



Stuttgarter Wohnungs- und
Städtebaugesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2002



Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Information über das abgelaufene Geschäftsjahr

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Kurzporträt	5
Rechtliche Verhältnisse	6
Organe der Gesellschaft	7
Bericht der Geschäftsführung	
Allgemeine Wirtschaftslage	9
Landeshauptstadt Stuttgart und Stuttgarter Wohnungsmarkt	18
Weitere Informationen zum Geschäftsverlauf	26
Neubautätigkeit	26
Beteiligung an freier Bauträgersgesellschaft	43
Sanierungs- und Entwicklungstätigkeit	44
Bauunterhaltung	45
Eigentumsbildung in Mieterhand	46
Hausbewirtschaftung	49
Verwaltertätigkeit	53
SWSG-Verwaltungsbezirke und -Wohnungsbestände	56
Personal- und Sozialbericht	58
Kapitalherabsetzung	58
Externe Unternehmensberatung	59



*Stuttgart-Nord,
Neuordnungsgebiet
Media-Forum*

*Neubau von
68 Eigentumswohnungen*

Modellfotos



*Luftaufnahme des Bauplatzes,
dahinter der 1997 erstellte
1. Bauabschnitt*



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

	31.12.2002	(31.12.2001)
<i>Betriebswirtschaftliche Daten</i>	in rd. Mio. €	
Bilanzsumme	678,4	679,0
Anlagevermögen	593,8	595,1
Stammkapital	50,0	75,6
Rücklagen inkl. Sonderposten	162,7	152,0
Jahresüberschuss	13,8	10,0
Dividende	–,–	–,–
Mieteinnahmen inkl. Nebenkosten	101,4	96,8
Neubauumsätze *)	34,9	29,0
Instandhaltung/Wertverbesserung inkl. Regiegebühren	19,1	21,4
Verwaltungsaufwand	10,6	10,5
<i>Sonstige Angaben</i>	Personen	
Beschäftigte inkl. Auszubildende	153,5	155
<i>Bauvolumen*)</i>	Einheiten	
Wohnungen	736	735
Gewerbe u. ä.	10	22
Garagen	343	413
<i>davon Baufertigstellungen*)</i>		
Wohnungen	339	411
Gewerbe u. ä.	4	12
Garagen	127	238
<i>Eigener Miethausbestand</i>		
Wohnungen	19.237	19.540
Gewerbe u. ä.	478	499
Garagen	5.717	5.681

*) Anlage- und Umlaufvermögen

Rechtliche Verhältnisse

Firma

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung (SWSG)

Anschrift

70329 Stuttgart, Augsburgener Straße 696

Gründung

19.05.1933

Eintragung im Handelsregister

16.06.1933, Amtsgericht Stuttgart, HRB 184

Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung

Urkunde Nr. 260/90 der Landeshauptstadt Stuttgart vom 30.10.1990

Stammkapital

€ 50.000.000,00

Mit Handelsregistereintragung vom 22.04.2002 auf € 50.000.000,- herabgesetzt.

Alleingesellschafterin

Landeshauptstadt  Stuttgart

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

1. Dr. Dieter Blessing, Vorsitzender, Bürgermeister, Referat Wirtschaft und Krankenhäuser, Vorsitzender, SPD
2. Michael Föll, Stellvertretender Vorsitzender (ab 25.02.2003), Bankkaufmann, Stadtrat, CDU
3. Dr. Joachim Pfeiffer, Stellvertretender Vorsitzender, Direktor, Stabsabteilung für Wirtschafts- und Arbeitsförderung, CDU (bis 20.02.2003)
4. Matthias Hahn, Bürgermeister, Referat Städtebau, SPD
5. Robert Baumstark, Mechanikermeister, Stadtrat, SPD
6. Silvia Fischer, Berufsschullehrerin, Stadträtin, Bündnis 90/Grüne
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. Ingrid Saal-Rannacher, Ministerialrätin, Stadträtin, FDP/DVP (ab 28.11.2002)
12. Annette Sawade, Dipl. Chemikerin, Stadträtin, SPD
13. Wolfram Schöck, Direktor, Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung (ab 20.02.2003)
14. Corinna Werwigk-Hertneck, Rechtsanwältin, FDP/DVP (bis 28.11.2002)
15. Konrad Zaiß, Weinbaumeister, Stadtrat, FW

Geschäftsführung

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

Prokuristen

Ralph A. Bernlochner, Dipl.-Oec.

Handlungsbevollmächtigte

Peter Bihlmaier, Betriebswirt
Christian Brabandt, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Bernd Friedrich, Dipl.-Ing. (FH)
Ulrich Stroh, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft



Vaihingen-Lauchäcker, Neubau von
48 Eigentumswohnungen sowie
12 Reiheneigenheimen.

Hinzu kommen Projektvorbereitungen für weitere
93 Verkaufsobjekte in Reihenhaus- und Geschoss-
bauweise.

unten:
Im Hintergrund die aus den 60er Jahren stammende
Wohnsiedlung „Lauchhau“, die sukzessive einer
Sanierung der Betonaußenfassaden unterzogen
wird.



Bericht der Geschäftsführung

Allgemeine Wirtschaftslage

Globalisierung in der Krise

Bis vor kurzem sah es noch so aus, als könne nichts den Siegeszug der Globalisierung aufhalten. Mit der Macht eines Naturgesetzes ordnete sich das globale Kapital eine Volkswirtschaft nach der anderen unter. Die internationalen Finanzmärkte beherrschten die Weltwirtschaft. Unerwartet hat sich das Bild verkehrt: Nun bewirkt das Zusammentreffen so unterschiedlicher Gefahren wie Lungen-Seuche und Terrorismus, dass die Globalisierung stockt, und das in einer Situation, in der die Weltkonjunktur ohnehin in die Rezession zu fallen droht, in der die Arbeitslosigkeit weltweit wächst und sich die großen Wirtschaftsblöcke Europa und Amerika politisch so zerstritten haben, dass Fortschritte bei der weiteren Liberalisierung des Welthandels unwahrscheinlich werden. Kein Wunder, dass der Chef-Volkswirt von Morgan Stanley, Stephen Roach, von einem „verhängnisvollen Zusammentreffen von konjunkturellen, strukturellen und geopolitischen Spannungen in einer zunehmend verletzbaren Welt“ spricht.

Ein Globalisierungsstopp wäre fatal und würde zu enormen Wohlstandseinbußen rund um den Globus führen. Vor allem auch für Deutschland: Jeder fünfte Arbeitsplatz hängt vom Welthandel ab. Der Anteil der Ausfuhrwirtschaft und ihrer Zulieferer am deutschen Bruttoinlandsprodukt liegt insgesamt bei über 50 %. Bricht der Welthandel ein, trifft das nicht nur die Industriestaaten, sondern gleichermaßen die Entwicklungsländer.

Wenn auch die Globalisierung zum Schaden der Weltwirtschaft in die Krise geraten ist, lässt sich das Rad nicht mehr zurückdrehen: Globalisierung ist - zumindest im Kern - ein irreversibler Prozess; dafür sorgen schon die Menschen in aller Welt, die von der internationalen Ver-

flechtung profitieren, so die Auffassung von Fachleuten.

Historisch gesehen war die Globalisierung aber nie ein stetiger Prozess. Es hat immer wieder Rückschritte und protektionistische Gegenbewegungen gegeben, wie dies die Vergangenheit lehrt. Auf die Entdeckung Amerikas und neuer Seewege nach Ostasien folgte die merkantilistische Abschottungspolitik der großen Handelsmächte. Die Expansion der Weltwirtschaft vor dem Ersten Weltkrieg wurde im Gefolge der Weltwirtschaftskrise von einer Protektionismuswelle beendet. Auch die Liberalisierung des Welthandels nach dem Zweiten Weltkrieg war begleitet von Versuchen, die nationalen Volkswirtschaften abzuschotten. Immer wieder sind Wellenbewegungen in der Politik und der öffentlichen Meinung festzustellen: Läuft die nationale Wirtschaft gut, ist es leichter, Widerstände gegen eine verstärkte Integration der Weltwirtschaft zu überwinden. In schlechten Zeiten steigen die Aktien der Protektionisten. Dies erklärt aktuell, warum die US-Regierung immer mehr zu Alleingängen neigt.

Es bleibt zu hoffen, dass die Globalisierungsgegner nicht Recht bekommen, die in der Globalisierung „eine große Illusion“ sehen.

USA vor einer weltwirtschaftlichen Neuorientierung

Die in die USA - als größte Volkswirtschaft der Welt - gesetzten Hoffnungen, die Weltwirtschaft aus dem Tief zu ziehen und als Zugpferd für neuen Aufschwung zu sorgen, sind bislang nicht eingetreten. Die Konjunkturdaten, gezeichnet von hoher Arbeitslosigkeit, hohem Außenhandelsdefizit, hoher Verschuldung im öffentlichen wie privaten Sektor und angeschlagenem Finanzsystem haben zu keiner Trendwende in der Grundstimmung geführt. Stimulierenden Einfluss konnten auch nicht die historisch niedrigen Leitzinsen der US-Notenbank bewirken.

Der zwischenzeitliche Sieg über das totalitäre Regime im Irak lässt Hoffnung auf neue Konjunkturimpulse für die Weltwirtschaft schöpfen, wenngleich die USA von einer politischen Stabilisierung im Nahen Osten noch weit entfernt ist. Experten meinen, dass die neue Weltordnung in der Post-Saddam-Ära keinen globalen Frieden verspricht.

Es wird für die mehrheitlich den Irakkrieg ablehnenden europäischen Staaten schwer werden, an dem Wiederaufbau des Landes partnerschaftlich beteiligt zu werden, was für jede Volkswirtschaft nicht nur eine enorme Herausforderung, sondern auch eine große Chance in sich birgt. Im Gegenteil, im Weißen Haus wird ernsthaft darüber nachgedacht, kriegsunwillige Staaten durch einen Sanktionsausschluss international zu isolieren. Bislang zeigen die USA, selbst gegenüber ihren wenigen europäischen Verbündeten im Irakkrieg, eher die Absicht, den Wiederaufbau im Alleingang zu schultern, um sich vor allem den Zugriff auf die riesigen Erdölvorräte politisch zu sichern.

Keine Anzeichen für einen Aufschwung in der Euro-Zone

Der Konjunktur in der Euro-Zone fehlt jegliche Dynamik. Die jüngsten Wirtschaftsdaten haben sich fast ausnahmslos verschlechtert.

Das geht aus der aktuellen Befragung der EU-Kommission hervor. Hinzu kommt, dass die Industrieproduktion im Dezember 2002 deutlich nachgelassen hat. Allein der Rückgang der Inflationsrate wirkte stabilisierend. Besserung ist nicht erkennbar, auch wenn die kriegerischen Auseinandersetzungen mit dem Irak glimpflicher verlaufen sind, als zunächst befürchtet. Für das Gesamtjahr 2003 dürfte kaum mit einem Wirtschaftswachstum wesentlich über 1,5 % zu rechnen sein.

Weitere Risiken werden in der Aufwertung des Euros gegenüber dem US-Dollar

gesehen, wodurch die Wettbewerbsfähigkeit europäischer Produkte auf dem Weltmarkt massiv beeinträchtigt ist. Die US-Investmentbank Merrill Lynch prognostiziert kaum noch Wachstums-Chancen für die Euro-Zone und hat erst kürzlich ihre Wachstumsprognose auf 0,8 von zuvor 1,2 % in diesem Jahr und auf 1,8 von 2,4 % im kommenden Jahr gesenkt. Damit würde sich das Wachstum gegenüber dem vergangenen Jahr nicht beschleunigen, denn schon 2002 verzeichnete das Bruttoinlandsprodukt nur eine Steigerung von 0,8 %.

Generell steht die Währungsunion vor ihrer ersten ernsthaften Belastungsprobe. Konjunkturflaute, Steuerlöcher, Konsumzurückhaltung, Stimmungstief und wachsende Staatsverschuldung haben sich zu einer brisanten Mischung zusammengebraut.

Gleich vier der zwölf Mitgliedsländer drohen Sanktionen, weil sie den Stabilitäts- und Wachstumspakt verletzen, der 1996 als wichtigste Geschäftsgrundlage für die neue Währung geschmiedet worden war. Auch im laufenden Jahr muss eher mit einer Verschärfung der Situation gerechnet werden. Kämen die Staatsfinanzen nicht bei allen Mitgliedern in Ordnung, so die Sorge der Europäischen Zentralbank (EZB), könnte der Stabilitätspakt und mit ihm die neue Währung in Misskredit geraten.

Gerade die dauerhafte Wachstumsschwäche in Deutschland, der einstigen Wachstumslokomotive der EU, bereitet den Eurokraten in Brüssel ernstes Kopfzerbrechen. Zur Überwindung der ökonomischen und finanziellen Probleme mahnen sie einen konsequenteren Reformwillen an. Ob bei dieser Ausgangslage die jüngst beschlossene Osterweiterung der EU ab 2004 die zeitlich richtige Entscheidung war, dürfte angesichts der zu erwartenden enormen Subventionslasten zu bezweifeln sein.

Konjunktur in Deutschland bleibt schwach

Deutschland befindet sich mittlerweile im dritten Jahr anhaltend ausgeprägter Wachstumsschwäche. Auch die Prognosen der sechs führenden Wirtschaftsforschungsinstitute deuten in ihrem Frühjahrsgutachten auf wenig Besserung hin. Danach wird die Wirtschaft in diesem Jahr nur mehr noch um 0,5 % wachsen, nach 0,2 % im Vorjahr. Im kommenden Jahr sagen die Forscher ein Wirtschaftswachstum von 1,8 % voraus, das mit rd. 0,5 % Wachstum darauf beruht, dass es sich um ein Schaltjahr handelt und etliche Feiertage auf Wochenenden fallen, wodurch sich 5 Arbeitstage mehr als in 2003 ergeben. Trotzdem verbleibt das Wachstum in 2004 unterhalb der Wachstumsschwelle von 2 %, ab der sich Konjunkturbelebung und Abbau von Arbeitslosigkeit einstellt.

Laut Gutachter soll das Schuldendefizit erst 2004 mit 2,9 % unter die Obergrenze des Stabilitätspakts der EU von 3 % des Bruttoinlandsprodukt sinken. Im vergangenen Jahr hatte das deutsche Defizit bei 3,6 % gelegen und wird im laufenden Jahr 3,4 % erreichen.

Aktuell sehen sich die Haushälter von Bund, Land und Gemeinde mit einer neuen Hiobsbotschaft konfrontiert, wonach die Steuereinnahmen der Gebietskörperschaften im I. Quartal 2003 - trotz beschlossener Steuererhöhungen - um 2,9 % gegenüber dem schon schlechten Vorjahresquartal zurückgeblieben sind. In Steuerschätzerkreisen wird ein zusätzliches Finanzloch auf das Gesamtjahr hochgerechnet von 9 bis 12 Mrd. € erwartet, das durch höhere Staatsverschuldung ausgeglichen werden muss. Als Gründe gelten die verheerende Lage am Arbeitsmarkt und die der Haushaltsplanung fehlenden Steuermehreinnahmen aus dem im Bundesrat gescheiterten Gesetz zum Abbau von Steuervergünstigungen.

Skeptischer sehen die Experten, ob der beendete Irak-Konflikt die Weltwirtschaft und damit die Konjunktur in Deutschland

beleben wird. Vielmehr gilt es hier zu Lande, die hausgemachten Probleme mit zupackenden Strukturreformen bei den Sozialsystemen sowie im Bereich der Steuerpolitik, der Arbeitsmarktpolitik und der Staatsverschuldung zu lösen.

Außenhandel mit einem Doppelrekord

Dass die deutsche Wirtschaft bislang nicht stärker eingebrochen ist, verdankt sie allein der Außenwirtschaft. Dies bedeutet natürlich auch eine gefährliche Abhängigkeit von den ausländischen Märkten.

Die deutsche Exportwirtschaft konnte 2002 mit einem Doppelrekord abschließen. Trotz weltweiter Konjunkturlaute zogen die Ausfuhren laut Mitteilung des Statistischen Bundesamtes nochmals um 1 % an.

Mit insgesamt 647 Mrd. € (2001: 638 Mrd. €) wurde ein Ausfuhrrekord markiert. Zugleich konnte die deutsche Wirtschaft ihre Position als Exportweltsieger - hinter den USA und vor Japan - deutlich festigen. Aber auch der Überschuss in der Handelsbilanz - der Saldo aus Ein- und Ausfuhren - weist den Statistikern zufolge eine Bestmarke auf. Diese resultiert allerdings aus dem Rückgang der Importe um etwa 4 % auf 520 Mrd. €. Unter dem Strich verbleibt ein Exportplus von 127 Mrd. € nach dem bisherigen Rekord von 95,5 Mrd. € im Jahr 2001.

Exportbranche Nummer 1 war erneut die Automobilindustrie. Die derzeit weltweit anerkannten Produkte „Made in Germany“ dürften allein mehr als 120 Mrd. € zum Export beigetragen haben. In den vergangenen 12 Monaten wurden 70 % aller von den inländischen Fließbändern rollenden Personenwagen jenseits der Grenzen verkauft. Hinter den Automobilherstellern sind die Maschinenbauer und die Chemie die größten Exporteure. Der Wert der ausgeführten Waren und Dienstleistungen macht laut einer Analyse der Bayerischen Landesbank 35 % des Brut-

toinlandsproduktes aus. Die USA und Japan kamen dagegen lediglich auf etwa 10,3 %. Auch bei den Nachbarn Frankreich, Italien und Großbritannien liegt die Exportabhängigkeit bei 28 %.

Ob allerdings der Exportmotor 2003 sein Tempo halten oder gar nochmals erhöhen kann, hängt in erster Linie von weltpolitischen Faktoren ab. Der befürchtete politische Crash in der Golfregion ist in der erwarteten Dimension nicht eingetreten. Dämpfend könnte sich unter Umständen die anhaltende Aufwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar auswirken. Fachleute unterstellen der US-Regierung eine bewusste Abkehr von der Politik des starken Dollars, um die eigenen Exporte und damit die heimische Wirtschaft anzukurbeln.

Als Puffer gegen drastische Schwankungen der Devisenkurse zahlt sich nunmehr die Europäische Währungsunion aus. In die 11 Partnerländer der EU gingen im vergangenen Jahr mit 275 Mrd. € etwa 43 % der gesamten deutschen Ausfuhr.

Die Arbeitslosigkeit steigt und steigt

Wegen der anhaltenden Wirtschaftsflaute ist auf dem Arbeitsmarkt keine Trendwende in Sicht. Jeder Zehnte im arbeitsfähigen Alter ist mittlerweile von Arbeitslosigkeit betroffen. Ende Dezember 2002 meldeten die Arbeitsämter 4,26 Mio. Menschen ohne Job. Damit lag die Quote bei 10,1 %. Im Osten war die Quote mit 18,4 % doppelt so hoch wie im Westen mit 8,2 %. Jahresdurchschnittlich waren 2002 4,06 Mio. Menschen ohne Arbeit. Erstmals seit 5 Jahren ist wieder ein Anstieg der Arbeitslosigkeit von einem Jahr auf das andere zu verzeichnen.

In Baden-Württemberg erreichte die Arbeitslosenquote im Dezember 2002 mit 5,8 % den höchsten Stand seit Dezember 1999. Damals lag der Wert bei 6,2 %. Im Bundesvergleich nimmt Baden-Württem-

berg eine lobenswerte Sonderstellung, gefolgt von Bayern mit einem Wert von 6,7 %, ein.

An der gesamtwirtschaftlichen Schwäche hat sich auch im laufenden Jahr wenig geändert, weshalb nach den jüngsten Arbeitslosenzahlen vom April 2003 in Gesamtdeutschland 4,5 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet waren. Dies sind zwar 112.700 Arbeitslose weniger als im Vormonat März, aber 471.000 mehr als im Vorjahresvergleichsmonat. Die Arbeitslosenquote liegt damit bei 10,8 %, woran der Osten mit 19,1 % und der Westen mit 8,6 % partizipieren. Die erhoffte Frühjahrsbelebung ist nicht eingetreten und auch eine Trendwende zur Besserung nicht in Sicht.

Erfreulicher sind die Arbeitsmarktdaten von Baden-Württemberg mit 343.200 Arbeitslosen oder 6,3 %.

Ebenso hebt sich der Ballungsraum Stuttgart als Zentrum von Automobil- und Maschinenbau sowie High-Tech-Industrie von der übrigen Arbeitsmarktlage positiv ab. Die Arbeitslosenquote für den Arbeitsamtbezirk Stuttgart mit den umliegenden Landkreisen beträgt aktuell 6,7 %, für die Landeshauptstadt selbst 7,3 %.

Die schlechten Konjunkturprognosen lassen nach Expertenmeinung vermuten, dass die Arbeitslosigkeit längst noch nicht den Gipfel erreicht hat und es zu weiteren Kündigungswellen kommt. Beispiele dafür sind das sich personell gesundschrumpfende Handwerk, die Bauindustrie, die Touristikbranche und neuerdings auch das Bankgewerbe. Es wäre kaum vermessen, anzunehmen, dass die Arbeitslosenzahlen in Deutschland im kommenden Winter die nächste Millionen-Marke überschreiten.

Die als Folge der Arbeitslosigkeit auf die Sozialsysteme drückenden Lasten sind kaum mehr finanzierbar. Jüngsten Erkenntnissen des Bundesrechnungshofes zufolge, entfallen etwa 1/5 aller offiziell registrierten Arbeitslosen auf sog. Schein-

arbeitslose, die sich den Übergang zur Rente und zur Aufbesserung ihrer bestehenden Rentenansprüche vom Staat finanzieren lassen, ohne ernsthaft an einer neuen Beschäftigung interessiert zu sein.

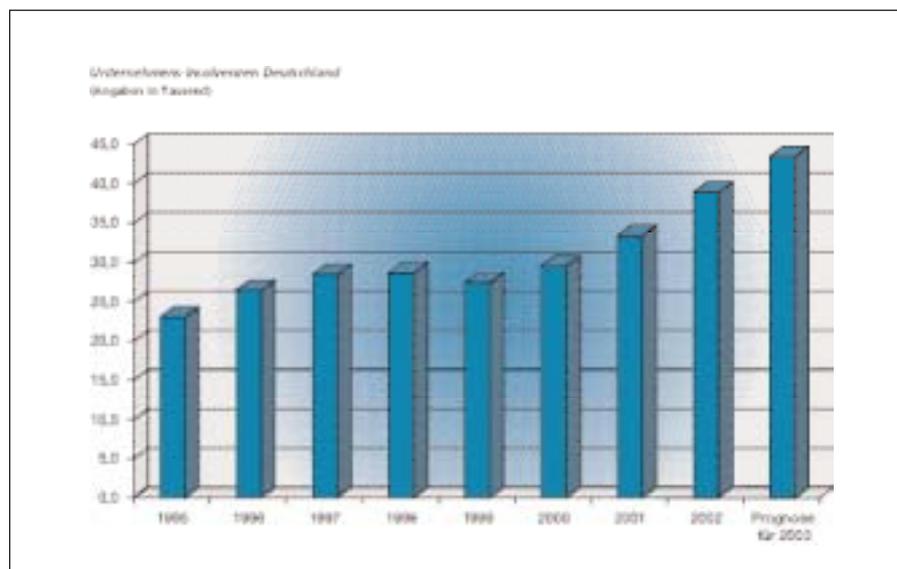
Zudem blüht die Schwarzarbeit oder Schattenwirtschaft in Deutschland auf Rekordniveau. Nach Meinung des Instituts für Angewandte Wirtschaftsforschung (IAW) in Tübingen beträgt der Anteil der Schattenwirtschaft gemessen am offiziellen Bruttozialprodukt derzeit 16,3 % und wächst jährlich um 3 bis 4 %. Typische Branchen sind Baugewerbe, Handwerk und Gastronomie. Damit übertrifft das Wachstum der illegalen Wirtschaftsbereiche das reguläre Wirtschaftswachstum um ein Vielfaches. Trotzdem liegt nach Expertenmeinung Deutschland auf diesem Sektor nur im Mittelfeld der Wirtschaftsgemeinschaft OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung), wengleich mit den höchsten Wachstumsraten. Durch Schwarzarbeit wurden in 2002 an der legalen Wirtschaft und am Fiskus vorbei Wertschöpfungen von 350 Mrd. € getätigt; ein volkswirtschaftlicher Schaden von gigantischem Ausmaß. Die Hauptgründe der Schwarzarbeit sind in der zu hohen Steuer- und Abgabenlast sowie in den starken Reglementierungen am Arbeitsmarkt zu suchen.

Als kleinen Schritt in die richtige Richtung ist daher die derzeit in Diskussion stehende Lockerung des Meisterzwangs im deutschen Handwerk zu begrüßen. Auf diesem Wege werden neue Existenzgründungen von Kleinunternehmern ermöglicht und bestehende Betriebe ohne Meister - trotz offizieller Gewerbeanmeldung - als Schwarzarbeiter entkriminalisiert.

Neuer Rekord bei Insolvenzen

In Deutschland sind 2002 so viele Firmen in Insolvenz gegangen wie in keinem anderen westeuropäischen Land. 37.700 Unternehmen brachen zusammen - mehr als je zuvor in der Nachkriegszeit, so die Wirtschaftsauskunftei Creditreform. Die Aussichten für 2003 scheinen nicht viel besser zu sein: Im laufenden Jahr erwartet Creditreform bis zu 42.000 Firmenpleiten.

Bundesweit verloren 590.000 Beschäftigte im vergangenen Jahr ihren Job. In Westeuropa zählte Creditreform 241.000 ruinierte Firmen. Spanien und Norwegen verzeichnen nach Deutschland die höchsten Zuwächse. Deutschland führt zum zweiten Mal in Folge die Pleitenstatistik in Europa an. Damit liegt Deutschland sowohl bei der absoluten Zahl der Insolvenzen als auch bei der Steigerungsrate vor allen anderen Ländern Westeuropas.



*Stuttgart-Giebel,
Mittenfeldstr. 98 -117,
Sanierung und
Nachverdichtung*



Die Bundesrepublik hat bereits „das Pleitenniveau der USA erreicht“, betont Creditreform. Die meisten Firmenzusammenbrüche betrafen den Bau und das Dienstleistungsgewerbe. Den Deutschland durch Insolvenzen in 2002 entstandenen Gesamtschaden beziffern Experten mit 38,4 Mrd. €.

Bankenkrise wird zur ernsthaften Gefahr für die deutsche Wirtschaft

Die Wirtschaftsflaute beschert den deutschen Banken immer mehr fallierende Kredite und auch die Börsenbaisse bringt die Bankbilanzen in Schieflage. Als Folge davon verleihen die Banken immer weniger neues Geld, wodurch selbst seriöse Unternehmen Probleme haben, rentable Investitionsprojekte finanziert zu bekommen. Es droht ein Teufelskreis, der an japanische Verhältnisse erinnert: Die Kreditklemme treibt die Unternehmen in die Pleite, die Banken müssen weiter abschreiben und so weiter. Die Kreditvergabe der Banken ist nominal so gering wie seit Mitte der 70er Jahre nicht mehr; real ist sie sogar negativ.

Diese Entwicklung hat mehrere Ursachen: Das drastisch verschlechterte wirtschaftliche Umfeld in Deutschland führt zu immer mehr Insolvenzen - betroffen sind zunehmend auch Groß-Unternehmen. Zudem zahlen die Banken die Zeche für starke Expansionen ihrer Kunden im Ausland - Mega-Pleiten wie Enron, Worldcom und Swissair mit enormen Schadenspotential sind jüngste negative Beispiele.

Es ist daher nicht verwunderlich, dass heute die Finanzhäuser immer mehr Geld für potenziell platzende Kredite zur Seite legen. Die Risikovorsorge hat in den vergangenen Jahren dramatische Ausmaße angenommen.

Ein mageres Kreditwachstum ist in einer wirtschaftlichen Schwächeperiode per se nicht ungewöhnlich. Denn wenn die Konjunktur stottert, halten sich Unternehmen

mit ihren Investitionen und Kreditwünschen zurück. Gefährlich wird es für die Gesamtwirtschaft erst dann, wenn nicht nur die Nachfrage, sondern auch das Angebot an Krediten sinkt - Experten sprechen von einem „Credit Crunch“.

Noch werten die Ökonomen die restriktivere Kreditvergabe als Signal, dass die Banken versuchen, ihre Profitabilität zu retten. Es geht um die Verbesserung der Margen und noch nicht um die Sicherung der Liquidität. Die Gewinnspanne der deutschen Finanzhäuser gilt im internationalen Vergleich als niedrig - vor allem wegen der Strukturprobleme der Branche: Deutschland ist mit 2.500 Banken overbanked.

Mit Hilfe der KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau soll in einem Gemeinschaftsunternehmen den großen deutschen Geldhäusern wieder Luft verschafft und die Abwärtsspirale gestoppt werden. Diese Zweckgesellschaft hat zum Ziel, bereits bestehende Kredite der Banken höchster Bonität - sog. Triple A-Adressen mit dem Gütesiegel externer Rating-Agenturen - zu bündeln und zu verbriefen, um diese anschließend am Kapitalmarkt an institutionelle Kapitalanleger, wie Versicherer und Fondsgesellschaften, weiter zu verkaufen. Dadurch ließe sich die angespannte Lage der Banken spürbar entschärfen, indem diese Kredite in den Bankbilanzen nicht mehr in Erscheinung treten und infolgedessen auch nicht mit dem gesetzlich geforderten Eigenkapital zu unterlegen sind. Durch den Kreditverkauf im Wege der Verbriefung, wobei an ein hohes zweistelliges Milliarden-Euro-Volumen gedacht ist, eröffnet sich Spielraum für neue Kreditvergaben, ohne dass zusätzliches Eigenkapital bereitzustellen ist. Fachleute mutmaßen daher, die Zweckgesellschaft könnte sich - sofern von der EU genehmigt - als gigantisches Konjunkturpaket entpuppen, das die schwache deutsche Wirtschaft ankurbelt und den akuten Kreditbedarf von Unternehmen, Kommunen und Häuslesbauern bei weitem deckt.

Krise der deutschen Bauwirtschaft im neunten Jahr

„Aus der Konjunkturlokomotive Bau ist eine gesamtwirtschaftliche Bremse geworden“, so das Fazit des Präsidenten des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes. „Ohne eine Stabilisierung der Bauwirtschaft werde es in Deutschland keinen wirtschaftlichen Aufschwung geben“.

Im vergangenen Jahr sind die Bauinvestitionen um 5,9 % auf 214,2 Mrd. € zurückgegangen. Damit ist noch kein Ende erreicht. Für 2003 erwartet der Verband einen weiteren Rückgang der Bauinvestitionen um 2,5 %. Erst 2004 kann „unter optimistischen Prämissen“ damit gerechnet werden, dass sich die Bauinvestitionen auf niedrigem Niveau stabilisieren. Die Sanierung und Modernisierung im Gebäudebestand zählt gegenwärtig zum Hoffnungsträger der Branche.

Die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe ist um 7,8 % auf 880.000 gesunken. Vermutlich werden im laufenden Jahr nochmals mindestens 40.000 Bauarbeiter ihre Stellen verlieren. Damit hat der Bau seit Mitte der 90er Jahre mehr als eine halbe Mio. Jobs verloren.

Als Katastrophenjahr bezeichnet auch der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie das Jahr 2002. Er rechnet im laufenden Jahr mit einem weiteren Umsatzminus von 4 %. Dabei werden der Wohnungsbau um 6 %, der Wirtschaftsbau um 3 % und der Öffentliche Bau um 2,5 % schrumpfen.

Auch die Bauwirtschaft im Südwesten rechnet in 2003 mit einem Verlust von mehr als 10.000 Arbeitsplätzen und einem Umsatzminus von bis zu 5 %. Von Januar bis November 2002 gingen im Land 248 Baubetriebe insolvent und 7.000 der 110.000 Arbeitsplätze verloren. Die Umsätze der fast 8.000 Firmen sanken um 2,9 % auf knapp 10,5 Mrd. €, so der Präsident der Landesvereinigung Bauwirtschaft.

Der Zentralverband des deutschen Handwerks (ZdH) spricht von einem „rabenschwarzen Jahr 2002“. Der Stellenabbau im Handwerk hat sich im vergangenen Jahr beschleunigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, sank die Zahl der Beschäftigten 2002 gegenüber dem Vorjahr um 5,3 %. 2001 hatte das Minus 3,9 % betragen und 2000 3,3 %. Nach Angaben des ZdH brach die Zahl der Stellen 2002 branchenweit um 287.000 gegenüber dem Vorjahr ein. Die Handwerksbetriebe beschäftigten noch 5,4 Mio. Menschen. Angesichts der Entwicklung im ersten Quartal erwartet der Verband in diesem Jahr einen ähnlichen Rückgang bei den Beschäftigtenzahlen. Die Umsätze schrumpften laut ZdH im vergangenen Jahr um 25 Mrd. € auf 484 Mrd. €.

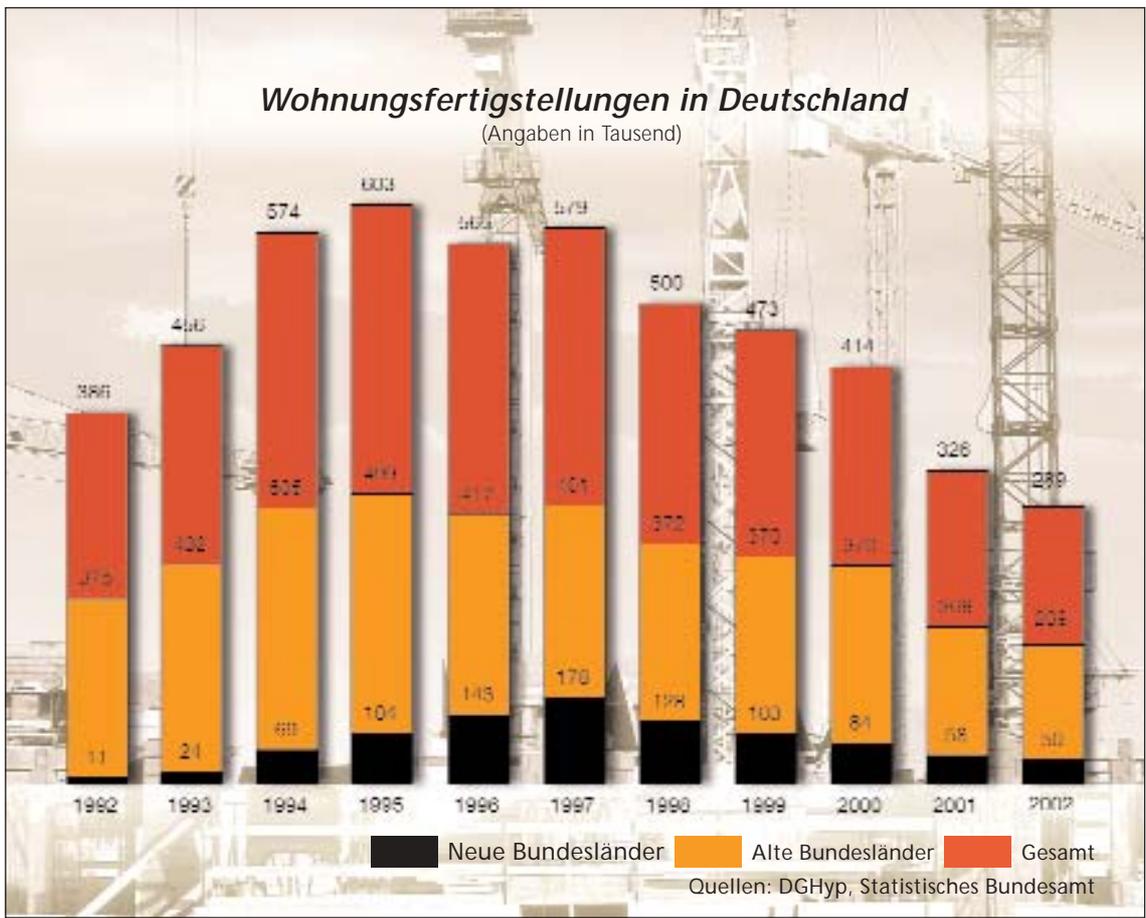
Absturz im Wohnungsbau

Im Jahr 2002 wurden in ganz Deutschland 289.600 Wohnungen fertig gestellt. Das waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 36.600 Baufertigstellungen oder 11,2 % weniger als im Vorjahr. Auf Neubauwohnungen in Wohngebäuden entfallen 253.700 Einheiten, auf Ausbauten bestehender Gebäude 29.700 Einheiten und auf Einbauten in Nichtwohngebäude 6.200 Einheiten. Deutlich weniger Neubauwohnungen gab es für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (./. 20 %; darunter Eigentumswohnungen ./. 19,3 %). Auch wurden weniger Neubauwohnungen in Zweifamilienhäusern (./. 8,6 %) und in Einfamilienhäusern (./. 6,2 %) erstellt. Die neuen Bundesländer sind an den Gesamtwohnungsbauleistungen 2002 mit 50.000 Wohneinheiten (./. 14 %) beteiligt.

Mit diesen Produktionsziffern hat sich der Wohnungsbau seit Mitte der neunziger Jahre mit ungefähr 600.000 Neubauwohnungen um mehr als die Hälfte reduziert. Der Abstieg gleicht der Zeit vor der politischen Wende. Im Jahr 1988 war der Wohnungsbau in Westdeutschland auf den

bisher niedrigsten Stand von 208.600 zurückgefallen (Fertigstellungsrekord war 1974 mit 714.000 neuen Wohnungen). Kurz nach der politischen Wende mit der Öffnung der Grenzen im Osten hatte eine Bevölkerungswanderung mit mehr als 4 Mio. Aus- und Übersiedlern in Richtung Westdeutschland den Bedarf an Wohn- und Arbeitsraum in die Höhe katalysiert. Der danach einsetzende Bau-boom hat diesen Bedarf gedeckt. Seit Mitte der neunziger Jahre wird von einem Überangebot an Wohnraum gesprochen. In Ostdeutschland stehen zur Zeit ungefähr 1,3 Mio. Wohnungen leer. Doch auch in Westdeutschland haben Verlagerungen von Unternehmen und Arbeitsplatzabbau zu einer Abwanderung jüngerer Bevölkerungsschichten in Wachstumsregionen wie München, Stuttgart und Frankfurt geführt. Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist somit tief in sich gespalten.

Nach einer Studie der Landesbausparkassen (LBS) wird der Wohnungsbau in Deutschland im laufenden Jahr 2003 auf den niedrigsten Stand in der deutschen Nachkriegsgeschichte sinken. Voraussichtlich werden in Ost- und Westdeutschland zusammen nur noch 250.000 neue Wohnungen fertig gestellt. Indiz dafür sind die deutlich zurückgegangenen Baugenehmigungen, nicht zuletzt aufgrund der steuerpolitischen Fehlweichenstellung durch das im Bundesrat (vorerst) gescheiterte Steuervergünstigungsabbaugesetz. Verblieben ist in der Bevölkerung und der institutionellen Wohnungswirtschaft ein durch diese Gesetzesinitiative geschürtes Misstrauen, ob nicht in modifizierter Form Kürzung von Eigenheimzulage, Spekulationssteuer auf nicht selbst genutztes Wohneigentum und Mindestbesteuerung ggf. in Verbindung mit einer zeitlich befristeten Verlustverrechnungsbeschränkung für Kapitalgesellschaften zurückkehren.



Dabei verkennt die Politik, wie es der Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen in seinem Artikel „Politikfolgeabschätzung statt politischem Kahlschlag“ zutreffend formuliert, dass die Bau- und Wohnungswirtschaft wie keine andere Branche die nötigen binnenwirtschaftlichen Impulse für Konjunktur und Wachstum setzen könnte. „Es habe in Deutschland noch nie einen Aufschwung ohne die Bauwirtschaft und schon gar nicht entgegen dem Trend der Baukonjunktur gegeben“.

Nach Meinung von Experten liegt der tatsächliche Neubaubedarf in diesem Jahrzehnt immer noch in der Größenordnung von jährlich 350.000 bis 400.000 Wohnungen, weil jedes Jahr allein durch Abriss, Zusammenlegung und Umwidmung 100.000 Wohnungen dem Markt entzogen werden. Andererseits nimmt die Bevölkerung von Deutschland - insbesondere durch Migrationsgewinne - ständig zu und die Zahl der Haushalte wird nach offiziellen Schätzungen mindestens bis zum Jahr 2015 weiter wachsen. Gleichzeitig steigt der Wohnflächenverbrauch pro Bürger von Jahr zu Jahr und beträgt mittlerweile im Schnitt 40 m² Wfl. Eine Größenordnung, die von vielen Ländern Europas noch deutlich überschritten wird.

Auch Baden-Württemberg liegt im Trend abnehmender Wohnbauleistungen. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes wurden im Jahr 2002 37.700 Wohnungen neu erstellt, was einem Minus gegenüber dem Vorjahr von 11 % entspricht. Während der Rückgang bei den 1- und 2-Familienhäusern 8 % betrug, reduzierte sich der Bau von Mehrfamilienobjekten mit 16 % um das Doppelte. Damit wurden 2002 etwa 20.600 1- und 2-Familienhäuser erstellt und 12.700 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Aufgrund der guten Wirtschaftskraft von Baden-Württemberg und insbesondere des Ballungsraums von Stuttgart, welche eine starke Binnenwanderung auslöst, ist nach Fachmeinung ein jährlicher Neubaubedarf von 50.000 Wohnungen geboten, um der erwarteten

Nachfrage entsprechen zu können. Da Baden-Württemberg das Land der sog. Häuslesbauer ist, wird zudem im Zusammenhang mit der in Diskussion stehenden Abschaffung oder Beschränkungen der steuerlichen Eigenheimförderung eine Regionalisierung der Eigenheimzulage empfohlen.

Landeshauptstadt Stuttgart und Stuttgarter Wohnungsmarkt

Stuttgart ist metropoler Mittelpunkt eines der wirtschaftsstärksten Ballungsräume der Bundesrepublik. Abzulesen ist dies an dem weitgehend krisensicheren Arbeitsmarkt, der Motor für ein spürbares Bevölkerungswachstum ist und einer unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote.

Schließlich kann Stuttgart eine außergewöhnliche Erfolgsbilanz vorweisen: Drittgrößter Automobilstandort der Welt, drittgrößter Banken- und Finanzplatz Deutschlands, exportstärkste Region in Europa, High-tech-Region Nr. 1 in Europa. Hinzu kommen eine Vielzahl von Weltunternehmen und innovativen Mittelständlern, die ihren Sitz in oder um Stuttgart haben. Es verwundert nicht, dass Stuttgart einer jüngsten Studie zufolge unter den 12 größten Städten Deutschlands das zweitgrößte Wirtschaftswachstum im produzierenden Gewerbe aufweist.

Wie aus der Bevölkerungsbilanz für 2002 des Statistischen Amtes der Stadt Stuttgart hervorgeht, konnten im vergangenen Jahr annähernd 1.500 neue Bürger hinzugekommen werden, so dass die Einwohnerzahl nunmehr bei 591.500 liegt. Die hinter dieser Zahl stehenden Wanderungsbewegungen kennzeichnen zugleich eine hohe Mobilität in der Gesellschaft, denn dem Wegzug von 42.400 Menschen in 2002 entsprechen im gleichen Zeitraum Zuzüge von 44.200.

Tendenziell wird mit langsam steigenden Einwohnerzahlen gerechnet. Einen nicht unbedeutenden Anteil an der Stuttgarter Gesamtbevölkerung haben die ausländi-

schen Mitbürger. Knapp 133.300 Menschen ohne deutschen Pass waren zum Jahreswechsel gemeldet, was einem Anteil von 22,5 % entspricht.

Trotz unbestrittener wirtschaftlicher Dynamik ist für Stuttgart die topographische Kessellage nachteilig. Gerade 200 km² Flächenausdehnung auf Stuttgarter Markung stehen 900 km² regionales Umland mit den Landkreisen Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Waiblingen gegenüber. Die Stadt-Land-Wanderung ist deshalb aus Sicht der die Hauptinfrastruktur-

lasten tragenden Großstadt eine unerfreuliche Begleiterscheinung. Hinzu kommt, dass meist die junge, einkommensstärkere Bevölkerungsschicht das neue Zuhause im Umland sucht. Zu dieser Entwicklung trägt nicht zuletzt die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung per Stadtbahn bis tief in die Region bei. Als natürliches Marktregulativ greift allmählich nach den Gesetzen von Angebot und Nachfrage, dass auch die Randumlandgemeinden sich immer stärker den Grundstückspreisen von Stuttgart annähern.



Stuttgart-Mönchfeld,
Makrelenweg
(Bestandssanierung)



Da der Wegzug aus Stuttgart der Stadt schmerzliche Steuereinbußen im Finanzausgleich beschert, wird dieser Entwicklung gezielt durch das städtische Sonderbauprogramm „Preiswertes Wohneigentum“, vorzugsweise für junge Familien, begegnet. Da ein Reihenhausteil mit über 110 m² Wfl. nach heutigen Preisverhältnissen in der Regel zu 200 T€ erworben werden kann und dabei von Stadt und Land hoch subventioniert wird, erfreut sich diese Bebauung größter Beliebtheit. Nach eigenen Angaben der Landeshauptstadt konnte bisher auf diesem Wege 1.300 Familien zu eigenen vier Wänden verholfen und diese als Bürger in der Stadt gehalten werden. Mit jährlich 150 geförderten Wohneinheiten dieser Art soll die „Erfolgsgeschichte“ fortgeschrieben werden.

Diesen kommunalen Zielen sind jedoch durch das topographisch nicht beliebig vermehrbare Bauplatzangebot Grenzen gesetzt. Aus der Knappheitssituation heraus erklärt sich, dass Stuttgart zu den Großstädten mit den teuersten Grundstückspreisen zählt. Zunehmend soll daher auch industrielles Brachland dem Wohnungsbau zugeführt werden. Sinngemäßes gilt für Flächenrecycling von ausgewohnten Siedlungsquartieren, die durch Abriss und Neubebauung eine quantitativ und qualitativ höherwertigere Wohnnutzung zulassen.

Nach einer Phase der Entspannung auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt treten in jüngster Zeit verstärkt Versorgungsengpässe im Mietwohnungssektor auf. Dies nicht nur im Bereich des preisgünstigen Wohnraums, sondern auch in den übrigen Preissegmenten. Vor allem die nach Stuttgart neu hinzuziehenden Arbeitskräfte haben enorme Schwierigkeiten, am Markt eine passende und bezahlbare Wohnung zu finden. Insoweit ist zu begrüßen, dass Stadt und Land in 2003 den Neubau mit 240 Mietwohneinheiten zugunsten unterschiedlicher Einkommensgruppen offensiv fördern.

Die Stadt fördert im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten den Miethausneubau komplementär zum Land und den Bau preisgünstigen Wohneigentums. Hierzu stellt sie verbilligte Grundstücke in Erbpacht oder in Realeigentum zur Verfügung. Modellhaft wird zudem in einem Pilotprojekt der Bau von 85 Mietwohnungen für mittlere bis gehobene Einkommensbezieher gefördert.

Der örtliche Mieterverein geht weiterhin von einem Fehlbestand an preiswertem Mietwohnraum von einigen tausend Wohneinheiten aus.

Statistisch teilen sich in Stuttgart bei einem Gesamtwohnungsbestand von 291.000 Einheiten 2 Bürger eine Wohnung; auf Wohnfläche pro Einwohner bezogen, entspricht dies etwa 37 m². Der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte liegt bei fast 75 %.

Weniger als 7 % aller Stuttgarter Wohnungen (19.300 Einheiten) - insbesondere die der SWSG - sind gebunden mit Belegungsrechten der Stadt; durch vorzeitige Fördermittelablösung und regulären Bindungsauslauf in der Tendenz jährlich fallend. Fluktuation und Leerstandsausfälle haben marktbedingt deutlich abgenommen.

*Stuttgart-Hallschlag,
Sparrhärmlingweg.
(Abschnittsweise
Totalsanierung der
Altgebäudesubstanz)*





*Stuttgart-Hallschlag, Sparrhärmlingweg.
Abschluss der Quartiersanierung in 2004 mit
99 Wohnungen in zeitgemäßem Standard.*



Dass freie Investoren sich bisher in Stuttgart im Wohnungsbau wenig engagieren, liegt nach deren Auffassung daran, dass das Mietniveau in Relation zu den Bau- und Grundstückspreisen und im Vergleich zu anderen Großstädten in der Bundesrepublik zu niedrig und damit kaum renditeträchtig ist. Der gültige amtliche Mietspiegel 2002, dessen Vergleichsmieten sich zwischen € 4,05 und € 9,55/m² Wfl. + Mt. bewegen, weist eine Durchschnittsmiete aller im Mietspiegel qualifizierten Wohnungstypen von € 6,54 aus.

In Stuttgart wurden im Jahr 2002 930 Wohneinheiten (./. 15,7 %) fertig gestellt, nach 1.103 im Vorjahr. Die Baugenehmigungen mit 709 Wohneinheiten (./. 17 %) in 2002 nach 854 im Vorjahr zeigen sinkende Tendenz. Nach dem inzwischen mit

65,8 Mio. € finanziell ausgestatteten Landeswohnraumförderungsprogramm 2003 werden 3.250 Wohnungen gefördert. Wenngleich der Schwerpunkt mit 2.100 Einheiten erneut auf der Eigentumsförderung liegt, ist zu begrüßen, dass der Soziale Mietwohnungsbau mit 1.150 Einheiten berücksichtigt wurde. Von der Landeshauptstadt Stuttgart wurden 435 Wohnungen inklusive neubaugleicher Modernisierung zur Förderung angemeldet, was bezogen auf Mietwohneinheiten einem Anteil von 38 % oder nach Förder volumen einem solchen von 60 % entspricht. Es besteht berechnete Hoffnung, dass sich für den expandierenden Wirtschaftsraum Stuttgart eine mittelfristige Verstärkung der Wohnungsbautätigkeit und der Wohnraumförderung erreichen lässt.

*Stuttgart-Fasanenhof,
Solferinoweg
(Totalsanierung)*



*Stuttgart-Fasanenhof,
Anne-Frank-Weg
(KfW-Modernisierung)*



Stuttgart-Fasanenhof (umfassende Bestandssanierung und Gebietsneuordnung)



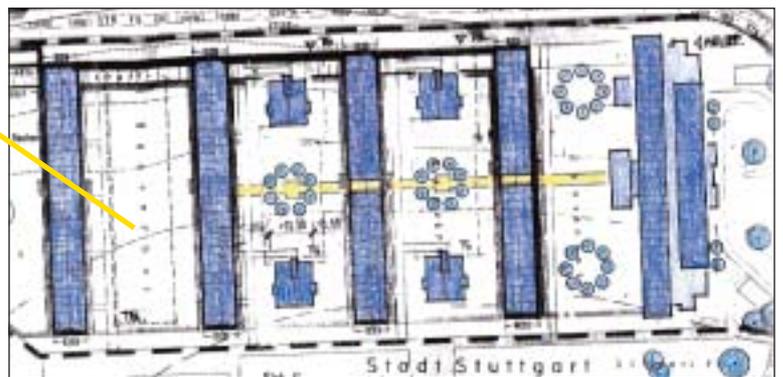
Kurt-Schumacher-Straße/
Kreisauer Weg
Neubau von
60 Mietwohneinheiten
(2003)

Solferinoweg
Abschnittsweise Sanierung
von 150 Mietwohneinheiten
mit Abriss und ergänzender
Neubauung
(Im Bau seit 2001)

Kreisauer Weg/
Graf-von-Galen-Straße
Sanierung von
116 Mietwohneinheiten
(2005)

Markus-Schleicher-Straße/
Graf-von-Galen-Straße
Sanierung von
48 Mietwohneinheiten
(2003/2004)

Anne-Frank-Weg
Sanierung von
72 Mietwohneinheiten
(bis 2003)



Konversionsgebiet Stuttgart-Burgholzhof



*Im Bau befindlich
36 Eigentumswohnungen
in Passivbauweise.
In der Projektvorbereitung
weitere 28 Haus-im-Haus-
Typen, teilweise im „Preis-
werten Wohneigentum“*



*Bauplatz für ein Klein-
versorgungszentrum auf
dem Quartier des
historischen Gutshofes*

Modellfoto Passivhäuser



Aktueller Bautenstand Passivhäuser



Spatenstich
Passivhäuser
am 22.07.2002



Weitere Informationen zum Geschäftsverlauf – Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2002 wurde nachstehendes Bauvolumen bearbeitet:

1. Fertigstellungen in 2002

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ Baubrechnung rd. T€
<u>Anlagevermögen</u>				
<i>Neubauten Miethäuser</i>				
Stuttgart-Freiberg, Balthasar-Neumann-Straße 95 - 101 (Ersatzbebauung/I. BA)	26	-	-	2.763,0
<i>Durchgreifende Gebäudemodernisierung</i>				
Stuttgart-Fasanenhof, Anne-Frank-Weg 1 A - D	24	-	-	2.562,7
Stuttgart-Degerloch, Epplestr. 33	7	1	-	1.427,8
Stuttgart-Dürrolewang, Eulerstr. 15 A - E (II. BA)	24	-	-	1.659,0
Stuttgart-Hedelfingen, Hedelfinger Str. 151 - 157	31	-	-	3.204,0
Stuttgart-Mönchfeld, Makrelenweg 2 - 8 (II. BA)	18	-	-	1.402,0
Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstr. 101, 115 + 117 (I. BA)	30	-	-	2.768,4
Stuttgart-Ost, Parkstr. 1 - 5, Roserweg 2 - 10	44	-	-	4.980,8
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 15 A - F	30	-	59	4.555,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Sparrhärmlingweg 67 A - C (IV. BA)	17	-	-	1.984,9
	225	1	59	24.544,6
<i>Modernisierungen nach KfW-Programm</i>				
Stuttgart-Freiberg, Suttnerstr. 9 + 11 (III. BA)	32	-	-	788,3
Anlagevermögen gesamt	283	1	59	28.095,9

Umlaufvermögen

Neubau Eigenheime

Stuttgart-Weilimdorf, Althausen, Hausenring 24 - 30, Heckwiesenweg 17 A + B	5	-	-	1.257,9
Stuttgart-Weilimdorf, Fasanengarten, Weingartenberg 6 - 32	3	-	3	879,2
Stuttgart-Vaihingen, Ida-Kerkovius-Weg 8 - 30	12	-	12	3.047,0
Kornwestheim, Neckarpark (ehem. Ludendorff-Kaserne)	3	-	3	901,6
Ostfildern-Scharnhausen, Oskar-Schlemmer-Weg 32 - 50, In den Holzweiden 31 - 45	7	-	-	2.051,0
	30	-	18	8.136,7

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ Bauabrechnung rd. T€
<i>Neubau Eigentumswohnungen</i>				
Stuttgart-Nord, Eckartstr. 6 - 12, Media-Forum I	5	-	36	1.108,9
Stuttgart-Weilimdorf, Fasanengarten, Heimerdinger Weg 5 -17	1	-	1	217,3
Stuttgart-Bad Cannstatt, James-F.-Byrnes-Str. 2 (ehem. Robinson-Barracks)	1	-	1	182,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, James-F.-Byrnes-Str. 6 - 12 (ehem. Robinson-Barracks)	2	-	2	371,6
Stuttgart-Bad Cannstatt, Prießnitzweg 39 (ehem. US-Hospital)	10	-	2	1.459,1
Stuttgart-Bad Cannstatt, Roter Stich 125 + 127 (ehem. Robinson-Barracks)	5	-	6	818,9
Stuttgart-Bad Cannstatt, Roter Stich 129 (ehem. Robinson-Barracks)	2	-	1	385,8
Stuttgart-Weilimdorf, Wohn- und Geschäftshaus „Löwen“	-	3	1	573,5
	26	3	50	5.117,1
Umlaufvermögen gesamt	56	3	68	13.253,8
Gesamte Fertigstellungen 2002	339	4	127	41.349,7

2. Bauüberhang nach 2003

Anlagevermögen

Neubauten Miethäuser

Stuttgart-Freiberg, Balthasar-Neumann-Straße 83 - 93 (Ersatzbebauung/II. BA)	39	-	-	4.130,0
---	----	---	---	---------

Durchgreifende Gebäudemodernisierung (Um- und Ausbauten i.S.v. § 16 WoFG)

Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstr. 95 + 97 + 99, 111 + 113 (I. + II. BA)	50	-	-	4.614,1
Stuttgart-Süd, Kolbstraße 4 B + C	14	-	-	1.175,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Sparrhärmlingweg 63 A + B/ 65 A - C (V. + VI. BA)	11	-	-	1.724,9
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 13 A - F (II. BA)	30	-	-	2.356,0
Stuttgart-Fasanenhof, Anne-Frank-Weg 9 A - D (II. BA)	24	-	-	1.890,2
Stuttgart-Hedelfingen, Heimgartenstr. 61 - 67	24	-	-	1.632,0
	153	-	-	13.392,2
Anlagevermögen gesamt	192	-	-	17.522,2

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ Bauabrechnung rd. T€
<u>Umlaufvermögen</u>				
<i>Neubau Eigenheime</i>				
Stuttgart-Zuffenhausen, Im Raiser (ehem. Grenadierkaserne)	37	-	37	10.686,4
Kornwestheim, Neckarpark (ehem. Ludendorff-Kaserne)	22	-	22	7.242,7
Ostfildern-Scharnhausen, Oskar-Schlemmer-Weg 32 - 50, In den Holzwiesen 31 - 45	5	-	-	1.522,8
	<u>64</u>	<u>-</u>	<u>59</u>	<u>19.451,9</u>
<i>Neubau Eigentumswohnungen</i>				
Stuttgart-Heumaden, Bildäckerstr. 14 + 22	9	-	8	1.818,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, James-F.-Byrnes-Str. 2, (ehem. Robinson-Barracks)	1	-	1	180,1
Stuttgart-Bad Cannstatt, James-F.-Byrnes-Str. 6 - 12 (ehem. Robinson-Barracks)	8	-	8	1.530,3
Stuttgart-Bad Cannstatt, Yitzhak-Rabin-Str. 19 (ehem. Robinson-Barracks)	1	-	-	104,9
Stuttgart-Bad Cannstatt, Prießnitzweg 39 (ehem. US-Hospital)	3	-	3	438,0
Stuttgart-Weilimdorf, Wohn- und Geschäftshaus „Löwen“	-	6	7	1.476,4
Stuttgart-Bad Cannstatt, Auerbachstr. (ehem. Robinson-Barracks)	36	-	40	8.217,9
Kornwestheim, Neckarpark, Wipperstr. 2 + 4 (ehem. Ludendorff-Kaserne)	23	-	30	5.257,1
Stuttgart-Vaihingen, Lauchäcker (I. + II. BA)	48	-	48	10.217,3
Stuttgart-Zuffenhausen, Im Raiser (ehem. Grenadierkaserne)	12	-	12	2.490,3
	<u>141</u>	<u>6</u>	<u>157</u>	<u>31.730,3</u>
Umlaufvermögen gesamt	205	6	216	51.182,2
Gesamte Bauüberhänge nach 2003	397	6	216	68.704,4
Bauvolumen 2002	736	10	343	110.054,1

WE = Wohnung
 GE = Gewerbeinheit
 SoE = Sonstige Einheit (Kindergarten, Sozialeinrichtungen u.ä.)
 Ga = Garage
 BA = Bauabschnitt
 DG = Dachgeschoss
 KfW = Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt



Stuttgart-Zuffenhausen
»Im Raiser«
(ehem. Grenadier-
Kaserne)

Bauplatz
Mai 2002 (oben) und
ein Jahr später (unten)





37 Reihenhäuser in
Holzbauweise

12 Eigentumswohnungen



Detailansichten

*Die planende Architektin,
Frau Dipl. Ing. Regina Kohlmayer,
vor ihrem preisgekrönten Werk.*

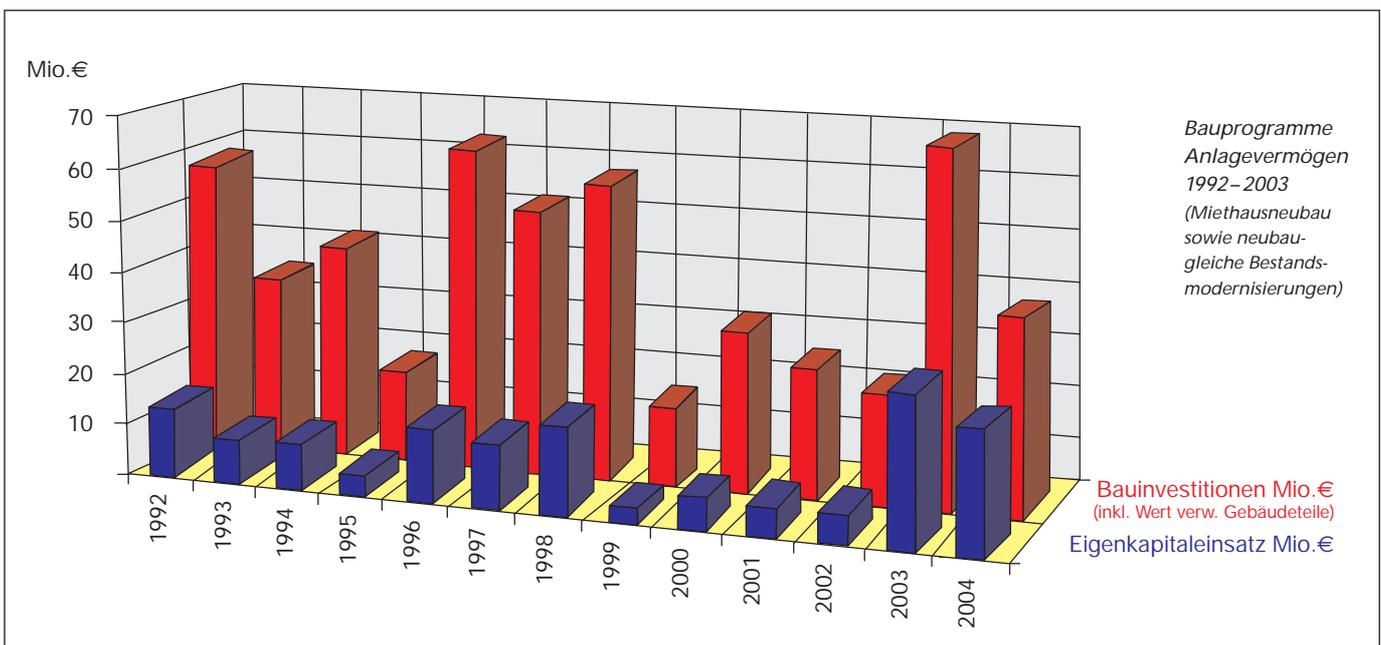
Das Bauvolumen ist gegenüber dem Vorjahr mit 746 Wohn- und Gewerbeeinheiten im absoluten Wert von 110,1 Mio. € in etwa gleich geblieben. Dabei hat das Baurägergeschäft leicht zugelegt.

Im *Anlagevermögen* beschränkt sich der Mietwohnungsneubau auf eine in 2 Bauabschnitten zur Durchführung kommende Maßnahme in S-Freiberg, bei welcher die Altgebäudesubstanz mit 112 Wohneinheiten abgerissen wurde und stattdessen 65 öffentlich-geförderte Sozialmietwohnungen neuzeitlichen Standards erstellt wurden. Die Eigenkapitalbereitstellung beträgt 1,7 Mio. €. Der zweite Teilabschnitt mit 39 Wohneinheiten wird im Sommer 2003 bezugsfertig. Die einkommensabhängige Miete bei Komplementärförderung durch die Stadt beträgt in der Spitze bis zu € 7,50/ m² Wfl. + Mt.

Seit 1998 hat sich die SWSG verstärkt der *neubaugleichen Modernisierung* ihres Altgebäudebestandes zugewandt. In 2002 handelt es sich mit Fertigstellungen und Bauüberhängen um ein Volumen von 378 Wohneinheiten zzgl. 1 Gewerbeeinheit inkl. teilweisem DG-Ausbau und Schaffung von TG-Parkierungen im Bauwert von 37,9 Mio. €. Die Kosten einer

sanierten Wohnung liegen im Regelfall zwischen 75 und 115 T€. Der Maßnahmenumfang entspricht dem eines Neubaus, weshalb die Gebäude - von wenigen Ausnahmen abgesehen - zuvor entmietet werden müssen. Von den durchzuführenden Arbeiten sind vor allem hervorzuheben Grundrissveränderungen, Hochdämmung, Heizungseinbau, Strangerneuerung, Auswechseln von Fenstern, Einbau von Bädern, Anbau von Balkonen, Herstellung von Mietergärten, Dachneudeckung und/ oder DG-Ausbau, Erneuerung von Bodenbelägen, Eingangsbereichen, Außenanlagen, Zuwegungen etc.

Eine städt. Mitfinanzierung - mit Ausnahme der zusätzlichen Wohnraumschaffung durch DG-Ausbau - erfolgt nicht. Soweit die SWSG Fördermittel des Landes erhält, betragen die Wiederbelegungsmieten bei gewöhnlich 25 %igem Eigenkapitaleinsatz einkommensabhängig zwischen € 4,60 und € 7,-/ m² Wfl. + Mt. Bei freifinanzierter Maßnahmedurchführung werden 40 % Eigenkapital zur Objektfinanzierung bereitgestellt, wodurch zur Erzielung einer ausgeglichenen Wirtschaftlichkeit Mieten von € 7,-/ m² Wfl. + Mt. allgemein die Regel sind. Dieses Mietni-



veau schließt dementsprechend eine Belegung mit Wohnungssuchenden aus der städtischen Vormerkdatei aus.

Das im Bauprogramm 2002 für neubaugleiche Bestandssanierungen im absoluten Betrag bereitzustellende Eigenkapital beträgt 11,6 Mio. € (30,6 %).

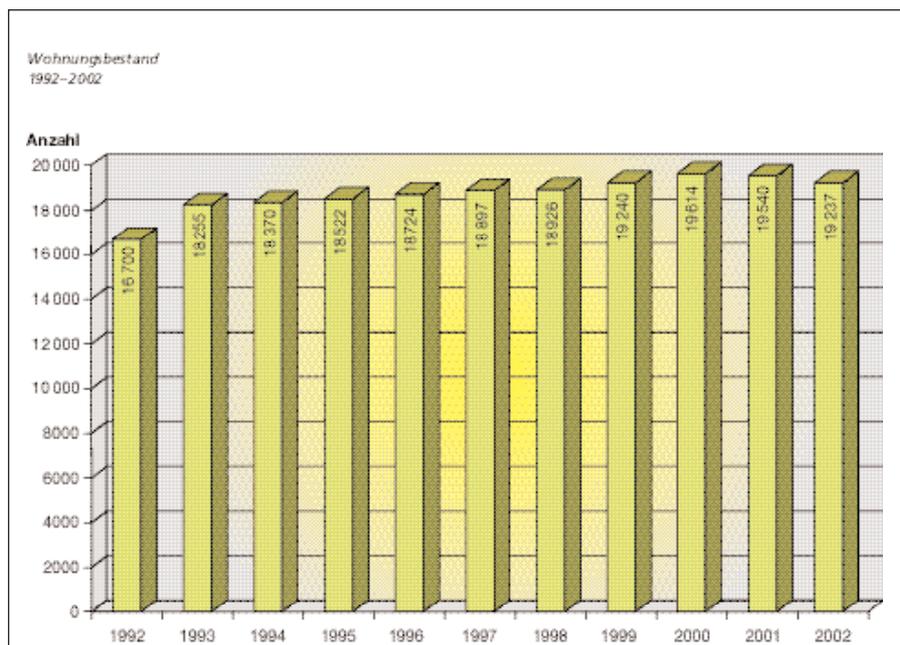
Die einfachen Bestandsmodernisierungen nach dem *KfW-Programm* beschränken sich auf energiesparende Investitionen an Heizung, Fenster, Fassade sowie Dach- und Kellerraum, bei solchen Objekten, die von den Wohnungsgrundrissen und vom Gebäudezustand ansonsten keine gravierenden Mängel aufweisen. In 2002 war davon nur mehr noch der letzte Bauabschnitt von 3 Bauzeilen mit je 32 Wohneinheiten in S-Freiberg betroffen. Die Maßnahmekosten pro Wohnung liegen bei 25 T€. Die Mieter können während der Umbauphase in ihren Wohnungen verbleiben und erhalten ggf. eine angemessene Mietminderung.

Bei den Eigentumsmaßnahmen im *Umlaufvermögen* sind statistisch als Fertigstellungen alle Objekteinheiten erfasst, die infolge Verkauf im Geschäftsjahr den Erwerbern übergeben werden konnten.

Es handelt sich mit Ausnahme von 32 Vorratsgaragen im Media-Forum I um insgesamt 59 Verkaufseinheiten (30 Eigenheime, 26 Eigentumswohnungen und 3 Gewerbe) im Verkaufswert von 13,0 Mio. €.

Von den als Bauüberhang nach 2003 erfassten 205 Wohnungen, 6 Gewerbe und 216 Tiefgaragenplätzen (Eigenheime wie Geschossbauten) waren am Jahresende 64 Wohneinheiten zwar verkauft, aber noch nicht übergabereif. Diese Zahl verbesserte sich um zwischenzeitlich in 2003 getätigte weitere Verkäufe von 21 Wohneinheiten. Insbesondere konnten die Restanten bei den Eigentumsmaßnahmen der ehemaligen Kasernenareale Burgholzhof und US-Hospital im ursprünglichen Gesamtvolumen von 192 Verkaufswohneinheiten bis auf 5 unverkaufte Wohneinheiten - ohne größere Preiszugeständnisse - abgeschmolzen werden.

Zur Zeit befinden sich - abzüglich sicherer Kaufreservierungen - noch im Vertrieb 33 Reihenhäuser, 48 Eigentumswohnungen und 4 Gewerbeeinheiten. Die Angebotspreise der Reihenhäuser betragen regulär im freien Verkauf zwischen 245 und 300 T€ zzgl. Parkierung. Soweit Ver-





Stuttgart-Freiberg,
Suttnerstraße
(KfW-Modernisierung)

billigungen im städtischen Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ gewährt werden, liegen die Hauspreise bei 200 T€. Die Eigentumswohnungen werden zu Quadratmeterverkaufspreisen von € 2.100,- bis € 2.400,- zzgl. Parkierung angeboten. Soweit das städtische Sonderprogramm in Anspruch genommen werden kann, sind die Verkaufspreise auf € 1.750,- bis € 1.900,- abgesenkt.

Als Sonderbauform mit hohem ökologischem Anspruch besonders erwähnenswert ist das Passivhausprojekt an der Auerbachstraße in S-Bad Cannstatt, Burgholzhof, mit 36 Eigentumswohnungen in 3 Baukörpern. Diese hochgedämmten Häuser mit niedrigem Wärmedurchgangskoeffizienten entsprechen einem 1,5-Liter-Haus; d.h., der Ölverbrauch pro m² Wfl. + Jahr beträgt 1,5 Liter gegenüber einem Normalwohngebäude mit bis zu 20 Litern. Zudem kommen unterschiedliche innovative Energieversorgungssysteme zum Einsatz: Ein Gebäude verfügt über eine solar gestützte Nahwärmeversorgung für Warmwasser und Nachheizung. In Gebäude 2 dient ein zentrales Brennstoffzellen-Heizgerät zur Strom- und Warmwasseraufbereitung. Als Back-Up-



Lösung ist eine Gaszentralheizung auf Brennwerttechnik zuschaltbar. Gebäude 3 ist mit dezentralen Luft-Wasser-Wärmepumpen für Brauchwasser und Nachheizung in Form von Kompaktgeräten in jeder Wohnung ausgestattet. Für alle Häuser kommt als besonderer Effekt hinzu, eine Wärmerückgewinnung aus der Restenergie der Abluft, die mit bis zu 80 % dem Wärmekreislauf wieder zugeführt wird. Alle genannten Heiztechniken garantieren höchste Energieeinsparung und damit geringe Betriebskosten und leisten einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz.

Die Bauprogrammplanung für das Jahr 2003 hat nachstehenden Umfang:

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ T€
<u>Anlagevermögen</u>				
<i>Neubauten</i>				
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Falchstraße (II. BA)	15	1	12	3.122,0
Stuttgart-Ost, Talstr. 63 (Am gelben Weg)	35	-	35	4.586,0
Stuttgart-Nord, Nordbahnhofstr. 175	9	-	9	1.205,0
Stuttgart-Fasanenhof, Kurt-Schumacher-Straße	60	-	108	8.766,0
Stuttgart-Birkach, Erisdorferstraße	23	-	23	3.223,4
Stuttgart-Bad Cannstatt, Walckerstr. 1 - 5	24	-	34	4.398,0
	<u>166</u>	<u>1</u>	<u>221</u>	<u>25.300,4</u>
<i>Durchgreifende Gebäudemodernisierung (Um- und Ausbauten i.S.v. § 16 WoFG)</i>				
Stuttgart-Zuffenhausen, Olnhauserstr. 44 - 48	25	-	-	2.911,7
Stuttgart-Hausen, Hausenring 36 - 44 (I. BA)	41	-	-	2.695,0
Stuttgart-Feuerbach, Föhrichstr. 25 - 31	24	-	-	2.317,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Sparrhärmlingweg 57	6	-	-	713,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Löwentorstr. 211	6	-	-	713,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Löwentorstr. 213	6	-	-	713,0
Stuttgart-Dürrelewang, Eulerstr. 13 A - E (III. BA)	24	-	-	1.648,0
Stuttgart-Mönchfeld, Makrelenweg 18 - 24 (III. BA)	18	-	-	1.359,5
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 11 A - F (III. BA)	30	-	-	2.315,1
Stuttgart-Fasanenhof, Anne-Frank-Weg 17 A - D (III. BA)	24	-	-	1.948,1
Stuttgart-Feuerbach, Oswald-Hesse-Str. 62 + 64	12	-	-	942,3
Stuttgart-Ost, Röntgenstr. 6, 8 und 16 (I. BA)	18	-	-	1.617,0
Stuttgart-Obertürkheim, Im Dinkelacker 4, 10 - 16, Aprikosenstr. 35 + 36	24	-	-	2.781,0
Stuttgart-Ost, Wunnensteinstr. 46 + 46/1	11	-	4	1.378,3
Stuttgart-Ost, Talstr. 61 + 73	21	-	-	1.859,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Daimlerstr. 91	4	2	-	963,0
Stuttgart-Wangen, Schlachthofstr. 3 + 5, Wangener Str. 41	14	2	24	2.513,0
Stuttgart-Fasanenhof, Graf-von-Galen-Str. 5, 11 + 17, Markus-Schleicher-Str. 14 - 18, 20 + 22	48	-	-	5.152,0
	<u>356</u>	<u>4</u>	<u>28</u>	<u>34.539,00</u>
<i>Modernisierungen nach KfW-Programm</i>				
Stuttgart-Möhringen, Kolbäckerstr. 34 + 36	12	-	-	541,0
Stuttgart-Hedelfingen, Krautgartenstr. 2 + 4	14	-	-	661,0
Stuttgart-Vaihingen, Mitterwurzerstr. 2 - 10	30	-	-	1.177,0
Stuttgart-Dürrelewang, Junoweg 29 A + B, 33 A + B	24	-	-	1.024,0
Stuttgart-Dürrelewang, Herschelstr. 63 A - D	51	-	-	747,0
Stuttgart-Ost, Sickstr. 133 + 135	10	-	-	478,0
Stuttgart-Degerloch, Chemnitzer Str. 4 + 6	12	-	-	300,0
	<u>153</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.928,0</u>
Anlagevermögen gesamt	675	5	249	64.767,4

Stuttgart-Freiberg,
Balthasar-Neumann-Straße
(Neubau Fürsorgeunterkünfte)



	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ T€
Umlaufvermögen				
<i>Neubau Eigenheime</i>				
Stuttgart-Vaihingen, Flst-Nr. 3196/5 + 6, 3295/5 - 9	20	-	20	5.100,0
Stuttgart-Zuffenhausen, Im Raiser (Doppelhaushälften)	4	-	4	1.400,0
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Falchstraße (I. BA)	32	-	32	10.350,0
	56	-	56	16.850,0
<i>Neubau Eigentumswohnungen</i>				
Stuttgart-Nord, Media-Forum II	68	-	70	14.825,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Burgholzhof (Kleines Ladenzentrum)	5	3	28	2.726,3
Stuttgart-Bad Cannstatt, Burgholzhof Auerbachstraße	28	-	28	6.442,0
	101	3	126	23.993,3
Umlaufvermögen gesamt	157	3	182	40.843,3
Bauprogramm 2003	832	8	431	105.610,7

WE = Wohnung
 GE = Gewerbeeinheit
 SoE = Sonstige Einheit (Kindergarten, Sozialeinrichtungen u.ä.)
 Ga = Garage
 BA = Bauabschnitt
 DG = Dachgeschoss
 KfW = Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt



Stuttgart-Süd,
 Kolbstraße 4 B + C
 (Bestandssanierung
 sowie Teilabriss leerste-
 hender Gewerbeeinheit
 und Umnutzung zu
 Wohnungszwecken)



Gesamtansicht Raitelsbergsiedlung in S-Ost aus den 20er Jahren mit ca. 800 Wohneinheiten (In abschnittsweiser Sanierung befindlich)



Architektonische Details



Im *Anlagevermögen* beläuft sich das Investitionsvolumen von 680 Wohn- und Gewerbeeinheiten auf 64,8 Mio. €. Das bereitzustellende Eigenkapital beträgt 18,4 Mio. € (28,4 %). An Wohnungsbaufördermitteln und Mitteln des KfW-Sonderprogramms werden 33,7 Mio. € (52,0 %) beansprucht. Der städtische Förderbeitrag konzentriert sich vor allem auf verbilligte Grundstücksbereitstellung im Erbbaurecht und die Subjektförderung bei Neubauobjekten.

Nach Zeiten eines weitgehend entspannten Mietwohnungsmarktes haben sich die Verhältnisse in Stuttgart mittlerweile in das Gegenteil verkehrt. Der zunehmende Nachfragedruck veranlassen die Stadt und damit die SWSG sich wieder verstärkt dem Mietwohnungsneubau zuzuwenden. Begünstigt werden diese Absichten durch zusätzliche Finanzhilfen im Landeswohnraumförderprogramm 2003 für bis zu 240 neue Mietwohnungen in Stuttgart.

Dabei fördert die Stadt im Wege der Grundstücksverbilligung resp. komplementärer Subjektförderung nicht nur die unteren Einkommensbezieher, sondern auch die u.a. als Arbeitskräfte neu nach Stuttgart hinzuziehende Familien, die die Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus um bis zu 90 % überschreiten, andererseits finanziell nicht in der Lage sind, Marktmieten von € 10,- und mehr pro m² Wfl. + Mt. zu bezahlen. Auch zur Vermeidung von einseitigen Belegungsstrukturen bietet sich eine gesunde Mischung von Sozialem Mietwohnungsbau in Verbindung mit freifinanziertem Mietwohnungsbau an.

Von den vorgenannten 166 *Neubaumietwohnungen* werden 30 frei finanziert für Einkommensbezieher bis 90 % Mehrverdienst und 136 geförderte Wohneinheiten für Einkommensbezieher bis zu 40 % Mehrverdienst erstellt.

Die maximalen Ausgangsmieten betragen € 8,- (Mietwohnungsbauprogramm

für mittlere Einkommensbezieher) bzw. € 7,50 (einkommensorientierte Mietwohnraumförderung) pro m² Wfl. + Mt. Bei Inanspruchnahme von Landesförderung kommen programmierte Mietsprünge im 2-Jahresrhythmus von € 0,30 auf die Dauer von 10 Jahren hinzu. Die Wohnungsbelegung erfolgt dementsprechend teils über das Wohnungsamt und teils unmittelbar durch die SWSG.

Den Schwerpunkt im Mietwohnungsbausektor wird auch in Zukunft bei der SWSG die *neubaugleiche Bestandssanierung* bilden. Für Maßnahmen im Investment von 27,2 Mio. € (260 WE) können Landesfördermittel - ohne Komplementärförderung der Stadt - in Anspruch genommen werden. Restliche 7,3 Mio. € (96 WE) werden frei finanziert. Die kalkulierten Mieten nach Modernisierungsabschluss liegen zwischen € 5,- und € 7,- zuzüglich programmierter Mietsprünge nach den einschlägigen Landesförderbestimmungen. Durch das insgesamt höhere Mietniveau, das eine Mindestwirtschaftlichkeit der Erneuerungsmaßnahmen garantiert, ist eine weitgehende Wohnungsbelegung außerhalb der städt. Vormerkdatei geboten.

Die hinzukommenden, einfacheren Gebäudemodernisierungen nach dem *KfW-Gebäudesanierungsprogramm* konzentrieren sich vor allem auf Maßnahmen der umweltschonenden Energieeinsparung. Da, im Gegensatz zu den Totalsanierungen, die Wohnungszuschnitte keine grundsätzlichen Mängel aufweisen, können die Mieter während der Umbauphase in ihren Wohnungen verbleiben. Die nach Modernisierungsabschluss vereinbarten Mietaufschläge bewegen sich zwischen € 0,80 und € 2,50 pro m² Wfl. + Mt., je nach Umfang der Maßnahmen.

Obwohl sich im Bauträgerbau des *Umlaufvermögens* Einzelmaßnahmen mit über 500 Wohneinheiten und einem geplanten Investitionsvolumen von gut 100 Mio. € in der Projektierung befinden, erfordert deren Realisierung eine

umsichtige Vorgehensweise. Vor allem ist Rücksicht zu nehmen auf die begrenzte Aufnahmefähigkeit des regionalen Teilmrktes, die vorhandene Konkurrenzsituation zu Mitwettbewerb, die aktuelle Konjunkturlage und die bestehenden Unsicherheiten in der wohnungswirtschaftlichen Steuergesetzgebung.

Von den in 2003 auf Baustelle gehenden Eigentumsmaßnahmen erscheinen von Standort und Angebot als besonders attraktiv die Eigenheime in S-Steinhaldenfeld, Falchstraße, sowie die Eigentumswohnungen in S-Nord, Media-Forum II und die Haus-im-Haus-Typen

in S-Bad Cannstatt, Burgholzhof, anschließend an die derzeitige Bebauung mit Passivhäusern. In S-Steinhaldenfeld wird ein ca. 2,2 ha großes, ehemals mit 247 Mietwohnungen bebautes Gelände flächenrecycelt und sukzessive einer Neubebauung mit 93 Wohneinheiten zugeführt. Abgesehen von 15 Sozialmietwohnungen und 1 Kindertagesstätte, liegt das Schwergewicht auf Schaffung von Wohneigentum - teils gefördert im Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ - mit 62 Doppel- und Reihenhäuser sowie 16 Eigentumswohnungen, jeweils zzgl. Parkierung.



*S-Steinhaldenfeld,
Falchstraße
(Siedlungsabriss und
Neubebauung
vorrangig im
Wohneigentum)*



Die Programmvorschau für die Zeit ab dem Jahr 2004 umfasst folgende Projekte:

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ T€
Anlagevermögen				
<i>Neubauten</i>				
Stuttgart-Bad Cannstatt, Prag-/ Hallstraße	25	-	25	3.280,0
Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstr. (ehem. Garagengrundstück)	34	-	34	5.300,0
	59	-	59	8.580,0
<i>Durchgreifende Gebäudemodernisierung (Um- und Ausbauten i.S.v. § 16 WoFG)</i>				
Stuttgart-Ost, Röntgenstr. 2 - 32 (II. BA)	18	-	-	1.602,0
Stuttgart-Dürtlewang, Schopenhauer Str. 35 A - D, 37 A - B	36	-	-	2.963,0
Stuttgart-Birkach, Erisdorferstr. 66 - 70 (I. BA)	32	-	-	2.839,0
Stuttgart-Giebel, Engelbergstr. 120 - 124, Krötenweg 24 - 26	40	-	-	3.750,0
Stuttgart-Dürtlewang, Eulerstr. 11 A - E (IV. BA)	24	-	-	1.888,0
Stuttgart-Ost, Wagenburgstr. 46 - 60 (I. BA)	13	-	-	1.079,0
Stuttgart-Ost, Höscheleweg 11 - 21 (I. BA)	13	-	-	1.054,0
Stuttgart-Hausen, Hausenring 46 - 52 (II. BA)	24	-	-	1.960,0
Stuttgart-Heumaden, Paprika-/ Pfennigackerstr. (I. BA)	24	-	-	1.957,0
Stuttgart-Mönchfeld, Hechtstr. 58 - 64 (II. BA)	18	-	-	1.448,0
Stuttgart-Mönchfeld, Hechtstr. 50 - 56 (I. BA)	18	-	-	1.448,0
	260	-	-	21.988,0
<i>Modernisierungen nach KfW-Programm</i>				
Stuttgart-Vaihingen, Mitterwurzstr. 21	12	-	-	552,0
Stuttgart-Steckfeld, Steckfeldstr. 56 - 66	36	-	-	1.657,0
Stuttgart-Dürtlewang, Junoweg 25 A + B	12	-	-	512,0
Stuttgart-West, Forststr. 63	10	-	-	250,0
	70	-	-	2.971,0
Anlagevermögen gesamt	389	-	59	33.539,0
Umlaufvermögen				
<i>Neubau Eigenheime</i>				
Remseck-Aldingen, Neckarkanalstr. 91 - 115	13	-	14	3.988,1
Stuttgart-Vaihingen, Flst. 3249/3, 3260/1, 3240/7 (II. BA)	20	-	20	5.100,0
Stuttgart-Fasanengarten, Flst. 4112/1	23	-	37	8.050,0
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Falchstr. (II. BA)	30	-	30	9.720,0
Stuttgart-Feuerbach, Föhrrichhof	24	-	24	7.780,0
	110	-	125	34.638,1
<i>Neubau Eigentumswohnungen</i>				
Remseck-Aldingen, Neckarkanalstr. 89	7	-	8	1.700,0
Stuttgart-Vaihingen, Lauchäcker Hochhaus	45	2	50	9.600,0
Stuttgart-Fasanengarten, Flst. 4112/1	31	-	31	7.440,0
Stuttgart-Vaihingen, Flst. 3232/4, 3231/1 (III. BA)	40	-	40	9.000,0
Übertrag	123	2	129	27.740,0

				Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ T€
	WE	SoE/ GE	Ga	
Übertrag	123	2	129	27.740,0
Stuttgart-Mühlhausen, Arnoldstraße	12	-	12	2.880,0
Stuttgart-West, Vogelsangstraße	40	-	40	9.600,0
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Falchstraße (II. BA)	16	-	16	3.840,0
Stuttgart-Feuerbach, Föhrichhof	43	-	43	10.320,0
Stuttgart-Süd, Verwertung ehem. Fabrikareal Gann	37	-	40	9.461,0
	271	2	280	63.841,0
Umlaufvermögen gesamt	381	2	405	98.479,1
Bauprogramm 2004 ff. gesamt	770	2	464	132.018,1

WE = Wohnung

GE = Gewerbeeinheit

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

Ga = Garage

BA = Bauabschnitt

DG = Dachgeschoss

KfW = Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt

Die projektierten *Miethausneubauten* erfordern einen Eigenkapitaleinsatz von 3,4 Mio. €.

Die *Sanierung des Mietwohnungsbestandes* erfolgt planmäßig nach Maßgabe eines unternehmensinternen Bestandsportfolios. Eine Aussage über eine mögliche staatliche Modernisierungsförderung wäre zum gegenwärtigen Zeitpunkt verfrüht. Bei freifinanzierter Maßnahmedurchführung müsste ein Eigenkapital

von 8,8 Mio. € (40 %) bereitgestellt werden. Hinzu kommen KfW-Modernisierungen mit Kosten von 3,0 Mio. € und einem Eigenkapitalanteil von 0,7 Mio. €.

Im *Programmjahr 2005* umfassen die Sanierungsplanungen Umbauten von 420 Mietwohneinheiten (darunter 66 KfW-Modernisierungen) im Investitionsvolumen von 32,5 Mio. € mit einem bereitzustellenden Eigenkapital von



Stuttgart-Weilimdorf
„Fasanengarten“,
Abschnittsweise
Bebauung mit
42 Eigentumswohnungen.
(Ein Projekt der WBF)

12,5 Mio. €. Bei den Totalsanierungen wird zunächst von keiner Landesförderung ausgegangen.

Beteiligung an freier Bauträgergesellschaft

Die SWSG ist zu einem Drittel, im absoluten Betrag von 0,92 Mio. €, an der WBF Wohnbau Fasanengarten GbR mbH mit einem einbezahlten Stammanteil von 2,76 Mio. € und einem nominellen Gesellschaftskapital von 3,07 Mio. € beteiligt. Mitgesellschafter sind die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG und die Göbau Stuttgarter Altbau-Modernisierung GmbH & Co. KG, jeweils mit Sitz in Stuttgart. Die Gesellschaft wurde 1994 mit dem vorrangigen Ziel gegründet, der Anschaffung, Verwertung und Veräußerung von Grundstücken im Umlageungsgebiet Weillimdorf 18 Hausen/ Fasanengarten.

Maßgeblich für das Engagement an der WBF waren aus Sicht der SWSG sowie deren Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart folgende Erwartungen:

1. Sicherstellung einer raschen Aufsiedlung des Umlageungsgebietes Weillimdorf-Hausen/ Fasanengarten durch zügige Gebieterschließung und Grundstücksverwertung im Wege der Überbauung.

Bezugsfertigstellung eines ersten Teilausschnitts mit 14 Eigentumswohnungen (WBF)



Stuttgart-Weillimdorf „Fasanengarten“

Das Luftbild zeigt den derzeitigen Aufsiedlungsstand mit Vorratsgrundstücken. SWSG (gelb) WBF (rot)



2. Aufwertung des umfangreichen Miet-
hausbestandes der SWSG im bis dahin
benachteiligten Wohngebiet Althau-
sen vor dem Hintergrund großer
Sanierungsaufgaben zum Zwecke der
strukturellen Verbesserung.
3. Weitere Intensivierung des Bauträger-
geschäftes zur Unterstützung der
wohnungswirtschaftlichen Ziele der
Landeshauptstadt unter dem Aspekt
der Risikostreuung durch Einbezie-
hung dritter Baupartner.

In Erfüllung dieser Aufgabenstellung hat die Gesellschaft insgesamt 1,94 ha Flächen erworben, worauf sich nach dem Grobkonzept ca. 250 Wohneinheiten - meist im Trägerbau - zzgl. diverser Ladeneinheiten zur Nahversorgung erstellen lassen. Das voraussichtliche Investitionsvolumen liegt bei nahezu 50 Mio. € einschließlich der von der SWSG eingelösten Sozialbauverpflichtungen auf verbilligt von der WBF überlassenen Baugrundstücken. Am 31.12.2002 befanden sich noch Grundstücksflächen von 5.020 m² in unbebautem Zustand.

Die WBF hat seit ihrem Bestehen gebaut und verkauft:

3 Wohnanlagen mit 61 Eigentumswohnungen zzgl. TG-Parkierung	10,6 Mio. €
1 Wohnanlage mit 18 Reihenhäusern	5,1 Mio. €

Abschnittsweise in Bau genommen und im Vertrieb befinden sich derzeit:

42 Maisonettewohnungen sog. Haus-im-Haus-Typen	10,8 Mio. €
---	-------------

Davon sind 2/3 der Wohnungen im Vertrieb und etwa zu 40 % notariell verkauft.

Auf restlich zur Verfügung stehenden Grundstücken sind projektiert:

58 Wohneinheiten zzgl. 500 m² Gewer-

befläche zum Verkauf (Flst. 4211/1)
2 Einzelgrundstücke für insgesamt
26 Eigentumswohnungen
(Flst. 427/3, 4213/4)

Mit einem Abschluss der Gesamtbebauung wird in den Jahren 2005/ 2006 gerechnet, so dass mit Zweckerreichung sich die WBF auflösen wird.

Der von der WPG Wohnungswirtschaftliche Prüfungs- und Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüfte und uneingeschränkt testierte Jahresabschluss zum 31.12.2002 ist von der Gesellschafterversammlung der WBF am 10.04.2003 einstimmig verabschiedet worden. Bei einer Bilanzsumme von 9,8 Mio. € wurde mit einem Jahresüberschuss von 40,1 T€ abgeschlossen.

Die WBF-Gesellschafter sind davon überzeugt, dass nach Vermarktung des neuen Projektes mit 42 Haus-im-Haus-Typen und Verwertung der verbleibenden Restgrundstücke die erwarteten Mehrerträge ausreichen, um das zum Ende 2002 mit 1,1 Mio. € bestehende Kapitalverlustkonto auszugleichen und darüber hinaus eine angemessene Verzinsung für das eingesetzte Eigenkapital zu erzielen.

Sanierungs- und Entwicklungstätigkeit

Die SWSG ist mit Verfügung des Wirtschaftsministeriums als allgemeiner Sanierungs- und Entwicklungsträger anerkannt. 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-Barracks) übernommen worden. Nach gültiger Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die Gesamtaufwendungen von 35,7 Mio. € nicht vollständig durch Grundstücksverkäufe gedeckt. Die Maßnahmedurchführung ist im Wesentlichen

abgeschlossen und abgerechnet. Auch die für dieses Hauptgebiet vorgesehene Hochbebauung mit 850 Wohnungen ist inzwischen größtenteils erfolgt.

Mit den amerikanischen Streitkräften resp. der Bundesvermögensverwaltung wurde Einigung erzielt hinsichtlich einer Flächenarrondierung an den nördlichen und östlichen Rändern des Konversionsgeländes Burgholzof, wodurch in einem weiteren Bauabschnitt bis zu 300 Wohneinheiten in den Nutzungsformen Miete und Wohneigentum erstellt werden können. Nach der gültigen Kosten- und Finanzierungsübersicht weist auch hier der Gesamtaufwand von 8,5 Mio. € gegenüber den erzielbaren Grundstückserlösen Defizite auf. Nachträge zum bestehenden Treuhändlervertrag sind mit der Stadt abgeschlossen. Die Arbeiten zur Entflechtung der Leitungssysteme sowie zur Durchführung der Gebäudeab-

brüche und der Altlastenbeseitigung sind erfolgt. Die Verfügbarkeit der Baugrundstücke ist ab September 2003 gegeben, nachdem die Bedenken in der Sicherheitsfrage zu bestehenden US-Einrichtungen ausgeräumt wurden und die ergänzende Aufschließung des Arrondierungsgebietes kurzfristig hergestellt sein wird.

Treuhandkonto und Treuhandverbindlichkeiten der Entwicklungsmaßnahme Burgholzof schließen am 31.12.2002 mit einem Saldenstand von 10,0 Mio. € ab.

Bauunterhaltung

Im Berichtsjahr wurden für Bestandspflege und Bestandsunterhaltung der eigenen Mietwohngebäude Kosten von 19,1 Mio. € (Vj. 21,4 Mio. €) einschl. Wertverbesserungen aufgewendet.

Geplante Umnutzung einer Industriebrache in S-Heslach (ehem. Gann-Areal) durch Einbau von Lofts und Ergänzungsbauung mit Eigentumswohnungen zzgl. TG-Parkierung.



Die Hauptausgaben (inkl. Regiegebühren) verteilen sich auf:

	2002	(2001)
Laufende Instandhaltung	11,9 Mio. €	10,4 Mio. €
Große Instandsetzungen	4,8 Mio. €	5,0 Mio. €
Einzelmodernisierungen	1,1 Mio. €	2,9 Mio. €
KfW-Modernisierungen	0,8 Mio. €	2,5 Mio. €
Außenanlagen	0,5 Mio. €	0,6 Mio. €

Hiervon wurden zulässigerweise 1,3 Mio. € (Vj. 2,3 Mio. €) als Wertverbesserungen bei den betreffenden Mietwohngebäuden aktiviert.

Größte Ausgabenposten bildet außer der laufenden Instandhaltung die Sanierung von Betonfassaden in Großtafelbauweise hergestellter Siedlungshäuser aus den 60er und 70er Jahren.

Die Aufwendungen für Wohnungseinzelmodernisierungen durch ungeplanten Mieterwechsel, u.a. infolge Tod oder Umsetzung in Altenheime, haben deshalb abgenommen, weil einer planmäßigen Totalsanierung des Gesamtgebäudes der Vorrang eingeräumt wird und sich aufgrund des enger gewordenen Wohnungsmarktes in Stuttgart Mietinteressenten auch für eine Zwischenvermietung im unrenovierten Zustand bzw. eine mieter eigene Renovierung finden lassen.

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 2003 enthält einen Budgetansatz für laufende Bauunterhaltung von 21,5 Mio. € inkl. Regiegebühren.

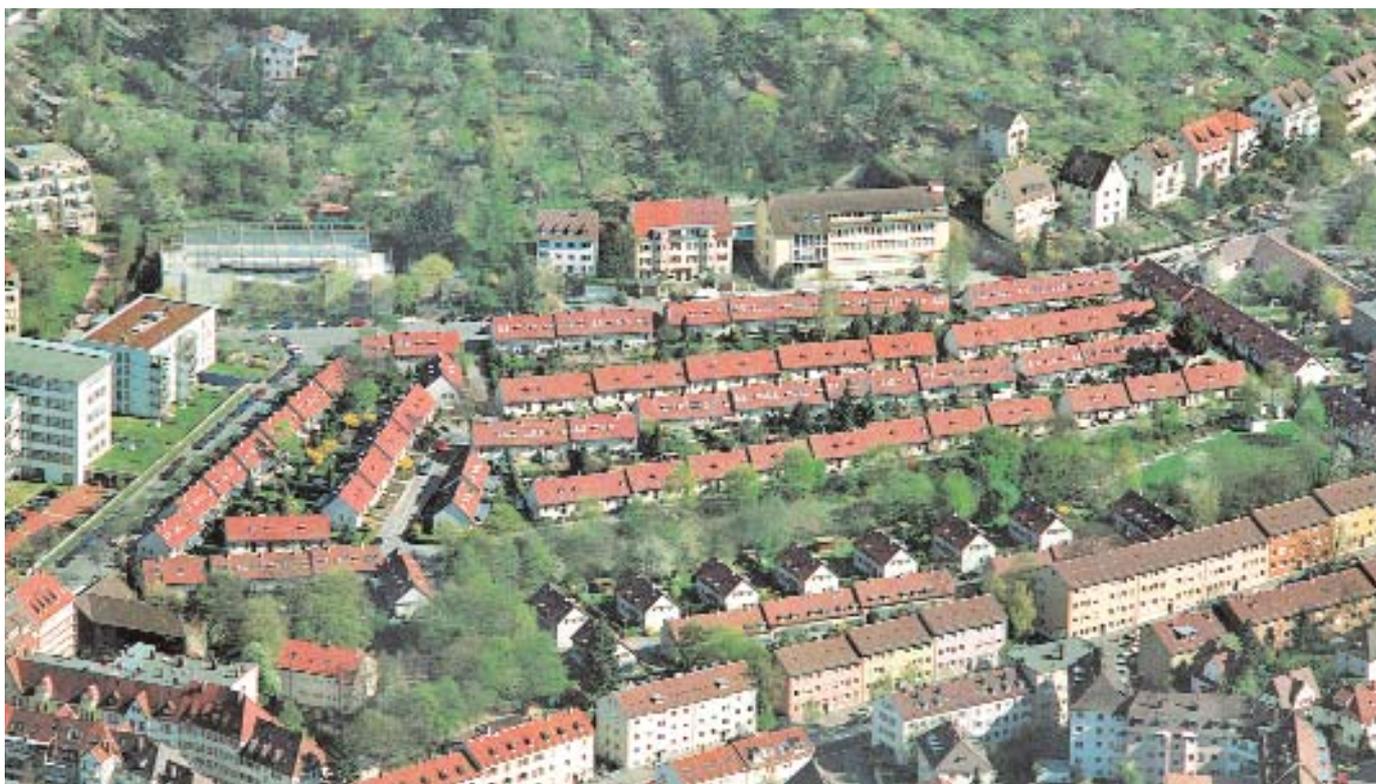
Eigentumsbildung in Mieterhand

Die Landeshauptstadt als Alleingesellschafterin und Grundstückseigentümerin der Erbbaurechte, hat sich aufgrund entsprechender Gemeinderatsbeschlüsse zu einer behutsamen und sozialverträglichen Bestandsprivatisierung entschieden. Die der SWSG zustehenden Mehrerlöse aus Bauwerk und Entschädigung für die vorzeitige Aufhebung der Erbbaurechte werden vorrangig zur Finanzierung der umfassenden Bestandssanierungen in geschlossenen Wohnsiedlungen eingesetzt.

Nach dem unternehmensinternen Portfolio handelt es sich bei den Privatisierungsobjekten sowohl um unrentierlichen sog. Streubesitz, als auch um ausgewählte Siedlungshäuser, die wegen ihrer schlichten Bauweise und einfachen Ausstattung überwiegend nicht zum eigentlichen Kernbestand der SWSG zählen.

Der Streubesitz, vom Einfamilien- bis zum Mehrfamilienhaus, wird unaufgeteilt sowohl Mietern als auch Kapitalanlegern zum Kauf angeboten. Besondere Mieterschutzrechte sind bei Wohngebäuden mit 10 und mehr Wohneinheiten zu beachten. Diese betreffen vor allem Kündigungsschutz wegen Eigenbedarf oder besserer wirtschaftlicher Verwertung als auch Begrenzung der Mieterhöhungen auf maximal den Mittelwert der jeweils gültigen Mietspiegelmietspiegelmiete und Verzicht auf Luxusmodernisierung. Den Mietern wird unter bestimmten Bedingungen ein Vorkaufsrecht eingeräumt.

Sinngemäßes gilt bei Verkauf ausgewählter, zur Aufteilung in Wohneigentum bestimmter Mehrfamilienhäuser. Sofern sich Mieter, Verwandte oder sonstige vom Mieter benannte Dritte nicht zum Erwerb der betreffenden Wohnung entscheiden, kann erst nach Fristablauf von einem Jahr an Kapitalanleger veräußert werden, die dann die Rechte der Woh-



S-Süd, Wohnsiedlung „Eiernest“ aus den 20er Jahren (Sonderfall einer sozialverträglichen Bestandsprivatisierung ausschließlich an Mieter)





S-Feuerbach, Föhrichsiedlung aus den 30er Jahren mit 320 Wohneinheiten (Zukünftiger Modernisierungsschwerpunkt)

Geplanter Abriss des sog. Föhrichhofs und Ersatzbebauung im Wohneigentum.

nungsinhaber (Kündigungsschutz, Mietpreisbegrenzung u. ä.) zu respektieren haben.

Auf Grundlage eines detaillierten Bestandsportfolios wurden knapp 1.600 Mietwohn- und Gewerbeeinheiten als privatisierungsg geeignet ermittelt und den Beschlussgremien zur Vorentscheidung vorgelegt. Bei ca. 700 Einheiten handelt es sich um Siedlungsobjekte zur Aufteilung in Wohneigentum und restlich um Streubesitz (890 Einheiten). Da das Abwicklungsprocedere bis zum notariellen Kaufvertragsabschluss sehr arbeitsintensiv und zeitaufwendig ist, weil nach Objektauswahl und Objektbesichtigung zunächst gutachterliche Schätzungen, städtischer Ämterumlauf sowie Beschlüsse von SWSG-Aufsichtsrat und Gemeinderat abzuwarten sind, konnte bisher nur etwa 1/3 der vg. Privatisierungsobjekte in den Vertrieb gehen. Hinzu kommen vor allem bei Streubesitzobjekten Mieterinformation und Einzelmietergespräche, was eine weitere Verzögerung bedeutet, bis schließlich im Falle der Ablehnung durch den Mieter das Objekt per öffentlicher Ausschreibung Kapitalanlegern angeboten werden kann.

Bei Aufteilungsobjekten bedient sich die SWSG eines seriösen und fachkundigen Vermarkters, der das Siedlungsobjekt en bloc erwirbt, in Wohneigentum aufteilt, im Gemeinschaftseigentum die erforderlichen Sanierungen vornimmt, um alsdann an Mieter oder nach Fristablauf an Kapitalanleger weiter zu verkaufen. Der positive Effekt für Stadt und SWSG sind sofortiger Kassenfluss und Ausschluss jedweder Vermarktungsrisiken.

Während im Erstjahr der Privatisierung 2001 zunächst nur 50 Wohneinheiten im anteilig der SWSG zustehenden Verkaufserlös von 970 T€ zu Mehrererlösen von 560 T€ verkauft wurden, konnte das Ergebnis in 2002 gesteigert werden. Danach gelangten 306 Objekteinheiten zu anteiligen Mehrererlösen von 4,0 Mio. €

zum Verkauf. Für 2003 ist ein ähnlich guter Verkaufserfolg geplant.

Die Privatisierungsaktion ist mit den ausgewählten knapp 1.600 Objekteinheiten, deren überwiegende Verkaufsfreigabe durch die zuständigen Beschlussgremien noch bevorsteht, vorerst beendet.

Hausbewirtschaftung

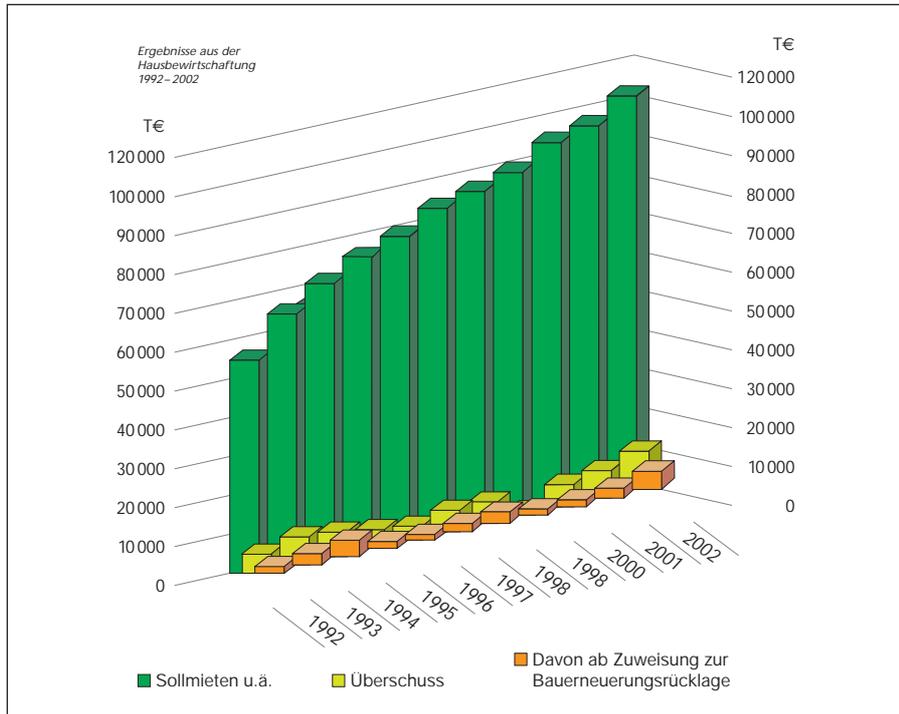
Die Gesellschaft bewirtschaftet am 31.12.2002

- 19.237 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.227.130 m² (davon 11.338 preisfreie und 7.899 preisgebundene Wohnungen);
- 478 Gewerbliche- und Sonstige Einheiten mit einer Nutzfläche von 52.244 m²;
- 5.717 Garagen und Tiefgaragenplätze;
- 2.462 Offene Autoabstellplätze.

Das abgelaufene Geschäftsjahr verlief ohne besondere Vorkommnisse.

An zweifelhaften oder uneinbringlichen Mietforderungen wurden im Berichtsjahr 0,8 Mio. € (Vj. 1,0 Mio. €) ausgebucht oder wertberichtigt. Die Summe der statistisch in den Büchern erfassten (abgeschriebenen) Altmietforderungen beläuft sich mittlerweile auf 3,4 Mio. € (Vj. 2,9 Mio. €). Soweit es sich nicht um Todesfälle oder um alte, mittellose Menschen handelt, die in Alten- oder Pflegeheime umgesetzt werden mussten, werden die Forderungsausstände in aller Regel gerichtlich tituliert 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.

Das Mahn- und Klagewesen wird straff gehandhabt und garantiert eine Niedrighaltung der Mietforderungsausfälle. Von den 4 beschäftigten Rechtsassessoren



werden pro Jahr etwa 2.000 Rechtsangelegenheiten bearbeitet und betreut.

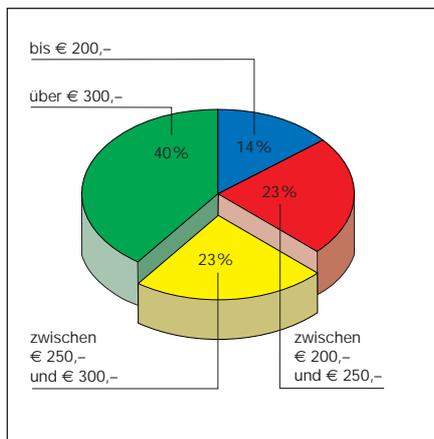
Das Geschäftsjahr 2002 verzeichnet insgesamt 1.311 Mieterwechsel aus unterschiedlichen Anlässen (Bruttofluktuationsrate 6,56 %):

Todesfälle	156
Umzug in Altenheim	130
Umzug innerhalb SWSG-Bestand	184
Umzug innerhalb Stuttgart	416

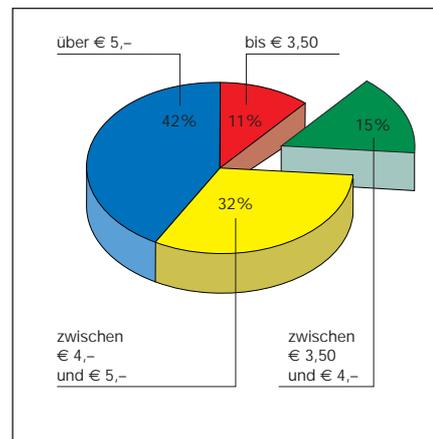
Wegzug aus Stuttgart	123
Umzug in selbstgenutztes Wohnungseigentum	30
Heimkehr von Ausländern	50
Räumung durch SWSG (einschl. Modernisierung und Abbruch)	222

Am 01.02.2002 wurde eine Mieterhöhung um 10 % für den ungebundenen Mietwohnbestand vorgenommen. Diese erfolgte nach den Bestimmungen des seit 01.09.2001 gültigen Mietrechts-

Monatliche Durchschnittsmiete



Durchschnittliche Quadratmetermiete



reformgesetzes. Interne Kappungsgrenze für diese Mieterhöhung bildeten die Mittelwerte der gültigen Mietspiegelmieten. Von den betroffenen rd. 9.000 Mietverhältnissen blieben rund 2.000 wegen bereits erreichter Obergrenze oder wegen Einhaltung der Sperrfrist infolge Mieterwechsel unverändert. Nicht alle Mieter akzeptierten die Mietanhebung unwidersprochen, weshalb gegen 58 gerichtliche Schritte eingeleitet werden mussten. Nur 3 Fälle befinden sich derzeit verfahrensmäßig noch im Laufen. Im übrigen wurde den Erhöhungsverlangen der SWSG gerichtlich stattgegeben, soweit nicht die Mieter von sich aus nachträglich ihre Zustimmung zur Mieterhöhung erteilt haben.

Die Grundmieten im preisfreien Wohnungsbestand der SWSG erhöhen sich damit ab 01.02.2002 um 220 T€ pro Monat, und führen zu einer neuen Durchschnittsmiete von € 4,80/ m² Wfl. + Mt.

Auch die preisgebundenen Wohnungen waren von einer generellen Mieterhöhung betroffen. Der Gesetzgeber hat die Pauschalen für die Verwaltung und Instandhaltung nach langjähriger Untätigkeit ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Kostenverhältnisse in der Wohnungswirtschaft geringfügig erhöht, was bei einem Bestand von rd. 6.700 Wohnungen zu Mietmehreinnahmen von 25 T€ monatlich führt.

Bindungsausläufe, Erhöhungen nach Modernisierung und Wertverbesserung, Zinsangleichungen, Erbbauzinserhöhungen und Mieterwechsel bewirkten weitere Mietsteigerungen.

Zum Jahresende 2002 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete auf den Gesamtwohnungsbestand der SWSG bezogen € 4,65/ m² Wfl. + Mt.

Die Betriebskosten blieben weitgehend konstant. Eine Verteuerung um rd. 4 % bei den Müllgebühren beeinflusste die Gesamtkosten nur unwesentlich. Erheb-

lich größere Kostensteigerungen waren auf dem Energiesektor zu verzeichnen. Die Preise für Strom, Gas und Fernwärme erhöhten sich spürbar, was unter anderem auf die weitere Stufe der Ökosteuer aber auch auf einen höheren witterungsbedingten Heizwärmebedarf zurückzuführen ist.

Das Mietniveau der SWSG ist - gemessen am örtlichen Mietenspiegel und den Verhältnissen des Stuttgarter freien Wohnungsmarktes - weiterhin moderat. Bei 11 % des Gesamtwohnungsbestandes der Gesellschaft liegt die monatliche Quadratmetermiete nicht höher als € 3,50/ m² Wfl. + Mt. und bei weiteren 15 % nicht höher als € 4,-/ m² Wfl. + Mt. Auf Mieten von € 4,- bis € 5,-/ m² Wfl. + Mt. entfallen 32 %, während 42 % aller Wohnungen Mieten höher als € 5,-/ m² Wfl. + Mt. aufweisen.

Auch in absoluten Zahlen kann sich das Mietengefüge der SWSG sehen lassen. 14 % aller Mieter zahlen eine Nettokaltmiete unter € 200,-, weitere 23 % zwischen € 200,- und € 250,- und letztlich 23 % eine solche zwischen € 250,- und € 300,-. Bei 40 % aller Mieter werden monatliche Mieten von € 300,- und mehr gefordert.

Der Wohnungsbestand der Gesellschaft gliedert sich nach Zimmerzahl und Wohnungsgröße:

	Anzahl WE
1-Zimmer-Wohnungen	1.248
2-Zimmer-Wohnungen	4.799
3-Zimmer-Wohnungen	9.979
4-Zimmer-Wohnungen	2.847
5-Zimmer-Wohnungen und größer	364

	Anzahl WE
bis 39,99 m ²	1.211
40,00 - 49,99 m ²	3.280
50,00 - 59,99 m ²	4.593
60,00 - 69,99 m ²	3.560
70,00 - 79,99 m ²	3.488
80,00 - 89,99 m ²	1.769
90,00 - 99,99 m ²	848
größer als 100 m ²	488

Die rechnerisch durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 63,79 m²

Der Berichtszeitraum war durch eine starke Nachfrage nach Wohnraum in Stuttgart gekennzeichnet. Dies ist zurückzuführen auf gestiegene Einwohnerzahlen, Zunahme der Singlehaushalte, nachlassende Neubautätigkeit sowie auf Wohnungsumwandlungen, Wegfall von Kleinwohnungen durch modernisierungsbedingte Wohnungszusammenlegungen und Gebäudeabbrüche. Auch die geringere Arbeitslosigkeit im Vergleich zu anderen Bundesländern hat einen Zuzug von Arbeitssuchenden und damit eine erhöhte Wohnungsnachfrage bewirkt.

Die SWSG vergibt nach jüngster Novellierung der Vormerk- und Belegungsrichtlinien weiterhin bis zu 30 % der nicht mehr preisgebundenen Wohnungen selbst. Nicht auf die Belegungsquote angerechnet werden freie Wohnungsvergaben im Stadtteil Hallschlag, bei welchem eine Verbesserung der Mieterstrukturen angestrebt wird. Eine wesentliche Änderung ist zudem der Verzicht auf Unterscheidung nach Deutschen und Ausländern, sondern die Differenzierung nach EU und Nicht-EU-Staatsangehörigen. Mitbürger ohne europäischen Pass sollen künftig auf einen Belegungsanteil von 20 % innerhalb einer Hausgemeinschaft beschränkt werden.

Um die dringend erforderliche Modernisierung des Mietwohnungsbestandes nicht zu behindern, bleiben die hierfür notwendigen Umsetzungen, wie auch die Neubelegung der mit Eigenmitteln finanzierten Modernisierungsmaßnahmen von einer Quotenanrechnung ausgenommen. Die hohen Modernisierungsaufwendungen erfordern höhere Kostenmieten, die nur bei freier Vermietung erzielt werden können.

Zur Anrechnung kommen künftig jedoch Wohnungen, bei denen der Neumieter die Einzugsrenovierung oder einfache -modernisierung selbst vornimmt. Auf

diesem Wege konnten im Geschäftsjahr 141 leerstehende oder zur Grundsanierung vorbereitete Wohnungen zu einem Mietpreisabschlag in Abhängigkeit von den aufzuwendenden Kosten vermietet oder auf Zeit zwischenvermietet werden, was dem Unternehmen erhebliche eigene Aufwendungen erspart.

Erlösschmälerungen sind in 2002 mit 1,6 Mio. € (Vj. 1,8 Mio. €) zu verzeichnen.

Diese gliedern sich wie folgt:

Geplanter Leerstand

- Instandhaltung, Modernisierung und Renovierung, Freihaltung für Umsetzung, Verkauf € 1.024.679,61

Echter Leerstand

- Erschwerte Vermietung		
Altbau	€	197.118,15
- Erschwerte Vermietung		
Neubau	€	11.805,73
- Erschwerte Vermietung		
Gewerbe	€	84.952,36
- Baumängel	€	7.737,01
- Verzögerung infolge		
Wohnungsbindung	€	109.665,38
- Sonstiges	€	183.634,52

Im Juni 2002 fand die konstituierende Sitzung des neu gewählten Mieterbeirats statt. Wenngleich das Mieterinteresse an den Wahlen enttäuschend war, konnten wenigstens 15 Mieterbeiräte in 13 von insgesamt 43 Hausverwalterbezirken für das verantwortungsvolle Amt einer Vertretung der SWSG-Mieterschaft verpflichtet werden. Als Folge davon wurde der Vorstand des Mieterbeirats von bisher 5 auf 3 Personen verkleinert. Die Amtszeit des gewählten Mieterbeirats beträgt 5 Jahre. Geschäftsführung und Aufsichtsrat versprechen sich dieselbe gute und konstruktive Zusammenarbeit wie in der Vergangenheit.

Die übergreifende Betreuung der Mieterschaft - außerhalb der dezentralen Organisation nach Verwaltungsbezirken - erfolgt durch ein Team von 4 Sozialarbei-

tern(innen) und einem Mitarbeiter für Öffentlichkeitsarbeit. Deren Aufgabe ist es u.a. den Mietern in allen Fragen des Zusammenlebens in einer Hausgemeinschaft beratend beiseite zu stehen. Nicht allein die Hilfe bei Mietzahlungsschwierigkeiten, Nachbarschaftskonflikten und psychischen Handicaps stehen im Vordergrund, sondern u.a. das Wir-Gefühl durch Gemeinschaftsveranstaltungen in den Wohnsiedlungen zu fördern. Hervorzuheben sind in 2002 Mieterfeste - gemeinsam mit örtlichen Vereinen oder caritativen Einrichtungen - in den Wohngebieten S-Dürrolewang, Schopenhauerstraße, S-Nord, Tunzhofer-/ Türlestraße, S-Vaihingen, Lauchhau/ Lauchacker und S-Heumaden, Bildacker-/ Bockel-/ Korianderstraße. Diese Veranstaltungen fanden bei allen Altersgruppen regen Anklang, weil nicht nur für das leibliche Wohl gesorgt wurde, sondern auch durch attraktive Bühnenprogramme, Musikeinlagen und Spielangebote Kinder und Jugendliche zu begeistern waren.

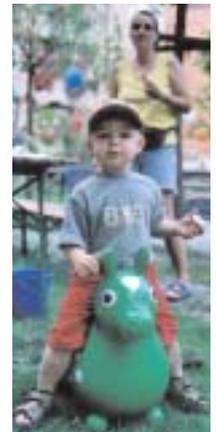


Verwaltertätigkeit

Die Wohnungseigentumsverwaltung nach WEG umfasst am 31.12.2002 noch 451 Wohnungen, 17 Gewerbeeinheiten und 436 Garagen in 20 Eigentümergemeinschaften, nachdem im Verlauf des Jahres 2002 14 Gemeinschaften ihren Verwaltervertrag entweder gekündigt oder nicht mehr erneuert hatten. Das gesamte Gebührenaufkommen in 2002 fiel auf 113,3 T€ zurück.

Da dieser Geschäftszweig zunehmend unwirtschaftlicher wurde und personelle Veränderungen zu einer Stellenneubesetzung gezwungen hätten, wurde auf Beschluss des Aufsichtsrats die Verwaltertätigkeit zum Jahresende komplett an einen externen Dritten in Aufgabendelegierung abgegeben. Die Verwalterverträge mit der SWSG bleiben solange in Kraft, bis die Eigentümergemeinschaften - vorzeitig oder regulär - eine Verwalterneubesetzung beschlossen haben.

Davon unberührt bleibt die Miethausverwaltung von Immobilieneigentum für Kapitalanleger, wofür in 2002 Gebühren von 18,4 T€ erzielt wurden.





Kornwestheim
„Wohnpark Neckarstraße“,
Reihenhausbebauung (rot) und
Geschosswohnungen (gelb)

Detailansichten
Eigentumswohnungen





*Detailansichten
Reiheneigenheime*



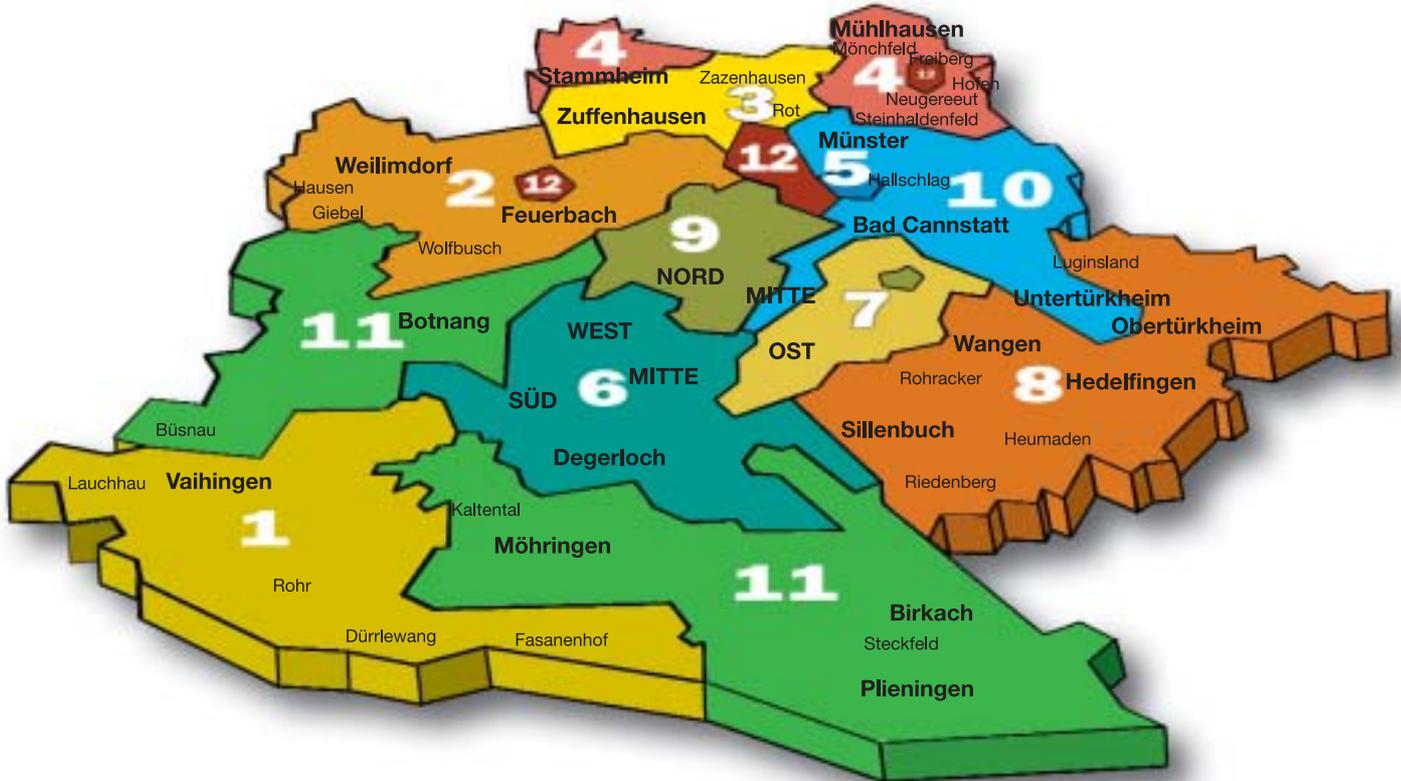
Gliederung des SWSG-Wohnungsbestandes

nach Stadtteilen

31.12.2002

Stuttgart-Mitte	371
Stuttgart-Nord	513
Stuttgart-Ost	2.002
Stuttgart-Süd	837
Stuttgart-West	659
Bad Cannstatt	3.167
Birkach	259
Botnang	613
Büsnau	184
Degerloch	216
Dürtlewang	495
Fasanenhof	527
Feuerbach	629
Freiberg	646
Giebel	322
Hausen	389
Hedelfingen	127
Heumaden	544
Hofen	1
Kaltental	103
Möhringen	153
Mönchfeld	437
Mühlhausen	52
Münster	109
Neugereut	292
Obertürkheim	115
Plieningen	22
Riedenberg	294
Rohr	23
Rohracker	26
Rot	1.322
Rotenberg	9
Sillenbuch	68
Sonnenberg	5
Stammheim	248
Steckfeld	153
Steinhaldenfeld	279
Uhlbach	2
Untertürkheim	368
Vaihingen	707
Wangen	517
Weilimdorf	565
Wolfbusch	117
Zazenhausen	22
Zuffenhausen	728
	<u>19.237</u>

SWSG-Verwaltungsbezirke



1	Dürtlewang, Fasanenhof, Rohr, Vaihingen, Lauchhau
2	Feuerbach (ohne Föhrich), Giebel, Hausen, Weilimdorf, Wolfbusch
3	Rot, Zazenhausen, Zuffenhausen
4	Freiberg (ohne Kafkaweg), Mönchfeld, Mühlhausen, Hofen, Neugereut, Steinhaltenfeld, Stammheim
5	Hallschlag (rechte Seite)
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), Wangen
9	S-Nord, Gaisburg, Fürsorgeunterkünfte
10	Münster, Bad Cannstatt, S-Mitte (östlich Wilhelmsplatz)
11	Botnang, Kaltental, Möhringen, Birkach, Plieningen, Steckfeld, Bünsau
12	Hunklinge, Burgholzof, Kafkaweg, Föhrich, Hallschlag (linke Seite)

Personal- und Sozialbericht

Der Personalbestand gliedert sich wie folgt:

	01.05.2003	01.05.2002
Geschäftsführung	2	2
Prokuristen	1	1
Handlungsbevollmächtigte	4	4
Kaufm. Angestellte	77,5	79
Techn. Angestellte	18	19
Hausverwalter (Hausmeister)	43	43
Regiegruppe	4	3
Auszubildende	4	6
	<u>153,5*)</u>	<u>157*)</u>

*) 3 Arbeitsverhältnisse sind befristet (Vertretung Mutterschaftsurlaub). 2 Mitarbeiter machen von der gesetzlichen Möglichkeit der Altersteilzeit Gebrauch.

Zum Vergleichszeitpunkt des Vorjahres hat der Personalbestand durch altersbedingtes Ausscheiden leicht abgenommen.

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 inkl. Auszubildende vermittelt folgendes Bild:

bis 30 Jahre	=	24	Personen
zwischen 31 und 40 Jahren	=	46,5	Personen
zwischen 41 und 50 Jahren	=	37,5	Personen
über 50 Jahre	=	45,5	Personen
	=	<u>153,5</u>	<u>Personen</u>

Danach haben 70,36 % 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 2002 nahmen Mitarbeiter aus dem kaufmännischen und techni-

schen Bereich an vielfältigen Seminaren und Schulungsveranstaltungen teil. Die Zusammenarbeit mit dem fünfköpfigen Betriebsrat war unverändert 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 wurde das Stammkapital der SWSG um einen Betrag von 25,5 Mio. € auf 50 Mio. € herabgesetzt. Der Zahlungsvorgang selbst ist mit Billigung des zuständigen Finanzamts bereits im Dezember 2001 erfolgt.

Mit Eintrag in das Handelsregister beim Amtsgericht Stuttgart am 22.04.2002 ist die Herabsetzung des Stammkapital rechtswirksam vollzogen.

Externe Unternehmensberatung

Der von Gesellschafterseite eingeschaltete externe Unternehmensberater hat in 2002 seinen Abschlussbericht im SWSG-Aufsichtsrat und im Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart abgegeben.

Untersuchungsschwerpunkte bildeten eine Bestandsanalyse zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens sowie Vorschläge zu einer strategischen Neuausrichtung unter veränderten Rahmenbedingungen.

Die Untersuchungsempfehlungen fokussieren sich auf 3 Kernaussagen:

1. Die preisfreien Mieten werden sukzessive erhöht, mit dem Ziel einer Angleichung an die Mittelwerte der jeweils gültigen Mietspiegelmieten.
2. Die unter Portfolioaspekten aus begrenzter sozialverträglicher Privatisierung von Mietwohnungsbeständen erzielten Mehrerlöse durch Offenlegung stiller Reserven sind zur Sanierung von erhaltungswürdiger Miethaussubstanz zu verwenden.
3. Die portfolioorientierte und kostenoptimierte Bestandssanierung wird mit

durchschnittlich jährlich 300 Wohneinheiten fortgesetzt - unabhängig von der Frage einer öffentlichen Förderung - durch Mehreinsatz von Eigenkapital von bis zu 40 % der Gesamtfinanzierung. Freie Mietpreisfestsetzung und freie Wohnungsbelegung garantieren eine Objektrentabilität von mindestens einer 2 %igen Eigenkapitalverzinsung p.a.

Inzwischen bilden diese Untersuchungsergebnisse Handlungsmaximen für die zukünftige Unternehmenspolitik.



*S-Hausen,
Hausenring 36 - 44
(Beispiel einer kosten-
und terminoptimierten
Generalsanierung in
belegtem Zustand)*



