

## Planungsprämissen der Mieterhöhung zum 01.07.2016

Stuttgart, 23. Oktober 2015



## Kappung

---

1. Mittelwert Mietspiegel (freifin. Wohnungen)
2. Satzungsmiete (öffentl. gef. Wohnungen)
3. bei 6 % der Grundmiete

# Auswirkungen der Mieterhöhung zum 01.07.2016

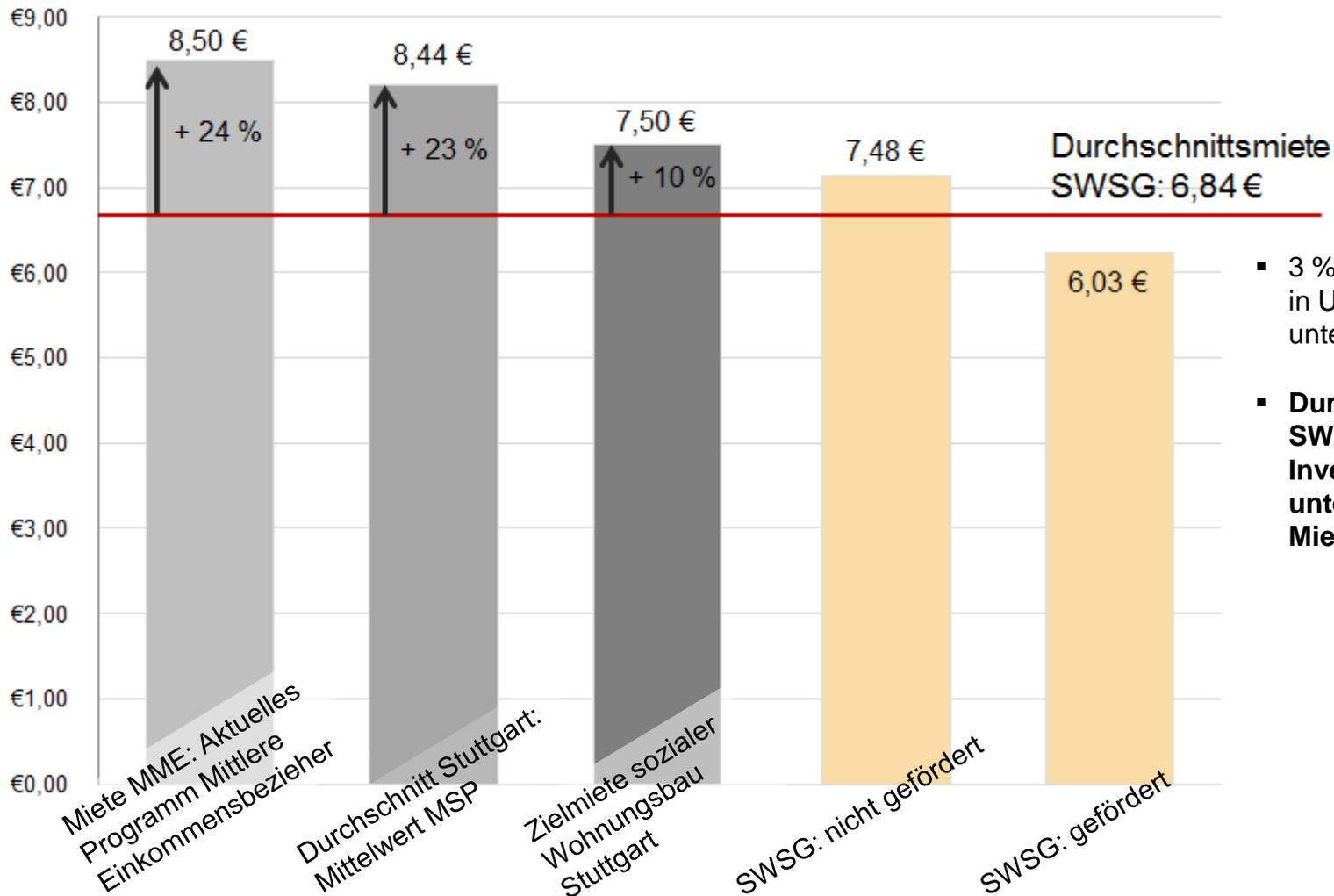
---

- ca. 290.000 € im Monat
- ca. 4,9 % Steigerung betroffene Mietverhältnisse
  - 1,63 % p. a. (2013 – 2016)
- ca. 3,5 % Steigerung SWSG-Bestand
- durchschnittlich 22,77 € Mieterhöhung im Monat
- (gesetzlich möglich ca. 564.000 €)



**58 % unter Mietspiegel-Steigerungsrate (7,7 % bzw. 3,85 % p. a.)**

## Durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter



- 3 % Mietsteigerung p. a. in Unternehmensplanung unterstellt (2015 – 2019)
- **Durchschnittsmiete SWSG 2020 trotz Investitionen ca. 20 % unter Mittelwert Mietspiegel**

## BAUBEGINNE 2015 – 2019.



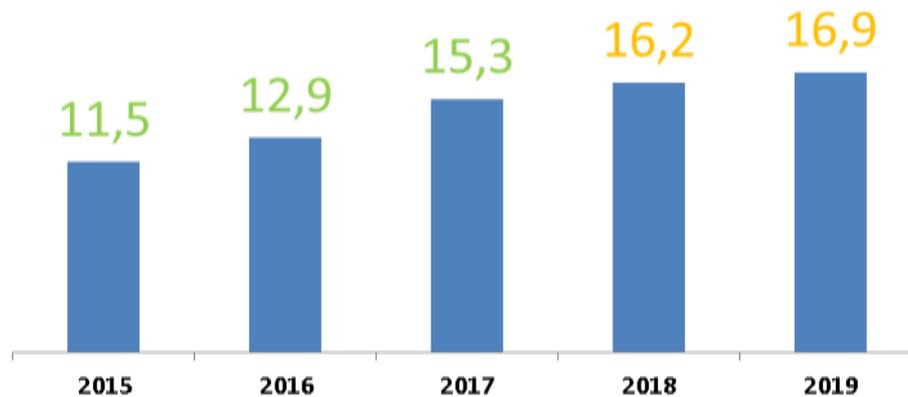
	Sozialmietwohnungen	Wohnungen mittlere Einkommensbezieher	Σ Wohnungen gefördert	freie Wohnungen	Σ Wohnungen Anlagevermögen	Wohn-einheiten Umlaufvermögen	Σ Wohn-einheiten gesamt
<b>2015</b>	92	33	125	134	259	4	263
<b>2016</b>	122	51	173	152	325	60	385
<b>2017</b>	140	41	181	108	289	40	329
<b>2018</b>	135	60	195	105	300	50	350
<b>2019</b>	135	60	195	105	300	50	350
<b>Gesamt</b>	<b>624</b>	<b>245</b>	<b>869</b>	<b>604</b>	<b>1.473</b>	<b>204</b>	<b>1.677</b>

	Sozial- miet- wohnungen	Wohnungen mittlere Einkommens- bezieher	Σ Wohnungen gefördert	freie Wohnungen	Σ Wohnungen Anlage- Vermögen	Wohn- einheiten Umlauf- Vermögen	Σ Wohn- einheiten gesamt
<b>2015</b>	44	9	53	304	357	65	422
<b>2016</b>	22	17	39	129	168	54	222
<b>2017</b>	92	33	125	123	248	50	298
<b>2018</b>	122	51	173	154	327	60	387
<b>2019</b>	140	41	181	106	287	40	327
<b>Gesamt</b>	<b>420</b>	<b>151</b>	<b>571</b>	<b>816</b>	<b>1.387</b>	<b>269</b>	<b>1.656</b>

## MODERATE MIETENTWICKLUNG UND HOHE INVESTITIONEN.



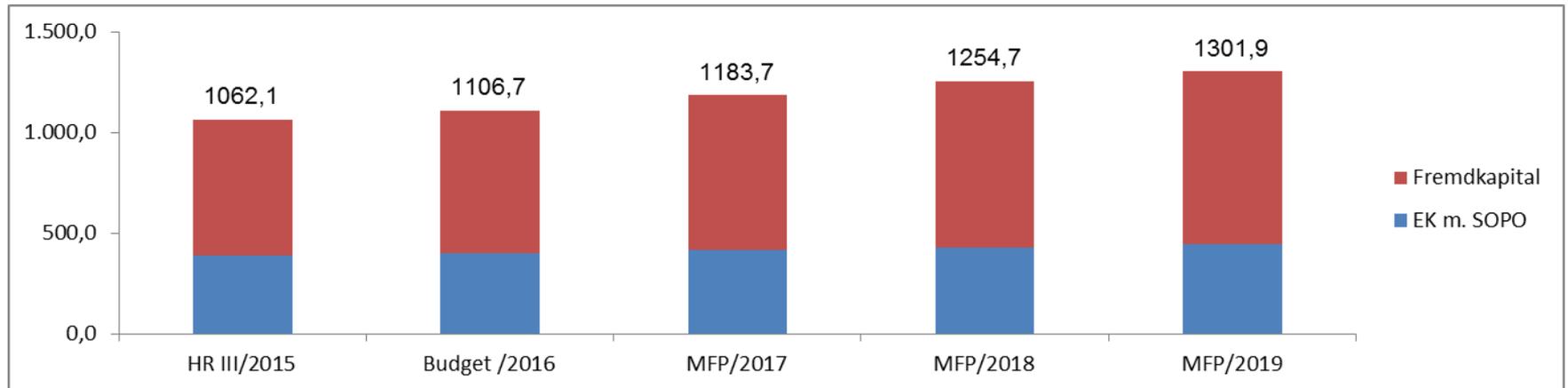
### dynamischer Verschuldungsgrad (in Jahren)



# ENTWICKLUNG EIGENKAPITAL / FREMDKAPITAL.



in Mio. €	HR III 2015	Budget 2016	MFP 2017	MFP 2018	MFP 2019
<b>Eigenkapital inkl. Sonderposten</b>	387,8	402,2	415,9	429,4	442,9
<b>Fremdkapital</b>	674,4	704,5	767,8	825,3	859,0
<b>Bilanzsumme</b>	1.062,1	1.106,7	1.183,8	1.254,7	1.301,9



## INVESTITIONEN IN DEN BESTAND.



<b>in Mio. €</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Instandhaltungsaufwand	32,4	33,5	33,6	31,0	32,0
Investitionen Grundstücke	20,8	10,0	15,0	10,0	10,0
Investitionen Neubau	51,8	46,1	72,5	73,8	53,8
Investitionen unbew. Modernisierung	18,3	16,6	18,7	11,5	2,1
Investitionen Teilmodernisierung	3,8	1,4	4,3	6,9	6,6
<b>Σ Investitionen in den Bestand</b>	<b>127,0</b>	<b>107,6</b>	<b>144,2</b>	<b>133,2</b>	<b>104,5</b>



Danke!