



Stuttgarter Wohnungs- und
Städtebaugesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2000



Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

***Information über das abgelaufene Geschäftsjahr
mit Bilddokumentation und Grafiken***

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Kurzporträt	5
Rechtliche Verhältnisse	6
Organe der Gesellschaft	7
Bericht der Geschäftsführung	
Allgemeine Wirtschaftslage	9
Bau- und Immobilienwirtschaft	13
Stadt Stuttgart und Wohnungsmarkt in Stuttgart	18
Weitere Informationen zum Geschäftsverlauf	28
Neubautätigkeit	28
Beteiligung an freier Bauträgergesellschaft	43
Sanierungs- und Entwicklungstätigkeit	45
Bauunterhaltung	46
Eigentumsbildung in Mieterhand	47
Kauf von Bestandswohnungen	47
Fusion mit Genossenschaft	47
Hausbewirtschaftung	49
Verwaltertätigkeit	55
SWSG-Verwaltungsbezirke und -Wohnungsbestände	60
Personal- und Sozialbericht	62
Kapitalherabsetzung	63
Externe Unternehmensberatung	63



Stuttgart-Weilimdorf,
Neubau Wohn- und
Geschäftshaus
„Löwen“



Kurzporträt

Position

Die SWSG zählt zu den großen kommunalen Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg und in der Bundesrepublik.

Unternehmenspolitik

Vorrangiges Ziel ist die Verbesserung der Wohnungsversorgung in allen Rechts- und Nutzungsformen.

Kurzporträt

	31.12.2000	(31.12.1999)
<i>Betriebswirtschaftliche Daten</i>	in rd. Mio. €	
Bilanzsumme	652,4	604,9
Anlagevermögen	591,3	557,0
Stammkapital	75,6	75,6
Rücklagen incl. Sonderposten	145,3	140,5
Jahresüberschuß	5,7	3,7
Dividende	–,-	–,-
Mieteinnahmen incl. Nebenkosten	93,2	87,7
Neubauumsätze *)	55,4	63,9
Instandhaltung/Wertverbesserung incl. Regiegebühren	26,8	28,1
Verwaltungsaufwand	10,6	10,0
<i>Sonstige Angaben</i>		Personen
<i>Beschäftigte incl. Auszubildende</i>	155	151
<i>Bauvolumen*)</i>		Einheiten
Wohnungen	951	1.054
Gewerbe u. ä.	27	30
Garagen	462	787
<i>davon Baufertigstellungen*)</i>		
Wohnungen	494	483
Gewerbe u. ä.	5	9
Garagen	133	346
<i>Eigener Miethausbestand</i>		
Wohnungen	19.614	19.240
Gewerbe u. ä.	515	511
Garagen	5.551	5.288

*) Anlage- und Umlaufvermögen

Rechtliche Verhältnisse

Firma

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung (SWSG)

Anschrift

70329 Stuttgart, Augsburgener Straße 696
<http://www.swsg.de>
eMail: info@swsg.de

Gründung

19. Mai 1933

Eintragung im Handelsregister

16. Juni 1933, Amtsgericht Stuttgart, HRB 184

Zulassung als Betreuungsunternehmen gem. § 37 Abs. 2 Zweites Wohnungsbaugesetz

Bescheid der Landeshauptstadt Stuttgart vom 30. März 1994, GZ: 32-22-1.3 (2/93)
Vormals Bescheid des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 11. Oktober 1957,
Nr. I 5WBF – 1623/5

Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung

Urkunde Nr. 260/90 der Landeshauptstadt Stuttgart vom 30. Oktober 1990

Bestätigung als allgemeiner Sanierungs- und Entwicklungsträger gem. §§ 158 und 167 Baugesetzbuch für das Gebiet der Landeshauptstadt Stuttgart

Verfügung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg
vom 24. Februar 1994, AZ.: VI-8721.56/1

Stammkapital

DM 147.800.000 (€ 75.568.940,04)

Alleingeschafterin

Landeshauptstadt  Stuttgart

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

1. Dr. Dieter Blessing, Bürgermeister, Referat Wirtschaft und Krankenhäuser, Vorsitzender, SPD
2. Dr. Joachim Pfeiffer, Direktor, Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung, Stellvertretender Vorsitzender, CDU
3. Matthias Hahn, Bürgermeister, Referat Städtebau, SPD
4. Robert Baumstark, Mechanikermeister, Stadtrat, SPD
5. Silvia Fischer, Berufsschullehrerin, Stadträtin, Bündnis 90/Grüne
6. Michael Föll, Bankkaufmann, Stadtrat, CDU
7. Marita Gröger, Fachkraft der Altenhilfe/ Ergotherapeutin, Stadträtin, SPD
8. Sonja Jäger, Selbst. Tierhomöopathin, Stadträtin, CDU
9. Manfred List, Buchhändler, Stadtrat, CDU
10. Ursula Pfau, Hausfrau, Stadträtin, CDU
11. Annette Sawade, Dipl. Chemikerin, Stadträtin, SPD
12. Corinna Werwigk-Hertneck, Rechtsanwältin, FDP/DVP
13. Konrad Zaiß, Weinbaubaumeister, FW

Geschäftsführung

Peter-Jürgen Röhr, Dipl.-Kfm., Vorsitzender
Michael Peter Haußer, Dipl.-Ing. (FH)

Prokuristen

Burkhard Straub, Dipl.-Vw.
Klemens Schmid,
Stadtverwaltungsoberrat a.D.

Handlungsbevollmächtigte

Peter Bihlmaier, Betriebswirt
Günter Kohler, Bankkaufmann
Bernd Friedrich, Dipl.-Ing. (FH)



*Sanierung und
Nachverdichtung,
Stuttgart-Giebel,
Mittenfeldstr. 95 - 117*



Bericht der Geschäftsführung

Allgemeine Wirtschaftslage

Wachstumsrückschlag für die Weltwirtschaft

Die Weltbank hat ihre Wachstumsprognose für die Weltwirtschaft kräftig nach unten revidiert. Die Ökonomen rechnen nur noch mit einem weltweiten Wachstum von 2,2 % in 2001, damit 1,2 % weniger als noch im vergangenen November prognostiziert. Die Ursache liegt vor allem in den USA, der Konjunktur-Lokomotive für die übrigen Welthandelsplätze. Nach 10 Boomjahren in Folge haben sich in den USA die Konjunkturaussichten deutlich eingetrübt. Zwar hat sich mittlerweile der private Konsum im I. Quartal 2001 wieder stabilisiert, jedoch ist bei Auftragslage und Investitionsneigung der US-Industrie unter verschlechterten Gewinnaussichten die Talsohle noch nicht durchschritten. Die Arbeitslosenquote von 4,3 %, verbunden mit Arbeitsplatzabbau und verringertem Arbeitsplatzangebot stellen das amerikanische Arbeitsministerium vor neue, bislang unbekannte Herausforderungen. Die Experten sind sich indes einig, dass der Wachstumsrückschlag nur von kurzer Dauer sein wird. Erste Schritte zu einer konjunkturellen Gesundung betreffen die geldpolitischen Beschlüsse der US-Notenbank, wodurch die Zinserhöhungen der letzten beiden Jahre praktisch rückgängig gemacht wurden, und das jüngst im US-Kongress mehrheitlich gebilligte massive Steuerensenkungsprogramm, das vor allem den privaten Konsum stimulieren wird.

Konjunktur im Euro-Raum gespalten

Dem Euro-Raum ist es bisher nicht gelungen, eine von den USA losgelöste, eigenständige Wirtschaftspolitik zu betreiben, um deren Vorherrschaft an den Weltmärkten zu brechen. Zu eng sind die Verflechtungen von Export und Kapital mit den USA. Konjunkturelle Wachstumsrück-

schläge müssen folgerichtig Auswirkungen auf den Euro-Raum haben. Umso verständlicher ist die Forderung Frankreichs nach einer europäischen Wirtschaftsregierung zur Stärkung der Solidarität und zum Schutz gegen exogene Konjunkturkrisen.

Die Abweichungen im Konjunkturverlauf innerhalb der Euro-Zone haben 2000 weiter zugenommen. Trotz der Wirtschaftsabkühlung in den USA blieb der Export die entscheidende Wachstumsstütze. Während die Wirtschaft in Irland, den Niederlanden, Finnland und Spanien überdurchschnittlich zugelegt hat, ist Deutschland nach den jüngsten Zahlen der EU-Statistikbehörde Eurostat stark zurückgefallen. Die sich weit öffnende Wachstums-schere zwischen den Euroländern erschwert der Europäischen Zentralbank (EZB) ihre verfügbaren geldpolitischen Instrumentarien wirksam einzusetzen.

Deutschland bremst EU-Konjunktur

Die EU-Kommission beurteilt die europäische Konjunktur relativ optimistisch. Für 2001 sagt die Behörde ein gesamtwirtschaftliches Binnenwachstum von 2,8 % voraus und liegt damit deutlich über den Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) und der EZB. Deutschland, der größten europäischen Volkswirtschaft, wird hingegen im laufenden Jahr nur ein bescheidenes Wachstum von 2,2 % zugebilligt, das lediglich noch von Dänemark (2,1 %) unterschritten wird. Damit bleibt Deutschland Nachzügler und Schlusslicht im EU-Raum.

Euro verliert an Wert

Ein halbes Jahr vor der Einführung des Euro als alleiniges Zahlungsmittel befürchteten Finanzexperten weitere Abwärtstrends der Gemeinschaftswährung im Verhältnis zum Dollar. Mit einem neuen historischen Tiefstand von 84,63 US-Cent zum 30.5.01 hat der Euro seit Jahresbeginn um weitere gut 10 % an Wert verloren.

Befragte Währungsexperten von Banken nennen als Gründe für die aktuelle Euroschwäche neben der sich eintrübenden wirtschaftlichen Lage die unklare Zinspolitik der EZB, der sich verschärfende Kapitalabfluss in die USA und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der bevorstehenden Euro-Bargeldeinführung.

Offenbar ist das Vertrauen in die US-Wirtschaft international weiterhin so ungebrochen, dass, wie ein Vertreter eines renommierten US-Brokerhauses trefflich formuliert, „jede Zinssenkung der US-Notenbank derzeit den Dollar stärken“.

Demgegenüber hat die EZB bislang ohne nachhaltige Wirkung viermal zugunsten des Euros an den Devisenmärkten interveniert und für alle Bankvolkswirte und Analysten überraschend und unvermittelt Mitte Mai 2001 den Leitzins um 25 Basispunkte auf 4,5 % herabgesetzt, obwohl die vielbeschworenen Inflationsgefahren im Euro-Raum keineswegs gebannt sind.

Deutschland korrigiert Wachstumsprognose

Der Ölpreisanstieg hat die deutsche Konjunktur gegen Ende 2000 stärker in Mitleidenschaft gezogen als bisher erwartet. Die privaten Konsumausgaben legten nur mäßig zu. Außerdem schmälerte ein starker Importanstieg den Außenbeitrag. Die Bauinvestitionen schrumpften erneut, die Ausrüstungsinvestitionen legten zu. So in Kurzform die Analyse des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden, zu den vorgelegten Konjunkturdaten für 2000. Danach betrug im Gesamtjahr das Wirtschaftswachstum 3,1 %, gegenüber vorausgeschätzten 3,3 %.

Mit einem Ende des Aufschwungs in 2001 rechnen die 6 führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Frühjahrsgutachten vom April 2001. Statt prognostizierten Wachstums von 2,7 % in ihrer Herbstschätzung und von 2,75 % seitens der Bundesregierung werden nur mehr

noch 2,1 % erwartet. Obwohl die Konjunktur in Deutschland stärker als erwartet an Fahrt verloren hat, halten die Institute an ihrer Einschätzung fest, dass es zu keiner ausgeprägten Konjunkturschwäche oder gar zu einer Rezession komme. Inzwischen mehren sich allerdings die Stimmen einzelner Mitglieder des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und auch unter den führenden Wirtschaftsforschungsinstituten, dass am Jahresende 2001 beim Wirtschaftswachstum „keine Zwei vor dem Komma“ stehen werde. Außer in der Automobilindustrie sei bereits ein massiver Einbruch bei den Auftragseingängen zu verzeichnen, worauf die Produktion bald reagieren werde. Dies dürfte sich auch auf den anvisierten Abbau der Arbeitslosigkeit auswirken.

Auch im Südwesten Deutschlands erlahmen allmählich die Wachstumskräfte. Während einer Umfrage der Industrie- und Handelskammer Stuttgart (IHK) vom Februar 2001 zufolge noch ungeteilter Optimismus bei den Unternehmen in Baden-Württemberg vorherrschte („die Geschäftslage ist so gut wie seit dem Vereinigungsboom vor neun Jahren nicht mehr“), macht sich jüngst zunehmend Skepsis in der Beurteilung der Konjunkturlage breit. Gegenüber März 2000 sind die Auftragseingänge bei den Industriebetrieben des Landes gerade mal um knapp 1 % gestiegen. Wenn auch die Lageeinschätzungen und Erwartungen nicht mehr so zuversichtlich seien wie vor einem Vierteljahr, so der Präsident der IHK Region Stuttgart, läge die Zahl der Optimisten immer noch dreimal so hoch wie die der Pessimisten. In jedem Fall werde das Wachstum der heimischen Wirtschaft erneut über dem Bundesdurchschnitt liegen.

Export bricht alle Rekorde

Die Bundesrepublik, als traditionelles Exportland, hat im abgelaufenen Jahr Waren im Wert von mehr als 1 Billion

Mark ausgeführt, was einer Steigerung um 17 % entspricht und einen neuen Rekord darstellt. Vor allem die Erfolge der meist in Baden-Württemberg ansässigen High-Tech-Industrien - Auto, Maschinenbau und Elektro - haben die Rolle Deutschlands als Vizeweltmeister im Export hinter den USA weiter ausgebaut und die Position gegenüber Japan und Frankreich gestärkt.

Aufgrund der Ölpreisverteuerung und der Schwäche des Euro ist allerdings auch mit 21,7 % der Wert der Importe - ebenfalls jenseits der Billionen-Grenze - überproportional gestiegen, so dass in der Handelsbilanz in Höhe der Differenz zwischen Exporten und Importen verglichen mit dem Vorjahr Einbußen hingenommen werden mussten.

Ob die aktuelle Konjunkturschwäche in den USA die Exportdynamik nachhaltig beeinträchtigt, ist nach Auffassung von Experten keineswegs sicher, weil Deutschland mehr als die Hälfte seines Außenhandels mit Ländern der Europäischen Union und der Euro-Zone abwickelt.

Inflation zu hoch - Privater Konsum zu niedrig

In Deutschland sorgen die jüngsten spürbaren Verteuerungen von Mineralölprodukten und Lebensmitteln für einen kräftigen Anstieg der Teuerungsrate. Wie das Statistische Bundesamt in Wiesbaden mitteilt, legte die Inflationsrate im Mai 2001 auf 3,5 % im Jahresvergleich zu; die höchste Steigerung in der Lebenshaltung wie seit Dezember 1993 nicht mehr. Für den Euro-Raum wird in der Finanzwelt eine Teuerung von 3 % im Mai erwartet. Konjunkturforscher rechnen damit, dass der Gipfel der Preiserhöhungen nun erreicht ist und sich im Verlauf des Jahres wieder normalisieren wird. Durch diesen unerwarteten Preisschub sind folgerichtig die Spielräume der EZB für Zinssenkungen vorerst geschrumpft.

Der private Konsum, als möglicher Ersatzmotor für die erlahmende Exportkonjunktur, ist nach wie vor enttäuschend. Ganz offensichtlich werden die zu Jahresbeginn in Deutschland in Kraft getretenen Erleichterungen bei der Einkommensteuer von den Konsumenten kaum als solche registriert. Maßgeblich verantwortlich für die Zurückhaltung bei den privaten Konsumausgaben dürften die eingetretenen Teuerungen in der Lebenshaltung sein.

Arbeitslosigkeit - Besserung in Sicht

Längerfristig fallen die Arbeitsmarktdaten immer günstiger aus. Nach Ansicht der Bundesanstalt für Arbeit, Nürnberg, ist vor allem durch die demographische Entwicklung eine Halbierung der Arbeitslosigkeit bis zum Jahr 2010 möglich. Die Überalterung der Gesellschaft greift zusehends um sich.

Fraglich erscheint derzeit in Anbetracht der nachlassenden Wachstumsdynamik, ob das von der Bundesregierung gesetzte Beschäftigungsziel - bestätigt durch die Prognose im Frühjahrgutachten der 6 führenden Wirtschaftsforschungsinstitute - erreicht werden kann, die Arbeitslosenzahl im Jahr 2002 auf unter 3,5 Mio. Menschen zu senken. Nach dem Arbeitsmarktbericht vom April 2001 ist die Arbeitslosigkeit saisonbereinigt zum vierten Mal in Folge leicht auf 3,809 Beschäftigungssuchende gestiegen. Damit liegt die Arbeitslosenquote unverändert bei 9,3 %; dennoch der niedrigste Aprilstand in der Arbeitslosenstatistik seit 5 Jahren. Die Kluft am deutschen Arbeitsmarkt zwischen Ost und West ist nach wie vor tief.

Eine Fehlleistung der deutschen Volkswirtschaft erster Güte stellt die Schwarzarbeit als mit die „stärkste Wachstumsbranche“ dar. Nach einer jüngsten Studie des Tübinger Instituts für angewandte Wirtschaftsforschung „verdiente“ die Schattenwirtschaft in Deutschland im abgelaufenen Jahr 643 Mrd. Mark. Damit wird jede sechste Mark am deutschen Fiskus

vorbeigeschleust. Allein in Baden-Württemberg summiert sich nach dem Umfrageergebnis der Gesamtschaden auf 91 Mrd. Mark. Den Wissenschaftlern zufolge liegen die Hauptgründe der Schwarzarbeit in der zu hohen Steuer- und Abgabenbelastung. 40 % der Befragten stufen die Schwarzarbeit nach wie vor als Kavaliersdelikt ein.

Um dem Fachkräftemangel der Wirtschaft zu begegnen, darf der Staat daher seine Energien nicht allein auf die Anwerbung ausländischer Spezialisten beschränken, sondern muss seine Steuer- und Sozialsysteme überprüfen, um Arbeit wieder attraktiv zu machen, nach dem Prinzip „Arbeitslose fördern und zugleich fordern“.

Der Arbeitsmarkt von Baden-Württemberg hebt sich erfreulich positiv vom Bundesdurchschnitt ab. Im April 2001 betrug die Erwerbslosenquote 4,9 % oder absolut 261.000 Menschen und nimmt damit eine Spitzenstellung gegenüber allen 16 Bundesländern ein. Wenngleich der Frühjahrsaufschwung deutlich magerer als in den Vorjahren ausgefallen ist, haben sich die Beschäftigungschancen für Langzeitarbeitslose und ältere Arbeitslose tendenziell gebessert.

Auch Stuttgart mit dem größten Arbeitsplatzangebot in der Region verzeichnet im April 2001 nur mehr noch eine Arbeitslosenquote von 5,7 % (59.100 Menschen), wobei der Bestand an unbesetzten Arbeitsplätzen (27.100 offene Stellen) nach wie vor hoch ist.



Bestandssanierung
Stuttgart-Bad Cannstatt
Naststraße 40/42



Bau- und Immobilienwirtschaft

Baubranche weiter auf Talfahrt

Die Baubranche wird zunehmend zum ausgemachten Wachstumsrisiko der deutschen Wirtschaft. „Die Lage in der Bauwirtschaft ist nach sechsjähriger Talfahrt schlecht, und eine Trendwende ist bei noch einmal um 2,5 % sinkenden Bauinvestitionen in diesem Jahr nicht in Sicht.“ Mit dieser Beschreibung zeichnet der Präsident des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes ein ähnlich düsteres Branchenbild wie der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie. Wegen der unzureichenden Auftragslage werden in diesem Jahr weitere 60.000 Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft wegfallen, nachdem 2000 die Zahl der Beschäftigten bereits um 60.000 auf noch 1,05 Mio. im Jahresdurchschnitt gesunken ist. Die Lage am Baumarkt sei desolat. Die Preise im Rohbau lägen in Westdeutschland um 2,4 % und in den neuen Ländern sogar um 11 % unter dem Niveau von Mitte der 90er Jahre.

Gleichlautend sind die Klagen des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie, Berlin, wonach der Umsatz im Jahr 2000 im Vergleich zum Vorjahr um 2,4 % auf 146,1 Mrd. DM sank. Das sei der niedrigste Stand seit zehn Jahren gewesen. Gleichzeitig nahm die Zahl der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt um 3,6 % auf 746.800 ab. Damit habe das westdeutsche Bauhauptgewerbe seit 1994 fast eine Viertelmillion Arbeitsplätze verloren.

Das Handwerk leiste, so die Aussage des Präsidenten des Zentralverbandes des Deutschen Handwerks, schon seit Jahren keinen Beitrag mehr zum Abbau der Arbeitslosigkeit. In den vergangenen fünf Jahren habe sich die Zahl der Beschäftigten um annähernd 12 % auf 5,6 Mio. vermindert. Die größten Sorgen gebe es nach wie vor im Bauhandwerk. Ein weiterer Abbau von Arbeitsplätzen sei die zwangsläufige Folge.

Volkswirtschaftlich erscheint es höchst bedenklich, wenn ein Industriezweig mit enormer Multiplikatorwirkung wie die Baubranche, deren Wertschöpfungspotentiale weit höher liegen als die der vielbeachteten Automobilindustrie, quasi dem Niedergang preisgegeben wird, und dadurch viele Firmen und Arbeitsplätze gefährdet werden.

Wohnungsbau weiterhin in der Krise

Der seit sechs Jahren in Folge rückläufige Wohnungsbau hat sich nach Angaben des Statistischen Bundesamts, Wiesbaden, im Berichtsjahr fortgesetzt. Mit 423.000 fertiggestellten Einheiten im Bundesgebiet wurde das Vorjahresergebnis um 11 % oder um 50.000 Einheiten unterschritten. 377.300 Wohnungen wurden durch Neubau und 45.700 Wohnungen durch Baumaßnahmen im Bestand geschaffen. Die alten Bundesländer verzeichnen mit 336.800 Fertigstellungen ein Minus von 9 %, und die neuen Bundesländer mit nur mehr noch 86.300 Fertigstellungen ein solches von 16 %. Vor allem sind Einbrüche von etwa einem Fünftel im Geschosswohnungsbau (Eigentum wie Miete) eingetreten, wobei auch der Bau von Einfamilienhäusern ein Minus von 1 % aufweist.

Im Jahr 2000 wurde im Bundesgebiet der Bau von 348.500 Wohnungen genehmigt; ein Rückgang gegenüber 1999 um 20 %. Genehmigt wurden 312.000 Neubauwohnungen und 36.500 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die rückläufige Entwicklung war bei den Neubauwohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern besonders stark (Minus 21 % bzw. 23 %). Außerdem wurden 2000 weniger Wohnungen in Einfamilienhäusern genehmigt als 1999 (Minus 16 %). Trotzdem wurden, wie schon 1999, mehr Wohnungen in Einfamilienhäusern als in Mehrfamilienhäusern genehmigt.

Für das Jahr 2001 prognostizieren die Landesbausparkassen (LBS) in einer eigenen Analyse bei 390.000 Wohnungsfertigstellungen in ganz Deutschland einen nochmaligen Rückgang um 8 %

Rund 400.000 neue Wohnungen pro Jahr sind nach Ansicht aller Experten die Größenordnung, die der Wohnungsmarkt in den nächsten 10 - 15 Jahren benötigt. Zwar ist der ganz große Nachfragedruck derzeit noch nicht spürbar, und nur in wenigen Wirtschaftszentren wird die Wohnungssuche bereits zum Problem, „doch jedes weitere schwache Wohnungsbaujahr bringt vor allem die Wohnungsbaupolitik in Zugzwang und näher zur schmerzlichen Trendumkehr“.

Geplante Reform des sozialen Wohnungsbaus muss nachgebessert werden

Der Gesetzentwurf für eine zukünftige Soziale Wohnraumförderung erfüllt nur sehr unzureichend die Anforderungen der Wohnungswirtschaft, so die Meinung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, Berlin, in einer Anhörung im Deutschen Bundestag am 16.5.2001. Sollten wesentliche Teile des Reformgesetzes nicht geändert werden, ist die Partnerschaft der im GdW organisierten 5.000 Wohnungsunternehmen mit rd. 7 Mio. bewirtschafteten Wohnungen, darunter 1,6 Mio. Sozialwohnungen, gestört. Kritisiert werden u.a. die Beibehaltung der administrierten Kostenmiete, der unzureichend bemessene Festbetrag als Ersatz für die bisherigen Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen, die zu gering und zu undifferenziert fixierten Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigung und die Wiedereinführung einer stringenten Fehlbelegungsabgabe i.S. einer Vertreibungsabgabe. Vom GdW u.a. gefordert werden das Fördervolumen des Bundes auf mindestens 1 Mrd. DM im Jahr aufzustocken, eine flexiblere Belegungs- und Mietpreisbindung, Anerkennung erhöhter Instandhaltungsaufwendungen bei Vandalismus und För-

derung von nichtinvestiven Maßnahmen des Quartiersmanagements.

AGW Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen - 50 Jahre

In der Herbsttagung vergangenen Jahres konnte die AGW anlässlich ihres 50jährigen Bestehens Rückblick auf eine erfolgreiche Tätigkeit nehmen. In der konstituierenden Versammlung vom 30.11.1950 in Essen waren es damals 13 Gründungsmitglieder, die sich vor allem zur Bewältigung des Wiederaufbaus und der Bereitstellung von Wohnraum im Nachkriegsdeutschland zusammengeschlossen hatten. Heute vertritt die AGW über 60 Wohnungsunternehmen aus der gesamten Bundesrepublik. Diese namhaften Unternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von 2,3 Mio. Einheiten für mehr als 5 Mio. Menschen in allen Teilen der Republik. Das Aufgabenprofil der AGW hat sich inzwischen geändert. Heute stehen bei den kooperierenden Unternehmen Informations- und Erfahrungsaustausch im Vordergrund. In zahlreichen Arbeitskreisen werden zentrale Themen und Problemfelder der Wohnungswirtschaft behandelt und zu lösen versucht.

Pleitenzahlen und Zwangsversteigerungen bleiben auf Rekordhöhe

Die seit Jahren anhaltende Pleitewelle in Deutschland hat 2000 einen weiteren Höchststand erreicht, den 8. in Folge, mit einer Steigerungsrate von gut 20 % gegenüber dem Vorjahr. Die Inkassobranchen bilanziert zum Ende des Jahres 2000 41.500 Insolvenzen, darunter 28.000 von Unternehmen und Kleingewerbetreibenden. Jeder vierte Konkursfall stammt aus dem Baugewerbe. Der gesamtwirtschaftliche Schaden beziffert sich auf weit mehr als 50 Mrd. DM und etwa 500.000 verloren gegangene Arbeitsplätze. Im laufenden Jahr wird nochmals eine Steigerung um 25 % auf etwa 50.000 Insolvenzen prognostiziert.

Stark zugelegt haben dabei die Insolvenzen von Privathaushalten, die etwa dem 3-fachen des Vorjahres entsprechen. Dies ist allerdings darauf zurückzuführen, dass die Fälle nach dem neuen Verbraucherinsolvenzgesetz wegen des (vorgeschalteten) zeitaufwendigen außergerichtlichen Einigungsverfahrens nicht sogleich Eingang in die Statistiken finden. Bereinigt entfallen etwa 23 % aller Insolvenzanträge auf Privathaushalte.

Zudem kommen immer mehr private und gewerbliche Immobilien unter den Hammer. Die Zahl der Zwangsversteigerungen in Deutschland ist nach Angaben in den ersten drei Monaten dieses Jahres gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres um 32,8 % auf fast 20.000 Termine bei

den deutschen Amtsgerichten gestiegen. Eine Trendwende ist nicht in Sicht.

In Ostdeutschland sind es vor allem die Steuersparmodelle, die infolge Leerstands zum Zusammenbruch führen, wobei Sachsen und Thüringen im Ländervergleich an der Spitze stehen.

In den alten Bundesländern verzeichnen im ersten Quartal 2001 die meisten Zwangsversteigerungen Nordrhein-Westfalen (Plus 39 %), Baden-Württemberg (Plus 33 %) und Bayern (Plus 22 %). Versteigerungen von Eigentumswohnungen oder Eigenheimen aus Privatbesitz sind nicht selten ein Resultat privater Krisen, Verlust des Arbeitsplatzes, Erbaueinwanderung oder falscher Finanzierung.

Stuttgart-Heumaden,
Bildäcker-Koriander-
straße,
Bestandssanierung und
Nachverdichtung





*Stuttgart-Heumaden,
Bildäckerstraße 14 + 22,
Neubau Eigentumswoh-
nungen*



Neubaugebiet
 Stuttgart-Weilimdorf „Fasanengarten“,
 Reihenhäuser und Eigentumswohnungen,
 Heimerdinger Weg 5 -17, Weingartenberg 6 -32



Stadt Stuttgart und Stuttgarter Wohnungsmarkt

Die Stuttgarter Markung war für die SWSG als kommunales Wohnungsunternehmen seither räumlich begrenztes Betätigungsfeld für alle Geschäftsaktivitäten. Diese erklärte Selbstbeschränkung wurde in 1999 im Einvernehmen mit dem zuständigen Regierungspräsidium Stuttgart aufgegeben und in Übereinstimmung mit dem gültigen Gesellschaftsvertrag auf angrenzende Nachbargemeinden ausgeweitet. Dadurch erschließen sich neue, bisher ungenutzte Marktchancen. Denn Stuttgart umfasst - topographisch in Kessellage - gerade 200 qkm Flächenausdehnung, während es die Region Stuttgart mit den 5 Landkreisen Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Waiblingen auf rd. 900 qkm bringt. Entsprechend dazu die Bevölkerung: Stuttgart mit ca. 0,55 Mio. und die Region mit ca. 2,6 Mio. Einwohnern.

Stuttgart zählt nach München zu den Großstädten mit den höchsten Grundstückspreisen. Dies bestätigt die aktuell vorgestellte Bodenrichtwertkarte 2000 eindrucksvoll aufs Neue. Danach werden für Grundstücke in bevorzugter Lage für zweigeschossige Einfamilienhäuser in Bad Cannstatt bis zu DM 1.400,-, in Riedenberg bis zu DM 1.700,- sowie in der Innenstadt bis zu DM 2.000,-/ m² bezahlt. Für Grundstücke im Geschosswohnungsbau werden in Bad Cannstatt bis zu DM 1.050,-, in Zuffenhausen DM 740,- und in der City DM 2.750,-/ m² empfohlen. Für citynahe Bürogebiete liegen die Grundstücksrichtwerte zwischen DM 1.100,- bis DM 4.300,-/ m².

Die Grundstücke würden auf dem Stuttgarter Markt nach wie vor als sichere, jedoch als nicht besonders profitable Kapitalanlagen gelten. Die Erwartungen in Wertsteigerungen seien weiterhin ungewiss, so die Gutachter.

In punkto Mieten liegt Stuttgart im bundesweiten Vergleich der Großstädte hingegen mit Platz 9 im Mittelfeld. Dennoch haben nach dem aktuellen Mietspiegel 2000 die Mietpreise um durchschnittlich 5,3 % leicht angezogen. Die auf Basis von Neuvermietungen oder Mietpreiserhöhungen in den vergangenen vier Jahren ermittelten neuen Vergleichsmieten bewegten sich zwischen DM 7,25 und DM 18,20/ m² Wfl. Die neue Durchschnittskaltmiete in Stuttgart beträgt DM 11,27/ m² Wfl. Tendenziell gilt festzustellen, dass sich Altbau und Neubau in der Miethöhe zunehmend angleichen. So haben sich Wohnungen aus den 60er Baujahren am meisten verteuert, während Neubauten aus den 70er bis 90er Baujahren preislich nachgaben.

Nach Zeiten ständig abnehmender Wohnbevölkerung in der Größenordnung von 3.000 - 4.000 Menschen jährlich hat sich die Einwohnerzahl Stuttgarts stabilisiert. Von einer Trendwende zu sprechen wäre allerdings verfrüht, weil sich noch eine Vielzahl von Bürgerkriegsflüchtlingen in Stuttgart aufhält, mit deren Rückkehr in ihr Heimatland zu rechnen ist. Nach dem Stand vom April 2001 zählt nach Angaben des Statistischen Amtes Stuttgart 551.670 Einwohner, wovon 131.420 (= 23,8 %) einen ausländischen Pass besitzen. Neben Frankfurt und München ist Stuttgart damit auch eine Großstadt mit einer der höchsten Ausländerquoten.

Die vielen selbständigen und aufstrebenden Kommunen im sog. Speckgürtel haben bisweilen mit ihren attraktiven und preiswerten Grundstücksangeboten eine Menge gut verdienender Einwohner von Stuttgart abgeworben, die ihr neues Zuhause außerhalb im Grünen gefunden haben, ohne auf ihren gutbezahlten Arbeitsplatz in der Großstadt verzichten zu müssen. Begünstigt wird diese Art der Stadtflucht durch ein gut ausgebautes, weit in den ländlichen Raum reichendes Stadtbahnnetz. Eine weitere Kehrseite dieser Entwicklung ist, dass nach jüngster Verkehrszählung mittlerweile tagtäglich

über 900.000 Pendlerfahrzeuge die Stadtgrenzen in beiden Richtungen queren. Dabei haben auch die stadtauswärts gerichteten Autoströme durch ein verbessertes Arbeitsplatzangebot im Umland stark zugenommen.

Die Formel, Arbeitsplatz und Wohnort sollten möglichst beieinander liegen, geht in der Realität nicht auf. Inzwischen passen sich auch die Grundstückspreise entlang von Stadt- und S-Bahn immer stärker dem Stuttgarter Niveau an, so dass denjenigen, die billig bauen möchten, nichts anderes übrig bleibt, als sich abseits der Hauptverkehrswege anzusiedeln. Da jeder Wegzug aus Stuttgart der Stadt Steuereinkünfte im Finanzausgleich beschert, wird versucht, dieser Entwicklung gezielt durch das Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“, vorzugsweise für junge Familien, zu begegnen. Da ein Reihenhauseigentum mit über 110 m² Wfl. in der Regel zu 400 TDM zu haben ist, und dazuhin von Stadt und Land hoch subventioniert wird, erfreut sich diese Bebauung größter Beliebtheit. Ein Engpass ergibt sich dann, wenn die geeigneten, knappen Baugrundstücke nicht ausreichend zur Verfügung stehen.

Stuttgart konnte bis vor kurzem einem Großstadtvergleich des Deutschen Städtetages zufolge für sich reklamieren, eine reiche Stadt mit den niedrigsten Schulden und den höchsten Rücklagen zu sein. Dadurch bestanden beste Voraussetzungen, alle künftig geplanten Investitionen weitgehend aus eigener Kraft zu finanzieren. Diese günstige Finanzsituation hat sich mittlerweile eingetrübt, nachdem große Gewerbesteuerzahler aufgrund abflachender Konjunktur unerwartet ihre Gewerbesteuervorauszahlungen für die Jahre 2000 und 2001 nach unten angepasst haben und mit Gewerbesteuermindereinnahmen in der Größenordnung von 200 Mio. DM gerechnet werden muss. Die Einbringung eines Nachtragshaushaltes für 2001, verbunden mit einem Kassensturz für den Doppelhaushalt 2002/ 2003 wird nicht mehr ausgeschlossen.

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt ist in weiten Teilen ausgeglichen. Statistisch teilen sich in Stuttgart bei einem Gesamtwohnungsbestand von 289.750 Einheiten 1,92 Bürger eine Wohnung; auf Wohnfläche pro Einwohner bezogen, entspricht dies einer Wohnfläche von 38,6 m². Der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte liegt derzeit bei 74 %.

Hingegen ist die Nachfrage nach preisgünstigem Mietwohnraum in Stuttgart unverändert groß. Das städtische Amt für Liegenschaften und Wohnen vermeldet einen Bestand von über 3.500 Not- und Dringlichkeitsfällen in der sog. Vormerkdatei.

Lediglich 7,9 % aller Stuttgarter Wohnungen (22.800 Einheiten) sind gebunden mit Belegungsrechten der Stadt. Fluktuation, Leerstands- und Mietausfälle nehmen seit kurzem stärker zu. Dies ist sicherlich weniger ein Indiz von Sättigung in diesem Marktsegment, als von erhöhter Mobilität der Mieter, demographisch bedingtem Mieterwechsel in den Altwohnbeständen und der Konzentration von Einkommenschwachen und Problemfamilien mit entsprechenden Finanzschwierigkeiten. Zudem haben die Wohnansprüche der Bewerber weiter zugenommen, so dass für Wohnungen mit Einfachstandards nur erschwert Interessenten zu finden sind. Da die Sanierungskosten allemal 2/3 eines Neubaus betragen und von marktlicher Seite den Mietfestsetzungen Grenzen gesetzt sind, müssen bei fehlender öffentlicher Förderung enorme Unwirtschaftlichkeiten verkraftet werden. Unternehmenspolitisch können solche Modernisierungsinvestitionen mit eigenen Mitteln nur in kleinen Schritten erfolgen, um die Ertragskraft nicht zu überfordern. Fazit bleibt damit die Akzeptanz einer gewissen Leerstandsquote.

Der örtliche Mieterverein geht nach eigenen Erhebungen von einem immer noch vorhandenen Wohnungsfehlbestand in Stuttgart von 28.000 (preisgünstigen) Mietwohneinheiten aus. Die Landes-

hauptstadt hat im vergangenen Jahr einen rechnerischen Wohnungsfehlbestand von 6.300 Einheiten ermittelt.

Durch vorrangige Belegung der SWSG-Hausbestände mit Geringverdienenden und Transfereinkommensbeziehern bei hohem Ausländeranteil (Ausländerquote in SWSG-Hausbeständen bisweilen weit über 50 %) sind strukturelle Spannungen in Wohnsiedlungen zwangsläufig, weil die gegenseitige Toleranz ständig abnimmt. Die partielle Öffnung der Wohnungsvergabe zugunsten der Mittelschichten war eine richtige Entscheidung der Stadt zur Belegungsstabilisierung. Mit nicht (mehr) gebundenen Wohnungen können künftig auch Bewerber bedient werden, deren Einkommen die Grenzen für den Sozialen Wohnungsbau überschreitet. Ebenso dürfen auswärtige Wohnungssuchende berücksichtigt werden, wenn diese über einen Arbeitsplatz in Stuttgart und über eigenes Einkommen verfügen, das sicherstellt, dass die Wohnkosten ohne Inanspruchnahme staatlicher Hilfen getragen werden können. In ähnliche Richtung

Weniger aus Gründen der Markteinsicht als vielmehr aufgrund von Sparzwängen in den öffentlichen Kassen wurde die Mietwohnungsbauförderung nach Vorgabe durch den Bund sowohl vom Land Baden-Württemberg als auch von der Stadt Stuttgart deutlich zurückgenommen. Im Rahmen des Landeswohnungsbauprogramms 2001 werden für ganz Baden-Württemberg weiterhin nur 2.400 Wohneinheiten gefördert, wovon 2.100 solche in Eigentumsmaßnahmen und 300 Mietwohnungen betreffen. Dank verfügbarer Rückflussmittel hat sich die Anzahl der landesweit geförderten Mietwohnungen inzwischen auf 590 Einheiten erhöht, so dass auf Stuttgart bezogen in 2001 mit einer Förderung von 180 Wohneinheiten gerechnet werden kann. Förderschwerpunkte bilden Sonderprojekte (Soziale Stadt, städtebauliche Erneuerung, Konversionsmaßnahmen) und Baumaßnahmen zugunsten benachteiligter Bevölkerungskreise (Schwerbehinderte, Senioren, soziale Randgruppen).

Landeswohnungsbauförderprogramme im Überblick:

Jahr	Mio. DM	Gesamte Wohnungsanzahl-	davon Mietwohnungen	davon Eigentumswohnungen
1993	1.200	25.400	15.500	9.900
1994	1.162	23.800	13.200	10.600
1995	888	17.350	9.100	8.250
1996	822	15.800	8.500	7.300
1997	374	7.500	2.500	5.000
1998	292	6.200	900	5.300
1999	282	6.400	1.000	5.400
2000	126	2.400	200	2.200
2001	116	2.400	300	2.100

(Angaben in 2001 ohne Aufstockung durch Rückflussmittel)

weist die jüngst beschlossene Lockerung der Fehlbelegungsabgabe und die Einführung eines gezielten Sozialmanagements in auffälligen Bestandssiedlungen. Ebenso zählt dazu die nunmehr seit mehreren Jahren praktizierte Eigenbelegung der SWSG von 25 % ihres freifinanzierten Altbestandes.

Anders als in anderen Bundesländern wird dem Mietwohnungsbau in Baden-Württemberg nicht mehr die Bedeutung früherer Zeit zugemessen. Dies erscheint insoweit bedauerlich, als dabei verkannt wird, dass auf die Wohnungswirtschaft enorme Erneuerungslasten ihrer in die Jahre gekommenen Althausbestände aus den

Bauboomphasen der 50er und 60er Jahre zukommen. Hierbei handelt es sich um Totalsanierungen, die nicht aus den angesammelten Bauerneuerungsrücklagen der im Prinzip gestoppten Mietpreise zu finanzieren sind, sondern im Sinne von § 17 II. WoBauG einer Neubauförderung gleichzusetzen sind. Wohnungswirtschaft, Mieter, Kommunen, Mieterverein, Haus- und Grundbesitzerverein sowie wohnungswirtschaftliche Interessensverbände sind aufgefordert, gemeinsame Überzeugungsarbeit gegenüber der Politik zu leisten, um im Landeshaushalt wieder eine bedarfsgerechte und verstetigte Wohnungsbauförderung zu erreichen.

Auch die komplementäre städtische Wohnungsbauförderung hat sich hinsichtlich des Mietwohnungsbaus bisher an den Fördervorgaben des Landes orientiert und für Neubauten (nicht neubaugleiche Modernisierungen) eine Pauschalhöchstsubvention von DM 350,-/ m² Wfl. zur Verfügung gestellt. Ob dies angesichts der anstehenden Sanierungslasten in den Althausbeständen bei ausbleibender Landesförderung auf Dauer durchzuhalten ist, erscheint fraglich. Schon in der Vergangenheit musste die Stadt durch eigene Förderprogramme der Wohnungswirtschaft unter die Arme greifen, weil auch ihr die nachhaltige Vermietbarkeit ihrer preisgünstigen, belegungsgebundenen Sozialmietwohnungsbestände vordringliches Anliegen ist, und Leerstände wegen unzeitgemäßer Wohnstandards Kapitalvernichtung bedeuten.

In Stuttgart wurden im Jahr 2000 nur mehr noch 1.750 Wohneinheiten fertiggestellt, nach 2.100 im Vorjahr. Auch die Baugenehmigungen mit 1.240 Wohneinheiten in 2000 zeigen gegenüber den Vorjahren sinkende Tendenz und lassen auf verminderte Bauproduktion in der Zukunft schließen.

Landesförderung im Prozess der Neuorientierung

Nach Erhebungen des Statistischen Landesamtes wurden im Jahr 2000 landesweit gut 54.500 Wohnungen - durch Neubau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie im Zuge von Baumaßnahmen im Bestand - bezugsfertig, was gegenüber 1999 einen Rückgang von 4 % bedeutet. Hauptursächlich für die weiter verringerten Fertigstellungszahlen war der Geschosswohnungsbau. So wurden im Jahr 2000 knapp 19.600 oder 14 % weniger Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bezugsfertig als im Vorjahr. Mit einem Minus von 7 % waren außerdem die fertiggestellten Zweifamilienhäuser beteiligt. Dagegen nahmen in diesem Jahr die neu-beziehbaren Einfamilienhäuser nochmals zu.

Auch die Bauüberhangsermittlung zeigt ähnliche Tendenz. Landesweit war für 66.400 Neubauwohnungen in Wohngebäuden zwar eine Baufreigabe erteilt, aber bis zum Stichtag 31.12.2000 noch keine Fertigstellungsmeldung abgegeben. Damit lag der Bauüberhang um 17 % niedriger als Ende 1999. Bei 58 % - nämlich annähernd 38.550 Wohnungen - war weiteren Berechnungen der Behörde zufolge zum Erhebungsstichtag bereits mit dem Bau begonnen; damit Ende 2000 gut 8.100 Wohnungen weniger im Bau als Ende 1999. Wie im Zuge der Bauüberhangsermittlung ebenfalls festgestellt wurde, ist für nahezu 4.500 Neubauwohnungen im Laufe des Jahres 2000 die Baugenehmigung erloschen. Für das laufende Jahr rechnet das Statistische Landesamt mit weiteren Einbrüchen bei den Fertigstellungszahlen von 15 bis 20 %, was einem erwarteten Fertigstellungsergebnis in der Größenordnung von 45.000 Wohnungen entspricht.

Da es sich bei allen o.g. Produktionsangaben um Bruttowerte ohne Verrechnung mit Abrissen, Umwandlungen, Zusammenlegungen etc. handelt, ist der tatsächliche Zuwachs an neugeschaffenem

Wohnraum deutlich geringer. Außerdem ist der steigende Wohnflächenverbrauch in den Beständen zu berücksichtigen, der die Marke von 40 m² Wfl./ Einwohner Stuttgarts alsbald erreicht haben wird. In Deutschland liegt z.Zt. der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch bei 39,1 m² Wfl./ Einwohner. Damit ist keineswegs ein Spitzenplatz in Europa erreicht, wenn zum Vergleich Dänemark mit 48,6 m², Schweden mit 43,8 m² und die Niederlande mit 41,1 m² herangezogen werden. Auch innerdeutsch sind die Verhältnisse von Bundesland zu Bundesland verschieden. An der Spitze der durchschnittlichen Wohnfläche pro Bundesbürger steht das Saarland mit 43,4 m², gefolgt von Rheinland-Pfalz mit 42,3 m² und Niedersachsen mit 40,9 m².

Auf Initiative der Wohnungswirtschaft wurde vom Land Baden-Württemberg eine Wohnungsbaukommission ins Leben gerufen. Diese Kommission hatte unter der Federführung des Wirtschaftsministeriums die Aufgabe, Feststellungen und Empfehlungen für eine nachhaltige Wohnungsbaupolitik zu formulieren. Die Kommission hat ihre Arbeit abgeschlossen und einen Bericht von über 130 Seiten vorgelegt. Dieser Bericht ist ein umfassendes Kompendium über die Lage der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Lande und bildet die Grundlage für alle wohnungspolitischen Entscheidungen der nächsten Jahre. Von den Feststellungen und Empfehlungen sind besonders herauszuheben:

- ▶ In Baden-Württemberg besteht landesweit eine deutlich entspannte Wohnungssituation. Es zeichnen sich jedoch neue Engpässe ab. Sinkende Fertigstellungszahlen lassen Knappheit bei den Mietwohnungen befürchten.
- ▶ Für das Land ist eine eigenständige Wohnungsbaupolitik unverzichtbar. Diese hat u.a. nachhaltig verlässliche Rahmenbedingungen zu schaffen und regional bestehende Engpässe zu überwinden.
- ▶ Dem hohen Stellenwert einer nachhaltigen Wohnungsversorgung ist sowohl durch Förderung im Neubau als auch im Bestand Rechnung zu tragen.
- ▶ Familiengerechte bezahlbare Wohnungen in einem familienfreundlichen Umfeld sind zu schaffen und zu gewährleisten.
- ▶ Zu nachhaltigen Siedlungsentwicklungen sind die Ziele des Bauens zu definieren sowie stabile und ausgewogene Sozialstrukturen zu schaffen und zu erhalten.
- ▶ Die Wohnungspolitik muss als wichtiges Instrument zur Stabilisierung der Baukonjunktur und des Arbeitsmarkts verstanden werden.
- ▶ Die Wohnungspolitik hat einen wichtigen Beitrag zur Vermögensbildung und zur Alterssicherung zu leisten.
- ▶ Nach überwiegender Auffassung der Kommission ist eine jährliche Fertigstellungsrate von 50.000 Wohnungen sicherzustellen.
- ▶ Die steuerlichen, politischen und sonstigen Rahmenbedingungen müssen investitionsfreundlich gestaltet werden.
- ▶ Zur Erhöhung der Wohnungseigentumsquote in den Ballungszentren stellt die Privatisierung von Wohnungsbeständen ein geeignetes Instrument dar.
- ▶ Die Förderleistungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus sind nach einheitlicher Meinung der Kommission deutlich zu erhöhen und dabei verstärkt auf den Bestand auszurichten.
- ▶ Schwellenhaushalten, insbesondere Familien mit Kindern, muss der Weg zum Wohneigentum durch gezielte Förderangebote geebnet werden.

- ▶ Eine deutliche Verbesserung des Absatzes an Wohnbauland soll durch eine aktive Baulandpolitik der Kommunen und über die Aktivierung brachliegender Flächen erreicht werden.
- ▶ Von sozialer Erosion bedrohte Problemgebiete in Ballungszentren sind durch gezielte Maßnahmen der Modernisierung, Instandsetzung, sozialverträglichen Belegung usw. zu stabilisieren.
- ▶ Die Wohngeldleistungen als zentrales Instrument der Subjektförderung sollen zur Stabilisierung der Wohnkaufkraft kontinuierlich und nicht in überlangen Zeitabschnitten angepasst werden.

Inzwischen hat der Wirtschaftsminister des Landes in der Presse verlauten lassen, dass er in 3 bis 4 Jahren mit einem Wohnungsnotstand rechne, und die aktuell rückläufige Entwicklung im Wohnungsneubau gestoppt werden müsse, auch wenn es derzeit allenfalls in Groß- und Universitätsstädten kurzfristige Versorgungsengpässe gebe.



Stuttgart-Untertürkheim,
Großglocknerstraße 64/
Schnaiter Str. 1 + 3,
KfW-Modernisierung



Stuttgart-West, Ausbau
des Geschäftshauses
Herzogstraße 15



Stuttgart-Degerloch, Fertiggestelltes Neubauareal
„Zahnradbahnhof“





*Stuttgart Hedelfingen,
Hedelfinger Straße
151 - 161,
Modernisierung und
Neubau*





Stuttgart-Untertürkheim
Aprikosenstr. 27, 29 a + b,
Augsburger Straße 595 A - C, 597
Bestandssanierung



Stuttgart-Steinhaldenfeld, sanierungsbedürftige Wohnsiedlung „Falchstraße“





Stuttgart-Zuffenhausen,
Besigheimer Straße 39,
Bestandssanierung



Stuttgart-Zuffenhausen,
Marconistraße 19 -23,
Bestandssanierung

Stuttgart-Mönchfeld,
Makrelenweg 10 - 16,
Bestandssanierung



Stuttgart-Rot,
Auricher Straße 57,
Bestandssanierung



Stuttgart-Zuffenhausen
Stammheimer Str. 66,
Bestandssanierung

Stuttgart-Freiberg,
Suttnerstraße 1 + 3,
KfW-Modernisierung



Weitere Informationen zum Geschäftsverlauf – Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2000 wurde nachstehendes Bauvolumen bearbeitet:

1. Fertigstellungen in 2000

<u>Anlagevermögen</u>	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ Bauabrechnung	
				rd. (TDM)	rd. T€
<i>Neubauten Miethäuser</i>					
Stuttgart-Degerloch, Epplestr. 35 (Mietteil)	12	-	12	(3.513,0)	1.796,2
Stuttgart-Degerloch, Jahnstr. 14 + 16 (III. BA)	37	-	26	(8.888,1)	4.544,4
Stuttgart-Dürrelewang, Galileistr. 62 - 66 (DG-Ausbau)	6	-	-	(1.813,5)	927,2
Stuttgart-Dürrelewang, Herschelstr. 4 A - D (DG-Ausbau)	8	-	-	(2.141,0)	1.094,7
Stuttgart-Dürrelewang, Schopenhauerstr. 43 A - C (DG-Ausbau)	7	-	63	(4.137,7)	2.115,6
Stuttgart-Bad Cannstatt, Mahatma-Gandhi-Str. 5 (Teilüberhang)		1		(1.264,5)	646,5
	70	1	101	(21.757,8)	11.124,6
<i>Durchgreifende Gebäudemodernisierung Miethäuser</i>					
Stuttgart-Obertürkheim, Augsburg Str. 595 A - C, 597	22	-	-	(4.337,0)	2.217,5
Stuttgart-West, Augustenstr. 49 + 49 A	17	-	-	(3.382,0)	1.729,2
Stuttgart-Heumaden, Bildäckerstr. 8 - 12 (mit DG-Ausbau/ Block 7)	30	-	-	(6.216,2)	3.178,3
Stuttgart-Bad Cannstatt, Hallschlag 43 - 47	16	-	-	(3.245,0)	1.659,1
Stuttgart-West, Herzogstr. 15 (Teilüberhang)	-	4	-	(1.037,6)	530,5
Stuttgart-Heumaden, Korianderstr. 15 - 19 (mit DG-Ausbau/ Block 5)	30	-	-	(6.000,8)	3.068,2
Stuttgart-Feuerbach, Kyffhäuserstr. 70 (mit DG-Ausbau/ I.BA)	30	-	-	(3.768,0)	1.926,5
Stuttgart-Zuffenhausen, Marconistr. 19 + 21, 23	16	-	-	(3.239,0)	1.656,1
Stuttgart-Bad Cannstatt, Naststr. 40 + 42, Bilfingerstr. 1 + 3 (mit DG-Ausbau)	22	-	-	(5.142,0)	2.629,1
Stuttgart-West, Reinsburgstr. 40	10	-	-	(2.313,0)	1.182,6
Stuttgart-Untertürkheim, Sattelstr. 47 - 59 (Teilüberhang)	15	-	-	(2.711,0)	1.386,1
Stuttgart-Bad Cannstatt, Sparrhärmlingweg 71 A - E (mit DG-Ausbau/ II. BA)	18	-	-	(4.356,0)	2.227,2
	226	4	-	(45.747,6)	23.390,4
<i>Modernisierung nach KfW-Programm</i>					
Stuttgart-Dürrelewang, Galileistr. 62 - 66	24	-	-	(1.757,8)	898,7
Stuttgart-Untertürkheim, Großglocknerstr. 64, Schnaiterstr. 1 + 3	22	-	-	(1.782,1)	911,2
Stuttgart-Dürrelewang, Herschelstr. 4 A - D	30	-	-	(2.058,0)	1.052,2
Stuttgart-Dürrelewang, Schopenhauerstr. 43 A - C	24	-	-	(1.749,5)	894,5
Stuttgart-Freiberg, Suttnerstr. 1 + 3	32	-	-	(1.570,4)	802,9
Stuttgart-West, Traubenstr. 24 - 28	30	-	5	(2.531,0)	1.294,1
	162	-	5	(11.448,8)	5.853,6
Gebäudemodernisierung insgesamt	388	4	-	(57.196,2)	29.244,0
Anlagevermögen insgesamt	458	5	106	(78.954,0)	40.368,6

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ Baubrechnung rd. (TDM)	rd. T€
Übertrag	458	5	106	(78.954,0)	40.368,6
<u>Umlaufvermögen</u>					
<i>Neubau Eigentumswohnungen</i>					
Stuttgart-Nord, Eckartstr. 6 - 12, Media-Forum (Teilüberhang)	15	-	10	(4.893,4)	2.501,9
Stuttgart-Degerloch, Epplestr. 35 (Teilüberhang)	1	-	1	(347,7)	177,8
Stuttgart-Bad Cannstatt, James-F.-Byrnes-Str. 4, ehem. Robinson-Barracks (Teilüberhang)	1	-	1	(439,0)	224,5
Stuttgart-Bad Cannstatt, James-F.-Byrnes-Str. 6 - 12, ehem. Robinson-Barracks (Teilüberhang)	6	-	6	(2.480,0)	1.268,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Kneippweg 1 - 7 ehem. US-Hospital, (Teilüberhang)	2	-	2	(713,4)	364,8
Stuttgart-Bad Cannstatt, Prießnitzweg 39, ehem. US-Hospital (Teilüberhang)	8	-	3	(2.417,0)	1.235,8
Stuttgart-Bad Cannstatt, Roter Stich 125 + 127, Yitzhak-Rabin-Str. 19, ehem. Robinson-Barracks (Teilüberhang)	3	-	4	(1.132,5)	579,0
Umlaufvermögen insgesamt	36	-	27	(12.423,0)	6.351,8
Gesamte Fertigstellungen 2000	494	5	133	(91.377,2)	46.720,4
<i>2. Bauüberhang nach 2001</i>					
<u>Anlagevermögen</u>					
<i>Neubauten Miethäuser</i>					
Stuttgart-Hedelfingen, Hedelfinger Str. 159 + 161	24	-	56	(7.356,3)	3.761,2
Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstr. 101 A + 117 A (Anbau)	24	-	82	(7.377,0)	3.771,8
	48	-	138	(14.733,3)	7.533,0
<i>Durchgreifende Gebäudemodernisierung Miethäuser</i>					
Stuttgart-Rot, Auricher Str. 57	10	-	-	(2.166,0)	1.107,5
Stuttgart-Heumaden, Bockelstr. 53 - 57 (mit DG-Ausbau/ Block 1)	30	-	-	(5.860,1)	2.996,2
Stuttgart-Bad Cannstatt, Duisburger Str. 3/1	8	-	-	(1.954,8)	999,5
Stuttgart-Degerloch, Epplestr. 33	7	1	-	(2.079,0)	1.063,0
Stuttgart-Dürrelewang, Eulerstr. 17 A - E (mit DG-Ausbau)	32	-	-	(6.370,0)	3.256,9
Stuttgart-Feuerbach, Kyffhäuserstr. 72 (mit DG-Ausbau/ II. BA)	22	-	-	(2.783,0)	1.422,9
Stuttgart-Ost, Parkstr. 1 - 5, Roserweg 2 - 10	44	-	-	(9.407,0)	4.809,7
Stuttgart-Bad Cannstatt, Sparrhärmlingweg 69 A - E (mit DG-Ausbau/ III. BA)	17	-	-	(3.477,0)	1.777,8
Stuttgart-Zuffenhausen, Stammheimer Str. 66	8	-	-	(1.542,0)	788,4
	178	1	-	(35.638,9)	18.221,9
<i>Modernisierungen nach KfW-Programm</i>					
Stuttgart-Rot, Schozacherstr. 30 - 36	40	5	-	(3.054,5)	1.561,7
Anlagevermögen insgesamt	266	6	138	(53.426,7)	27.316,6

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ Baubrechnung rd. (TDM)	rd. T€
Übertrag	266	6	138	(53.426,7)	27.316,6
<u>Umlaufvermögen</u>					
<i>Neubau Eigenheime</i>					
Stuttgart-Weilimdorf, Fasanengarten, Heimerdinger Weg 5 -17, Weingartenberg 6 - 32	32	-	32	(16.328,4)	8.348,5
Stuttgart-Weilimdorf, Althausen, Hausenring 24 - 30, Heckwiesenweg 17 A + B	14	-	-	(6.458,7)	3.302,3
Stuttgart-Vaihingen, Ida-Kerkovius-Weg 8-30	12	-	12	(5.825,6)	2.978,6
Ostfildern-Scharnhausen, Oskar-Schlemmer-Weg 32 - 50, In den Holzwiesen 31 - 45	18	-	-	(10.476,2)	5.356,4
	76	-	44	(39.088,9)	19.985,8
<i>Neubau Eigentumswohnungen</i>					
Stuttgart-Heumaden, Bildäckerstr. 14 + 22	26	-	26	(11.656,8)	5.960,0
Stuttgart-Nord, Eckartstr. 6 - 12, Media-Forum (Teilüberhang)	22	-	45	(8.357,9)	4.273,3
Stuttgart-Bad Cannstatt, James-F.-Byrnes-Str. 2, ehem. Robinson-Barracks (Teilüberhang)	4	-	5	(1.626,0)	831,4
Stuttgart-Bad Cannstatt, James-F.-Byrnes-Str. 4, ehem. Robinson-Barracks (Teilüberhang)	5	-	4	(2.145,0)	1.096,7
Stuttgart-Bad Cannstatt, James-F.-Byrnes-Str. 6 - 12, ehem. Robinson-Barracks (Teilüberhang)	14	-	14	(5.774,0)	2.952,2
Stuttgart-Bad Cannstatt, Prießnitzweg 39, ehem. US-Hospital (Teilüberhang)	20	-	9	(6.154,9)	3.147,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Roter Stich 125 + 127, Yitzhak-Rabin-Str. 19, ehem. Robinson-Barracks (Teilüberhang)	15	-	15	(5.394,5)	2.758,1
Stuttgart-Bad Cannstatt, Roter Stich 129, ehem. Robinson-Barracks (Teilüberhang)	3	-	2	(1.282,0)	655,5
Stuttgart-Weilimdorf, Wohn- und Geschäftshaus „Löwen“	6	16	27	(15.954,4)	8.157,4
	115	16	147	(58.345,5)	29.831,6
Umlaufvermögen insgesamt	191	16	191	(97.434,4)	49.817,4
Bauüberhänge insgesamt	457	22	329	(150.861,1)	77.134,1

WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ Baubrechnung rd. (TDM)	rd. T€
----	------------	----	--	--------

Gesamtübersicht

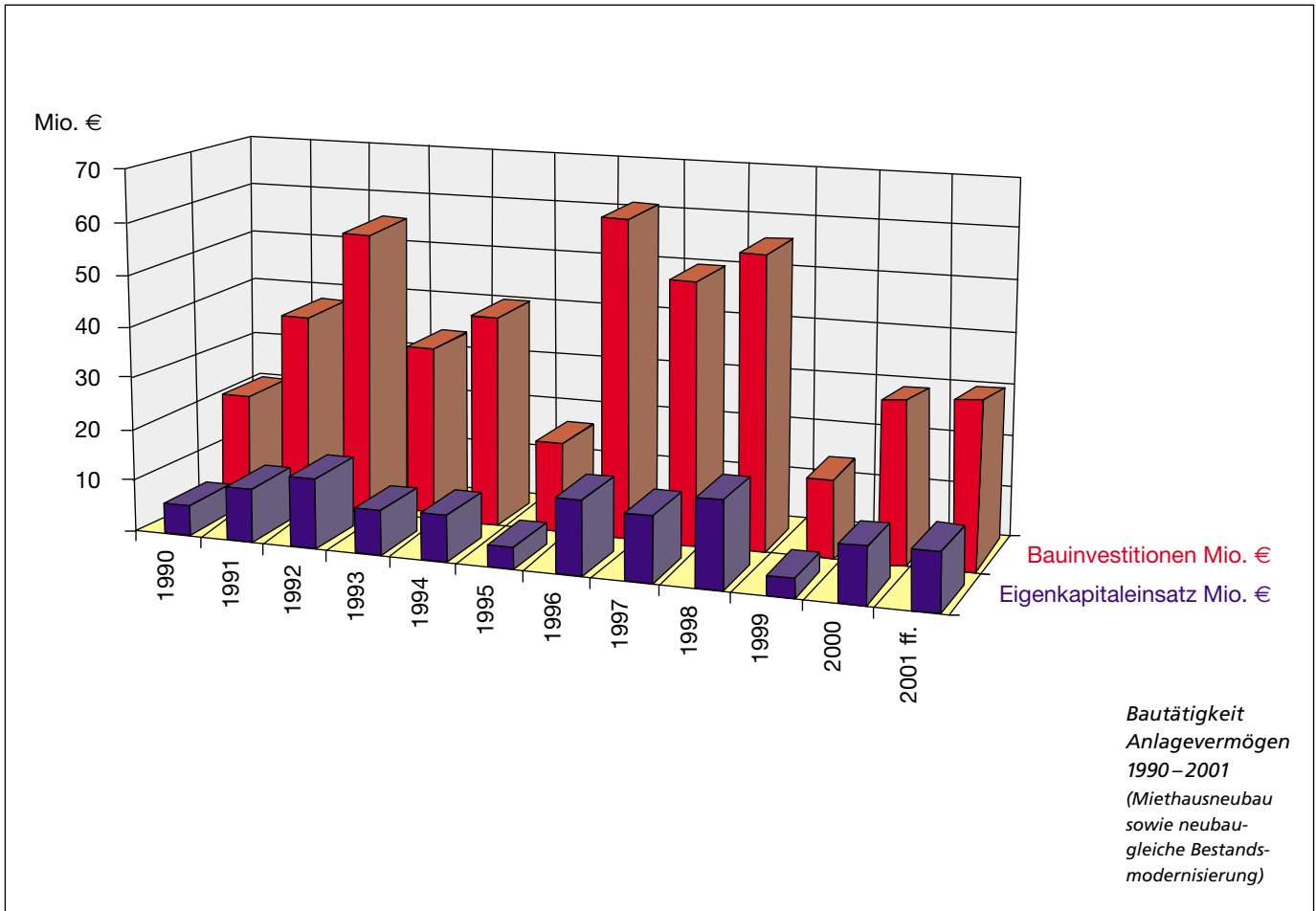
Fertigstellungen 2000	494	5	133	(91.377,2)	46.720,4
Bauüberhänge nach 2001	457	22	329	(150.861,1)	77.134,1
Bauvolumen 2000	951	27	462	(242.238,3)	123.854,5

WE = Wohnung
 GE = Gewerbeeinheit
 SoE = Sonstige Einheit (Kindergarten, Sozialeinrichtungen u. ä.)
 Ga = Garage
 BA = Bauabschnitt



Stuttgart-Rot,
 Schozacher Str. 30-36,
 KfW-Modernisierung





Das Bauvolumen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 100 Wohneinheiten sowie im Wert von annähernd 21,6 Mio. € (= rd. 15 %) erneut zurückentwickelt. Dies entspricht - bezogen auf die Bauwerte - einem Minus von rd. 27,4 % im Anlagevermögen, bei einem gleichzeitigen Plus von rd. 7,7 % im Umlaufvermögen. Die Gründe sind sich abzeichnende temporäre Marktsättigung im Miethaussektor bei stark eingeschränkter öffentlicher Wohnungsbauförderung. Im Verkaufssektor sind zwar neue Objekte begonnen worden, die aber durch die in den Büchern noch vorhandenen unverkauften Eigentumswohnungen in den Großprojekten Burgholzhof, US-Hospital und Media-Forum belastet sind.

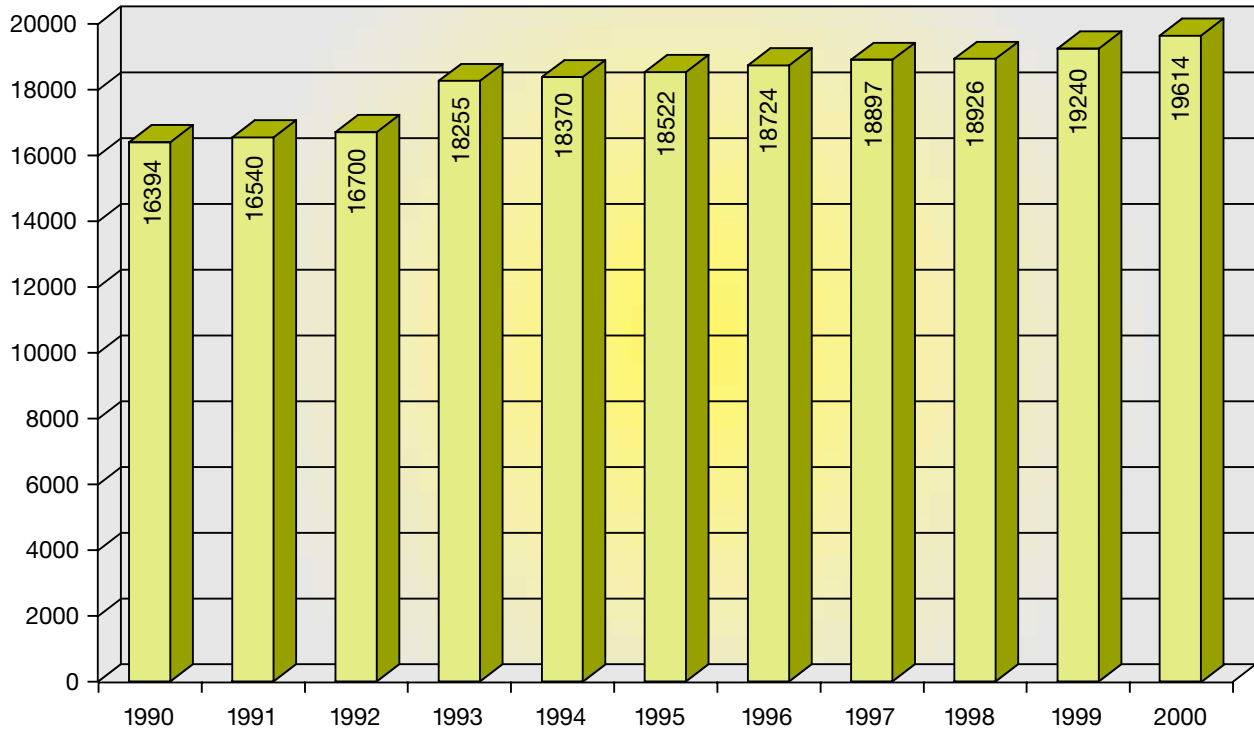
Die Neubauvorhaben im **Wohneigentum resp. Teileigentum** beschränken sich auf zwei 13-Familienhäuser in Heumaden, wodurch die Gesamtneuordnung des

Wohngebiets Bildäcker-/ Bockel-/ Korianderstraße aus den 50iger Jahren - zumeist Mietwohnungen und Gewerbe des Sachanlagevermögens - zum Abschluss gebracht wird, und um ein Wohn- und Geschäftshaus in exponierter Lage am sog. Löwenmarkt im Zentrum von Stuttgart-Weilimdorf.

Der attraktive Bau von Eigenheimen wurde in 2000 mit Schwerpunkt in Stuttgart-Weilimdorf, Fasanengarten und Althausen, fortgesetzt. Erstmals enthalten ist zudem mit Ostfildern-Scharnhausen ein Projekt außerhalb der Markungsgrenze von Stuttgart. In Stuttgart-Vaihingen, Lauchäcker, handelt es sich um ein ca. 14 ha großes Erschließungsgebiet „auf der grünen Wiese“, dessen Bodenordnung nach mehr als 10 Jahren Bearbeitungszeit nunmehr der Baureife zugeführt werden konnte. Es sollen abschnittsweise ca. 600 Wohneinheiten - meist im Wohneigentum

Wohnungsbestand
1990–2000

Anzahl



- für ca. 2.000 Menschen neu entstehen, woran 3 institutionelle Bauträger Stuttgarts - darunter die SWSG - maßgeblich beteiligt sind. In einem ersten Bauabschnitt wurden von der SWSG 12 Reihenhausteile im Programm „Preiswertes Wohneigentum“ auf Baustelle gebracht. Daran schließt sich eine Bebauung mit 48 Eigentumswohnungen an. Weiter folgt ein zentrales Ladenzentrum mit einem Wohnturm von bis zu 21 Geschossen als Pendant zur benachbarten Hochhausbebauung „Lauchhau“ aus der Zeit Ende der 60iger Jahre.

Bei den in 2000 fertiggestellten 70 **Mietwohnungen** im Anlagevermögen handelt es sich um Miethausbauten, deren Projektierung und Finanzierung auf frühere Jahre zurückgeht. Diese betreffen entweder die Quartiersschließung durch einen letzten Bauabschnitt (Jahnstraße), den

nachträglichen Umbau von neu geschaffenem Wohnraum zu Kindergartenzwecken (Mahatma-Gandhi-Straße), den Ergänzungsbau zu einer nachfolgenden Bestandssanierung (Epplestraße) oder die Nachverdichtung durch Dachgeschossausbau im Zuge einer Bestandsmodernisierung nach dem KfW-Programm (Galileistraße, Herschelstraße, Schopenhauerstraße). Die genannten Maßnahmen erfordern einen Eigenkapitaleinsatz von rd. 2,6 Mio. € (23,4 % der Gesamtfinanzierung) und sind gefördert mit rd. 3,4 Mio. € (30,6 %) nach den Landeswohnungsbauprogrammen 1996 und 1997 sowie restlich mit rd. 3 Mio. € (27 %) per Darlehen und Zuschüsse der Stadt und mit 2,1 Mio. € (19 %) freien Kapitalmarktmitteln. Soweit die ungünstige Objekt-/ Subjektförderung nach dem 4. Förderweg zur Anwendung kommt, ergeben sich - trotz Komplementärförde-

zung durch die Stadt - wegen der hohen Startmieten von DM 14,-/ m² Wfl. + Mt. temporäre Belegungsschwierigkeiten in der Erstvermietung. Die reinen Herstellungskosten pro Wohnung liegen zwischen rd. 220 TDM bis 280 TDM zzgl. rd. 28 TDM bis 35 TDM pro Tiefgaragenplatz. Nahezu sämtliche Objekte befinden sich auf subventionierten Erbbaugrundstücken der Stadt. Die Eigenkapitalverzinsungen schwanken zwischen - 2 % und + 2 % p.a.

Mit 48 klassischen Mietwohnungen im Bauüberhang nach 2001 (Ergänzungsbauten zu nachfolgenden Bestandssanierungen) ist die Phase intensiven Miethausneubaus vorerst beendet. Zu Kosten, Finanzierung, Belegung und Wirtschaftlichkeit gilt Vorstehendes sinngemäß. Das mit 25,2 % der Gesamtfinanzierung bereitzustellende Eigenkapital beträgt rd. 1,9 Mio. €. An Fördermitteln von Land und Stadt sind rd. 3,7 Mio. € (49,4 %) bewilligt zzgl. freie Kapitalmarktmittel von rd. 1,9 Mio. € (25,2 %).

Seit 1998 hat sich die SWSG verstärkt der **neubaugleichen Modernisierung** ihres Altgebäudebestandes zugewandt. In 2000 handelt es sich mit Fertigstellungen und Bauüberhängen um ein Volumen von 404 Wohneinheiten inkl. teilweise DG-Ausbau im Bauwert von 41,6 Mio. €. Die Kosten für eine sanierte Wohnung liegt zwischen 150 bis 220 TDM und für einen Dachgeschossausbau zwischen 120 bis ebenfalls 220 TDM (jeweils ohne Grundstück und Parkierung). Der Maßnahmenumfang entspricht dem eines Neubaus. Vor allem zu nennen sind Grundrissveränderung, Hochdämmung, Heizungseinbau, Leitungserneuerung, Auswechseln der Fenster, Einbau von Bädern, Anbau von Balkonen zzgl. Mietergärten, Dachneudeckung und/ oder DG-Ausbau, Erneuerung der Bodenbeläge, Eingangsbereiche, Außenanlagen, Zuwegungen etc.

Da eine städt. Mitfinanzierung - mit Ausnahme der zusätzlichen Wohnraumschaffung durch DG-Ausbau - nicht erfolgt, ist

die SWSG auf die Bereitstellung von Landesfördermitteln angewiesen. Bei einem Eigenkapitaleinsatz von rd. 10,4 Mio. € (25 %) stellt das Land aus den Wohnungsbauprogrammen 1996 - 2000 Finanzhilfen von rd. 19,1 Mio. € (45,9 %) zur Verfügung. Hinzu kommen komplementäre Finanzmittel der Stadt für DG-Ausbauten von rd. 1,2 Mio. € (2,9 %) und ersttellige Beleihungen von rd. 10,9 Mio. € (26,2 %).

Die zulässigen Bewilligungsmieten lt. Förderbestimmungen können bei Neuvermietung nach Modernisierung in aller Regel nicht erhoben werden und sind aufgrund der Wohnungsbelegung durch die Stadt auf eine höchstmögliche Durchschnittsmiete von DM 10,-/ m² Wfl. + Mt. begrenzt. Die errechneten Eigenkapitalverzinsungen sind infolgedessen in den Anfangsjahren teilweise negativ, was zu Lasten der laufenden Ergebnisrechnung geht und zur Bildung von Drohverlustrückstellungen führt.

Das der Vollständigkeit halber zu erwähnende Modernisierungsprojekt Herzogstraße 15 betrifft ein käuflich in S-West erworbenes Lagergebäude, das in 2 Bauabschnitten zu Büros umgebaut wurde. Unvorhersehbare Bauverteuerungen haben zu Abrechnungsgesamtkosten von fast 2 Mio. € geführt, wodurch die Wirtschaftlichkeit bei Quadratmetermieten von DM 12,20 und DM 13,50 belastet ist.

Die besondere Modernisierung von 202 Wohneinheiten nach dem **KfW-Programm** mit Maßnahmeschwerpunkt auf Energieeinsparung und Minderung des CO²-Ausstosses von rd. 7,4 Mio. € erfordern einen Eigenkapitaleinsatz von rd. 2,3 Mio. € (39,2 %). Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind auskömmlich, weil große Kostenanteile als Erhaltungsaufwand behandelt werden.

Bei den **Eigentumsmaßnahmen** im Umlaufvermögen handelt es sich um solche Teilfertigstellungen von Eigentumswohnungen, die im selben Jahr als ver-

kauf übergeben wurden. Es sind dies 36 Wohneinheiten und 27 Tiefgaragenplätze im Verkaufswert von rd. 6,4 Mio. €.

Von den als Bauüberhang nach 2001 erfassten 191 Wohnungen, 16 Gewerbe und 191 Tiefgaragenplätzen (Eigenheime wie Geschossbauten) sind inzwischen 91 Wohnungen und 14 gewerbliche Einhei-

ten im Verkaufswert von rd. 27,7 Mio. € (49 %) vermarktet oder mit sicheren Bewerberzusagen belegt. Aufgrund latenter Verlustrisiken sind nach kaufmännischer Vorsicht im Vorjahr vorgenommene Bewertungsabschläge von rd. 256 T€ in der Bilanz 2000 beibehalten worden.

Stuttgart-Vaihingen,
Neubaugebiet
„Lauchäcker“



Die Bauprogrammplanung für das Jahr 2001 hat nachstehend folgenden Umfang:

<u>Anlagevermögen</u>	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert	
				rd. (TDM)	rd. T€
<i>Neubauten</i>					
Stuttgart-Freiberg, Balthasar-Neumann-Straße 91 - 93 (Ersatzbebauung/ I. BA)	26	-	-	(5.194,0)	2.655,7
<i>Durchgreifende Gebäudemodernisierung (Um- und Ausbauten i.S.v. § 17 II. WoBauG)</i>					
Stuttgart-Dürtlewang, Eulerstr. 15 A - E	24	-	-	(4.120,0)	2.106,5
Stuttgart-Bad Cannstatt, Sparrhärmlingweg 65 A - D, 67 A - E (mit DG-Ausbau/ IV. + VI. BA)	32	-	-	(6.232,3)	3.186,5
Stuttgart-Bad Cannstatt, Weckherlinstr. 7 + 9, Bilfinger Str. 7	11	-	-	(2.477,0)	1.266,5
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 15 A - F (mit TG)	30	-	59	(7.919,0)	4.048,9
Stuttgart-Fasanenhof, Anne-Frank-Weg 1 A - D	24	-	-	(4.860,0)	2.484,9
Stuttgart-Mönchfeld, Makrelenweg 10-16	18	-	-	(3.594,0)	1.837,6
Stuttgart-Hedelfingen, Heimgartenstr. 61 - 67	24	-	-	(4.932,0)	2.521,7
Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstr. 95 - 101, 111 - 117 (I. BA)	40	-	-	(7.128,5)	3.644,7
Stuttgart-Hedelfingen, Hedelfinger Str. 151 - 157	31	-	-	(6.124,0)	3.131,2
	234	-	59	(47.386,8)	24.228,5
<i>Modernisierungen nach KfW-Programm</i>					
Stuttgart-Freiberg, Suttnerstr. 5 + 7	32	-	-	(1.571,0)	803,2
Stuttgart-Freiberg, Balthasar-Neumann-Str. 75 - 79	20	-	-	(652,0)	333,4
Stuttgart-Dürtlewang, Schopenhauerstr. 41 A - C	24	-	-	(1.694,0)	866,1
	76	-	-	(3.917,0)	2.002,7
Anlagevermögen insgesamt	336	-	59	(56.497,8)	28.886,9
<u>Umlaufvermögen</u>					
<i>Neubau Eigenheime</i>					
Remseck-Aldingen, Neckarkanalstr. 91 - 115	13	-	14	(7.800,0)	3.988,1
Kornwestheim, ehem. Ludendorff-Kaserne	25	-	25	(14.250,0)	7.285,9
Stuttgart-Burgholzof, Preiswertes Wohneigentum	36	-	36	(16.200,0)	8.282,9
Stuttgart-Heslach, Burgstall-/ Müller-/ Hahnstr.	60	-	60	(25.815,0)	13.199,0
	134	-	135	(64.065,0)	32.755,9
<i>Neubau Eigentumswohnungen</i>					
Remseck-Aldingen, Neckarkanalstr. 89	7	-	8	(3.325,0)	1.700,0
Stuttgart-Vaihingen, Lauchäcker	48	-	48	(19.059,7)	9.745,1
Kornwestheim, ehem. Ludendorff-Kaserne	22	-	22	(10.809,5)	5.526,8
Stuttgart-Burgholzof, Kleines Ladenzentrum	4	3	43	(5.613,0)	2.869,9
	81	3	121	(38.807,2)	19.841,8
Umlaufvermögen insgesamt	215	3	256	(102.872,2)	52.597,7
Übertrag	551	3	315	(159.370,0)	81.484,6

	SoE/			Kostenvoranschlag/ Verkaufswert	
	WE	GE	Ga	rd. (TDM)	rd. T€
Übertrag	551	3	315	(159.370,0)	81.484,6
Baubetreuung in Bauherrengemeinschaft					
Stuttgart-Burgholzof, Passivhäuser	36	-	36	(15.120,0)	7.730,7
Bauprogramm 2001 insgesamt	587	3	351	(174.490,0)	89.215,3

WE = Wohnung
 GE = Gewerbeeinheit (Laden, Büro, Praxis)
 SoE = Sonstige Einheit (Kindergarten, Spieleinrichtungen u.ä.)
 Ga = Garage
 DG = Dachgeschoss
 KfW = Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt

Im **Anlagevermögen** beläuft sich das Investitionsvolumen von 336 Wohneinheiten auf rd. 28,9 Mio. €, wobei der reine Neubau mit 26 Wohnungen nur eine untergeordnete Rolle spielt. Das erforderliche Eigenkapital von rd. 6,9 Mio. € kann bereitgestellt werden. Eine Landesförderung bzw. Förderung nach KfW-Programm ist für nahezu alle Projekte zugesagt und kann auch für den fehlenden Rest mit größter Wahrscheinlichkeit erwartet werden.

Im **Umlaufvermögen** sind die geplanten Eigenheime und Eigentumswohnungen so weit projektiert, dass eine Realisierung je nach Markt- und Absatzlage noch im betreffenden Jahr erfolgen kann.

Die Programmvorschau für die Zeit ab dem Jahr 2002 enthält folgende Projekte:

Anlagevermögen

	SoE/			Kostenvoranschlag/ Verkaufswert	
	WE	GE	Ga	rd. (TDM)	rd. T€
<i>Neubauten</i>					
Stuttgart-Freiberg, Balthasar-Neumann-Straße 85 - 89 (Ersatzbebauung/ II. BA)	39	-	-	(7.192,0)	3.677,2
Stuttgart-Bad Cannstatt, Sparrhärmlingweg 63 (Ersatzbebauung/ V. BA)	6	-	46	(3.253,0)	1.663,2
	45	-	46	(10.445,0)	5.340,4
<i>Durchgreifende Gebäudemodernisierung (Um- und Ausbauten i.S.v. § 17 II. WoBauG)</i>					
Stuttgart-Dürrelewang, Eulerstr. 13 A - E	24	-	-	(4.120,0)	2.106,5
Stuttgart-Dürrelewang, Eulerstr. 11 A - E	24	-	-	(4.120,0)	2.106,5
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 13 A - F	30	-	-	(6.442,0)	3.293,7
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 11 A - F	30	-	-	(6.442,0)	3.293,7
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 9 A - F	30	-	-	(6.442,0)	3.293,7
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 7 A - F	30	-	-	(6.442,0)	3.293,7
Stuttgart-Fasanenhof, Anne-Frank-Weg 9 A - D	24	-	-	(4.860,0)	2.484,9
Stuttgart-Fasanenhof, Anne-Frank-Weg 17 A - D	24	-	-	(4.860,0)	2.484,9
Übertrag Gebäudemodernisierung	216	-	-	(43.728,0)	22.357,6

	SoE/			Kostenvoranschlag/ Verkaufswert	
	WE	GE	Ga	rd. (TDM)	rd. T€
Übertrag	216	-	-	(43.728,0)	22.357,6
Stuttgart-Mönchfeld, Makrelenweg 2 - 8	18	-	-	(3.594,0)	1.837,6
Stuttgart-Mönchfeld, Makrelenweg 18 - 24	18	-	-	(3.594,0)	1.837,6
Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstr. 95 + 97, 115 - 117 (II. BA)	40	-	-	(7.128,5)	3.644,7
Stuttgart-Zuffenhausen, Haldenrainstr. 93 - 101	38	-	-	(6.840,0)	3.497,2
Stuttgart-Wangen, Schlachthofstr. 3 + 5	8	-	-	(1.440,0)	736,3
Stuttgart-Giebel, Engelbergstr. 130 -134, Krötenweg 24 - 26	34	-	-	(6.120,0)	3.129,1
Stuttgart-Mönchfeld, Aalstr. 24 - 30	32	-	-	(5.760,0)	2.945,0
Stuttgart-Zuffenhausen, Rotweg 134 - 142	41	2	-	(7.740,0)	3.957,4
Stuttgart-Giebel, Engelbergstr. 82 - 94, Lurchweg 1 - 7	40	-	-	(7.200,0)	3.681,3
Stuttgart-Weilimdorf, Althausen, Hausenring 36 - 44	30	-	-	(5.400,0)	2.761,0
Stuttgart-Feuerbach, Föhrichstr. 25 - 31	28	-	-	(5.040,0)	2.576,9
Durchgreifende Gebäudemod. insgesamt	543	2	-	(103.584,5)	52.961,9
<i>Modernisierungen nach KfW-Programm</i>					
Stuttgart-Freiberg, Suttner Str. 9 + 11	32	-	-	(1.571,0)	803,2
Stuttgart-Freiberg, Balthasar-Neumann-Str. 63 - 67	20	-	-	(652,0)	333,4
Stuttgart-Freiberg, Balthasar-Neumann-Str. 69 - 73	20	-	-	(652,0)	333,4
Stuttgart-Hedelfingen, Krautgartenstr. 2 + 4	14	-	-	(1.196,0)	611,5
	86	-	-	(4.071,0)	2.081,5
Anlagevermögen insgesamt	674	2	46	(118.100,5)	60.383,8
Umlaufvermögen					
<i>Neubau Eigenheime</i>					
Stuttgart-Hedelfingen, Hedelfinger Platz	28	-	28	(14.800,0)	7.567,1
Ostfildern-Nellingen, Scharnhäuser Park (II. BA)	13	-	-	(8.414,0)	4.302,0
Stuttgart-Stammheim, Sieben Morgen	8	-	8	(4.800,0)	2.454,2
Stuttgart-Zuffenhausen, Im Raiser (ehem. Grenadierkaserne)	34	-	34	(17.000,0)	8.692,0
Stuttgart-Weilimdorf, Fasanengarten (Niedrigenergiebau)	20	-	20	(12.000,0)	6.135,5
Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstr.	12	-	12	(6.000,0)	3.067,7
	115	-	102	(63.014,0)	32.218,5
<i>Neubau Eigentumswohnungen</i>					
Stuttgart-Zuffenhausen, Im Raiser (ehem. Grenadierkaserne)	12	-	12	(3.850,0)	1.968,5
Stuttgart-Weilimdorf, Fasanengarten (Niedrigenergiebau)	30	-	30	(12.600,0)	6.442,3
	42	-	42	(16.450,0)	8.410,8
Umlaufvermögen insgesamt	157	-	144	(79.464,0)	40.629,3
Bauprogramm 2002 ff. insgesamt	831	2	190	(197.564,5)	101.013,1

WE = Wohnung

GE = Gewerbeeinheit (Laden, Büro, Praxis)

SoE = Sonstige Einheit (Kindergarten, Spieleinrichtungen u.ä.)

Ga = Garage

DG = Dachgeschoss

KfW = Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt

Im **Anlagevermögen** sind weitere 674 Mietwohneinheiten mit nur geringem Neubau im Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 60,4 Mio. € geplant. Diesbezüglich kann eine Realisierung nur dann in Betracht kommen, wenn hierfür eine staatliche Förderung in Aussicht gestellt wird. Die SWSG wird daher die notwendige, planmäßige Gebäudeentmietung nicht mehr im Vorgriff auf eine unsichere Förderzukunft betreiben, sondern ihre Aktivitäten auf Sicht einstellen. Die Förderchancen des Landes stehen in allen den Fällen nicht schlecht, in denen es sich um Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von Vorranggebieten (erklärte Sanierungsgebiete nach Baugesetzbuch und solche nach Gebietstypus „Soziale Stadt“) handelt.

Zur Kostenoptimierung ist als Ergebnis eines Untersuchungsauftrages an die Projektentwicklungsgesellschaft Drees & Sommer AG, Stuttgart, im Aufsichtsrat entschieden worden, sich künftig nur mehr noch auf die Totalsanierung mit Grundrissverbesserung innerhalb der vorhandenen Gebäudehülle zu beschränken und von Nachverdichtungen wie Dachgeschossausbauten, Gebäudeanbauten und Baulückenschließungen, abzusehen. Sinngemäßes gilt für die nachträgliche Herstellung von Parkieranlagen in Tiefgaragen. Der gefasste Entschluss läuft

konform mit der allgemein festzustellenden Angebotssättigung auf dem Stuttgarter Mietwohnungsmarkt.

Die im **Umlaufvermögen** im Verkaufswert von rd. 40,6 Mio. € geplanten Eigentumsmaßnahmen befinden sich derzeit noch in der Projektphase und werden je nach Markt- und Absatzlage sukzessive begonnen. Teilweise sind noch Grunderwerbe zu tätigen und Fragen des Städtebaus zu klären.

Des Weiteren soll im Sinne eines Grundstücksrecyclings untersucht werden, inwieweit nicht mehr zeitgemäße und aufwendigst zu sanierende Mietwohnanlagen und Einzelmiethäuser besser abzubauen und stattdessen im Wohneigentum neu zu bebauen sind. Die Auswahl konzentriert sich auf die Standorte Falchstraße, Althausen (Häuser am Bach), Vogelsangstraße und Ameisenbergstraße. Da es sich in all diesen Fällen um Miethaussubstanz auf Erbbaugrundstücken der Stadt handelt, liegt die Entscheidung einer wirtschaftlichen Verwertung für die SWSG maßgeblich bei der Alleingesellschafterin Stadt. Dem Erwerb des auf diesem Wege neu geschaffenen Baugeländes zum gültigen Verkehrswert müssen Restbuchwerte, Abrisskosten, Leerstandskosten u.ä. der SWSG gegengerechnet werden.

Stuttgart-Freiberg,
Balthasar-Neumann-Straße, Abbruch der veralteten Fürsorgeunterkünfte



Sonderbauformen

Für die SWSG waren schon bisher ökologische und innovative Bauformen Herausforderung und Selbstverständnis. So sind in früheren Jahren entstanden im Zuge eines Demonstrativbauvorhabens anlässlich der Internationalen Gartenbauausstellung 1993 ein Pilotprojekt mit photovoltaischen Sonnenkollektoren, daran anschließend ein Miethausneubau in

S-Stammheim, Sieben Morgen und ein Modernisierungsprojekt in S-Hallschlag, Düsseldorfer Straße, jeweils in Niedrigenergiestandard als sog. 4-Liter-Heizenergie-Häuser. Im Zuge der Bebauung US-Hospital und Burgholzhof wurden ergänzend zu der zentralen Energieversorgung auf Basis Brennwerttechnik Anlagen zur solarunterstützten Brauchwasseraufbereitung erstellt, womit die Vorgaben der Wärmeschutzverordnung 1995 (WSV) zusätzlich um 25 bzw. 30 % unterschritten wurden.

Isometrische Darstellung der Reihenhäuser Typ 1

Stuttgart-Weilimdorf
„Fasanengarten“
- auf diesem Vorratsgelände sollen 50 Wohneinheiten in Ultra-Niedrigenergie-Bauweise erstellt werden

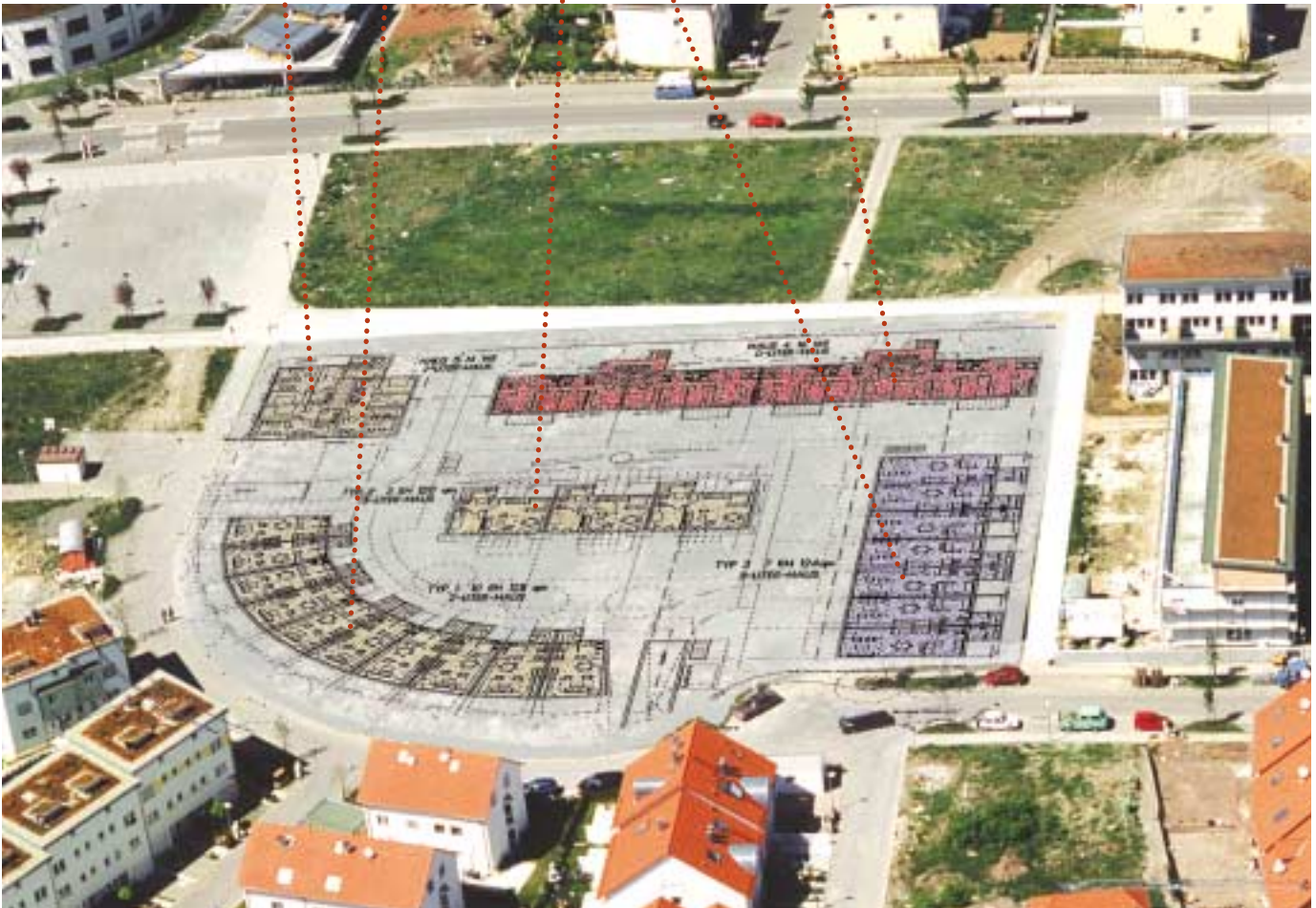
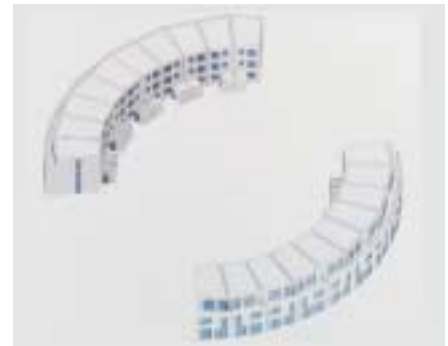
Haus 5
14 Wohnungen
2-Liter-Haus

Typ 1
10 Reihenhäuser, 128 m².
2-Liter-Haus

Typ 2
3 Reihenhäuser, 120 m².
3-Liter-Haus

Typ 3
7 Reihenhäuser, 124 m².
3-Liter-Haus

Haus 4
16 Wohnungen
0-Liter-Haus





Diese Energiestandards von mindestens 25 % unter WSV 95 waren bei allen nachfolgenden Baumaßnahmen im Anlage- wie im Umlaufvermögen Maßstab und Richtwert für die technische Konzeption.

Zwei herausragende, aktuelle Projekte sind als Sonderbauformen besonders erwähnenswert:

Auf einem ca. 6.300 m² großen Vorratsgelände in *S-Weilimdorf, Fasanengarten*, ist im Benehmen mit dem Fraunhofer Institut für Bauphysik - Abteilung Wärmetechnik -, Stuttgart, eine zum Verkauf bestimmte *Ultra-Niedrigenergie-Bebauung* mit 50 Wohneinheiten als Reiheneigenheime und Geschosswohnungen geplant. Das Projekt zeichnet sich dadurch aus, dass es sich von einem 3-Liter-Heiz-



energie-Haus (Reiheneigenheime) über ein 2-Liter-Heizenergie-Haus (Punkthaus/Reiheneigenheime) auf ein Null-Heizenergie-Haus (gestapelte Reihenhäuser) steigert. Nach der planerischen Konzeption war insbesondere erforderlich, sich mit der Themenstellung Befensterung, Raumordnung, vorgelagerte Treppenhäuser, Lage der Tiefgarage, Materialauswahl und Gebäudeabstände bezüglich Verschattung intensiv zu befassen. Zur Brauchwasseraufbereitung und zur Stromerzeugung sind auf den Gebäudedächern und entlang der südlichen Gebäudefassaden Solarkollektoren angebracht.

Auf einer exponierten Grundstücksfläche im Aufsiedlungsgebiet der ehem. *Robinson-Barracks (Burgholzhof)* sollen 3 Gebäude à 12 Wohnungen in jeweils 6 Geschossen zzgl. Unterkellerung und Tiefgarage im Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ als sog. *Passivhäuser* entstehen. Das Vorhaben zeichnet sich durch ein innovatives Konstruktions-, Lüftungs- und Versorgungskonzept aus, welches erlaubt, auf das bekannte aktive Heizsystem weitgehend zu verzichten, ohne gleichzeitig den gewohnten Wohnkomfort vermissen zu müssen.



Mit dem Fraunhofer Institut für Bauphysik verfügt die SWSG über einen kompetenten und erfahrenen Partner und Berater für ihr Demonstrativprojekt. Aufgrund deren seit mehr als 20 Jahren erfolgreicher Forschungs- und Entwicklungsarbeit in der Bau- und Anlagenindustrie ist es gelungen, den Energieverbrauch auf einen Bruchteil dessen zu senken, den der bisherige Gebäudebestand benötigt. Dies zeigt obenstehendes Schaubild eindrucksvoll.

Die neuen Gebäudetechnologien weisen somit einen Heizenergiebedarf auf, der im Vergleich zum bisherigen Gebäudebestand geringer als 10 % ist. Eine derart erfolgreiche innovative Entwicklung ist bisher keinem Industriezweig in Deutschland gelungen.

Gebäude 1 verfügt über eine solargestützte Nahversorgung für Warmwasser und Nachheizung.

Gebäude 2 erhält ein zentrales Brennstoffzellen-Heizgerät im UG zur Strom- und Warmwasseraufbereitung mit Anschluss an die Erdgasversorgung.



Auf dem Gelände der ehem. Robinson-Barracks (Burgholzhof) sollen 3 Gebäude à 12 Wohnungen als sog. Passivhäuser entstehen



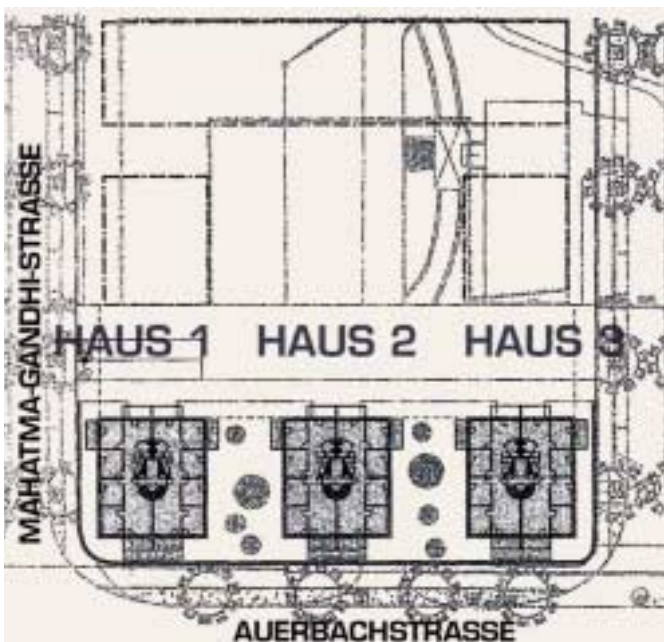
Gebäude 3 wird über eine dezentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe für Brauchwasser und Nachheizung in Form eines weiterentwickelten Kompaktaggregats versorgt.

Trotz der hohen Dämmerfordernisse an die Gebäudeaußenhülle ist es dem Planer gelungen, eine ansprechende Gebäudearchitektur zu bieten.

Die Gesamtmaßnahme wird wissenschaftlich und forschungsmäßig begleitet und ihren publizistischen Niederschlag in der Fachpresse haben.

Beteiligung an freier Baurärgesellschaft

Die SWSG ist seit 1994 an der »**WBF Wohnbau Fasanengarten GbR mbH**« mit einem einbezahlten Stammanteil von 1,5 Mio. DM am nominellen Gesellschaftskapital von 6 Mio. DM beteiligt. Zum Gesellschaftszweck der WBF zählen insbesondere, Rohbauland im Umlegungsgebiet Stuttgart-Weilimdorf (Hausen), Fasanengarten, baureif zu machen, zu bebauen und die fertigen Objekte an Erwerber weiterzuveräußern. In Erfüllung dieser Aufgabenstellung hat die Gesellschaft insgesamt rd. 1,94 ha Flächen erworben, worauf sich nach dem Grobkonzept ca. 260 Wohneinheiten - meist im Trägerbau - zzgl. diverser Ladeneinheiten zur Nahversorgung erstellen lassen. Das voraussichtliche Investitionsvolumen liegt bei etwa 100 Mio. DM. Am 31.12.2000 befand sich etwa noch die Hälfte der Grundstücksflächen mit rd. 0,95 ha in unbebautem Zustand.



Die aus dem Umlegungsvertrag resultierende Verpflichtung, 20 % der erzielbaren Bruttogeschossfläche als Sozialverpflichtung im „Sozialen Wohnungsbau“ oder im „Preiswerten Wohneigentum“ zu erstellen, ist bis auf restliche rd. 1.600 m² Wfl. mittelbar durch die SWSG erfüllt. Die SWSG hat hierzu auf preisgünstig überlassenen Grundstücken 44 Mietwohnungen und 4 Reihenhausteile erstellt.

Die WBF ihrerseits hat freifinanzierte Eigentumsmaßnahmen im Gesamtverkaufswert von rd. 24,8 Mio. DM realisiert oder in Bau genommen. Davon sind ein 23-Familienhaus, ein 22-Familienhaus, jeweils mit Tiefgarage sowie 18 Reihenhausteile fertiggestellt und komplett verkauft. Ein weiteres 16-Familienhaus zzgl. Tiefgaragenparkierung (Losackerstraße 5) im Verkaufswert von rd. 6 Mio. DM - z.Zt.

rohbaufertig - befindet sich noch in der Akquisition.

Der Standort S-Weilimdorf, Fasanengarten, wird dank günstiger Objektpreise und zügiger Aufsiedlung in der Käufergunst immer beliebter.

Am 31.12.2000 wies der Jahresabschluss der WBF ein Gesellschaftsvermögen von rd. 14,4 Mio. DM - vornehmlich Vorratsgrundstücke (rd. 9,2 Mio. DM) sowie ein Objekt im Bau (rd. 2,6 Mio. DM) - aus. Während die Geschäftsjahre 1998 und 1999 mit Gewinn abgeschlossen haben, ist in 2000 ein Verlust von rd. 590 TDM erwirtschaftet worden. Die Gründe liegen darin, dass das in 2000 gesetzte Verkaufssoll nicht erreicht werden konnte, um vor allem die Aufwandszinsen aus dem großteils fremd finanzierten Vorratsvermögen



*Stuttgart-Fasanengarten,
Hausenring 18 -30
Reihenhausbau
durch die SWSG*



zu decken. Das Kapitalverlustkonto hat sich dementsprechend auf rd. 2,2 Mio. DM erhöht; davon auf jeden Gesellschafter 1/3 entfallend.

Mit dem inzwischen erfolgten Gesellschafterswechsel von »GES Gesellschaft für Entwicklung, Sanierung und Siedlungsvorhaben mbH«, einem Beteiligungsunternehmen der Volksbank Weilimdorf eG, auf »GWG Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungsbau AG, Stuttgart«, ist eine Neuphase der Konsolidierung eingeleitet. Der Gesellschafterin GES waren durch unerwartete Restriktionen der Bankenaufsicht so gut wie jede Neuengagements im Bauträgergeschäft untersagt, was sich negativ auf die Handlungsfähigkeit der WBF ausgewirkt hat.

Als Sofortmaßnahmen zur Entlastung der WBF werden je Gesellschafter 300 TDM

auf das ausstehende Stammkapital eingefordert, die Kreditengagements und Vertriebswege neu geordnet sowie Teile der Grundstücksvorräte zur externen Bebauung verkauft. U.a. übernimmt die GWG künftig das technische Know How mit Planung und Projektsteuerung, während der SWSG der betriebswirtschaftliche Part mit Rechnungswesen, Unternehmensfinanzierung und Planrechnungen zukommt. Die Umstellung des Zahlenwerkes auf die Gemeinschaftswährung Euro erfolgt mit Jahresabschluss zum 31.12.2001.

Sanierungs- und Entwicklungstätigkeit

Die SWSG ist mit Verfügung des Wirtschaftsministeriums als allgemeiner Sanierungs- und Entwicklungsträger anerkannt.



Stuttgart-Feuerbach, Kyffhäuserstraße 72, umfassende Modernisierung der Fürsorge-Unterkünfte

Im Konsortium mit 2 weiteren Stuttgarter Wohnungsunternehmen ist mit Vertrag vom 14.06.1995 als Treuhänder für die Stadt die »**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme S-Bad Cannstatt Burgholzof (ehem. Robinson-Bar-racks)**« übernommen worden. Nach gültiger Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die Gesamtaufwendungen hauptsächlich durch Grundstücksverkäufe gedeckt. Die Maßnahmedurchführung ist im wesentlichen abgeschlossen und abgerechnet. Auch die für den 1. Teilabschnitt vorgesehene Hochbebauung mit 850 Wohnungen ist inzwischen weitgehend erfolgt.

Mit den amerikanischen Streitkräften resp. der Bundesvermögensverwaltung besteht Einigung hinsichtlich einer Flächenarrondierung an den nördlichen und östlichen Rändern des Konversionsgeländes Burgholzof, wodurch in einem 2. Bauabschnitt weitere bis zu 300 Verkaufswohnungen erstellt werden können. Auch hier wird nach der gültigen Kosten- und Finanzierungsübersicht der Gesamtaufwand durch die Grundstücksverkaufspreise gedeckt. Nachträge zum bestehenden Treuhändervertrag sind mit der Stadt abgeschlossen. Die Arbeiten zur Entflechtung der Leitungssysteme sowie zur Durchführung der Gebäudeabbrüche und der Altlastenbeseitigung sind erfolgt. Der vorgesehene Zeitplan über die Verfügbarkeit der Baugrundstücke im Frühjahr 2001 verzögert sich allerdings, weil in der Frage eines ausreichenden Sicherheitsabstandes zu bestehenden US-Einrichtungen unerwartet Bedenken aufgetreten sind. Bis zu deren Klärung ist die Neuerschließung des Arrondierungsgebietes vorerst gestoppt.

Das gemeinsame Treuhandkonto über die Entwicklungsmaßnahme Burgholzof schließt am 31.12.2000 mit einem Saldo von rd. 7,1 Mio. € ab.

Bauunterhaltung

Im Berichtsjahr wurde die Bestandspflege und Bestandsunterhaltung der eigenen Miethäuser mit großem finanziellen Einsatz fortgesetzt. Der Ausgabenumfang von rd. 26,8 Mio. € einschl. Wertverbesserungen übertrifft das jährliche Instandhaltungssoll in der Mietpreiskalkulation bei weitem.

Die Hauptausgaben (incl. Regiegebühren) verteilen sich auf:

Laufende Instandhaltung	12,1 Mio. €
Große Instandsetzungen	4,6 Mio. €
Einzelmodernisierungen	4,7 Mio. €
KfW-Modernisierungen	4,5 Mio. €
Außenanlagen	0,9 Mio. €

Davon wurden zulässigerweise rd. 6,2 Mio. € als wertverbessernde Maßnahmen bei den betreffenden Mietwohngebäuden aktiviert.

Größte Ausgabenposten bilden außer der laufenden Instandhaltung die Sanierung von Betonfassaden in Großtafelbauweise aus den 60er und 70er Jahren. Hinzu kommen energieeinsparende Erneuerungen nach dem KfW-Programm. Wegen der hohen Kostenintensität müssen die Sanierungsmaßnahmen über mehrere Jahre verteilt werden.

Verstärkt nehmen auch die Aufwendungen für Wohnungseinzelmodernisierungen durch ungeplanten Mieterwechsel, u.a. infolge Tod oder Umsetzung ins Altersheim, zu. Eine Überalterung der Wohnbevölkerung in bestimmten Wohnquartieren ist dafür ursächlich. Nicht selten muss die aufgegebene Wohnung von Grund auf saniert werden, was bisweilen Kosten von 50 T€ und mehr bedeutet.

Ein respektable Ausgabenblock ist wie in jedem Jahr auf begleitende Instandhaltung aus der zentralen Wartung von Gas- und Elektrogeräten zurückzuführen (rd. 1,2 Mio. €).

In obigem Gesamtaufwand nicht enthalten, aber als flankierende Kosten der Bestandspflege und Bestandsreparatur generell hinzuzurechnen sind Leerstandsausfälle über die Bau- und Freimachungszeit sowie Mieterumsetzungskosten.

Der Wirtschaftsplan 2001 enthält einen limitierten Budgetansatz für reine Instandhaltung von rd. 18 Mio. € (zzgl. Regiegebühren).

Eigentumsbildung in Mieterhand

Die Stadt als Alleingesellschafterin hat aufgrund eines früheren Gemeinderatsbeschlusses entschieden, in einem Modellfall 24 Gebrauchtwohnungen einer renovierten Vorkriegswohnanlage den jeweiligen Mietern zum Kauf im Wohneigentum anzubieten. Die im Erdgeschoss befindliche Gaststätte kommt ebenfalls zum Verkauf. Dazu musste das bestehende städtische Erbbaurecht aufgehoben und der Grund und Boden von der SWSG (zwischen)erworben werden. Die Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche/ Nutzfläche für erwerbende Mieter/ Pächter betragen rd. € 1.125,- und für selbstnutzende Erwerber freier Wohnungen € 1.380,-. Im Berichtsjahr haben 2 weitere Vertragsbeurkundungen mit Wohnungskäufern stattgefunden.

Weitere, sozialverträgliche Bestandsprivatisierungen zugunsten von Mietern folgen, sobald die Grundstückeigentümerin der Erbbaurechte und Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart hierüber politisch entschieden hat. Hierzu sind die Vorbereitungen für Gebäudeverkäufe an 3 Standorten mit rd. 200 Wohneinheiten erfolgt.

Zur Entscheidung in den städtischen Beschlussgremien ist vorbereitet die Privatisierung von sog. Miethausstreubesitz, der sich wegen seiner Kleinteiligkeit und seines hohen Sanierungsaufwandes für die SWSG als absolut unwirtschaftlich erweist. Vorzugsweise sind Objektverkäu-

fe im Ganzen an Mieter oder sonstige interessierte Kapitalanleger geplant.

Kauf von Bestandswohnungen

Infolge Konkurs einer auswärtigen Baugesellschaft wurden per Vertrag mit Wirkung vom 01.05.2000 96 Sozialmietwohnungen auf eigenem Grundstück zzgl. TG-Parkierung zum Kaufpreis von rd. 8,8 Mio. € erworben. Die Wohnungen stammen aus dem Baujahr 1980, sind vermietet und etwa noch 10 Jahre zugunsten der Stadt Stuttgart sozialgebunden.

An dem Erwerb weiterer 111 Sozialmietwohnungen zzgl. Parkierung auf Erbbaugrundstücken der Stadt Stuttgart besteht Interesse. Die Kaufverhandlungen mit dem Konkursverwalter haben bisher zu keiner Einigung mit den (kreditfinanzierenden) Grundpfandrechtsgläubigern geführt.

Fusion mit Genossenschaft

Die SWSG hat durch Gesellschafterbeschluss vom 21.07.2000 rückwirkend per 01.01.2000 mit der »*Genossenschaft für Wohnungsbau in Stuttgart eG (Gewobau)*«, nach den Bestimmungen des Umwandlungssteuergesetzes fusioniert. Die Löschung der Firma im Genossenschaftsregister ist am 06.09.2000 und die Verschmelzung auf die SWSG im Handelsregister am 13.09.2000 eingetragen worden. Der Vorgang löst zwar Grunderwerbsteuer aus, führt aber zu keiner Auflösung stiller Reserven.

Auf Grundlage der Bilanz zum 31.12.2000 wurden nach Rückzahlung der Geschäftsanteile an die Genossenschaftsmitglieder sämtliche Aktiven und Passiven im Wert von rd. 8,1 Mio. € mit dem SWSG-Zahlenwerk vereinigt. Der daraus resultierende Fusionsgewinn hat bei der SWSG zu einem außerordentlichen Ertrag von rd. 1,7 Mio. € geführt.



Reihenhausbebauung
»Scharnhauser Park«,
Oskar-Schlemmer-Weg
32 - 50 und
In den Holzwiesen
31 - 45



Der übernommene Miethausbestand der Gewobau umfasst 193 Wohnungen, 2 Gewerbe, 81 Garagen und 55 Abstellplätze.

Hausbewirtschaftung

Die Gesellschaft bewirtschaftet am 31.12.2000

- 19.614 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.238.181 m² (davon 11.217 preisfreie und 8.397 preisgebundene Wohnungen);
- 515 Gewerbliche- und Sonstige Einheiten mit einer Nutzfläche von 52.638 m²;
- 5.551 Garagen und Tiefgaragenplätze;
- 2.539 Offene Autoabstellplätze.

Das abgelaufene Geschäftsjahr verlief geordnet und ohne besondere Vorkommnisse.

Mieterhöhungen im preisgebundenen Wohnraum erfolgten im Berichtsjahr lediglich selektiv bei Änderung der Kapitalkosten durch Abbau von Zinsvergünstigungen.

Im preisfreien Bereich erfolgte zum 01.04.2000 eine generelle Mieterhöhung um knapp 8 %. Betroffen waren hiervon rd. 8.000 Wohnungen, bei denen sich die Miete durchschnittlich von DM 7,80/ m² Wfl. + Mt. um DM 0,60/ m² Wfl. + Mt. auf neu DM 8,40/ m² Wfl. + Mt. erhöht hat. Bei weiteren 143 Wohnungen lief die Preisbindung im abgelaufenen Geschäftsjahr aus, so dass eine Mietanpassung unter Beachtung des damals gültigen Vergleichsmietspiegels 1998 durchgeführt werden konnte.

Die nach Miethöhegesetz (MHG) vorgeschriebene Zustimmung der Mieter wurde in nahezu allen Fällen freiwillig erteilt und nur in Ausnahmen klageweise erzwungen. Lediglich ein gerichtsanhängiger Fall wurde aus formalen Gründen abgewiesen; dieser wird zur Zeit neu verhandelt.

Ansonsten wurde stets zugunsten der SWSG entschieden.

Zudem wurden die Nutzungsentschädigungen bei 245 öffentlichrechtlichen Fürsorgeunterkünften im Streubesitz in gleichem Umfang der allgemeinen Mietentwicklung angepasst.

Der Betriebskostensektor war gekennzeichnet von einer ausgeprägten Steigerung der Energiekosten für Heizung und Warmwasser um bis zu 40 %. Lediglich die relativ milden Winter 1999/ 2000 sowie 2000/ 2001 verhinderten hinsichtlich der erwarteten Kostenexplosion das Schlimmste. Um erwartete Nachzahlungen für die Mieter einigermaßen erträglich zu machen, hat die SWSG die Umlagenvorauszahlungen bei den Heizkosten ab Januar 2001 um 20 % erhöht, was bei den Mietern auf Verständnis gestoßen ist.

Die Steigerungen der übrigen Betriebskosten verliefen im Jahr 2000 im normalen Rahmen; sie haben sich im Durchschnitt lediglich um 3 % - 4 % erhöht. Diese moderate Kostenentwicklung wird sich auch im laufenden Geschäftsjahr fortsetzen.

Die Versorgung mit Hörfunk- und Fernsehprogrammen erfolgt für den SWSG-Hausbestand nahezu ausschließlich durch die »Kabelfernsehen Stuttgart GmbH (KFS)«, die sich in einer bundesweiten Ausschreibung mit dem günstigsten Angebot durchgesetzt hat. Das Leistungspaket beinhaltet neben den im Breitbandkabel verfügbaren gängigen Hörfunk- und Fernsehprogrammen auch die Versorgung über zentrale Satellitenspiegel mit zusätzlich bis zu 20 Programmen in ausländischer Sprache.

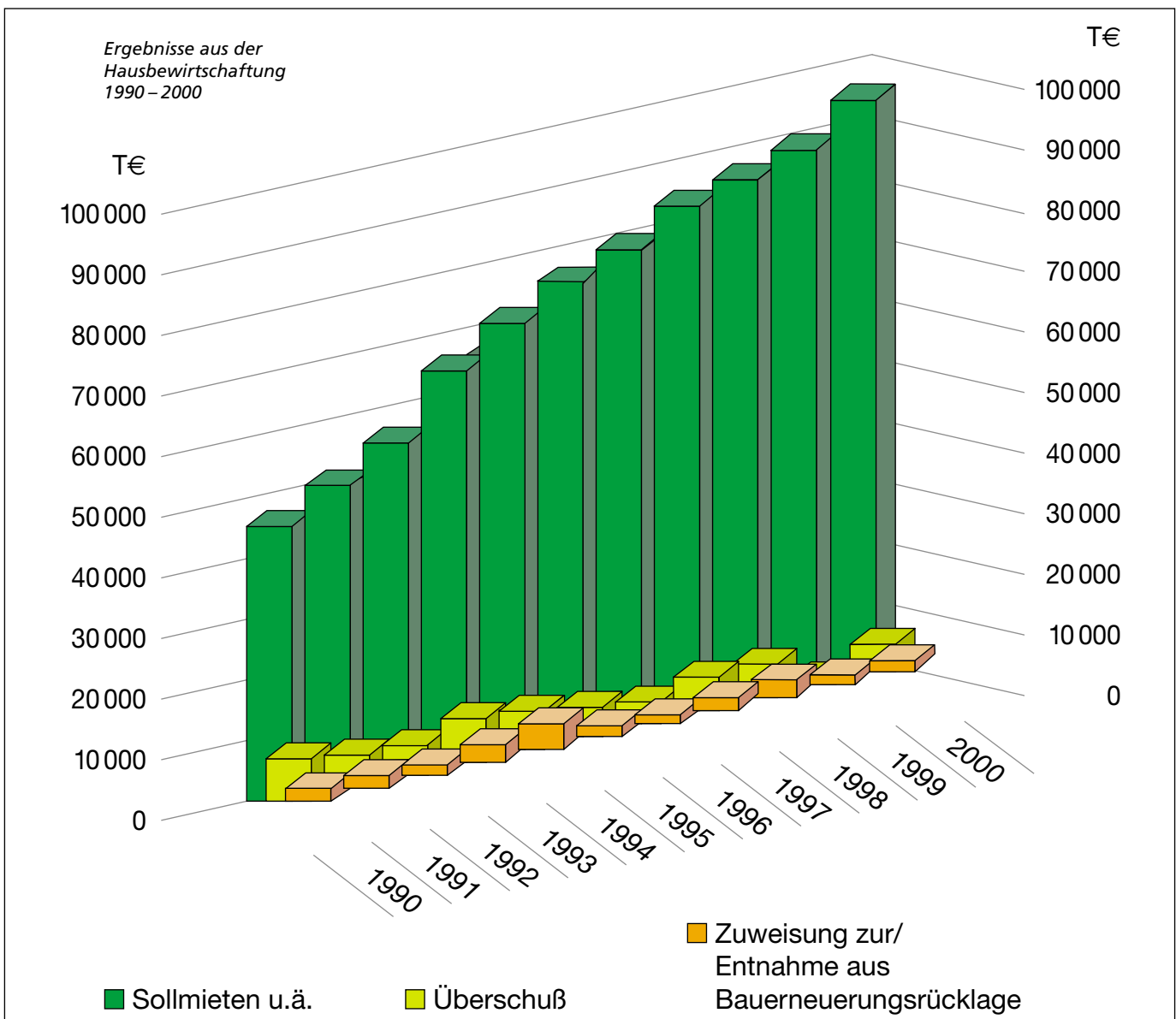
Der mit der restlichen Verkabelung der SWSG-Hausbestände einhergehende Umbau der vorhandenen Kabelstruktur der Netzebene 4 auf die effizientere Leistungsstärke von 862 MHz ist voll im Gange und wird bis zum späten Frühjahr nächsten Jahres abgeschlossen sein. Dies

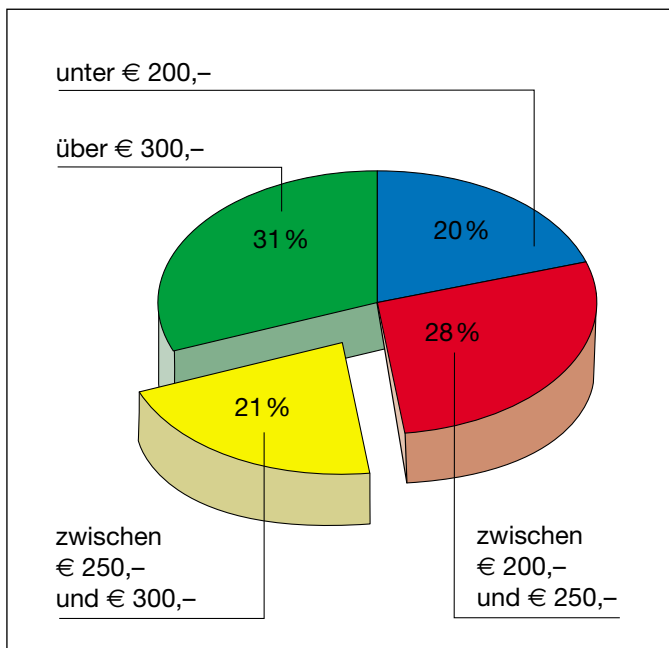
bildet gleichzeitig auch die Voraussetzung für den geforderten Abbau aller privater Parabolspiegel an den Gebäudefassaden.

Im Zuge des gemeinsam mit der Stadtverwaltung in Stuttgart entwickelten Strukturplanes zur Stabilisierung von Wohnsiedlungen und Sicherung des sozialen Friedens wurden weitere 2 Sozialarbeiter eingestellt, so dass die SWSG jetzt über insgesamt 4 Sozialarbeiter verfügt. Zwei Sozialarbeiter beschäftigen sich im wesentlichen mit der Schuldnerberatung, eine Sozialarbeiterin vorwiegend mit Altersdemenz und eine weitere ist tätig in der Lösung allgemeiner mietorientierter

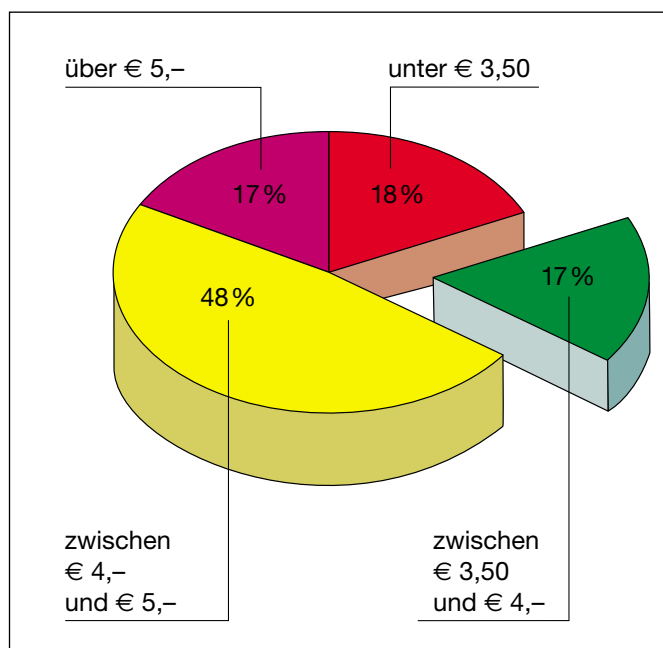
Probleme sowie in der Mediation. Zusätzlich wurde zur Verbesserung der Wechselbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter ein Mitarbeiter mit Schwerpunkt Informations- und Öffentlichkeitsarbeit eingestellt.

In Umsetzung des mit der Stadt entwickelten Strukturpapiers sind verschiedene organisatorische Neuerungen getroffen worden. U.a. handelt es sich um regelmäßige Abhaltung von Stadtteilrunden unter der Bezeichnung „Runder Tisch“ mit Beteiligung der SWSG, Veranstaltung von Mieterfesten und Begleitung von Mieterjubiläen. Zudem sind u.a. Mie-





Monatliche Durchschnittsmiete



Durchschnittliche Quadratmetermiete

termappen mit Informations- und Vertragsunterlagen sowie einem Kurzporträt der SWSG neben kleinen Präsenten bei Wohnungseinzug eingeführt, mit dem Ziel, das Wir-Gefühl zu verfestigen. Dem schließen sich spätere Besuche von SWSG-Beauftragten in der Wohnung an, um sich nach der Wohnzufriedenheit zu erkundigen.

Die Hausmeister sind erheblich intensiver als bisher in die Wohnungsvergabe eingebunden. Sowohl bei der Listenvergabe von Wohnungen durch die Stadt als auch bei der sog. 25 %igen Eigenbelegung durch die SWSG treffen sie die Mietinteressenten zu einem ersten Besichtigungstermin in der freiwerdenden Wohnung. Diese informieren alsdann den zuständigen Wohnungsverwalter über ihren persönlichen Eindruck, den der Mietinteressent hinterlassen hat, weil die Gespräche vor Ort meist ungezwungener ablaufen, als bei Vertragsabschluss in der Hauptverwaltung.

Die Kontrolle des gesamten Hausbestandes hinsichtlich Einhaltung der vertraglichen Mieterpflichten - vor allem Schön-

heitsreparaturen - wird planmäßig fortgesetzt. Inzwischen sind ca. 90 % aller Wohnungen kontrolliert. Dabei ergab sich, dass rd. 81 % der Wohnungen in gutem Zustand und rd. 18 % in befriedigendem Zustand vorgefunden wurden. Lediglich bei etwas mehr als 1 % waren Beanstandungen wegen unterlassener oder mangelhafter Renovierung vorzubringen.

Auch nach Durchgang des gesamten Hausbestandes Mitte diesen Jahres wird ein erneuter Überprüfungsturnus festgelegt. Der Schwerpunkt liegt dann neben der Wohnungskontrolle auf der Überprüfung der Gemeinschaftsräume im Dach- und Kellerbereich.

Zu Beginn des laufenden Jahres erfolgte eine Neuordnung der Wohnungsverwaltung dahingehend, dass der gesamte Bestand an Wohnungen und Fürsorgeunterkünften auf mittlerweile 12 Bezirke verteilt wurde. Durchschnittlich betreut ein Wohnungsbezirk (Wohnungsverwalter/ in mit Mitarbeiterin) ca. 1.600 Wohnungen zzgl. Garagen und sonstige Nutzungsverhältnisse.

Die Wohnungsverwalter sind neben den vor Ort tätigen Hausmeistern der unmittelbare und vorrangige Ansprechpartner für die Mieter. Diese wickeln den gesamten Geschäftsverkehr mit den Mietern ab, beginnend mit der Neuvermietung, Fertigung von Mietverträgen, Eingabe und Überwachung von Mieterkonten, Kündigung, Zwangsräumung bis zur Abwicklung des Mietendes. Vereinfacht formuliert, betreuen sie die Mieter von der „Wiege bis zur Bahre“. Sie kennen daher genauestens ihre Mieter sowie die Stärken und Schwächen ihres Wohngebiets.

Auf ausdrücklichen Wunsch des amtierenden Mieterbeirats fand Ende des Geschäftsjahres im Benehmen mit dem Stadtreinigungsamt eine Bestandskontrolle sämtlicher Einzelmülltonnen und Mülltonnen-Standplätze statt. Überprüft wurde auf Notwendigkeit, Anzahl und Grad der Befüllung. Als Ergebnis dieser Kontrolle konnte zwischen Verwaltung und Mieterbeirat festgestellt werden, dass die Versorgung mit Abfallbehältern ausrei-

chend ist und keine Überdimensionierung vorliegt. Maßnahmen zur Betriebskosteneinsparung konnten sich dadurch nicht ergeben. Ein Ärgernis ist sicher das unabgestimmte Entsorgungskonzept mit den Umlandgemeinden Stuttgarts, was zur Folge hat, dass Abfallcontainer der SWSG unberechtigt durch wilden Mülltourismus befüllt werden. Für Abhilfe wird durch geeignete bauliche Maßnahmen und Verschluss der Behälter gesorgt.

Das Land Baden-Württemberg hat das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen mittlerweile geändert. Die Eingriffsschwelle für die Fehlbelegungsabgabe wurde auf 40 % Einkommensüberschreitung angehoben. Gleichzeitig wurde die Höchstgrenze des Fehlbelegungszuschlags auf einen Maximalbetrag von DM 4,50/ m² Wfl. + Mt. reduziert.

Großen Erfolg verzeichnet die 25 %ige Eigenbelegung der SWSG im freifinanzierten Althausbestand, was über den Gesamtbestand umgerechnet rd. 17 % aller Wohnungen betrifft. In Absprache mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen der Stadtverwaltung Stuttgart wurde mittlerweile ein gesamter, sozial- und bevölkerungspolitisch kritischer Woh-



Stuttgart-West,
Reinsburgstraße 40,
Altbausanierung



nungsbezirk mit rd. 2.200 Wohnungen versuchsweise für die Dauer eines Jahres der SWSG zur vollständigen Eigenbelegung frei gegeben. Es bleibt zu hoffen, dass dadurch eine langfristige Strukturberuhigung, möglicherweise Verbesserung in der Wohnungsbelegung, eintritt. Für das Handling der vg. Eigenbelegung gestaltet sich der Einsatz des neuen Mediums „Internet“ außerordentlich erfolgreich, mit dessen Hilfe nahezu die Hälfte der zur freien Vergabe kommenden Wohnungen vermietet werden kann.

An zweifelhaften oder uneinbringlichen Mietforderungen wurden im Berichtsjahr € 930.207,95 (Vj. € 852.799,28) ausgebucht oder wertberichtigt. Soweit es sich nicht um Todesfälle oder um alte, mittellose Menschen handelt, die in Alters- oder Pflegeheime umgesetzt werden mussten, werden die Forderungsaußenstände in aller Regel gerichtlich tituiert und über den Verjährungszeitraum von 30 Jahren weiterverfolgt. Nach den bis jetzt vorliegenden Erfahrungen mit dem neuen Insolvenzrecht machen die Mieter von dessen Anwendung selten Gebrauch.

Die Ausfallgründe liegen u.a. darin, dass vielfach der konjunkturelle Aufschwung an den von der SWSG versorgten, zumeist einkommensschwachen Mietern vorbeigegangen ist. Die Armut hat bei dieser Mieterschicht eher zugenommen, was aus den Quartalsberichten und dem summarischen Jahresbericht der Schuldnerberatung deutlich zum Ausdruck kommt. Danach ist als Auffälligkeit festzustellen, dass insbesondere bei Neuvermietungen die Kündigungen innerhalb eines Jahres infolge Mietrückständen verstärkt zugenommen haben.

Die Summe der statistisch in den Büchern erfassten (abgeschriebenen) Altmietforderungen beläuft sich mittlerweile auf € 2.558.062,96 (Vj. € 2.247.202,61).

Die Rechtsabteilung der SWSG, besetzt mit 4 Volljuristen für das Klagewesen und 3 Mitarbeiterinnen für das gerichtliche

Mahnverfahren, war auch im Berichtsjahr voll ausgelastet. Nach der Statistik wurden über 2.000 Rechtsfälle bearbeitet, angefangen von Räumungs- und Zahlungsklagen bis hin zu Unterlassungsklagen wegen Mietvertragsverstößen (Tierhaltung, Parabolspiegel, Lärmbelästigung usw.).

Das Geschäftsjahr 2000 verzeichnet insgesamt 1.518 Mieterwechsel aus unterschiedlichen Anlässen (Bruttofluktuation 7,59 %):

Todesfälle	171
Umzug in Altenheim	122
Umzug innerhalb SWSG-Bestand	283
Umzug innerhalb Stuttgart	515
Wegzug aus Stuttgart	146
Umzug in selbstgenutztes Wohnungseigentum	23
Heimkehr von Ausländern	50
Räumung durch SWSG (einschl. Modernisierung und Abbruch)	208

Das Mietniveau der SWSG ist - gemessen am örtlichen Mietenspiegel und den Verhältnissen des Stuttgarter freien Wohnungsmarktes - weiterhin günstig. Bei 18 % des Gesamtwohnungsbestandes der Gesellschaft liegt die monatliche Quadratmetermiete nicht höher als € 3,50/ m² Wfl. + Mt. und bei weiteren 17 % nicht höher als € 4,-/ m² Wfl. + Mt. Auf Mieten von € 4,- bis € 5,-/ m² Wfl. + Mt. entfallen 48 %, während lediglich 17 % aller Wohnungen Mieten höher als € 5,-/ m² Wfl. + Mt. aufweisen.

Auch in absoluten Zahlen kann sich das Mietengefüge der SWSG sehen lassen. 20 % aller Mieter zahlen eine Nettokaltmiete unter € 200,-, weitere 28 % zwischen € 200,- und € 250,- und letztlich 21 % eine solche zwischen € 250,- und € 300,-. Nur bei 31 % aller Mieter werden monatliche Mieten von € 300,- und mehr gefordert.

Der Wohnungsbestand der Gesellschaft gliedert sich nach Zimmerzahl und Wohnungsgröße:

	<u>Anzahl WE</u>
1-Zimmer-Wohnungen	1.412
2-Zimmer-Wohnungen	5.054
3-Zimmer-Wohnungen	10.021
4-Zimmer-Wohnungen	2.754
5-Zimmer-Wohnungen und größer	373

standsausfälle zu rechnen. Im übrigen darf nicht vergessen werden, dass jede Gebäudeentmietung Unruhe in der Mieterschaft erzeugt, wodurch etliche der SWSG den Rücken kehren und als Kunden verloren gehen.

	<u>Anzahl WE</u>
bis 39,99 m ²	1.452
40,00 - 49,99 m ²	3.486
50,00 - 59,99 m ²	4.680
60,00 - 69,99 m ²	3.438
70,00 - 79,99 m ²	3.452
80,00 - 89,99 m ²	1.723
90,00 - 99,99 m ²	862
größer als 100 m ²	521

Die echten Leerstandsausfälle sind zurückzuführen auf den momentan gesättigten Vermietungsmarkt Stuttgarts, aber auch auf die hauptsächlich älteren Wohnungsbestände, die insbesondere von jüngeren Mietinteressenten nicht mehr ohne weiteres abgenommen werden. Üblicherweise verlangen diese zwar im Mietpreis günstige Wohnungen, andererseits aber gute Wohnlagen, intaktes Umfeld, neuzeitliche Ausstattung und funktionierende Grundrisse.

Die rechnerisch durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 63,13 m².

Erlösschmälerungen sind in 2000 mit € 2.395.720,04 (Vj. € 2.494.000,83) zu verzeichnen.

Besonders der originäre SWSG-Hausbestand aus den 50iger und 60iger Jahren ist bei Auflösung langjähriger Mietverhältnisse derart abgewohnt, dass dieser mit erheblichem Kosteneinsatz hergerichtet werden muss, um den heutigen Ansprüchen zu genügen. Eine grundlegende Renovierung bindet erhebliche Finanzmittel, die in diesem Ausmaß nicht zur Verfügung stehen. Zudem reicht der Mieterhöhungsspielraum, insbesondere bei bestimmtem Klientel der SWSG, nicht aus, um in wirtschaftlicher Hinsicht die aufzuwendenden Investitionen zu amortisieren.

Diese gliedern sich wie folgt:

Geplanter Leerstand

– Instandhaltung,
Modernisierung und
Renovierung € 1.578.450,46

Echter Leerstand

– Altbau € 330.596,15
– Neubau € 128.677,98
– Gewerbe € 70.224,02
– Verzögerung infolge
Wohnungsbindung € 154.880,66
– Sonstiges € 107.455,99

Danach sind rd. 66 % aller Leerstandsausfälle im weitesten Sinne selbst verursacht, weil die Gebäude zum Zwecke der Miethaustotalmodernisierung auf lange Sicht geräumt werden und infolgedessen bis Abschluss aller Bauarbeiten leer stehen müssen, oder die Renovierung oder Instandhaltung innerhalb der 3-Monatsfrist nicht erledigt werden konnte. Hinzu kommen freizuhaltende Wohnungen zu Umsetzungszwecken. Nachdem förderbedingt die geplanten Modernisierungsprogramme geringeren Umfang haben werden, ist mit einem Rückgang der Leer-

Seit einiger Zeit macht die SWSG vermehrt von ihrem Recht zur Ablehnung vorgeschlagener Mieter Gebrauch, soweit der Interessent in finanzieller Hinsicht oder aufgrund seiner persönlichen Lebensumstände erkennbar nicht in die Hausgemeinschaft passt.

Die Zusammenarbeit mit dem von der Mieterschaft gewählten Mieterbeirat und dessen Vorstand gestaltet sich alles in allem gut und harmonisch. Auch künftig hin setzt die SWSG auf diese freiwillige Einrichtung als Bindeglied zwischen Mieter und Vermieter. Bisweilen gegensätzliche Auffassungen in Sachfragen konnten

in der Vergangenheit konstruktiv und einvernehmlich gelöst werden.

Die derzeit 515 gewerblichen Mietverhältnisse werden von einem eigens dafür beschäftigten Mitarbeiter betreut. Da es sich vielfach um sog. „Tante-Emma-Läden“ aus der Zeit der Gebietsaufsiedlung handelt, herrscht mitunter ein massiver Konkurrenz- und Überlebenskampf, wodurch die Mieterhöhungsspielräume der SWSG stark eingeschränkt sind, um den Erhalt einer Nahversorgung weiter zu gewährleisten. Dauerhaft leerstehende Objekte werden allerdings abgerissen oder - soweit möglich - zu Wohnzwecken umgenutzt.

Verwaltertätigkeit

Als relativ junges Betätigungsfeld wurde in den letzten Jahren die Wohnungseigentumsverwaltung nach WEG und die Hausverwaltung für Dritte aufgebaut. Insgesamt handelt es sich zum 31.12.2000 um 631 Wohnungen, 2 gewerbliche Einheiten und 516 Garagen in Eigentümergemeinschaften sowie um 91 Mietwohnungen mit 75 Garagen von privaten und institutionellen Kapitalanlegern. Durch Fusion mit der »Genossenschaft für Wohnungsbau in Stuttgart eG (Gewobau)« sind davon im Geschäftsjahr 230 Eigentumswohnungen, 2 Gewerbe und 161 Garageinheiten zugegangen.

Die personellen und organisatorischen Voraussetzungen für eine fach- und sachgerechte Verwaltertätigkeit liegen vor.



*Stuttgart-Fasanenhof,
Anne-Frank-Weg 1 A - D,
umfassende Modernisierung*





*Stuttgart-Dürtlewang, Eulerstraße 17 A - E,
umfassende Modernisierung und aufwendiger
Dachgeschossausbau*



*Stuttgart-Dürtlewang,
Schopenhauerstr 43 A-C,
Modernisierung mit
Dachgeschossausbau*



*Stuttgart-Dürlewang,
Galileistr. 62 - 66,
Modernisierung mit
Dachgeschossausbau,
Neubau Tiefgarage
und Neugestaltung der
Aussenanlagen*



*Stuttgart-Dürlewang,
Herschelstraße 4 A - D,
Modernisierung mit
Dachgeschossausbau*





*Kornwestheim,
„Wohnpark
Neckarstraße“,
ehem. Konversions-
gelände*

*Computer-Visualisie-
rung der geplanten
Reihenhausbebauung*



*Remseck-Aldingen,
Reihenhaus-Baugebiet
„Alte Mühle“*



Stuttgart-Zuffenhausen,
 ehem. Konversions-
 gelände „Im Raiser“



Stuttgart-Heslach,
 Burgstall-/ Müller-/ Hahnstraße,
 Reihenhaus-Neubaugebiet auf einer Industriebrache

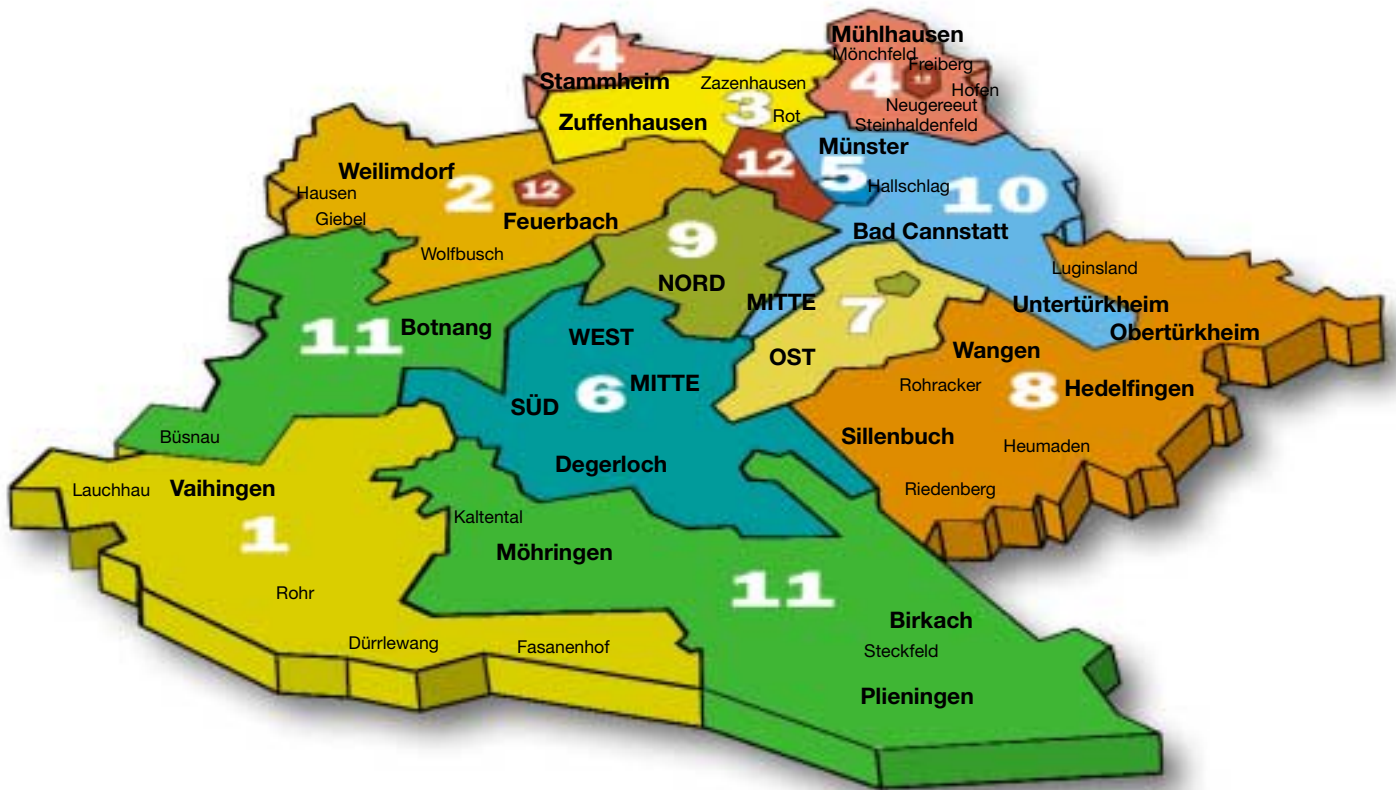


Gliederung des SWSG-Wohnungsbestandes

nach Stadtteilen

	(31.12.1999)	31.12.2000
Stuttgart-Mitte	345	375
Stuttgart-Nord	582	583
Stuttgart-Ost	2015	1959
Stuttgart-Süd	895	887
Stuttgart-West	606	666
Bad Cannstatt	3305	3325
Birkach	220	259
Botnang	613	613
Büsnu	184	184
Degerloch	170	212
Dürrelewang	406	469
Fasanenhof	611	581
Feuerbach	599	614
Freiberg	691	729
Giebel	348	348
Hausen	392	389
Hedelfingen	131	131
Heumaden	448	544
Hofen	1	1
Kaltental	103	103
Möhringen	141	153
Mönchfeld	426	449
Mühlhausen	52	52
Münster	129	135
Neugereut	268	292
Obertürkheim	98	119
Plieningen	28	28
Riedenberg	294	294
Rohr	23	23
Rohracker	26	26
Rot	1327	1272
Rotenberg	9	9
Sillenbuch	68	68
Sonnenberg	5	5
Stammheim	249	249
Steckfeld	153	153
Steinhaldenfeld	279	279
Uhlbach	2	2
Untertürkheim	341	368
Vaihingen	708	708
Wangen	517	517
Weilimdorf	565	565
Wolfbusch	117	117
Zazenhausen	22	22
Zuffenhausen	728	737
	19.240	19.614

SWSG-Verwaltungsbezirke



1	Dürtlewang, Fasanenhof, Lauchhau, Rohr, Vaihingen
2	Feuerbach (ohne Föhrich-Siedlung), Giebel, Hausen, Weilimdorf, Wolfbusch
3	Rot, Zazenhausen, Zuffenhausen (ohne Südost-Teil)
4	Freiberg (ohne Kafkaweg), Hofen, Mönchfeld, Mühlhausen, Neugereut, Steinhaldenfeld, Stammheim
5	Hallschlag (Hauptteil östlich der Hallschlag-Hauptstraße)
6	Degerloch, S-Mitte (westlich Wilhelmsplatz), S-Süd, S-West
7	S-Ost (Ostheim, Raitelsberg, Gablenberg)
8	Hedelfingen, Heumaden, Luginsland, Obertürkheim, Riedenberg, Rohracker, Sillenbuch, Untertürkheim (ohne Wallmer-Siedlung), Wangen
9	S-Gaisburg (Alfdorfer-/Comburg- und Talstraße), S-Nord, Fürsorgeunterkünfte
10	Bad Cannstatt, S-Mitte (östlich Wilhelmsplatz), Münster, Untertürkheim (Wallmer-Siedlung)
11	Birkach, Botnang, Büsnau, Kaltental, Möhringen, Plieningen, Steckfeld
12	Burgholzhof, Feuerbach (Föhrich-Siedlung), Freiberg (Kafkaweg), Hallschlag (Westteil und Hunklinge), Zuffenhausen (Südost-Teil)

Personal- und Sozialbericht

Der Personalbestand gliedert sich wie folgt:

	01.05.2001	01.05.2000
Geschäftsführung	2	2
Prokuristen	2	2
Handlungsbevollmächtigte	3	3
Kaufm. Angestellte	81	73
Techn. Angestellte	18	18
Hausverwalter (Hausmeister)	43	42
Regiegruppe	4	4
Auszubildende	6	7
	159*)	151

*) 4 Arbeitsverhältnisse sind befristet (Vertretung Mutterschaftsurlaub). 5 Mitarbeiter machen von der gesetzlichen Möglichkeit der Altersteilzeit Gebrauch.

Zum Vergleichszeitpunkt des Vorjahres hat sich der Personalbestand um 8 Mitarbeiter(innen), bedingt durch Ausbau des Sozialmanagements und durch Fusion mit der Gewobau, erhöht.

Die Vergütung der Angestellten beruht auf dem Bundesangestelltentarifvertrag. Zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung für die Belegschaft besteht in Form der Mitgliedschaft an einer Zusatzversorgungskasse sowie aufgrund innerbetrieblicher Versorgungszusagen.

Die Altersstruktur der Belegschaft incl. Auszubildende vermittelt folgendes Bild:

bis 30 Jahre	=	29 Personen
zwischen 31 und 40 Jahren	=	32 Personen
zwischen 41 und 50 Jahren	=	41 Personen
über 50 Jahre	=	57 Personen
	=	<u>159 Personen</u>

Danach haben rd. 64,2 % aller Mitarbeiter das Lebensalter von 51 Jahren noch nicht vollendet.

Die Personalfuktuation sowie die Fehlzeiten infolge Krankheit bewegen sich im normalüblichen Rahmen.

Der Fortbildung von Betriebsangehörigen wird die erforderliche Aufmerksamkeit geschenkt. In 2000 nahmen Mitarbeiter aus dem kaufmännischen und technischen Bereich an vielfältigen Inhouse-Seminaren und externen Schulungsveranstaltungen teil.

Die Zusammenarbeit mit dem 5köpfigen Betriebsrat war wie in der Vergangenheit fair, sachlich und konstruktiv.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen für ihren Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr und hofft weiterhin auf loyale und gute Zusammenarbeit.

Kapitalherabsetzung

In Umsetzung früherer Beschlüsse zur Konsolidierung des städtischen Haushalts hat die Alleingeschafterin Landeshauptstadt Stuttgart im Zuge der Beratungen für den Doppelhaushalt 2000 und 2001 mehrheitlich beschlossen, das Stammkapital der SWSG von bisher € 75.568.940,04 um einen Betrag von € 25.568.940,04 auf € 50.000.000,- herabzusetzen.

Im Zuge der Verabschiedung des Jahresabschlusses zum 31.12.1999 in der Gesellschafterversammlung vom 21.07.2000 wurde die Kapitalherabsetzung durch Änderung des Gesellschaftsvertrags notariell beurkundet. Nach Gläubigeraufruf in den gesellschaftsvertraglichen Bekanntmachungsorganen wird nach Ablauf der gesetzlichen Sperrfrist der Kapitalherabsetzungsbetrag Anfang des Jahres 2002 an die Alleingeschafterin ausbezahlt. Das zuständige Finanzamt Stuttgart-Körperschaften hat gemäß einem Antrag auf verbindliche Auskunft hierzu unter dem 10.04.2001 seine Zustimmung erteilt.

Da die SWSG durch ihre Engagements in der Bau-, Modernisierungs- und Verkaufstätigkeit über keine freie Liquidität dieser Größenordnung verfügt, ist eine (kommunalverbürgte) Kreditrefinanzierung vorbestimmt. Der hieraus anfallende Zinsaufwand geht ab dem Jahr 2002 zu Lasten der laufenden Ergebnisrechnung.

Externe Unternehmensberatung

Auf Beschluss des Aufsichtsrats wurde Anfang 2001 nach vorausgegangener Leistungsausschreibung im beschränkten Wettbewerb ein umfassender Untersuchungsauftrag an eine externe Unternehmensberatungsgesellschaft vergeben. Als Schwerpunktthemen sind definiert: Wirtschaftliche Gesamtsituation des Unternehmens, Kernprozesse und deren Optimierung, nachhaltige Gebäudesanierungstätigkeit bei eingeschränkter öffentlicher Förderung, Erschließung neuer Geschäftsfelder nebst erforderlichenfalls Aufgabenausgliederung an Dritte, Gesellschafterbeziehungen im Verhältnis zur Mutter Stadt unter dem Aspekt von Sozialauftrag und wirtschaftlicher Belastung sowie Verwaltungskostenstruktur mit Personalbesetzung, Betriebsorganisation, Rentabilität, Betriebsabläufe usw. (Benchmarking).

Im Juli 2001 sind erste Ergebnisse zu erwarten, welche nach Verabschiedung durch den Aufsichtsrat in unternehmerische Entscheidungsprozesse einfließen werden.

Der schwierigste Bereich dürfte die geplante Verstetigung einer ausreichenden Bau- und Modernisierungstätigkeit im Miethausbereich darstellen. Bezugnehmend auf historische Daten hat die SWSG in den Jahren 1986 - 2000 im Anlagevermögen Investitionen im Gesamtvolumen

SWSG-Aufsichtsrat auf Besichtigungsrundfahrt in den Wohngebieten



von rd. 507,4 Mio. € (rd. 992,3 Mio. DM) getätigt - davon 36,7 % in der neubaugleichen Modernisierung mit rd. 186,0 Mio. € (rd. 363,8 Mio. DM). An Fördermitteln von Bund, Land und Gemeinde sind hierzu rd. 272,6 Mio. € (rd. 533,2 Mio. DM) oder 53,7 % der Gesamtfinanzierung bereitgestellt worden. Der Eigenkapitaleinsatz mit durchschnittlich 25,4 % beziffert sich auf rd. 129,0 Mio. € oder rd. 252,4 Mio. DM.

Die Investitionsschätzungen für die kommenden 10 Jahre mit Schwerpunkt Bestandssanierungen umfassen ein Volumen

im Bauwert von rd. 398,4 Mio. € (rd. 779,3 Mio. DM). Es steht außer Frage, dass ein solches Langzeitprogramm bei ausbleibender öffentlicher Förderung nur dann mit erhöhtem Einsatz von Eigenkapital zu schultern ist, wenn andererseits durch Privatisierungsverkäufe in den Miethausbeständen vorhandene stille Reserven mobilisiert werden. Als Sonderproblem verbleiben dauerhafte Unwirtschaftlichkeiten in der Eigenkapitalverzinsung, wenn sich die neuen Mietfestsetzungen an den Mietobergrenzen des (geförderten) Sozialen Wohnungsbaus orientieren.



*Stuttgart-Bad Cannstatt,
Rosenaustraße 30,
Altbaumodernisierung*

*Stuttgart-Bad Cannstatt,
Duisburger Straße 3/1,
Altbaumodernisierung*



*Stuttgart-
Sophienstraße 4 B,
Altbaumodernisierung*

*Stuttgart- West,
Augustenstr. 49, 49 A,
Altbaumodernisierung*





Modernisierungs-Schwerpunkt
Stuttgart-Hallschlag

Hallschlag 43 - 47



Sparrhärmlingweg 71 A -E



Herr Diefenbach (Amt für Liegenschaften und Wohnen), Bürgermeister Dr. Blessing, Herr Beer, Arbeitskreis Neugereut, Frau Bezirksvorsteherin Keck, Frau Kanzleiter und SWSG Wohnungsverwalterin Frau Dörfler mit KollegInnen aus der Wohnungswirtschaft bei der Eröffnung der Mieterbörse in Neugereut



Prokurist Schmid, Leiter der Wohnungsverwaltung, gratuliert zum „Miernachwuchs“

Bürgermeister Dr. Blessing, Herr Diefenbach und Bezirksvorsteher Fischer beim „Runden Tisch Hallschlag“



Großen Zuspruch fand das Mieterfest am Kafkaweg. Organisator Herr Pantle von der Interessengemeinschaft Kafkaweg zwischen Herrn Bürgermeister Dr. Blessing und Hauptgeschäftsführer Röhrl



Techem-Niederlassungsleiter Stuttgart, Herr Scheerer, Techem-Regionalleiter, Herr Kühn und Hauptgeschäftsführer Röhr bei der Gratulation zum „Funkmillionär“ (Installation des einmillionsten Funk-Heizkostenablesegeräts) bei der SWSG-Mieterin Frau Dehoust



Teamgespräch im Wohnungsverwaltungsbezirk 11: Frau Schmidt, Wohnungsverwalterin, Frau Herkle, Mitarbeiterin, Herr Faß, Techniker



Ein Teil der SWSG-»Mannschaft« vor dem Verwaltungsgebäude

