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

Wohnungsbau Baden-Württemberg
und Landeshauptstadt Stuttgart
- Mangel statt Leerstand - 18

Weitere Informationen zum Geschäftsverlauf 29

Neubautätigkeit 29

Beteiligung an freier Bauträgergesellschaft 59

Entwicklungstätigkeit 60

Bauunterhaltung 61

Verkauf von Miethaussubstanz 61

Erwerb von Sozialmietwohnungen
sowie Ablösung städtischer Erbbaurechte durch Kauf 63

Hausbewirtschaftung und Verwaltertätigkeit 64

SWSG-Wohnungsbestände und -Verwaltungsbezirke 74

Personal- und Sozialbericht 76



S-Zuffenhausen „Im Raiser“ (Konversionsgelände ehemalige Grenadier-kaserne)

Gesamtbebauung mit ca. 200 Wohneinheiten, davon 41 Hausteile und 12 Eigentums-wohnungen durch die SWSG







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

Betriebswirtschaftliche Daten	31.12.2004	Mio. €	(31.12.2003)
Bilanzsumme	705,3		693,0
Anlagevermögen	615,8		598,7
Stammkapital	50,0		50,0
Rücklagen inkl. Sonderposten	189,3		177,6
Jahresüberschuss	10,2		17,4
Dividende	-,--		-,--
Mieteinnahmen inkl. Nebenkosten u.ä.	99,4		101,2
Neubauumsätze *)	57,0		45,7
Instandhaltung/ Wertverbesserung inkl. Regiegebühren	24,4		23,5
Verwaltungsaufwand	11,4		11,2
Sonstige Angaben		Personen	
Beschäftigte inkl. Auszubildende	158		155,5
Bauvolumen *)		Einheiten	
Wohnungen	1.080		919
Gewerbe u.ä.	17		8
Garagen	667		361
davon Baufertigstellungen)			
Wohnungen	515		555
Gewerbe u.ä.	6		2
Garagen	125		118
Eigener Miethausbestand			
Wohnungen	18.571		18.824
Gewerbe u.ä.	441		463
Garagen	5.518		5.661

*) Anlage- und Umlaufvermögen

Rechtliche Verhältnisse

Firma

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung (SWSG)

Anschrift

70329 Stuttgart, Augsburger 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

Alleingesellschafterin

Landeshauptstadt Stuttgart

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

1. Michael Föll,
   Vorsitzender,
   Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, CDU
2. Matthias Hahn,
   Stellvertretender Vorsitzender,
   Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Städtebau, SPD
3. Muhterem Aras,
   ab 16.09.2004,
   Diplomökonomin/Steuerberaterin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN
4. Robert Baumstark,
   Mechanikermeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD
5. Silvia Fischer,
   Berufsschullehrerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN
6. Marita Gröger,
   Fachkraft der Altenhilfe/Ergotherapeutin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD
7. Sonja E. Jäger,
   bis 16.09.2004,
   Selbst. Tierhomöopathin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
8. Alexander Kotz,
   ab 16.09.2004,
   Selbst. Sanitär-/Heizungsbaumeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
9. Manfred List,
   bis 16.09.2004,
   Selbst. Buchhändler, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
10. Christina Metke,
    ab 16.09.2004,
    Angestellte, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
11. Ursula Pfau,
    Strahlenschutzassistentin/Hausfrau, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
12. Ingrid Saal-Rannacher,
    bis 16.09.2004,
    Ministerialrätin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP/DVP
13. Annette Sawade,
    Diplomchemikerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD
14. Wolfram Schöck,
    Leiter der Stabsabteilung für Wirtschafts- und Arbeitsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart, parteilos
15. Stefanie Schrode,
    ab 16.09.2004,
    Sozialwissenschaftlerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
16. Klaus-Dieter Warth
    ab 29.01.2004 bis 16.09.2004
    Selbst. Weinbautechniker, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
17. Konrad Zaiß,
    Selbst. Weinbaumeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Freie Wähler

Geschäftsführung

Peter-Jürgen Röhr, Dipl.-Kfm., Vorsitzender

Michael Peter Haußer, Dipl.-Ing. (FH)

Für die aus Altersgründen in den Ruhestand tretende Geschäftsführung sind die erforderlichen Ersatzwahlen erfolgt. Die Position des Hauptgeschäftsführers wird zum 01.09.2005 mit Diplom-Geograph Wilfried Wendel und die des Techn. Geschäftsführers zum 01.07.2005 mit Diplom-Ingenieur Helmuth Caesar besetzt.

Prokuristen

Ralph A. Bernlochner, Dipl.-Oec.

Peter Hasmann, Dipl.-Kfm.

Handlungsbevollmächtigte

Matthias Bär, Dipl. Oec., ab 01.12.2004

Peter Bihlmaier, Betriebswirt,
bis 31.12.2004

Christian Brabandt, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Bernd Friedrich, Dipl.-Ing. (FH)

Ulrich Stroh, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft









Stuttgart-Nord
„Rosenstein-Carré“
(Media-Forum II)



Bericht der Geschäftsführung

Allgemeine Wirtschaftslage

Weltwirtschaft bleibt auf Expansionskurs

Die Weltwirtschaft ist im vergangenen Jahr mit 5 % so deutlich gewachsen, wie seit gut einem Vierteljahrhundert nicht mehr. In der zweiten Jahreshälfte 2004 hat sich die globale Dynamik allerdings etwas abgeschwächt, wofür vor allem der kräftige Anstieg der Ölpreise verantwortlich war, gepaart mit einem außergewöhnlich kalten Winter in Europa und in den USA. Ebenso dämpfend auf das Wirtschaftsgeschehen haben sich eine leichte Straffung der Geldpolitik und nachlassende fiskalpolitische Impulse in den verschiedenen Volkswirtschaften ausgewirkt. Für 2005 wird bei leichter Abschwächung ein Weltwirtschaftswachstum von 4 % erwartet.

Erstaunlich bei diesem Szenario ist, dass die Weltspitze im Ranking um die besten Wirtschaftsleistungen und die optimistischen Zukunftserwartungen nicht etwa die Vereinigten Staaten anführen, sondern andere Regionen in der Welt. So meldet China, als exponierter Vertreter der asiatischen Schwellenländer, aktuell ein Wirtschaftswachstum von 9,5 %, und Brasilien kann stolz sein auf das sich im größten Land Südamerikas derzeit vollziehende Wirtschaftwunder.

Demgegenüber sind die USA, als wichtigste Volkswirtschaft der Welt, im vergangenen Jahr gerade um 4,4 % gewachsen; trotzdem ein Spitzenwert seit 1999. Viele Ökonomen sehen allerdings erste Anzeichen dafür, dass das doppelte Defizit in der Handelsbilanz und im Haushalt der USA die Konjunktur zu bremsen beginne. Die geringe Sparquote der Amerikaner und die überbewerteten Immobilien schüren Ängste, die USA stünde vor einer Phase steigender Zinsen und deutlich abnehmendem Wirtschaftswachstum. Ob andere Länder die Rolle der Lokomotive in der Weltwirtschaft übernehmen können, erscheint unwahrscheinlich, so dass eher im Crashfall eine weltweite Rezession droht. Gleichwohl vermuten Wirtschaftsfachleute ein Wirtschaftswachstum in den USA im laufenden Jahr von 3,5 %.

Mäßige Dynamik in der Euro-Zone

Die Wirtschaft im Euro-Raum konnte im vergangenen Jahr mit einer Rate von 2 % erstmals nach zwei sehr schwachen Jahren (0,9 bzw. 0,5 %) wieder merklich wachsen. Angesichts der boomenden Entwicklung der Weltwirtschaft, war diese Rate allerdings wenig glanzvoll. Außerdem hat sich die Wirtschaftsdynamik im zweiten Halbjahr wegen der etwas nachlassenden Weltkonjunktur, der hohen Ölpreise und der kräftigen Euro-Abwertung merklich abgeschwächt. Ein Ende des wirtschaftlichen Erholungsprozesses im Euro-Raum ist gegenwärtig allerdings nicht zu befürchten. Die konjunkturellen Frühindikatoren signalisieren weiterhin eine Expansion der wirtschaftlichen Aktivitäten, wenngleich auf verhaltenem Niveau. So zeichnet sich die binnenwirtschaftliche Nachfrage in einigen Staaten der Währungsunion als recht robust aus. Andere Staaten, wie z. B. Spanien, Irland und Frankreich, profitieren - entgegen dem Trend im gesamten Euro-Raum - von sinkender Arbeitslosigkeit und großer Geschäftigkeit auf dem Immobiliensektor. Im Jahresdurchschnitt 2005 rechnen daher Konjunkturfachleute mit einem Wirtschaftswachstum zwischen 1,5 und 1,75 %.

Deutschland weiterhin ohne überzeugende Perspektive

Deutschland ist Gefangener einer verfehlten Wirtschaftspolitik der letzten Jahre. Hohe Arbeitslosigkeit, hohe Staatsverschuldung, abnehmende Produktivität, abnehmende Steuerkraft, überzogene Bürokratie, wachsende Soziallasten bei

leeren Sozialkassen, sinkende Realeinkommen usw. haben alle Handlungsspielräume derart eingeengt, dass Gegenreaktionen so gut wie unmöglich werden, ohne dass sich die bestehende konjunkturelle Baisse nicht noch weiter verschärft. Deutschland hat drei unbewältigte Problemkreise: Erstens den Ausbau zum Sozialstaat wie nirgendwo in der Welt, zweitens die unvorbereitete Konfrontation mit der weltweiten Globalisierung und drittens die übergangslose Vereinigung mit der durch Misswirtschaft über mehr als 40 Jahre hinweg geprägten DDR-Diktatur. Wenn auch Fachleute keine schnellgreifenden Patentrezepte gegenüber solchen Szenarien haben, steht in jedem Fall sicher, dass der Konsolidierungsprozess noch etliche Jahre, wenn nicht Jahrzehnte, andauern wird.

Inzwischen ist die Arbeitslosigkeit in der Bundesrepublik auf über 5 Mio., realistischer auf über 8 Mio. Menschen angewachsen. Die Sozialkassen werden durch die große Disparität von Beitragszahlern und Beitragsempfängern – verschärft durch Veränderungen in der Demographie – immer weiter geschwächt. Und die Unternehmen, soweit sie genügend Flexibilität besitzen, verlagern ihre Betriebsstätten dorthin, wo die Arbeitskosten sowie die Steuer- und Sozialabgaben am geringsten sind, meist im östlichen oder südlichen Ausland von Europa.

Die deutsche Wirtschaft ist 2004, vor allem wegen des boomenden Exports bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt um 1,7 % gewachsen, nach einer Schrumpfung um 0,1 % im Jahr davor. Nach Fachmeinung hat der Export allein mit 1,2 % zum Wachstum 2004 beigetragen. Bei Eliminierung der fast fünf zusätzlichen Arbeitstage gegenüber 2003 hätte das Wachstum real nur bei 1,1 % gelegen.

Trotz Anzeichen einer leichten wirtschaftlichen Belebung in 2004 nach zwei Jahren der Stagnation, bleibt Deutschland am Ende der Wachstumsskala in der EU und gegenüber den übrigen Industriestaaten in der Welt.

Die optimistischen Wirtschaftsprognosen, die die Wirtschaftsweisen im Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in ihrem Herbstgutachten mit 1,4 % Wachstum für 2005 abgegeben haben – gegenüber einem geschätzten Plus von 1,7 % der Bundesregierung – sind inzwischen wieder Makulatur. Die befürchtete Dämpfung nach einem kraftlosen Start der Volkswirtschaft in das neue Jahr aufgrund des hohen Ölpreises, der Euro-Aufwertung und der Abschwächung der US-Konjunktur, hat sich voll bestätigt. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute hatten schon frühzeitig wegen der zu optimistischen Prognosen im Herbstgutachten Bedenken angemeldet und gehen jüngst von erheblich bescheideneren Erwartungen aus:

HWWA, Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Archiv	0,6 % Wachstum
IFW, Institut für Weltwirtschaft, Kiel	0,6 % Wachstum
IWH, Institut für Wirtschaftsforschung, Halle	1,1 % Wachstum
RWI, Rheinisch-westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung	1,0 % Wachstum
Bundesregierung	1,6 % Wachstum

Belastend wirkt zudem, dass 2005 wieder ein Jahr mit weniger Arbeitstagen ist, was



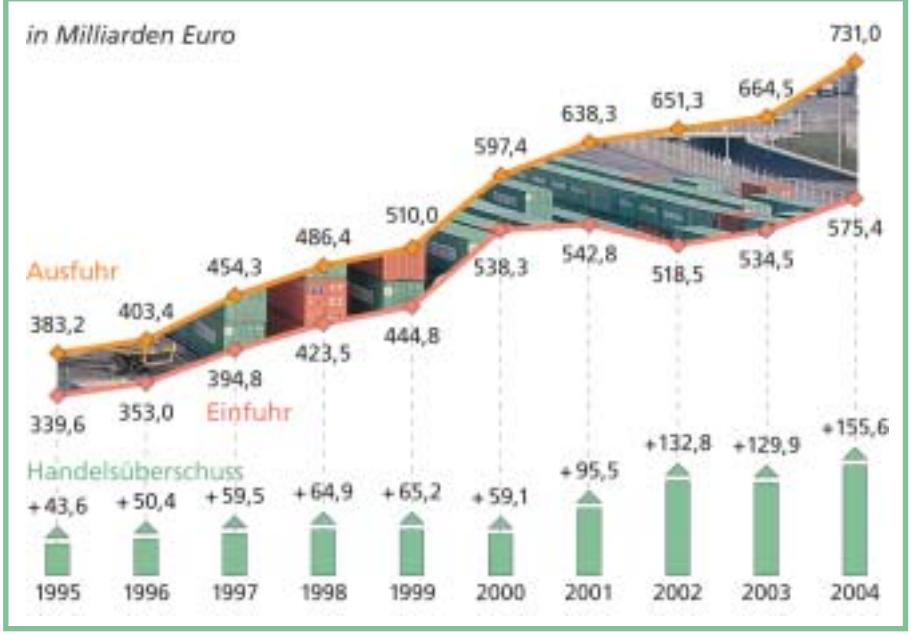
unmittelbar auf Produktivität und Wachstum durchschlagen wird.

Wenigstens verbreitet die OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) für Deutschland optimistischere Zukunftserwartungen. Nach einem verhaltenen Wachstum in 2005 soll für die deutsche Wirtschaft ab 2006 nunmehr – wie in den zurückliegenden Jahren so oft von Experten vergeblich prophezeit – mit 2,1 % Wachstum der Aufschwung kommen, womit die Endnachfrage von Investoren und Konsumenten signifikant steigen und die Arbeitslosigkeit spürbar abnehmen soll. Ein zuversichtlicher Hoffnungsschimmer, der die global operierenden Unternehmen in Deutschland kaum davon abhalten wird, ihre wohl überlegt geplanten Standortverlagerungen in das Ausland zu überdenken.

Export bricht alle Rekorde

Weder der starke Euro noch der hohe Ölpreis konnten den deutschen Export bremsen. Wie das statistische Bundesamt in Wiesbaden mitteilt, legte der Export in 2004 um 10 % auf 731 Mrd. € zu. Da die Importe mit 575,4 Mrd. € nur um 7,7 % anzogen, erreichte der Exportüberschuss mit 155,6 Mrd. € eine neue Bestmarke. Trotz dieses Rekords hat die Arbeitslosigkeit in 2004 einen neuen Höchststand erreicht. Dies erklärt sich damit, dass ein wachsender Teil der deutschen Exporte nicht auf Wertschöpfungen im Inland sondern auf Zulieferungen aus dem Ausland beruhen. Noch vor Jahren lag der Importanteil an den Ausfuhren bei 15 % und heute bei gut 40 %. Der boomende Export wirft auch deswegen keine Früchte für den Arbeitsmarkt ab, weil die Exportwirtschaft nicht sonderlich mitarbeiterintensiv ist. Volkswirte sprechen deshalb nicht unberechtigt kritisch von „Basar-Ökonomie“ oder von „Großhandels-Ökonomie“, weil überwiegend die Produkte im Ausland produziert und allenfalls wegen der qualitativeren Arbeitsanforderungen in Deutschland endmontiert werden. Gleichwohl hat der Export 2004 per Saldo maßgeblich zum Wirtschaftswachstum 2004 beigetragen, während ansonsten Schrumpfung angesagt gewesen wäre.

DIE DEUTSCHE AUSSENHANDELSBILANZ



Fast 2/3 aller deutschen Ausfuhren gingen 2004 in die Länder der europäischen Union und davon 43 % in die Euro-Zone. Schon deshalb wirkt sich eine Teuerung des Euro kaum nachteilig auf den Außenhandel aus. Wichtigster Abnehmer von Waren „Made in Germany“ war Frankreich.

Wie jedes Jahr erwartet der Bundesverband des Deutschen Groß- und Außenhandels im Folgejahr eine abgeschwächte Fortsetzung des Exportbooms unter Verweis auf die nachlassende Wirtschaftskraft der Hauptabsatzländer u. a. auch in Übersee, was in zurückliegenden Zeiten erfreulicherweise nie eingetreten ist.

Kein Ende der Staatsverschuldung in Sicht

Geringes Wirtschaftswachstum, hohe Arbeitslosigkeit, ausufernde Soziallasten, Sonderlasten Deutsche Einheit und pessimistische Zukunftserwartungen haben bewirkt, dass der Staat statt in die Phase der Haushaltskonsolidierung einzutreten, weitere Schulden aufgehäuft hat. An den mehr als 1,4 Bill. € Staatsschulden, davon 800 Mrd. € Bundesanteil, haben die z.Zt. rechnerisch mit 17 T€ verschuldeten Staatsbürger samt späterer Generationen schwer zu tragen. Allein der laufende Kapitaldienst verschlingt jährlich enorme Summen in den öffentlichen Haushalten.

Die Handlungsspielräume des Staates befinden sich in einer Patt-Situation. Steuererhöhungen zur Haushaltskonsolidierung wie auch Steuersenkungen zur Konjunkturankurbelung sind gleichermaßen Gift, um eine gesamtwirtschaftliche Besserung herbeizuführen.

Es ist daher einerseits verständlich, andererseits aber volkswirtschaftlich bedenklich, dass Deutschland - der einstige Schöpfer und Hüter des Stabilitätspakts der Maastrichter Verträge - nunmehr als vehementen Verfechter für eine großzügige Lockerung der Defizitgrenze eintritt. Die Wirtschaftsweisen im Sachverständigenrat erwarten nämlich, dass Deutschland mit seiner Schuldenpolitik auch 2005 zum vierten Mal in Folge gegen den Stabilitäts- und Wachstumspakt der Eurozone verstoßen wird.

Die Mehrheit der EU-Mitglieder wie auch Notenbänker der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Deutschen Bundesbank üben massive Kritik an der Entscheidung der EU-Finanzminister, die Defizitgrenze aufzuweichen. Sie befürchten, dass dies auf eine „Lizenz zum Schuldenmachen“ hinausläuft und demzufolge international das Vertrauen in die Euro-Währung Schaden nimmt. Danach können sich Defizitsünder, allen voran Griechenland mit seinen manipulierten Wirtschaftsdaten, ungestraft dem Spardiktat aus Brüssel entziehen und müssen auch keine peinliche Veranstaltung der Rechtfertigung vor aller Öffentlichkeit befürchten.

Neuer Rekord in der Massenarbeitslosigkeit

Nach Mitteilung der Bundesagentur für Arbeit (BA) waren am Jahresende 2004 4,46 Mio. Menschen oder 10,8 % der arbeitsfähigen Bevölkerung arbeitslos gemeldet. Eine Zahl, die gegenüber dem Vorjahresstand weiteren Anstieg und den höchsten Stand seit 1997 signalisiert. Die Arbeitslosenquote verteilt sich mit 8,7 % auf den Westen Deutschlands und mit 18,5 % auf den Osten. Schon damals mutmaßten Fachleute, so die Arbeitslosen-initiative der Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft in Berlin, dass seit Jahrzehnten Millionen von Erwerbslosen statistisch nicht erfasst werden und die Massenarbeitslosigkeit „klein geredet“ werde. Unter Einbeziehung der „stillen Arbeitsreserve“, der Menschen in Fortbildung, Umschulung, Vorruhestand, Mini-Jobs, Ich-AG's etc. sei die wahre Arbeitslosigkeit geschätzt mit weit über 8,0 Mio. Menschen doppelt so hoch, wie die offizi-

ellen Angaben. Ein an Dramatik nicht zu überbietende Zahl, wenn auch positiv prognostiziert wird, dass voraussichtlich 2006 Aufschwungtendenzen in Deutschland wirksam werden, die dann spürbar auf den Arbeitsmarkt durchschlagen. Im Gegensatz dazu das Schweizer Forschungsinstitut Prognos AG, das mit einer Belebung am Arbeitsmarkt erst 2008 rechnet, bis die geplanten oder bereits umgesetzten Arbeitsmarktreformen (lt. Agenda 2010 und Job-Gipfel März 2005) vollends greifen.

Im Februar 2005 sind nach offizieller Meldung der Bundesagentur in Nürnberg über 5 Mio. Menschen oder 12,1 % als arbeitslos registriert; eine Zahl, die der Wahrheit der gesamten Unterbeschäftigung in Deutschland deutlich näher kommt. Die Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe nach der Arbeitsmarktreform Hartz IV hat zum ersten Mal statistisch die erwerbsfähigen Sozialhilfeempfänger mit erfasst. Damit schwinden jedoch gehegte Hoffnungen einer Konjunkturerholung via Konsumbelebung und lassen eher negative psychologische Effekte für die Binnenkonjunktur befürchten.

Soweit es gelingt, Arbeitslose wenigstens in Mini- oder Midi-Jobs zu vermitteln oder ihnen beschränkte Zuverdienstmöglichkeiten zu verschaffen, muss bedacht werden, dass Beitragsleistungen zur Stabilisierung der Rentenversicherung damit nicht verbunden sind. Zur Zeit gibt es in Deutschland 38,6 Mio. Erwerbstätige, denen nur 26,3 Mio. sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer gegenüberstehen.

Die Folgen der Arbeitsmarktreform Hartz IV sind ebenso im Südwesten spürbar, wenngleich in weit moderaterem Ausmaß und mit dem niedrigsten Stand im Vergleich zu den übrigen Bundesländern. So beträgt die Arbeitslosenquote im Februar 2005 in Baden-Württemberg 7,2 % und betrifft gut 395.000 Menschen ohne Job. Stuttgart nimmt mit 10,3 % oder über 30.000 Arbeitslosen zwar einen Spitzenplatz in der Rangfolge der von Arbeitslosigkeit am meisten betroffenen Städte im Südwesten ein. Aber auch hier relativieren sich die Verhältnisse im Vergleich zu anderen Großstädten der Bundesrepublik. Nach den Analysen der Arbeitsverwaltung hat neben der saisonalen Winterarbeitslosigkeit zur Hauptsache die Registrierung früherer Sozialhilfeempfänger die Zahl der Arbeitslosen nach oben getrieben.

Für die Wohnungswirtschaft könnte als unliebsame Begleiterscheinung drohen, dass arbeitsfähige Beschäftigungslose von der alle Wohnkosten tragenden Kommune zur Aufgabe ihrer jetzigen Wohnung und zum Umzug in eine kleinere, kostengünstigere Ersatzwohnung aufgefordert werden. Dies hätte mittelfristig weitreichende Konsequenzen auf die Investitionspläne vor allem der institutionellen Wohnungswirtschaft im Neubau wie auch in der Bestandsmodernisierung, weil dann möglicherweise nur noch einfache Wohnungsunterkünfte für die Betroffenen gefragt sind.

Schattenwirtschaft auf dem Rückzug

Führende Experten der Universitäten Tübingen und Linz gehen davon aus, dass sich in den kommenden Jahren die Schwarzarbeit zurückdrängen lässt. Dazu beigetragen haben strengere Gesetze, verschärftere Kontrollen und eine unnachgiebige Strafverfolgung. Empfohlen wird für geringfügig entlohnte Beschäftigungen über die bisherigen Arbeitsmarktreformschnitte hinaus zusätzliche steuer- und abgabenrechtliche Erleichterungen zu schaffen. Schon jetzt gilt als großer Erfolg zu verbuchen, dass zwei Drittel der heutigen Minijobs und Midijobs sich aus früherer Schwarzarbeit rekrutieren.

Nach Expertenmeinung ist das Volumen der Schattenwirtschaft in 2004 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % von 370 auf 356 Mrd. € gesunken. Für 2005

wird ein erneuter Rückgang um 2,8 % auf 346 Mrd. € prognostiziert. Damit würde sich der Anteil der Illegalität in Relation zum offiziellen Bruttoinlandsprodukt von 17,4 % in 2003 über 16,4 % in 2004 auf 15,6 % im laufenden Jahr reduzieren.

Der volkswirtschaftliche Schaden durch die Schattenwirtschaft ist gigantisch, wenngleich Deutschland im internationalen Vergleich nach Expertenmeinung nur im Mittelfeld liegt. Dazu kommt, dass es meist am Unrechtsbewusstsein der Akteure fehlt.

Pleiten unverändert auf Rekordhoch

Nach Prognose der Wirtschaftsauskunftei Creditreform steht Deutschland im laufenden Jahr ein Pleitenrekord bevor. Die Zahl der privaten Insolvenzen dürfte um etwa 27 % gegenüber dem Vorjahr steigen. Ursachen dafür sind schwaches Wirtschaftswachstum, Arbeitslosigkeit, Scheidungen, Verschuldung oder Krankheit. Demgegenüber werden die Konkurse der Unternehmen voraussichtlich nur noch leicht zunehmen. Die Hauptgründe hierfür sind u.a. schlechtes Zahlungsverhalten der Kunden, ungenügende Eigenkapitalausstattung, Kreditversagung nach den Kreditvergabebestimmungen gem. Basel II, Managementfehler und schlechte Branchenkonjunktur. Hauptgefährdete Branchen sind Einzelhandel und Bauwirtschaft. Dabei wird befürchtet, dass die jüngste Insolvenz der Walter Bau AG, Augsburg, für viele mittelständische Zulieferer und Subunternehmer einschl. Beteiligungstöchter ebenso das geschäftliche Aus bringen wird.

Im vergangenen Jahr stieg die Zahl der privaten Insolvenzen in Deutschland um ein Viertel auf 76.000. Das ist der höchste Stand in Westeuropa. Zu den privaten Konkursen zählen die Pleiten von Verbrauchern und Selbständigen. Seit der Einführung des privaten Insolvenzverfahrens 1999 hat sich die Zahl der privaten Zusammenbrüche verzehnfacht. Hinter den Deutschen folgen die Briten als zweitgrößte Schuldenmacher. Inzwischen gelten in Deutschland 9 % der Haushalte als überschuldet. Allerdings gibt es nicht in allen europäischen Ländern die Möglichkeit, sich privat in einem besonderen Verbraucherinsolvenzverfahren von allen Schulden zu befreien.

Die Zahl der Firmenpleiten erhöhte sich 2004 lediglich um 0,3 % auf 39.000. Der volkswirtschaftliche Gesamtschaden aus allen Firmenbankrotten wird mit 40 Mrd. € beziffert. Zum ersten Mal seit 2000 ist dabei die Zahl der Arbeitnehmer, die im Gefolge dessen ihren Job verloren haben, gesunken. Da vor allem kleine und mittelgroße Firmen 2004 zahlungsunfähig wurden, verloren „nur“ 600.000 Menschen ihre Arbeit, wohingegen es 2003 1,7 Mio. waren.

Auch die Zahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien verzeichnet 2004 einen neuen Rekord. Danach nehmen die Verhandlungstermine an deutschen Amtsgerichten lt. Argetra Wirtschaftsverlag, Düsseldorf, der sämtliche Gerichtsnotierungen in der Bundesrepublik sammelt, um 0,7 % auf 92.306 zu. Die Summe der zu verhandelnden Verkehrswerte stieg um 4,4 % auf 18,8 Mrd. €. Einige Bundesländer, so auch Baden-Württemberg mit minus 7,8 %, fallen durch rückläufige Entwicklung bei den Zwangsversteigerungen auf.

Die Baubranche in der Dauerkrise

Das deutsche Baugewerbe, dereinst noch Arbeitgeber für 1,4 Mio. Menschen, erwartet 2005 das elfte Krisenjahr in Folge. Schon 2004 ist statt Besserung ein Rückgang der gesamten Bauinvestitionen um 2,6 % auf 205 Mrd. € eingetreten und der Umsatz des Baugewerbes um 5 % auf knapp 79 Mrd. € gesunken. Noch stärker zu Buche geschlagen hat die

Schrumpfung der Belegschaft mit 47.000 auf 767.000 Mitarbeiter. Für 2005 werden ähnlich düstere Prognosen mit um 1,4 % sinkenden Bauinvestitionen, um 2,5 % verringerten Bauumsätzen und um 4 % abnehmenden Beschäftigungszahlen abgegeben.

Auch im Handwerk gehen Stellenabbau mit Firmenschließung einher. Die Branche hat in 2004 ein Umsatzminus von 1,6 % verkraftet und die Belegschaft um 3,4 % reduziert, so das Statistische Bundesamt, Wiesbaden. Diese Negativentwicklung wird sich nach Auffassung des Zentralverbandes des deutschen Handwerks (ZDH) 2005 fortsetzen.

Die krisengeschüttelte Baubranche sieht auch in Baden-Württemberg kein Licht am Ende des Tunnels. So hat sich die Zahl der Bauarbeiter in den vergangenen zehn Jahren mit nur mehr noch 88.000 Beschäftigten nahezu halbiert; 7 % Schrumpfung allein 2004. 10.000 weitere Arbeitsplätze drohen im laufenden Jahr verloren zu gehen. Ähnlich negativ ist die Entwicklung bei den Bauumsätzen mit minus 7 % auf gerade noch 8 Mrd. €. Allenfalls boomend ist die Zahl der Insolvenzen. So erzielte die Baubranche 2004 in Baden-Württemberg einen Rekord von 300 Firmenzusammenbrüchen, denen nach Schätzung 330 weitere im laufenden Jahr folgen sollen.

Für dieses anhaltende Krisenszenario machen alle betroffenen Unternehmer in Deutschland mehrere Ursachen verantwortlich. Vor allem die fortgesetzt schlechte Konjunkturlage bewirkt eine Investitionszurückhaltung von Privat und öffentlicher Hand. Insbesondere die Kommunen als traditionelle Auftraggeber und Garanten für eine kontinuierliche Kapazitätsauslastung und Beschäftigung sind wegen ihrer verschlechterten Haushaltslage ausgefallen. Im Gewerbebau sind zum vielerorts gesättigten Büromarkt auch ansehnliche Bauinvestitionen deshalb entfallen, weil sich deutsche Firmen mit Ablegern in das kostengünstigere Ausland verlagert haben, die als Binnennachfrager verloren gegangen sind. Der Wohnungsbau spielt als Investor allenfalls in der Bestandserhaltung und weniger im Neubau eine Rolle. Hinzu kommt der ruinöse Wettbewerb mit anderen Leistungsanbietern der Baubranche, die aus den Boomzeiten der Wiedervereinigung noch beträchtliche Überkapazitäten besitzen und infolgedessen jeden Auftrag um jeden Preis hereinnehmen müssen. Die Preisverhältnisse am Bau entsprechen denen des Jahres 1995. Der aufgezwungene Verzicht auf Preiserhöhungen wird dadurch kompensiert, dass auf billigere Subunternehmen aus dem Ausland zurückgegriffen wird, während hierzulande tausende Bauarbeiter beschäftigungslos auf der Straße stehen. Dies geht so weit, dass traditionsreiche Bauunternehmen überhaupt kein Stammpersonal mehr besitzen, sondern nur noch als Zwischenhändler von Bauleistungen auftreten.

Alle Hoffnungen der Baubranche aus der Baukrise zu kommen, sind auf das Wahljahr 2006 gerichtet. Durch milliardenschwere Investitionsprogramme könnte ab Herbst 2005 versucht werden, den Wähler zu umwerben. Überdies setzt sich die Baubranche intensiv dafür ein, die öffentlichen Infrastrukturinvestitionen für private Finanziers und Betreiber zu öffnen. Durch Public Private Partnership (PPP) ließen sich, wie in anderen EU-Staaten gang und gäbe, nicht nur enorme Investitionen, vergleichbar mit gezielten Konjunkturprogrammen, auf den Weg bringen, sondern auch die bestehenden infrastrukturellen Defizite (Schiene, Straße, Tiefbau) abbauen.

Wohnungsbau im Wechselbad politischer Interessen

Die durch das Bundesverkehrs- und Bauministerium ermittelte jährliche Bedarfszahl von 300.000 Neubauwohnungen wird gegenwärtig nicht erreicht. Wie das Statistische Bundesamt, Wiesbaden, mit-

teilt wurden in 2004 278.000 Wohnungen fertiggestellt, was gegenüber dem Vorjahr ein Zuwachs von 3,8 % oder 9.900 Wohneinheiten bedeutet. Darunter waren 247.800 Neubauwohnungen und 25.500 Wohnungen in bestehenden Gebäuden. Eindeutig mehr Baufertigstellungen gab es für neue Wohnungen in Einfamilienhäusern (+ 9,3 %), weil die erneut drohende Abschaffung der Eigenheimzulage zu Vorzieheffekten führte. Die übrigen Bautypen (Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnungen in Nichtwohngebäuden) weisen indes abnehmende Tendenz auf.

Die Baugenehmigungen 2004, mit einem Minus von 9,7 % oder 28.700 Einheiten, lassen für 2005 günstigstenfalls Wohnungsbauleistungen von 268.100 Wohneinheiten erwarten, wenn alle Baugenehmigungen zur Realisierung kommen, was unrealistisch ist.

Bei erneuter Verschlechterung der steuerlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau hat die Branche weitere schwierige Jahre vor sich, wie aus einer Umfrage der Landesbausparkasse (LBS) hervorgeht. Die Expertenmehrheit prognostiziert für 2010 in deutlich mehr Regionen steigende Engpässe im Wohnungsangebot.

Die Diskussion um die Eigenheimzulage sowie die steuerliche Förderung im Mietwohnungsbau verunsichert laut LBS nicht nur Anbieter und Nachfrager auf den Wohnungsmärkten. Sie macht auch die Experten in ihren Wohnungsbaueinschätzungen für die Zukunft unsicher. Dabei geht es vor allem um die Frage, ob und wann die Bautätigkeit sich noch vor 2010 erholen und wieder auf einen bedarfsgerechten Wachstumspfad einschwenkt.

Überwiegend erwarteten die Institute aus Wissenschaft und Beratungspraxis einen jährlichen Durchschnitt an Neubauleistungen von 270.000 bis 300.000 Wohnungen, wenngleich einige der Experten befürchten, dass sich mittelfristig das Neubauniveau in Deutschland auf unter 250.000 Wohneinheiten oder gar unter 200.000 Einheiten im Jahr einpendeln könnte. Die Verunsicherung und das fehlende Vertrauen von Investoren und Verbrauchern in Deutschland ist gegenwärtig dermaßen groß, dass selbst die traumhaft günstigen Fremdkapitalzinsen und Baupreise wenig Anreiz zum Engagement bieten.

Dass der deutsche Wohnungsbau selbst in Europa auf den letzten Rängen liegt, zeigt die Grafik von LBS Research und Euroconstruct auf den Fertigstellungszahlen des Jahres 2003 basierend:



Mittlerweile haben auch die größeren Beitrittsländer aus dem mitteleuropäischen Raum Anschluss an die Wohnungsbauentwicklung in Westeuropa gefunden. Im Jahr 2003 sind in Polen, Ungarn, Tschechien und der Slowakei im Schnitt 3,3 Wohnungen pro Tausend Einwohner entstanden; doppelt so viele wie noch vor 7 oder 8 Jahren. Von diesen 4 Ländern sind nur noch Tschechien sowie die Slo-

wakische Republik in punkto Wohnungsneubau schwächer als Deutschland.

Die Immobilienwirtschaft in Deutschland sichert annähernd 3,4 Mio. Arbeitsplätze, besitzt eine jährliche Wertschöpfung von 8 % oder absolut 300 Mrd. € an gesamten Bruttosozialprodukt und verfügt über einen bewerteten Immobilienbestand von 7,14 Bill. €, so u.a. die Antwort der Bundesregierung auf eine Anfrage aus dem politischen Raum.

Gleichwohl wird die Wohnungswirtschaft z.Zt. rechtlich und bürokratisch überreglementiert. Dies betrifft nicht nur deutsche Gesetzesnovellierungen und -änderungen, sondern auch von der EU vorgegebene und bisweilen national zum Nachteil der Betroffenen modifizierte Rechtsvorschriften. Wie vordem das Mietrechtsreformgesetz, das wegen seiner asymmetrischen Mieterbegünstigung viele potentielle Wohnungsbauinvestitionen gekostet hat und neu der Entwurf einer Rechtsverordnung für einen völlig überzogenen Energiepass auf Altgebäudebestände, überschreitet das in Diskussion stehende Antidiskriminierungsgesetz das Maß aller juristischer Vernunft. Um Minderheiten zu schützen, bedarf es keiner Umkehr der Beweislast und anderer nationaler Alleingänge und Spezialauslegungen, sondern der bloßen Umsetzung der betreffenden EU-Rechtsvorschrift in nationales Recht. Alle arbeits- und kostenaufwändigen Versuche der Wohnungswirtschaft, strukturell belastete Wohngebiete gezielt durch selektive Wohnungsbelegung aufzuwerten und zu befrieden, wären damit auf einen Schlag angreifbar und hinfällig. Es bleibt zu hoffen, dass wie bei der fürs erste abgewehrten europäischen Dienstleistungsrichtlinie sich Einigkeit formiert.

Gleichermaßen kontraproduktiv sind die wiederholten Versuche aus vorrangig fiskalischen Gründen die Eigenheimzulage abzuschaffen; jüngst eskaliert in einer gezielten Kampagne mit dem Slogan „Bildung statt Beton“. Bei diesem „dummen Spruch“, so wörtlich der GdW-Präsident Lutz Freitag, soll „polemisch ein nicht vorhandener Widerspruch künstlich konstruiert und das Bauen und Wohnen in Deutschland diffamiert werden“. Jeder sollte wissen, dass „gute Wohnverhältnisse eine wesentliche Voraussetzung dafür sind, dass insbesondere junge Menschen Chancen im Bildungssystem überhaupt nutzen können“.

Im Gegensatz zu der (unangreifbaren) milliardenschweren Steinkohlebergbauhilfe, bei der es sich um klassische verlorene Subventionen handelt, stellt die Eigenheimzulage eine Anschubfinanzierung für junge aufstrebende Familien, den späteren Leistungsträgern der Gesellschaft, dar. Diese Zuwendung des Staates kommt diesem in vielfacher Weise und in weit größerem Umfang im Verlauf eines Arbeitslebens wieder zugute.

Die seit 2004 geltende, ebenfalls vor allem die Bau- und Wohnungswirtschaft betreffende körperschaftsteuerliche Mindestbesteuerung wird hoffentlich in Bälde verfassungsrechtlich kassiert. Die Mindestbesteuerung verstößt nicht nur gegen fundamentale Steuerrechtsgrundsätze, sondern ist zudem ein eklatanter Fall von Scheingewinnbesteuerung. In der Bauwirtschaft ist es typisch, dass Wirtschaftjahre mit hohem Gewinnausweis sich mit Verlustjahren abwechseln. Gleichermaßen haben exgemeinnützige Wohnungsunternehmen bei Entlassung in die Steuerpflicht hohe steuerliche Teilwerte als Verlustvorträge angesammelt, nicht als Almosen, sondern als verbriefte Gegenleistung für jahrzehntelanges unternehmerisches Sozialverhalten.

In beiden Fällen ist zur Zeit eine uneingeschränkte Steuerverlustverrechnung mit laufenden Gewinnen verwehrt, was schleunigst geändert gehört. Die finanziellen Spielräume für gegenwärtig dringend benötigte Investitionen werden dadurch unvertretbar eingeschränkt, ggf. Unternehmen in die Pleite getrieben.

Wohnungsbau Baden-Württemberg und Landeshauptstadt Stuttgart - Mangel statt Leerstand -

Der Wohnungsbau genießt im Südwesten Deutschlands traditionell einen hohen Stellenwert. Dennoch, in Baden-Württemberg fehlen derzeit 164.000 Wohnungen und die Schere zwischen Bedarf und Angebot wird in den kommenden Jahren weiter auseinander gehen.

Bis zum Jahr 2007 steigt der Wohnungsmangel auf 204.000 Einheiten. Dies ist das Ergebnis einer Studie zur Entwicklung des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg, die die LBS-Stiftung Bauen und Wohnen beim Forschungsinstitut GEWOS, Hamburg, in Auftrag gegeben hat.

Die Bevölkerung wächst aufgrund der wirtschaftlichen Anziehungskraft von Baden-Württemberg und wird in den nächsten 20 Jahren um 500.000 auf 11,2 Mio. Menschen zunehmen. Erst ab 2025 könnte allmählich Schrumpfung einsetzen.

Die Zahl der Haushalte steigt bis 2007 auf 4,9 Mio. Dabei wird die Haushaltsgröße tendenziell immer kleiner. Im Schnitt bewohnen im Jahr 2007 nur noch 2,2 Personen einen Haushalt; vor 20 Jahren waren es noch 2,34 Personen. Gleichzeitig werden die Wohnungen größer. Auch die Altersstruktur und damit die Präferenzen beim Wohnen wandeln sich, so die Studie: Der Anteil der älteren Bevölkerung nimmt deutlich zu. Die Folge sind neue Wohnformen mit Fokus auf seniorengerechte Bauweise und Ausstattung. Generell rechnen die Experten mit höheren qualitativen Ansprüchen an das Wohnen. Der Trend geht zu freistehenden Eigenheimen und kleineren Wohnanlagen bis 6 Einheiten.

Die Zahl der selbstnutzenden Wohneigentümer wächst von derzeit 2,26 Mio. auf 2,33 Mio. Haushalte im Jahr 2007. Die Wohnungseigentumsquote erhöht sich entsprechend von 47,1 % auf 47,4 % mit deutlichen Unterschieden in den Regionen. Während die Wohneigentumsquote in ländlichen Gegenden bei über 60 % liegt, erreicht sie im Ballungszentrum Stuttgart nur gerade 25 %. GEWOS prognostiziert, dass Ende 2007 etwa 111.000 Eigenheime und 92.000 Geschosswohnungen fehlen werden.

Damit unterscheidet sich der Markt in Baden-Württemberg erheblich von Immobilienmärkten in anderen Bundesländern, die teilweise mit Leerständen rechnen müssen oder diese heute schon haben. Die Wanderungsbewegungen nach Baden-Württemberg spielen dabei eine größere Rolle, als die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Das Land profitiert insbesondere von beruflich motivierten Zuzügen.

Der Neubaubedarf beläuft sich auf durchschnittlich 58.000 Wohnungen pro Jahr, was bis 2007 insgesamt 232.000 Wohnungen bedeuten würde. Hinter dieser Schätzung verbirgt sich ein Investitionspotential von 30 Mrd. €, so GEWOS.

Tatsächlich liegt die Zahl der Neubaufertigstellungen in 2004 in Baden-Württemberg bei 38.200 Wohneinheiten und verzeichnet gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 8 %. Die stärkste Zunahme - analog dem Bundestrend - betrifft mit 12 % die Einfamilienhäuser. Dafür verantwortlich sind klar Vorzieheffekte aufgrund der drohenden Abschaffung der Eigenheimzulage. Die Genehmigungsziffern 2004 sind mit 37.500 Einheiten wieder rückläufig, nachdem nicht alles, was genehmigt wird, letztendlich auch zur Ausführung kommt. Schuld an diesem Stop-and-Go im Wohnungsbau sind in erster Linie die unsicheren konjunkturellen Verhältnisse mit der um sich greifenden Angst um den eigenen Arbeitsplatz und nachrangig, aber nicht weniger gewichtig, das fehlende Vertrauen auf eine verlässliche Gesetzgebung mit Bestand, die sich nicht nach der jeweiligen Haushaltslage ändern kann.

Dem Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen ist zuzustimmen, wenn er die öffentliche Wohnungsbauförderung 2005 zur Zielerreichung von 50.000 Wohneinheiten pro Jahr gemäß Bedarfsberechnung des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) für zu gering hält. Zwar hat der Bund seinen Förderanteil mit 23 Mio. € fast verdoppelt und das Land den eigenen Anteil um 2 Mio. € auf 28 Mio. € erhöht. Insgesamt werden jedoch im Neubau nur 1.200 Eigentumswohnungen und 650 Mietwohnungen gefördert. „Kein anderes Bundesland verwendet so geringe Finanzmittel pro Kopf der Bevölkerung für die Wohnungsbauförderung wie Baden-Württemberg“, so der Regionalverbandspräsident der unternehmerischen Wohnungswirtschaft.

Nachdem die Nettokaltmieten in 2004 um nicht einmal 1 % gestiegen sind, dürfte dies potentielle Mietwohnungsbauinvestoren, abgesehen von der ohnehin wenig vermieterfreundlichen Mietgesetzgebung, von weiteren Neubauengagements abhalten.

Stuttgart zählt zu den wirtschaftsstärksten Ballungsgebieten der Bundesrepublik und in Europa. International hat sich Stuttgart einen guten Namen gemacht als Industriemetropole für Maschinen-, Elektro- und Automobilbau, als Banken- und Finanzplatz sowie als Standort für hochspezialisierte High-Tech- und IT-Anwendung. Die weitgehend krisensicheren Arbeitsplätze üben enorme Anziehungskraft auf Arbeitssuchende in ganz Deutschland aus.

Trotz unbestrittener wirtschaftlicher Dynamik ist für Stuttgart topografisch die Kessellage von Nachteil. Gerade 200 km² Flächenausdehnung auf Stuttgarter Gemarkung stehen 900 km² regionales Umland mit sehr selbstbewussten Städten, Gemeinden und Landkreisen gegenüber. Die Stadt-Land-Wanderung wird deshalb aus Sicht der die Hauptstrukturlasten tragenden Hauptstadt zu einem immer bedeutenderen Problem.

Mit 590.000 Einwohnern hat es Stuttgart zur siebtgrößten Großstadt Deutschlands gebracht. Der Gesamtbestand von derzeit 292.000 Wohneinheiten und die seit Jahren verhaltene Neubautätigkeit zeugt von angespannter Versorgungslage. Hinzu kommt, dass der Anteil der Ein- und Zweipersonen-Haushalte, bereits an der 70 %-Marke, weiter zunimmt, weshalb die Belegungsdichte bei 1,9 Personen pro Wohnung liegt und spiegelbildlich dazu die Anzahl der Wohnräume pro Person auf 2,1 gewachsen ist. Der Wohnflächenverbrauch pro Person in Stuttgart beträgt aktuell knapp 37 m²/Wfl; Tendenz steigend.

Nach stadtinternen Schätzungen besteht ein Wohnungsdefizit von 6.000 Einheiten. Inzwischen schlagen die städtischen Statistiker Alarm, wonach die Bevölkerung durch den demografischen Wandel bis 2020 auf 560.000 Einwohner abzusinken und damit um 30.000 Bürger zu schrumpfen droht. Die Bilanz der natürlichen Bevölkerungsbewegung war bisher in punkto Sterbefälle und Geburten im Wesentlichen ausgeglichen. Dies soll sich bis 2020 grundlegend ändern, sofern nicht dem Geburtendefizit offensiv durch Neuzuzüge und Einbürgerungen begegnet wird.

Die Bevölkerungsentwicklung ist die eine Sache, die Konkurrenzsituation zu den kreisförmig die Großstadt umschließenden Umlandgemeinden die andere. Der sog. Speckgürtel mit über 2,1 Mio. Menschen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Stuttgart mit knapp 0,6 Mio. Menschen bewirkt, dass vor allem junge einkommensstärkere Bevölkerungsschichten ihr neues Zuhause im Umland suchen, weil sie dort auf deutlich günstigere Grundstückspreise bei weniger verdichteten Stadträumen rechnen dürfen. Gefördert und geradezu belohnt wird diese Entwicklung durch ein komfortables öffentliches

Nahverkehrsnetz per Stadtbahn oder Schnellstraße bis tief in den ländlichen Raum. Wie in den Vorjahren gibt auch im Jahr 2004 die Wanderungsbilanz der Bevölkerung Stuttgarts mit seinen hohen Ausschlägen zu denken. Mit 42.400 Zuzügen und 41.200 Wegzügen gewinnt Stuttgart gerade 1.200 neue Bürger.

Den Prognosen des statistischen Landesamts zufolge wird der Großraum Stuttgart bis zum Jahr 2010 auf 2,73 Mio. Menschen anwachsen. Dies bedeutet eine jährliche rechnerische Wohnungsbauleistung in der Region von mindestens 10.000 Wohnungen, woran Stuttgart bestrebt sein muss, mit einem Großteil selbst daran zu profitieren.

Aufgrund dieses Szenarios verfolgt die Stadt ehrgeizige Ziele für die Zukunft. So soll bis 2020 die angestrebte Einwohnerzahl von 600.000 Bürgern durch zusätzlichen Neubau von 28.000 Wohnungen gesichert und zugleich der Wettbewerb mit dem Umland durch attraktive Arbeitsplätze und Baugebiete aufgenommen werden, um dem einsetzenden schleichenden Bevölkerungsschwund entgegen zu wirken. Die Chancen für Stuttgart als „Boomtown“ im Wettbewerb der europäischen Wirtschaftsmetropole mitzuhalten, stehen mit dem Bau der neuen Messe, der Innenstadterweiterung um 100 ha wertvollster Recyclingfläche unter der Projektbezeichnung „Stuttgart 21“ und mit dem internationalen Ruf als Sport- und Kulturstadt gut. Da lt. gültigem Flächennutzungsplan nicht genügend Vorratsbaugelände auch unter Einbeziehung beträchtlicher Reserven an Brachen und Baulücken für diese Ziele zur Verfügung stehen, müssen neue Wohngebiete „auf der grünen Wiese“ ausgewiesen und erschlossen werden. Bevor vorurteilsfrei in eine Sachdiskussion über die in Betracht kommenden Aufsiedlungsgebiete eingetreten wird, regen sich bereits aus Politik und Landschaftsschutzbund die Stimmen derer, die darin eine falsche Wohnungspolitik sehen, weil u. a. Naturräume zerstört und dem Wettbewerb um neue Bürger geopfert werden.

Die derzeitigen Wohnungsbauleistungen in Stuttgart entsprechen bei weitem nicht den gesetzten Neubauzielen und sind seit Jahren rückläufig. So beklagt das Statistische Amt der Stadt Stuttgart ein Absinken der Neubauleistungen in 2003 auf gerade etwas mehr als 900 Wohneinheiten. Nach unbestätigten Schätzungen soll diese Zahl kaum nennenswert in 2004 überschritten werden. Hoffnung auf Besserung bietet allerdings die Zahl der Baugenehmigungen in 2004 mit 1.500 bis 1.600 Einheiten, die höhere Neubauleistungen in 2005 vermuten lässt.

Günstige Bauzinsen und Baupreise, eine offensivere Grundstückspolitik mit größerem und preislich attraktiverem Baulandangebot sowie der verhältnismäßig krisensichere Arbeitsmarkt könnten gute Voraussetzungen dafür bieten, dass auch die Landeshauptstadt Stuttgart dem Ruf von Baden-Württemberg, als Region der „Häuslesbauer“, gerecht wird.



Kornwestheim „Wohnpark Neckarstraße“,
25 Reiheneigenheime und
23 Eigentumswohnungen



Remseck-Aldingen,
16 Reiheneigenheime











56 Eigentumswohnungen, Meluner Straße







20 Hausteile, Ernst-Barlach-Weg



Stuttgart-Vaihingen
Bestandsgebiet „Lauchhau“ und
Aufsiedlungsgebiet „Lauchäcker“





Sog. „Schmetterling“
mit 6 bzw. 12 Hausteilen
am Käthe-Kollwitz-Weg
und 10 Hausteilen am
Edouard-Manet-Weg

















Stuttgart-Bad Cannstatt
„Burgholzhof“

Abschluss der Bebauung mit
29 Eigentumwohnungen in zwei Gebäuden,
Mahatma-Gandhi-Straße/Anwar-el-Sadat-Straße
(linke Seite)
sowie mit einen kleinen Ladenzentrum mit 3 Läden,
5 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage









Reservebauplätze für „Preiswertes Wohneigentum“

Sog. Zentralgrundstück 66 Mitwohnungen und 2 Gewerbeeinheiten



Eigentumswohnungen



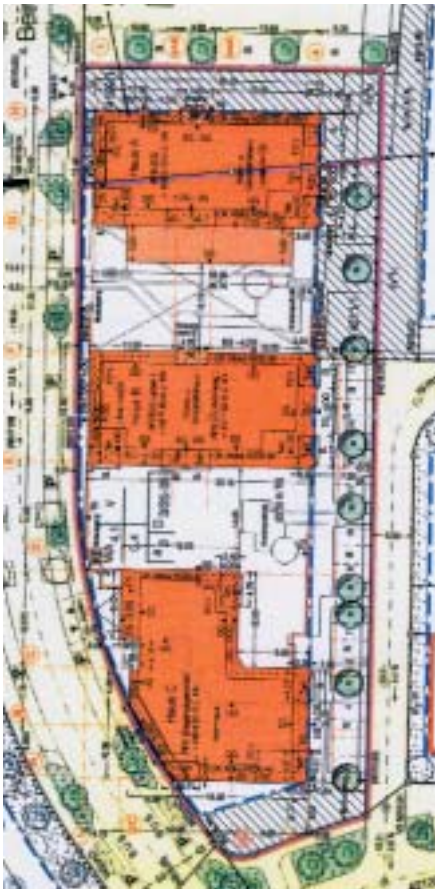


Stuttgart-Weilimdorf „Fasanengarten“

I. BA 23 Hausteile (im Ausbau)

II. BA 31 Eigentumswohnungen

23 Hausteile





Zentralgrundstück





Stuttgart-Stammheim
8 Reihenhausteile





Stuttgart-Nord, Nordbahnhofstraße
9 Mietwohnungen



Weitere Informationen zum Geschäftsverlauf – *Neubautätigkeit*

Im Geschäftsjahr 2004 wurde nachstehendes Bauvolumen bearbeitet:

1. Fertigstellungen in 2004	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ Bauabrechnung T€
Anlagevermögen				
Neubauten Miethäuser				
Stuttgart-Fasanenhof, Anne-Frank-Weg (Garagenhof)	-	-	*24*	*179,6*
	-	-	*24*	*179,6*
Durchgreifende Gebäudemodernisierung (Um- und Ausbauten i.S.v. § 16 WoFG)				
Stuttgart-Feuerbach, Föhrichstr. 25 - 27 (I. BA)	12	-	-	1.021,5
Stuttgart-Feuerbach, Föhrichstr. 29 - 31 (II. BA)	12	-	-	1.021,5
Stuttgart-Obertürkheim, Im Dinkelacker 12 + 16	6	-	-	716,5
Stuttgart-Obertürkheim, Im Dinkelacker 4	3	-	-	517,0
Stuttgart-Obertürkheim, Aprikosenstr. 35	6	-	-	523,0
Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstr. 95, 111 (II. BA) Teilfertigstellung	20	-	-	1.845,6
Stuttgart-Zuffenhausen, Olnhauser Str. 8 A	-	-	3	142,6
Stuttgart-Zuffenhausen, Olnhauser Str. 44 - 48	25	-	-	2.221,3
Stuttgart-Ost, Röntgenstr. 6 + 8 (I. BA) Teilfertigstellung	12	-	-	919,0
Stuttgart-Ost, Röntgenstr. 10 + 12 (II. BA) Teilfertigstellung	12	-	-	816,0
Stuttgart-Dürrlewang, Eulerstr. 11 A - E (IV. BA)	24	-	-	1.637,0
Stuttgart-Hausen, Hausenring 36	-	1	-	387,0
Stuttgart-Hausen, Hausenring 46 - 60 (II. + III. BA)	48	-	-	3.392,0
Stuttgart-Fasanenhof, Graf-von-Galen-Str. 5, Markus-Schleicher-Str. 14 - 18	24	-	-	2.656,0
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 11 A - F (III. BA)	33	-	9	2.452,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Rostocker Str. 2 - 6	18	3	-	2.491,5
Stuttgart-Bad Cannstatt, Sparrhärmlingweg 57	6	-	-	739,0
Stuttgart-Ost, Talstr. 73	7	-	-	910,0
Stuttgart-Ost, Schlachthofstr. 3 + 5	8	-	-	910,6
Stuttgart-Ost, Wangener Str. 41	6	2	-	885,0
Stuttgart-Ost, Wunnensteinstr. 46/1	3	-	4	480,6
Stuttgart-Feuerbach, Oswald-Hesse-Str. 62 + 64	12	-	-	942,3
	297	6	16	27.627,0
Modernisierungen nach KfW-Programm				
Stuttgart-Degerloch, Chemnitzer Str. 4 + 6	12	-	-	316,8
Stuttgart-Ost, Sickstr. 109 + 111	10	-	-	364,0
Stuttgart-Ost, Talstr. 61	13	-	-	582,0
Stuttgart-Zuffenhausen, Zazenhäuser Str. 26 - 30	18	-	-	623,1
Stuttgart-Degerloch, Epplestr. 19	12	-	-	782,0
Stuttgart-Untertürkheim, Ötztaler Str. 48 + 50	10	-	-	720,0
Stuttgart-Botnang, Zumsteegstr. 8 A - C	18	-	-	1.180,0
Stuttgart-Dürrlewang, Junoweg 25 A + B	12	-	-	631,0
Stuttgart-West, Forststr. 63	10	-	-	257,8
	115	-	-	5.456,7
Anlagevermögen gesamt	412	6	40	33.263,3

Umlaufvermögen

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ Bauabrechnung T€
Neubau Eigenheime				
Stuttgart-Vaihingen, Ernst-Barlach-Weg 2 - 30, 21 - 29 (I. BA)	15	-	15	4.190,3
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Am Keltenweg (I. BA)	4	-	4	1.505,0
Stuttgart-Zuffenhausen, Im Raiser, Max-Gutekunst-Weg 4 - 20, 5 - 17, Ruth-Boockmann-Weg 4 - 46	9	-	7	2.481,2
Remseck-Aldingen, Neckarkanalstraße 85 - 115	8	-	8	2.091,6
Kornwestheim, Oder-/Memelstraße/Oberer Klingelbrunnen	1	-	1	269,2
Ostfildern-Scharnhausen, Oskar-Schlemmer-Weg 32 - 50/ In den Holzwiesen 31 - 45	1	-	-	280,0
	38	-	35	10.817,3
Neubau Eigentumswohnungen				
Stuttgart-Heumaden, Bildäckerstr. 14 + 22	5	-	5	895,0
Stuttgart-Zuffenhausen, Max-Gutekunst-Weg 1 + 3 (Im Raiser)	5	-	5	1.040,8
Stuttgart-Bad Cannstatt, James-F.-Byrnes-Str. 2	1	-	1	180,1
Stuttgart-Bad Cannstatt, Mahatma-Gandhi-Str. 39 + 41/ Anwar-el-Sadat-Str. 1	12	-	13	2.730,4
Stuttgart-Vaihingen, Lauchäcker, Melunerstraße 27 - 31, Ida-Kerkovius-Weg 2 + 4 (I. BA)	4	-	3	844,0
Stuttgart-Nord, Rosenstein-Carré (Media-Forum II)	29	-	22	6.035,1
Kornwestheim, Wipperstr. 2 + 4	10	-	10	2.212,1
	66	-	59	13.937,5
Umlaufvermögen gesamt	104	-	94	24.754,8
Gesamte Fertigstellungen 2004	**516**	**6**	**134**	**58.018,1**

2. Bauüberhang nach 2005

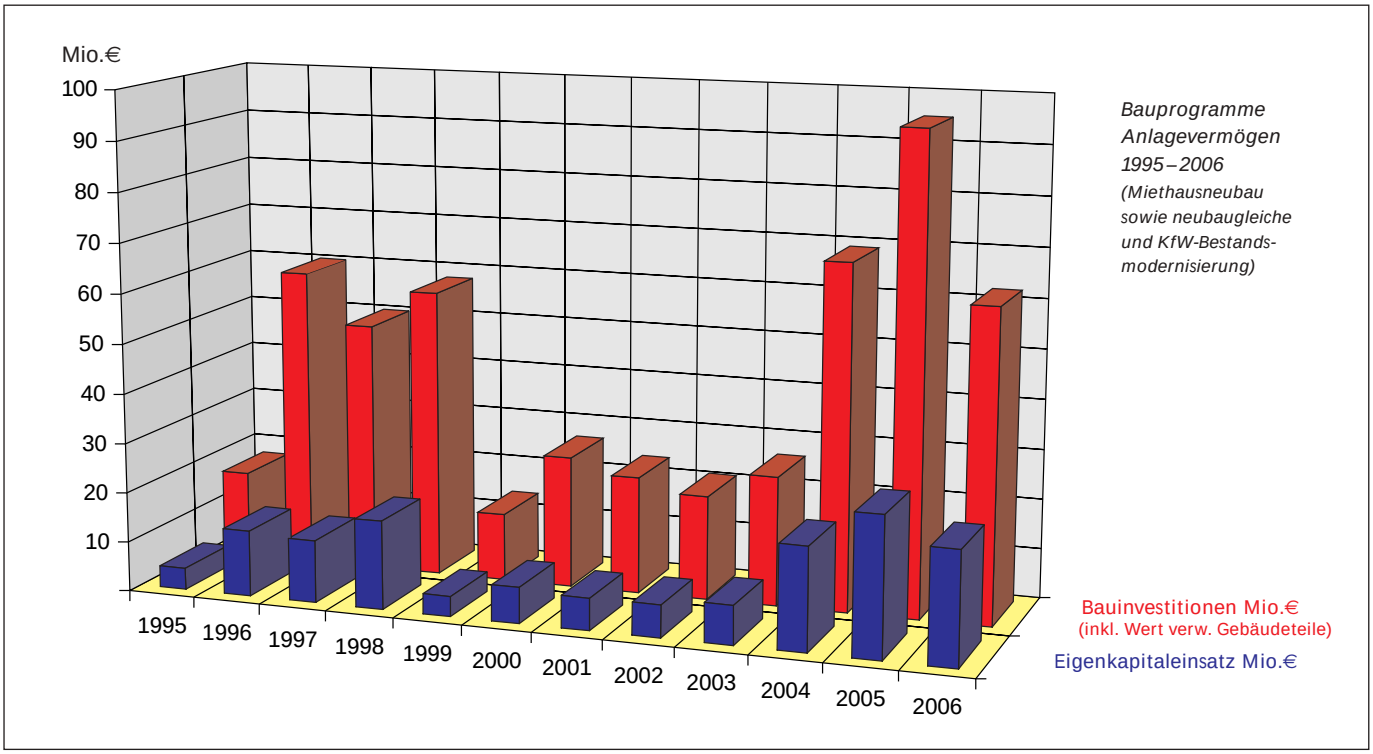
Anlagevermögen

Neubauten Miethäuser				
Stuttgart-Birkach, Erisdorfer Str. 90	23	-	53	3.695,8
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Am Keltenweg (II. BA)	15	1	12	3.296,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Kleines Ladenzentrum Burgholzhof	-	3	8	906,0
Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstr. 125 A - C	25	-	29	3.457,0
Stuttgart-Ost, Wangener Str. (TG-Bauwerk)	-	-	24	828,0
Stuttgart-Weilimdorf, Zentralgrundstück Fasanengarten	66	2	60	11.015,0
Stuttgart-Nord, Nordbahnhofstr. 175	9	-	9	1.205,0
	138	6	195	24.402,8

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ Bauabrechnung T€
Durchgreifende Gebäudemodernisierung (Um- und Ausbauten i.S.v. § 16 WoFG)				
Stuttgart-Birkach, Erisdorfer Str. 66 - 70 (I. BA)	32	-	-	2.535,0
Stuttgart-Mönchfeld, Forellenweg 18 - 24 (I. BA)	17	1	-	1.357,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Löwentorstraße 211 + 213	12	-	-	1.423,0
Stuttgart-West, Reinsburgstr. 64	7	-	-	643,4
Stuttgart-Ost, Röntgenstr. 2, 4 (II. BA) Teilfertigstellung	12	-	-	926,4
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 9 A - F (IV. BA)	33	-	9	2.312,0
Stuttgart-Ost, Wunnensteinstr. 46	8	-	-	622,9
Stuttgart-Ost, Wangener Str. 37 + 39	15	-	-	1.420,5
	136	1	9	11.240,2
Anlagevermögen gesamt	274	7	204	35.643,0
Umlaufvermögen				
Neubau Eigenheime				
Stuttgart-Vaihingen, Ernst-Barlach-Weg 2 - 30, 21 - 29 (I. BA)	5	-	5	1.385,5
Stuttgart-Vaihingen, Edouard-Manet-Weg 4 - 22 (I. BA)	10	-	10	2.904,2
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Am Keltenweg (I. BA)	28	-	28	11.150,0
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Charlotte-Armbruster-Str. (IV. BA)	12	-	12	3.523,0
Stuttgart-Zuffenhausen, Ruth-Boockmann-Weg 4 - 46, Max-Gutekunst-Weg 4 - 20, 5 - 17 (Im Raiser)	8	-	11	2.795,0
Stuttgart-Zuffenhausen, Ruth-Boockmann-Weg (Im Raiser II)	4	-	4	1.600,0
Stuttgart-Vaihingen, Käthe-Kollwitz-Weg 6 - 28, 9 - 19 (I. BA)	18	-	18	5.673,4
Remseck-Aldingen, Neckarkanalstr. 85 - 115	8	-	8	2.448,6
Kornwestheim, Oderstr./Memelstr./Oberer Klingelbrunnen	11	-	11	3.704,1
Stuttgart-Stammheim, Sieben Morgen 7 A - 11 B	8	-	-	2.495,5
Stuttgart-Fasanengarten, Weingartenbergle 34 - 78 (I. BA)	23	-	37	7.715,1
	135	-	144	45.394,4
Neubau Eigentumswohnungen				
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Am Keltenweg (III. BA)	16	-	16	3.855,5
Stuttgart-Süd, Burgstall-Carré	50	-	50	10.236,7
Stuttgart-Zuffenhausen, Max-Gutekunst-Weg 1 + 3 (Im Raiser)	4	-	4	920,5
Stuttgart-Bad Cannstatt, Wohnteil Kleines Ladenzentrum Burgholzhof	5	-	20	1.680,4
Stuttgart-Bad Cannstatt, Mahatma-Gandhi-Str. 35 A - 37 B/ Anwar-el-Sadat-Str. 3 A - 5 B	29	-	29	6.638,3
Übertrag	104	-	119	23.331,4

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ Bauabrechnung T€
Übertrag	104	-	119	23.331,4
Stuttgart-Bad Cannstatt, Prießnitzweg 39	1	-	2	137,0
Stuttgart-Nord, Rosenstein-Carré (Media-Forum II)	39	-	48	9.537,8
Stuttgart-Weilimdorf, Solitudestr. 223, Rennstr. 2		4	6	1.085,4
Kornwestheim, Wipperstr. 2 + 4	12	-	19	2.709,5
	156	4	194	36.801,1
Umlaufvermögen gesamt	291	4	338	82.195,5
Gesamte Bauüberhänge nach 2005	**565**	**11**	**542**	**117.838,5**
Bauvolumen 2004	**1.081**	**17**	**676**	**175.856,6**

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



Das Bauvolumen ist gegenüber dem Vorjahr mit 1.098 (927) Wohn- und Gewerbeeinheiten im absoluten Wert von 175,9 Mio. € (133,9 Mio. €) um 31,5 % gestiegen. Dabei hat das Bauträgergeschäft weiter zugelegt.

Die Gesamtinvestitionen 2004 im ***Anlagevermögen*** mit 68,9 Mio. € sind gekennzeichnet durch die kommunalpolitisch gewollte Wiederaufnahme des Mietwohnungsneubaus. Die zur Ausführung kommenden 138 Neubauwohnungen zzgl. 5 Gewerbeeinheiten und 1 Kindergarten nebst Parkierung haben ein Kostenvolumen von 24,6 Mio. €.

Die Bestandserneuerungen mit Kernsanierung im geräumten Zustand, selektiver Modernisierung im belegten Zustand und einfacher Modernisierung nach KfW-Programm umfassen in 2004 ein Volumen von 548 Wohneinheiten und 7 Gewerbe zzgl. Parkierung mit 44,3 Mio. € Gesamtinvestitionen. Auch in den Folgejahren wird dieser Aufgabenbereich - gestützt auf ein aussagefähiges Bestandsportfolio - Tätigkeitsschwerpunkt bilden.

Der Sanierungsumfang in den Beständen ist abhängig von der Funktionalität der Wohngrundrisse und dem Allgemeinzustand des Gebäudes. Totalsanierung i.S.v. § 16 WoFG erzwingen eine komplette Gebäuderäumung und einen -rückbau auf den Rohbauzustand. Der Arbeitsumfang konzentriert sich infolgedessen auf Grundrissveränderung, Hochdämmung, Heizungseinbau, Strang- und Leitungserneuerung, Auswechseln von Fenstern, Einbau oder Erneuerung von Bädern, Anbau oder Sanierung von Balkonen, Herstellung von Mietergärten (soweit technisch möglich), Dachneudeckung, Erneuerung von Bodenbelägen, Eingangsbereichen, Außenanlagen, Zuwegungen etc.

Bei Wohnungsmodernisierungen in belegtem Zustand, wozu auch solche nach dem KfW-Programm zählen, müssen sich mit Rücksicht auf die Mieterschaft die Umbau- und Erneuerungsmaßnahmen im Innenbereich auf die Nasszellen, wie Küche, Toilette, Bad, beschränken. Im übrigen bilden Schwerpunkt energiesparende Investitionen an Heizung, Fenster, Fassade sowie Dach- und Kellerraum. Als Gegenleistung für die damit verbundenen Belästigungen und Nutzungseinbußen werden den Mietern zeitlich befristet Mietnachlässe gewährt.

In aller Regel befinden sich die Sanierungsobjekte auf Erbbaugrundstücken der Stadt zu subventionierten Erbbauzinsen. Soweit im Zuge der Sanierungsdurchführung Wohneinheiten durch Wohnungszusammenlegung wegfallen, ist dies in den statistischen Angaben zur Bautätigkeit entsprechend berücksichtigt.

Die Kosten einer Wohnungssanierung liegen, je nachdem, ob die Maßnahmen umfassend und damit in geräumtem Zustand erfolgen, oder nur partiell in belegtem Zustand zwischen 60 T€ und 120 T€.

Soweit staatliche Finanzhilfen in den jeweiligen Jahresförderprogrammen verfügbar sind, werden diese in Anspruch genommen, um die Mietfestsetzungen entsprechend moderat zu halten. Ergänzend dazu ist jedoch in vielen Fällen auch eine Maßnahmendurchführung auf frei finanzierter Basis mit bis zu 40 % Eigenkapitaleinsatz erforderlich, deren Wiederbelegungsmieten sich nach den Mittelwerten der jeweils gültigen Mietspiegelmiete richten.

Die Gesamtfinanzierung aller Miethausneubauten und -modernisierungen lt. Bauprogramm 2004 ergibt sich wie folgt:

Landesfördermittel	24,9 Mio. €
KfW-Mittel	4,4 Mio. €
Städt. Mitfinanzierung	1,7 Mio. €
Erstrangige Darlehen	17,4 Mio. €
Eigenkapital	20,5 Mio. €
	68,9 Mio. €

Gemäß den Bestimmungen der Landesförderung betragen die preisgebundenen Mieten bei Neubauten 7,50 €/m² Wfl. + Mt. (inkl. städtische Komplementärförderung) und bei neubaugleichen Modernisierungen einkommensabhängig (unter Verzicht auf städtische Komplementärförderung) zwischen 4,60 € und 7,- €/m² Wfl. + Mt.; programmierte Mietsprünge kommen jeweils hinzu. Die freifinanzierten Wiederbelegungsmieten für mittlere Einkommensbezieher nach Modernisierungsabschluss reichen bis zum Miethöchstsatz von 7,- €/m² Wfl. + Mt.

Soweit es sich um Modernisierungsmaßnahmen im bewohnten Zustand handelt, bemisst sich die neue Miete in Abhängigkeit von der bisherigen Mietvertragsmiete und unter Berücksichtigung von tragfähigen und bezahlbaren Mietaufschlägen. In der Regel wird der Miethöchstsatz von 6,50 €/m² Wfl. + Mt. nicht überschritten. Grundlage für letztere Mietneufestsetzung bildet nach den Anforderungen des Mietrechts eine qualifizierte Mieterhöhungsankündigung mit detaillierten Kalkulationsnachweisen.

Die Eigenkapitalverzinsung lt. Einzelwirtschaftlichkeitsberechnungen schwankt je nach Sanierungsaufwand und -umfang zwischen -1 % und +6 % p.a. Voraussetzung dabei ist jedoch, dass die zulässigerweise angesetzten Ausgangsmieten, die Erlösgrundlage für die Gesamtkalkulation bilden, vor allem bei den förderbedingt durch die Stadt vergebenen Wohnungen im Zuge der Erstbelegung auch erzielt werden. Veränderungen in der Eigenkapitalverzinsung ergeben sich jedoch später dann, wenn im Abstand von 2 Jahren die Einkommensverhältnisse der Mieter zu überprüfen sind und zu entsprechenden Mieterhöhungen oder Mietsenkungen führen. Bekanntlich übernimmt die Stadt bei geförderten, neubaugleichen Modernisierungen nicht komplementär zum Land die Subjektförderung. Im Gegensatz dazu sind die Renditen aus frei finanzierten Modernisierungen im allgemeinen dauerhaft und werden nur in den Fällen von Mieterwechsel beeinflusst.

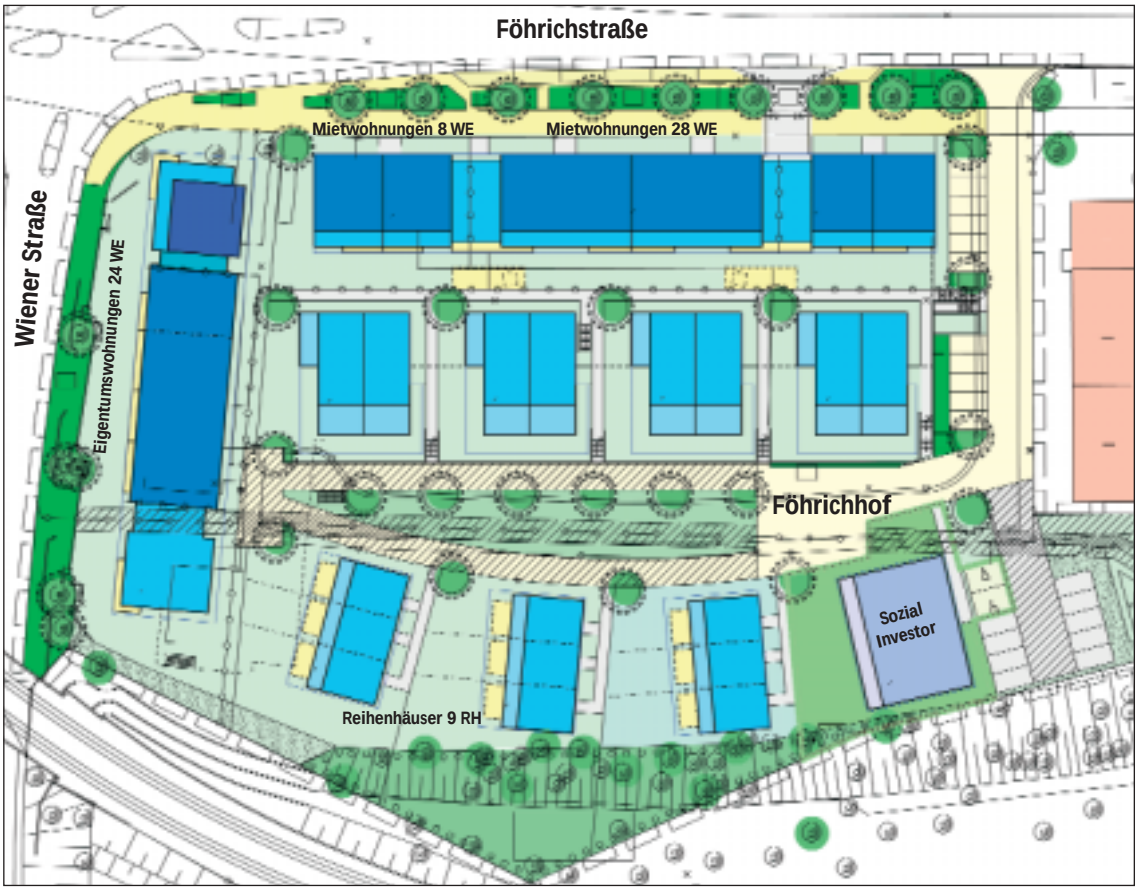
Das Bauträgergeschäft im ***Umlaufvermögen*** umfasst im Programmjahr 2004 395 Baueinheiten (davon 173 Hausteile und 222 Eigentumswohnungen) sowie 4 Gewerbe und 432 Garagen im Festpreisvolumen von 107,0 Mio. €. Als Fertigstellungen und damit als Buchabgänge in der Bilanz werden alle die Objekteinheiten behandelt, die auf Grundlage notarieller Kaufverträge im Geschäftsjahr den Erwerbern übergeben werden konnten. Dabei handelt es sich um 104 Verkaufseinheiten (38 Eigenheime und 66 Eigentumswohnungen) zzgl. 94 Tiefgaragenplätze im Verkaufswert von 24,8 Mio. €.

Von den als Bauüberhang nach 2005 erfassten 291 Verkaufseinheiten (darunter 135 Eigenheime) sowie 4 Gewerbe und 338 Garagenplätze waren am Jahresende 2004 73 Wohneinheiten zwar notariell verkauft, aber noch nicht fertiggestellt zur Übergabe an die Erwerber. Dieser insgesamt zufriedenstellende Absatzerfolg im Geschäftsjahr 2004 verbessert sich um zwischenzeitlich im Zeitpunkt der Berichtsabfassung in 2005 realisierte weitere Verkäufe von 28 Wohneinheiten, so dass sich - inklusive sicherer 19 Kaufreservierungen - zur Zeit noch 171 Verkaufseinheiten - davon 78 Reiheneigenheime und 93 Eigentumswohnungen - sowie 4 Gewerbeeinheiten im Festpreisvolumen von 50,9 Mio. € als bewerberungebunden im Vertrieb befinden. Dabei ist ein größeres Projekt, „Burgstall-Carré“, erst kurz vor Jahresende auf Baustelle gegangen.

Die Verkaufspreise von Hausteilen betragen im freien Verkauf zwischen 260 und 400 T€ (Doppelhaushälfte) inkl. Parkierung. Soweit Verbilligungen für bestimmte Zielgruppen nach dem städtischen Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ (PWE) gewährt werden, liegen die Endpreise bei größtmöglicher Subvention zwischen 213 bis 285 T€ inkl. Parkierung. Die Eigentumswohnungen werden zu Quadratmeterverkaufspreisen zwischen 2.000,- € bis 2.400,- € zzgl. Parkierung (10 T€ - 20 T€/pro TG-Platz) angeboten. Soweit für ausgewählte Geschosswohnungsbauten das städtische

Sonderprogramm PWE gilt, sind die Quadratmeterverkaufspreise auf 1.747,- € bis 1.941,- € zzgl. Tiefgarage bei größtmöglicher Subvention abgesenkt.

Schwerpunkte des Bauträgerbaus bilden in teils abschnittsweiser Bebauung über mehr als einem Jahr die Standorte S-Vaihingen „Lauchäcker“ (66 Reihenhäuser und 104 Eigentumswohnungen), S-Steinhaldenfeld „Am Keltenweg“ (62 Eigenheime, 16 Eigentumswohnungen und 15 Mietwohnungen zzgl. 1 Kindertagesstätte), S-Nord „Media-Forum II“ (68 Eigentumswohnungen) und S-Süd „Burgstall-Carré“ (50 Eigentumswohnungen).



Stuttgart-Feuerbach, Föhrichhof
Abriss von Bestandsmietwohnungen und
Ersatzbebauung mit 67 Neubauheinheiten;
davon 24 Mietwohnunen und 43 Verkaufseinheiten





Stuttgart-Steinhaldenfeld „Am Keltenweg“

Nach Abriss einer nicht sanierungsfähigen Wohnsiedlung Neubebauung mit 78 Verkaufseinheiten - vor allem in Hausteilen - sowie 15 Mietwohnungen und einer Kindertagesstätte

Mietwohnungen mit Kindertagesstätte ▼

Reihenhäuser ▼ ▼





Neuordnungskonzept ▼



Doppelhäuser











Eigentumswohnungen ▼



Kettenhäuser ▼











Stuttgart-Heslach „Burgstall-Carré“

50 Eigentumswohnungen - in 5 Gebäuden - mit Tiefgarage

Oberbürgermeister Dr. Schuster beim ersten Baggerbiss zum Abriss des ehemaligen Gann-Fabrikareals













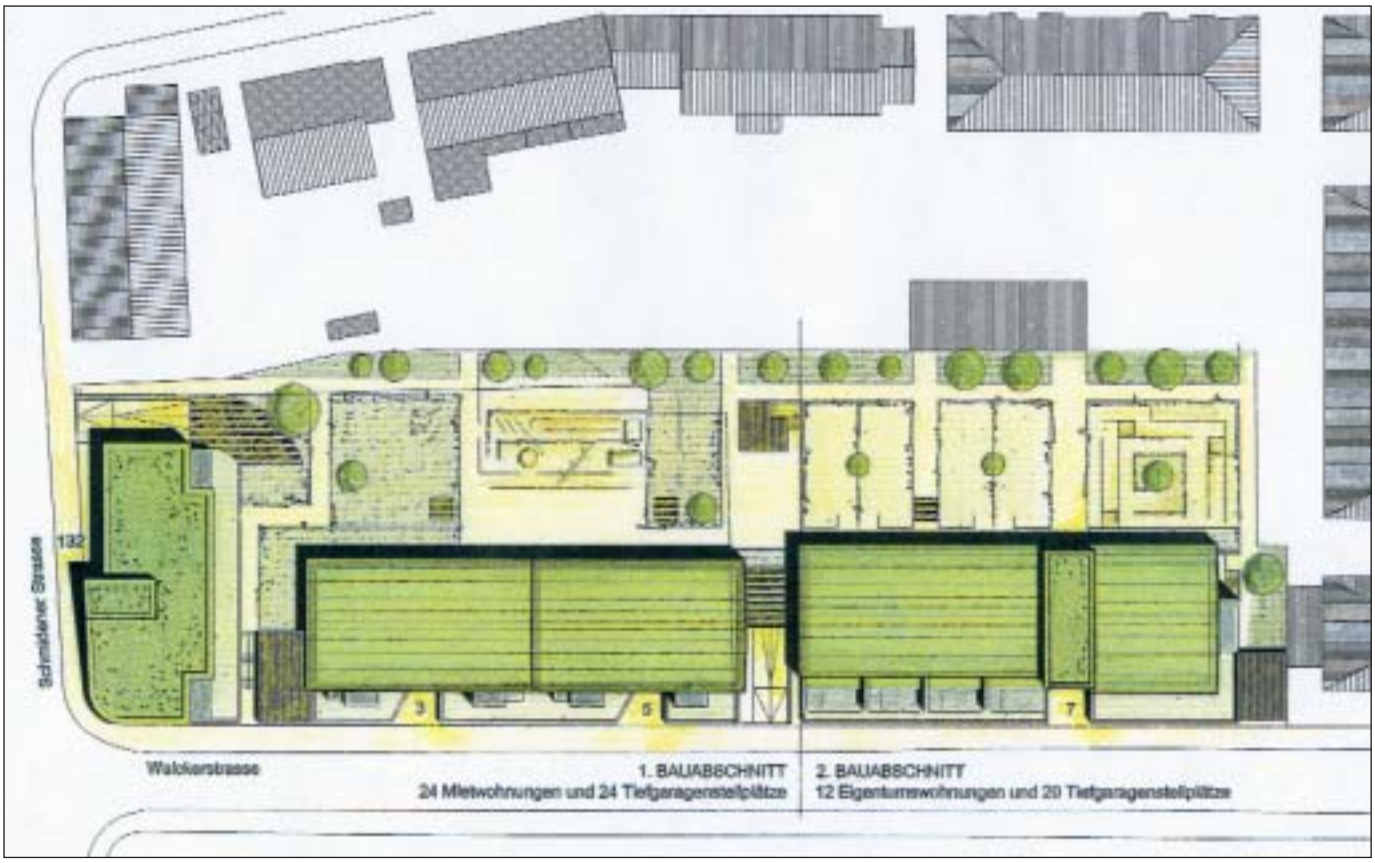


Stuttgart-Bad Cannstatt, Walckerstraße

Nach Abriss nicht sanierungsfähiger Bestandsmietwohnungen Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen mit Tiefgarage in zwei Bauabschnitten

Geräumtes Baufeld Mietwohnungen ▼











Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstraße

Quartierssanierung durch neubaugleiche Modernisierung von 80 Bestandsmietwohnungen, Anbau von 24 Neubaumietwohnungen an den Bauzeilenenden und Nachverdichtung in einem weiteren Bauabschnitt mit 25 Neubaumietwohnungen; Schaffung ausreichender Tiefgaragenparkierung jeweils inbegriffen















Präventivmaßnahmen sollen unkalkulierte Überraschungen verhindern





Stuttgart-Ost „ParkQuartier Berg“
Sprengung des ehemaligen Schwesternwohnheims der aufgegebenen „Landesfrauenklinik“









Sprengmeister Rapp nach getaner Arbeit





Stand der Baufeldräumung zum Neubaubeginn Mai 2005 ▼





Neuordnungskonzept ▲

Neubau von ca. 200 hochwertigen Eigentumswohnungen (in Arbeitsgemeinschaft mit einem anderen örtlichen Wohnungsunternehmen) in mehreren Bauabschnitten



Planskizzen I. Bauabschnitt



Die Bauprogrammplanung für das Jahr 2005 hat nachstehenden Umfang:

Anlagevermögen	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert T€
Neubauten				
Stuttgart-West, Vogelsangstraße 96 - 104	40	-	40	5.398,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Walckerstraße 1- 5 (I. BA)	24	-	27	3.507,0
Stuttgart-Fasanenhof, Kurt-Schumacher-Straße	30	-	71	5.714,0
Stuttgart-Feuerbach, Föhrichhof (I. BA)	28	-	28	3.600,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Prag-/Hallstr.	25	1	25	3.125,0
Stuttgart-Vaihingen, Lauchäcker (Hochhaus)	37	2	42	7.100,0
Stuttgart-Ost, Talstraße 63 (Am gelben Weg)	35	-	40	4.586,0
Stuttgart-Feuerbach, Leobener Straße	8	-	8	1.230,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Daimlerstraße 51 + 53	14	-	14	2.055,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Brückenstraße 49 + 51	17	-	17	1.761,0
Stuttgart-Wangen, Ackerweg 18	12	-	17	2.139,0
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg	24	-	20	3.240,0
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 7 A - F (Pflegeheim + Begegnungsstätte)	-	2	-	7.203,3
Stuttgart-Süd, Burgstallstr. 95	20	-	20	3.200,0
Stuttgart-Büsnau, Bärenseestr. 14 - 18	26	-	26	3.352,0
	340	5	395	57.210,3
Durchgreifende Gebäudemodernisierung (Um- und Ausbauten i.S.v. § 16 WoFG)				
Stuttgart-Riedenberg, Mandarinenweg 19	6	-	-	567,0
Stuttgart-Heumaden, Gustav-Barth-Str. 34	6	-	-	634,0
Stuttgart-Neugereut, Regenpfeiferweg 12	14	-	-	1.886,0
Stuttgart-Fasanenhof, Markus-Schleicher-Str. 2 - 12	46	-	-	4.775,0
Stuttgart-Fasanenhof, Graf-von-Galen-Str. 11 + 17, Markus-Schleicher-Str. 20 + 22 (II. BA)	24	-	-	2.656,0
Stuttgart-Dürrlewang, Schopenhauer Str. 35 A - D, 37 A - B	36	-	-	2.514,0
Stuttgart-Ost, Römersteinweg 3	7	-	-	755,0
Stuttgart-Ost, Röntgenstr. 14 (II. BA)	6	-	-	435,6
Stuttgart-Ost, Röntgenstr. 18 - 32 (III. BA)	48	-	-	3.580,0
Stuttgart-Dürrlewang, Eulerstr. 34 A + B, 36 A + B	30	-	-	2.910,0
Stuttgart-Giebel, Engelbergstr. 120 - 124, Krötenweg 24 - 26 (I. BA)	34	-	-	3.298,0
Stuttgart-Mönchfeld, Forellenweg 10 - 16 (II. BA)	18	-	-	1.332,0
Stuttgart-Dürrlewang, Junoweg 19 A + B, 21 A - D	36	-	-	2.782,0
Stuttgart-Birkach, Erisdorfer Str. 72 - 76 (II. BA)	32	-	-	2.478,5
Stuttgart-Zuffenhausen, Rotweg 134 - 142 (I. BA)	41	-	-	3.977,0
Stuttgart-Münster, Austraße 9	7	-	-	438,0
	391	-	-	35.018,1

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ T€
Modernisierungen nach KfW-Programm				
Stuttgart-West, Breitscheidstr. 88 + 90	19	-	-	860,0
Stuttgart-Heumaden, Azuritweg 1 - 5 (I. BA)	32	-	-	1.140,7
Stuttgart-Degerloch, Bruno-Jacoby-Weg 3	4	-	-	253,0
Stuttgart-Möhringen, Rübezahlweg 26 + 30	14	-	-	650,0
	69	-	-	2.903,7
Anlagevermögen gesamt	800	5	395	95.132,1
Umlaufvermögen				
Neubau Eigenheime				
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Charlotte-Armbruster-Str. (V. BA)	6	-	6	2.300,0
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Erwin-Häußler-Str. (VI. BA)	12	-	12	5.100,0
Stuttgart-Vaihingen, Käthe-Kollwitz-Weg (II. BA)	6	-	6	1.680,0
	24	-	24	9.080,0
Neubau Eigentumswohnungen				
Stuttgart-Ost, Frauenklinik (I. BA)	41	-	41	10.284,0
Stuttgart-Fasanenhof, Kurt-Schumacher-Straße	20	-	20	3.731,6
Stuttgart-Vaihingen, Lauchäcker (Hochhaus)	15	-	15	2.700,0
Stuttgart-Vaihingen, Melunerstr.	56	-	56	13.801,0
Stuttgart-Fasanengarten, Heimerdinger Weg 19 - 31 (II. BA)	31	-	31	7.072,0
Stuttgart-Fasanengarten, Flst. 4213/4, 4227/3, 4110/1 (östlich Fasanenplatz)	25	-	25	7.000,0
Stuttgart-Feuerbach, Föhrichhof (I. BA)	20	-	20	4.400,0
	208	-	208	48.988,6
Umlaufvermögen gesamt	232	-	232	58.068,6
Bauprogramm 2005	**1.032**	**5**	**627**	**153.200,7**

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

Als Projekte des Bauprogramms 2005 sind solche Einzelmaßnahmen aufgenommen, die entweder bereits begonnen oder hinsichtlich ihrer Realisierungswahrscheinlichkeit hinreichend konkretisiert sind.

Im ***Anlagevermögen*** beläuft sich das projektierte Investitionsvolumen mit 805 Wohn- und Gewerbeeinheiten zzgl. 395 Tiefgaragenplätze auf 95,1 Mio. €. Wenngleich eine stärkere Akzentuierung des Mietwohnungsneubaus unverkennbar ist, handelt es sich überwiegend nicht um Projekte „auf der grünen Wiese". Vielmehr wird das zumeist im Erbbaurecht stehende Baugelände im Wege des Grundstücksrecyclings durch Abriss verbrauchter, nicht sanierungsfähiger Altgebäudesubstanz oder durch Nachverdichtung zu bestehender Bebauung mit dem Ziel einer besseren Grundstücksausnutzung mobilisiert.

Besonders erwähnenswert ist die geplante Hochhausbebauung in Stuttgart-Vaihingen, „Lauchäcker", auf Basis eines im vergangenen Jahr ausgelobten Architektenwettbewerbs. In zwei Wohntürmen sollen 33 freifinanzierte Mietwohnungen, 30 Eigentumswohnungen und Studentenwohnungen mit ca. 170 Wohnplätzen (rechnerisch ca. 40 Wohnungen) sowie 113 Tiefgaragenplätze entstehen. Im Basement bis Erdgeschossniveau kommen 1.900 m² Laden- und Büronutzungen, vor allem ein Supermarkt zur Nahversorgung der beiden Wohngebiete „Lauchau" und „Lauchäcker", zur Ausführung. Die Baurealisierung soll zu gleichen Teilen in Projektgemeinschaft mit einem anderen örtlichen Wohnungsunternehmen erfolgen, weshalb die Angaben in der Baustatistik mit Plankosten nur die auf die SWSG entfallende Hälfte aller Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Wohnplätze, Gewerbe und Garagen betreffen. Der Grunderwerb ist überwiegend noch von der Stadt zu tätigen.

Mit dem Neubau eines Pflegeheims mit Begegnungsstätte nebst 24 Seniorenmietwohnungen wird ein weiteres bemerkenswertes Projekt in 2005 in Angriff genommen, das dem Altenbetreuungsdefizit im Stadtteil „Fasanenhof" abhelfen soll. Erst vor kurzem ist die bislang ungeklärte Frage einer Projektaufnahme in das Pflegeförderprogramm 2005 des Landes positiv entschieden worden, so dass die finanziellen Voraussetzungen für eine Baurealisierung als gesichert gelten können. Das Projekt entsteht am östlichen Rand des Bestandsquartiers Kurt-Schumacher-Straße/Solferinoweg, von dessen 5 Miethauszeilen 4 inzwischen grundlegend saniert sind. Nach Klarheit in der Förderfrage kann nunmehr die 5. Miethauszeile durch Abriss dem Neubau des Pflegeheims weichen. Die vorerwähnten 24 Seniorenwohnungen zzgl. Tiefgarage entstehen zwischen den sanierten Miethauszeilen in 4 Baukörpern à 6 Wohnungen.

Die Bestandsmodernisierung wird gleichermaßen nach Plan und Vorgaben des Portfolios fortgesetzt. Diese konzentrieren sich mit weiteren Bauabschnitten auf die SWSG-Wohnsiedlungen „Raitelsberg", „Fasanenof", „Dürrlewang", „Mönchfeld" und „Rotweg". Der Sanierungsumfang zwingt in aller Regel zur Freimachung der Altgebäudesubstanz. Besondere Bedeutung kommt dem Umbau der von den interimsweisen Asylbewerbernutzungen sukzessive freiwerdenden Bestandsmietwohngebäuden zu. Den ersten 26 Mietwohneinheiten folgen in absehbarer Zeit weitere 50 Mietwohneinheiten. Obwohl die Gebäude im Durchschnitt weniger als 15 Jahre in Gebrauch sind, wird wegen deren konzentrierter Belegung und übermäßigen Beanspruchung als Zweckbauten mit hohem Sanierungsaufwand gerechnet. Zuverlässige Kostenerhebungen bleiben dem Zeitpunkt der noch in diesem Jahr bevorstehenden Gebäuderückgaben vorbehalten.

Von den vg. Sanierungsmaßnahmen im Investment von 35,0 Mio. € (391 Wohnungen) werden 236 Wohnungen aufgrund früherer Bewilligungszusagen des Landes und geplanter Antragstellung in

2005 - jeweils ohne städtische Mitfinanzierung - gefördert. Restlich bedarf es der freien Finanzierung. Die kalkulierten Mieten nach Modernisierungsabschluss liegen zwischen 5,00 € und 7,00 €/m² Wfl. + Mt. zuzüglich programmierter Mietsprünge im Falle der Landesförderung.

Die einfachen Gebäudemodernisierungen nach dem KfW-Sonderförderprogramm konzentrieren sich auf Maßnahmen der umweltschonenden Energieeinsparung, sofern die Wohnungszuschnitte keine grundrisslichen Mängel aufweisen und die Maßnahmegesamtkosten in vertretbaren Rahmen liegen. Allerdings werden größere Kostenanteile als begleitende Instandhaltung behandelt. Die Mieter können während der Umbauphase in ihren Wohnungen verbleiben. Die Mietaufschläge nach Modernisierungsabschluss bewegen sich zwischen 0,60 € und 2,50 €/m² Wfl. + Mt.

Die geplanten Investitionen im Anlagevermögen werden wie folgt finanziert:

Landesfördermittel	36,0 Mio. €
KfW-Darlehen	1,5 Mio. €
Städt. Mitfinanzierung	5,0 Mio. €
Erstrangige Darlehen	24,9 Mio. €
Eigenkapital	27,7 Mio. €
	95,1 Mio. €

Im ***Umlaufvermögen*** befinden sich im Rahmen des Bauträgergeschäfts 232 Wohneinheiten im Gesamtverkaufswert von 58,1 Mio. € in Vorbereitung. Der Schwerpunkt liegt vor allem auf der abschnittsweisen Überbauung des Aufsiedlungsgebiets Stuttgart-Steinhaldenfeld, „Am Keltenweg“, und Stuttgart-Vaihingen, „Lauchäcker“. Da sich die betreffenden Baugrundstücke entweder im Besitz der SWSG befinden oder aber dieser sicher zum Erwerb zugesagt sind, hängt die Realisierungsgeschwindigkeit von der positiven Einschätzung der regionalen Marktverhältnisse ab, die aktuell als zufriedenstellend zu bezeichnen sind.

Eine Bauträgermaßnahme von besonderer Bedeutung durch ihre exponierte Lage und ihre hohe Qualität entsteht auf dem 1,5 ha großen Areal der ehemaligen Landesfrauenklinik in Stuttgart-Berg. Mit der spektakulären Sprengung des 43 m hohen, 12-geschossigen Schwesternwohnheims in Stahlbetonkonstruktion am 11.01.2005 ist die Phase des Grundstücksrecyclings und der Quartiersneuordnung eingeleitet worden. Bis Mitte 2005 kann nach vollständiger Räumung des Baufeldes und Rechtskraft des Bebauungsplans mit der Hochbebauung begonnen werden. Unter der Bezeichnung „ParkQuartier Berg“ werden auf Grundlage der Planentwürfe von 3 in einem Wettbewerbsverfahren ausgelobten Fremdarchitekten zusammen mit einem anderen großen örtlichen Wohnungsunternehmen bis zum Jahr 2009 200 Eigentumswohnungen der gehobenen Preisklasse in 3 aufeinander folgenden Bauabschnitten entstehen.

Die Vorbereitungen zum Baustart für einen ersten Bauabschnitt mit 82 Wohneinheiten befinden sich voll im Gange. Durch die Maßnahmerealisierung in gesonderter Projektgesellschaft wird in der SWSG-Baustatistik nur die halbe Wohnungsanzahl mit halbem Wertansatz gezeigt. Obwohl noch keine verbindlichen Preislisten vorliegen, ist das Kaufinteresse an dem Projekt außergewöhnlich hoch.

Die Programmvorschau für das Jahr 2006 beschränkt sich auf solche Baumaßnahmen, für welche zum Zeitpunkt der Berichtsabfassung gewisse Vorleistungen erbracht worden sind. Der bevorstehende Wechsel in der Geschäftsführung lässt nicht ausschließen, dass gegebenenfalls in der Zukunft andere unternehmerische Prioritäten gesetzt werden.









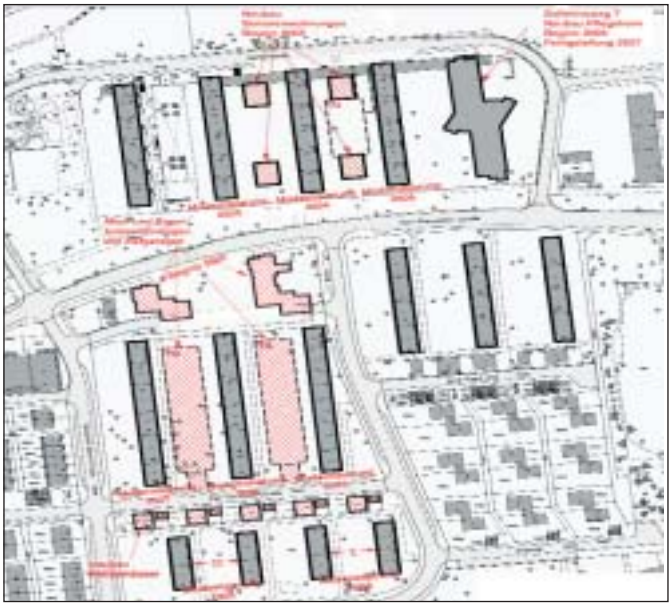
Stuttgart-Birkach, Erisdorfer Straße
Bestandsanierung und Nachverdichtung durch Neubau von 23 Mietwohnungen mit Tiefgarage













Stuttgart „Fasanenhof“
Langfristiges Neuordnungskonzept mit Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen und umfassender Bestandssanierung















Stuttgart-Ost, „Raitelsbergsiedlung“

Abschnittweise Sanierung der ca. 800 Wohneinheiten

Ein hoffentlich alsbald abzuschaffender rechtsfreier Raum: „Vandalismus!“



Stuttgart-Ost,
Wunnensteinstraße



Bestandssanierung
Vorderhaus





Bestandssanierung Hinterhaus



Stuttgart-Wangen,
„Schlachthofareal“

Durchgreifende
Sanierung von
30 Mietwohnungen
in 3 Gebäuden zzgl.
Herstellung einer
Quartiersgarage mit
24 Stellplätzen



Beispiele aufwändiger Totalsanierungen



Stuttgart-West, Reinsburgstraße



Stuttgart-Feuerbach, Osswald-Hesse-Straße





Trafostation

Stuttgart-West,
Vogelsangstraße

Geplanter Abriss nicht sanierungsfähiger
Altgebäudesubstanz und Ersatzbebauung
mit 40 Neubaumietwohnungen









Programmvorschau für 2006:

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ T€
Anlagevermögen				
Neubauten				
Stuttgart-Süd, Buchenstr. 10, Möhringer Str. 126	25	-	25	3.125,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Haldenstr. (Knecht-Areal)	37	-	37	5.550,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Auf der Steig (Hallschlag)	40	-	40	6.400,0
Stuttgart-Steckfeld, Karlshofstr.	30	-	30	5.000,0
Stuttgart-Fasanenhof, Graf-von-Galen-Str. (Ersatzbeschaffung TG II)	-	-	59	1.030,2
	132	-	191	21.105,2
Durchgreifende Gebäudemodernisierung (Um- und Ausbauten i.S.v. § 16 WoFG)				
Stuttgart-Bad Cannstatt, Niedernauer Str. 7 + 11	16	-	-	1.589,0
Stuttgart-Giebel, Engelbergstr. 130 - 134, Krötenweg 28 - 30 (II. BA)	34	-	-	3.298,0
Stuttgart-Ost, Griesinger Weg 1 - 5 (Raitelsberg, I. BA)	21	-	-	2.212,0
Stuttgart-Wangen, Geislinger Str. 69 A - C, 74 + 78 (Inselsiedlung, I. BA)	40	-	-	3.721,0
Stuttgart-Kaltental, Fuchswaldstr. 92 + 94	11	-	-	1.297,0
Stuttgart-Mönchfeld, Hechtstr. 50 - 56 (III. BA)	18	-	-	1.360,0
Stuttgart-Fasanenhof, Kreisauer Weg 5 A - C, Graf-von-Galen-Str. 8 A - C (II. BA)	45	-	-	4.665,0
Stuttgart-West, Augustenstr. 88	5	1	-	595,0
Stuttgart-Birkach, Erisdorferstr. 78 - 88 (III. BA)	64	-	-	4.329,0
Stuttgart-Zuffenhausen, Rotweg 144 - 152 (II. BA)	41	-	-	3.977,0
Stuttgart-Ost, Ecklenstr. 14 + 16	11	-	-	927,0
Stuttgart-West, Schwabstr. 50/Elisabethenstr. 28	18	-	-	1.607,0
Stuttgart-West, Elisabethenstr. 26	8	-	-	702,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Waiblinger Str. 97/1	3	-	-	321,0
Stuttgart-Ost, Römersteinweg 1	7	-	-	676,0
Stuttgart-Ost, Höscheleweg 11 - 21 (I. - III. BA)	39	-	-	3.414,0
Stuttgart-Ost, Wagenburgstr. 46 - 60 (I. - III. BA)	44	-	-	3.625,0
	425	1	-	38.315,0

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ T€
Modernisierungen nach KfW-Programm				
Stuttgart-Dürrlewang, Herschelstr. 67	21	-	-	300,0
Stuttgart-Heumaden, Bernsteinstr. 31 - 35 (II. BA)	32	-	-	1.141,0
Stuttgart-Münster, Neckartalstr. 435 - 441	30	-	-	1.350,0
	83	-	-	2.791,0
Anlagevermögen gesamt	640	1	191	62.211,2
Umlaufvermögen				
Neubau Eigenheime				
Stuttgart-Hoffeld, Sprollstr.	20	-	20	6.000,0
Stuttgart-Fasanenhof, Graf-von-Galen-Str.	8	-	8	2.400,0
Stuttgart-Feuerbach, Föhrichhof (II. BA)	12	-	12	3.600,0
Stuttgart-Vaihingen, Oskar-Kokoschka-Weg (Lauchäcker)	10	-	10	3.200,0
	50	-	50	15.200,0
Neubau Eigentumswohnungen				
Stuttgart-Ost, Frauenklinik (II. BA)	30	-	30	5.055,0
Stuttgart-Steckfeld, Karlshofstr.	40	-	40	9.600,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Haldenstr. (Knecht-Areal)	8	-	8	1.760,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Walckerstr. 7 + 9 (II. BA)	12	-	9	2.850,0
Stuttgart-Feuerbach, Föhrichhof (II. BA)	16	-	16	3.680,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Düsseldorfer Str. (Hallschlag)	40	-	40	8.800,0
	146	-	143	31.745,0
Umlaufvermögen gesamt	196	-	193	46.945,0
Projektvorschläge gesamt 2006	**836**	**1**	**384**	**109.156,2**

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

Die in der Bauprogrammplanung 2006 für das Anlagevermögen vorgeschlagenen Miethausneubauten, Bestandssanierungen und einfache Modernisierungen nach KfW-Energieeinsparstandards im Investitionsvolumen von 62,2 Mio. € zeigen eine vorläufige Gesamtfinanzierung:

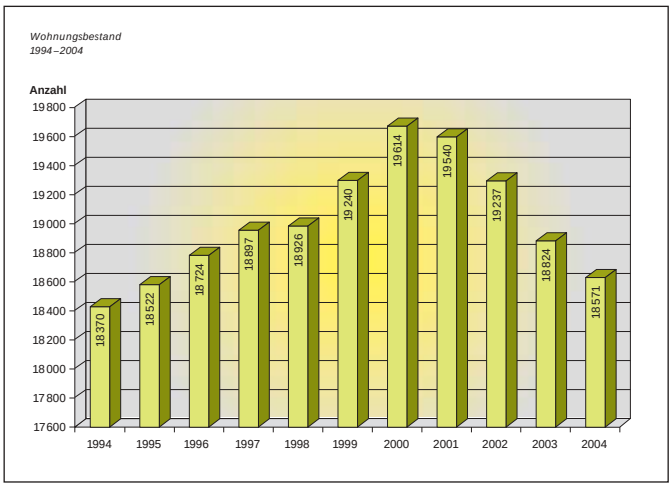
Landesfördermittel	8,9 Mio. €
KfW-Darlehen	1,4 Mio. €
Städt. Mitfinanzierung	0,0 Mio. €
Erstrangige Darlehen	29,4 Mio. €
Eigenkapital	22,5 Mio. €
	62,2 Mio. €

Viele der Projekte sind als freifinanziert unterstellt. Einmal bedarf es der kommunalpolitischen Vorgabe, ob aus Gründen der Strukturverbesserung in den Wohnsiedlungen die Miethausneubauten in erster Linie für besserverdienende Wohnungssuchende (mittlere Einkommensbezieher) erstellt werden. Zum anderen können im gegenwärtigen Zeitpunkt keine zuverlässigen Annahmen zum künftigen Landeswohnraumförderprogramm 2006 gemacht werden; weder über dessen Volumen, noch über den die Mietwohnungsbauförderung und darin vor allem die großen Um- und Ausbaumaßnahmen betreffenden Anteil. Zudem enthält die Bauprogrammvorschau 2006 eine Reihe von Sanierungsvorschlägen, die möglicherweise mit den noch zu beschließenden weiteren Bestandsprivatisierungen kollidieren. Gemeint sind insbesondere teils denkmalgeschützte Solitärbauten in attraktiver Innenstadtlage oder Mehrfamilienobjekte in privatisierungsgeeigneten Wohnsiedlungen, deren Bauzustand oder überalterte Mieterschaft alsbald zum Handeln - ob Verkauf oder Kernsanierung - i. S. einer dauerhaften Werterhaltung zwingt.

Die genannten Miethausneubauten entstehen hauptsächlich auf bebauten Grundstücken, deren verbrauchte Altgebäudesubstanz abgebrochen werden soll. In einigen Fällen sind die erforderlichen Bauflächen von der Stadt zu erwerben bzw. zu arrondieren. Zum Teil wird Mietwohnungsneubau gekoppelt mit benachbartem Neubau von Eigentumswohnungen.

Die geplanten Bauträgermaßnahmen 2006 betreffen hauptsächlich Folgebauabschnitte in Neubaugebieten („Frauenklinik“, „Lauchäcker“) oder Mischbebauungen von Miet- und Eigentumswohnungen auf Abrissgrundstücken („Föhrichhof“, „Knecht-Areal“, „Walckerstraße“, „Karlshofstraße“). Im Bestandswohngebiet „Hallschlag“ ist unterstellt, dass es ab 2006 nach entsprechenden Gebäudeabbrüchen zu ersten Neubaumaßnahmen von jeweils 40 Miet- und Eigentumswohnungen in Umsetzung der Vorschläge und Empfehlungen einer jüngst im Aufsichtsrat behandelten städtebaulichen Revitalisierungsstudie kommt. Mit dem absehbaren ÖPNV-Anschluss via Stadtbahn und mit Hilfe flankierender öffentlicher und privater Investitionen in Infrastruktur und Wohnungsbestand steht eine durchgreifende Gebietsaufwertung zu erwarten.

Im übrigen sind alle Realisierungsannahmen zum Bauträgergeschäft 2006 davon abhängig, wie sich Konjunktur und Nachfrage weiterentwickeln.



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 Festkapital von 2,76 Mio. € beteiligt. Mitgesellschafter sind ein anderes Wohnungsunternehmen sowie eine Baufirma, jeweils mit Sitz in Stuttgart.

Die Gesellschaft wurde 1994 mit dem vorrangigen Ziel der Anschaffung, Verwertung und Veräußerung von Grundstücken im Umlegungsgebiet Weilimdorf, „Fasanengarten I“, gegründet.

Maßgeblich für das Engagement an der WBF waren folgende Erwartungen:

1. Sicherung einer kommunalpolitisch gewünschten, raschen Aufsiedlung des Umlegungsgebietes Weilimdorf-Hausen/ Fasanengarten durch zügige Gebietserschließung und Grundstücksüberbauung.

2. Aufwertung des umfangreichen Miethausbestandes der SWSG im bis dahin benachteiligten Wohngebiet Althausen im Gefolge anstehender Sanierungsaufgaben und verbessernden Belegungseinfluss auf die Mieterstrukturen.

3. Intensivierung des Bauträgergeschäftes zur Unterstützung der wohnungswirtschaftlichen Ziele der Landeshauptstadt unter dem Aspekt der Risikostreuung durch Einbeziehung dritter Baupartner.

In Erfüllung dieser Aufgabenstellung hat die Gesellschaft insgesamt 1,94 ha Baugelände erworben, was nach dem Grobkonzept einer Realisierung von ca. 200 Wohneinheiten - meist im Trägerbau - zzgl. Ladennutzungen zur Nahversorgung entspricht. Das voraussichtliche Investitionsvolumen ist mit gut 45 Mio. € veranschlagt.

Die WBF hat seit ihrem Bestehen selbst errichtet und verkauft:

3 Wohnanlagen mit
- 61 Eigentumswohnungen
  zzgl. TG-Parkierung 10,6 Mio. €

1 Wohnanlage mit
- 18 Reihenhäusern 5,1 Mio. €
- 42 Maisonettewohnungen
  zzgl. TG-Parkierung 10,8 Mio. €

Von letzterer Eigentumsmaßnahme waren zum Abschlussstichtag 2004 noch 11 Eigentumswohnungen sowie 23 Tiefgaragenplätze unverkauft resp. ohne notarielle Vertragsbeurkundung.

Weitere maßgebliche Bauleistungen - vor allem der städtebaulich vorgeschriebene Mietwohnungsneubau - wurde von der SWSG auf erworbenen WBF-Bauflächen direkt erstellt.

Die Gesellschafter haben in 2 Gesellschafterversammlungen am 30.03. und 15.11.2004 beschlossen, die WBF still aufzulösen. In Umsetzung dieser Entscheidung wurden im Berichtsjahr 2004 sämtliche verbliebenen Grundstücksvorräte der WBF von der SWSG erworben. Diese wird in eigener Regie ein Wohn- und Geschäftshaus mit 66 Mietwohneinheiten, 2 Gewerbe und 60 Tiefgaragenplätze auf dem 3.214 m² großen sog. Zentralgrundstück sowie ca. 20 Eigentumswohnungen auf 2 Einzelparzellen mit 1.806 m² Messgehalt erstellen. Soweit aus dem städtebaulichen Entwicklungsträgervertrag offene Sozialbauverpflichtungen der WBF noch bestehen, werden diese von der SWSG eingelöst.

Der von der WPG Wohnungswirtschaftliche Prüfungs- und Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüfte und uneingeschränkt testierte Jahresabschluss zum 31.12.2004 ist von der Gesellschafterversammlung der WBF am 10.03.2005 einstimmig verabschiedet worden. Bei einer Bilanzsumme von 3,1 Mio. € beschränken sich die Aktiva nur mehr noch auf die Herstellungskosten

vg. unverkaufter Eigentumswohnungen und auf Restkaufpreisforderungen an Kaufbewerber. Auf der Passivseite sind sämtliche Bankkredite getilgt, so dass sich die Verbindlichkeiten auf Steuer- und Baukostenrückstellungen sowie offene Handwerkerrechnungen und Anzahlungen von Kaufbewerbern beschränken. Dank des Jahresüberschusses 2004 i.H.v. 166 T€ - vor allem aus dem Bauträgergeschäft - sind die Kapitalverlustkonten auf einen Restsaldo von 71,7 T€ geschrumpft.

Die Gesellschafter gehen davon aus, die Auflösung der WBF voraussichtlich bis Ende 2005 durchzuführen und die Gesellschaftereinlagen in voller Höhe samt angemessener Verzinsung zurückzuerstatten. Die noch unverkauften Eigentumswohnungen sind kostenmäßig hergestellt und ausschließlich mit Eigenkapital finanziert. Nach Auflösung der WBF verbleiben die bestehenden Gewährleistungsverpflichtungen aus laufenden oder früheren Bauträgergeschäften als Solidarverpflichtung aller 3 Gesellschafter.

Entwicklungstätigkeit

Im Konsortium mit zwei weiteren Stuttgarter Wohnungsunternehmen, wovon eines die Geschäftsführung wahrnimmt, ist mit Trägervertrag vom 14.06.1995 die Treuhänderschaft im Auftrag der Stadt für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Stuttgart-Bad Cannstatt Burgholzhof" (ehem. Robinson-Barracks) übernommen. Im Verlauf der Zeit wurde das Treuhandverhältnis durch mehrere Nachtrags- und Verlängerungsverträge mit der Stadt ergänzt, aktualisiert und letztmalig bis zum 31.12.2005 verlängert.

Das Aufgabenfeld umfasst zwei getrennte Entwicklungsabschnitte. Dem Hauptgebiet mit 10,5 ha liegen kalkulierte Gesamtaufwendungen nach gültiger Kosten- und Finanzierungsübersicht von 35,9 Mio. € zugrunde, die in Höhe von 33,2 Mio. € durch realisierbare Grundstücksveräußerungserlöse gedeckt sind. Die Maßnahmendurchführung kann als weitgehend abgeschlossen gelten. Dasselbe gilt für die prognostizierte Gebietsaufsiedlung mit etwa 750 Wohneinheiten zzgl. Infrastruktur.

In Verhandlungen mit den amerikanischen Streitkräften bzw. der Bundesvermögensverwaltung (Oberfinanzdirektion) konnte Ende 1998/Anfang 1999 eine sinnvolle Flächenarrondierung mit 2,9 ha durch Grenzbegradigung unter Einbeziehung der nördlichen und östlichen Gebietsränder des Konversionsgeländes „Burgholzhof" erzielt werden. Diese für Freizeit-, Sport- und kirchliche Zwecke der Militärverwaltung reservierten Flächen waren bislang unter Sicherheitsaspekten von einer zivilen Nutzung ausgenommen. Der Flächenzuwachs lässt die Realisierung von weiteren 350 Wohneinheiten zu, welche ebenfalls inzwischen mit Ausnahme von 4 bis Jahresende 2005 verfügbaren Bauplätzen am nordwestlichen Zaunbereich von Investoren überbaut sind. Nach gültiger Kosten- und Finanzierungsübersicht beträgt der geschätzte Gesamtaufwand 9,1 Mio. €, denen erzielbare Grundstückserlöse von 4,5 Mio. € gegenüberstehen.

Voraussichtlich im ersten Halbjahr 2006 können Hauptgebiet und Arrondierungsgebiet abgerechnet und der beanspruchte Überziehungskredit zurückgeführt werden. Als Restaufgabe über diesen Zeitraum hinaus verbleibt allenfalls die Gewährleistungsüberwachung der Gartenbauarbeiten an den Erschließungsanlagen.

Im Aufsiedlungsgebiet „Burgholzhof" finden nach stadtinternen Schätzungen gut 3.000 Menschen ihr neues Zuhause.

Der auf separaten Buchungskreis entwickelte Treuhandabschluss zum 31.12.2004 verzeichnet für beide Gebietsabschnitte einen Ausgabenstand von 43,9 Mio. € (Vj. 42,6 Mio. €). Diesen stehen Einnahmen von 36,5 Mio. € (Vj. 32,4 Mio. €) gegenüber, so dass ein kreditrefinanzierter Restsaldo von

7,4 Mio. € (Vj. 10,2 Mio. €) verbleibt. Mit Beendigung der Entwicklungsmaßnahme zum 31.12.2005 wird angabegemäß eine voraussichtliche Finanzierungslücke von 7,2 Mio. € erwartet.

Im SWSG-Jahresabschluss ist unter dem Bilanzstrich als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeiten jeweils nur der Kontostand des per Jahresende beanspruchten Überziehungskredits vermerkt.

Bauunterhaltung

Im Berichtsjahr wurden für Bestandspflege und Bestandsunterhaltung der eigenen Mietwohngebäude Kosten von 24,4 Mio. € (Vj. 23,5 Mio. €) einschl. Wertverbesserungen aufgewendet. Dies entspricht etwa einem Drittel der Nettokaltmiete.

Die Hauptausgaben (inkl. Regiegebühren) verteilen sich auf:

	2004	(2003)
Laufende Instandhaltung	8,6 Mio. €	11,6 Mio. €
Große Instandsetzungen	8,5 Mio. €	6,4 Mio. €
Einzelmodernisierungen	1,5 Mio. €	2,3 Mio. €
KfW-Modernisierungen	5,4 Mio. €	2,6 Mio. €
Außenanlagen	0,4 Mio. €	0,6 Mio. €

Hiervon wurden zulässigerweise 3,1 Mio. € (Vj. 4,4 Mio. €) als Wertverbesserungen bei den betreffenden Mietwohngebäuden aktiviert.

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

Die Aufwendungen für Wohnungseinzelmodernisierungen sind vor allem durch ungeplanten Mieterwechsel, u.a. infolge Tod oder Umsetzung in Altenheime, begründet. Eine Wiedervermietung solcher Wohnungen in Einfachststandards ist trotz des angespannten Wohnungsmarktes kaum möglich, weshalb verhältnismäßig teuer zu investieren ist. Grundsätzlich verfolgt die SWSG eher eine planmäßige Totalsanierung des Gesamtgebäudes, weil dies kostengünstiger und effektiver ist.

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 2005 enthält einen Budgetansatz für dergleichen laufende Bauunterhaltung von 19,8 Mio. € inkl. Regiegebühren.

Verkauf von Miethaussubstanz

Die Landeshauptstadt als Alleingesellschafterin und Grundstückseigentümerin der Erbbaurechte, verfolgt aufgrund entsprechender Gemeinderatsbeschlüsse eine behutsame und sozialverträgliche Bestandsprivatisierung. Die der SWSG zustehenden Mehrerlöse aus Bauwerk und Entschädigung für die vorzeitige Aufhebung der Erbbaurechte werden zur Finanzierung von Mietwohnungsneubau und umfassender Bestandssanierung eingesetzt.

Nach dem unternehmensinternen Portfolio handelt es sich bei den Privatisierungsobjekten sowohl um unrentierlichen sog. Streubesitz in meist guter Innenstadtlage, als auch um ausgewählte Siedlungshäuser innerhalb von Wohnquartieren, die wegen ihrer einseitigen Mieterstruktur, veralteten und einfachen Bausubstanz ein hohes Bewirtschaftungs- und Sanierungsrisiko in der Zukunft für die SWSG bedeuten und das eigentliche Kerngeschäft „Hausbewirtschaftung“ überdurchschnittlich belasten würden.

Der Streubesitz - vom Einfamilien- bis zum kleineren Mehrfamilienhaus - wird unaufgeteilt sowohl Mietern als auch Kapitalan-

legern zum Kauf angeboten. Besondere Mieterschutzrechte sind gegenüber alten und betagten Menschen sowie bei Wohngebäuden mit 10 und mehr Wohneinheiten zu beachten. Dies betrifft vor allem in einem Nachtrag zum gültigen Mietvertrag den Kündigungsschutz wegen Eigenbedarf oder besserer wirtschaftlicher Verwertung wie auch die Begrenzung der zukünftigen Mieterhöhungsspielräume auf maximal den Mittelwert der jeweils gültigen Mietspiegelmiete und den Verzicht auf Luxusmodernisierung. Den kaufinteressierten Mietern kann unter Umständen ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden.

Bei Verkauf ausgewählter, zur Aufteilung in Wohneigentum bestimmter Siedlungshäuser sind der selbstnutzende Mieter, dessen Verwandte oder sonstige ausdrücklich benannte Dritte zum Erwerb der betreffenden Wohnung berechtigt, andernfalls kann erst nach Fristablauf von einem Jahr frei an Kapitalanleger veräußert werden. Die Rechte der Wohnungsinhaber (Kündigungsschutz, Mietpreisbegrenzung u. ä.) sind allerdings zu sichern.

Einen Sonderfall an sozial verträglicher Privatisierung stellt die Reihenhaussiedlung „Eiernest“ in Stuttgart-Süd mit 176 Hauseinheiten dar. Die Einzelhausgrundstücke werden real geteilt unter Aufhebung der bestehenden Erbbaurechte und ausschließlich Mietern zum Kauf angeboten. Dieser kann dieses Kaufrecht ausnahmsweise an einen außenstehenden Dritten seines Vertrauens übertragen, wenn er dies in geeigneter Weise schriftlich dartut. Eine vorsorgliche Kündigungsschutzklausel per Vertrag ist allerdings obligatorisch. Im übrigen kann jeder Mieter für sich selbst entscheiden, ob er jetzt oder später sein Reihenhaus im Sinne einer Vermögensbildung in Mieterhand erwerben oder ob er sein bisheriges Mietverhältnis beibehalten möchte, ohne Gefahr zu laufen, dass ihm ein außenstehender Dritter mit dem Kauf seines Hauses zuvorkommt. Außerdem sind gewisse Vertragsnebenabreden zu akzeptieren. Danach werden u. a. Spekulation auf 10 Jahre ausgeschlossen, freiwerdende Häuser nach einem sozialen Auswahlverfahren vergeben und die Belange des Denkmalschutzes für die Gesamtsiedlung dinglich gesichert.

Auf Grundlage entsprechender Verwaltungs- und Gemeinderatsbeschlüsse wurden seit Aufnahme der Privatisierung insgesamt 1.467 Wohneinheiten und 44 Gewerbe als verkaufsgeeignet freigegeben. Bei 636 Wohneinheiten handelt es sich um Siedlungsobjekte zur Aufteilung in Wohneigentum und restlich um Streubesitz.

Das Abwicklungsprocedere bis zum notariellen Kaufvertragsabschluss ist äußerst arbeitsintensiv und zeitaufwändig, weil nach Objektauswahl und Objektbesichtigung zunächst gutachterliche Schätzungen, städtischer Ämterumlauf, Organbeschlüsse und öffentliche Verkaufssausschreibung in der Tagespresse abzuwarten sind. Hinzu kommen Mieterinformation und Mietereinzelgespräche, die wiederum Fristeinräumungen bedeuten, bis es letztendlich zur Vertragsbeurkundung kommt.

Bei den verkaufsgeeigneten Siedlungshäusern bedient sich die SWSG eines seriösen und fachkundigen externen Vermarkters, der das Mehrfamilienobjekt en bloc samt abgelöstem Erbbaurecht erwirbt, in Wohneigentum aufteilt, im Gemeinschaftseigentum die erforderlichen Gebäudesanierungen vornimmt, um alsdann an Mieter oder nach Fristablauf von einem Jahr an Kapitalanleger weiter zu veräußern. Die positiven Effekte für Stadt und SWSG sind sofortiger Kassenfluss und Ausschluss jedweder Vermarktungsrisiken. Künftighin soll die Privatisierung von Siedlungshäusern im Wege der beschränkten Ausschreibung breiter unter dem Kreis der professionellen regionalen Vermarkter gestreut werden.

Seit Privatisierungsbeginn im Jahr 2001 hat die SWSG bis einschließlich 2004 982 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten zu anteiligen Kaufpreisen von 22,5 Mio. € und Mehrerlösen von 13,9 Mio. € an Mieter, Kapitalanleger oder professionellen Vermarkter verkauft. Der erreichte Privatisierungsstand entspricht einem Erfolg von 64 %.

Die Vermarktung der verbleibenden Liegenschaften mit 529 Privatisierungseinheiten entspricht nominellen anteiligen Bruttoerlösen zugunsten der SWSG von 16,0 Mio. €.

Die angegebenen Bruttoerlöse beruhen auf den Werten gutachterlicher Schätzungen. Soweit es sich um Streubesitzverkäufe an Kapitalanleger handelt, die zum Höchstgebot öffentlich ausgeschrieben werden, erhält den Zuschlag der Meistbietende.

Nach dem Willen der SWSG-Verwaltungsorgane soll die Bestandsprivatisierung bis auf weiteres mit einem Verkaufskontingent von jährlich 70 Streubesitzeinheiten an Kapitalanleger resp. Mieter und 200 Geschosswohnungen an professionelle Vermarkter fortgesetzt werden. Zur Zeit wird die Privatisierungseignung von vorgeschlagenen Geschosswohnungen an 13 Siedlungsstandorten untersucht. Zu diesem Zweck sind Ämterumlauf und Erstellung gutachterlicher Schätzungen in Auftrag gegeben.

Erwerb von Sozialmietwohnungen sowie Ablösung städtischer Erbbaurechte durch Kauf

Die ehemalige Neue Heimat Baden-Württemberg, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (NHBW), später umfirmiert auf Gewog Wohnstättengesellschaft mbH, besaß in Stuttgart einen Sozialmietwohnungsbestand von 207 Wohneinheiten mit 174 Garagenplätzen. Im Zuge der Liquidation der Gesellschaft wurden die Bestände von einer auswärtigen Unternehmensgruppe für Immobilien- und Vermögensverwaltung übernommen, die im Jahr 1999 Insolvenz anmelden musste.

Da es sich bei den Miethausbeständen der Bauerstellungsjahre 1980 bis 1986 um langfristig gebundene und/oder geförderte Sozialmietwohnungen handelt, wofür die Stadt nicht unerhebliche Subventionen bereitgestellt hat, galt es diese Bestände einem spekulativen Zugriff Dritter zu entziehen.

Die SWSG hat zunächst in 2000 96 Sozialmietwohnungen mit 96 Tiefgaragenplätzen samt eigenem Grund und Boden zum gutachterlich ermittelten Kaufpreis von 8,8 Mio. € erworben. Die Sozialbindung läuft bis zu den Jahren 2010 bzw. 2012. Weitere 71 Sozialmietwohnungen mit 62 Tiergaragenplätzen auf Erbbaugrundstücken der Stadt und mit Belegungsrechten bis 2014 folgten in 2003 zum Gebotspreis in der Zwangsvollstreckung von 2,3 Mio. €. Damit konnten nicht nur das Erbbaurecht der Stadt, sondern auch deren geleistete verlorene Baukostenzuschüsse gesichert werden. Die restlichen 40 Sozialmietwohnungen mit 16 Garagenplätzen und städtischem Erbbaurecht bis zum Jahr 2084 wurde im Berichtsjahr zum verhandelten Kaufpreis von 2,2 Mio. € erworben.

Im Zuge früherer Haushaltsberatungen hat die Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart beschlossen, dass die SWSG in den Jahren 2004 und 2005 Erbbaurechte von Bestandsimmobilien in der Größenordnung von je 6 Mio. € ablöst und die betreffenden Grundstücke käuflich erwirbt. Die daraus zufließenden Finanzmittel sollen der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in Stuttgart zugute kommen. Die SWSG hat inzwischen zur gutachterlichen Bewertung die Erbbaurechte solcher Bestandsimmobilien vorgeschlagen, die entweder weitgehend entschuldet sind und von der Rentabilität solche Mehrbelastungen verkraften oder für eine spätere Privatisierung durch

Umwandlung in Wohneigentum beste Voraussetzungen bieten. Vorrangig soll zur Finanzierung der Grundstückskäufe Eigenkapital eingesetzt werden.

In 2004 wurden städtische Erbbaurechte auf Basis gutachterlicher Schätzungen im Wert von 4.204.048,- € durch Kauf abgelöst. Es handelt sich um die vorgenannten, von der ehemaligen NHBW erworbenen Liegenschaften, soweit deren Grundstücke auf Erbbaurechten der Stadt beruhen (111 WE/78 Ga.).

Die nach der Beschlusslage noch offenen Grunderwerbe im Differenzbetrag von 8,0 Mio. € sollen im laufenden Geschäftsjahr 2005 erfolgen.

Hausbewirtschaftung und Verwaltertätigkeit

Das abgelaufene Geschäftsjahr verlief geordnet und ohne besondere Vorkommnisse.

Bestandsübersicht

Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31.12.2004

18.571 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.177.979,61 m² (davon 10.746 preisfreie und 7.825 preisgebundene Wohnungen);
441 Gewerbliche- und Sonstige Einheiten mit einer Nutzfläche von 48.144,94 m²;
5.518 Garagen und Tiefgaragenplätze;
2.403 Offene Autoabstellplätze.

Darüber hinaus befanden sich stichtagsbezogen 113 geräumte Wohnungen in der Modernisierung und standen damit der Vermietung nicht zur Verfügung.

Der Rückgang des Mietwohnungsbestandes um gut 250 Einheiten resultiert in erster Linie aus Abriss und Privatisierung.

Beide Maßnahmen dienen der Optimierung des Portfolios bzw. der Stärkung der eigenen Finanzressourcen.

Mit den verbleibenden ca. 18.600 Mietwohnungen besitzt die SWSG in Stuttgart weiterhin einen Marktanteil von annähernd 9 % der etwa 209.000 Mietwohnungen (Gesamtwohnungsbestand Stuttgart 292.000 Einheiten). Der SWSG-Anteil an sämtlichen in Stuttgart geförderten Wohnungen liegt inzwischen bei gut 45 %.

Der Wohnungsbestand gliedert sich nach Zimmerzahl und Wohnungsgröße wie folgt:

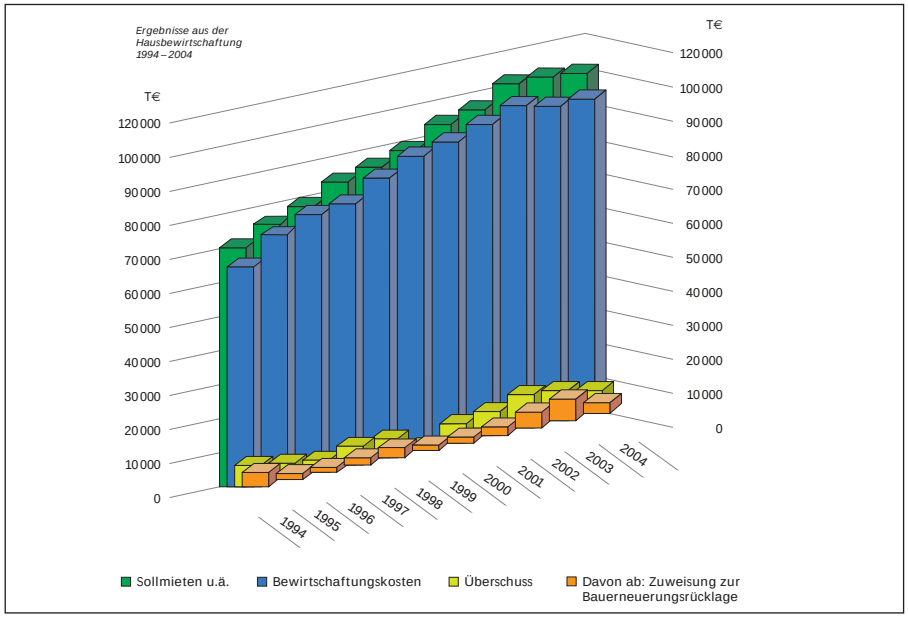
	Anzahl WE
1-Zimmer-Wohnungen	1.257
2-Zimmer-Wohnungen	4.829
3-Zimmer-Wohnungen	9.529
4-Zimmer-Wohnungen	2.623
5-Zimmer-Wohnungen und größer	333

	Anzahl WE
bis 39,99 m²	1.200
40,00 - 49,99 m²	3.161
50,00 - 59,99 m²	4.472
60,00 - 69,99 m²	3.389
70,00 - 79,99 m²	3.367
80,00 - 89,99 m²	1.703
90,00 - 99,99 m²	824
größer als 100 m²	455

Die rechnerisch durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 62,78 m²

Vermietungssituation

Analog der Vorjahre war auch das Geschäftsjahr 2004 durch eine starke Nachfrage nach Wohnraum in Stuttgart gekennzeichnet. Verschiedene Faktoren sind für diesen anhaltenden Trend verantwortlich. In erster Linie spielen dabei die seit Jahren geringe Investitionsbereitschaft im Mietwohnungsbau, der Anstieg der Singlehaushalte, die häufigen Wechsel persönlicher Lebensverhältnisse, der Wegfall von meist kleineren Wohnungen durch modernisierungsbedingte Woh-



nungszusammenlegungen und Gebäudeabbrüche etc. eine Rolle. Aber auch die spürbar geringere Arbeitslosigkeit im Vergleich zu anderen Bundesländern und die Standortvorteile der Region Stuttgart bewirken weiterhin einen Zuzug von Arbeitssuchenden - vor allem aus den neuen Bundesländern und anderen konjunkturschwachen Regionen der Altrepublik - und damit eine erhöhte Wohnungsnachfrage.

Für den SWSG-Vermietungsbestand ist dieses Szenario günstig. Der Leerstand der Gesellschaft betrug zum Stichtag 31.12.2004 insgesamt 658 Wohneinheiten. Der überwiegende Teil davon basiert auf unternehmenspolitischen Entscheidungen und dient dazu, den Wohnungsbestand zeitgemäß zu modernisieren und zu sanieren. Nach Abzug dieser Gründe verbleibt ein echter, vergabebedingter Leerstand per 31.12.2004 von 93 Wohnungen. Dies entspricht - bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand - einer Leerstandsquote von 0,50 %, so dass bei der SWSG Vollvermietung herrscht.

Auch die Erlösschmälerungen im abgelaufenen Geschäftsjahr lassen sich zu einem großen Teil auf geplante bzw. gewollte Leerstände zurückführen. Insgesamt betrugen diese in 2004 2,26 Mio. € (Vj. 1,97 Mio. €), jeweils ohne Betriebskosten, und betreffen im einzelnen:

Geplanter Leerstand

- Instandhaltung, Modernisierung, Renovierung, Freihaltung für Umsetzung, Verkauf, Abriss etc.	1.477.300,00 €

Echter Leerstand

- Verzögerte Vermietung Belegung Stadt	138.200,00 €
- Verzögerte Vermietung Belegung SWSG (30 % Freie Vergabe + eigenfinanzierte Wohnungen)	103.400,00 €
- Verzögerte Vermietung Belegung SWSG Sonderstatus „Hallschlag“	125.400,00 €
- Erstattungsanspruch gegenüber Stadt aus Fürsorgeunterkünften	73.200,00 €
- Verzögerte Vermietung Gewerbe	126.800,00 €
- Sonstige Ausfälle (insb. Tiefgaragenplätze)	213.400,00 €
	780.400,00 €
	2.257.700,00 €

Hinzu kommen anteilig zuzurechnende Betriebskostenumlagen in Höhe von 324,8 T€ (Vj. 342,3 T€).

Die Mieterwechsel sind leicht auf insgesamt 1.479 Fälle (Vj. 1.429) angestiegen.

Die Bruttofluktuationsrate betrug somit 7,96 % (Vj. 7,60 %). Zu den Gründen im einzelnen (Vorjahreszahlen in Klammern):

Todesfälle	109 (146)
Umzug in Altenheim	96 (122)
Umzug innerhalb SWSG-Bestand	186 (162)
Umzug innerhalb Stuttgart	517 (453)
Wegzug aus Stuttgart	144 (140)
Umzug in selbstgenutztes Wohnungseigentum	34 (48)
Heimkehr von Ausländern	52 (43)
Räumung durch SWSG (einschl. Modernisierung und Abbruch)	341 (315)

Seit der Neufassung der Vormerk- und Belegungsrichtlinien der Landeshauptstadt Stuttgart, welche zum 01.05.2003 in Kraft getreten sind, vergibt die SWSG bis zu 30 % der nicht mehr gebundenen Mietwohnungen selbst. Darüber hinaus sehen diese Richtlinien vor, dass die SWSG aus Gründen der Strukturverbesserung alle Wohnungen im Gebiet „Hallschlag“ selbst belegen darf. Nicht auf die 30 %-Quote wird ferner die Neubelegung der mit Eigenmitteln sanierten Mietwohngebäude angerechnet. Auch hier steht der SWSG das Instrument der freien Wohnungsvergabe zur Verfügung. Die Entscheidung, wer letztendlich eine Wohnung im Rahmen der freien Wohnungsvergabe erhält, trifft ein interner Vergabeausschuss.

Zur Bearbeitung der freien Wohnungsvergabe verfügt die SWSG über ein qualifiziertes Mitarbeiterteam. Wohnungsinteressenten können schriftlich, telefonisch oder über das Internet Kontakt aufnehmen, sich generell oder für eine bestimmte Wohnung bewerben. So sie die Voraussetzungen erfüllen, werden sie in die SWSG-eigene Vormerkdatei - welche regelmäßig aktualisiert wird - aufgenommen. Insgesamt erhielt das Team der freien Vergabe in Berichtsjahr 11.690 Anrufe (pro Arbeitstag im Durchschnitt 47), 3.589 e-Mails (pro Arbeitstag im Durchschnitt 14) und 4.634 schriftliche Gesuche (pro Arbeitstag im Durchschnitt 18); Zahlen, welche sich gegenüber dem Vorjahr nochmals erhöht haben. Dies bestätigt die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum in Stuttgart.

Mit besonderer Freude und inzwischen lieb gewonnener Tradition hat das Unternehmen bei ihren langjährigen, treuen Mietern auch im Jahr 2004 erneut die Mieterjubiläen gefeiert. Im Rahmen einer rundum gelungenen Jubiläumsfeier bedankte sich die SWSG bei 27 Mietparteien, die bereits 50 Jahre in ihrer Wohnung leben. Eine Mieterin durfte sogar die Glückwünsche für 60 Jahre in derselben SWSG-Wohnung entgegennehmen.



Mietpreisentwicklung

Gesetzliche Mieterhöhungen sind seit Jahren nicht mehr erfolgt. Bei den preisgebundenen Wohnungen wurden nunmehr zum 01.01.2005 die zulässigen Erhöhungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen nach § 26 Abs. 4 i.V.m. § 28 Abs. 5a Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) weitergegeben. Die Pauschalen ändern sich in dem Maße, wie sich der vom Statistischen Bundesamt festgelegte Verbraucherpreisindex für Deutschland entwickelt. Ausgangsbasis bildet der Zeitraum zwischen Oktober 2001 und 2004. Von der Mieterhöhung betroffen sind 5.700 Wohnungen. Die monatlichen Mehreinnahmen belaufen sich auf 22.000,- €.

Im preisfreien bzw. freifinanzierten Wohnungsbestand liegt die letzte generelle Mietanpassung nach § 558 BGB 3 Jahre zurück. Dem Beschluss der SWSG-Verwaltungsorgane zufolge ist eine erneute generelle Mieterhöhung mit Wirkung vom 01.04.2005 beschlossen. Aus sozialen Rücksichten und in Anbetracht der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage wurde diese jedoch auf 10 % begrenzt. Ferner wurde als Kappungsgrenze der für jede Wohnung jeweils gültige Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegels festgelegt. Als weiteres soziales Entgegenkommen wurde vereinbart, die Mieterhöhung nicht auf der Basis des derzeit aktuellen Mietspiegels für die Jahre 2005 und 2006, der eine durchschnittliche Steigerung von 5,9 % aufweist, sondern auf den zwischenzeitlich veralteten Mietspiegel 2002 durchzuführen.

Nach den Erhebungen sind 7.600 Wohnungen von der Mieterhöhung nach



Jubiläumsfeier mit 27 Mietparteien, die bereits 50 Jahre in einer SWSG Wohnung leben



§ 558 BGB betroffen, die hierzu ein entsprechendes Ankündigungsschreiben erhalten haben. Die zur Rechtswirksamkeit per Mieterunterschrift versehenen Rücklaufduplikate zeigen eine hohe Akzeptanz der Mieterhöhung innerhalb der Mieterschaft. Das monatliche Mietensoll wird sich nach erfolgter Mieterhöhung um 208 T€ p.M. verbessern.

Mietveränderungen im Berichtsjahr ergaben sich zudem durch Bindungsauslauf, Mieterwechsel, Mietneufestsetzungen nach Modernisierungsabschluss und Wertverbesserung, Weitergabe programmierter Zinssprünge, Erbbauzinsanpassungen u.ä.

Zum Jahresende 2004 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete - bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand der SWSG - 4,92 €/m² Wfl. + Mt. (Vj. 4,72 €/m² Wfl. + Mt.). Der geringfügige Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist Beweis für eine sozialverträgliche Mietpreispolitik der SWSG.

Das Mietniveau der Gesellschaft ist - gemessen am örtlichen Mietenspiegel und den Verhältnissen des freien Wohnungsmarktes in Stuttgart - unverändert moderat. Bei 8 % des Gesamtwohnungsbestandes der Gesellschaft liegt die monatliche Quadratmetermiete nicht höher als 3,50 €/m² Wfl. + Mt. bei weiteren 13 % nicht höher als 4,00 €/m² Wfl. + Mt. Auf Mieten von 4,- € bis 5,- €/m² Wfl. + Mt. entfallen 30 %, während 49 % aller Wohnungen Mieten höher als 5,00 €/m² Wfl. + Mt. aufweisen.

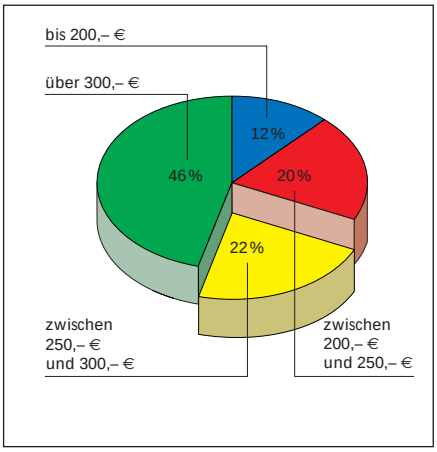
Auch in absoluten Zahlen kann sich das Mietengefüge der SWSG sehen lassen. 12 % aller Mieter zahlen eine Nettokaltmiete unter 200,- €, weitere 20 % zwischen 200,- € und 250,- € und 22 % eine solche zwischen 250,- € und 300,- €. Bei 46 % aller Mieter werden monatliche Nettokaltmieten von 300,- € und mehr verlangt.

Bei den Betriebskosten kam es im Geschäftsjahr 2004 - ausgenommen die Energiekostenverteuerung - zu keinen außergewöhnlichen Tarif- und Verbrauchssteigerungen.

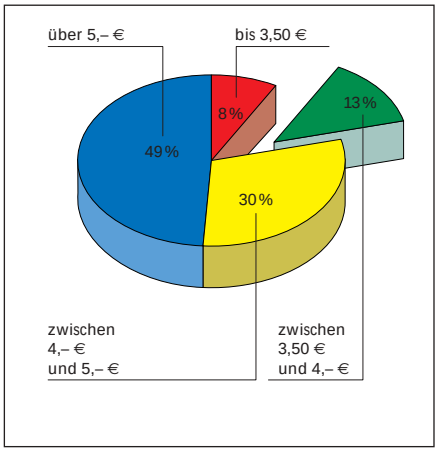
Mahn- und Klagewesen

Das Mahn- und Klagewesen wurde im Berichtsjahr konsequent und straff gehandhabt, um die Mietforderungsausfälle niedrig zu halten. Zur Optimierung der Sachbearbeitung wurde in 2004 das EDV-Modul „GES-2 Mahn- und Klagewesen“ neu implementiert. Dieses bildet das

Monatliche Durchschnittsmiete



Durchschnittliche Quadratmetermiete



gesamte Mahn- und Klagewesen umfassend ab und bietet unter Verwendung eines hinterlegten Maßnahmenkataloges mit zugeordneten Schriftstücken die Möglichkeit, die Verfahren gegen Mieter zu steuern und die notwendigen Akten in der EDV zu pflegen. Die Gefahr, Fristen und Rechtsmittel zu versäumen, kann somit praktisch ausgeschlossen werden.

Insgesamt wurden von den 4 hausinternen Rechtsassessoren sowie den 3 Mitarbeiterinnen der Beitreibung im Kalenderjahr 2004 etwa 2.300 Rechtsangelegenheiten bearbeitet und betreut. Dabei musste die SWSG im Berichtsjahr 739 (Vj. 684) fristlose Kündigungen aussprechen. Von diesen führten 188 (Vj. 180) zu Räumungsklagen. Tatsächlich vollzogen wurden 54 (Vj. 68) Zwangsräumungen.

An zweifelhaften oder uneinbringlichen Mietforderungen wurden im Berichtsjahr 1,0 Mio. € (Vj. 1,1 Mio. €) ausgebucht oder wertberichtigt. Die Summe der statistisch in den Büchern erfassten (abgeschriebenen) Altmietforderungen beläuft sich mittlerweile auf 4,4 Mio. € (Vj. 3,8 Mio. €). Diese Forderungsaußenstände sind ausnahmslos gerichtlich tituliert und werden über den Verjährungszeitraum von 30 Jahren weiterverfolgt, soweit es sich nicht um Todesfälle oder Umsetzung von alten, mittellosen Menschen in Alten- oder Pflegeheime handelt.

Die Entwicklung der abgeschriebenen Mietforderungen ist weiterhin sehr kritisch zu beobachten. Dies gilt insbesondere für die sich seit mehreren Jahren abzeichnende steigende Tendenz vermehrter Forderungsausfälle trotz intensivster rechtlicher Gegenmaßnahmen. Hierin zeigt sich unmissverständlich die anhaltend schlechte wirtschaftliche bzw. konjunkturelle Lage in der Bundesrepublik Deutschland und die damit einhergehende laufende Verschlechterung der Zahlungsfähigkeit bzw. Zahlungsmoral der Bürger.

Organisation

Mit Beginn des Jahres 2004 wurde der gesamte Mietwohnungsbestand der SWSG organisatorisch neu aufgeteilt. Dadurch entstanden 11 homogene Verwaltungsbezirke, welche jeweils von einem Team, bestehend aus kaufmännischen und technischen Mitarbeiter-/innen, betreut werden. Die Neuorganisation generiert erhebliche Synergieeffekte sowohl für das Unternehmen und dessen Belegschaft als auch für die betroffene Mieterschaft. Kürzere Wege, klare Kompetenzen, straffere Abläufe seien nur exemplarisch genannt. Dementsprechend wurde die Neuaufteilung auch allseits begrüßt und in kürzester Zeit ohne nennenswerte Beschwerden angenommen. Dazu beigetragen hat unter anderem die Einbeziehung der Mitarbeiter-/innen in den gesamten Umstellungsprozess sowie eine offene Diskussion und frühzeitige Information der Mieterschaft.

Als weiteren Meilenstein in der Organisation der SWSG wurde im Dezember 2004 - nach einer Bauzeit von gerade einem halben Jahr - das Kundencenter im Hallschlag fertig gestellt und eröffnet. Damit reagiert das Unternehmen auf die veränderten gesellschaftlichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen und die gestiegenen Ansprüche der Mieterschaft an eine Betreuung vor Ort. Für die SWSG erstmalig werden von dort aus 2.400 Wohneinheiten dezentral durch ein für den Verwaltungsbezirk verantwortliches Team - bestehend aus Wohnungsverwal-

Beratung im Kundencenter Hallschlag





tern, Technikern und Hausmeistern - bewirtschaftet. Für alle Mieter, welche vom Kundencenter umfassend betreut werden, aber auch für Wohnungssuchende, die sich um ein neues Zuhause bemühen, gehören somit die langen Wege in die Unternehmenszentrale nach Obertürkheim der Vergangenheit an. Die Neuregelung von Entscheidungs- und Unterschriftsvollmachten für die Mitarbeiter-/innen vor Ort tragen dazu ihren Teil bei. Das Kundencenter überzeugt durch eine moderne und zugleich funktionale Optik, Möblierung und Ausstattung. Die IT-Vernetzung zur Unternehmenszentrale ist durch Datenfernleitungen gewährleistet. Von diesem Weg der Dezentralisierung erhofft sich die SWSG vor allem zufriedenere Mieter und zielgerichtetere Wohnungsbelegungen durch mehr Kundennähe, Verbesserungen bei der Beratung und Betreuung unterschiedlichster Kundengruppen, schnellere Reagibilität auf Ereignisse im Wohngebiet, die Verhinderung von sozialen Brennpunkten und von Vandalismus, die Senkung von Forderungsausfällen, motiviertere Mitarbeiter-/innen durch mehr Kompetenzen sowie allgemein eine Imagesteigerung des Unternehmens in Stuttgart. Sofern sich alle Erwartungen bestätigen, könnte dieser Pilotmaßnahme die Errichtung weiterer Kundenzentren im Stadtgebiet von Stuttgart folgen.

Zur regelmäßigen Überprüfung des Mietwohnungszustandes, aber auch zur Wahrung des engen Kundenkontaktes, hat sich die SWSG bereits vor mehreren Jahren entschlossen, im 2-jährigen Turnus alle ihre Wohneinheiten zu begehen. Im Berichtsjahr konnte erneut eine Begehungsrunde abgeschlossen werden. Das Ergebnis kann sich sehen lassen. Über 86 % aller Wohnungen befanden sich in einem guten Zustand, gefolgt von 12,5 % der Wohnungen in befriedigendem Zustand.

In Zeiten veränderter demographischer Entwicklungen, zunehmender Globalisierung, gesellschaftlicher Konflikte und allgemeinen Wertewandels in der Bevölkerung ist eine umfassende Betreuung der Mieterschaft unabdingbar. Die SWSG trägt dieser Entwicklung durch den Einsatz von derzeit 5 Sozialarbeiter-/innen und einem Mitarbeiter für die Öffentlichkeitsarbeit - außerhalb der Organisation nach Verwaltungsbezirken - gebührend Rechnung. In besonderer Weise kümmern sich diese Mitarbeiter/-innen nicht nur um Mieter, welche in Mietzahlungsschwierigkeiten geraten, psychische Handicaps aufweisen oder Probleme mit den Nachbarn haben, sondern auch generell um das gemeinsame, friedliche Zusammenleben verschiedenster Nationalitäten, Altersklassen und sozialer Stände in unseren Objekten. Gestärkt werden soll dabei vor allem das „Wir-Gefühl“. Dazu tragen unter anderem auch vielfältige Gemeinschaftsveranstaltungen in den Wohngebieten bei.

Verwaltertätigkeit

Bereits mit Wirkung zum 01.01.2003 wurde die gesamte Wohnungseigentumsverwaltung nach WEG im Rahmen einer Untervollmacht an eine externe, professionelle Verwaltungsgesellschaft übertragen. Inzwischen sind sämtliche Verwalterverträge vorzeitig oder mit Fristablauf auf den neuen Dienstleister umgestellt.

Verblieben sind lediglich 2 Hausverwaltungen zugunsten dritter Investoren, die sich in der Vergangenheit in bestimmten Wohngebieten zusammen mit der SWSG und in Baubetreuung durch die SWSG im Mietwohnungsneubau engagiert haben.







„Kundencenter Hallschlag“ - vor Umbau ▲



...nach Umbau ▲



Einweihung im Dezember 2004



Begrüßung der 1.000 Besucherin im Kundencenter






Hallschlag

















Teilquartier
Sparrhärmlingweg



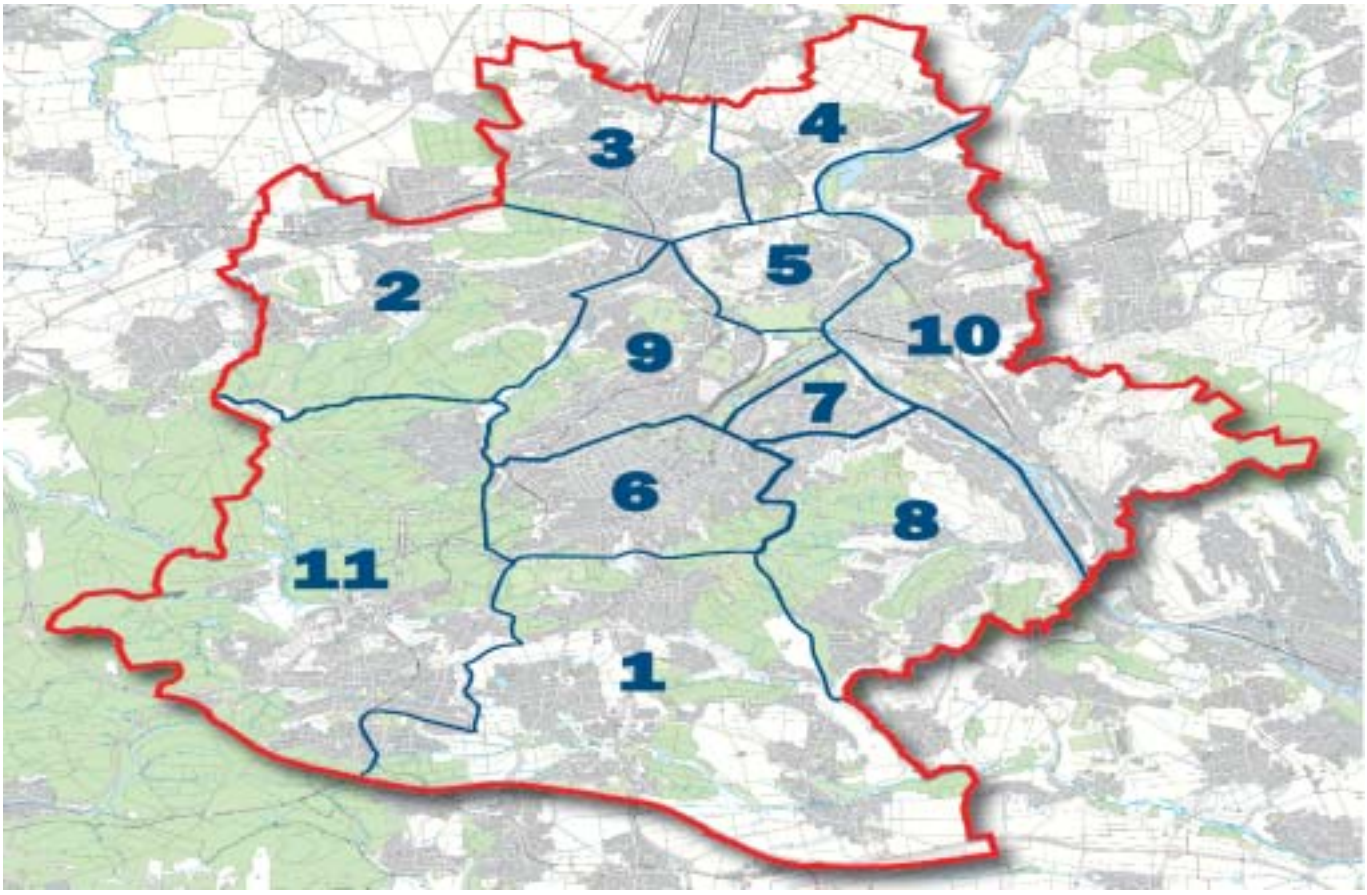


Gliederung des SWSG-Wohnungsbestandes

nach Stadtteilen

	31.12.2004
Stuttgart-Mitte	331
Stuttgart-Nord	494
Stuttgart-Ost	1926
Stuttgart-Süd	819
Stuttgart-West	727
Bad Cannstatt	3144
Birkach	259
Botnang	613
Büsnau	184
Degerloch	215
Dürrlewang	483
Fasanenhof	524
Feuerbach	603
Freiberg	545
Giebel	372
Hausen	389
Hedelfingen	151
Heumaden	545
Hofen	1
Kaltental	98
Möhringen	153
Mönchfeld	323
Mühlhausen	52
Münster	109
Neugereut	292
Obertürkheim	110
Plieningen	9
Riedenberg	294
Rohr	20
Rohracker	25
Rot	1189
Rotenberg	6
Sillenbuch	67
Sonnenberg	0
Stammheim	245
Steckfeld	153
Steinhaldenfeld	136
Uhlbach	2
Untertürkheim	366
Vaihingen	685
Wangen	513
Weilimdorf	565
Wolfbusch	116
Zazenhausen	22
Zuffenhausen	696
	18.571

SWSG-Verwaltungsbezirke



1	Dürrlewang, Fasanenhof, Birkach, Steckfeld, Sonnenberg, Degerloch, Möhringen, Plieningen
2	Feuerbach, Giebel, Hausen, Weilimdorf, Wolfbusch
3	Rot, Zuffenhausen, Stammheim
4	Freiberg, Mönchfeld, Mühlhausen, Zuffenhausen, Zazenhausen, Rot
5	Hallschlag, Bad Cannstatt, S-Nord
6	S-Mitte, S-Süd, S-West, S-Ost
7	S-Ost
8	Hedelfingen, Heumaden, Riedenberg, Rohracker, Sillenbuch, Wangen, S-Ost
9	S-Nord, S-Mitte, Feuerbach, Fürsorgeunterkünfte
10	Obertürkheim, Untertürkheim, Rotenberg, Luginsland, Uhlbach, Bad Cannstatt, Neugereut, Steinhaldenfeld, Hofen
11	Botnang, Kaltental, Büsnau, Vaihingen, Rohr, Lauchhau

Personal- und Sozialbericht

Der Personalbestand gliedert sich wie folgt:

	01.03.2005	(01.05.2004)
Geschäftsführung	2	2
Prokuristen	2	2
Handlungsbevollmächtigte	4	4
Kaufm. Angestellte	79	77,5
Techn. Angestellte	20	18
Hausverwalter (Hausmeister)	41	41
Regiegruppe	4	4
Auszubildende	6	7
	158*)	155,5*)

*) 4 Arbeitsverhältnisse sind befristet (Vertretung Mutterschaftsurlaub). 8 Mitarbeiter machen von der gesetzlichen Möglichkeit der Altersteilzeit Gebrauch.

Gegenüber dem Vorjahr hat der Personalbestand durch Neueinstellungen im Vorgriff auf absehbares altersbedingtes Ausscheiden oder Eintritt in den Vorruhestand vorübergehend zugenommen.

Die Vergütung der Angestellten erfolgt in Anlehnung an den 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	=	21 Personen
zwischen 31 und 40 Jahren	=	42,5 Personen
zwischen 41 und 50 Jahren	=	50 Personen
über 50 Jahre	=	44,5 Personen
	=	158 Personen

Danach befinden sich 71,84 % aller Mitarbeiter-/innen unterhalb des Lebensalters von 50 Jahren.

Die Personalfluktuation sowie die Fehlzeiten infolge Krankheit bewegen sich in unauffälligem Rahmen.

Der Fortbildung von Betriebsangehörigen wird die erforderliche Aufmerksamkeit geschenkt. In 2004 nahmen Mitarbeiter aus dem kaufmännischen und technischen Bereich an vielfältigen Seminaren und Schulungsveranstaltungen teil.

Die Zusammenarbeit mit dem siebenköpfigen 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.







Stuttgart-Wangen,
Ackerweg

Ersatzbebauung mit
Mietwohnungen





Stuttgart-Süd,
Buchenstraße

Abriss und Neubau von
ca. 20 Mietwohnungen







Geplanter Umbau frei gewordener Asylbewerberunterkünfte zu Mietwohnungen

Stuttgart-Riedenberg Mandarinenweg



Stuttgart-Heumaden, Gustav-Barth-Straße



Stuttgart-Feuerbach, Leobenerstraße

Ersatzbebauung mit Mietwohnungen







Stuttgart-Möhringen
„Fasanenhof“

Visualisierung des geplanten Pflegeheims mit 66 Pflegeplätzen und einer Begegnungs-stätte
(siehe Plan Seite 51)