

lebendige
Wohnräume

75
JAHRE

Siedlungswerk

Jahresbericht 2022



Jahresbericht 2022

Titelbild:
Holzgerlingen, Dörnach-West

Danke

Der Ihnen vorliegende Jahresbericht wirft einen Blick zurück auf das Jahr 2022, aber Sie erhalten ihn im Jahr 2023. Für unsere Unternehmensgruppe ist das Jahr 2023 ein Besonderes, denn das Siedlungswerk feiert sein 75-jähriges Jubiläum.

Für die vielen Jahre möchten wir DANKE sagen,

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.



Um die CO₂-Emission unseres Jahresberichts zu kompensieren, haben wir vier Bäume in Ennepetal (Nordrhein-Westfalen) gepflanzt und daneben die Instandsetzung von Brunnenanlagen in Eritrea unterstützt.

Inhaltsverzeichnis

01 Das Siedlungswerk	Kurshalten in bewegten Zeiten – Bezahlbares Wohnen heute und morgen	4
	Das Siedlungswerk – Ihr sicherer Partner	6
	Ein Überblick	8
	Materialpreisklausel – Antwort auf die Preissteigerungen am Bau	10
	Auf dem Weg zur Klimaneutralität	11
	Förderung im Jahr 2022	12
	Unsere Fertigstellungen in den Jahren 2022 bis 2027	13
	Wie entwickelt man ein funktionierendes Quartier?	14
	Verkauf und Bestand	16
02 Bauen und Bewirtschaften in Baden-Württemberg	Ulm – ein Mehrwert für das ganze Stadtgebiet	22
	Neu-Ulm, Wiley Nord – ein erfolgreiches Beispiel für Flächenkonversion	24
	Aalen-Wasserralfingen – städtebauliche Entwicklung in zentraler Lage	26
	Strukturentwicklung in Kirchzarten	30
	Wangen – ein nachhaltiger Stadtteil an der Argen	32
	Neuhausen auf den Fildern – ein familienfreundliches Wohngebiet	36
	Richtfest im sozial gemischten Quartier in Schwaikheim	38
	Neckarsulm – generationenübergreifendes Wohnen in grüner Lage	40
	Investorenauswahlverfahren der Stadt Fellbach	42
	Rottenburg – Mietwohnungen in Innenstadtlage	44
	Singen – lebendiges Wohnen am Marktplatz	46
	Stuttgart – Bauflächen effektiv nutzen	48
	Mietwohnungsbau am Rand des Höhenparks Killesberg	50
	Offenburg, Kronenwiese – ein Projekt mit Herausforderungen	52
	Ostfildern – Holz-Hybridbauweise im Mietwohnungsbau	54
	Mobilitätswende unterstützen	56
	Mieterfreundliche Sanierung unserer Bestandswohnungen	57
	Die STEG: Vorbild einer Gemeindeentwicklung	58
03 Aus dem Siedlungswerk	Wohnraum für Schutzsuchende aus der Ukraine	62
	Start frei für den Siedlungswerk Azubiblog	62
	Mitarbeiterentwicklung – Schwerpunkt Digitalisierung	63
	3-tägiger Betriebsausflug mit dem Schwerpunkt »Bauhaus«	64
	15. AOK-Firmenlauf unter dem Fernsehturm	64
	Kicktipp zur Weltmeisterschaft 2022	65
	Katholikentag 2022 – Führung durch das Pallotti-Quartier	66
	Spende für das Biosphärengebiet Schwäbische Alb	67
	Berliner mit Herz	67
	Imagefilm – Das Siedlungswerk stellt sich vor	68
	Weihnachtsspenden 2022	69
	Kontakt zu unseren Geschäftsstellen	70
	Unternehmensdaten und Organe	72
	Impressum	73

Kurshalten in bewegten Zeiten – Bezahlbares Wohnen heute und morgen

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

...und gestern? Als die Urzelle der Siedlungswerk-Gruppe in der Wohnungsnot des Nachkriegsdeutschlands vor 75 Jahren gegründet wurde, war dies ein entscheidener Schritt von Bischof Leiprecht in der Diözese Rottenburg-Stuttgart. Entscheiden heißt (auch) verzichten. Kirchen-Neubau wurde hintenangestellt, Priester haben Gehalt abgetreten, Kirchengemeinden und Kommunen suchten nach Flächen für dringend benötigten Wohnraum. Überall gab es Hemmnisse, die uns heute wieder überraschend aktuell vorkommen. Dabei hat die Bürokratie, Komplexität und Regulatorik hierzulande in einem ungeahnten Maß nochmals unvergleichlich zugenommen. Vieles andere kommt uns bekannt vor: Zement rar und teuer – heute kommt noch die CO₂ Problematik hinzu. Überhaupt ist Material schwer verfügbar – aktuell wieder ein großes Thema, nach Jahren der Corona-Pandemie und vor allem dem Angriffskrieg durch Russland gegen die Ukraine. In der Folge unvorstellbares Leid und eben auch Zerstörung wichtiger Stahlwerke, nicht mehr verfügbare Lieferketten etc. und Auslöser einer Energiekrise, die die hohe Abhängigkeit des Bausektors von Gas und Öl aufzeigt. So gut wie kein Bereich ist ausgenommen. Angefangen von Abwasserrohren aus Kunststoff über Glas, Dämmung, Fliesen bis hin zum kammergetrockneten Bauholz. Zwar müssen die allgemeinen Baukosten wieder sinken; im Zuge höherer Standards und zunehmender Technisierung der Gebäude bleibt die Kostensituation angespannt. Die Materialknappheit unterscheidet sich nicht wesentlich von der Situation nach dem 2. Weltkrieg. Allein die Arbeitskraft war in den 50er Jahren reichlich vorhanden und erschwinglich. Auf der anderen Seite konnten sich die Männer vom Bau selbst keine hohen Ansprüche ans Wohnen leisten. Oft waren es daher mutige Frauen und Männer, als »Trümmerfrauen« und Bauhelfer, die vor Ort anpackten und im Sinne von Subsidiarität, Personalität und Solidarität (»die Prinzipien katholischer Soziallehre«) sich selbst darum kümmerten, soziales Wohnen zu ermöglichen.

Etwas vereinfacht betrachtet hat sich in den folgenden Jahrzehnten die Wohnungsfrage für viele – und an nicht wenigen Standorten – entspannt. Allerdings sind strukturelle Probleme geblieben. Stichworte sind gepflegte Vorstadtidylle versus Agglomerationen in der »sozialen Stadt«. Der wirtschaftliche Aufschwung und einsetzende Wohlstand hat bis zur Jahrtausendwende sogar die These genährt, »Deutschland ist fertig gebaut«. Eine fundamentale



1 | Das anfängliche Siedlungswerk Logo: Bischofsstab und Senkblei

2 | Bischof Leiprecht bei einer Grundsteinlegung in Sindelfingen, 1950

Fehleinschätzung der Bedarfe und strukturellen Herausforderungen. Nach wie vor ist die Wohneigentumsquote für Deutschland als reiches Land in Europa beschämend niedrig. Öffentlich geförderte, mithin im Mietpreis gebundene Wohnungen (»Sozialwohnungen«) wurden in den Nuller Jahren nicht mehr ausreichend gefördert und mithin auch nicht gebaut, sondern von der öffentlichen Hand wie zum Beispiel Rentenversicherungsträgern oder Kommunen als »asset« an den Finanzmärkten kapitalisiert. Heute hat sich das Blatt gewandelt und jede Kommune ist froh, wenn sie gemeinwohlorientierte Wohnungsgesellschaften als Partner hat.

Das Siedlungswerk hat sich in allen Wellenbewegungen der deutschen Wohnungspolitik gegen den Zeitgeist gestemmt. Mit der Leitidee »sozial gemischte Quartiere und Hausgemeinschaften« wurde der Gründungsgedanke zeitgemäß weiterentwickelt und damit ein wesentlicher Beitrag für die Balance einer angemessenen Wohnraumversorgung geleistet.

Kurs halten im Jubiläumsjahr – in bewegten Zeiten, das ist eine große Herausforderung. Mit dem steilen Zinsanstieg innerhalb weniger Monate sehen wir neben den ohnehin herausfordernden Rahmenbedingungen eine disruptive Veränderung, die wieder grundsätzliche Fragen des Bauens – aber Wie – aufwirft. Wir brauchen wieder mutige Entscheidungen vor Ort, aber auch den Mut zu grundsätzlichen Veränderungen, damit wir nicht in eine gesellschaftliche Gentrifizierung beim Wohnen rutschen.

Ina Ramsauer

Jürgen Schilbach

Norbert Tobisch

Christoph Welz

Die Geschäftsführung des Siedlungswerks

Das Siedlungswerk – Ihr sicherer Partner

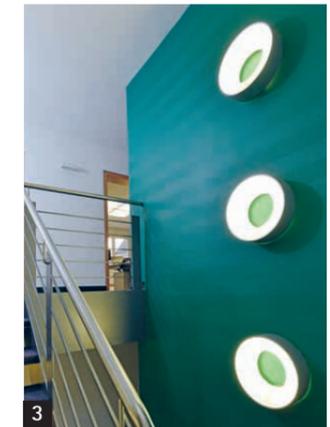
Das Siedlungswerk gehört zu den führenden Wohnungs- und Städtebauunternehmen in Baden-Württemberg. Unsere Wurzeln reichen zurück bis ins Jahr 1948, als das Siedlungswerk gegründet wurde, um in der großen Wohnungsnot der Nachkriegsjahre Wohnraum zu schaffen. Seither sind wir als zuverlässiger und leistungsstarker 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 254 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, den sozialen Trägern sowie unseren Dienstleistern zusammen.

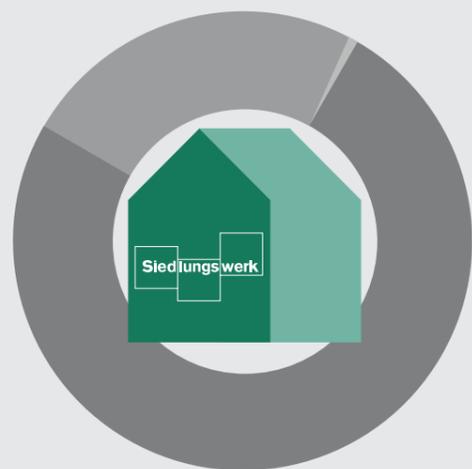


1 | Geschäftsstelle in Freiburg-Rieselfeld

2 | Büro der Geschäftsstelle in Schwäbisch Gmünd in der Stadtmitte

3 | Detail in der Geschäftsstelle Ulm in der Nähe des Domplatzes

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

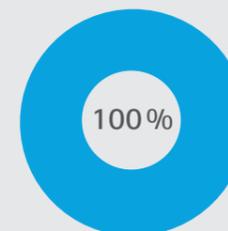
0,4 %

■ 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

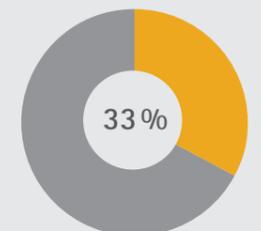
die STEG



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

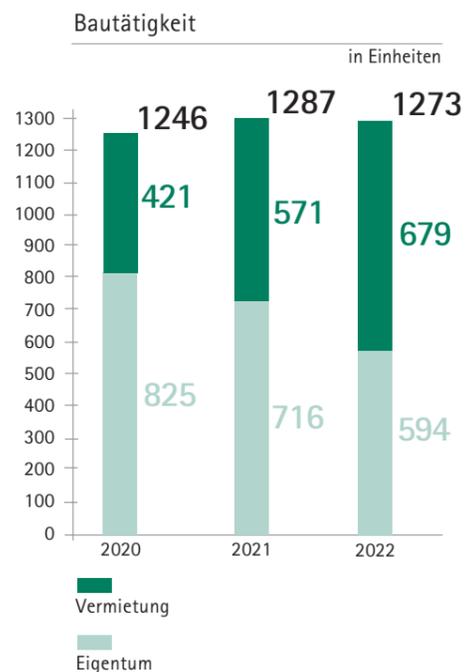
Mit dem Siedlungswerk bauen Sie auf einen sicheren Partner für Ihr Wohneigentum. Seriöse Gesellschafter, eine gute Kapitalausstattung mit circa 314 Millionen Euro Eigenkapital und eine solide Geschäftspolitik sind die Grundlagen für die erfolgreiche Bautätigkeit unseres Unternehmens.

Seit genau 75 Jahren stehen wir für einen umfassenden Service rund ums Thema Bauen und Verwalten: über 32.500 Wohnungen hat das Siedlungswerk bisher gebaut, rund 23.000 Immobilien werden derzeit von unserer Unternehmensgruppe verwaltet.

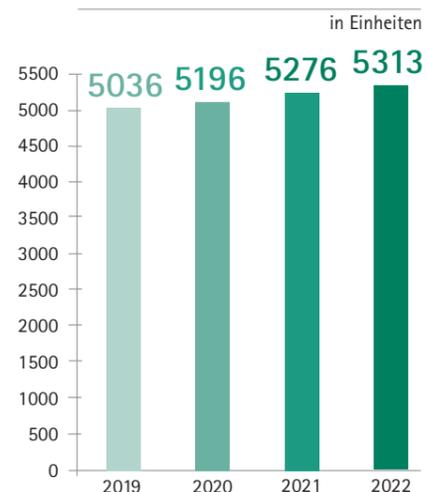


1 | Baustelle mit 143 Wohneinheiten

2 | Richtfest in Stuttgart-Nord, Projekt Rosenstein, 3. Bauabschnitt



Immobilienbestand



2

	2021	2022
Siedlungswerk in Zahlen		
Bilanzsumme	734,3 Mio. €	823,2 Mio. €
Eigenkapital	300,8 Mio. €	314,7 Mio. €
Stammkapital	20,0 Mio. €	20,0 Mio. €
Mitarbeitende SW-Gruppe	243	254
Gesamtbauleistung seit 1948, in Einheiten	32.246	32.505
Bautätigkeit, in Einheiten		
Eigentum	716	594
Vermietung	571	679
Verwaltungsbestand SW-Gruppe		
Mieteinheiten	5.276	5.313
Pachtwohnungen	128	80
Verwaltung nach WEG	16.744	16.900
Bewirtschaftung für Dritte	713	735
Summe	22.861	23.028
Verkauf		
Neubau	242 Einheiten	153 Einheiten
Umsatz	119,4 Mio. €	84,4 Mio. €
Bestand	64 Einheiten	44 Einheiten
Umsatz	14,4 Mio. €	10,6 Mio. €



Materialpreisklausel – Antwort auf die Preissteigerungen am Bau

Wenn in der Baubranche ein Wort für das Jahr 2022 gewählt werden würde, wäre es sicher »Materialpreisklausel« geworden. Hatten wir schon in den Coronajahren mit Material- und Lieferengpässen zu kämpfen, so kam durch den Ukrainekrieg eine ganz neue Dimension auf alle Unternehmen zu. Energiepreise schossen durch die Decke, was für die Herstellung der meist energieträchtigen Produkte am Bau zu einer nicht mehr kalkulierbaren Preissteigerung führte. Manche Fliesenhersteller mussten ihre Gasbrennöfen abschalten, weil sie sich die Gaskosten nicht mehr leisten konnten. Stahlprodukte verteuerten sich durch die Zerstörung eines der größten Stahlwerke Europas in Mariupol. Manchmal fehlten nur

Cent-Artikel, wie einfacher Bindedraht, um die Baustahlbewehrung in die Schalung einzubauen, was zu Bauzeitverzögerungen führte.

Planungs- und Kostensicherheit bei Auftraggebern wie Auftragnehmern sind damit nicht mehr gegeben, Rahmenverträge wurden zum Auslaufmodell.

Um so beachtlicher ist es daher, dass bei all diesen Rahmenbedingungen keine unserer Baustellen eingestellt werden musste und von den insgesamt rund 1.200 im Bau befindlichen Wohnungen alle 279 Wohneinheiten, die für das Jahr 2022 vorgesehen waren, auch übergeben werden konnten. Dies zeugt von einer großen Kraftanstrengung in der Projektrealisierung und Kreativität in der

Beschaffung und Vergabe von Bauleistungen. Unser Dank gilt daher allen hier aktiv beteiligten internen wie externen Fachleuten.

Alle für
2022
geplanten Über-
gaben sind erfolgt

Auf dem Weg zur Klimaneutralität

Im Jahr 2021 haben wir uns in unserer Unternehmensgruppe auf das Thema Klimaneutralität konzentriert und wichtige Weichen in diesem Bereich gestellt.

Gemeinsam mit der Beratungsfirma eco₂nomy haben wir eine »Klimaroadmap« erarbeitet, um den »Ist-Zustand« unserer Bestandsgebäude zu ermitteln. Dazu haben wir wesentliche Basisdaten, wie beispielsweise Wohnfläche, beheizte Fläche, Bau-

jahr, Energieträger oder Heizungsart sowie Verbrauchsdaten aller unserer Mietwohnungen (inklusive unserer Gewerbeeinheiten) zusammengetragen, aufbereitet und analysiert.

Das Ergebnis: 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.

Im vergangenen Jahr haben wir mit der praktischen Umsetzung bei der Instandhaltungsplanung begonnen und sind einzelne Modernisierungsmaßnahmen angegangen. So haben wir unser Instandhaltungsbudget für Modernisierungsmaßnahmen von 5,3 Mio. € auf circa 13,6 Mio. € erhöht und die Umsetzung erster Projekte geplant.



Energetische Sanierung am Beispiel des ehemaligen »Kreidler-Areals« in Stuttgart-Zuffenhausen
Baujahre 1984 – 1992

Die Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) im Quartier erfolgt durch ein effizientes Gas-Blockheizkraftwerk unseres Tochterunternehmens ImmoTherm. In einem nächsten Schritt – nach Sanierung der Gebäudehülle und damit Reduktion des Wärmebedarfs – wird auf eine CO₂-freie Wärmeversorgung umgestellt.

Energieverbrauch IST
vor der Sanierung:
rund 44,5 bis 56,2 kg CO₂-Emission
pro Jahr und Wohnfläche in m².
(Energieeffizienzklasse F)

Energieverbrauch SOLL
nach der Sanierung:
circa 24,8 und 31,9 kg
CO₂-Emission pro Jahr und
Wohnfläche in m².
Verbesserung auf Energieklasse
C bzw. D. Die tatsächliche
Einsparung ist auch stark vom
Nutzerverhalten abhängig.



Förderung im Jahr 2022

Blicken wir heute Anfang 2023 auf das vergangene Jahr 2022 im Bereich der Finanzierung zurück, war es wie überall ein sehr bewegtes Jahr. Begonnen hat es mit der unklaren BEG-Förderung (Bundesförderung für effiziente Gebäude) des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, nach dem das Ende der Effizienzhaus 55 Neubau-Förderung zum 31.01.2022 kommuniziert wurde.

In der Folge ergab sich ein absoluter Run auf die Fördermittel, woraufhin die Bundesregierung die bereitgestellten Mittel für 2021 nochmals um 11,5 Milliarden Euro auf insgesamt 18 Milliarden Euro erhöhen musste. Trotzdem reichten die Mittel nicht aus und so wurde am 24.01.2022 ein sofortiger vorläufiger Antrags- und Zusagestopp ausgesprochen. Auf Grund einer extrem guten und äußerst effizienten Zusammenarbeit

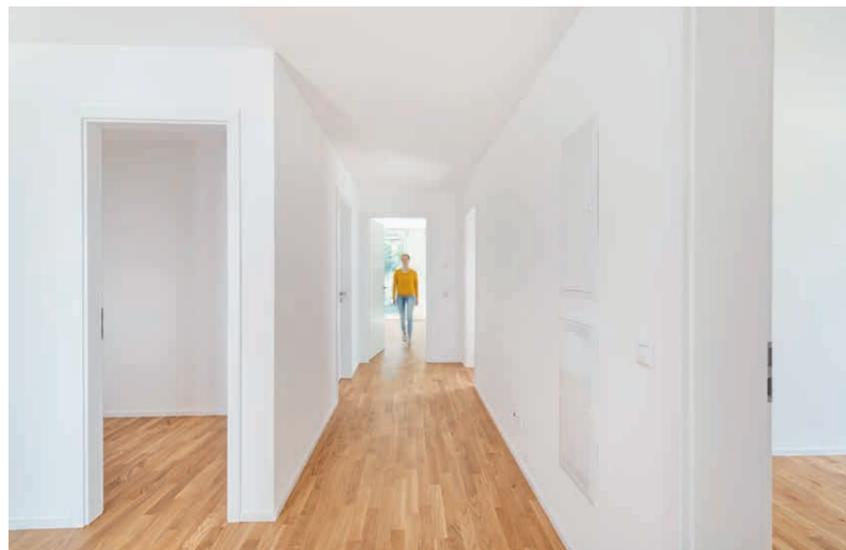
aller beteiligten Abteilungen innerhalb des Siedlungswerks und externen Energieeffizienzexperten, konnten – trotz Weihnachtsfeiertagen und dem Jahreswechsel 2021/2022 – BEG-Zusagen in Höhe von rund 14,1 Mio. Euro generiert werden. Im weiteren Jahresverlauf blieb es bei der Förderkulisse turbulent. Am 27.07.2022 wurde überraschend durch die KfW mitgeteilt, dass ab dem 28.07.2022 einschneidende Anpassungen an den bestehenden Förderprogrammen der »BEG« vorgenommen werden.

Hinzu kam, dass sich innerhalb des Jahres 2022 die Umlaufrendite von ca. -0,31 % auf +2,47 % erhöht hat. Dies hatte zur Folge, dass man in den Hochzeiten der volatilen Finanzmärkte innerhalb einer Woche dreimal Konditionserhöhungen bei den KfW Kreditprogrammen im Bereich »BEG« sehen konnte.

Zahlen, Daten, Fakten 2022:

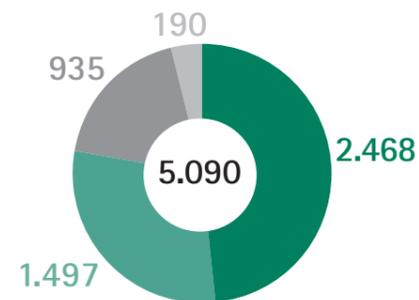
- Fertiggestellte Mieteinheiten: 79, davon 48 Einheiten über das Landeswohnraum Förderprogramm (LWfP) der L-Bank finanziert
31 Einheiten frei finanziert unter teilweisem Einbezug von BEG/KfW Mitteln
- Zum Bau freigegebene Mieteinheiten 184 davon 118 Einheiten über das LWfP finanziert

Es wurden »preisgedämpfte« Mietwohnungen finanziert, ebenso wie Quartiersräume, Kindertageseinrichtungen, Wohngruppen, geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, wie eine Apotheke oder ein Lebensmittelmarkt, kleinere Büros und Tagespflegeeinrichtungen.



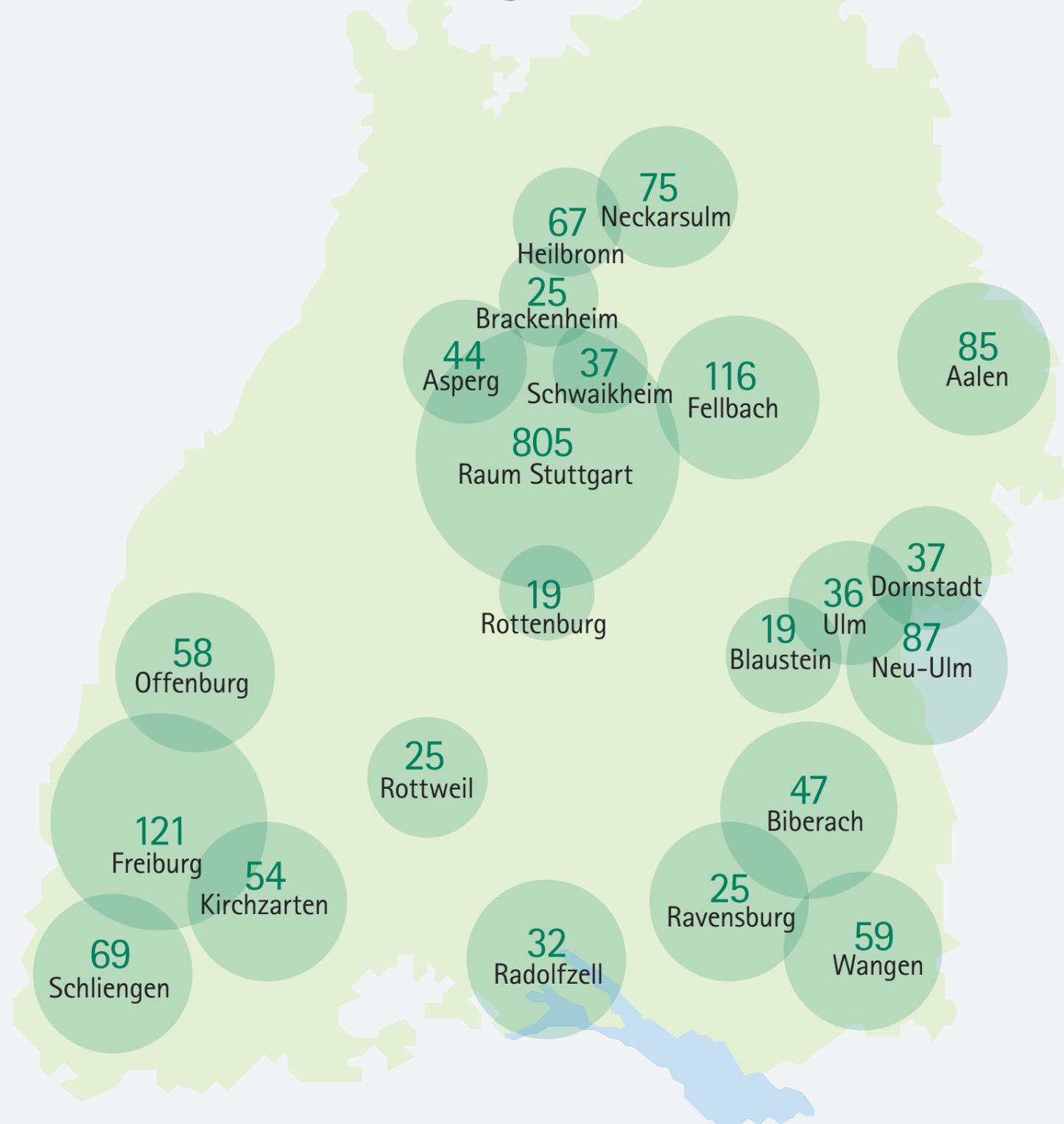
Mietwohnung in Neuhausen auf den Fildern, Projekt »Akademiegärten«

Wohnungsmieten Siedlungswerk
nach Anzahl der Wohnungen



- 48,5% ■ bis 7,50 €/m²
- 29,4% ■ 7,51 bis 9,00 €/m²
- 18,4% ■ 9,01 bis 11,50 €/m²
- 3,7% ■ ab 11,51 €/m²

Unsere Fertigstellungen in den Jahren 2022 bis 2027, gesamt: 1.942 Einheiten





1

Wie entwickelt man ein funktionierendes Quartier?

Dieser Frage geht die Studie »Quartier 4 – neue Instrumente im Quartier«, der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen (RWTH Aachen) unter Leitung von Prof. Agnes Förster nach. Beteiligt an der Studie waren fünf Kommunen und sechs Wohnungsbauunternehmen, darunter auch das Siedlungswerk.

Ein Schwerpunkt der Untersuchung beschäftigt sich mit der Frage, wie neue Angebote und Dienstleistungen kombiniert werden können, um Impulse für eine nachhaltige Quartiersentwicklung zu setzen. Entstanden ist eine Planungshilfe für eine am Gemeinwohl orientierte Entwicklung städtischer Neubau- und Bestandsquartiere. Je nach Bedürfnissen und Ressourcen stellt die

Planungshilfe einen Instrumentenkasten zur Auswahl, der zu Kooperationen und Gemeinschaftsarbeit der zukünftigen Entwicklung im Quartier einlädt.

Nachbarschaftsentwicklung im Blick

Das Siedlungswerk hat die Gemeinwesenarbeit bereits in den Planungen der neuen Wohnquartiere im Blick. Oberstes Ziel ist eine gute und lebendige Nachbarschaft. Dabei stehen die Bedürfnisse der künftigen Bewohner im Mittelpunkt. Diese seien, so Prof. Förster in einem Interview gegenüber dem Deutschen Architektenblatt, »informiert sein, sich sicher fühlen, mobil und angebunden sein sowie unterstützt und gepflegt werden. Auf höheren Ebenen sich

mit Menschen vernetzen und sozial eingebunden sein.« Um die Nachbarschaft anfangs bei der Vernetzung zu unterstützen, binden wir Quartierskoordinatorinnen und -koordinatoren ein, die ihr Büro teilweise im Quartier haben und damit ganz nah an den Bewohnerinnen und Bewohnern sind. Aber auch andere Voraussetzungen unterstützen die Bildung einer guten und stabilen Nachbarschaft, wie beispielsweise gemeinsame Freiflächen, Gemeinschaftsräume oder die quartierseigene App für die Vernetzung.

Beispiele aus unserer Gemeinwesenarbeit im vergangenen Jahr

Stuttgart-Birkach, St. Vinzenz Pallotti-Quartier

Austausch mit politischen Vertretern des Stadtteils, Yoga-Kurs und sonstige Sportangebote, »europäisches Filmfestival der Generationen«, das in Kooperation mit der LHS Stuttgart angeboten wird und bei dem Kinder und Erwachsene über ihren Lieblingsfilm abstimmen und gemeinsam ansehen, ein Laternenbasteln mit Umzug oder gemeinsam Waffeln backen. (Bild 2, 3)



2



3

Fellbach-Schmidlen – »Wohnen für alle«

Internationales Buffet mit Lieblings Speisen aus unterschiedlichen Regionen und Ländern, Kürbisgeister schnitzen oder die Verschönerung des Innenhofs mit Bienen und Blüten aus Holz. (Bild 1, 4, 5)



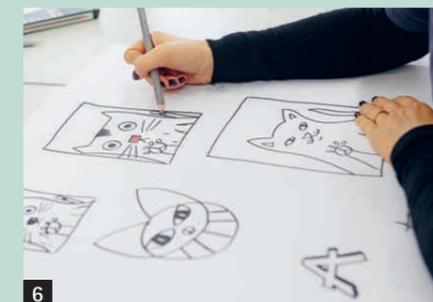
4



5

Stuttgart-Rosenstein

Graffiti-Workshop unter professioneller Anleitung. (Bild 6, 7)



6



7

Verkauf und Bestand 2022

Im Jahr 2022 war die Auswirkung des abrupten Bruchs der jahrelangen Niedrigzinspolitik der Zentralbanken der alles bestimmende Faktor. Für viele Nachfragehaushalte – insbesondere Familien mit Kindern – wurde der Zugang zum Wohneigentum dadurch weiter erschwert. Die Auswirkungen der Energiekrise und die Material- sowie Lieferkettenproblematik ließen keine Entspannung auf der Baukostenseite und damit keine wesentliche Veränderung des Preisniveaus zu.

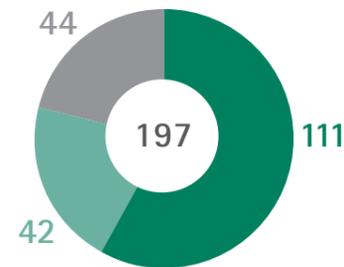
Auch bei den zum Verkauf angebotenen Bestandswohnungen an ausgewählten Standorten wirkt die veränderte Zinsstruktur auf die Nachfragerseite. Insgesamt verzeichneten wir eine trotzdem sehr stabile Nachfrage auf einem deutlich reduzierteren Niveau.

1 | Immobilien-Messe Stuttgart, November 2021

2 | Neckarsulm »Wohnen im Stadtpark«, Eigentumswohnungen, Illustration

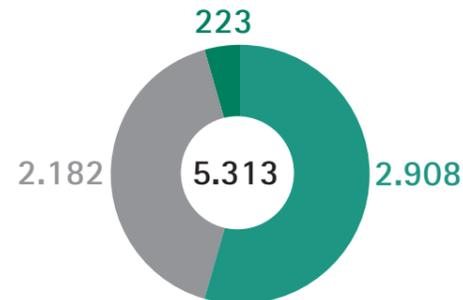


Verkauf
in Einheiten



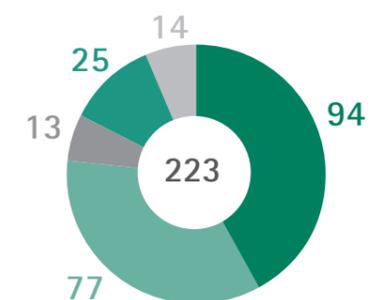
- Eigentumswohnungen/Eigenheime
- barrierefreie Eigentumswohnungen
- Bestandswohnungen

Bestand Anlagevermögen
in Einheiten



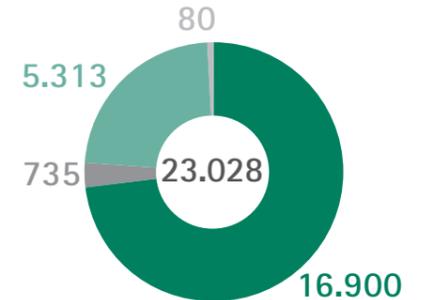
- 55% ■ Wohnungen mit Sozialbindung
- 41% ■ Frei finanzierte Wohnungen
- 4% ■ Gewerbliche und sonstige Immobilien

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

3 | Stuttgart-Plieningen, Eigentumswohnungen, Illustration

4 | Biberach, Schweidnitzallee, Eigentums- und Mietwohnungen, Illustration

5 | Stuttgart-Rosensteil, Eigentums- und Mietwohnungen, Illustration

6 | Fellbach, Bahnhofstraße, Illustration



Höhepunkte 2022

1



3

5



7



9



10



12

Januar

Aufnahme von mittlerweile fünf Siedlungswerk-Vorhaben im Netz der internationalen Bauausstellung IBA'27 Stadtregion Stuttgart

01. Juli

Baustellenführung im Wohnquartier Stuttgart-Rosenstein mit Nicole Razavi, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg

22. Juli

Richtfest Stuttgart-Rosenstein, 3. Bauabschnitt

7. September

Einweihungsfest Ulm, Blücherstraße Gemeindezentrum und Wohnungsgebäude

4. Oktober

Einweihungsfest Kirchgarten, Birnenhof und Kastanienhof

30. September

Richtfest Fellbach, ehemaliges Hallenbad

7. Oktober

Richtfest Schwaikheim, Schiller- und Bismarckstraße

Bauen und Bewirtschaften in Baden-Württemberg

Ausgewählte Projekte nach Geschäftsstellen



Stuttgart-Plieningen
»Steinwaldstraße«



Asperg
»Bottwar-/Moselstraße«



Schwaikheim
»Schiller-/Bismarckstraße«



Rottweil
»Basler Straße«



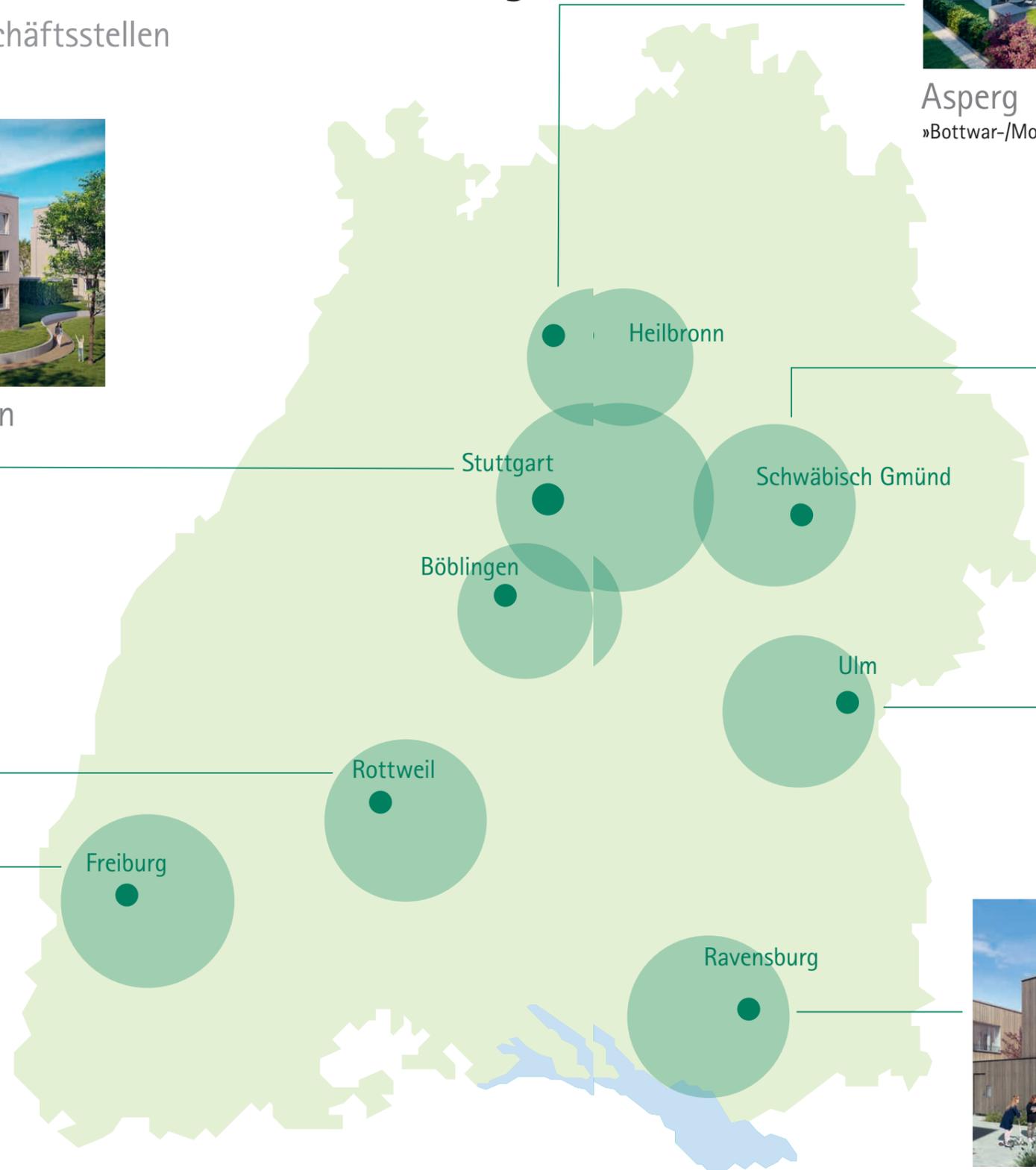
Neu-Ulm
»Am Escheugraben«



Freiburg-Opfingen
»Freiburger Straße«



Wangen im Allgäu
»Argenbogen«





Ulm – ein Mehrwert für das ganze Stadtgebiet

Am Sonntag, den 25. September 2022, feierte das Siedlungswerk gemeinsam mit der Kirchengemeinde St. Elisabeth ein Einweihungsfest in der Blücherstraße, Ulm. Hier entstand ein offenes und lebendiges Areal rund um die Kirche St. Elisabeth. Die Kirchengemeinde hatte sich dazu entschieden das Umfeld der Kirche neu zu ordnen, da die bestehenden Gebäude – Roncalli-Haus und Kindergarten – bauliche und energetische Mängel aufwiesen. Bei der Planung der Umgestaltung war schnell klar, dass eine Kombination aus Gebäuden, Räumen und Flächen entstehen soll, die nicht nur durch die Kirche genutzt werden, sondern einen Mehrwert für das ganze Stadtgebiet bringen soll. Herzstück des Projekts ist das »Roncalli-Haus«, ein neues Gemeindehaus mit integrierter

Kindertagesstätte, Pfarrbüro und Veranstaltungsräumen. Das Siedlungswerk hat auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit 27 Eigentumswohnungen und neun öffentlich geförderten Mietwohnungen



PROJEKTDATEN

Ulm, Blücherstraße

27 Eigentumswohnungen
9 geförderte Mietwohnungen
37 Tiefgaragenstellplätze
Gesamtinvestition: 15,5 Mio. Euro
Fertigstellung: Mai 2022

realisiert. Eine Tiefgarage entschärft die angespannte Parksituation im Viertel.

Das Siedlungswerk war seit Herbst 2016 als Bauträger für die Projektentwicklung zuständig. Um eine optimale städtebauliche und architektonische Lösung zu finden, wurde vom Siedlungswerk und der Kirchengemeinde ein Realisierungswettbewerb ausgeschrieben, den das Stuttgarter Büro »a+r Architekten« im April 2017 für sich entscheiden konnte. Mit dem Siegerentwurf konnten die Planungen und die Kosten im Detail ausgearbeitet werden und nach nur zwei Jahren Bauzeit ein kleines und lebendiges Quartier entstehen.

»Nach nur zwei Jahren Bauzeit ist ein lebendiges Quartier mit einer Mischung aus Wohnen und Kirchen- bzw. Gemeinbedarfsnutzung entstanden von dem alle profitieren: die im Quartier lebenden Menschen, der Stadtteil und die Gemeinde.«

Tim von Winning, Bürgermeister der Stadt Ulm,
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt



1 | Luftbild der Neubebauung um die Kirche St. Elisabeth:
(1) Gemeindehaus
(2) Eigentums- und Mietwohnungen
(3) Innenhof
(4) Kirche St. Elisabeth, Bestand

2 | Wohnbebauung
3 | Einweihungsfeier
4 | Markante Architektur:
»Das Roncalli-Haus«

Neu-Ulm, »Wiley Nord« – ein erfolgreiches Beispiel für Flächenkonversion

Die Auflösung des ehemaligen amerikanischen Militärstandorts Wiley in Neu-Ulm, nutzte die Stadt als Chance, um Stadtentwicklung neu zu denken. Auf der Fläche wurde ein zukunftsweisendes Konzept mit Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und sozialer Infrastruktur umgesetzt, das als herausragendes Beispiel für eine erfolgreiche Flächenkonversion steht.

Wo früher Kasernen standen, wurde eine Fläche von rund 80 Hektar zur Neuordnung frei. Neben Schulen, einem Seniorenzentrum und kulturellen Einrichtungen, ist hier vor allem Wohnraum für jeden Geldbeutel entstanden. Das Siedlungswerk war mit drei verschiedenen Bauprojekten im Gebiet »Wiley-Nord« beteiligt. Im ersten Bauabschnitt, der 2017 startete, kamen 32 Mietwohnungen und eine Gewerbeeinheit dazu. Im Sommer 2022 wurde der zweite Bauabschnitt »Am Escheugraben« mit 70 Eigentumswohnungen und 87 Tiefgaragenstellplätzen an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.

Mit dem dritten Projekt in der Curd-Jürgens-Straße schließt das Siedlungswerk seine Bauvorhaben im neuen Stadtteil Wiley ab. In einem Mehrfamilienhaus werden insgesamt 17 Einheiten entstehen, davon 9 Eigentumswohnungen sowie 8 Mietwohnungen.



PROJEKTDATEN

Neu-Ulm, Heinz-Rühmann-Straße
32 Mietwohnungen
Gesamtinvestition: 8 Mio. Euro
Fertigstellung: Juli 2019

Neu-Ulm, Am Escheugraben
70 Eigentumswohnungen, davon
28 Eigentumswohnungen nach BayBO
87 Tiefgaragen-Stellplätze
4 oberirdische Stellplätze
Gesamtinvestition: 30 Mio. Euro
Fertigstellung: Sommer 2022

Neu-Ulm, Curd-Jürgens-Straße
9 Eigentumswohnungen
8 Mietwohnungen
Gesamtinvestition: 7,2 Mio. Euro
Fertigstellung: Winter 2025 (geplant)



1 | Mietgebäude

2 | Luftbild auf das gesamte Projekt

3 | Punkthäuser

4 | Spielplatz im Quartier

Die Ziffern im Luftbild:

(1) Eigentumswohnungen »Am Escheugraben«

(2) Mietwohnungen, Heinz-Rühmann-Straße

(3) Pflegeheim

(4) geplantes Projekt an der Curd-Jürgens-Straße

Aalen-Wasseralfingen – städtebauliche Entwicklung in zentraler Lage

Gemeinsam mit dem Architekturbüro Kayser, konnte das Siedlungswerk den von der Stadt Aalen ausgelobten Investorenwettbewerb für sich entscheiden. Eines der Ziele war es, eine städtebauliche Lösung für die Ortszugangssituation in den Kocherwiesen zu finden und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Auf einem rund 6.200 m² großen Abschnitt hat das Siedlungswerk fünf Mehrfamilienhäuser geplant. Insgesamt 69 Wohnungen werden entstehen, davon wird – mit 48 Woh-

nungen – der Großteil als freifinanzierte oder geförderte Mietwohnungen angeboten; 21 Wohnungen sind für den Eigentumserwerb vorgesehen. Zwei Wohnungen werden für die »Lebenshilfe Aalen« als Wohngruppen konzipiert. Für deren Bewohner ist außerdem ein kleines Büro der Lebenshilfe vor Ort zur Unterstützung vorgesehen. Ein Gemeinschaftsraum wird als zentraler Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner geplant. Der begrünte Innenhof mit drei verteilt liegenden

Spielbereichen und einigen Sitzmöglichkeiten verbindet die Häuser des neuen Wohnquartiers. Eine Tiefgarage mit 53 Stellplätzen sowie 18 oberirdischen Stellplätzen vervollständigt das Projekt. Die Fertigstellung des Projekts ist für den Herbst 2024 geplant.



2



1



PROJEKTDATEN

Aalen-Wasseralfingen, Geschwister-Schabel-Straße

48 Mietwohnungen, davon
36 Mietwohnungen gefördert
21 Eigentumswohnungen
1 Gemeinschaftsraum
1 Büro der »Lebenshilfe Aalen e. V.«
53 Tiefgaragen-Stellplätze
18 oberirdische Stellplätze
Gesamtinvestition: 23 Mio. Euro
Fertigstellung: Herbst 2024 (geplant)



3

1 | Luftbild mit Blick auf den Ortskern von Aalen-Wasseralfingen und das Baugebiet

2 | Markanter Eingang zum Quartier mit Miet- und Eigentumswohnungen (Illustration, Stand November 2022)

3 | Wohngebäude mit Eigentumswohnungen (Illustration, Stand November 2022)

Blick über Kirchzarten bis Freiburg entlang des Dreisamtales



Baugrundstück

Kirchzarten

Freiburg

Altstadt

Schlossberg

Strukturentwicklung in Kirchzarten

Am Freitag, den 30. September 2022, luden das Siedlungswerk, der Bauverein Breisgau eG und die Gemeinde Kirchzarten zum Quartiersfest ins neue »Wohngebiet am Kurhaus«. Dort bot sich den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern die Gelegenheit, die Nachbarn beim gemeinsamen Essen und Trinken kennen zu lernen und erste Kontakte zu knüpfen.

Bereits 2017 wurden die Baugrundstücke durch die Gemeinde Kirchzarten und die Adelhausenstiftung Freiburg im Breisgau vergeben. Letztere ist zur Schaffung eines vielfältigen und sozial gemischten Angebots direkt auf gemeinwohlorientierte Projektpartner zugegangen. Für die Bebauung des Gebiets hat das Siedlungswerk mit dem Bauverein Breisgau eG und der Familienheim Freiburg eG in partnerschaftlicher Abstimmung einen Vorschlag zur Grundstücksverteilung erarbeitet. Darin ist die von der Gemeinde Kirchzarten gewünschte Durchmischung von Miet- und Eigentumswohnungen

sowie Doppelhaushälften berücksichtigt. Das Siedlungswerk hat im »Kastanienhof« und im »Birnenhof« insgesamt 27 Eigentumswohnungen, 17 Mietwohnungen und 10 geförderte Mietwohnungen gebaut. Alle Mietwohnungen bleiben längerfristig im Bestand des Siedlungswerks. Außerdem wurde eine Tiefgarage erstellt, die sich die Bewohner mit den Nachbarn des Gebäudes der Familienheim Freiburg eG teilen.

Das Neubauprojekt im Wohngebiet am Kurhaus leistet einen wichtigen Beitrag zur Strukturentwicklung der Gemeinde und bietet zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum in Miete und Eigentum. Die zweigeschossige Bauweise und das Satteldach nehmen Elemente ländlichen Bauens auf und fügen sich gut in die Bauweise der Umgebung ein.

- 1 | Bürgermeister Andreas Hall
- 2-3 | Impressionen vom Einweihungsfest
- 4 | Spielfläche zwischen Birnen- und Kastanienhof
- 5 | Kastanienhof
- 6 | Birnenhof



PROJEKTDATEN

Kirchzarten, Kastanienhof

17 Mietwohnungen
14 Eigentumswohnungen
35 Tiefgaragenstellplätze
7 oberirdische Stellplätze
Gesamtinvestition: ca. 10,1 Mio. Euro
Fertigstellung: Herbst 2022



PROJEKTDATEN

Kirchzarten, Birnenhof

10 geförderte Mietwohnungen
13 Eigentumswohnungen
15 Tiefgaragenstellplätze
13 Carports
4 Garagen
1 oberirdischer Stellplatz
Gesamtinvestition: ca. 7,3 Mio. Euro
Fertigstellung: Herbst 2022



Wangen – ein nachhaltiger Stadtteil an der Argen

Auf dem ehemaligen Gelände einer Spinnerei und den benachbarten Auwiesen entsteht im Zuge der Landesgartenschau 2024 ein neues, überwiegend nachhaltig gebautes Wohngebiet. Das Areal liegt am Fluss Argen, deren Renaturierung und ökologische Aufwertung eines der großen Vorhaben der Landesgartenschau ist. Das Siedlungswerk baut hier überwiegend in Holzbaweise. Insgesamt 22 Reihenhäuser in Eigentum und Miete sowie drei

Mehrfamilienhäuser mit 16 geförderten Mietwohnungen und 17 Eigentumswohnungen wurden in kürzester Zeit umgesetzt. »Weil beim Holzbau die meisten Elemente in der Produktionshalle vorgefertigt werden können, verläuft die Montage auf der Baustelle extrem schnell«, erklärt Marcus Rief, Leitung Vertrieb bei der Holzbaufirma Schlosser.

Das Thema Nachhaltigkeit zeigt sich auch beim modularen Begrünungs-

konzept der »lebendigen Gärten«: von der bunten, vielfältigen und insektenfreundlichen Bepflanzung der Außenanlagen, Fassaden und Dächer bis zu verschiedenen Gartenbausteinen wie etwa Wasser-, Familien- oder Gemüsegärten. Auch beim Mobilitätskonzept wird mit Stellplätzen für ein E-Lastenrad-Sharing sowie Carsharing der Nachhaltigkeitsgedanke fortgeführt.



PROJEKTDATEN

Wangen im Allgäu, Auwiesenweg
16 Häuser im Wohneigentum
6 Häuser zur Miete
8 Carports
4 oberirdische Stellplätze
Gesamtinvestition: ca. 14,8 Mio. Euro
Fertigstellung: Sommer 2023 (geplant)



PROJEKTDATEN

Wangen im Allgäu, Auwiesenweg
16 geförderte Mietwohnungen
4 Mietwohnungen
17 Eigentumswohnungen
47 Tiefgaragen-Stellplätze
12 Carports
4 oberirdische Stellplätze
Gesamtinvestition: ca. 16,6 Mio. Euro
Fertigstellung: Sommer 2023 (geplant)

1 | Vormontage im Werk

2 | Montage vor Ort

3 | Luftbild auf das Gesamtgelände der geplanten Landesgartenschau

4 | Reihenhäuser (Illustration)

5 | Mehrfamilienhäuser (Illustration)

»Das Wohngebiet in den Auwiesen ist ein sehr schön gelegener Stadtteil – direkt am Fluss [...] und mit kurzem Weg in die Altstadt. Die Wertigkeit des Quartiers wird eine besondere durch die Holzhäuser, auf die wir uns freuen und auf deren Wirkung wir auch gespannt sind...«

Michael Lang, Oberbürgermeister Wangen im Allgäu
im Zuge der Baustellenbesichtigung Anfang März 2022



- 1 | Wohnhof 5, im Bau
- 2 | Wohnhof 4
- 3 | Wohnhof 2
- 4 | Wohnhof 3
- 5 | Wohnhof 6
- 6 | Wohnhof 8
- 7 | Heizzentrale für das gesamte Baugebiet

Neuhausen auf den Fildern, Umnutzung und Schaffung eines neuen Stadtteils

Neuhausen auf den Fildern – ein familienfreundliches Wohngebiet

Am Ortsrand von Neuhausen auf den Fildern entstand mit den »Akademiegärten« ein neues und grünes Wohnquartier. Bis 2014 befand sich die Sparkassenakademie auf dem Gelände, die einen neuen Standort in Stuttgart gefunden hat. Damit konnte die rund 5,2 Hektar große Grundstücksfläche für den Wohnungsbau genutzt werden. Durch den Abriss der Bestandsgebäude fielen rund 55.000 Tonnen Betonmasse an, die vor Ort recycelt und als Straßenbaumaterial verwendet wurden.

Das Siedlungswerk hat 2014 mit der Entwicklung des Gebiets begonnen, mit dem Ziel, qualitätvolle Wohnungen in der nachfragestarken Region anzubieten. In den »Akademiegärten« wird Wohnraum für rund 700 bis 800 Menschen entstehen. Für die Bebauung haben das Siedlungswerk und die Gemeinde Neuhausen einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt und die

ersten drei Preisträger mit den Planungen für die Projekte des Siedlungswerks beauftragt. In enger Zusammenarbeit von Stadtplanern und Landschaftsarchitekten wurde ein Gestaltungshandbuch erstellt, um – trotz der verschiedenen Bauherren und architektonischen Gestaltungsansätzen – ein harmonisches Erscheinungsbild des neuen Quartiers zu erreichen. Verbunden werden die verschiedenen Bauabschnitte durch grüne Wohnhöfe und gemeinsame Aufenthaltsflächen im Freien mit Sitz- und Spielmöglichkeiten.

Soziales Konzept mit Schwerpunkt Familien

Mit den »Akademiegärten« entsteht ein sozial gemischtes Quartier, das Wohnraum für verschiedene Bedürfnisse anbietet. Mit einem großen Angebot an 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen wurde an Familien gedacht, für die es immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Darüber hinaus fördert das Siedlungswerk Erwerber und Mieter mit einer hauseigenen Kinderkomponente. Die ImmoTherm GmbH, ein Beteiligungsunternehmen des Siedlungswerks, hat Planung, Errichtung und Bewirtschaftung der Heizanlage übernommen. Eine moderne Holzpellet-Heizung deckt den Wärmebedarf für das gesamte Wohnquartier ab.

Das Siedlungswerk realisiert insgesamt 14 Mehrfamilienhäuser mit rund 100 Eigentums-, 40 Mietwohnungen sowie 24 Reiheneigenheime im neuen Wohnquartier. Im Jahr 2023 werden die »Akademiegärten« größtenteils abgeschlossen sein. Sie sind ein gelungenes Beispiel für die erfolgreiche Umnutzung für qualitätsvollen und nachhaltigen Wohnungsbau.



3



PROJEKTDATEN

»Akademiegärten« Neuhausen auf den Fildern

25 Reihenhäuser
10 Mehrfamilienhäuser mit
94 Eigentumswohnungen
4 Mehrfamilienhäuser mit
32 Mietwohnungen, davon
18 geförderte Mietwohnungen
Gesamtinvestition: 65 Mio. Euro
Bauzeit: 2018 – 2024 (geplant)



4



1



2



5

- 1 | Wohnhof 8, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen
- 2 | Wohnhof 3, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen gruppiert um einen Gemeinschaftshof
- 3 | Wohnhof 4, Reihenhäuser
- 4 | Wohnhof 6, Reihenhäuser
- 5 | Wohnhof 6, Eigentumswohnungen

Richtfest im sozial gemischten Quartier in Schwaikheim

Am 7. Oktober 2022 lud das Siedlungswerk – gemeinsam mit der Schwaikheimer Bürgermeisterin Dr. Astrid Loff – alle am Bau Beteiligten zu einem Richtfest ein. Auf dem ehemaligen Areal des Feuerwehr-Gerätehauses ist bezahlbarer Wohnraum entstanden. Für das rund 3.100 m² große Grundstück lobte die Gemeinde Schwaikheim im Jahr 2018 einen Investorenwettbewerb aus. Dabei war die soziale Bindung des Wohnraums zentral, mindestens 20 % der Wohnungen sollten förderfähig sein, der Großteil für Familien geeignet. Das Siedlungswerk konnte mit seinem Konzept überzeugen: Vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Eigentumswohnungen sowie 11 geförderten und 8 freifinanzierten Mietwohnungen wurden realisiert. Die Häuser gruppieren sich um einen ruhi-

gen und grünen Innenhof mit einer Remise, die von allen Bewohnern und Bewohnerinnen genutzt werden kann. Beete und Grünflächen laden zum gemeinsamen Gärtnern ein. Eine Tiefgarage im Untergeschoss hält den Verkehr aus dem Wohnquartier, so dass Kinder auf den Hofflächen spielen können.

Wohnraum für Familien fördern

Rund 90 % der Wohnungen sind als Familienwohnungen konzipiert und richten sich mit 3, 4 oder 5-Zimmern an unterschiedliche Familiengrößen. Außerdem fördert das Siedlungswerk beim Erwerb oder den freifinanzierten Mietwohnungen Familien, Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem Kind mit der Siedlungswerk-

Familienkomponente: bei der Miete beispielsweise durch eine Reduktion der Erstmiete in Höhe von 0,50 Euro je Kind, Quadratmeter und Monat.

In Schwaikheim entsteht ein kleines und lebendiges Quartier, das Wohnraum für alle bietet – Familien, Singles oder Senioren. Die von Anfang an enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Schwaikheim und dem Siedlungswerk haben diesen Erfolg ermöglicht.



1



PROJEKTDATEN

Schwaikheim, Schiller-/Bismarckstraße

18 Eigentumswohnungen
8 Mietwohnungen
11 geförderte Mietwohnungen
Gesamtinvestition: 18 Mio. Euro
Fertigstellung: 2024 (geplant)



2



3



4



5

- 1 | Eigentumswohnungen, (Illustration)
- 2 | Das Richtfest
- 3 | Bürgermeisterin Dr. Astrid Loff spricht zur Einweihung des Wohnquartiers
- 4 | Der Richtspruch
- 5 | Impression vom Fest



- 1 | Luftbild mit Blick auf den Stadtpark Neckarsulm
- 2 | Das fertiggebaute Seniorenzentrum St. Vinzenz
- 3 | Eigentumswohnungen (Illustration)

Neckarsulm – generationenübergreifendes Wohnen in grüner Lage

In Neckarsulm setzt das Siedlungswerk gemeinsam mit der Stadt und der Paul Wilhelm von Kepler-Stiftung ein generationenübergreifendes Wohnprojekt in innerstädtischer Lage um.

Das Bauvorhaben wird in zwei Bauabschnitten umgesetzt. Bereits im Frühjahr 2020 konnte mit dem Seniorenzentrum St. Vinzenz der erste Bauabschnitt fertiggestellt werden. Die Paul Wilhelm von Kepler-Stiftung betreibt im Gebäudekomplex eine Pflegeeinrichtung mit 90 Plätzen sowie 44 »Service-Mietwohnungen«.

Eine Tagespflege mit 15 Plätzen und eine Begegnungsstätte ergänzen das Angebot. Mit dem Seniorenzentrum wurde in Neckarsulm ein Wohn- und Pflegeangebot für ältere Menschen geschaffen, das auf individuelle Bedürfnisse anpassbar ist.

Der zweite Bauabschnitt startete im Herbst 2021 mit dem Abriss der alten Pflegeeinrichtung. Insgesamt 26 weitere Seniorenwohnungen sowie 49 Eigentumswohnungen sind hier momentan im Bau. Im Frühjahr 2023 ist das Richtfest geplant, das gesamte Quartier soll dann ein Jahr später abgeschlossen werden.

Die Häuser sind architektonisch eng mit dem Stadtpark Neckarsulm verwoben, der vor allem die Mehrfamilienhäuser umschließt und so innerstädtisches Wohnen in grüner Lage ermöglicht. Verbunden werden die beiden Bauabschnitte durch gemeinsame Plätze und Wege.

Das Projekt bietet die Möglichkeit, in einer eigenen Wohnung und zugleich im Kontakt mit den Nachbarn zu leben. Junge Familien, ältere Menschen und Alleinstehende können besonders von der generationenübergreifenden Durchmischung des Wohnquartiers profitieren.



PROJEKTDATEN

**Neckarsulm
Pflegeheim »St. Vinzenz«**
44 Mietwohnungen
3 Gewerbeeinheiten
17 oberirdische Stellplätze
Gesamtinvestition: ca. 18,5 Mio. Euro
Fertigstellung: Frühjahr 2020



PROJEKTDATEN

**Neckarsulm
»Im Stadtpark«**
75 Eigentumswohnungen
86 Tiefgaragenplätze
Gesamtinvestition: ca. 35,6 Mio. Euro
Fertigstellung: Frühjahr 2024 (geplant)

Investorenauswahlverfahren der Stadt Fellbach

Im Herbst 2022 lobte die Stadt Fellbach für die Quartiersentwicklung des Grundstücks »Eppinger Straße« einen Wettbewerb aus, den das Siedlungswerk für sich entscheiden konnte. Eine der Herausforderungen dabei: die beispielhafte Umwandlung reiner Gewerbegebiete in Fellbach und Region in urbane und lebendige Wohnviertel. Nicht allein das finanzielle Angebot entschied bei der Vergabe, sondern die Entwicklung eines nachhaltigen Gesamtkonzepts mit zukunftsweisendem Energiekonzept, hoher Außenraum- und Freiflächenqualität, attraktivem Mobilitätsangebot sowie einer hohen Baukultur, die mit wohnungspolitischen Zielen einhergeht. Alle Zuschlagskriterien, die den Werten des Siedlungswerks entsprechen und daher bei unseren Projekten berücksichtigt werden.

Eppinger Straße

Zwei Mehrfamilienhäuser mit einem ausgewogenen Angebot von 20 Eigentumswohnungen und 20 geförderten Mietwohnungen werden entstehen, außerdem zwei Wohngruppen für Menschen mit und ohne Behinderung. Ein Quartiershaus mit Bewohnercafé soll als zentraler Treff- und Ausgangspunkt für gemeinsame Aktionen dienen. Das Freiraumkonzept sieht einen Erlebnispfad, gemeinschaftliches Gärtnern und ein Bienenhotel vor, um die Artenvielfalt zu unterstützen.

Das Mobilitätskonzept setzt auf Bike-Sharing, Lasten-E-Bike-Sharing und Car-Sharing. Darüber hinaus werden die insgesamt 30 Tiefgaragenstellplätze technisch so vorbereitet, dass der Anschluss und die Inbetriebnahme einer Wallbox möglich sind. Nachhaltig ist auch die Holzhybrid-Bauweise der Innenwände, Decken und Gebäudehülle mit dem Ziel eines Effizienzhaus KfW 40, das bei der Reduzierung des Energieverbrauchs und CO₂-Ausstoß unter den gesetzlichen Vorgaben liegt.

Das Projekt ist Teil des Vorhabens »Agriculture meets Manufacturing« der Stadt Fellbach und der IBA'27 und soll spätestens bis Sommer 2027 umgesetzt sein.



1 | Das Luftbild zeigt die Lage der aktuellen Projekte des Siedlungswerks in Fellbach



5 PROJEKTDATEN

Fellbach, Eppinger Straße
20 Eigentumswohnungen
20 geförderte Mietwohnungen
30 Tiefgaragen-Stellplätze
Fertigstellung: 2027 (geplant)



1 PROJEKTDATEN

Fellbach-Schmidten Siemensstraße, »Wohnen für Alle«
52 Mietwohnungen, davon
35 als geförderte Mietwohnungen
18 Eigentumswohnungen
1 Quartiersraum
72 TG-Stellplätze
Gesamtinvestition: 17 Mio. Euro
Fertigstellung: Sommer 2020



2 PROJEKTDATEN

Fellbach, Bahnhofstraße
12 Eigentumswohnungen
2 Gewerbeeinheiten
15 Tiefgaragen-Stellplätze
1 oberirdischer Stellplatz
Gesamtinvestition: 7 Mio. Euro
Fertigstellung: Frühjahr 2023



3 PROJEKTDATEN

Fellbach, ehemaliges Hallenbad
27 geförderte Mietwohnungen
22 Mietwohnungen
10 Eigentumswohnungen
1 Quartiersraum
60 Tiefgaragen-Stellplätze
Gesamtinvestition: 20,5 Mio. Euro
Fertigstellung: Herbst 2023 (geplant)



4 PROJEKTDATEN

Fellbach-Schmidten, Zeppelinstraße
17 geförderte Mietwohnungen
8 Eigentumswohnungen
31 Tiefgaragen-Stellplätze
Gesamtinvestition: 9,8 Mio. Euro
Fertigstellung: Winter 2023 (geplant)



6 PROJEKTDATEN

Fellbach, Bruckstraße
15 Eigentumswohnungen
2 Gewerbeeinheiten
20 Tiefgaragen-Stellplätze
1 oberirdischer Stellplatz
Fertigstellung: 2026 (geplant)



PROJEKTDATEN

Rottenburg am Neckar, Weggentalstraße

16 Mietwohnungen, davon
6 Mietwohnungen nach § 35 LBO
sowie 2 geförderte Mietwohnungen
2 Doppelhaushälften zur Miete
20 Tiefgaragen-Stellplätze
3 oberirdische Stellplätze
Gesamtinvestition: ca. 9 Mio. Euro
Fertigstellung: Frühjahr 2024 (geplant)

Rottenburg – Mietwohnungen in Innenstadtlage

In enger Abstimmung mit der Diözese Rottenburg-Stuttgart realisiert das Siedlungswerk in Rottenburg Mietwohnungen in zentraler Lage. Das Baugebiet liegt in der Altstadt, in der Nähe des bischöflichen Ordinariats. Da im Stadtgebiet mit römischer, aber auch mittelalterlicher Bebauung gerechnet werden muss, beauftragte das Siedlungswerk vor Baubeginn eine Sondage, um die archäologischen Strukturen im Boden sichtbar zu dokumentieren.

Funde aus römischer Zeit

Dabei stellte sich heraus, dass das Grundstück auf dem Gebiet der

ehemaligen römischen Siedlung Sumelocenna liegt. Bei den Ausgrabungsarbeiten konnten verschiedene Alltagsgegenstände, wie ein Stempel, Spielsteine, Nadeln sowie Reste von Haushaltsgeschirr geborgen werden. Außerdem stieß man auf Mauerfragmente, deren Zweck allerdings unklar ist: Es kann sich um eine Gebäudeumfassung, eine Abgrenzung gegen den damals dort fließenden Weggentalbach oder etwas ganz anderes handeln.

Nach Abschluss der Ausgrabungsarbeiten konnte das Siedlungswerk dann im Sommer 2022 mit den Bauarbeiten beginnen. Entlang

der Weggentalstraße werden zwei Mehrfamilienhäuser mit 16 Mietwohnungen sowie 2 Doppelhaushälften zur Miete und eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen entstehen. Bei dem Projekt handelt es sich um eine Eigenplanung unserer Fachabteilung Architektur. Die Neubauten orientieren sich in der Höhe und mit ihrem Satteldach an der Architektur der umgebenden Bebauung und fügen sich harmonisch in das Stadtgebiet ein. Die Bezugfertigung ist für Frühjahr 2024 geplant.

1 | Luftbild Innenstadt Rottenburg, mit Blick auf das bischöfliche Ordinariat und das gegenüberliegende Baugrundstück

2 | Ausgrabungsarbeiten und Funde aus römischer Zeit

3-4 | Doppelhaus und Mehrfamilienhaus, Mietwohnungsangebote mit Verbleib im Bestand des Siedlungswerks





Singen – lebendiges Wohnen am Marktplatz

Mit dem Sanierungsprojekt »östliche Innenstadt« möchte die Stadt Singen am Hohentwiel mit verschiedenen Projekten im Bausektor das Stadtquartier aufwerten und die Wohn- und Lebensqualität verbessern. Ein markanter Baustein bei diesem Vorhaben war die Neuplanung des Herz-Jesu-Platzes zum lebendigen Markt- und Wohnbereich. Drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Mietwohnungen und 17 Eigentumswohnungen sind hier entstanden, die sich um den Herz-Jesu-Platz gruppieren.

Der neu gestaltete Platz ist mit Natursteinen gepflastert und wird durch

Wasserspiele, großzügig angelegte Beete und Sitzflächen aufgelockert. Vor der Umnutzung wurde der Herz-Jesu-Platz vorrangig als Parkplatz genutzt, mittlerweile sind die Autos von der Oberfläche verschwunden. Auch der Wochenmarkt findet wieder dienstags und samstags statt. Ganzjährig bieten Gemüse- und Obstbauern aus dem Hegau und der Umgebung frisch geerntete Produkte an. Fleisch- und Wurstwaren, Käsespezialitäten und feine Delikatessen runden das große Angebot ab. Parken kann man direkt unter dem Marktplatz in der neuen Tiefgarage mit insgesamt 76 Stellplätzen. Nach coronabedingten Startschwierig-

keiten konnte im März 2022 auch das Café am Marktplatz eröffnen. Mit seiner großen Außenterrasse bringt es Flair auf den Platz und lädt zur kleinen Pause nach dem Einkauf ein. Mittlerweile wird der Platz gerne besucht und hat sich vom ehemaligen Parkplatz zur lebendigen Mitte gewandelt.



- 1 | Luftbild des »Herz-Jesu-Platzes«
- 2 | Markt auf dem Herz-Jesu-Platz
- 3 | Haus 2 und 3 bilden eine Begrenzung des Platzes nach Osten
- 4 | Haus 1 mit Café befindet sich zentral am Platz



PROJEKTDATEN

Singen »Herz-Jesu-Platz«
 17 Eigentumswohnungen
 16 Mietwohnungen, davon
 10 geförderte Mietwohnungen
 6 Gewerbeeinheiten
 39 TG-Stellplätze
 Gesamtinvestition: 11 Mio. Euro
 Fertigstellung: März 2020



Stuttgart – Bauflächen effektiv nutzen

Wohnraum ist knapp in Stuttgart, daher müssen Bauflächen effektiv genutzt werden. Dies hatte oberste Priorität bei einem Projekt in der Forststraße im nachfragestarken Stuttgarter Westen. Hier hat das Siedlungswerk ein Grundstück mit einem Bestandsgebäude erworben, das eine abwechslungsreiche Nutzungsgeschichte hat. Als kleine Möbelfabrik gebaut, befand sich zwischenzeitlich auch ein Hostel im Gebäude, bis es 2014 dann als Unterkunft für Geflüchtete genutzt wurde. Nach dem Kauf verpachtete das Siedlungswerk das Grundstück an die Stadt Stuttgart, damit die Unterkunft weiterhin bestehen bleiben

konnte. Im Jahr 2020 konnte dann mit dem Bau begonnen werden.

Wohnraum im gefragten Stadtteil

Drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 32 Eigentumswohnungen sind auf dem Gelände entstanden. Um die Fläche optimal zu nutzen, wurde das Gebäude an der Forststraße sechsgeschossig geplant. Das typische »Stuttgarter Dach« greift visuell ein Walmdach auf und nimmt die Architektur der Umgebungsbebauung auf. Dadurch soll sich der Neubau harmonisch in die Bestandsbebauung einfügen. Dahinter orientieren sich zwei weitere Gebäude mit jeweils

drei- bzw. vier Geschossen zum Innenbereich. Den Luxus eines eigenen Parkplatzes – im von Parkplatznot gebeutelten Westen – bietet die gemeinsame Tiefgarage mit 33 Stellplätzen.

Das Projekt konnte im Frühjahr 2023 fertiggestellt werden.



1 | Die vormalige Bebauung

2 | Fertiggestelltes Wohnhaus

3 | Luftbild von Stuttgart-West mit Blick auf die fertiggestellte Bebauung der drei Stadthäuser

4 | Blick über die Innenhofbebauung, Haus 2 und links Haus 1



PROJEKTDATEN

Stuttgart-West, Forststraße
 32 Eigentumswohnungen
 33 Tiefgaragen-Stellplätze
 Gesamtinvestition: 22 Mio. Euro
 Fertigstellung: Frühjahr 2023

Mietwohnungsbau am Rand des Höhenparks Killesberg

Der Höhenpark Killesberg ist eine grüne Oase im Stuttgarter Norden. Mit seinem Aussichtsturm, den kunstvoll angelegten Blumenbeeten und Wasserspielen ist er ein beliebtes Ausflugsziel. Am Rand des Höhenparks hat das Siedlungswerk mit »Wohnen am Höhenpark« gleich zwei Bauprojekte umgesetzt. Den Start bildete 2015 der erste Bauabschnitt mit seinem markanten Torgebäude an der Ecke Maybach-/Alarichstraße. Es ist zugleich Eingangsbereich, über den sich das Quartier fußläufig erschließt. Versetzt um den Innenhof herum gruppieren sich vier Punkthäuser. Insgesamt 78 Eigentumswohnungen sowie eine Kindertages-

stätte mit drei Gruppen und eine Gewerbeeinheit wurden realisiert. Den Platz vor dem Torgebäude ziert eine abstrakte Stahlskulptur der Künstlerin Manuela Tierler. Im Jahr 2019 wurde dem Siedlungswerk für das Projekt die Auszeichnung »Beispielhaftes Bauen« der Architektenkammer Baden-Württemberg verliehen. Die Auszeichnung möchte auf Baukultur im Alltag aufmerksam machen und Bauherren und Architekten für ihr gemeinsames Engagement würdigen.

In einem weiteren Abschnitt im Theoderichweg wurden drei Hauseinheiten mit insgesamt 11 Miet-

wohnungen umgesetzt, davon 6 als Maisonette-Wohnungen. Die kleinen Hauseinheiten richten sich besonders an Familien oder junge Paare. Für die Mieterinnen und Mieter stehen 7 Carports und 4 Garagen zur Verfügung.

Das Projekt »Wohnen am Höhenpark« wurde mit dem Mietwohnungsbau im Winter 2022 abgeschlossen. Auf einem zuvor als Parkplatz genutzten Grundstück ist ein beispielhaftes Wohnquartier in gefragter Lage entstanden.



1 | Blick auf das Torgebäude links die Kindertagesstätte, rechts vor dem Gebäude die Stahlskulptur



2 | Eigentumswohnungen, halböffentlicher Raum und private Gärten

3 | Luftbild auf das Quartier, dahinter der Höhenpark Killesberg



PROJEKTDATEN

Stuttgart, Theoderichweg

11 Mietwohnungen, davon
6 Maisonette-Wohnungen
3 Mietwohnungen nach § 35 LBO
12 Tiefgaragen-Stellplätze
1 Hobbyraum
7 Carports
4 Garagen
Gesamtinvestition: 5,5 Mio. Euro
Fertigstellung: Winter 2022



4 | Mietwohnungen am Theoderichweg in direkter Nachbarschaft zum Quartier an der Maybachstraße

Offenburg, Kronenwiese – ein Projekt mit Herausforderungen

Dass Bauen im Grundwasser erhebliche Kosten und zeitliche Verzögerungen verursachen kann, diese Erfahrung musste das Siedlungswerk bei einem Neubauprojekt in Offenburg machen. Am westlichen Rand des historischen Stadtkerns startete das Siedlungswerk im Jahr 2019 den Bau von insgesamt vier Mehrfamilienhäusern mit 46 Eigentumswohnungen sowie 12 geförderten Mietwohnungen. Nach Übernahme einer fertigen Planung – inklusive Baugenehmigung – eines regionalen Planungsbüros, wurden zunächst die Grundrisse an den Stil des Siedlungswerks angepasst. Die erforderliche neue Baugenehmigung wurde jedoch erst nach einem knappen Jahr erteilt, was schon in der Startphase zu zeitlichen Verzögerungen führte.

Die Baugenehmigung für den Tiefbau hatte weiterhin Bestand, weshalb hier bereits mit dem Ausheben der Baugrube begonnen wurde. Das Baugelände liegt in der Nähe des Flusses Kinzig mit recht hohem Grundwasserstand, was ein Abpumpen des Grundwassers notwendig machte und nicht den Start für den Bau, sondern für eine aufwändige Lösungssuche markierte.

Lösungsansätze

Die Möglichkeit, das Grundwasser in den nahe gelegenen Mühlbach einzuleiten, wurde nicht weiter verfolgt. Dazu hätten störende Wasserleitungen durch ein benachbartes Quartier und andere Nachbarschaftsgrundstücke geleitet werden müssen. Eine weitere Möglichkeit: das Wasser direkt in die Kanalisation leiten. Nach langen Bearbeitungszeiträumen für die Genehmigungen durch verschiedene Ämter wurden enorme Kosten aufgerufen; außerdem stellte sich heraus, dass bereits ein anderes Bauunternehmen Grundwasser in die Kanalisation einleitete und daher keine Kapazitäten mehr frei waren.

Ein dritter Lösungsansatz wurde gesucht. Dieser bestand darin, das Wasser direkt in die Kinzig einzuleiten. Dafür musste ein rund 30 cm dickes Rohr über ein benachbartes Grundstück mit Hotelbetrieb, Bürogebäude und Restaurantterrasse gelegt werden. Die größte Herausforderung war jedoch die Über-

führung der Rohre über eine vierspurige Straße. Für dieses aufwändige Verfahren mussten verschiedene Genehmigungen beim Straßenverkehrsamt, Wasserschutzamt, Umweltamt und anderen Ämtern eingeholt werden. All dies führte zu einem Stillstand der Baustelle von etwa einem halben Jahr. Zudem fielen mit den Entschädigungszahlungen an die Nachbarn zusätzliche hohe Kosten an. Durch die zeitlichen Verzögerungen sprangen außerdem Handwerker ab, so dass weniger Mannstärke auf der Baustelle war; zeitgleich erschwerten die durch die Coronakrise bedingten Materialengpässe den Bau.

Die Mehrfamilienhäuser in Offenburg wurden später fertig, der Bau teurer als geplant. Die letzten Wohnungen konnten im März 2023 an die Kunden übergeben werden. Trotz allem entstand auf der Kronenwiese ein attraktives Quartier mit hohem Wohnwert.



PROJEKTDATEN

Offenburg, Kronenwiese

46 Eigentumswohnungen
6 Maisonette-Wohnungen und
12 geförderte Mietwohnungen
58 Tiefgaragen-Stellplätze
Gesamtinvestition: 16 Mio. Euro
Fertigstellung: Winter 2022

1 | Luftbild mit Blick auf den Westen Offenburgs

2-3 | Projekt »Kronenwiese«, Illustrationen

Ostfildern – Holz-Hybridbauweise im Mietwohnungsbau

Im Jahr 2020 konnte das Siedlungswerk einen Wettbewerb um vier Grundstücke im Neubaugebiet Ostfildern, »Ob der Halde« für sich entscheiden. Die Besonderheit – es entsteht ein reines Mietwohnungsprojekt in innovativer Holz-Hybridbauweise. In vier Häusern werden insgesamt 33 Mietwohnungen entstehen, davon knapp die Hälfte als geförderte Mietwohnungen. Die Wohnungen haben unterschiedliche Grundrisse

und Größen und eignen sich daher sowohl für kleine Haushalte als auch für Familien. Ein Gemeinschaftsraum kann von den Bewohnerinnen und Bewohnern für gemeinsame Aktionen genutzt werden. Außerdem sind 17 Stellplätze sowie 16 Duplex-Garagen geplant.

Bei der Holz-Hybridbauweise bildet ein Holzrahmenbau das Grundgerüst, das anschließend mit Recycling-

Beton überbetoniert wird. Dies gewährleistet einen guten Schallschutz und speichert Wärme. Auf den Unterseiten der Decken bleibt das Holz sichtbar, was für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Die vorgefertigten Wandelemente werden im Werk konfektioniert. Daher ist eine rasche und präzise Montage auf der Baustelle möglich.

Das Holz für die Gebäude stammt überwiegend aus Skandinavien, teilweise aber auch aus heimischen Wäldern. Neben der ressourcenschonenden Bauweise schafft Holz ein angenehmes Raumklima, da es die Regulierung der Luftfeuchtigkeit unterstützt. Begrünte Freiräume, Spielflächen und Sitzmöglichkeiten bilden Treffpunkte für die Nachbarschaft. Die Mietwohnungen wurden 2023 fertiggestellt.



- 1-2 | Vormontage im Werk
- 3 | Blick auf Haus 2 und Haus 1
- 4 | Balkonanbau mit sichtbaren Holzelementen
- 5 | Haus 1 aus Richtung Süd gesehen



PROJEKTDATEN

Ostfildern »Ob der Halde«

17 Mietwohnungen
 16 geförderte Mietwohnungen
 1 Gemeinschaftsraum
 20 oberirdische Stellplätze
 16 Duplex-Garagen
 Gesamtinvestition: 13,5 Mio. Euro
 Fertigstellung: 2023



Mobilitätswende unterstützen

Mit Inkrafttreten des Wohnungseigentümermodernisierungsgesetzes ab dem 1. Dezember 2020 haben Wohnungseigentümer und Mieter einen Anspruch auf eigene Ladeinfrastruktur an ihrem Stellplatz. Die Umsetzung dafür übernimmt die SW-Verwaltungsgesellschaft, ein Tochterunternehmen des Siedlungswerks. Bei einer von ihr betreuten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) in der Freiburger Kartäuserstraße wurde die Frequentum GmbH in München beauftragt: Sie übernimmt Vorplanung, Gebäudecheck und Ausschreibung für die Installation

einer intelligenten lastenmanagementgesteuerten Ladeinfrastruktur in einer Tiefgarage mit 46 Stellplätzen. Das Lastenmanagement sorgt dafür, dass sich die vorhandene Ladeleistung optimal auf alle Elektroautos verteilt. Dadurch können mehrere E-Autos gleichzeitig geladen werden, ohne das vorhandene Stromnetz zu überlasten. Die Firma Badenova wurde mit der Planung und Errichtung der Ladeinfrastruktur beauftragt. Außerdem wird sie künftig den Betrieb der Anlage verantworten. Die WEG hat die Kosten für die Basisinstallation von rund 42.500 Euro

übernommen; 60 % der Kosten wurden vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gefördert.

Optional konnte sich jeder Eigentümer zusätzlich eine Wallbox für rund 2.800 Euro an seinem Stellplatz installieren lassen. (Förderanteil circa 1.700 Euro); der Eigentümer kann die Wallbox aber auch zu einem späteren Zeitpunkt installieren. Der Stromverbrauch für den Ladevorgang kann direkt mit der Bank-Girokarte bei der Badenova beglichen werden.



1

1 | Das Siedlungswerk-Projekt in Freiburg in der Kartäuserstraße

2 | E-Mobilitäts-Engagement des Siedlungswerks



2



3

3 | Begehung und Abnahme der Renovierungsarbeiten

4 | Das neue Bad



4

Mieterfreundliche Sanierung unserer Bestandswohnungen

Im Winter 2022 hat das Siedlungswerk in Rottenburg in zwei Mehrfamilienhäusern, mit insgesamt 12 Wohnungen, umfassende Sanierungen der Bäder sowie der Steigstränge durchgeführt. Die Bäderrenovierung konnte sehr rasch – im Zeitraum einer Woche – durchgeführt werden, da das Siedlungswerk auf ein patentiertes System zurückgreifen konnte. Bei diesem Verfahren werden die Fliesen bereits im Werk an raumhohen Wandelementen aufgebracht. Der Clou: Auch die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Heizung sind bereits integriert. Jedes vorgefertigte Badezimmer wurde mit allem Zubehör in einem separaten Materialcontainer direkt zum Einbaort geliefert und konnte vor Ort von einem Mitarbeiter in kurzer Zeit montiert werden. Das aufwendige Verlegen von Rohren und Fliesen in

den Wohnungen entfiel, wodurch unsere Mieter während der Renovierungsarbeiten in ihren Wohnungen bleiben konnten.

Außerdem wurden in den Gebäuden sämtliche Steigstränge des Trinkwassersystems saniert, wovon auch die Küchen betroffen waren. Auch hierbei handelte es sich um eine nachhaltige Sanierung, bei der die Mieter während des Umbaus in ihren Wohnungen bleiben konnten. Im Rahmen der Renovierungsarbeiten wurden die Badezimmer außerdem so umgebaut, dass sie künftig barrierefrei nutzbar sind. Dadurch können unsere Mieter ihre Wohnungen auch im Alter behalten.

Vorbild einer Gemeindeentwicklung

Igersheim ist eine Gemeinde, die mit ihren etwa 5.600 Einwohnerinnen und Einwohnern zum Main-Tauber-Kreis im Nordosten Baden-Württembergs gehört, und im Herzen des Taubertals liegt. Ab den 70er Jahren wandelte sich die bis dahin landwirtschaftlich geprägte Gemeinde zu einem beliebten Wohn-, aber auch wichtigen Gewerbestandort.

die STEG Stadtentwicklung berät und betreut Igersheim bereits seit den 1980er Jahren in Fragen der Ortskernsanierung und Gemeindeentwicklung.

Ab 2011 begannen die Sanierungsmaßnahmen im Ortskern III. Mit verschiedenen Programmen der Städtebauförderung konnten eine Vielzahl an Bauten und Projekten umgesetzt werden, die zur Stärkung der Ortsmitte beigetragen haben. Zu Beginn wurden über das Landes-sanierungsprogramm das Rathaus und das Bürgerhaus energetisch erneuert und, teilweise barrierefrei, umgebaut. 2013 wurden beide Projekte fertiggestellt. 2020 wurde, mit Hilfe des Bund-Länder-Programms »Sozialer Zusammenhalt«, die Umnutzung einer Schule zum Gesundheitszentrum sowie der Neugestaltung der Ortsmitte am Möhlerplatz begonnen. So wurden das historische Schulgebäude und der in den 1960er Jahren ergänzte

Gebäudekomplex in moderne Räumlichkeiten für Arztpraxen, Physiotherapie und Apotheke umgestaltet wodurch eine wohnortnahe Gesundheitsversorgung für die Bevölkerung entstanden ist. Das Gesundheitszentrum und die Neugestaltung der Ortsmitte wurden am 4. April 2023 im Rahmen der »Baukulturinitiative Hohenlohe-Tauberfranken« ausgezeichnet. Die offizielle Einweihung fand zum bundesweiten Tag der Städtebauförderung, am 12. Mai 2023, statt.

Im Jahr 2018 konnte das Projekt der Umgestaltung des Gewölbekellers unter der Zehntscheuer in einen Kulturkeller durch das Bund-Länder-Programm »Soziale Stadt« gestartet werden; gleichzeitig dazu wurde über den Bund-Länder-Investitions-pakt »Soziale Integration im Quartier« die Neugestaltung der Erlenbachhalle, und der darin untergebrachten Kindertagesstätte »Artikus«, begonnen. Beide Projekte wurden 2022/23 an die Nutzerinnen und Nutzer übergeben.

In der Sanierungslaufzeit seit 2011 sind in Igersheim mehr als 100 private Sanierungs- und Ordnungsmaßnahmen umgesetzt worden. Dabei wurden die Gebäude im Wesentlichen energetisch und baulich angepasst; teilweise unter Beachtung des Denkmalschutzes,



einer barrierearmen Gestaltung sowie notwendigen Abbrüchen, Neubauten oder Neuordnungen von Hof- und Gartenanlagen. Diese Maßnahmen haben neben den Verbesserungen der öffentlichen Erschließungsbereiche enorm zur Aufwertung von Wohnqualität und -umfeld beigetragen.

Die Finanzhilfen aller Programme belaufen sich seit 2011 auf rund 7 Mio. Euro, was einer Förderinvestition von etwa 17 Mio. Euro entspricht. Dadurch ordnet sich die Gemeinde Igersheim im oberen Viertel der Sanierungskommunen von Baden-Württemberg ein. Gemessen am Zeitraum ist zu betonen, dass die Umsetzungen zügig und die Ergebnisse vorbildlich für die Städtebauförderung sind.

Noch bis Ende 2026 laufen diverse Förderprogramme, durch die die neue Gestaltung der Ortsmitte in der Burg- und Goldbachstraße sowie am Ortseingang der Bahnhofstraße fortgeführt wird.

- 1 | Igersheim Ortsmitte, Möhlerplatz
- 2 | Bürgerhaus
- 3 | Kulturkeller



»Wir haben das Ziel: Jede Stadt und Gemeinde, jede Region einzigartig, attraktiver und lebenswerter zu machen.«

Leitsatz 2022/23

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Als Tochterunternehmen der »Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau« und der »LBS Landesbausparkasse Südwest« begleitet und berät die STEG mit ihren Dienstleistungen aktuell rund 800 laufende städtebauliche Projekte. Zu den Kunden der STEG gehören vor allem Kommunen, aber auch private Eigentümer, die für ihre Brachflächenentwicklung die Expertise der STEG nutzen.

Mit circa 120 Mitarbeitenden unterstützt die STEG ihre Kunden bei allen städtebaulichen Belangen, die über die Standorte in Stuttgart, Dresden, Heilbronn, Freiburg und Glauchau in Baden-Württemberg und Sachsen sowie den angrenzenden Bundesländern betreut werden. Zu den Kernkompetenzen der STEG zählen die Bereiche Stadtplanung, Stadterneuerung sowie Projektsteuerung und Projektentwicklung. Seit 2013 erbringt ein Tochterunternehmen der STEG, die Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH vielfältige Leistungen bei der Grundstücks- und Gebäudebewertung sowie der Erstellung von Verkehrswertgutachten.

Aus dem Siedlungswerk



Wohnraum für Schutzsuchende aus der Ukraine

Durch den Krieg in der Ukraine sind hunderttausende Menschen auf der Flucht und suchen Schutz und eine Unterkunft. Als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen möchten wir schnell und unbürokratisch helfen indem wir Wohnraum zur Verfügung stellen. Dazu haben wir einzelnen Kommunen leerstehende Wohnungen zur Anmietung für die Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine angeboten. Bevorstehende Sanierungen haben wir – soweit möglich – aufgeschoben, um den dringend benötigten Wohnraum nicht durch Bauarbeiten zu blockieren.

Außerdem haben wir den Verkauf einiger Bestandswohnungen zurückgestellt. Die Geschäftsführung hat sich darüber hinaus entschlossen, Gelder für Mobiliar und Ausstattung zur Verfügung zu stellen. Wir übernehmen damit Abstandszahlungen für Möbel und Einbauküchen des Vormieters und überlassen diese den geflüchteten Menschen aus der Ukraine. Trotz geringer Fluktuation und angespanntem Wohnungsmarkt können wir so kurzfristig, schnell und unbürokratisch Unterstützung anbieten.

Start frei für den Siedlungswerk Azubiblog

Seit 2022 haben die Auszubildenden des Siedlungswerks ihre eigene Website mit Azubi-Blog. Diese ist über die Siedlungswerk-Homepage unter <https://www.siedlungswerk.de/karriere/ausbildung> zu finden. Die Website haben die Azubis aus dem ersten und zweiten Ausbildungsjahr sowie die ehemaligen Azubis gemeinsam erarbeitet. Auf ihrem Blog posten die Azubis kurze Video-

sequenzen, Fotos und Informationen und stellen damit die Ausbildung, den Alltag und die vielen kleinen Extras vor, die eine Ausbildung im Siedlungswerk so besonders machen: zum Beispiel das »Schnuppern« in unterschiedliche Fachbereiche, Baustellenbesichtigungen vor Ort oder der Kontakt zu den Mietern, Eigentümern und Geschäftspartnern.



Gudrun Haag-Erdösi startete ihre berufliche Laufbahn am 1. September 1982 als Lehrling im Siedlungswerk. Im September 2022 konnte sie als Prokuristin und Leiterin der Abteilung Personalwesen ihr 40-jähriges Betriebsjubiläum begehen.

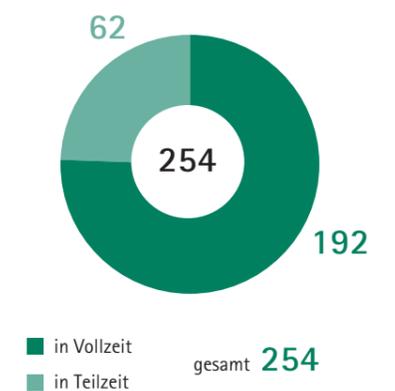
Mitarbeiterentwicklung – Schwerpunkt Digitalisierung

Auch im zurückliegenden Jahr 2022 ist die Belegschaft des Siedlungswerks von 243 auf 254 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewachsen. Vor allem die Bereiche »Digitalisierung« und die Abteilung »Informationstechnologie« wurden personell verstärkt. Der Bereich »Digitalisierung« setzt die unternehmensweite Digitalisierungsstrategie um und steht den Fach-

bereichen bei der digitalen Transformation beratend und unterstützend zur Seite. Die Abteilung »Informationstechnologie« übernimmt die Bereiche Datensicherheit, das IT-Service-management für die Fachabteilungen sowie die EDV-Entwicklung. Außerdem unterstützt sie bei den Umstellungsprozessen im Rahmen der Digitalisierungsstrategie.

Betriebszugehörigkeit
Ø 12 Jahre

Unternehmensgruppe Siedlungswerk
Mitarbeitende 2022



3-tägiger Betriebsausflug mit dem Schwerpunkt »Bauhaus«

Nachdem in den vergangenen Jahren wegen der Corona-Pandemie ein gemeinsamer Betriebsausflug nicht möglich war, wurde 2022 der Ausfall mehr als nachgeholt. Insgesamt drei Tage – vom Zeitraum 14. Juli bis 16. Juli – waren die Mitarbeitenden gemeinsam in Erfurt, Jena und Weimar unterwegs. Übergreifende Klammer war das Thema Bauhaus.

Nach der Zugfahrt bildete am ersten Tag eine Stadtführung in Erfurt den Auftakt. Am zweiten Tag führte ein Stadtpaziergang zum Thema Bauhaus durch Weimar; das Nachmittags-

programm war individuell buchbar und bot verschiedene Möglichkeiten: von der Alpaka-Wanderung über den Besuch des Bauhausmuseums bis zur Herzogin Anna-Amalia-Bibliothek.

Wie immer bot der Betriebsausflug Gelegenheit sich beim gemeinsamen Essen auszutauschen und mit den Kollegen anderer Fachbereiche zu vernetzen.



- 1 | Das erste Bauhaus in Weimar
- 2 | Im Bauhausmuseum Weimar
- 3 | Die »Krämerbrücke« in Erfurt
- 4 | Einkehr

15. AOK-Firmenlauf unter dem Fernsehturm

Auch im Jahr 2022 war das Siedlungswerk am AOK-Firmenlauf vertreten: drei Mitarbeiterinnen und sechs Mitarbeiter hatten sich für den Lauf angemeldet. Nachdem der AOK-Firmenlauf in den Jahren der Corona-Pandemie entfallen musste, erfreute er sich wieder hoher Anmeldezahlen und war weit im Vorfeld ausgebucht.

Der Startschuss fiel am 18. Mai um 18.30 Uhr vor dem Gazi-Stadion auf der Waldau, das Ziel befand sich ebenfalls vor dem Stadion. Dort wurden die Läuferinnen und Läufer von einem Moderator, einem DJ und den Zuschauerinnen und Zuschauern erwartet. Zur Belohnung gab es für jeden eine »Finisher-Medaille«.



Kicktipp zur Weltmeisterschaft 2022

Die Endrunde der Fußball-Weltmeisterschaft 2022 fand vom 20. November bis 18. Dezember 2022 im arabischen Golfstaat Katar statt. Der Betriebsrat organisierte auch zu dieser WM wieder ein Kicktipp-Spiel. Wer die Ergebnisse der meisten Spiele richtig vorausgesagt hatte, und damit die meisten Punkte

bekam, konnte sich über einen von der Geschäftsführung gestifteten Preis freuen. Weltmeister wurde zum dritten Mal Argentinien, beim Siedlungswerk gab es auf dem 1. Platz eine Weltmeisterin.



Katholikentag 2022 – Führung durch das Pallotti-Quartier

Vom 25. Mai bis 29. Mai 2022 fand in Stuttgart der 102. Katholikentag unter dem Motto »leben teilen« statt. Das Siedlungswerk hat in diesem Rahmen eine Führung mit Imbiss durch das integrative Pallotti-Quartier veranstaltet. Bei dem Projekt wurde das Areal, auf dem sich ursprünglich die St.-Vinzenz-Pallotti-Kirche befand, zu einem sozial genutzten Quartier mit 74 Miet- und Eigentumswohnungen umgenutzt. Neben der Gemeinde der ehemaligen Pallotti-Kirche sind auch Schwestern des Konvents der Franziskanerinnen von Sießen ins Quartier eingezogen, wodurch der kirchliche Charakter vor Ort erhalten bleibt. Bei der Führung konnten die Besucherinnen und Besucher des Katholikentages verschiedene Räumlichkeiten besichtigen, wie den gemeinsam genutzten

Quartiersraum, die Kindertagesstätte oder den Innenhof. Heute ist das Quartier – mit vier weiteren Projekten des Siedlungswerks – eines der Vorhaben im Netz der Internationalen Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart.

1 | Das Pallotti-Quartier in Stuttgart-Birkach

2 | Kindertagesstätte

3 | Andachtsraum

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



Spende für das Biosphärengebiet Schwäbische Alb

Streuobstwiesen stehen für biologische Vielfalt. Über 5.000 Tier- und Pflanzenarten sind dort heimisch. Deutschlandweit sind diese wertvollen Kulturlandschaften jedoch stark gefährdet und mit dem Rückgang dieser traditionellen Form des Obstanbaus schwindet auch der Artenbestand. Das Landschaftsbild des Biosphärengebiets Schwäbische Alb im Herzen Baden-Württembergs ist vielerorts noch von zahlreichen Streuobstwiesen

geprägt. Hier führen die Nationalen Naturlandschaften (NNL e.V.) mehrere zertifizierte Naturschutzprojekte auf Streuobstwiesenflächen durch, deren Ziel es ist, eine naturschutzfachliche Aufwertung der Projektflächen zur Förderung der biologischen Vielfalt zu erzielen. Ergänzend zu den Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, z. B. zweischürige Mahd, Obstbaumschnitte, Entbuschung, wird durch die Spende des Siedlungswerks die Er-

richtung einer Trockenmauer auf einer Streuobstwiese finanziert. Diese bietet sowohl Pflanzen, als auch Reptilien, einen wichtigen Lebensraum. Ziel ist die Erhöhung der Biodiversität auf der Streuobstwiese, insbesondere durch die Ansiedelung von Zauneidechsen und Insekten, die in den sonnigen Mauerritzen zahlreiche Nischen und Versteckmöglichkeiten finden.

Sigfried Apfel, ehemaliger Geschäftsführer des Siedlungswerks (Zweiter von rechts), übergibt einen Scheck in Höhe von 15.000 Euro an Achim Nagel, Leiter der Geschäftsstelle des Biosphärengebiets Schwäbische Alb (Dritter von links), der ihn stellvertretend für den NNL e.V. entgegennimmt. Außerdem zu sehen: Hans Offenwanger, Geschäftsstelle Biosphärengebiet Schwäbische Alb (links), Alexander Haag, Flächeneigentümer, Jacqueline Lohse, Erste Bürgermeisterin Metzingen und Hannes Rau (rechts), Geschäftsstelle Biosphärengebiet Schwäbische Alb.



Berliner mit Herz

Benachteiligte Kinder nicht auszugrenzen, sondern in die Mitte der Gesellschaft holen; sie teilhaben lassen am Schulalltag und ihnen helfen, ein Stück weit unbeschwerter durchs Leben zu gehen – dieses Ziel hat sich der Lions Club Stuttgart-Fernsehturm auf die Fahnen geschrieben. Dafür wurde, gemeinsam mit der Bäckerei Trölsch, die Aktion »Berliner mit Herz« gestar-

tet. Jeder gekaufte Karton mit 24 Berlinern unterstützte mit einer Spende von 16 Euro Fördervereine, Kinder und Familien in und um Stuttgart. Das Siedlungswerk hat sich an der Aktion beteiligt, und so wurde die komplette Belegschaft der Unternehmensfamilie am 11. November 2022 mit frisch gebackenen Berlinern überrascht.





Imagefilm – Das Siedlungswerk stellt sich vor

Unser Jubiläum haben wir zum Anlass genommen einen »Imagefilm« über unsere Unternehmensgruppe zu produzieren. Seit 1948 stehen wir für gemeinwohlorientierten Wohnungs- und Städtebau in allen Regionen Baden-Württembergs und auch heute ist es unsere Aufgabe, Menschen in allen Lebenslagen ein lebenswertes und bezahlbares Zuhause zu bieten.

Der Film vermittelt unsere Werte, Ziele und Leistungen und zeichnet ein authentisches Portrait unseres Unternehmens. Er hat sowohl Innen- als auch Außenwirkung und richtet sich an unsere Kunden und Interessenten, Mitarbeitenden und Bewerber, Dienstleister und Partner. Je nach Einsatz wird der Film mit oder ohne Ton gezeigt werden können:

bei Unternehmenspräsentationen, auf Messen und Veranstaltungen, zum Auftakt auf Events, im Wohnraum oder Foyer und natürlich im Internet und auf unserer Homepage.

Den Film finden Sie auf unserer Unternehmenshomepage unter <https://www.siedlungswerk.de/75-jahre>



MOVES
FOR **FUTURE**

Weihnachtsspenden 2022

Seit einigen Jahren verzichtet das Siedlungswerk auf Weihnachtsgeschenke und spendet den dafür vorgesehenen Betrag an internationale und nationale Hilfsprojekte. In diesem Jahr hat sich das Siedlungswerk dafür entschieden, Hilfe bei der Versorgung von Lebensmitteln zu leisten. Unsere Bezirksgeschäftsstellen unterstützen Tafeln in ihrer jeweiligen Region und damit über ganz Baden-Württemberg verteilt. Die Tafeln retten Lebensmittel, die nicht

mehr verkauft werden können und verteilen diese an Menschen in Armut, die sich nur schwer eine ausgewogene Ernährung leisten können.

Außerdem haben wir die »Welthungerhilfe« sowie den »Mukoviszidose e.V.« mit einer Spende bedacht. Letzterer engagiert sich für Menschen mit Mukoviszidose und bietet Unterstützung für deren Angehörige. Im kulturellen Bereich förderten wir Eric Gauthiers »Moves for Future«, mit

dem der Tänzer und Choreograph Kinder und Jugendliche für Bewegung und Tanz begeistern möchte sowie die »KünstlerInnen Soforthilfe Stuttgart«, die Kulturschaffende unbürokratisch in der Pandemiekrise unterstützt hat und auch weiterhin hilft, finanziell wieder auf die Beine zu kommen.



Von links nach rechts: Johannes Clausen, Leiter der Geschäftsstelle in Ulm, bei der Spendenübergabe an Frau Koch, Mitarbeiterin vom Tafelladen Ulm, Frau Steinhauer, Stv. Kreisgeschäftsführerin DRK Ulm, und Herr Kast, Kreisgeschäftsführer BRK Neu-Ulm.



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

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
Büro Böblingen
Auguste-Piccard-Weg 2
71034 Böblingen

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



BB

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

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

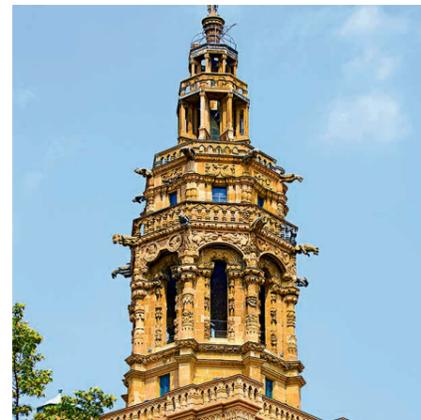
RW



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



UL

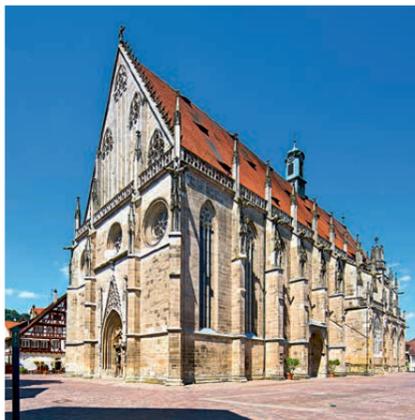


Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Geschäftsstelle Ulm
Walfischgasse 15
89073 Ulm

Johannes Clausen
Telefon 0731 140509-10
Telefax 0731 140509-19
bgsul@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



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

Roland Jochem
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, stv. Vorsitzender
Ltd. Direktor i. K. Dietmar Krauß, Rottenburg, Schriftführer
Geschäftsführer Michael Brenner, Korntal-Münchingen (ab 29.06.2023)
Ltd. Direktor i. K. a. D. Hermann-Josef Drexl, Rottenburg (bis 29.06.2023)
Ordinariatsrat a. D. Dr. Joachim Drumm, Heidelberg
Bankdirektor Andreas Götz, Stuttgart
Diözesancaritasdirektor Pfarrer Oliver Merkelbach, Stuttgart
Direktor i. R. Bruno Möws, Stuttgart (bis 29.06.2023)
Ltd. Direktorin i. K. Dr. Rebecca Schaller, Rottenburg
Direktor Thomas Christian Schulz, Stuttgart

Geschäftsführung

Direktor Siegfried Apfel, Geschäftsführer (bis 30.04.2023)
Direktor Jürgen Schilbach, Geschäftsführer
Direktor Norbert Tobisch, Geschäftsführer
Ina Ramsauer, stv. Geschäftsführerin (seit 01.05.2023)
Christoph Welz, stv. Geschäftsführer (seit 01.05.2023)

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 (bis 30.04.2023)

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,
Sandra Sick, Linda Sosset,
Jón Erik Wölfle

Text

Madeleine Hartmann (Seite 12),
Daniel Krehl (Seite 11),
Harald Luger (Seite 10),
Mirjam Roller (Seite 57)
die STEG (Seite 58/59),
Jochen Wassner (Seite 16)

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 Bild 1: Andreas Körner, Bildhübsche Fotografie.
weitere Bilder: Seite 8 (Bild 2), 10, 12, Seite 19 (Bild 3),
Seite 23 (Bild 3, 4).
- 5 Bild 2: Archiv Siedlungswerk.
- 7 Bild 3: Bernhard Widmann, Fotografie.
weitere Bilder: Seite 66 (Bild 1, 2, 3), Seite 69 (Bild unten).
- 14/15 Bild 1, 4, 5: Desiree Rodrigo.
- 16 Bild 3, 4: Creative Rise, Illustrationen.
weitere Bilder: Seite 8, Seite 20/21 (Bild 1, 3, 4, 5, 6),
Seite 38 (Bild 1), Seite 43 (Projekt 3, 4), Seite 45 (Bild 3, 4),
Seite 53 (Bild 2, 3).
- 16 Bild 5: Xoio, Illustration.
- 17 Bild 2: Konzept-3-D, Illustrationen.
- 17 Bild 6: ReinRaum Images, Illustrationen.
- 18 Bild 1: iba `27.
- 19 Bild 5, 6: Uta Rometsch, Fotografie.
- 20/21 Bild 2, 7: Konzept-3-D, Illustrationen.
- 22 Bild 1: Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
weitere Bilder: Seite 25 (Bild 2), Seite 26 (Bild 1), Seite 28,
Seite 33, 34, Seite 40, 42 (Bild 1), 44 (Bild 1),
Seite 46 (Bild 1), Seite 48 (Bild 3), Seite 51 (Bild 3).
- 27 Bild 2, 3: loomn, architekturkommunikation.
- 30 Bild 1, 2, 3: Uta Rometsch, Fotografie.
- 32 Bild 1: Reinhard Steinheber.
- 32 Bild 2: Firma Schlosser.
- 33 Bild 4, 5: Konzept-3-D, Illustrationen.
- 37 Bild 3, 4: Reinhard Steinheber.
- 39 Uta Rometsch, Fotografie.
- 41 Bild 3: Konzept-3-D, Illustrationen.
- 42 Projekt 2: ReinRaum Images, Illustrationen.
- 43 Projekt 5: UTA Architekten und Stadtplaner GmbH.
- 43 Projekt 6: Nike Fiedler, Architekten.
- 53 Bild 1: Nils Theurer.
- 58 Die STEG.
- 60 Andreas Hultsch, Fotografie.
- 66 Bild 4: Dr. Thomas Broich.
- 69 Jeanette Bak (Bild oben).

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