon 22 Eigentumswohnungen und 30 geförderte Mietwohnungen mit einem Wohnungsmix von 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen; auch Wohnungen für Senioren sind im Entwurf enthalten, so dass eine sozial gemischte Nachbarschaft zu erwarten ist. Außerdem sieht der Entwurf zwei Gewerbeeinheiten vor. Bei einer davon handelt es sich um das regionale Unternehmen »Beckesepp«, einem Lebensmittelmarkt mit hohem Anteil an Frischeprodukten sowie Produkten aus der Region. Mit dem Bau soll schon im Sommer 2022 begonnen werden.

58 %
Mietwohnungen, davon
100 %
gefördert

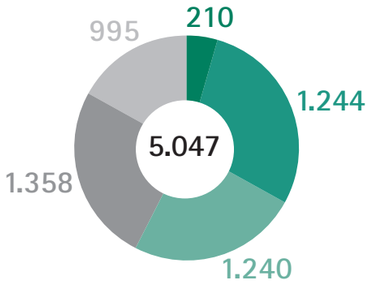
Schliengen – bezahlbares Wohnen

Über unser Bauprojekt in Bad Krozingen wurde Werner Bundschuh, der damalige Bürgermeister von Schliengen, auf das Siedlungswerk aufmerksam. In Schliengen soll bezahlbarer Wohnraum entstehen. Allein im Neubaugebiet »Wasengärtle« ist auf einer Fläche von rund 3,7 Hektar Wohnraum für rund 400 Menschen geplant. Das Siedlungswerk konnte mit seinem Konzept überzeugen, so dass die Direktvergabe eines Grundstücks folgte. Kern des Konzepts ist die Mischung aus Eigentumswohnungen, geförderten Mietwohnungen und preisgedämpften Wohnungen, um sowohl die Eigentumsbildung, als auch preisgünstigen Wohnraum zu ermöglichen und in jeweils gleich großen Anteilen anzubieten.

Im »Wasengärtle« baut das Siedlungswerk nun sieben Gebäude mit rund 69 Wohnungen. In vier Mehrfamilienhäusern entstehen 34 Eigentumswohnungen, in den anderen drei Gebäuden insgesamt 35 freifinanzierte oder geförderte Mietwohnungen. Die Eigentumswohnungen bietet das Siedlungswerk deutlich unter dem Preisniveau der Mitbewerber im Quartier an. Die Mischung von Eigentums- und Mietwohnungen sieht der amtierende Bürgermeister Dr. Christian Renkert als »durchaus glückliches Modell«, das sich vielfach bewährt habe. Zusätzlich zu den Wohnungen wird eine Tiergarage gebaut, was das Quartier weitgehend autofrei hält. Die Fertigstellung des Projekts ist für Spätsommer 2023 geplant.

3,7
Hektar Wohnraum für
400
Bewohner

Wohnungsmieten Siedlungswerk
nach Anzahl der Wohnungen



4,2 %	bis 5,00 €/m²
24,6 %	5,01 bis 6,50 €/m²
24,6 %	6,51 bis 7,50 €/m²
26,9 %	7,51 bis 9,00 €/m²
19,7 %	über 9,00 €/m²

1 | Blick in das Wohnquartier, Illustration

2 | Baugrundstück (Pfeil), Luftbild mit Blick Richtung Süden

3 | Blick im Wohnquartier stehend, Illustration

Sozial gemischtes Quartier in Biberach

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnungen hat die Stadt Biberach mit »Hauderboschen« ein neues Baugebiet ausgewiesen. Dort soll eine große Bandbreite an unterschiedlichen Gebäude- und Wohnungstypen entstehen, um den vielfältigen Bedürfnissen und Wünschen der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gerecht zu werden. Für die Bebauung hatte die Stadt 2019 ein konkurrierendes Planungsverfahren ausgeschrieben, bei dem das Siedlungswerk mit seinem Entwurf des Ulmer Architekturbüros »Rapp Architekten« überzeugen konnte. Der Entwurf sieht ein sozial gemischtes Wohnquartier in der Schweidnitzallee mit insgesamt vier Mehrfamilienhäusern vor. Zentrum ist ein weitläufiger Gemeinschaftshof mit Spiel- und Sitzmöglichkeiten, um den sich die Wohngebäude gruppieren.
Die Wohnungsgrößen und Eigentumsverhältnisse sind durchmischt: Insgesamt werden 34 Eigentumswohnungen und 13 Mietwohnungen mit 2- bis 5-Zimmern umgesetzt, die Wohnraum für Haushalte mit unterschiedlichen Größen anbieten.

Einige Wohnungen sind zudem schwellenlos erreichbar und entsprechend barrierefrei ausgestattet, so dass sie besonders für Senioren geeignet sind.

Die Eigentumswohnungen waren sehr stark nachgefragt und sind bereits verkauft. Der Bezug ist für Herbst 2023 geplant.

34
Eigentumswohnungen und
13
Mietwohnungen

1 | Luftbild des gesamten Baugebiets mit Siedlungswerk-Baugrundstück an der Schweidnitzallee

2-4 | Illustrationen der geplanten Mehrfamilienhäuser

Ein Meilenstein der Stadtentwicklung in Neu-Ulm

In Neu-Ulm ist auf dem Gebiet der ehemaligen Wiley-Kaserne ein lebendiger und attraktiver Stadtteil entstanden. Nach jahrelanger Konversionsarbeit steht das Gebiet heute für erfolgreiche Stadtentwicklung und kombiniert Wohnen, Arbeiten sowie Freizeitmöglichkeiten in zentraler Lage zur Innenstadt.

Mit Wiley-Nord soll der neue Stadtteil abgeschlossen und städtebaulich mit der Innenstadt durch Rad- und Fußgängerachsen verbunden werden. Bisher ist eine vielfältige Mischung an urbanem Wohnraum entstanden: mit Wohnungen für Familien, aber auch Studentenwohnungen und ein Seniorenstift. Außerdem wurden eine Grundschule sowie ein Gymnasium gebaut und alter Gebäudebestand renoviert, in dem sich nun ein Theater und ein Kino befinden.

Markus Krämer, der Stadtbaudirektor von Neu-Ulm, hob die »hohe Qualität« hervor, die Wiley-Nord mit dem Mix aus Wohnungen, Arbeiten, Freizeit- und Bildungseinrichtungen bekommen habe.

Das Siedlungswerk hat in Wiley-Nord in einem ersten Bauabschnitt bereits 32 Mietwohnungen gebaut. In einem zweiten Bauabschnitt sind nochmals 70 Eigentumswohnungen hinzugekommen. Bei dem Projekt wurde auf eine ausgewogenen Mischung verschiedener Wohnungsgrößen geachtet.

1 | Luftbild mit Lage des Baugebietes (Pfeil)

2 | Luftbild auf das fertiggestellte Projekt

3 | Punkthäuser

4 | Spielplatz im Quartier

5 | Im Quartier

6 | Mehrfamilienhaus an der Heinz-Rühmann-Straße

Singen – bezahlbarer Wohnraum in Miete und Eigentum

Insgesamt 109 Wohneinheiten in zwei Bauprojekten hat das Siedlungswerk in den letzten Jahren in Singen gebaut. Eines der Projekte war die Neugestaltung des Herz-Jesu-Platzes, die das Siedlungswerk gemeinsam mit der Stadt Singen geplant hat. Vor der Umnutzung wurde der Platz vorrangig zum Parken und für den Wochenmarkt genutzt. Mittlerweile hat sich der ehemalige Parkplatz zur urbanen Mitte gewandelt. Insgesamt 17 Eigentumswohnungen und 16 Mietwohnungen, davon 10 als geförderte Mietwohnungen, sind hier entstanden. Die Wohnungen verteilen sich auf drei Gebäude, die den Platz einrahmen. Im Erdgeschoss der Gebäude befinden sich Gewerbeeinheiten sowie eine Arzt-Praxis und ein Café. Da es wirtschaftlich keinen Sinn gemacht hätte, das Café während der Coronakrise zu eröffnen, ist das Siedlungswerk - als Vermieter der Immobilie - der Betreiberin entgegen gekommen.

Seit März 2022 hat das Café nun geöffnet und bringt mit seiner großen Außenterrasse Flair und Leben auf den weitläufigen Platz. Außerdem findet auch wieder der Wochenmarkt auf dem Platz statt.

Unser zweites Singener Projekt befindet sich im Malvenweg. Auf dem Areal befand sich ein Seniorenheim, bevor sich der Gemeinderat für eine Neubebauung der Fläche entschied. Im Jahr 2021 konnte auf der Fläche ein neues Wohnquartier mit insgesamt 76 Wohnungen und einer Tiefgarage fertig gestellt werden. Die Wohnungen verteilen sich auf fünf Gebäude, die sich um einen geschützten Wohnhof gruppieren.

Eigentums- und Mietwohnungen wurden in fast gleichen Teilen gebaut und bieten Wohnraum für jeden Geldbeutel: 39 Mietwohnungen, davon 13 freifinanziert und 26 geförderte Mietwohnungen mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von rund 6,67 Euro pro Quadratmetern sowie 37 Eigentumswohnungen. Entsprechend groß war die Nachfrage nach den Wohnungen, die im Frühjahr 2021 nach und nach bezogen werden konnten. Auffallend für das neue Quartier ist die üppige Begrünung, vor allem der Baumbestand mit alten und hohen Bäumen, die den Quartiersplatz und die Spiel- und Sitzmöglichkeiten beschatten. Im Sinne der ökologische Nachhaltigkeit hat das Siedlungswerk darauf geachtet, den Baumbestand weitestgehend zu erhalten und die Gebäude entsprechend angelegt.

1 | Singen, Malvenweg, im Quartier

2 | Singen, Herz-Jesu-Platz, Blick auf das Cafe am Platz

3-4 | Alter Baumbestand blieb erhalten

Waiblingen – Kurswechsel im Wohnungsbau

In Waiblingen wurde das Areal des ehemaligen Kreiskrankenhauses frei, da sich die Kreiskrankenhäuser Backnang, Schorndorf und Waiblingen zusammengeschlossen und ihren neuen Standort nach Winnenden verlegt haben. Die freiwerdende Fläche wurde für den Bau von dringend benötigtem Wohnraum genutzt. Nach rund zwei Jahren Bauzeit ist ein Wohnquartier mit über 200 Wohnungen und einer Kindertagesstätte entstanden.

Das Siedlungswerk war mit zwei Baufeldern am Projekt beteiligt und hat insgesamt 73 Eigentumswohnungen gebaut, die überwiegend familiengerechte Größen haben, aber auch kleinere Wohnungen sind im Portfolio enthalten. Ganz unterschiedlich sind sie in ihren Grundrissen. Durch die Topographie des Grundstücks mit seinen unterschiedlichen Höhenlagen, gibt es klassische Wohnungsschnitte, aber auch »Split-Level«-Wohnungen mit versetzten Wohnebenen, die über wenige Stufen miteinander verbunden sind.

Die Familien, die auf dem Areal ein neues Zuhause gefunden haben, dürften sich zudem über den großen Quartiers-Spielplatz freuen. Dieser nimmt den alten Gewann-Namen »Auf der Linde« als Thema auf und bietet durch eigens angefertigte Spielgeräte und Kletterbereiche Spielen und Treffen »unter und auf Linden«. Die Wohnungen des Siedlungswerks konnten bereits im Sommer 2021 an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden.

Insgesamt baut das Siedlungswerk

73

Eigentums-wohnungen

1 | Luftbild auf das gesamte Baugebiet, Baufeld 1 und 3 erstellt das Siedlungswerk

2 | Haus 2

3 | Haus 3

4 | Blick auf Haus 1 mit Spielplatz

5 | Grünanlagen und Blick auf Haus 1

Eigenplanung in Asperg

Als Wohnungsunternehmen bietet das Siedlungswerk ein umfassendes Portfolio rund um die Immobilie an: von der Baulandakquise und der Konzeption über den reibungslosen Ablauf bei der Baudurchführung bis zur Hausbewirtschaftung. Auch die Planung wird teilweise im Haus gefertigt, wie bei unserem Projekt in Asperg.

Auf einer Grundstücksfläche von rund 3.200 Quadratmetern entstehen insgesamt 44 neue Wohnungen, davon sind 21 geförderte Mietwohnungen, 3 freifinanzierte Mietwohnungen sowie 20 Eigentumswohnungen. Den Großteil des Raumprogramms machen 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen aus, die sich vorrangig an Familien richten. Eine 5-Zimmer-Wohnung komplettiert das Angebot; insgesamt 14 Wohnungen, mit je 2 Zimmern, richten sich an kleinere Haushalte. Um das Wohngebiet weitgehend autofrei zu halten wird außerdem eine Tiefgarage gebaut. Wegen der Hanglage waren die Planungen sehr anspruchsvoll und haben Umplanungen – gerade bei der Tiefgaragensituation – notwendig gemacht. Auf Grund der partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit der Verwaltung in Asperg konnten diese Herausforderungen erfolgreich gemeistert werden.

Hervorzuheben ist das Bepflanzungskonzept für das Projekt in Asperg. Als »Quartiersbäume« über die Freiflächen verteilt finden sich beispielsweise Wildbirne, Zierapfel und Kornelkirsche, die im Frühling mit gelben, weißen oder rosa Blüten blühen. An bunten Holzstangen ranken sich an den Fassaden Kletterpflanzen empor und begrünen die Gebäude in der Höhe. Mittig im Quartier gelegen befindet sich ein großer Sandspielplatz, um den herum sich zahlreiche Bänke finden. Bei der Freiflächengestaltung wurde generell viel Wert auf biologische Vielfalt gelegt und neben Rasenflächen auch verschiedene Beete mit Stauden, Gräsern und Kräutern geplant.

Baubeginn des Projekts war im Oktober 2020; die Bezugsfertigstellung ist für Frühjahr 2023 geplant.

Insgesamt

44

neue Wohnungen, davon

24

Mietwohnungen

1 | Die Ansichten zeigen die schwierige Topographie des Baugeländes

2 | Illustration Mehrfamilienhaus

3-6 | Vielfalt der geplanten Bepflanzung

7 | Bauphase, im Hintergrund der Hohenasperg

In Wohnraum investieren

Bei unseren Bestandsimmobilien achten wir stets auf die regelmäßige Ausführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Damit möchten wir einerseits unseren Mietern ein angenehmes Wohnumfeld bieten und zugleich den Werterhalt unseres Bestandes sichern.
In der Heilbronner Steinstraße haben wir bei drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 21 Wohneinheiten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Gebäude stammen aus dem Jahr 1973 und sind im Bestand des Siedlungswerks. Durch die energetischen Sanierungsmaßnahmen zum KfW-Effizienzhaus 100 wurden die Altbauten quasi auf Neubaustandard gebracht. Dazu wurden die Außenwände mit einem Wärmedämm-Verbundsystem gedämmt, wodurch der Energieverbrauch, und in Folge auch die Heizkosten, gesenkt werden. Außerdem hat die gesamte Kellerdecke eine Wärmedämmung bekommen. Bereits im Jahr 2013 wurden die Fenster erneuert, nun folgte der Austausch der Treppenhausverglasung durch 3-fach verglaste Fenster sowie der Austausch der Eingangstüren. Mit Blick auf die ökologische Nachhaltigkeit wurde die Ölkesselanlage ausgewechselt und durch einen Holzpelletkessel ersetzt. Die Wärmegewinnung erfolgt nun bei allen drei Gebäuden über den nachwachsenden Rohstoff Holz.

Die Investitionskosten in Höhe von rund 1,1 Millionen Euro wurden mit L-Bankmitteln von 803.500 Euro finanziert.

Bestandsimmobilie
des Siedlungswerks
in Heilbronn, Steinstraße

Investitionskosten in Höhe von

1,1 Mio €

für energetische Komplettsanierung

Verwaltung nach WEG:

16.744

Einheiten

Verwaltung für Dritte:

713

Einheiten

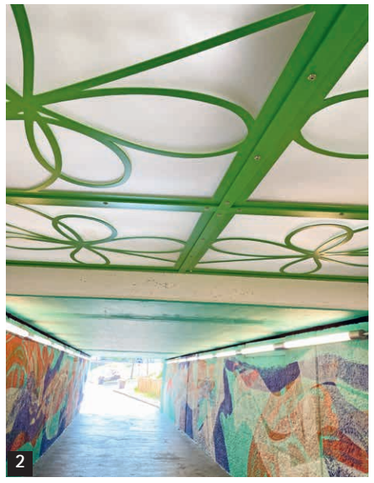
Modernisierung durch die SW Verwaltungsgesellschaft

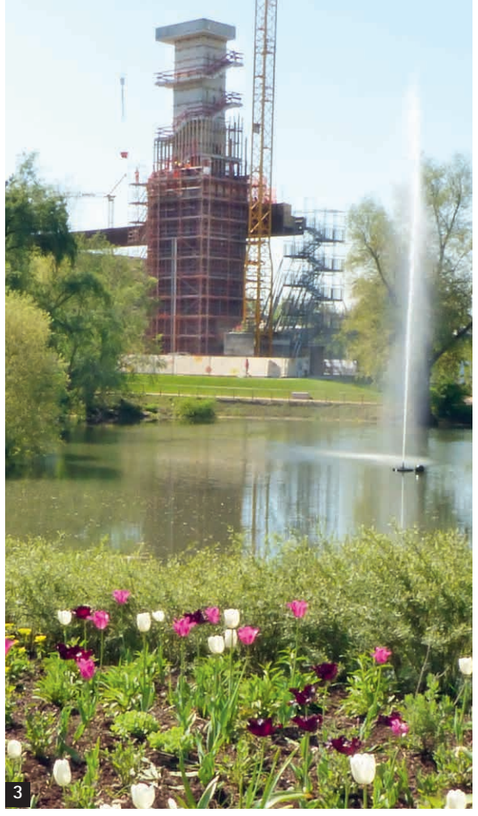
Unsere Unternehmensgruppe verfügt über langjährige und umfassende Erfahrung im Bereich der Immobilienverwaltung. Neben der Betreuung der eigenen Mietwohnungen werden bereits seit den fünfziger Jahren auch Eigentumswohnungen verwaltet.
Im Jahr 1981 wurde dann die SW Verwaltungsgesellschaft (SWV) als hundertprozentige Tochtergesellschaft gegründet. Die SWV übernimmt für Eigentümerinnen, Eigentümer und Eigentümergemeinschaften die kaufmännische und technische Verwaltung. Im Rahmen der Mietverwaltung für Dritte begleitet die SWV Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für verschiedene Projekte. In der Gemeinde Unterensingen hat die SWV die umfassende Modernisierung eines Mehrfamilienhauses übernommen. Eigentümerin des Hauses ist die Diözesan-Stiftung »Lebensraum für die Familie und soziales Wohnen« der Diözese Rottenburg-Stuttgart. Zweck der Stiftung ist es, Familien, Menschen mit Behinderung und Senioren, bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

In drei Wohnungen des Gebäudes wurden die Gasetagenheizungen gegen moderne und energieeffiziente Modelle ausgetauscht sowie die Haustüren ersetzt. Auch von außen sind die Modernisierungen sichtbar: die Balkone bekamen neue Anstriche und eine Dachgeschosswohnung eine Markise. Außerdem wurde die Außenanlage neu gestaltet. In diesem Rahmen ist für eine Erdgeschosswohnung ein barrierefreier Zugang über die Terrasse gelegt worden. Die Gesamtkosten für die Maßnahmen beliefen sich auf rund 76.000 Euro.

Neben der Mietverwaltung für Dritte übernimmt die SWV auch:

- Die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften
- Die Verwaltung von Gewerbeimmobilien und verschieden genutzten Objekten für Investoren
- Die Organisation von Sozialimmobilien mit Betreuungskonzepten





Die STEG: Neuenburg am Rhein

Die Zähringerstadt ist unter dem Motto »Eine Stadt geht zum Rhein« wieder an den Fluss angebunden, an dem sie 1175 gegründet wurde. Vor rund 20 Jahren startete die gesamtheitliche Stadtplanung, konkretisiert durch den Antrag zur Programmaufnahme in die Städtebauförderung im Jahr 2005, die die STEG bereits begleitet hat.

Das Ziel der strategischen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen war der Lückenschluss von der Neuenburger Innenstadt bis zum Rhein. Als zentral gelegenen Ort galt es, den »Wuhrlochpark« einerseits über eine Brücke mit der Stadt zu verbinden sowie andererseits unter der A5 die Anbindung an den Rhein herzustellen. Naheliegend war, diese Herausforderung mit der Ausrichtung einer Gartenschau zu kombinieren, die einen Anziehungspunkt für die umliegende Region, auch für den französischen Nachbarn, darstellt – von April bis Oktober 2022 mit einem vielfältigen Programm und danach als stadtnahes und (über-) regionales Naherholungsgebiet.

Für die Umsetzung einer funktionalen und qualitativ hochwertigen Verbindung im Zusammenhang mit einer Landesgartenschau wurde 2015 ein offener, zweiphasiger Planungswettbewerb »Areal Kronenrain« europaweit ausgeschrieben. Das Wettbewerbsmanagement hatte die STEG im Auftrag der Stadt übernommen. Teil der Aufgabe war die Anforderung eines Parkhauses sowie eine Fuß- und Radwegeüberquerung über die B378 von der Stadt zum Wuhrlochteich, aber auch die städtebauliche Neuordnung am westlichen Stadtrand.

Mit der Eröffnung der Landesgartenschau im April 2022 wurde die Vision »Eine Stadt geht zum Rhein« Realität: Das Parkhaus an der Innenstadtgrenze ist fast fertig – man überquert die B378 über die Zähringerbrücke und kommt durch den Bertholdturm zum Wuhrlochpark; von dort geht es bunt illuminiert unter der A5 endlich wieder zum Rhein.

Im Laufe der fast zwei Jahrzehnte erhält die Stadt bis heute Zuschüsse aus verschiedenen Förderprogrammen der Städtebauförderung, die umfassende städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ermöglichten; dazu gehören u.a. die Programme ASP | Aktive Stadt- und Ortsteilzentren oder SIQ | Soziale Integration im Quartier. Beispielhafte Sanierungen im Innenstadtkern erfolgten vor allem im Bereich der Schlüsselstraße und dem Rathausplatz.

Die Schlüsselstraße wurde verkehrsberuhigt und als attraktive Haupteinkaufsstraße gestaltet. Diese Zielsetzung stand auch für die Entwicklung einer Neubebauung für den Einzelhandel in Kombination mit Wohnungen und einer zugehörigen Tiefgarage, die durch einen privaten Investor realisiert wird. Eine Besonderheit sind hier die archäologischen Ausgrabungen aus der Gründerzeit der Zähringer-Stadt, die in der Tiefgarage für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Für die Koordination der Projektentwicklung, ergänzend zum Sanierungsgebiet, beauftragte die Stadt ebenfalls die STEG.

Am Rathausplatz konnte ein Gebäudekomplex durch die Sanierung und Aufstockung zeitgemäß aufgewertet werden und mit der Neugestaltung des Außenbereichs ist die Eisdiele wieder ein beliebter Treffpunkt. Weitere wichtige Zugewinne für die Neuenburger Bürgerinnen und Bürger sind das Kultur- und Bildungshaus, das im sanierten Schulhaus von 1926 am Konstantin-Schäfer-Platz untergebracht ist sowie ein öffentlicher Spielplatz und Skaterpark.

Insgesamt wird Neuenburg am Rhein bis 2023 im Rahmen der Städtebauförderung viele großartige und gelungene Stadtentwicklungsprojekte umgesetzt haben.

1 | Kulturhaus

2 | Rundgang der Landesgartenschau, Unterführung der A5

3 | Bertholdturm, Wuhrloch

4 | Rundgang

5 | Landesgartenschau »am Rhein«

6 | Wuhrloch

7 | Kindergartenspielplatz

»Heute die Städte und Gemeinden gestalten, in denen wir morgen leben wollen«

»die STEG Stadtentwicklung GmbH« ist seit ihrer Gründung eine Tochterfirma der »Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau« und der »LBS Landesbausparkasse Südwest«. Seit nun über 60 Jahren betreuen Experteninnen und Experten aus planerischen, ingenieurwissenschaftlichen, sozialen und wirtschaftlichen Berufssparten die aktuell rund 800 laufenden Aufträge. Die Vielfalt der Aufträge kann dank der Bandbreite der Kompetenzen Stadtplanung, Stadterneuerung, Baulandschaffung und Projektentwicklung sowie seit 2013 der Immobilienbewertung umgesetzt werden. Die individuellen, städtebaulichen Dienstleistungen der STEG nutzen vor allem Kommunen, aber auch private Eigentümer in Baden-Württemberg, Sachsen und den jeweils angrenzenden Bundesländern.

Aus dem Siedlungswerk

Fokussierung der Immobilienverwaltung

Um auf die gestiegenen Erwartungen und Anforderungen unserer Kundinnen und Kunden sowie auf technische Entwicklungen zu reagieren, wurde im Jahr 2017 im Bereich der Immobilienverwaltung das Projekt »ZukunftsForum Immobilienverwaltung« gestartet. Ziel war es, den Geschäftsbereich als wesentlichen Bestandteil der gesamten Wertschöpfungskette zu stärken und für aktuelle und zukünftige Aufgaben zu rüsten.

Künftig wird sich die Immobilienverwaltung auf zwei starke Schwerpunkte fokussieren: die Hausbewirtschaftung für die Verwaltung des eigenen Immobilienbestands und die SW Verwaltungsgesellschaft mit der WEG-Verwaltung und der Verwaltung für Dritte.

Mit externer Unterstützung - und in enger Zusammenarbeit mit den Mitarbeitenden – wurden Prozesse und Abläufe optimiert. Neue IT-Programme unterstützen zusätzlich und sind ein Schritt in Richtung Digitalisierung. Durch den Umbau der Büroräume in unserer Hauptgeschäftsstelle und einigen Außenstellen, konnten die Arbeitsplätze der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verbessert werden.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung steht den Mietern des Siedlungswerks nun ein zentrales Kundenservice-Team zur Verfügung. Es ist erste Anlaufstelle für alle Fragen rund um die Mietwohnungen. Damit soll eine bessere Erreichbarkeit geschaffen und die Bearbeitungszeiten verkürzt werden.

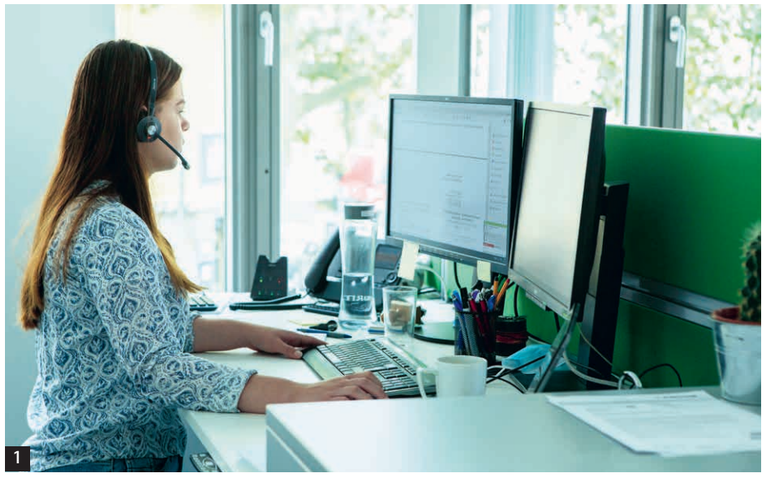
Im Bereich der SW Verwaltungsgesellschaft haben wir ein Kundenportal in Planung. Dadurch können unsere Kundinnen und Kunden künftig über den digitalen Weg Unterlagen und Informationen bekommen, was die Kommunikation vereinfacht und beschleunigt. Die Mietverwaltung für Dritte wurde in Stuttgart zentralisiert. Unterstützung bekommt der Bereich von den Mietverwalterinnen und Mietverwaltern aus den Bezirksgeschäftsstellen, die die Ortstermine in ihrer Region wahrnehmen.

22.861

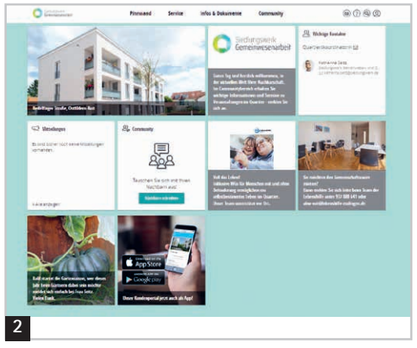
verwaltete Einheiten

5.276

eigene Mieteinheiten



1



2

1 | Kundenservice-Team

2 | Kundenportal der SW-Verwaltungsgesellschaft

3 | Effektivität durch Digitalisierung

Bereit für die Digitalisierung

Die Digitalisierung verändert die Arbeitswelt und damit auch die Erwartungen, die Kunden, Partner, Dienstleister und Mitarbeiter an Unternehmen haben. Durch digitale Technologien ergeben sich in vielen Bereichen neue Möglichkeiten – sei es im Kundenservice, im Online-Handel oder bei internen Abläufen und Prozessen. Digitalisierung beinhaltet auch die Umwandlung analoger Unterlagen oder Medien in digitale Formate sowie die Nutzung digitaler Technologien, die auf Hardware, Software und Netzwerken beruhen.

In der Unternehmensgruppe wurde gemeinsam eine Digitalisierungsstrategie und eine IT-Roadmap erarbeitet denen folgende Ziele zu Grunde liegen:

- Arbeitsabläufe effizienter gestalten
- Entlastung von Regel-/ Routinearbeiten
- mehr Zeit für Sonder- und Einzelfälle
- Kommunikation und Interaktion verbessern
- Missverständnisse vermeiden
- Antwortzeiten verkürzen
- Klarheit schaffen
- Teamarbeit stärken

Dazu wurden folgende Projekte gestartet und teilweise bereits abgeschlossen:

Nach der Erstellung einer digitalen Kunden- und Objektakte wurden die Grundlagendokumente der Immobilienverwaltung in unser Dokumentenmanagementsystem importiert und Schnittstellen zum ERP-System erstellt. Mit der Einführung der digitalen Rechnungseingangsverarbeitung konnten wir Arbeitsprozesse optimieren und Mitarbeitende von häufig wiederkehrenden Aufgaben entlasten.

Ein weiterer Schwerpunkt lag im Ausbau der Kundenkommunikation. Um die Kundenzufriedenheit zu steigern, haben wir Prozesse beleuchtet, Digitalisierungspotential ausgemacht und für unsere Kunden neue digitale Kommunikationskanäle bereitgestellt. Wir haben in den vergangenen Monaten ein Kundenportal in der Verwaltung für Dritte (Wohnungseigentümergemeinschaften und Sondereigentumsverwaltung) aufgesetzt, das die Kommunikation und Erreichbarkeit erleichtern soll. Außerdem wurde ein Programm für das Bewerbungsmanagement eingeführt, das den Bewerbungsprozess vereinfacht und einen effizienten Ablauf ermöglicht.

Um diese und weitere Vorhaben im Haus realisieren und begleiten zu können, haben wir außerdem unsere IT-Abteilung personell verstärkt. Ein weiterer wichtiger Punkt war der Austausch der Notebooks, um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter noch besser bei ihrer täglichen Arbeit zu unterstützen.

3

Veranstaltungen

Unter dem Motto »Nahe und Ferne – gemeinsam Kirche erleben« veranstaltete der Katholikentag Stuttgart gemeinsam mit dem Siedlungswerk eine Führung durch das integrative Wohnquartier St. Vinzenz Pallotti. Bei dem Projekt wurde das Areal, auf dem ursprünglich die St. Vinzenz-Pallotti-Kirche stand, umgenutzt und ein sozial gemischtes Quartier geschaffen. Der kirchliche Charakter bleibt vor Ort durch den neuen Gemeinderaum und einen Konvent erhalten. Neben den Katholikentagsbesuchern waren auch die Mitarbeitenden des Siedlungswerks eingeladen, das Quartier zu besichtigen. Nach einer kurzen Einführung zum Projekt wurden die verschiedenen Örtlichkeiten besichtigt, wie beispielsweise der Quartiersraum, das Pallotti-Haus, die Kindertagesstätte oder der gemeinsame Innenhof. Bei einem anschließenden Imbiss war noch Zeit für Gespräche und Austausch bevor die Besucher wieder in die Innenstadt zurück fuhren.

1 | Katholikentagsbesucher und Mitarbeitende des Siedlungswerks bei der Führung im Pallotti-Quartier

2 | Generalvikar Prälat Dr. Clemens Stroppel (links) Bürgermeister Peter Pätzold, Referat Städtebau, Wohnen und Umwelt, Stuttgart (rechts) und Norbert Tobisch, Geschäftsführer des Siedlungswerks (mitte) waren ebenfalls bei der Führung dabei.

3 | v. r. n. l.:
Andrea Lindlohr MdL, Staatssekretärin im Ministerium Baden-Württemberg, Stuttgart;
Matthias Günter, Ökomom, Hannover;
Markus Müller, Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg, Stuttgart;
Verena Neuhausen, Moderatorin;
Ewald Kohler, Regionalleiter der Caritas Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg;
Norbert Tobisch, Geschäftsführer des Siedlungswerks Stuttgart

Corona – auch 2021 ein Thema

Die Corona-Krise hat sich auf nahezu alle Branchen negativ ausgewirkt. Besonders hart getroffen hat es die Gastronomie – Hotels, Kneipen und Restaurants mussten schließen. Diese Erfahrung hat auch Katrin Geisthövel gemacht, die in der Freiburger Komturstraße Räume des Siedlungswerks anmietet. Im Erdgeschoss betreibt sie das Café »Liebes Bisschen«, das sich rasch zum beliebten Treffpunkt im Viertel entwickelte. Man kann hier frühstücken, sich zum Mittagessen treffen oder einfach nur einen Kaffee und ein Stück Kuchen genießen. Das Café lief mit großem Erfolg – bis zum Lockdown 2020. Die Inhaberin hat schnell nach einer Lösung gesucht, mit der sie und ihre insgesamt 12 Minijobber durch die Krise kommen konnten, und einen Abhol- und Lieferservice auf die Beine gestellt. Das Café belieferte unter anderem das Personal der Covid-Stationen in der Uniklinik mit frischem regionalen Bio-Essen. Dennoch war der Aufwand so groß, dass die ersten Monate im Lockdown nur funktionierten, weil alle finanziell zurücksteckten. Auch das Siedlungswerk ist als Vermieter der Räume mit der Miete entgegengekommen. Außerdem unterstützte das Siedlungswerk den Plan, angrenzende Räume umzubauen mit 5000 Euro. Durch die Umbaumaßnahmen konnte die Caféfläche vergrößert werden. Damit wollte man das außerordentliche Engagement der Inhaberin unterstützen, die mit ihrem Café das Wohngebiet sichtbar belebt und aufwertet und sich tatkräftig für ihre Angestellten eingesetzt hat. Als Vermieter von über 5000 Wohnungen und rund 200 gewerblichen Objekten ist das Siedlungswerk zahlreichen Mietern in der Coronakrise entgegengekommen und hat, je nach Einzelfallsituation, gemeinsam nach Lösungen gesucht.

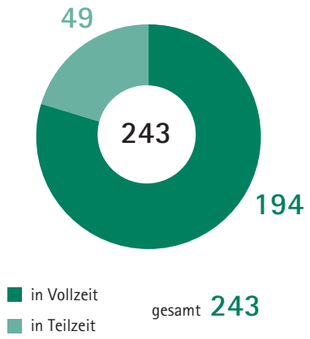
Familien- und Partnertag

Ausgabe der Lunchpakete an die Mitarbeitenden in der Kantine des Siedlungswerks.

Der jährliche Betriebsausflug musste auf Grund der Coronasituation 2021 leider gestrichen werden. Dafür wurde die komplette Belegschaft zu einem Familien- und Partnertag eingeladen, bei dem jede Familie bzw. der jeweilige Haushalt einen freien Tag geschenkt bekam, den man gemeinsam gestalten konnte. Für die Wanderung oder den Ausflug hatte das Siedlungswerk für jede teilnehmende Person noch ein üppiges Lunchpaket mit pikanten und süßen Speisen sowie Getränken bereitgestellt.

Unternehmensgruppe Siedlungswerk

Mitarbeitende 2021



Betriebszugehörigkeit

Ø 13 Jahre

Honigverkostung

Seit Frühling 2020 wohnen fünf Bienenvölker auf dem Dach unseres Firmengebäudes in Stuttgart. Mit den Bienen möchte unsere Unternehmensgruppe zur ökologischen Nachhaltigkeit beitragen, denn Bienen sind in unserer Region die wichtigsten Pflanzenbestäuber; damit kommt ihnen eine wichtige Rolle beim Erhalt des Ökosystems zu. Betreut und gepflegt werden die Bienenvölker von Imkern des Projekts »BEE-life« in Böblingen. Im Jahr 2021 konnten wir bei unseren Bienen rund 80 Kilogramm Blütenhonig ernten – trotz einem allgemein eher schlechten Honigjahr. Der Honig wird für den Eigengebrauch verwendet und an die Belegschaft verteilt. Da bei der Belegschaft das Interesse rund um die Bienen hoch ist, wurde im Oktober 2021 für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine Honigverkostung organisiert. Dazu brachte unser Imker Frank Geggus (PiReCon GmbH, Projekt BEE-life, Böblingen) sechs verschiedene Honigsorten zur Verkostung mit: neben dem handelsüblichen Honig auch ungewöhnliche Sorten wie Weißtannen- oder Robinienhonig. Während der Verkostung gab es viele Informationen rund um die Biene, Honigernte und natürlich zu unseren Bienenvölkern.

Weihnachtsspenden 2021

Statt der üblichen Weihnachtsgeschenke haben wir auch im Jahr 2021 den dafür vorgesehenen Betrag an verschiedene Hilfsprojekte gespendet: Im Juli haben uns die erschütternden Bilder der Jahrhundertflut aus Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen und Bayern erreicht. Viele Menschen haben ihre Existenz und ihr Zuhause verloren. Und viel schlimmer noch – viele Menschen mussten den tragischen Verlust von Familienangehörigen, Freunden oder Bekannten miterleben. Nur schwer kann man sich das Leid der Betroffenen und die Hoffnungslosigkeit in dieser Situation vorstellen. Umso schöner finden wir, wie sehr das Land in diesen Zeiten zusammensteht und Hilfe leistet – sei es von Privatpersonen oder Hilfsorganisationen. Über den »Malteser Hilfsdienst e.V.« haben wir daher Hilfe vor Ort unterstützt. Eine weitere Spende geht an die »KünstlerInnen Soforthilfe Stuttgart«, die Kunstschaffende in der Corona-Krise unterstützt sowie an den »Sozialdienst katholischer Frauen e.V.«, Freiburg, die mit der finanziellen Unterstützung das Mutter-Kind-Haus Maria Magdalena modernisieren möchten.

Schecküberreichung an die KünstlerInnen-Soforthilfe Stuttgart vertreten durch Joe Bauer. V. l. n. r.: Jürgen Schilbach, Geschäftsführer Siedlungswerk, oe Bauer und Siegfried Apfel, Geschäftsführer Siedlungswerk

Außerdem unterstützen wir ein Projekte der »Caritas International«, das die Nahrungsmittelversorgung in Madagaskar sichern soll. Hier ist – nach schlimmen Dürrephasen mit drastischen Ernteeinbußen – die Zahl der hungernden Menschen dramatisch angestiegen.

Weihnachtsgrüße der Geschäftsführung

Auch 2021 hat Corona unser Zusammenleben bestimmt – im privaten wie im geschäftlichen. Das Siedlungswerk ist relativ gut durch die Pandemie gekommen. Dies hatte auch damit zu tun, dass seit Beginn der Krise größter Wert auf Einhaltung der Coronaregeln gelegt wurde und alles daran gesetzt wurde, das Risiko einer Infektion privat und in unserem Unternehmen auf ein Minimum zu reduzieren – sei es durch die Möglichkeit von Homeoffice, Reduzierung der Kontakte, durch die Nutzung digitaler Medien bis hin zur Anschaffung von Luftreinigern.

Trotz dieser Einschränkungen hat die Unternehmensgruppe viel erreicht. Vor diesem Hintergrund fiel es der Geschäftsführung besonders schwer, dass sie den traditionellen Weihnachtsempfang für die Mitarbeitenden absagen musste, aber die Coronazahlen ließen keine andere Wahl. Als Ersatz für den ausgefallenen Stehempfang hat sich die Geschäftsführung eine ganz besondere kulinarische Alternative einfallen lassen: Eine Geschenktasche voller ausgesuchter Spezialitäten zum Genießen. Die Produkte wie verschiedene Käse- und Wurstsorten, Öl , Balsamico-Essig, Stuttgarter Cidre oder unser hauseigner Honig stammten überwiegend von regionalen Erzeugern.

S

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Geschäftsstelle Stuttgart
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart

Marcus Meyer
Telefon 0711 2381-224
Telefax 0711 2381-274
bgss@siedlungswerk.de

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Büro Böblingen
Auguste-Piccard-Weg 2
71034 Böblingen

Telefon 07031 81747-6
Telefax 07031 81747-70
bb@siedlungswerk.de

BB

HN

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Geschäftsstelle Heilbronn
Wolfganggasse 12
74072 Heilbronn

Bernd Böhm
Telefon 07131 99195-11
Telefax 07131 99195-19
bgshn@siedlungswerk.de

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Geschäftsstelle
Schwäbisch Gmünd
Mühlbergle 9/1
73525 Schwäbisch Gmünd

Silvia Budde
Telefon 07171 92757-11
Telefax 07171 92757-70
bgsgd@siedlungswerk.de

GD

FR

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Geschäftsstelle Freiburg
Rieselfeldallee 1
79111 Freiburg

Heinz-Dieter Störck
Telefon 0761 156985-11
Telefax 0761 156985-19
bgsfr@siedlungswerk.de

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Geschäftsstelle Rottweil
78628 Rottweil
Hohlengrabengasse 6

Heinz-Dieter Störck
Telefon 0741 94237-11
Telefax 0741 94237-20
bgsrw@siedlungswerk.de

RW

UL

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Geschäftsstelle Ulm
Walfischgasse 15
89073 Ulm

Telefon 0731 140509-10
Telefax 0731 140509-19
bgsul@siedlungswerk.de

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Geschäftsstelle Ravensburg
Friedrich-Schiller-Straße 22
88214 Ravensburg

Roland Jocham
Telefon 0751 3697-21
Telefax 0751 3697-24
bgsrv@siedlungswerk.de

RV

Unternehmensdaten und Organe

Gründung
19.06.1948

Eintragung
der Gründung: 12. 07. 1949
der Umfirmierung: 12. 12. 2013
(Amtsgericht Stuttgart HRB 1085)

Erlaubnis
Nach § 34c GewO vom 09. 12. 1993

Sitz
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart
Telefon 0711 2381-0
Telefax 0711 2381-225
info@siedlungswerk.de

Aufsichtsrat
Generalvikar Prälat Dr. Clemens Stroppel, Rottenburg, Vorsitzender
Bankdirektor Thorsten Schönenberger, Stuttgart, stellv. Vorsitzender
Ltd. Direktor i. K. Dietmar Krauß, Rottenburg, Schriftführer
Ltd. Direktor i. K. Hermann-Josef Drexl, Rottenburg
Ordinariatsrat Dr. Joachim Drumm, Stuttgart
Bankdirektor Andreas Götz, Stuttgart
Diözesancaritasdirektor Pfarrer Oliver Merkelbach, Stuttgart
Direktor i. R. Bruno Möws, Stuttgart
Ltd. Direktorin i. K. Dr. Rebecca Schaller, Rottenburg
Direktor Thomas Christian Schulz, Stuttgart

Geschäftsführung
Direktor Siegfried Apfel, Geschäftsführer
Direktor Jürgen Schilbach, Geschäftsführer
Direktor Norbert Tobisch, Geschäftsführer

Prokuristen
Frank Gehring, Rechnungswesen
Gudrun Haag-Erdösi, Personalwesen
Alexander Kentsch, Kaufmännische Projektentwicklung/-management
Harald Luger, Projektrealisierung
Jochen Wassner, Markt und Verkauf
Christoph Welz, Technische Projektentwicklung

Unsere Mitgliedschaften
DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln

FEW, Familienerholungswerk der Diözese Rottenburg-Stuttgart e.V., Stuttgart

GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

KSD, Katholischer Siedlungsdienst e.V., Bundesverband für Wohnungs- und Städtebau, Berlin

vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart

Impressum

Herausgeber
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart

Telefon 0711 2381-0
Telefax 0711 2381-225
info@siedlungswerk.de
www.siedlungswerk.de

Verantwortlich für den Inhalt
Christina Parrotta

Bildredaktion
Horst Fischer, Rabab Marji, Christina Parrotta, Evelyn Rothaug

Redaktionsteam
Rebecka Dobler, Christina Parrotta, Linda Sosset, Navina Spazierer, Jón Erik Wölfle

Text
Daniel Krehl (Seite 21), Harald Luger (Seite 20), die STEG (Seite 48/49), Jochen Wassner (Seite 12),

Alle anderen Texte Christina Parrotta

Konzept und Gestaltung
Horst Fischer, Christina Parrotta

Druck
GO Druck Media GmbH & Co.KG, Kirchheim unter Teck

Gedruckt auf Papier mit FSC-Zertifizierung
www.fsc.org

Bildnachweis nach Seiten

5	Jutta Herden, Herden.DESIGN
7	Andreas Körner, Bildhübsche Fotografie.
10	Bild 2: Andreas Körner, Bildhübsche Fotografie.
11	Bild 5: Bernhard Widmann, Fotografie. Bild 6: Uta Rometsch, Fotografie.
12/13	Bild 3: Xoio, Illustration. Bild 4,5,6: Creative Rise, Illustrationen.
14/15	Bild 1: Xoio, Illustration. Bild 2,3,4,7: Konzept-3-D, Illustrationen. Bild 5,6: Creative Rise, Illustrationen.
16	Bild 2,3: Uta Rometsch, Fotografie.
18/19	Bild oben: Reinhard Steinheber.
22	Bild 1: Creative Rise, Illustration.
23	Bild 2,3: Uta Rometsch, Fotografie.
23	Bild 4,5,6: Bernhard Widmann, Fotografie.
27	Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
28	Bild 1: Daniel Ingold, westend 61, F1 online.
29	Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
32	böwer eith murken vogelsang architekten PartG mbB.
33	K9 Architekten GmbH.
34/35	Bild 1,3: Creative Rise, Illustrationen.
35/36	Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
38/39	Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
42	Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
45	Bild 2,3,4: Creative Rise, Illustration.
48/49	alle Bilder: STEG.
50/51	Sandra Wolf, Fotografie.
53	Adobe Stock, Alexander Limbach.
54	Dr. Thomas Broch (1,2). Jean Christophe Blavier (3).

Alle sonstigen Fotos:
Horst Fischer, Rabab Marji, Evelyn Rothaug (Siedlungswerk).

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart

Telefon 0711 2381-0
Telefax 0711 2381-225
info@siedlungswerk.de
www.siedlungswerk.de