



KONVERSIONS
SOMMER 2022

A decorative graphic element consisting of a wavy green line with small green trees and a yellow sun icon, positioned below the text.

Strausberger
Wohnungsbau
Gesellschaft mbH



KONVERSIONS
SOMMER 2022



STADTWERKE-GRUPPE STRAUSBERG



Mein Zuhause in Strausberg.



KENNZAHLEN

5.002	Wohnungen (ca. 9.500 Bewohner)
292.000	m ² Wohnfläche
63	Gewerbeeinheiten
1. 716	Stellplätze, Garagen und sonstige Einheiten
5,34	€ Ø Nettokaltmiete Wohnungen m ² /Monat
95,2 %	% Vermietungsquote (Stichtag 31.08.2022)
43	Mitarbeitende und 6 Auszubildende
169.700	T€ Bilanzsumme (Jahresabschluss 2021)



WOHNUNGSWIRTSCHAFT IM WANDEL

SWG - STRATEGIE UND ZIELE (UNTERNEHMENSKONZEPT 2022-32)

stetige **Steigerung der Umsatzerlöse aus Vermietung** und Sicherung der jährlichen Unternehmensergebnisse

Erwirtschaftung ausreichender Eigenmittel für die Bestandsentwicklung und die **Sicherung der Gewinnausschüttung** an die Gesellschafter

Sicherung eines **ausreichenden Angebots an sozialverträglichen Mieten**

Konsequente **Kundenorientierung zur Kundenbindung**

maßgeschneiderte **Bestandspflege (Modernisierung und Instandhaltung)** in Hinblick auf die unterschiedlichen Zielgruppen

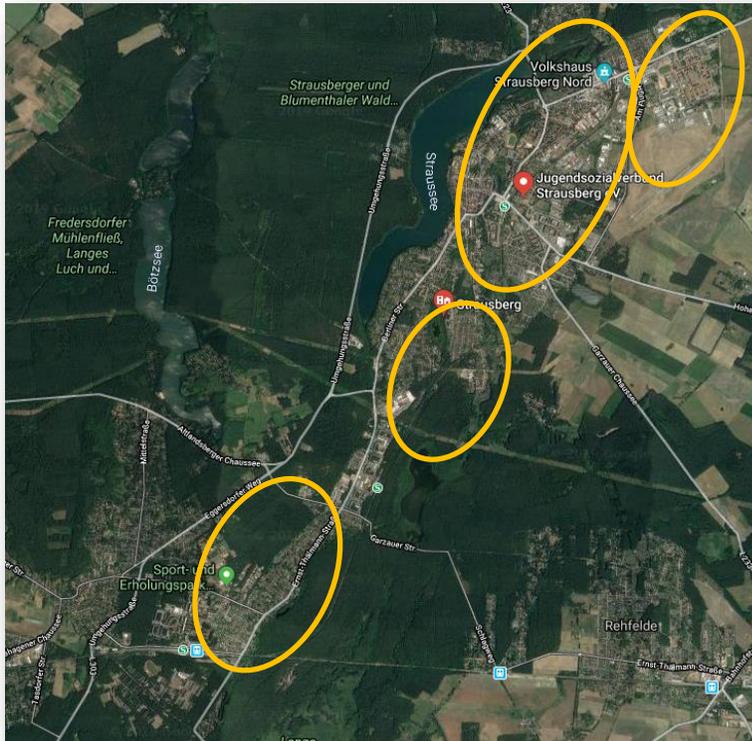
Sicherung des bestehenden Marktanteils am wachsenden Strausberger Wohnungsmarkt (**Neubau**)



MODERATES WACHSTUM

BIMA-KONVERSIONSPROJEKT „MÜHLENWEG“

GUTE GRÜNDE FÜR DIE SWG



VB Nord/Ost – ca. 1400
Wohnungen

Areal Mühlenweg

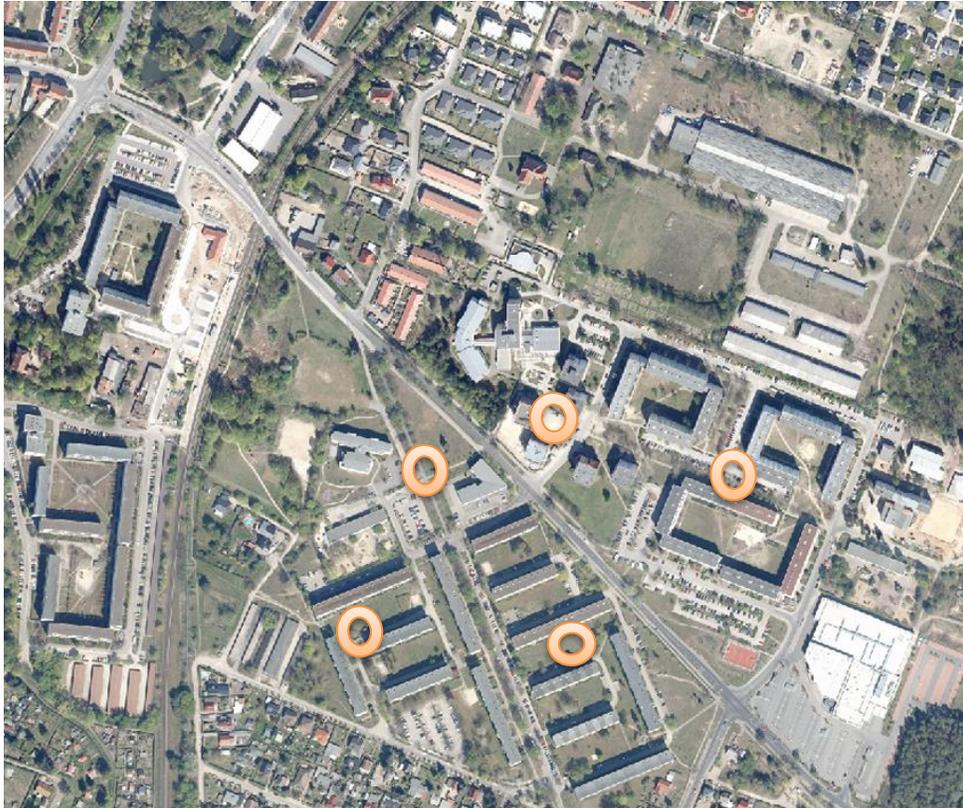
VB Stadt – ca. 1200 Wohnungen

VB Hegermühle – ca. 1200
Wohnungen

VB Vorstadt – ca. 1200 Wohnungen

KONVERSIONSPROJEKT „MÜHLENWEG“

GUTE GRÜNDE FÜR DIE SWG



unmittelbare Nachbarschaft

Synergien bei der Bewirtschaftung

Interesse an einer Innutzungnahme und Revitalisierung der ehemals militärisch und jetzt untergenutzten Fläche zur Aufwertung des Stadtteils

KONVERSIONSPROJEKT „MÜHLENWEG“

GUTE GRÜNDE FÜR DIE SWG

VERWALTUNGSBEREICH NORD/OST – STADTTEIL MIT POTENZIAL

Wohnungsbestand:

- ca. 1.400 Wohnungen
- 1 – 5 – Raum-Wohnungen, teilsaniert
- Wohnfläche 30 – 100 m²
- Platten- und Blockbauten
- Errichtung überwiegend 1970er Jahre und 1980er Jahre



BESTANDSPFLEGE IN NORD-OST

KOMPLEXE MODERNISIERUNG UND INSTANDSETZUNG

Sanierung Hans-Beimler-Ring 6-11
(Pilotprojekt), Baujahr 1973
45 (vormals 60) Wohneinheiten,
Wohnfläche ca. 3.180 m²
5,5 Mio. EUR Investition
Energetische Sanierung, Haustechnik,
vollständige
Fassadendämmung, Balkonanbau,
Wohnungsgrundrisse
Außenanlagen, Mietergärten

nächste Objekte: HBR 12-16 (2023)
Und HBR 1-5 (2024)



BESTANDSERWEITERUNG

NEUBAUPROJEKT „AM MÜHLENWEG“



Das von der SWG beabsichtigt zu erwerbende und zu bebauende Teilgrundstück von ca. 28.250 m² befindet sich im südlichen Teil des Gesamtareals und grenzt unmittelbar an den Otto-Grotewohl-Ring mit Bestandsgebäuden der SWG.

BESTANDSERWEITERUNG

NEUBAU „AM MÜHLENWEG“



Grundlage für die Überlegungen der SWG bildet das zwischen Stadt und BImA abgestimmte städtebauliche Konzept, das gleichzeitig Grundlage des eingeleiteten B-Plan-Verfahrens ist.

In diesem Konzept ist u.a. im südlichen Bereich die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden vorgesehen.

BESTANDSERWEITERUNG

NEUBAUPROJEKT „AM MÜHLENWEG“



Es wird die im städtebaulichen Konzept vorgegebene Parzellenstruktur aufgenommen.

Die Auflösung der Zeilenstruktur der Bebauung im südlichen Bereich dient der Erhöhung der Wohnqualität im Zusammenhang mit der vorhandenen, massiven 6-geschossigen Bebauung im Otto-Grotewohl-Ring.

BESTANDSERWEITERUNG

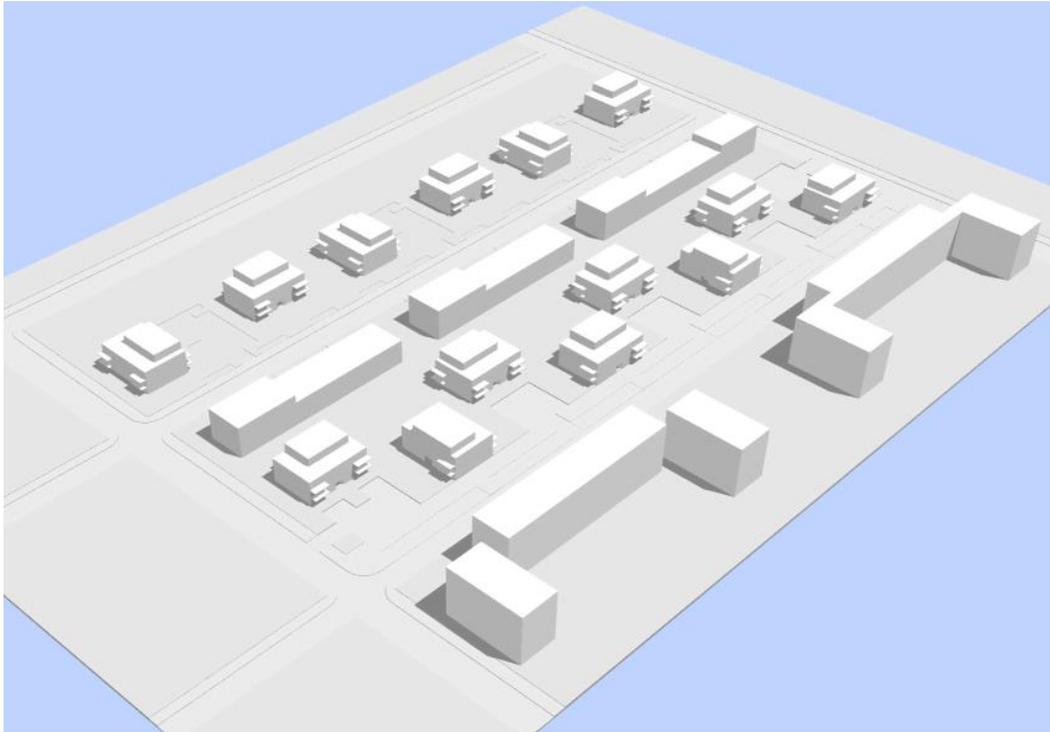
NEUBAUPROJEKT „AM MÜHLENWEG“

Damit das Projekt einen Beitrag zur Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik in Strausberg leisten kann und für Mietinteressenten mit mittleren Einkommen finanzierbar ist, sollen die Instrumente des kosten- und flächensparenden Planens und Bauens mit folgenden Prämissen angewendet werden:

- Einfache, systematische Bauweise mit hohem Grad der Vorfertigung und Wiederverwendung
- Kompakte Bauformen mit geringem Außenwandanteil, 3 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss
- Mehrspännererschliessung zur Reduzierung von Verkehrsflächen und wirtschaftlichen Aufzugsanlagen
- Kellergeschosse für Abstell- und technikräume, Installationsführung mit geringem Ausbaustandard
- Systematisierung von Bädern und Küchen, gleiches Strangschemata
- Mittlerer Standard für technische Ausrüstungen und Oberflächen
- Nutzung Fernwärmeversorgung
- Weitgehend natürlich belichtete, belüftete Bäder und Küchen
- Mindestanforderungen bei Wärme- und Schallschutz

BESTANDSERWEITERUNG

NEUBAUPROJEKT „AM MÜHLENWEG“



zu erwerbende Fläche:	ca. 28.250 m ²
Anzahl Gebäude	17
Gebäudegrundfläche:	ca. 6.400 m ²
Anzahl Geschosse:	3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss
GRZ I:	ca. 0,22
GFZ:	ca. 0,68
Anzahl Wohnungen insg.:	ca. 238
	als 2-,3- und 4-Raum-Wohnungen
Wohnfläche insgesamt:	ca. 17.850 m ²
davon	
Anzahl geförderte Wohnungen:	48
durchschnittliche Wohnfläche:	75 m ²
Wohnfläche geförderte Wohnungen:	ca. 3.600 m ²

BESTANDSERWEITERUNG

NEUBAUPROJEKT „AM MÜHLENWEG“

Die SWG wird im Interesse eines ausgewogenen Wohnungsangebots im Rahmen des Gesamtvorhabens 48 Wohnungen als sozial geförderte Wohnungen errichten. Das entspricht einem Anteil von ca. 22 Prozent.

Es ist beabsichtigt, eine Zweckbindung von 25 Jahren einzugehen und die durch die ILB des Landes Brandenburg zur Förderung angebotenen Zuschüsse und Darlehen in Anspruch zu nehmen.

Für diese Wohnungen rechnet die SWG mit einem Grundstückskaufpreisabschlag entsprechend der Verbilligungsrichtlinie.

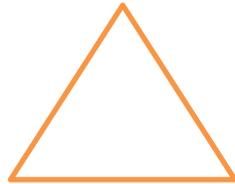
BESTANDSERWEITERUNG

NEUBAUPROJEKT „AM MÜHLENWEG“



Ja, es gibt leider aktuell auch Fragezeichen.
Die derzeitige Überhitzung bei den Baukosten stellt die Wirtschaftlichkeit in Frage.

erzielbare, sozial verträgliche Mieten



Kosten

Wirtschaftlichkeit



Wichtiger aktueller Schritt:
Durchführung des B-Plan-Verfahrens zur Schaffung des Baurechts.



Wir bringen Sie
in Ihr neues Zuhause.

KONVERSIONS
SOMMER 2022



VIELEN DANK
FÜR
IHRE
AUFMERKSAMKEIT!