

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2001

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

Bau- und Immobilienwirtschaft 12

Wichtigste gesetzgeberische Neuerungen für die Wohnungswirtschaft 21

Stadt Stuttgart und Wohnungsmarkt Stuttgart 25

Weitere Informationen zum Geschäftsverlauf 32

Neubautätigkeit 32

Beteiligung an freier Bauträgergesellschaft 43

Sanierungs- und Entwicklungstätigkeit 45

Bauunterhaltung 45

Eigentumsbildung in Mieterhand 46

Hausbewirtschaftung 49

Verwaltertätigkeit 55

SWSG-Verwaltungsbezirke und -Wohnungsbestände 56

Personal- und Sozialbericht 59

Kapitalherabsetzung 61

Externe Unternehmensberatung 63



Stuttgart-Degerloch, „Altengerechtes Wohnen am Zahnradbahnhof". Ausgezeichnet für Beispielhaftes Bauen 2002. Architekten: ***Kaag + Schwarz,*** *Stuttgart*







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	31.12.2001	in rd. Mio. €	(31.12.2000)
Bilanzsumme	679,0		652,4
Anlagevermögen	595,1		591,3
Stammkapital	*) 75,6		75,6
Rücklagen incl. Sonderposten	151,9		145,3
Jahresüberschuß	10,0		5,7
Dividende	–,–		–,–
Mieteinnahmen incl. Nebenkosten	96,8		93,2
Neubauumsätze**)	29,0		55,4
Instandhaltung/Wertverbesserung incl. Regiegebühren	21,4		26,8
Verwaltungsaufwand	10,5		10,6
Sonstige Angaben		Personen	
Beschäftigte incl. Auszubildende	160		155
*Bauvolumen***)		Einheiten	
Wohnungen	735		951
Gewerbe u. ä.	22		27
Garagen	413		462
*davon Baufertigstellungen***)			
Wohnungen	411		494
Gewerbe u. ä.	12		5
Garagen	238		133
Eigener Miethausbestand			
Wohnungen	19.540		19.614
Gewerbe u. ä.	499		515
Garagen	5.681		5.551

*) Per 22. April 2002 herabgesetzt auf 50,0 Mio. €

**) Anlage- und Umlaufvermögen

Rechtliche Verhältnisse

Firma

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung (SWSG)

Anschrift

70329 Stuttgart, Augsburger Straße 696

Gründung

19. Mai 1933

Eintragung im Handelsregister

16. Juni 1933, Amtsgericht Stuttgart, HRB 184

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

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

Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung

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

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

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

Stammkapital

€ 75.568.940,04
Mit Handelsregistereintragung vom 22. April 2002 auf € 50.000.000,- herabgesetzt.

Alleingesellschafterin

Landeshauptstadt Stuttgart

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

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

Geschäftsführung

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

Prokuristen

Burkhard Straub, Dipl.-Vw.,
bis 10. Januar 2002
Klemens Schmid,
Stadtverwaltungsoberrat a.D.,
bis 21. Mai 2002
Ralph A. Bernlochner, Dipl.-Oec.,
ab 19. März 2002

Handlungsbevollmächtigte

Peter Bihlmaier, Betriebswirt
Bernd Friedrich, Dipl.-Ing. (FH)
Günter Kohler, Bankkaufmann,
bis 8. Februar 2002
Christian Brabandt, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
ab 11. März 2002
Ulrich Stroh, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
ab 11. März 2002







Reihenhausbebauung
„Scharnhauser Park“,
Oskar-Schlemmer-Weg 32 -50
und
In den Holzwiesen 31 - 45
- in unmittelbarer Nachbarschaft
der Landesgartenschau 2002 -



Bericht der Geschäftsführung

Allgemeine Wirtschaftslage

Die USA ziehen die Weltwirtschaft aus dem Tief

Die sechs führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute sehen nach ihrem Frühjahrsgutachten die Weltwirtschaft vor einem Aufschwung. In den USA und der Euro-Zone gewinne die Wirtschaft in den kommenden Monaten zunehmend an Fahrt. Zur Jahreswende 2002/2003 werde die Dynamik der Weltkonjunktur ihren Höhepunkt erreichen und danach abflachen.

Dennoch rechnen die Institute für 2003 in allen wichtigen Wirtschaftsräumen der Welt mit einem höheren Wachstum als im laufenden Jahr. In den USA soll das reale Bruttosozialprodukt (BIP) nach 2,3 % in diesem Jahr, in 2003 um 3,7 % zulegen.

Japan hingegen sei weiterhin Sorgenkind der Weltwirtschaft. Die zweitgrößte Volkswirtschaft der Welt befinde sich in einer schweren Rezession. Der Niedergang der Wirtschaft werde sich im laufenden Jahr sogar noch beschleunigen und das BIP 2002 real um 1,5 % schrumpfen. Im vergangenen Jahr lag das Minus noch bei 0,5 %. Hoffnung gebe es erst für 2003. Nach zwei Rezessionsjahren dürfte das BIP dann erstmals wieder wachsen, im Jahresdurchschnitt mit moderaten 1,0 % - vor allem, weil der niedrige Yen und der US-Aufschwung die Exporte in Schwung bringe.

Keine schnelle Konjunkturerholung im Euro-Land

Die Euro-Zone ist offenbar 2001 an einer Rezession vorbeigeschrammt. Weniger Exporte, geringe Investitionen und Lagerabbau ließen die Wirtschaft schrumpfen; nicht zuletzt eine Folgewirkung der Terroranschläge vom 11. September 2001. Der Konjunktureinbruch im vierten Quartal mit einem Rückgang des realen BIP um 0,2 % dürfte nach Einschätzung der Volkswirte wohl ein Ausnahmefall gewesen sein. Schon Anfang 2002 werde das Euro-Land auf den Wachstumspfad zurückkehren, so die Experten. Allerdings könne nicht mit einem rasanten Aufschwung gerechnet werden; vielmehr werde nach Meinung der EU-Kommission die Erholung moderat ausfallen.

Im ersten Quartal 2002 lähme noch der schwache private Konsum, während im zweiten die allmähliche Erholung der US-Konjunktur positiven Einfluss auf die Euro-Zone nehme. Steigende Industrieproduktion und höhere Exporte brächten dann in 2002 die Wirtschaft in Europa in Fahrt. Als Unsicherheitsfaktor bleibe allerdings das Verhalten der Konsumenten, die sich weltweit mit größeren Käufen derzeit zurückhalten.

Wenn auch der Euro mit seinem aktuellen Referenzkurs von fast 0,94 US-Dollar seit Jahresbeginn um etwa 9 % zugelegt hat, ist dies nach Ökonomenmeinung weniger das Ergebnis eines allmählich erstarkenden Euros, als vielmehr die Folge einer temporären Dollarschwäche. Im Verhältnis zu anderen Währungen der Weltwirtschaft hat der Euro indes verloren oder sich nur geringfügig verbessert.

Deutscher Konjunktur fehlt der Schwung

Der erwartete Aufschwung in Deutschland ist im Herbst 2001 nicht eingetreten. Die jüngsten Daten aus Industrie, Bau und Einzelhandel lassen nicht erkennen, dass sich die Dynamik verstärken wird.

Die Konjunkturerholung in Deutschland vollzieht sich schleppend. Europas größte Volkswirtschaft hat zwar zum Start in den Aufschwung angesetzt; die bisherige Entwicklung mutet jedoch ziemlich kraftlos an. Die Industrienachfrage stockt, der Konsumstreik der Verbraucher hält an und die Investitionsbereitschaft liegt weiter darnieder.

Der Bundesverband Deutscher Banken warnt vor zu hochgesteckten Erwartungen, dass der Konjunkturmotor schnell auf Touren komme. Von den Experten wird in diesem Jahr gerade ein Wirtschaftswachstum um 1 % erwartet. Impulse dürften am ehesten vom Export und der Nachfrage des Staates ausgehen. Mit dieser moderaten Steigerungsrate bleibe Deutschland nach wie vor Schlusslicht im europäischen Wachstumsvergleich - allerdings verringere sich der Abstand zur Euroliga. Für das nächste Jahr hellt sich das Bild auf, wonach der Prognose zufolge das Wirtschaftswachstum auf 2,3 % zulegen werde.

Nach den Ergebnissen der jüngsten Steuerschätzung muss sich Deutschland auf massive Steuerausfälle einstellen. Die Wirtschaftsforschungsinstitute gehen davon aus, dass die magische Defizitquote von 3 % lt. EU-Stabilitätspakt in diesem Jahr nur knapp unterschritten werde. Damit könnte die Zielvorgabe, bis 2004 einen ausgeglichenen Staatshaushalt vorzulegen, in Frage stehen.

Inwieweit der Arbeitskampf und der inzwischen erreichte Pilotabschluss in der Metall- und Elektroindustrie als Signalwirkung für andere wichtige Branchen und auf breiter Front bei erwarteten höheren Lohnabschlüssen einen Rückschlag für die sich belebende Konjunktur bedeutet, werden die kommenden Monate zeigen. Die Lohn- und Preisspirale wird in Bewegung geraten. In jedem Fall werden die Arbeitgeber durch verstärkte Konzentrationsbemühungen und Rationalisierungsmaßnahmen, also Substitution des Produktionsfaktors Arbeit durch Maschinen, auf die steigenden Personalkosten reagieren und Arbeitskräfte freisetzen. Was möglicherweise die sich gut am Weltmarkt behauptende südwestdeutsche Automobil-, Elektro- und Maschinenbauindustrie an Mehrbelastungen verkraften kann, gilt noch lange nicht für die gesamte Bundesrepublik, geschweige denn für Ostdeutschland.

Deutschland hat bekanntermaßen die höchsten Arbeitskosten, die meisten Urlaubs- und Feiertage und die geringste Lebensarbeitszeit im Vergleich zu anderen Volkswirtschaften in der Welt. Mit dem Attribut eines Hochsteuerlandes tut sich Deutschland zudem schwer, ausländische Investoren anzulocken. Demgegenüber positiv zu werten ist die vergleichsweise hohe Arbeitsproduktivität in Deutschland.

Positive Konjunktureinschätzung in der Region

In der Frühjahrsumfrage der Industrie- und Handelskammer (IHK) Region Stuttgart bezeichnet ein Drittel der Unternehmen die aktuelle Lage als schlecht, wie zuletzt Mitte der neunziger Jahre. Nur 18 % der 1.100 Unternehmen aus allen Branchen, die sich an der Umfrage beteiligt haben, melden gute Geschäfte. Deutlich besser als in der Wirtschaft insgesamt ist die Situation im Fahrzeugbau und bei den Dienstleistern. Hier überwiegen die positiven Stimmen. Am schlechtesten ist die Lage im Einzelhandel und im Tourismus. Hier meldeten nach Angaben der IHK jeweils knapp mehr als die Hälfte aller Unternehmen eine negative Entwicklung.

Besser als die aktuelle Lage schätzen die Unternehmen die Perspektiven für die nächsten Monate ein. Die Nachfrage aus dem Ausland ziehe langsam an und deute auf eine Trendumkehr hin. Etwa ein Viertel der Unternehmen erwartet im nächsten Quartal eine Belebung der Nachfrage. Im Januar gingen noch lediglich 14 % der Betriebe von einem Aufschwung im folgenden Quartal aus.

Arbeitslose wieder über der kritischen Marke von 4 Millionen Menschen

Der ungünstige konjunkturelle Verlauf des Jahres 2001 hat auch Spuren auf dem Arbeitsmarkt hinterlassen. Jahresdurchschnittlich waren 3,851 Mio. (und tatsächlich am Jahresende 2001 4,015 Mio.)

Menschen arbeitslos. Die Arbeitslosenquote belief sich auf 9,4 %. In den neuen Ländern war die Arbeitslosenquote nach wie vor gut doppelt so hoch wie im Westen.

Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt um 55.000 Personen (+ 0,1 %) auf 38,8 Millionen Erwerbstätige erhöht.

Die Bundesanstalt für Arbeit geht davon aus, dass die Arbeitslosenzahl im Jahresdurchschnitt 2002 weiterhin sehr hoch bei ca. 3,9 bis 4 Millionen Menschen liegen werde. Abzuwarten bleibt, inwieweit die Umstrukturierungen der Bundesanstalt für Arbeit Auswirkungen auf die Statistiken haben werden. Hinzu kommen die in wichtigen Schlüsselbranchen von Warnstreiks begleiteten und noch nicht beendeten Tarifauseinandersetzungen. Im April 2002 war die Arbeitslosigkeit in Deutschland saisonbedingt wieder leicht gestiegen.

Eine ähnliche Prognose liefert auch das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW). Dieses erwartet für 2002 eine durchschnittliche Arbeitslosenzahl von 3,98 Millionen. Die Zahl der Erwerbstätigen bleibe voraussichtlich mit 38,8 Millionen konstant.

Andererseits blüht Schwarzarbeit in Deutschland wie noch nie. Nach Mitteilung des Instituts für Angewandte Wirtschaftsforschung (IAW) in Tübingen betrage der Anteil der Schattenwirtschaft gemessen am offiziellen Bruttosozialprodukt derzeit 16,5 % und werde in diesem Jahr um 3,5 % wachsen. Damit übertreffe das Wachstum der illegalen Wirtschaftsbereiche das voraussichtlich reguläre Wirtschaftswachstum erneut um das Drei- bis Vierfache. Durch Schwarzarbeit werden in 2002 an der legalen Wirtschaft und am Fiskus Wertschöpfungen von 350 Mrd. Euro vorbeigehen; ein volkswirtschaftlicher Schaden von gigantischem Ausmaß. Expertenmeinungen zufolge liegen die Hauptgründe der Schwarzarbeit in der zu hohen Steuer- und Abgabenlast sowie in den starken Regulierungen am Arbeitsmarkt.

Der Arbeitsmarkt von Baden-Württemberg hebt sich erfreulich positiv vom Bundesdurchschnitt ab. Im April 2002 betrug die Erwerbslosenquote 5,4 % oder absolut 291.300 Menschen und nimmt damit eine Spitzenstellung gegenüber allen 16 Bundesländern ein.

Nach Ansicht des Landesarbeitsamtes scheinen die Signale für eine konjunkturelle Belebung im Südwesten günstig. Erfahrungsgemäß werden die Auswirkungen auf dem regionalen Arbeitsmarkt - vor allem die Auswirkungen der Tarifrunde 2002/2003 - erst mit einer Verzögerung von drei bis sechs Monaten spürbar.

Der Arbeitsamtsbezirk Stuttgart mit dem Landkreis Böblingen hat 2001 dem allgemeinen Trend einer wachsenden Arbeitslosigkeit getrotzt. Im Jahresschnitt waren 25.307 Personen arbeitslos gemeldet; 2.434 Personen oder 8,8 % weniger als im Jahr 2000. Die Arbeitslosenquote verringerte sich im Jahresschnitt von 5,8 auf 5,2 %. Viele Betriebe suchten Fachkräfte oder seien bestrebt ihre Stammbelegschaft zu halten. Flexiblere Arbeitszeitvereinbarungen kommen dem entgegen. Die Bedeutung der Kurzarbeit sei zurückgegangen, stattdessen fangen Arbeitszeitkonten Spitzen und Täler bei den Aufträgen ab, so der Arbeitsamtschef. Auch die Zeitarbeit werde immer intensiver als Konjunkturpuffer genutzt, um fehlende Arbeitskräfte zu ersetzen. Immer mehr Betriebe besitzen somit eine Kern- und eine Randbelegschaft.

Die neuesten Arbeitsamtzahlen vom April 2002 waren indes leicht enttäuschend, da sich das erwartete Frühlingserwachen in der Region bisher nicht eingestellt hat. Mit einer Arbeitslosenquote von 5,6 % besteht kein Anlass zu Besorgnis, zumal die Schlüsselbranchen in der Region, der Automobilbau sowie die Elektro- und

Maschinenbauindustrie, keine Umsatzeinbrüche vermelden. Die meisten neu registrierten Arbeitslosen betreffen den Einzelhandel.

Dem Phänomen der Langzeitarbeitslosigkeit wird allerdings künftig offensiver begegnet werden müssen. Nach einer Studie des Stuttgarter Arbeitsamts hat sich gezeigt, dass die offizielle Quote der Langzeitarbeitslosigkeit nicht bei aktuell knapp 28 %, sondern weit über 50 % liegt. In vielen Fällen seien die Betroffenen durch Krankheit und Weiterbildung nie ein ganzes Jahr offiziell ohne Arbeit gewesen und demzufolge statistisch nicht als Langzeitarbeitslose erfasst, obwohl sie über Jahre hinweg in keinem dauerhaften Arbeitsverhältnis standen.

Exporte - Stütze der Konjunktur

Die Bundesrepublik, als traditionelles Exportland, hat im abgelaufenen Jahr ihre Ausfuhren in das Ausland nochmals um 5,1 % (Vj. 13,2 %) steigern können.

Vor allem die Erfolge der meist in Baden-Württemberg ansässigen High-Tech-Branchen Automobil, Maschinenbau und Elektroindustrie haben die Rolle Deutschlands als Vizeweltmeister im Export hinter den USA weiter behauptet.

Da das Exportplus im vergangenen Jahr deutlich höher ausgefallen ist, als die Zuwächse der Importe (+ 2 %), schließt die Leistungsbilanz, in der neben dem Handel- auch die Kapital- und Dienstleistungsströme erfasst sind, erstmals mit einem positiven Saldo ab und befindet sich damit im außenwirtschaftlichen Gleichgewicht.

Höchste Inflationsrate seit Jahren

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Verbraucherpreise 2001 um 2,5 % gegenüber 2000 gestiegen. Mit einem Plus von 1,9 % im Jahr 2000 und einem solchen von 0,6 % im Jahr 1999 ist dies die höchste Jahresteuerungsrate seit 1994. Als Hauptgründe anzuführen sind Verteuerungen bei Energiekosten und Nahrungsmitteln, letztere als Folge der BSE-Krise und anderer Seuchen.

Im Mai 2002 wurde der Höhepunkt der Preisentwicklung mit einem Plus von 3,5 % gegenüber den Vorjahren erzielt, um danach wieder abzuflachen. Neben Steuererhöhungen und weiteren Energiepreisverteuerungen wurde auch in einigen Branchen die Einführung des Eurobargeldes zu versteckten Preiserhöhungen missbraucht. Der strenge Winter hat zudem die Nahrungsmittelpreise für bestimmte Frischprodukte temporär explodieren lassen.

Bau- und Immobilienwirtschaft

Wohnungsbau weiter auf Talfahrt

Der Wohnungsbau in Deutschland wird nach Ansicht führender Fachleute dauerhaft zur volkswirtschaftlichen Wachstumsbremse. Ein Ende der Talfahrt ist nicht in Sicht. Seit Mitte der neunziger Jahre hat sich die Zahl der Fertigstellungen von 600.000 auf 300.000 Neubauwohnungen halbiert. Zwar sind seither 3,3 Millionen neue Wohnungen gebaut, aber nur ungefähr 2 Millionen neue Haushalte entstanden. Die Welle der Aus- und Übersiedler aus Mittel- und Osteuropa ist abgeebbt und der Bedarf der Baby-Boomer-Generation weitgehend gedeckt. Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist statistisch ausgeglichen: 38 Millionen privaten Haushalten stehen in etwa ebenso viele Wohnungen zur Verfügung. Wohnungsmangel ist augenblicklich nur in einigen Ballungszentren anzutreffen. Allerdings fehlt es in fast allen deutschen Städten an attraktiven Wohngebäuden mit ansprechender Architektur und Raum-

atmosphäre für gehobene Ansprüche. Außerdem nimmt der Wohnflächenverbrauch pro Einwohner ständig zu und hat inzwischen einen neuen, durchschnittlichen Höchststand von 40 m² erreicht.

Während in den europäischen Nachbarländern der Konjunkturaufschwung die Wohnungsmärkte anfacht und der Bauwirtschaft zu neuem Schwung verhilft, ist Deutschland auch im Wohnungsbau auf einen der hinteren Plätze abgerutscht.

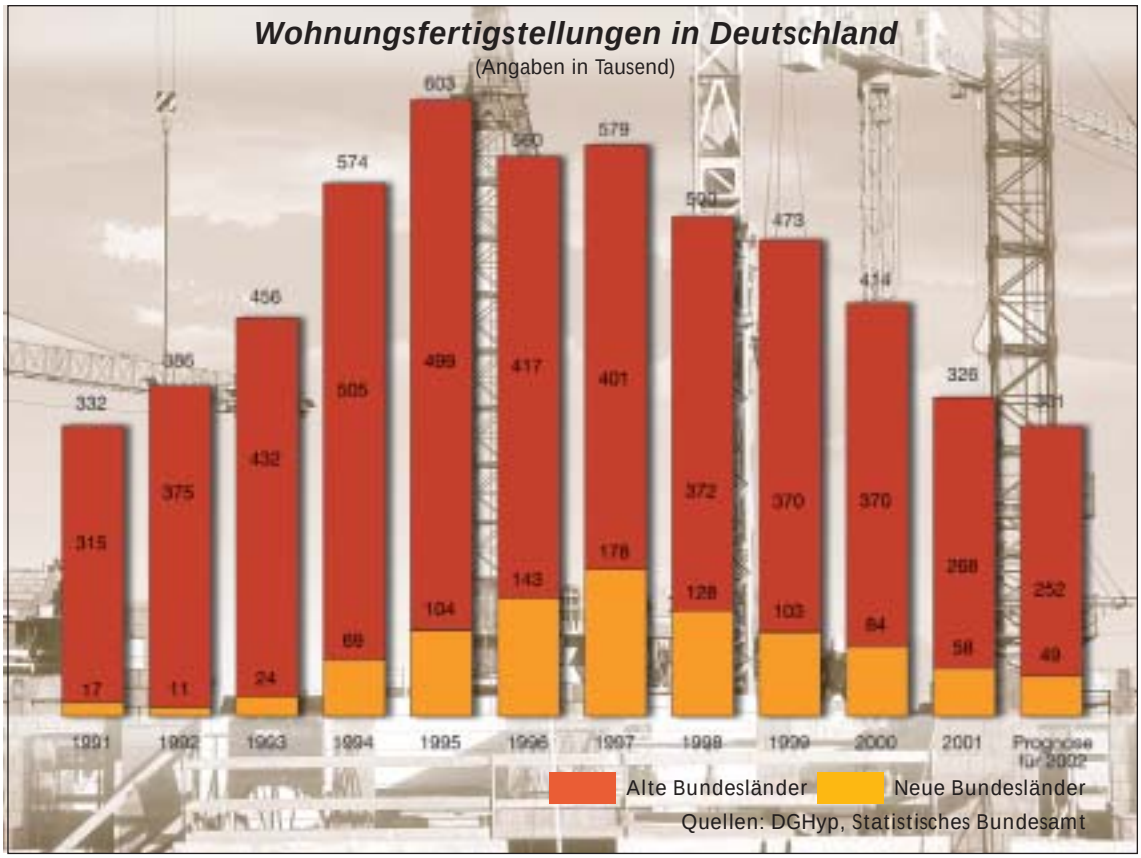
Angesichts der Entspannung haben Bund, Länder und Gemeinden ihre Hände vom Wohnungsmarkt zurückgezogen. Der soziale Wohnungsbau spielt kaum mehr eine größere Rolle und privaten Wohnungsinvestoren sind viele der begehrten Steuervorteile genommen worden.

Zwar fließen immer noch massive Subventionen in die Wohnungsmärkte: Eigenheim- und Ökozulage, Finanzhilfen für junge Erwerber, Steuererleichterungen für die Modernisierung denkmalgeschützter Gebäude und für Sanierungsgebiete, degressive Abschreibung und Städtebaufördermittel u.a. für das Sonderprogramm „Stadtumbau Ost“, aber für private Investoren, die wichtigsten Auftraggeber für die Bauwirtschaft, ist das Investitionsklima getrübt. Es fehlt vielerorts an überzeugender Nachfrage und an Inflation, die in der Vergangenheit immer dafür sorgte, dass die Mieten und Preise stiegen und die Hypothekenschulden entwertet wurden. Für zusätzliche Verunsicherung der Anleger haben die Mietrechtsreform vom vergangenen September und die Bauabzugsteuer vom Januar diesen Jahres gesorgt. Hinzu kommen Diskussionen über eine verschärfte Erbschaft- und Grundsteuer, eine Wiedereinführung der Vermögensteuer, Kürzungen bei den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und der Eigenheimzulage sowie ein über die EU national umzusetzendes Anti-Diskriminierungsgesetz. Danach sollen Vermieter gezwungen werden, auch Minderheiten als Mieter zu akzeptieren. Werden diese ohne sachlichen Grund abgelehnt, kann ihre Entscheidung gerichtlich überprüft werden. Die Vermieter müssen dann mit Schadenersatzforderungen rechnen.

Seit 1995 bleiben die Kapitalanleger dem Wohnungsmarkt fern. Zwar haben die Turbulenzen an den Wertpapierbörsen das Interesse vieler Anleger auf die relativ sicheren Immobilien gelenkt; doch wer Geld besitzt, investiert lieber im Ausland, wo weder ein strenger Mieterschutz noch ständig wechselnde und damit unkalkulierbare steuerliche Rahmenbedingungen die Renditeerwartungen gefährden.

Derzeit befindet sich auch die Stütze des Wohnungsbaus, der Eigenheimbau, auf dem Rückzug. Nachdem historisch niedrige Zinsen im Frühjahr 1999 den Eigenheimerwerb angefacht hatten, sind die Fertigstellungen seit Mitte 2000 rückläufig und gegenüber 1999 im Jahr 2001 in Westdeutschland um 18,5 % und in Ostdeutschland um 24 % gesunken. Die noch unsicheren Konjunkturerwartungen und der Abbau von Arbeitsplätzen bremsen die Verschuldungsbereitschaft, zumal seither keine realen Einkommenssteigerungen mehr stattgefunden haben. Zwar haben sich die Einkommen seit 1991 um 19 % erhöht; wird jedoch die Inflation abgezogen, ist die Nettokaufkraft seither um 1,3 % gesunken; im Vergleich zu 1993 sogar um 6,7 %.

Deutschland liegt mit seinen Wohnungsbauleistungen im europäischen Vergleich damit an fünfletzter Stelle. Nach Informationen des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (ifs), Berlin, wurden in der Bundesrepublik im vergangenen Jahr 4,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner erstellt. Lediglich in Italien (3 Wohnungen), Großbritannien und Dänemark (je 2,8 Wohnungen) und Schweden (1,7 Wohnungen) war die Neubau-Wohnungsquote noch geringer. An der Spitze der europäischen Rangliste steht Irland mit 13 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Dahinter folgen Spanien und Portugal (je 11,2 Wohnungen).



Entsprechend dem Bevölkerungsanteil hätten in Deutschland im vergangenen Jahr 410.000 Wohnungen gebaut werden müssen. Nach Auffassung des ifs könnte in 2002 die 300.000er-Grenze sogar unterschritten werden. In Westdeutschland würde die Neubauquote dann dem Niveau von Ende der achtziger Jahre entsprechen. Dabei muss bedacht werden, dass es sich bei allen Wohnungsbaustatistiken um Bruttoangaben handelt, unberücksichtigt der Abgänge durch Abriss, Umnutzung, Verschleiß o.ä.

Ebenso unterrepräsentiert ist Gesamtdeutschland mit einer Eigentumsquote von 42 %, wohingegen diese in den Niederlanden 52 %, in Frankreich 54 %, in Österreich 56 %, in Großbritannien 69 % und in Belgien 70 % beträgt.

Volkswirtschaftlich erscheint es unverständlich, wenn ein ganzer Wirtschaftszweig mit hoher Multiplikatorwirkung wie die Baubranche, deren Wertschöpfungspotenziale weit höher liegen, als die der vielbeachteten Automobilindustrie, quasi dem Zerfall preisgegeben wird und dadurch viele Firmen und Arbeitsplätze vernichtet werden.

Auch Baden-Württemberg liegt im Trend abnehmender Wohnungsbauleistungen. Nach den Zahlen des Statistischen Landesamtes setzt sich der seit 1995 anhaltende Rückgang der Wohnungsbaunachfrage - erkennbar an der Zahl der insgesamt erteilten Baugenehmigungen - im Jahr 2001 nochmals fort. So errechnet sich bei der Zahl der genehmigten Wohnungen in 2001 ein Rückgang gegenüber 2000 von nahezu 19 %. Die 31.400 zum Neubau freigegebenen Wohnungen betreffen 12.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (./. 20 %), 5.200 Wohnungen in Zweifamilienhäusern (./. 19 %), 14.200 Wohnungen in Einfamilienhäusern (./. 20 %). Weniger rückläufig als beim Neubau waren die Genehmigungen im Bestand. Mit 3.100 Wohnungen war lediglich ein Rückgang von rund 6 % zu verzeichnen.

Die vorliegenden Fertigstellungszahlen zeigen einen starken Einbruch bei den Einfamilienhäusern von 20 % (./. 4.005 Wohnungen). Ebenfalls rund 20 % beträgt der Rückgang bei den Zweifamilienhäusern von 7.932 Wohnungen auf 6.288 Wohnungen (./. 1.644 Wohnungen). Die Fertigstellungszahlen bei den Eigentumswohnungen lagen mit 3.684 Wohnungen oder 23 % unter dem Vorjahresergebnis von 15.957.

Die Gesamtfertigstellungen betrugen einschließlich Wohnungen in Nichtwohnungsgebäuden und Wohnungen in Wohnheimen 38.760 Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr sind dies 15.789 Wohnungen oder 28,9 % weniger Fertigstellungen.

Lage am Bau weiter verschlechtert

Im deutschen Bauhauptgewerbe lässt die konjunkturelle Wende auf sich warten. Wie der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie berichtet, ist der Auftragseingang im Januar 2002 um 5,9 % gesunken. Zugleich seien die Auftragsbestände zum Jahreswechsel auf den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung zurückgefallen. Ende 2001 hatte die Summe aller noch nicht ausgeführten Bauaufträge nur noch einen Wert von 21,3 Mrd. €. Das sind 35 % weniger als im umsatzstärksten Jahr 1995.

Die Hoffnung, dass sich die Baunachfrage nach dem schlechten Ausklang des letzten Jahres zu Beginn des neuen Jahres wieder erholen würde, hat sich damit nicht erfüllt. Einziger Lichtblick ist der öffentliche Bau. Die Nachfrage der Gebietskörperschaften nach Bauleistungen sei um 14,7 % gestiegen, zum großen Teil aufgrund eines Plus im Straßenbau von 29,8 %. Um die schlechten Zahlen im Wirtschaftsbau (./. 11,9 %) und im Wohnungsbau (./. 17,8 %) zu kompensieren, reiche dies aber nicht, so der Hauptverband.

Mit Blick auf den niedrigen Auftragsbestand wird ein weiterer Anstieg der Insolvenzen im Bauhauptgewerbe für unvermeidlich erachtet. Schon im vergangenen Jahr wurde die höchste Zahl an Konkursen von Bauunternehmen seit der Wiedervereinigung registriert. Insgesamt meldeten 9.000 Unternehmen des Baugewerbes Insolvenz an, darunter 4.900 Unternehmen des Bauhauptgewerbes. Damit lag die Zahl im Bauhauptgewerbe um 8,5 % über dem Vorjahreswert. Die Zahl der Insolvenzen ist in Westdeutschland mit 12,2 % stärker gestiegen als im Osten mit 2,8 %. Obwohl diese Zahlen erschreckend sind, ist ein Kapazitätsabbau unumgänglich. Solange jedoch bei einer Insolvenz zwei oder drei neue Unternehmen als Spaltprodukte nachwachsen, könne der Abbau nicht stattfinden, so die Einschätzung der Wirtschaftsauskunftei Creditreform. Danach entfallen in Westdeutschland 8,4 % und in Ostdeutschland sogar 16,5 % aller Unternehmensneugründungen auf das Baugewerbe.

Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes rechnet wegen der anhaltenden Krise in der deutschen Bauwirtschaft damit, dass die Beschäftigtenzahl bis zum Jahresende von derzeit 950.000 noch einmal um 40.000 bis 50.000 Personen sinkt. Im vergangenen Jahr waren erstmals seit der Wiedervereinigung weniger als eine Million Menschen legal am Bau beschäftigt. Indes wird die Zahl der Schwarzarbeiter am Bau auf 300.000 geschätzt.

Nach Auffassung des Ifo-Instituts wird die Bauindustrie auch in den kommenden Jahren das Wirtschaftswachstum in Europa bremsen. In Deutschland werde das Bauvolumen in diesem Jahr weiter um 1,3 % zurückgehen. Zwar stecke der Bausektor nicht überall in Europa so tief in der Rezession wie in Deutschland; mit spürbarem Wachstum rechnen die Experten erst wieder ab 2004.



Stuttgart-Weiimdorf
„Fasanengarten“,
Eigentumswohnungen
Heimerdinger Weg





Stuttgart-Weilimdorf
„Fasanengarten“,
Reihenhausbebauung
Hausenring 18 - 30











Stuttgart-Weilimdorf „Fasanengarten“, Reihenhausbebauung Weingartenbergle

Luftbild zeigt den derzeitigen Aufsiedlungsstand sowie die noch verfügbaren Geländevorräte von SWSG und WBF

Nach Informationen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg verzeichneten die Betriebe des Bauhauptgewerbes im Jahr 2001 bei den Auftragseingängen einen Rückgang um 5 % gegenüber dem Vorjahr. Als Folge davon wurde die Produktion - erstmals seit 1998 - um nahezu 7 % gedrosselt. Auch bei der Beschäftigtenzahl hat sich der Abschmelzprozess um weitere fast 5 % fortgesetzt, so dass am Jahresende 2001 noch etwa 170.400 Personen im Bauhauptgewerbe tätig waren.

Der Fachverband Bau Württemberg e. V., Stuttgart, geht in seiner Fachmitteilung zum Jahreswechsel 2001/2002 davon aus, dass die Bauwirtschaft im Land noch weit entfernt von einer belebenden Konjunkturwende sei.

Neuer Rekord bei den Firmenzusammenbrüchen

In Deutschland sind 2001 so viele Unternehmen zahlungsunfähig geworden wie noch nie seit der Wiedervereinigung. Genau 32.278 Firmen schlitterten im vergangenen Jahr in die Pleite, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Die Wirtschaftsauskunftei Creditreform erwartet, dass die Pleitewelle trotz positiver Konjunktursignale weitergehen wird. 2002 werde die Zahl der Unternehmensinsolvenzen um ein Viertel auf 40.000 Firmen ansteigen.

Der Anstieg der Unternehmenszusammenbrüche fiel im vergangenen Jahr doppelt so hoch aus wie noch 2000. Neben der schwachen Konjunktur machen die Experten das für das Kleingewerbe attraktivere Insolvenzrecht für den Anstieg verantwortlich. Die Insolvenzen bei Unternehmen sind nach Darstellung des Statistischen Bundesamtes seit Anfang der 90er Jahre stetig gestiegen. Nur 1999 war es zu einer Unterbrechung des negativen Trends gekommen.

Am stärksten betroffen war das Baugewerbe, in dem knapp 28 % aller Insolvenzen anfielen. Überdurchschnittlich stark um 151 % stieg die Zahl der Pleiten bei den Aktiengesellschaften an. Insgesamt 442 Gesellschaften beantragten 2001 das Insolvenzverfahren. Die am stärksten insolvenzbedrohte Rechtsform bleibt allerdings die GmbH.

Die Gerichte ermittelten für alle Insolvenzanträge in 2001 offene Forderungen von über 31 Mrd. € (Vj. 24 Mrd. €). Bei den betroffenen Unternehmen waren über 200.000 Arbeitnehmer beschäftigt. Tatsächlich dürfte die Zahl weit höher liegen, da bei mehr als einem Fünftel aller Anträge keine Angaben zu den Beschäftigten gemacht wurden.

Auffällig ist außerdem, dass die Pleitewelle bei älteren Unternehmen fast doppelt so stark anwuchs wie bei jüngeren Firmen, die weniger als acht Jahre bestehen. Die schwierige Konjunkturlage hat damit auch viele Betriebe erreicht, die sich lange Zeit gerade noch über Wasser halten konnten, so die Erklärung von Experten der Creditreform.

In Ostdeutschland stieg die Zahl der Unternehmensinsolvenzen um 5,7 % auf 8.506 und damit deutlich schwächer als im Bundestrend. Nach Ansicht der Wirt-



schaftsauskunftei Creditreform gingen viele angeschlagene Unternehmen dort bereits vor 2001 in Konkurs.

Auch im Vergleich zu den europäischen Nachbarn nimmt Deutschland nach Großbritannien eine Spitzenstellung in der Insolvenzstatistik ein. Nach Untersuchungen der Wirtschaftsauskunftei Creditreform haben alle Unternehmenszusammenbrüche gemeinsame Ursachen: Schlechte konjunkturelle Entwicklung, geringe Eigenkapitaldecke, hohe Steuerlasten, Forderungsausfälle und Strukturprobleme, wie z. B. in der Baubranche.

Mieten wieder im Aufwärtstrend

Nach Zeiten stagnierender oder sinkender Mieten müssen sich die Mieter in Deutschland wieder auf steigende Mietpreise einrichten. In den vergangenen 12 Monaten sind die Wohnungsmieten bundesweit um durchschnittlich 2,8 % gestiegen, so der Ring Deutscher Makler (RDM). Lediglich bei Neubauten fiel der Anstieg mit 2,1 % etwas geringer aus. Ursache für die Preissteigerungen sei die verstärkte Nachfrage. Trotz des Anstiegs lägen die Mieten bei Neuverträgen dennoch bis zu 8 % unter denen der Jahre 1994/95.

Bei Altbauwohnungen in westdeutschen Großstädten beträgt die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter nach den Angaben des Maklerverbands € 5,47; bei Nachkriegsbauten sind es € 5,97. Bei Neubauten im Erstbezug werden im Mittel € 7,36 verlangt. Die Preisspanne in den verschiedenen Städten ist jedoch beachtlich. So liegt München mit einem Quadratmeterpreis von € 10,00 für Nachkriegsbauten klar an der Spitze. Auch in Düsseldorf mit € 7,40, Köln mit € 7,20, Heidelberg mit € 7,15 und Hamburg mit € 7,00 ist das Preisniveau sehr hoch. Stuttgart, mit den nach München zweitteuersten Grundstückspreisen in der Bundesrepublik, liegt in der Mietpreisstatistik indes nur im Mittelfeld. Nach Einschätzung des Vizepräsidenten des Verbands Deutscher Makler (VDM) wird sich dies in den kommenden Jahren ändern. Er rechnet langfristig mit einem Mietpreisanstieg von 3 bis 4 % im Jahr.

Aufgrund der stärkeren Aufwärtsentwicklung bei den Mieten in den alten Bundesländern hat sich die Differenz zu den Mieten in Ostdeutschland im vergangenen Jahr weiter vergrößert. Noch immer stehen die neuen Länder vor dramatischen Leerstandsproblemen, die sich nach aktueller Zählung auf ca. 1,3 Mio. unvermietete Wohnungen belaufen. Zur Marktregulierung werden Gebäudeabrisse im Bundessonderprogramm „Stadtumbau Ost“ gefördert.

Ausschlaggebend für Wohnungsnachfrage und Miethöhe ist nach den Angaben des Verbands nicht mehr die Größe der Städte, sondern deren Wirtschaftskraft. Die Frage, ob durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze eine Zuwanderung stattfinde, sei ein allesentscheidender Faktor. Dies gelte vor allem für die wirtschaftlich dynamischen Großstädte in Süddeutschland.

Steigende Zinsen ab Herbst?

Kaum gab es einen Zeitraum in der jüngeren Wirtschaftsgeschichte, in dem die Zinsen so anhaltend niedrig waren, wie in den letzten Jahren - zur Freude von Bauherren und Kreditnehmern und zum Verdruss der Sparer.

Die Europäische Zentralbank (EZB) wird den Euro-Leitzins nach Einschätzung des Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IfW) wieder erhöhen, sobald sich der Aufschwung gefestigt habe. Im Winterhalbjahr 2002/2003 sehen die Kieler Ökonomen den Schlüsselzins auf 4,0 bis 4,5 % steigen. Einen ersten Zinserhöhungsschritt werde es bereits im Herbst geben. Von den z. Zt. mit 3,25 % niedrigen Notenbankzinsen gingen auf die Konjunktur im Euro-Raum anregende Wirkungen aus.

Nach Auffassung des Präsidenten der EZB seien die Risiken für die Preisstabilität jetzt stärker nach oben gerichtet. Ein Zinsschritt könne u. U. nur dann unterbleiben, wenn die Inflationsrate in den kommenden Monaten unter 2 % falle und auch im Durchschnitt des laufenden Jahres dort verharre. Sorge bereite ihm allerdings die noch nicht überzeugende Konjunkturbelebung in den USA, die Ölpreisentwicklung und die Verteuerungen im Dienstleistungssektor neben aktuell vor allem die Tarifauseinandersetzungen an der Lohnfront in einigen Regionen des Euro-Raumes. Überzogene Lohnforderungen seien Gefahr für Preisstabilität, Wachstum und Beschäftigung.

Aufgrund dieser drohenden Zinsrisiken erscheint es für Kreditnehmer, vor allem Investoren, durchaus sinnvoll, zu den jetzigen attraktiven Konditionen ihren Kreditbedarf einzudecken, als auf eine unsichere Zukunft zu spekulieren.

Basel II und die Wohnungswirtschaft

In Basel, dem Sitz der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ), wird intensiv an einem völlig neuen System der Kreditbeurteilung gearbeitet, das ab etwa 2005 für alle Geschäftsbanken in Kerneuropa einheitlich und verbindlich angewandt werden soll. Was unter dem Arbeitsnamen „Basel II“ entwickelt wird, hat fundamentale Auswirkungen auch auf die Wohnungswirtschaft und könnte die Bankbeziehungen von allen kreditsuchenden Immobiliengesellschaften und sonstigen Eignern von Miethaus- bzw. Gewerbesitz grundlegend verändern.

Basisüberlegung von Basel II ist, die Bonitätsprüfung der Kreditsuchenden dadurch zu standardisieren, dass sog. „ratings“ (Kreditwürdigkeitsklassifizierungen) verbindlich eingeführt werden. Nicht mehr die jeweiligen Kreditabteilungen prüfen individuell nach jeweils unterschiedlichen internen Bankstandards bzw. Kreditprüfverfahren die Bonität, sondern die Unternehmen werden nach einheitlichen, staatlich bzw. zentralbankseitig vorgegebenen Regeln in ihrer Kreditwürdigkeit in verschiedene Klassen zusammengefasst.

Diese Methoden sind in den USA lange bekannt. Die wichtigsten Klassifizierungsgesellschaften mit großer Bedeutung und Macht sind „Moody's“ und „Standard and Poor's“. Ihre Klassifizierung reicht von AAA (allerbeste Adresse) bis zur ganz schlechten Einschätzung C. Diese Ratinggesellschaften beschäftigen ein Heer von Fachleuten auf dem Sektor Bilanzanalyse bzw. Unternehmenseinschätzung und -bewertung. Wer in den USA als Unternehmen etwas gelten will, muss sich einem solchen Rating unterziehen und die erheblichen Kosten dafür auf sich nehmen.

Basel II sieht nicht vor, dass dieses System 1:1 auf Europa übertragen wird. Dies wäre auch nicht machbar, denn Vergleichbares an „Einschätzunternehmen“ gibt es hierzulande nicht; es müssten solche Firmen erst über längere Zeit aufgebaut werden. Stattdessen wird angedacht, dass z. B. die Banken unter Überwachung selbst nach den vorgeschriebenen Regeln und Methoden die Einschätzung vornehmen. Akut ist dabei die Überlegung, dass der grundsätzlich geringe Risikogehalt von Immobilienfinanzierungen erleichternd in das Rating einfließen muss.

Während in Deutschland etwa 60 % aller Immobilieninvestitionen über Banken finanziert werden, sind dies in den USA hingegen nur 20 %. Auch kennen die USA nur wesentlich kürzere Kreditlaufzeiten, die mit geringerem Ausleihungsrisiko gleichgesetzt werden, wohingegen der Immobilienbranche von Deutschland gerade an einer langfristigen Kalkulationssicherheit bei ihren Kreditaufnahmen gelegen ist.

Hintergrund all dieser geplanten Neuerungen, welche die Kreditwirtschaft in Zukunft revolutionieren werden, ist das

Ziel einer Individualisierung der gesetzlich vorgeschriebenen Kreditdeckung und damit zugleich der Zinsfestsetzung. Z. Zt. muss das gesamte Kreditvolumen in der Bilanz der Bank einheitlich mit 8 % Eigenkapital gedeckt sein. Diese 8 % stellen eine eingefrorene Sicherheitsreserve dar, die keine Zinsen erbringt. Bei der Zinskalkulation der Bank wird dies heute zinserhöhend für alle Kreditnehmer gleichermaßen berücksichtigt. Künftig soll der Deckungsprozentsatz nach einem vorgegebenen Schema entsprechend der jeweils unterschiedlichen Kreditklassifizierung differenziert für den einzelnen Kunden festgelegt werden mit dann auch unterschiedlicher Zinskalkulation. Der Zinssatz könnte je nach Rating mal über, mal unter dem Durchschnitt liegen. Gute Kreditnehmer zahlen weniger, schlechte Kreditnehmer höhere Zinsen.

Die neuen Regeln werden für alle gewerblichen Kreditnehmer gelten, auch für Wohnungsunternehmen und Immobilienentwickler. Hierauf muss sich die Branche einstellen und im Interesse eines guten Ratings mit der Folge niedrigerer Zinsen ihre Bilanzrelationen entsprechend positiv zu gestalten versuchen.

Wichtigste gesetzgeberische Neuerungen für die Wohnungswirtschaft

Am 22. Mai 2001 ist nach Vorgabe einer entsprechenden EU-Richtlinie das *Signaturgesetz* in Kraft getreten. Das Gesetz soll die signierten Daten zuverlässig schützen, um so die elektronische Signatur als gleichwertige Alternative zur handschriftlichen Unterschrift zu ermöglichen. Im *Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts,* das zum 1. August 2001 in Kraft trat, wird der bisherigen Schriftform die „elektronische Form“ und zum anderen die „Textform“ gleichgestellt. Beide Formen machen die bisherige handschriftliche Unterschrift entbehrlich. Die Textform ist insbesondere im Rahmen des Mietrechts, z. B. bei Mieterhöhungen, von Bedeutung.

Sowohl das *Rabattgesetz* als auch die *Zugabenverordnung* sind seit 24. Juli 2001 außer Kraft. Die starren Regelungen dieser Gesetze hatten oftmals zu Kollisionen bei Werbung und Vertriebsinitiativen geführt. Künftig werden unzulässige Rabatt- und Zugabentatbestände nicht mehr an formalen Regelungen des Rabattgesetzes gemessen, sondern an den allgemeinen Lauterkeitsregelungen des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG), insbesondere am Tatbestand der Sittenwidrigkeit (§ 1 UWG) und am Verbot irreführender Werbung (§ 3 UWG). Die Regelungen der Preisangabenverordnung, die den Verbrauchern einen zuverlässigen Preisvergleich ermöglichen soll, sind weiterhin zu beachten.

Mit der Rentenreform wurde das bisherige System der gesetzlichen Rentenversicherung grundlegend verändert. Kernstück ist die Sicherung des Lebensunterhalts im Alter und der Aufbau einer privaten zusätzlichen, steuergeförderten Altersversorgung. Novelliert wurden auch weite Teile der betrieblichen Altersversorgung. So wurde das *Altersvermögensgesetz* am 26. Juni 2001 verkündet und trat in seinen wesentlichen Teilen am 1. Januar 2002 in Kraft. Das selbstgenutzte Immobilieneigentum wurde neben den klassischen Hauptanlageformen, der Direktversicherung sowie der Pensions- und Unterstützungskasse, mit einbezogen. Es bleibt abzuwarten, ob trotz der komplizierten Gesetzesbestimmungen die Wohnungswirtschaft letztlich davon profitiert.

Mit dem Gesetz zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften ist am 1. August 2001 das *Lebenspartnerschaftsgesetz* in Kraft getreten. Das Gesetz schafft für gleichgeschlechtliche Paare das Institut der eingetragenen Lebenspartnerschaft. Vergleichbar mit der Ehe wird sie vor der



Stuttgart-Heumaden,
Wohngebiet Bockel-, Bildäcker-, Korianderstraße.
Bestandssanierung mit Nachverdichtung





Neubau Eigentumswohnungen
Bildäckerstraße 14 + 22.
Ausgezeichnet für
Beispielhaftes Bauen 2002.
Architekten und Stadtplaner:
Prof. Kaiser + Kaiser,
Stuttgart



zuständigen Behörde auf Lebenszeit eingegangen und begründet während ihres Bestehens u. a. gegenseitige Unterhaltsverpflichtungen sowie Erb- und Pflichtteilsrechte. Im mietrechtlichen Bereich werden die Lebenspartner den Ehegatten gleichgestellt, so dass für sie bei Tod des Partners ein Eintrittsrecht in den Mietvertrag besteht (§ 563 BGB n. F.).

Zum 1. September 2001 ist das viel diskutierte *Mietrechtsreformgesetz* in Kraft getreten. Es übernimmt zwar in weiten Bereichen die Regelungen des bisherigen Rechts. Da der Gesetzgeber jedoch die Vereinfachung des Mietrechts im Sinne von Klarheit, Verständlichkeit und Transparenz angestrebt hat, führte dies zum einen zu einer völligen Neugliederung des gesamten Mietrechts. So wurden auch bislang außerhalb des BGB liegende Gesetze, wie das Miethöhegesetz und das Sozialklauselgesetz, aufgehoben und in das BGB integriert. Zum anderen finden sich zahlreiche sprachliche Abänderungen und vor allem seitens des Gesetzgebers vielfältige handwerkliche Ungereimtheiten, die in der Zukunft zwangsläufig zu einer veränderten Auslegung der Gesetze durch die Rechtsprechung und damit zu mehr Rechtsunsicherheit führen werden.

Auf völliges Unverständnis in der Bauwirtschaft ist das zum 7. September 2001 in Kraft getretene *Gesetz zur Eindämmung illegaler Beschäftigung im Baugewerbe* gefallen. Kernaussage des Gesetzes ist, dass der Auftraggeber von Bauleistungen ab 1. Januar 2002 - sollte der Auftragnehmer keine Freistellungsbescheinigung vorlegen - einen 15 %-igen Zahlungseinbehalt von dem Rechnungsbetrag vornehmen muss, den er sodann an das zuständige Finanzamt abzuführen hat. Die abgeführte Steuer wird auf die Steuerschuld des Bauunternehmers angerechnet. Dies gilt auch für private Vermieter, wenn diese mehr als zwei Wohnungen oder Grundstücke vermieten und die Bauleistungen bestimmte Bagatellgrenzen überschreiten. Mit dem Gesetz erhofft sich der Gesetzgeber eine Stärkung der Konkurrenzfähigkeit seriöser Bauunternehmer. Letztendlich wird jedoch nur der Auftraggeber auf seine Kosten kraft Gesetzes als Steuereintreiber missbraucht.

Das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts ist zum 1. Januar 2002 in Kraft getreten. Ziel des Gesetzgebers war, die traditionelle soziale Wohnungsbauförderung zu einer sozialen Wohnraumförderung weiter zu entwickeln durch Schaffung eines neuen *Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung* (WoFG).

Das II. WoBauG wurde zu diesem Zeitpunkt aufgehoben. Die Kostenmiete gibt es somit nicht mehr, vielmehr wird in der jeweiligen Förderzusage die höchstzulässige Miete bestimmt. Lediglich für den bis zum 31. Dezember 2001 bereits geförderten Altbestand bleiben das II. WoBauG, das Wohnungsbindungsgesetz, die Neubaumietenverordnung, die II. Berechnungsverordnung und das Fehlbelegungsabgabegesetz in ihrer bisherigen Fassung und damit auch die Kostenmiete weiter bestehen.

Entsprechend einer nachdrücklichen Forderung aus der Wohnungswirtschaft wurden im Zuge des Reformgesetzes verschiedene unzeitgemäße Festsetzungen in der II. Berechnungsverordnung und im Wohnungsbindungsgesetz aktualisiert. Im wesentlichen:

- Anpassung der Kostenpauschalen (§§ 26, 28, 41 II. BV).

  Verwaltungskosten:
  € 230,00/WE p. a.
  € 30,00/GA p. a.

  Instandhaltungskosten:
  WE, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt € 7,10/m² Wfl. p. a.
  WE, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt € 9,00/m² Wfl. p. a.
  WE, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt € 11,50/m² Wfl. p. a.

Hinzu kommen Zu- bzw. Abschläge bei Übernahme kleiner Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen und bei besonderen Ausstattungsmerkmalen.

- Neuregelung der Einkommensgrenzen (§ 9 WoFG, § 5 WoBindG)

  1-Personen-Haushalt € 12.000,00
  2-Personen-Haushalt € 18.000,00

  Erhöhungsbetrag für jede zum Haushalt rechnende Person € 4.100,00 sowie pro Kind € 500,00.

- Legalisierung der Übertragung von Belegungsbindungen.

Am 21. Dezember 2001 wurden in Baden-Württemberg sowohl die *Verordnung über den erweiterten Kündigungsschutz bei umgewandelten Mietwohnungen* als auch die *Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum* veröffentlicht. Beide Verordnungen sind lediglich noch für die Städte Freiburg, Heidelberg, Konstanz, Mannheim und Tübingen von Relevanz.

Am nachhaltigsten wird sich das zum 1. Januar 2002 in Kraft getretene *Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts* auswirken. Mit dem Gesetz werden EU-Richtlinien umgesetzt, die das nationale Schuldrecht partiell vereinheitlichen, wie z. B. die Verbrauchsgüterrichtlinie, die Zahlungsverzugsrichtlinie und die E-Commerce-Richtlinie. Der nationale Gesetzgeber hat jedoch die erforderliche Richtlinienumsetzung zu einer umfassenden Modernisierung des Schuldrechts genutzt. Das Verjährungsrecht, das Rücktrittsrecht, das Leistungsstörungsrecht, das Kauf- und Werkvertragsrecht sind davon betroffen. Rechtsinstitute, die bislang nur die Rechtsprechung vorgab, wie die positive Forderungsverletzung und die Haftung bei vorvertraglicher Pflichtverletzung sind nun kodifiziert. Das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz bezieht nunmehr auch das AGB-Gesetz in das BGB ein.

Seit 1. Februar 2002 in Kraft ist die *Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV).* Sie löste damit die Wärmeschutz- (WSVO '95) und Heizungsanlagenverordnung (HeizAnlV '98) ab. Mit dieser Verordnung werden die Anforderungen für den gesamten Energieverbrauch eines Gebäudes, also Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung, in einem Regelwerk zusammengefasst.

Die Energiesparverordnung stellt an Bauherren, Architekten und Planer neue Anforderungen, schafft aber auch größere Freiräume für integrierte Lösungen zwischen Gebäudehülle und Gebäudetechnik. Ein niedrigerer Standard im baulichen Wärmeschutz kann künftig durch effizientere Gebäudetechnik aufgewogen werden und umgekehrt.

Die wichtigsten Regelungen für Neubauten:

- Der zulässige Heizenergiebedarf wird um durchschnittlich 30 % gesenkt - wobei das Anforderungsniveau für größere Mehrfamilienhäuser stärker sinkt als das für Ein- und Zwei-Familienhäuser.

- Umwandlungsverluste außerhalb des Gebäudes, elektrischer Hilfsenergieverbrauch und der Einsatz von regenerativen Energien zur Heizung und Warmwasseraufbereitung werden durch die primärenergetische Berechnung des Heizenergiebedarfs berücksichtigt.

- Ein neuer Energiebedarfsausweis schafft mehr Markttransparenz für Mieter, Eigentümer und den Immobilienmarkt.

Hinzu kommt eine Nachrüstpflicht für Bestandsgebäude bezüglich Austausch von Heizkesseln und Dämmung der obersten Geschossdecken:

- Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut wurden, müssen bis zum 31. Dezember 2006 durch neue Anlagen ersetzt werden. Wurde der Brenner der Heizkessel nach dem 1. Januar 1996 erneuert oder der Kessel anderweitig so ausgerüstet, dass er die geltenden Abgasgrenzwerte einhält, verlängert sich die Austauschfrist bis zum 31. Dezember 2008. Darüber hinaus müssen bis zum 31. Dezember 2005 nicht gedämmte Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die in ungeheizten Räumen liegen, nachträglich gedämmt werden.

- Nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken müssen bis zum 31. Dezember 2005 gedämmt werden.

Stadt Stuttgart und Stuttgarter Wohnungsmarkt

Stuttgart zählt zu einer der wirtschaftsstärksten Regionen in der Bundesrepublik. Abzulesen ist dies an dem weitgehendst krisensicheren Arbeitsmarkt, der Motor für ein spürbares Anwachsen der Bevölkerungszahlen ist, und einer unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote von aktuell 6,2 %.

Schließlich kann Stuttgart eine außergewöhnliche Erfolgsbilanz vorweisen: Drittgrößter Automobilstandort der Welt, drittgrößter Banken- und Finanzplatz Deutschlands, exportstärkste Region in Europa, High-tech-Region Nr. 1 in Europa. Hinzu kommen eine Vielzahl von Weltunternehmen und innovativen Mittelständlern, die ihren Sitz in oder um Stuttgart haben. Vor diesem Hintergrund sind Visionen und Megaprojekte, wie „Stuttgart 21“, die Konversion von innerstädtischen Bahngleisanlagen zur Schaffung von ca. 100 ha wertvollstem Baulandes für Wohnen und Gewerbe im Herzen der Metropole, der Anschluss an die Magistrale des europäischen Hochgeschwindigkeitszugs Paris/Stuttgart/Budapest sowie der Bau einer neuen Messe in unmittelbarer Nähe zum Flughafen und die Bewerbung um die Ausrichtung der Olympiade 2012 verständlich. Diese geplanten Investitionen werden sowohl der Stadt, als auch dem Land Baden-Württemberg einen ungeahnten „Jahrhundertschub“ versetzen.

Wie aus der Bevölkerungsbilanz für 2001 des Statistischen Amts der Stadt Stuttgart hervorgeht, konnten im vergangenen Jahr annähernd 3.000 neue Bürger hinzugewonnen werden, so dass die Einwohnerzahl knapp unter der Marke von 590.000 liegt. Ursächlich für diesen stärksten Zuwachs seit einem Jahrzehnt sind in erster Linie Zuzüge von Arbeitskräften aus entfernten Regionen und Städten der Bundesrepublik, namentlich aus den neuen Bundesländern und insbesondere hier aus dem Freistaat Sachsen.

Indes seit Jahren negativ ist die Bilanz, wenn Geburten und Sterbefälle einander gegenüber gestellt werden. Seit 1992, dem Jahr mit der höchsten Geburtenrate, nimmt das Geburtendefizit jährlich zu. Hinzu kommt, dass aufgrund knapper und teurer Grundstücke sowie in Ermangelung ausreichender und attraktiver Wohnangebote viele Bürger auf das Umland ausweichen. Seit Beginn der neunziger Jahre lag der negative Wanderungssaldo - also der Aufrechnung des Zuzugs gegen den Wegzug - bei 3.000 Menschen pro Jahr. Diese Entwicklung ist zumindest augenblicklich gestoppt bzw. ins Positive umgekehrt. Wie stark die bevölkerungsmäßige Bewegung in der Landeshauptstadt ist, zeigen die absoluten Zahlen: Etwa 41.600 Personen haben 2001 die Stadt verlassen - fast 45.300 hingegen sind neu zugezogen. Dabei ist der Anteil ausländischer Mitbürger mit knapp 23 % oder absolut 134.000 seit Jahren konstant.

Stuttgart leidet trotz ihrer unbestrittenen wirtschaftlichen Dynamik an der topographischen Kessellage. Gerade 200 km² Flächenausdehnung auf Stuttgarter Markung stehen 900 km² regionales Umland





„Preiswertes Wohneigenum“ Stuttgart-Zuffenhausen, »Im Raiser«

Erster Spatenstich, Staatssekretär Dr. Horst Mehrländer (rechts), Baubürgermeister Matthias Hahn



Luftaufnahme mit eingespiegeltem Bebauungsraster der SWSG (gelb = Reihenhäuser, blau = Eigentums-wohnungen)



Computer-Visualisierung der geplanten Reihen-hausbebauung



Beginn Erdbewegungs-arbeiten

mit den Landkreisen Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Waiblingen gegenüber. Die Stadt-Land-Wanderung ist deshalb aus Sicht der die Hauptinfrastrukturlasten tragenden Großstadt ein kaum beherrschbares Problem. Hinzu kommt, dass meist die einkommensstärkere Bevölkerungsschicht das neue Zuhause im Umland sucht. Zu dieser Entwicklung trägt nicht zuletzt die hervorragende öffentliche und private Verkehrsanbindung bei. Als Trost bleibt, dass sich nach der Gesetzmäßigkeit von Angebot und Nachfrage auch die Randumlandgemeinden allmählich den Grundstückspreisen Stuttgarts anpassen. Wer noch billig bauen möchte, muss sich zwangsläufig abseits der Hauptverkehrswege im Hinterland ansiedeln, was möglicherweise mit weiten Anfahrtswegen zur Arbeitsstätte und hohem Verlust an individueller Freizeit teuer erkauft werden muss.

Die Kluft zwischen Wohnen und Arbeiten verdeutlichen die durch den Verband Region Stuttgart (VRS) ermittelten Zahlen von Mitte 2000. Danach hat sich das Heer der Berufspendler seit 1970 von 336.000 auf 757.000 mehr als verdoppelt. Mittlerweile pendeln stolze 71 % aller Beschäftigten über Gemarkungsgrenzen zum Arbeitsplatz, während es vor 30 Jahren noch 30 % waren. Schätzungen des Allgemeinen Deutschen Automobilclubs ADAC zufolge, beträgt der volkswirtschaftliche Schaden allein in der Region Stuttgart durch Zeitverluste im Stau mehr als 200 Mio. € kostbaren Bruttosozialprodukts im Jahr; Tendenz jährlich steigend bei weiter zunehmendem Verkehrsaufkommen.

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

Andererseits zählt Stuttgart nach München zu den Großstädten mit den höchsten Grundstückspreisen. Dies bestätigt die aktuelle Bodenrichtwertkarte 2001 eindrucksvoll. Danach werden je nach Stadtteillage für Grundstücke in bevorzugter Lage für zweigeschossige Einfamilienhäuser bis fast € 900/m² bezahlt. Für Grundstücke im Geschosswohnungsbau liegen die entsprechenden Preise zwischen € 400 - € 700 und in der City bei bis zu € 1.400/m². Grundstücke für citynahe Bürogebiete können bis zu € 2.200/m² kosten.

Steigende Nachfrage und Rückgang bei den Neubauleistungen kennzeichnen nach einer Phase der Entspannung die derzeitige Lage am Stuttgarter Wohnungsmarkt. Deshalb mehren sich jetzt die Stimmen derer, die von einem sich abzeichnenden Wohnungsmangel sprechen. Statistisch teilen sich in Stuttgart bei einem Gesamtwohnungsbestand von 290.337 Einheiten 2,03 Bürger eine Wohnung; auf Wohnfläche pro Einwohner bezogen, entspricht dies etwa 38 m². Der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte liegt bei fast 75 %.

Die Nachfrage nach preisgünstigem Mietwohnraum in Stuttgart war schon immer beachtlich hoch. Das städtische Amt für Liegenschaften und Wohnen vermeldet aktuell einen auf 3.800 angewachsenen Bestand an Not- und Dringlichkeitsfällen in der sog. Vormerkdatei.

Weniger als 8 % aller Stuttgarter Wohnungen (22.800 Einheiten) - insbesondere die der SWSG - sind gebunden mit Belegungsrechten der Stadt. Fluktuation und Leerstandsausfälle haben situationsbedingt abgenommen. Wegen generell gestiegener Wohnansprüche der Mietinteressenten können unsanierte Wohnungen oder solche mit Einfachstandards trotzdem nur ganz erschwert wiedervermietet werden. Die damit verbundenen Mietausfälle bewegen sich allerdings nicht in dramatischer Höhe. Die SWSG wird ungeachtet der unzureichenden öffentlichen Förderung diese Wohnungen - soweit nicht ein Abriss zum Zwecke der Neubebauung die bessere Alternative ist - sukzessive sanieren. Hierzu werden vermehrt Eigenmittel eingesetzt, die sich u.a. aus der Privatisierung von Bestandswohnungen an Mieter und Kapitalanleger mobilisieren lassen. Da die Kosten solcher Totalsanierungen bis zu 2/3 einer Neubauwohnung betragen, müssen die Mieten zur Erzielung einer Wirtschaftlichkeit im höheren Segment festgesetzt werden, wodurch Geringverdiener als künftige Nachfrager ausscheiden.

Durch seither vorrangige Belegung der SWSG-Hausbestände mit Interessenten aus der städtischen Vormerkdatei, insbesondere Personen mit Wohnberechtigungsschein und/oder Transfereinkommensbezieher bei hohem Ausländeranteil, sind strukturelle Spannungen in einzelnen Wohnsiedlungen zwangsläufig. Die gegenseitige Toleranz der Menschen nimmt ab. Die Entscheidung der Stadt, zur Belegungsstabilisierung die Wohnungsvergabe partiell zugunsten der Mittelschichten zu öffnen, ist zu begrüßen. Mit nicht (mehr) gebunden Wohnungen können künftig auch Bewerber bedient werden, deren Einkommen die Grenzen für den Sozialen Wohnungsbau überschreitet. Ebenso dürfen auswärtige Wohnungssuchende berücksichtigt werden, wenn diese über einen Arbeitsplatz in Stuttgart und über eigenes Einkommen





Bestandssanierung, Stuttgart-Fasanenhof, Anne-Frank-Weg



verfügen, so dass sichergestellt ist, dass die Wohnkosten ohne Inanspruchnahme staatlicher Hilfen getragen werden können. In ähnliche Richtung weist die jüngst beschlossene Lockerung der Fehlbelegungsabgabe und die Einführung eines gezielten Sozialmanagements bei der SWSG in auffälligen Bestandssiedlungen. Ebenso zählt dazu die nunmehr seit mehreren Jahren erfolgreich praktizierte Eigenbelegung der SWSG von etwa 30 % ihres freifinanzierten Althausbestandes.

Der örtliche Mieterverein klagt derzeit über die aus seiner Sicht katastrophale Lage am Stuttgarter Wohnungsmarkt. Wegen des knappen Wohnangebots und der teuren Immobilienpreise müssten Wohnungssuchende in das Umland ausweichen, was in Anbetracht des expandierenden Arbeitsplatzangebots einen klaren Standortnachteil für Stuttgart bedeutet. Er fordert ein kommunales Wohnungsbausofortprogramm zur Schaffung neuen Wohnraums und zur Sanierung von Altbeständen von mehreren tausend Wohnungen über mehrere Jahre für Einkommensschwache, Durchschnittsverdiener und zur Personalgewinnung in Mangelberufen. Sicher ist dem in Teilen rechtzugeben, aber auch dem Einwand der Stadt, dass ein solches Programm in dieser Dimension vor dem Hintergrund leerer öffentlicher Kassen derzeit nicht finanzierbar sei.

Die Stadt fördert im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten den Miethausneubau komplementär zum Land, den Bau preisgünstigen Wohneigentums und stellt in Verbindung damit verbilligte Grundstücke in Erbpacht oder in Realeigentum zur Verfügung. Gleichwohl wird der verstärkte Druck auf den Wohnungsmarkt erkannt, weshalb derzeit städtischerseits geprüft wird, inwieweit der Wohnraumknappheit neu zuziehender Arbeitskräfte in allen Einkommenskategorien abgeholfen werden kann. Dazu gilt es, besonderen Bedarfsgruppen, wie Alleinerziehende, städtisches Betreuungspersonal, Studenten und auch in Hotels untergebrachte Räumungsnotfälle, mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen. Stadt und SWSG stehen in Verhandlung, durch geeignete Konzepte Lösungen zu finden.

Dass freie Investoren sich bisher in Stuttgart im Wohnungsbau wenig engagiert haben, liegt u. a. daran, dass das Mietniveau in Relation zu den Bau- und Grundstückspreisen und im Vergleich zu anderen Großstädten in der Bundesrepublik zu niedrig und damit kaum renditeträchtig ist. Dies beweist der gültige amtliche Mietspiegel 2000, dessen Vergleichsmieten sich zwischen € 3,70 und € 9,30/m² Wfl. + Mt. bewegen und im Durchschnitt € 5,75 betragen. Den Maklerexperten ist Recht zu geben, die aufgrund der Engpässe am Markt höhere Mietpreise für Stuttgart fordern, um den Bau neuer Mietwohnungen für Investoren attraktiver zu machen, und eine solche Entwicklung auch für die Zukunft prognostizieren.

In Stuttgart wurden im Jahr 2001 nur noch 1.100 Wohneinheiten (./. 37 %) fertiggestellt, nach 1.750 im Vorjahr. Auch die Baugenehmigungen mit 809 Wohneinheiten (./. 35,8 %) in 2001 nach 1.174 im Vorjahr zeigen sinkende Tendenz und lassen auf verminderte Bauproduktion schließen.

In dem inzwischen auf 69,1 Mio. € aufgestockten Landeswohnungsbauprogramm 2002 werden etwa 3.400 Wohnungen gefördert. Wenngleich der Schwerpunkt mit 2.350 Einheiten wiederum auf der Eigentumsförderung liegt, ist zu begrüßen, dass der Soziale Mietwohnungsbau mit 1.050 Einheiten berücksichtigt wurde, wovon auf die Landeshauptstadt Stuttgart - bezogen auf Wohneinheiten - ein Anteil von ca. 35 % und nach Fördervolumen ein solcher von über 50 % entfällt.

Stuttgart-Vaihingen, Neubaugebiet „Lauchäcker“

Erster Spatenstich,
30. November 2000

Wirtschaftsminister Dr. Döring
Hauptgeschäftsführer Röhr
Wirtschaftsbürgermeister Dr. Blessing
Stadtverwaltungsdirektor Brändle
Vorstand König,
GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau AG
LKB-Direktorin von den Berg-Ritter
Vorsitzender Geschäftsführer Münchberg,
Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH
(von links)







Bezugsfertigstellung
12 Reihenhäuser
taktweise ab März 2002





Richtfest
Festredner
Wirtschaftsbürgermeister
Dr. Blessing
9. Oktober 2001







Weitere Informationen zum Geschäftsverlauf – *Neubautätigkeit*

Im Geschäftsjahr 2001 wurde nachstehendes Bauvolumen bearbeitet:

1. Fertigstellungen in 2001

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ Bauabrechnung rd. T€
Anlagevermögen				
Neubauten Miethäuser				
Stuttgart-Hedelfingen, Hedelfinger Str. 159 + 161	24	-	56	3.761,2
Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstr. 101 A + 117 A (Anbau)	24	-	82	3.771,9
	48	-	138	7.533,1
Durchgreifende Gebäudemodernisierung				
Stuttgart-Rot, Auricher Str. 57	10	-	-	1.113,1
Stuttgart-Heumaden, Bockelstr. 53 - 57 (mit DG-Ausbau/Block 1)	30	-	-	2.996,3
Stuttgart-Bad Cannstatt, Duisburger Str. 3/1	8	-	-	954,9
Stuttgart-Dürrlewang, Eulerstr. 17 A - E (mit DG-Ausbau)	32	-	-	3.141,0
Stuttgart-Feuerbach, Kyffhäuserstr. 72 (mit DG-Ausbau/II. BA)	22	-	-	1.424,0
Stuttgart-Mönchfeld, Makrelenweg 10-16	18	-	-	1.715,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Sparrhärmlingweg 69 A - C (mit DG-Ausbau/III. BA)	17	-	-	1.935,3
Stuttgart-Zuffenhausen, Stammheimer Str. 66	8	-	-	891,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Weckherlinstr. 7 + 9, Bilfinger Str. 7	11	-	-	1.195,0
	156	-	-	15.365,6
Modernisierungen nach KfW-Programm				
Stuttgart-Dürrlewang, Schopenhauerstr. 41 A - C	24	-	-	824,0
Stuttgart-Rot, Schozacherstr. 30 - 36	40	5	-	1.446,8
Stuttgart-Freiberg, Suttnerstr. 5 + 7 (II. BA)	32	-	-	789,5
	96	5	-	3.060,3
Anlagevermögen gesamt	300	5	138	25.959,0
Umlaufvermögen				
Neubau Eigenheime				
Stuttgart-Weilimdorf, Fasanengarten, Heimerdinger Weg 5 -17, Weingartenbergle 6 - 32	28	-	28	7.244,5
Stuttgart-Weilimdorf, Althausen, Hausenring 24 - 30, Heckwiesenweg 17 A + B	9	-	-	2.053,1
Ostfildern-Scharnhausen, Oskar-Schlemmer-Weg 32 - 50, In den Holzwiesen 31 - 45	6	-	-	1.773,4
Übertrag	43	-	28	11.071,0

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ Bauabrechnung rd. T€
Übertrag	43	-	28	11.071,0
Neubau Eigentumswohnungen				
Stuttgart-Heumaden, Bildäckerstr. 14 + 22	17	-	18	4.117,6
Stuttgart-Nord, Eckartstr. 6 - 12, Media-Forum (Teilüberhang)	17	-	10	3.045,5
Stuttgart-Bad Cannstatt, James-F.-Byrnes-Str. 2, ehem. Robinson-Barracks (Teilüberhang)	2	-	3	408,3
Stuttgart-Bad Cannstatt, James-F.-Byrnes-Str. 4, ehem. Robinson-Barracks (Teilüberhang)	5	-	4	1.065,1
Stuttgart-Bad Cannstatt, James-F.-Byrnes-Str. 6 - 12, ehem. Robinson-Barracks (Teilüberhang)	4	-	4	864,6
Stuttgart-Bad Cannstatt, Prießnitzweg 39, ehem. US-Hospital (Teilüberhang)	7	-	4	1.132,2
Stuttgart-Bad Cannstatt, Roter Stich 125 + 127, Yitzhak-Rabin-Str. 19, ehem. Robinson-Barracks (Teilüberhang)	9	-	9	1.642,8
Stuttgart-Bad Cannstatt, Roter Stich 129, ehem. Robinson-Barracks (Teilüberhang)	1	-	1	213,5
Stuttgart-Weilimdorf, Wohn- und Geschäftshaus „Löwen“	6	7	19	5.102,3
	68	7	72	17.591,9
Umlaufvermögen gesamt	111	7	100	28.662,9
Gesamte Fertigstellungen 2001	**411**	**12**	**238**	**54.621,9**

2. Bauüberhang nach 2002

Anlagevermögen

Neubauten Miethäuser

Stuttgart-Freiberg, Balthasar-Neumann-Straße 91 - 93 (Ersatzbebauung/I. BA)	26	-	-	2.600,0
Durchgreifende Gebäudemodernisierung (Um- und Ausbauten i.S.v. § 17 II. WoBauG)				
Stuttgart-Fasanenhof, Anne-Frank-Weg 1 A - D	24	-	-	2.484,9
Stuttgart-Degerloch, Epplestr. 33	7	1	-	1.685,4
Stuttgart-Hedelfingen, Hedelfinger Str. 151 - 157	31	-	-	3.133,9
Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstr. 95 - 101, 111 - 117 (I. BA)	40	-	-	3.691,2
Stuttgart-Ost, Parkstr. 1 - 5, Roserweg 2 - 10	44	-	-	4.809,7
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 15 A - F (mit TG)	30	-	59	4.332,7
Stuttgart-Bad Cannstatt, Sparrhärmlingweg 67 A - C (mit DG-Ausbau/IV. BA)	17	-	-	1.729,7
	193	1	59	21.867,5
Anlagevermögen gesamt	219	1	59	24.467,5

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ Bauabrechnung rd. T€
Umlaufvermögen				
Neubau Eigenheime				
Stuttgart-Weilimdorf, Fasanengarten, Heimerdinger Weg 5 -17, Weingartenbergle 6 - 32	4	-	4	1.112,6
Stuttgart-Weilimdorf, Althausen, Hausenring 24 - 30, Heckwiesenweg 17 A + B	5	-	-	1.247,1
Stuttgart-Vaihingen, Ida-Kerkovius-Weg 8-30	12	-	12	3.047,0
Ostfildern-Scharnhausen, Oskar-Schlemmer-Weg 32 - 50, In den Holzwiesen 31 - 45	12	-	-	3.587,7
Kornwestheim, ehem. Ludendorff-Kaserne	25	-	25	7.548,3
	58	-	41	16.542,7
Neubau Eigentumswohnungen				
Stuttgart-Heumaden, Bildäckerstr. 14 + 22	9	-	8	1.818,0
Stuttgart-Nord, Eckartstr. 6 - 12, Media-Forum (Teilüberhang)	5	-	35	1.242,6
Stuttgart-Bad Cannstatt, James-F.-Byrnes-Str. 2, ehem. Robinson-Barracks (Teilüberhang)	2	-	2	409,1
Stuttgart-Bad Cannstatt, James-F.-Byrnes-Str. 6 - 12, ehem. Robinson-Barracks (Teilüberhang)	10	-	10	2.076,2
Stuttgart-Bad Cannstatt, Prießnitzweg 39, ehem. US-Hospital (Teilüberhang)	13	-	5	1.998,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Roter Stich 125 + 127, Yitzhak-Rabin-Str. 19, ehem. Robinson-Barracks (Teilüberhang)	6	-	6	978,1
Stuttgart-Bad Cannstatt, Roter Stich 129, ehem. Robinson-Barracks (Teilüberhang)	2	-	1	432,7
Stuttgart-Weilimdorf, Wohn- und Geschäftshaus „Löwen“	-	9	8	2.091,2
	47	9	75	11.045,9
Umlaufvermögen gesamt	105	9	116	27.588,6
Gesamte Bauüberhänge nach 2002	**324**	**10**	**175**	**52.056,1**
Bauvolumen 2001	**735**	**22**	**413**	**106.678,0**

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

Das Bauvolumen hat sich gegenüber dem Vorjahr um über 220 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie absolut im Wert von 17,2 Mio.€ (./. 14 %) abermals zurückentwickelt. Dies betrifft ausschließlich die Investitionstätigkeit im Anlagevermögen mit einem Minus - bezogen auf die Bauwerte - von 25 %, während das Umlaufvermögen geringfügig zugelegt hat.

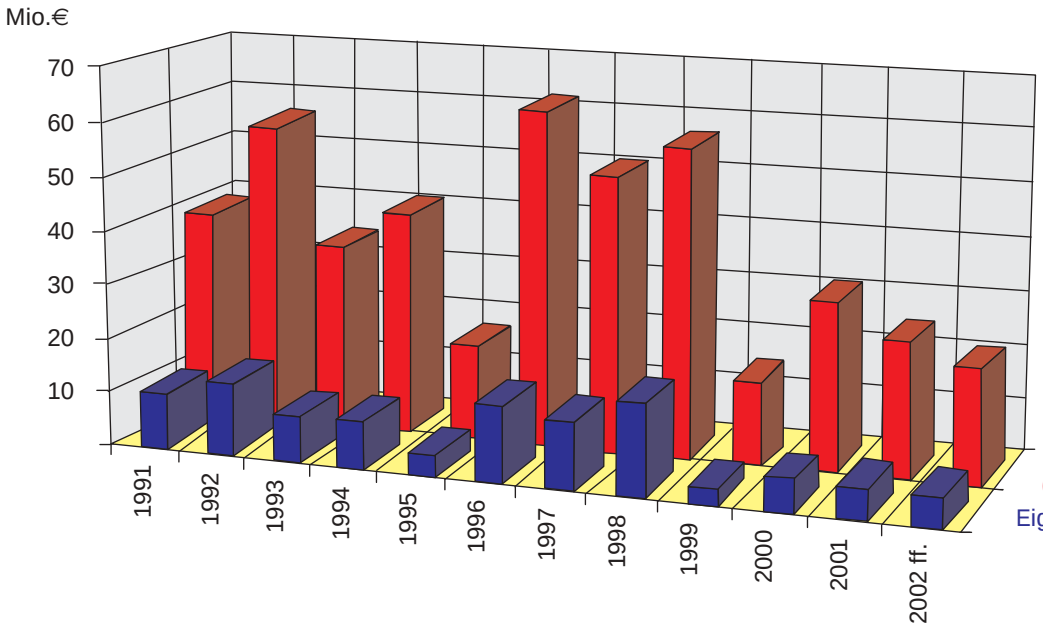
Die Gründe sind Verzicht auf Mietwohnungsneubau zugunsten der vordringlicheren neubaugleichen Bestandsreparatur, temporäre Sättigungstendenzen am örtlichen Mietwohnungsmarkt und als Folge davon geringere staatliche Wohnbauförderung.

Im Verkaufssektor sind neue Objekte begonnen worden, aber auch 45 am Jahresende unverkaufte Eigentumswohnungen in den Großprojekten Burgholzhof, US-Hospital und Media-Forum weiterhin in der Vermarktung.

Bei den in 2001 fertiggestellten 48 Mietwohnungen handelt es sich um Neubauten, deren öffentliche Förderung in früheren Jahren bewilligt wurde. In S-Hedelfingen wurde nach Gebäudeabbruch ein Ersatzbau erstellt und in S-Giebel Anbauten an den Kopfenden einer zur Totalsanierung geplanten Bestandswohnanlage mit 80 Sozialmietwohnungen vorgenommen.

Der Neubaubeginn des Geschäftsjahres beschränkt sich in S-Freiberg auf die Errichtung von Fürsorgeunterkünften zur Unterbringung von Not- und Räumungsfällen. Nach voraufgegangener gutachterlicher Untersuchung hat sich gezeigt, dass anstelle einer Sanierung der vorhandenen Zweckbauten ein Abriss mit Neubau die kostengünstigere Lösung darstellt. Insgesamt entstehen 65 geförderte Fürsorgewohnungen in 6 Hauszeilen, wovon sich ein I. Bauabschnitt mit 26 Wohnungen in der Realisierung befindet.

Seit 1998 hat sich die SWSG verstärkt der neubaugleichen Modernisierung ihres Altgebäudebestandes zugewandt. In 2001 handelt es sich mit Fertigstellungen und Bauüberhängen um ein Volumen von 349 Wohneinheiten inkl. teilweisem DG-Ausbau im Bauwert von 37,2 Mio.€. Die Kosten für eine sanierte Wohnung liegen zwischen 55 bis 105 T€ und für einen Dachgeschoßausbau zwischen 70 bis 110 T€ (jeweils ohne Grundstück und Parkierung). Der Maßnahmenumfang entspricht dem eines Neubaus. Vor allem zu nennen sind Grundrissveränderung, Hochdämmung, Heizungseinbau, Strangerneuerung, Auswechseln der Fenster,



Bauprogramme Anlagevermögen 1991–2002
(Miethausneubau sowie neubaugleiche Bestandsmodernisierungen)

Einbau von Bädern, Anbau von Balkonen zzgl. Mietergärten, Dachneudeckung und/ oder DG-Ausbau, Erneuerung der Bodenbeläge, Eingangsbereiche, Außenanlagen, Zuwegungen etc.

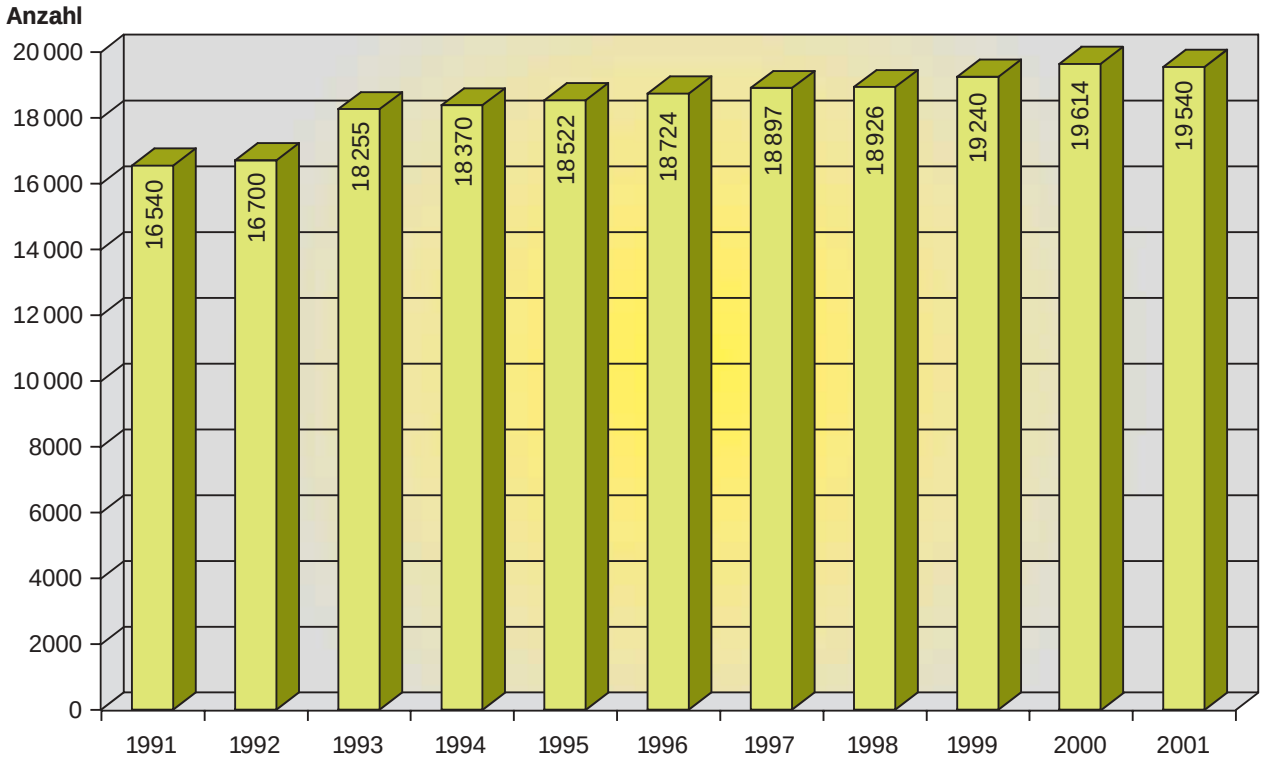
Da eine städt. Mitfinanzierung - mit Ausnahme der zusätzlichen Wohnraumschaffung durch DG-Ausbau - nicht erfolgt, ist die SWSG auf die Bereitstellung von Landesfördermitteln angewiesen. Bei einem Eigenkapitaleinsatz von 9,4 Mio.€ (25,3 %) stellt das Land aus den Wohnungsbauprogrammen 1996 - 2001 Finanzhilfen von 20,8 Mio.€ (55,9 %) zur Verfügung. Hinzu kommen komplementäre Finanzmittel der Stadt für DG-Ausbauten von 0,5 Mio.€ (1,3 %) und erststellige Beleihungen von 6,5 Mio.€ (17,5 %).

Die zulässigen Bewilligungsmieten lt. Förderbestimmungen sind bei Wiedervermietung nach Modernisierung einkommensabhängig zwischen € 4,60 bis € 6,65/m² Wfl. festzusetzen. Da sich die Stadt in aller Regel nicht an der komplementären Subjektförderung beteiligt, können die sanierten Wohnungen nicht ausschließlich mit Klientel der einkommensschwachen Mieterschaft belegt werden, was in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu Abmangelbeträgen führt und in der weiteren Konsequenz zur Bildung von Drohverlustrückstellungen.

Anders im Fall von Dachgeschossausbauten oder der Sanierung bestehender Fürsorgeunterkünfte (Kyffhäuserstraße), bei welchen die Stadt ihren finanziellen Beitrag zur Niedrighaltung der Mieten und zur Sicherung einer angemessenen Objektrentabilität leistet.

Die einfachen Bestandsmodernisierungen nach dem KfW-Programm beschränken sich auf energiesparende Investitionen an Heizung, Fenster, Fassade, Dach- und Kellerraum. Betroffen sind davon solche

Wohnungsbestand 1991–2001





Stuttgart-Weilimdorf
Wohn- und Geschäftshaus
„Löwen-Markt“



Objekte, die von den Wohngrundrissen und dem Gebäudezustand ansonsten keine gravierende Mängel aufweisen. Die Maßnahmekosten pro Wohnung liegen zwischen 25 bis 36 T€. Die Mieter können während der Umbauphase - bei entsprechender Mietminderung - in ihren Wohnungen verbleiben. Nachteilig sind die unauskömmlichen Förderhöhen, die wenig attraktiven Zinsvorteile und die geringen Mietaufschläge, so dass größere Teile der verausgabten Kosten nicht aktivierbar, sondern als Instandhaltung zu behandeln sind.

Die KfW-Modernisierungen im Berichtsjahr sind zu 26 % mit Eigenkapital, 32 % mit KfW-Mitteln und restlichen 42 % mit Bankkrediten finanziert.

Bei den Eigentumsmaßnahmen im Umlaufvermögen sind statistisch als Fertigstellungen alle die Objekteinheiten erfasst, die infolge Verkaufs im Geschäftsjahr den Erwerbern übergeben werden konnten. Es handelt sich um insgesamt 118 Verkaufseinheiten (43 Eigenheime, 68 Eigentumswohnungen und 7 Gewerbe) im Verkaufswert von 28,7 Mio.€.

Von den als Bauüberhang nach 2002 erfassten 105 Wohnungen, 9 Gewerbe und 116 Tiefgaragenplätzen (Eigenheime wie Geschossbauten) sind inzwischen 43 Wohnungen und 2 gewerbliche Einheiten im Verkaufswert von 10,0 Mio.€ (36,2 %) vermarktet oder mit sicheren Bewerberzusagen belegt. Bei 25 Eigenheimen in Kornwestheim handelt es sich um eine erst Ende des Jahres 2001 in Bauausführung genommene Eigentumsmaßnahme. Die Eigentumswohnungen werden mit Kaufpreisen zwischen € 2.100,- und € 2.650,-/qm Wfl. zzgl. TG-Platz mit 12,8 T€ bis 15,4 T€ angeboten. Die Preise der Reihenhäuser liegen zwischen 230 T€ bis 290 T€.

Die Verkaufsreste bei den Eigentumswohnungen Burgholzhof (14 WE) und US-Hospital (11 WE) befinden sich weiterhin im Vertrieb. Zwischenzeitlich hat die Stadt Interesse an einer Umnutzung zu Personalwohnungen für Arbeitskräfte in Mangelberufen signalisiert. Sollten die laufenden Verhandlungen zum Erfolg führen, würden die verbleibenden Wohneinheiten - von der Stadt gegen Einräumung von Belegungsrechten bezuschusst - kurzfristig zu kostendeckenden Mietpreisen vermietet und dauerhaft in das Anlagevermögen umgewidmet.

Die Bauprogrammplanung für das Jahr 2002 hat nachstehend folgenden Umfang:

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ T€
Anlagevermögen				
Neubauten				
Stuttgart-Freiberg, Balthasar-Neumann-Straße 85-89 (Ersatzbebauung/II. BA)	39	-	-	3.874,0
Durchgreifende Gebäudemodernisierung (Um- und Ausbauten i.S.v. § 17 II. WoBauG)				
Stuttgart-Süd, Kolbstr. 4 B+C	18	-	-	1.568,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Sparrhärmlingweg 63, 65 A-D (Modernisierung/V. + VI. BA)	12	1	-	1.781,7
Stuttgart-Dürrlewang, Eulerstr. 15 A-E (II.BA)	24	-	-	1.888,0
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 13 A - F (II.BA)	30	-	-	2.590,0
Stuttgart-Fasanenhof, Anne-Frank-Weg 9 A – D (II.BA)	24	-	-	1.957,2
Stuttgart-Mönchfeld, Makrelenweg 2-8 (II.BA)	18	-	-	1.414,0
Stuttgart-Hedelfingen, Heimgartenstr. 61 - 67	24	-	-	1.632,0
	150	1	-	12.830,9
Modernisierungen nach KfW-Programm				
Stuttgart-Freiberg, Suttner Str. 9+11 (III.BA)	32	-	-	823,0
	32	-	-	823,0
Anlagevermögen gesamt	221	1	-	17.527,9
Umlaufvermögen				
Neubau Eigenheime				
Stuttgart-Zuffenhausen, Im Raiser (ehem. Grenadierkaserne)	37	-	37	9.722,1
Stuttgart-Weilimdorf, Fasanengarten	20	-	20	7.362,6
	57	-	57	17.084,7
Neubau Eigentumswohnungen				
Stuttgart-Vaihingen, Lauchäcker	48	-	48	10.217,3
Stuttgart-Zuffenhausen, Im Raiser (ehem. Grenadierkaserne)	12	-	12	2.490,3
Kornwestheim, ehem. Ludendorff-Kaserne	23	-	23	5.729,0
Stuttgart-Burgholzhof, Kleines Ladenzentrum	4	3	43	2.870,0
	87	3	126	21.306,6
Baubetreuung				
Stuttgart-Burgholzhof, Passivhäuser	36	-	40	8.269,3
Umlaufvermögen gesamt	180	3	223	46.660,6
Bauprogramm 2002	**401**	**4**	**223**	**64.188,5**

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

Im *Anlagevermögen* beläuft sich das Investitionsvolumen von 221 Wohneinheiten auf 17,5 Mio.€, wobei der reine Neubau mit 39 Wohnungen (Fürsorgewohnungen II. BA) nur eine untergeordnete Rolle spielt. Das erforderliche Eigenkapital von 5,8 Mio.€ kann bereitgestellt werden. Da bei den neubaugleichen Totalsanierungen nur ausnahmsweise mit einer Landesförderung zu rechnen ist, während mit der planmäßigen Bestandserneuerung nicht weiter zugewartet werden kann, werden in Umsetzung der Empfehlungen einer jüngst bei der SWSG durchgeführten Unternehmensberatung die Maßnahmen künftig großteils ungefördert mit Eigenkapitaleinsatz von 40 % und restlich freien Kapitalmarktmitteln finanziert. Die Eigenkapitalmobilisierung erfolgt durch Hebung stiller Reserven im Wege der Bestandsprivatisierung. Zur Erzielung ausgeglichener Wirtschaftlichkeiten, die mindestens eine 2 %ige Eigenkapitalverzinsung garantieren, sind Neuvertragsmieten von bis zu € 6,65/m² Wfl. + Mt. die Regel. Durch die damit verbundene freie Belegung der sanierten Wohnungen mit Bewerbern außerhalb der städtischen Notfalldatei dürfte auch eine strukturelle Verbesserung der Mieterschaft in den Wohnsiedlungen einhergehen.

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

Das Passivhausprojekt, als ökologische Sonderbauform mit 36 Geschosswohnungen im „Preiswerten Wohneigentum“ und innovativer Heiztechnologie (u.a. Brennstoffzelle), kommt zur Realisierung, sobald mindestens 30 Investoren in einer Bauherrengemeinschaft vertraglich gebunden sind.

Die Programmvorschau für die Zeit ab dem Jahr 2003 enthält folgende Projekte:

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ T€
Anlagevermögen				
Neubauten				
	-	-	-	-
Durchgreifende Gebäudemodernisierung (Um- und Ausbauten i.S.v. § 17 II. WoBauG)				
Stuttgart-Dürrlewang, Eulerstr. 13 A - E	24	-	-	1.888,0
Stuttgart-Dürrlewang, Eulerstr. 11 A - E	24	-	-	1.888,0
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 11 A - F	30	-	-	2.590,0
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 9 A - F	30	-	-	2.590,0
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 7 A - F	30	-	-	2.590,0
Stuttgart-Fasanenhof, Anne-Frank-Weg 17 A - D	24	-	-	1.957,2
Stuttgart-Mönchfeld, Makrelenweg 18 - 24	18	-	-	1.414,0
Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstr. 95 + 97, 111 + 111 (II. BA)	40	-	-	3.691,2
Stuttgart-Mönchfeld, Barbenweg 2-8	18	-	-	1.447,0
Stuttgart-Zuffenhausen, Olnhauserstr. 44	25	-	-	2.479,0
Stuttgart-Dürrlewang, Junoweg 19 A – 21 D	36	-	-	2.945,0
Stuttgart-Giebel, Engelbergstr. 130 -134, Krötenweg 28 – 30	40	-	-	3.218,0
Stuttgart-Mönchfeld, Aalstr. 24 - 30	18	-	-	1.447,0
Stuttgart-Zuffenhausen, Rotweg 134 - 142	41	-	-	3.327,0
Übertrag	398	-	-	33.471,4

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ T€
Übertrag	398	-	-	33.471,4
Stuttgart-Giebel, Engelbergstr. 120-124, Krötenweg 24-26	40	-	-	3.218,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Sparrhärmlingweg 57	6	-	-	739,7
Stuttgart-Bad Cannstatt, Löwentorstr. 211 – 213	12	-	-	1.477,4
Stuttgart-Weilimdorf, Althausen, Hausenring 36 - 44	36	-	-	3.696,0
Stuttgart-Feuerbach, Föhrichstr. 25 - 31	24	-	-	2.386,0
	516	-	-	44.988,5
Modernisierungen nach KfW-Programm				
Stuttgart-Möchfeld, Aalstr. 20 + 22, Barbenweg 1 + 3	24	-	-	1.104,0
Stuttgart-Mönchfeld, Aalstr. 32+34, Seezungenweg 10+12	24	-	-	1.104,0
Stuttgart-Mönchfeld, Seezungenweg 14 + 16	12	-	-	552,0
Stuttgart-Vaihingen, Mitterwurzerstr. 2 – 10	30	-	-	1.380,0
Stuttgart-Vaihingen, Mitterwurzerstr. 21	12	-	-	552,0
Stuttgart-Vaihingen, Seerosenstr. 26 A + B	9	-	-	414,0
Stuttgart-Steckfeld, Steckfeldstr. 56 – 66	36	-	-	1.657,0
Stuttgart-Feuerbach, Triebweg 29 + 31, Wiener Str. 256 + 258	34	-	-	1.565,0
Stuttgart-Zuffenhausen, Zazenhäuser Str. 26 – 30	18	-	-	828,0
Stuttgart-Dürrlewang, Junoweg 25 A + B, 29 A + B	24	-	-	1.104,0
Stuttgart-Dürrlewang, Junoweg 33 A + B	12	-	-	552,0
Stuttgart-Möhringen, Kolbäckerstr. 34 + 36	12	-	-	552,0
Stuttgart-Möhringen, Rübezahlweg 36 + 30	14	-	-	644,0
Stuttgart-Hedelfingen, Krautgartenstr. 2 + 4	14	-	-	612,0
	275	-	-	12.620,0
Anlagevermögen gesamt	791	-	-	57.608,5
Umlaufvermögen				
Neubau Eigenheime				
Remseck-Aldingen, Neckarkanalstr. 91 - 115	13	-	14	3.988,1
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Falchstr. (I. + III. BA)	50	-	50	16.872,0
Stuttgart-Stammheim, Sieben Morgen	8	-	8	2.454,0
Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstr.	12		12	3.068,0
	83	-	84	26.382,1
Neubau Eigentumswohnungen				
Stuttgart-Burgholzhof, „Preiswertes Wohneigentum“	28	-	28	6.442,0
Remseck-Aldingen, Neckarkanalstr. 89	7	-	8	1.700,0
Stuttgart-Weilimdorf, Fasanengarten	30	-	30	7.807,0
Stuttgart-Mühlhausen, Arnoldstr.	12	-	12	2.822,0
Stuttgart-West, Vogelsangstr.	40	-	40	9.408,0
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Falchstr. (II.BA + III.BA)	50	-	50	9.101,0
Stuttgart-Nord, Media Forum II	70	-	70	12.629,0
	237	-	238	49.909,0
Umlaufvermögen gesamt	320	-	322	76.291,1
Bauprogramm 2003 ff. gesamt	**1.111**	**-**	**322**	**133.899,6**

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

Zur meist ungeförderten freien Finanzierung der geplanten neubaugleichen Bestandssanierungen gilt vorstehendes analog. Das anhand von Kostenschätzungen mit 40 % bereitzustellende Eigenkapital von 16,0 Mio.€ ist verfügbar.

Die hinzukommenden KfW-Modernisierungen mit Schwerpunkt Energieeinsparung und Reduzierung des umweltbelastenden CO_2-Ausstoßes lassen sich mit einem geschätzten Eigenkapitaleinsatz von 3,2 Mio.€ ebenfalls aus eigenen Ressourcen finanzieren.

Bei den geplanten Eigentumsmaßnahmen handelt es sich neben der Verwertung eigener Vorratsgrundstücke meist um Grundstücksrecycling von abbruchreifer Miethaussubstanz auf städtischen Erbbaugrundstücken (S-Steinhaldenfeld, Falchstraße, S-Mühlhausen, Arnoldstraße, S-West, Vogelsangsstraße).



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





Kornwestheim „Wohnpark Neckarstraße“, Reihenhausteile und Geschosswohnungen







Vorratsgrundstück für geplante Eigentumswohnungen

Beteiligung an freier Bauträgergesellschaft

Die SWSG ist zu 1/3 im absoluten Betrag von 0,92 Mio.€ an der WBF Wohnbau Fasanengarten GbR mbH mit einem einbezahlten Stammanteil von 2,76 Mio.€ und einem nominellen Gesellschaftskapital von 3,07 Mio.€ beteiligt.

Die Gesellschaft wurde 1994 mit dem vorrangigen Ziel gegründet, der Anschaffung, Verwertung und Veräußerung von Grundstücken im Umlegungsgebiet Weilimdorf 18 Hausen/Fasanengarten I. Gründungsmitgesellschafter waren die Gesellschaft für Entwicklung Sanierung und Siedlungsvorhaben mbH (GES), eine Beteiligungstochter der Volksbank Weilimdorf eG, sowie die Göbau Stuttgarter Altbau-Modernisierung GmbH & Co. KG, ansässig in Stuttgart-Weilimdorf.

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

1. Sicherstellung einer raschen Aufsiedlung des Umlegungsgebietes Weilimdorf-Hausen/Fasanengarten I durch zügige Gebietserschließung und Grundstücksverwertung im Wege der Überbauung.

2. Aufwertung des umfangreichen Miethausbestandes der SWSG im bis dahin benachteiligten Wohngebiet Althausen vor dem Hintergrund großer Sanierungsaufgaben zum Zwecke der strukturellen Verbesserung.

3. Weitere Intensivierung der Tätigkeit der SWSG als Bauträger 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 Flächen erworben, worauf sich nach dem Grobkonzept ca. 250 Wohneinheiten - meist im Trägerbau - zzgl. diverser Ladeneinheiten zur Nahversorgung erstellen lassen. Das voraussichtliche Investitionsvolumen liegt bei nahezu 50 Mio.€. Am 31. Dezember 2001 befanden sich noch Grundstücksflächen von 5.020 m² in unbebautem Zustand.

Die aus dem Umlegungsvertrag resultierende Verpflichtung, 20 % der erzielbaren Bruttogeschossfläche als Sozialbauverpflichtung im Sozialen Wohnungsbau oder im „Preiswerten Wohneigentum“ zu erstellen, ist bis auf restliche 1.700 m² Nettowohnfläche für etwa 21 Wohneinheiten mittelbar durch die SWSG erfüllt. Die SWSG hat zu diesem Zweck auf preisgünstig von der WBF überlassenen Grundstücken 44 Mietwohnungen und 4 Reihenhausteile erstellt.

Für die von der WBF restlich noch einzulösende Sozialbauverpflichtung sind in der WBF-Bilanz ausreichende Bewertungsabschläge auf die verbliebenen Grundstücksanschaffungskosten vorgenommen.

Die WBF hat seit ihrem Bestehen gebaut und verkauft:

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

Seit Ende 2001 in Bau genommen und im Vertrieb befinden sich:

42 Maisonettewohnungen
sog. Haus-im-Haus-Typen 10,9 Mio.€

Auf restlich zur Verfügung stehenden Grundstücke sind projektiert:

58 Wohneinheiten zzgl. 500 m² Gewerbefläche
zum Verkauf (Flst. 4211/1) 10,9 Mio.€

2 Einzelgrundstücke für insgesamt
26 Eigentumswohnungen
(Flst. 427/3, 4213/4) 4,5 Mio.€

Mit einem Abschluss der Gesamtbebauung wird spätestens im Jahr 2005 gerechnet, so dass mit Zweckerreichung sich die WBF voraussichtlich auflösen wird.

Im Jahr 2001 konnten wichtige Fortschritte für die positive Entwicklung der Gesellschaft erreicht werden. Durch die Einbringung einer zusätzlichen Kapitaleinlage von jeweils 153,4 T€ haben die Gesellschafter das gezeichnete Kapital und damit die Eigenfinanzierung der Gesellschaft erhöht. Das Eigenkapital weist zum 31. Dezember 2001 2,76 Mio.€ aus.

Zur Jahresmitte hat die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau AG, Stuttgart, den 1/3-Anteil der Volksbanktochter GES mit Zustimmung der übrigen Gesellschafter übernommen. Verbunden mit dieser Übernahme war die sofortige Verstärkung der Vertriebsaktivitäten für die im Bau befindlichen und nahezu fertigen Bauvorhaben. Bis zum Jahresende konnten so nach anfänglichem Stillstand Umsatzerlöse von 2,4 Mio.€ erzielt werden.

Ebenso wurde unter den Gesellschaftern zum Zwecke einer Organisationsoptimierung die betrieblichen Zuständigkeiten klar definiert und neu geregelt. Danach zeichnen GWG und Göbau insbesondere verantwortlich für den kaufmännischen und technischen Bereich mit Projektvorbereitung, Planung, Baudurchführung, Kostenschätzung, Kostenkontrolle und Vertrieb, während der SWSG der betriebswirtschaftliche Teil mit Rechnungs- und Vertragswesen, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr, Kalkulation, Finanzplanung, Vorschaurechnungen etc. zukommt. Der Sitz der Gesellschaft entspricht dem Firmensitz der SWSG in S-Obertürkheim.

Die Buchführung ist mit Wirkung vom 1. Januar 2001 auf das bei der SWSG Anwendung findende externe Rechenprogramm nach dem GES-Verfahren bei der Depfa IT Services GmbH, Mainz, umgestellt.

Der von der WPG Wohnungswirtschaftliche Prüfungs- und Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüfte und uneingeschränkt testierte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2001 ist von der Gesellschafterversammlung der WBF am 17. Mai 2002 einstimmig verabschiedet worden. Bei einer Bilanzsumme von 7,2 Mio.€ wurde mit einem Jahresüberschuss von 3,8 T€ abgeschlossen. Vor allem konnte der in den Jahren 1995 - 1999 bei über 400 T€ p. a. gelegenen Zinsaufwand auf 256,7 T€ gesenkt werden.

Die WBF-Gesellschafter sind davon überzeugt, dass bei positiver Vermarktung des neu gestarteten Projektes der 42 Haus-im-Haus-Typen sowie der verbleibenden Restgrundstücke die damit verbundenen Ertragserwartungen ausreichen, um das zum Ende 2001 mit 1,1 Mio.€ bestehende Kapitalverlustkonto auszugleichen und darüber hinaus eine angemessene Verzinsung für das eingesetzte Eigenkapital zu erzielen.

Stuttgart-Zuffenhausen, Stammheimer Str. 66, Bestandssanierung



Sanierungs- und Entwicklungstätigkeit

Die SWSG ist mit Verfügung des Wirtschaftsministeriums als allgemeiner Sanierungs- und Entwicklungsträger anerkannt. Im Konsortium mit 2 weiteren Stuttgarter Wohnungsunternehmen ist mit Vertrag vom 14. Juni 1995 als Treuhänder für die Stadt die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „S-Bad Cannstatt Burgholzhof“ (ehem. Robinson-Barracks) übernommen worden. Nach gültiger Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die Gesamtaufwendungen hauptsächlich durch Grundstücksverkäufe gedeckt. Die Maßnahmedurchführung ist im wesentlichen abgeschlossen und abgerechnet. Auch die für den 1. Teilabschnitt vorgesehene Hochbebauung mit 850 Wohnungen ist inzwischen weitgehend erfolgt.

Mit den amerikanischen Streitkräften resp. der Bundesvermögensverwaltung besteht Einigung hinsichtlich einer Flächenarrondierung an den nördlichen und östlichen Rändern des Konversionsgeländes Burgholzhof, wodurch in einem 2. Bauabschnitt weitere bis zu 300 Verkaufswohnungen erstellt werden können. Auch hier wird nach der gültigen Kosten- und Finanzierungsübersicht der Gesamtaufwand durch die Grundstücksverkaufspreise gedeckt. Nachträge zum bestehenden Treuhändervertrag sind mit der Stadt abgeschlossen. Die Arbeiten zur Entflechtung der Leitungssysteme sowie zur Durchführung der Gebäudeabbrüche und der Altlastenbeseitigung sind erfolgt. Der vorgesehene Zeitplan über die Verfügbarkeit der Baugrundstücke verzögert sich, weil in der Frage eines ausreichenden Sicherheitsabstandes zu bestehenden US-Einrichtungen die Bedenken noch nicht vollständig ausgeräumt sind. Infolgedessen lässt die Neuerschließung des Arrondierungsgebiets auf sich warten.

Treuhandkonto und Treuhandverbindlichkeiten der Entwicklungsmaßnahme Burgholzhof schließen am 31. Dezember 2001 mit einem Saldenstand von 8,8 Mio.€ ab.

Bauunterhaltung

Im Berichtsjahr wurde die Bestandspflege und Bestandsunterhaltung der eigenen Mietwohngebäude mit hohem finanziellen Einsatz fortgesetzt. Der Ausgabenumfang von 21,4 Mio.€ (Vj. 26,8 Mio.€) einschl. Wertverbesserungen übertrifft das jährliche Instandhaltungssoll in der Mietpreiskalkulation.

Die Hauptausgaben (incl. Regiegebühren) verteilen sich auf:

	2001	(2000)
Laufende Instandhaltung	10,4 Mio.€	12,1 Mio.€
Große Instandsetzungen	5,0 Mio.€	4,6 Mio.€
Einzelmodernisierungen	2,9 Mio.€	4,7 Mio.€
KfW-Modernisierungen	2,5 Mio.€	4,5 Mio.€
Außenanlagen	0,6 Mio.€	0,9 Mio.€

Davon wurden zulässigerweise 2,3 Mio.€ (Vj. 6,2 Mio.€) als wertverbessernde Maßnahmen bei den betreffenden Mietwohngebäuden aktiviert.

Größte Ausgabenposten bilden außer der laufenden Instandhaltung die Sanierung von Betonfassaden in Großtafelbauweise aus den 60er und 70er Jahren. Hinzu kommen energieeinsparende Erneuerungen nach dem KfW-Programm.

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

Ein respektabler Ausgabenblock wie in jedem Jahr entfällt auf die begleitende Instandhaltung aus der zentralen Wartung

von Gas- und Elektrogeräten (1,2 Mio.€ wie im Vorjahr).

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 2002 enthält einen weiterhin limitierten Budgetansatz für reine Instandhaltung von 18 Mio.€ (zzgl. Regiegebühren).

Eigentumsbildung in Mieterhand

Die Landeshauptstadt, als Alleingesellschafterin und Grundstückseigentümerin der Erbbaurechte, hat sich aufgrund entsprechender Gemeinderatsbeschlüsse zu einer behutsamen und sozialverträglichen Bestandsprivatisierung entschieden. Die der SWSG zustehenden Mehrerlöse aus Bauwerk und Entschädigung für die vorzeitige Aufhebung der Erbbaurechte werden vorrangig zur Finanzierung der umfassenden Bestandssanierungen in geschlossenen Wohnsiedlungen eingesetzt.
Nach dem unternehmensinternen Portfolio handelt es sich bei den Privatisierungsobjekten sowohl um unrentierlichen sog. Streubesitz, als auch um ausgewählte Mehrfamilienhäuser, die überwiegend nicht zum eigentlichen Kernbestand der SWSG zählen.

Der Streubesitz vom Einfamilien- bis zum Zehnfamilienhaus, wovon etwa 3.000 Wohneinheiten ermittelt wurden, wird unaufgeteilt sowohl Mietern, als auch Kapitalanlegern zum Kauf angeboten. Besondere Mieterschutzrechte sind expressis verbis nicht zu beachten. Ein Mieter erhält dann den Zuschlag zum Kauf, wenn dieser mindestens den durch den städtischen Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswert für Gebäude und Realeigentum am Grundstück bezahlt.

Anders hingegen verhält es sich bei Verkauf ausgewählter, zur Aufteilung in Wohneigentum bestimmter Mehrfamilienhäuser. Sofern sich Mieter, Verwandte oder sonstige vom Mieter benannte Dritte nicht zum Erwerb der betreffenden Wohnung entscheiden, kann erst nach Fristablauf von ca. einem Jahr an Kapitalanleger veräußert werden, die dann aber die Rechte der Wohnungsinhaber (Kündigungsschutz, Mietpreisbegrenzung) voll zu respektieren haben.

Drei derartige Mehrfamilienobjekte mit ca. 250 Wohneinheiten sind von der SWSG zum Verkauf vorbereitet und kommen in 2002 zur Privatisierung. Um nicht mit den Verkaufsvorlaufkosten (Aufteilung, Erfüllung behördlicher Auflagen, Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, Vorratsfinanzierung unverkaufter Wohnungen etc.) belastet zu sein, wurde entschieden, die Gebäude en bloc an einen professionellen und seriösen Aufteiler zu verkaufen. Damit haben Stadt und SWSG sogleich den uneingeschränkten Kassenfluss und dazuhin kein Vertriebsrisiko zu tragen. Nach den Vorstellungen des eingeschalteten Unternehmensberaters wird eine Privatisierung von 200 - 300 Wohneinheiten p. a. auf Dauer empfohlen.

Die SWSG hat im ersten Zuge in 2001 50 Bestandswohnungen aus dem Streubesitz verkauft und daraus anteilige Mehrerlöse für Gebäude und vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechts von 559 T€ erzielt.



Impressionen aus der Wohnsiedlung „Eiernest“

- Sonderfall eines ausschließlich an Mieter geplanten Verkaufs -







Objektsichtungs-Ausschuss des Aufsichtsrates bei der Arbeit





Einige Objekte aus dem sogenannten „Streubesitz“, die sowohl Mietern als auch Kapitalanlegern zum Kauf angeboten werden.

Hausbewirtschaftung

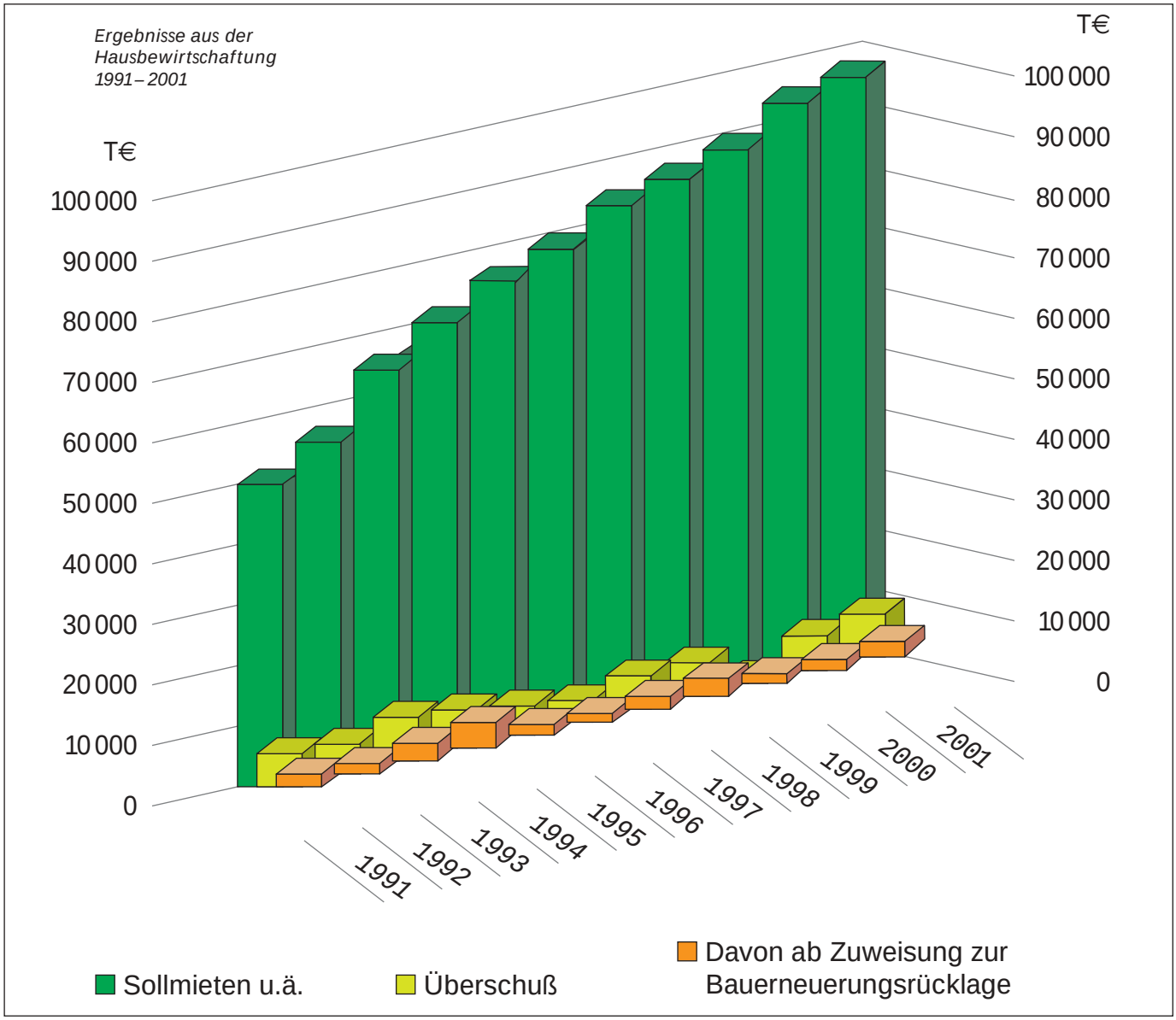
Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2001

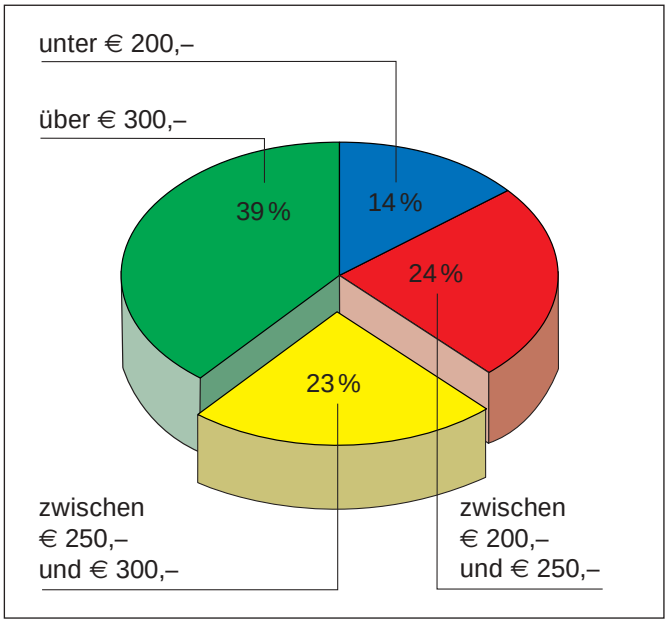
19.540 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.228.422 m² (davon 11.396 preisfreie und 8.144 preisgebundene Wohnungen);
499 Gewerbliche- und Sonstige Einheiten mit einer Nutzfläche von 52.262 m²;
5.681 Garagen und Tiefgaragenplätze;
2.493 Offene Autoabstellplätze.

Das abgelaufene Geschäftsjahr verlief geordnet und ohne besondere Vorkommnisse.

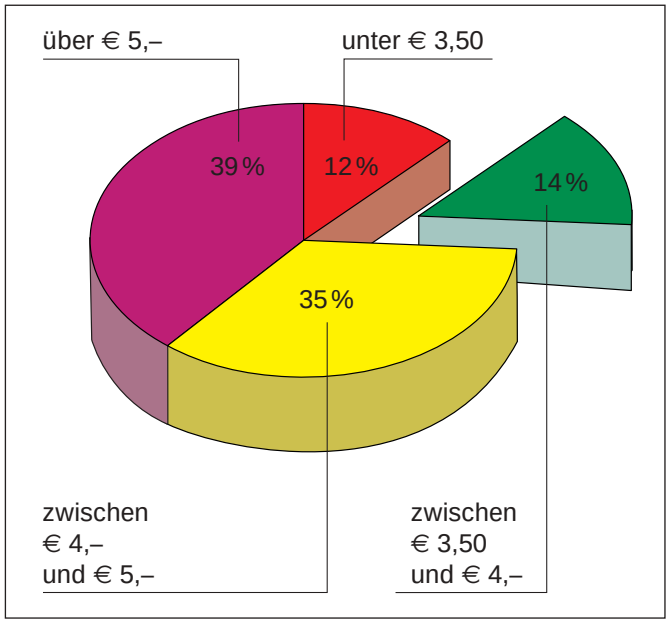
Die lange zuvor angekündigte Mietrechtsreform trat mit Wirkung vom 1. September 2001 in Kraft. Unter Geltung des neuen Mietrechts hat die SWSG im Geschäftsjahr mit Wirkung vom 1. Februar 2002 eine Mieterhöhung für alle preisfreien Wohnungen durchgeführt. Die Ausgangsmieten wurden jeweils um 10% erhöht, wobei die Mittelwerte der jeweiligen Mietspiegelmieten die Obergrenzen bildeten. Von den insgesamt rund 9.000 betroffenen Mietverhältnissen

Ergebnisse aus der Hausbewirtschaftung 1991 – 2001





Monatliche Durchschnittsmiete



Durchschnittliche Quadratmetermiete

- bei weiteren rund 2.000 Mietern konnte die Miete wegen Mieterwechsel, Erreichens der Obergrenzen usw. nicht angepasst werden - stimmten bis auf wenige Ausnahmen alle Mieter der Erhöhung zu. Gegen 58 Mieter wurde, nach vorausgegangenen fruchtlosen Versuchen zu einer außergerichtlichen Einigung, Klage auf Zustimmung erhoben. Die Mieterhöhung wirkt sich mit monatlichen Mehreinnahmen von 220 T€ aus. Die neue Durchschnittsmiete im preisfreien Wohnungsbestand liegt danach bei knapp 4,80 €/m² Wfl. + Monat.

Die durch den Gesetzgeber beschlossene Anhebung der Pauschalen für Instandhaltung und Verwaltung führte auch im Bereich der preisgebundenen Mieten zu einer Erhöhung, die zum 1. März 2002 erfolgte. Die erwarteten monatlichen Mietmehrreinnahmen betragen 25 T€.

Damit wurde der Gesamtbestand der Gesellschaft von einer der beiden zentralen Mieterhöhungen erfasst. Unbenommen davon bleiben die selektiven Mietanpassungen durch Abbau von Zinssubventionen, Erbbauzinserhöhungen u.ä. Im Bereich der Betriebskosten sind die öffentlich rechtlichen Abgaben im wesentlichen konstant geblieben. Überproportional gestiegen indes sind die Kosten für Bezug von Gas, Fernwärme oder Strom aufgrund allgemeiner Energiepreisverteuerungen, nicht zuletzt aufgrund der schrittweißen Anhebung der Ökosteuer. Da die Mieter allgemein nicht unterscheiden zwischen Miete und Umlagen und nur die Wohnkosten insgesamt sehen, sind durch diese Entwicklung die künftigen Mieterhöhungsspielräume zunehmend eingeschränkt.

Die verstärkte Nachfrage nach Wohnungen hat in Stuttgart zu einer spürbaren Marktverknappung geführt, allerdings nur für zeitgemäß ausgestattete Wohnungen in ansprechender Lage. Die Gesellschaft verfügt jedoch über größere Wohnungsbestände einfacher bis einfachster Ausstattung und zudem in Wohngebieten mit hohem Ausländeranteil. Langfristig müssen all diese Wohnungen mit erheblichem Aufwand renoviert oder totalsaniert werden. Um diese Wohnungen wenigstens interimsweise weitervermieten zu können, entwickelt die Gesellschaft ein Mieter-Renovierungs-Modell, bei welchem solche Wohnungen Mietinteressenten zu





Stuttgart-Ost,
Raitelsberg-Siedlung,
Sanierungsbeginn
Gebäude
Parkstraße 1 - 5/
Roserweg 2 - 10



deutlich reduzierteren Mieten überlassen werden. Als Gegenleistung müssen die Interessenten sich verpflichten, die Wohnungen in fachgerechter Weise, möglichst durch Handwerker, selbst herzurichten. Die entstehenden Kosten samt Eigenleistungen werden auf die eigentliche Marktmiete angerechnet und führen über einen Zeitraum von einigen Jahren zu einer nicht unerheblichen, allerdings zeitlich befristeten Mietermäßigung. Dieses Modell findet vor allem bei handwerklich befähigten Wohnungssuchenden rege Nachfrage. So konnten in kurzer Zeit nahezu 150 Wohnungen dieser einfachen Qualität vermietet werden.

Im Rahmen des Bund-/Länder-Sonderprogramms „Soziale Stadt“ sind Aktivitäten ergriffen u.a. die Stadtgebiete Stuttgart-Freiberg und Stuttgart-Mönchfeld strukturell aufzuwerten. Als Beitrag der SWSG wurden in diesem Gebiet mehrere Gebäude mit insgesamt 102 technisch verbrauchten Fürsorgeunterkünften, vorrangig für Unterbringungsfälle aus Zwangsräumungen, abgebrochen. Diese werden durch 65 neue Wohnungen mit derselben Zweckbestimmung ersetzt.

Im Frühjahr diesen Jahres ging die Amtszeit des bei der SWSG bestehenden Gesamtmieterbeirats, der auf die Dauer von jeweils 5 Jahren gewählt wird, zu Ende. Die Neuwahlen führten mangels Beteiligung der Mieterschaft nur in 13 von möglichen 43 Hausverwalterbezirken zu einer neuen Mietervertretung. In der konstituierenden Sitzung des neuen Mieterbeirats ist infolgedessen der Mieterbeiratsvorstand von bisher 5 auf 3 Personen verringert worden. Dieser Änderung hat der für die Mieterbeiratsrichtlinien zuständige SWSG-Aufsichtsrat zugestimmt. Die Geschäftsführung erwartet eine Fortsetzung der vertrauensvollen, wenn auch bisweilen kritischen Zusammenarbeit mit dem neuen Mieterbeirat, wie diese in der Vergangenheit bestand. Geschäftsführung und Aufsichtsrat bedanken sich an dieser Stelle bei den



Mieterbeiratsvorstand Gunter Reich, Vorsitzender Hans-Rüdiger Wolff, Stellvertreter Bärbel Siebert, Stellvertreterin.



Einige der frisch gewählten Mieterbeiräte.

ausgeschiedenen Mitgliedern des Mieterbeirats für die langjährige, gute und konstruktive Gremiumsarbeit.

Der bisherige, altgediente Prokurist und Leiter der Wohnungsverwaltung, Herr Klemens Schmid, ging zum 30. April 2002 in den wohlverdienten Ruhestand. Seinem Amtsnachfolger, Herrn Ulrich Stroh, wird es aufgrund seiner ebenfalls langjährigen SWSG-Zugehörigkeit nach entsprechender Einarbeitungszeit gelingen, die durch das Ausscheiden von Herrn Schmid entstandene Lücke zu schließen. An dieser Stelle soll Herrn Schmid für seine langjährige verdienstvolle Tätigkeit gedankt werden, verbunden mit den besten Wünschen für seinen Ruhestand.

Die Gesellschaft kann etwa 30% ihres preisfreien, meist Altwohnungsbestandes bindungsfrei an Jedermann vermieten, obzwar das Interesse nach den täglich eingehenden Wohnungsanfragen enorm ist. Soweit es sich um Bewerber innerhalb der Einkommensverhältnisse für den Sozialen Wohnungsbau handelt, werden diese an das städtische Wohnungsamt weiter verwiesen. Die Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart hat bisher ihre Zustimmung zu einer Erhöhung der freien Belegungsquote nicht gegeben, obzwar dies im Interesse einer Verbesserung der Mieterstrukturen in den Wohnsiedlungen hilfreich wäre. Die von der Stadt im Gemeinderat in Bälde zu beschließenden neuen Belegungsrichtlinien, die für alle örtlichen Wohnungsunternehmen - so auch für die SWSG - gleichermaßen gelten, werden an dem jetzigen Status wenig ändern.

Andererseits bestehen berechtigte Hoffnungen, im Wege der Eigentumsbildung in Mieterhand, einer Teilprivatisierung von Wohnungsbeständen, eine nachhaltige Verbesserung der Bewohnerstrukturen in den Siedlungsgebieten zu erreichen.

Die Versorgung nahezu aller Mieterhaushalte mit Hörfunk und Fernsehprogrammen, die in Zusammenarbeit mit der „Kabelfernsehen Stuttgart GmbH (KFS)“ durchgeführt wird, ist in bälde abgeschlossen. Das Leistungspaket beinhaltet neben den im Breitbandkabel enthaltenen Hörfunk und Fernsehprogrammen auch die Versorgung mit zusätzlichen, bis zu 20 Programmen in ausländischer Sprache.

Die turnusmäßige Begehung des gesamten Miethausbestandes durch die Hausmeister, die in erster Linie der Kontrolle des Zustands von Wohnungen und Gebäude sowie der Erfassung von Ausstattungsmerkmalen dient, wurde in 2001 abgeschlossen. Im Herbst des laufenden Jahres sollen die Begehungen erneut mit anderen Besichtigungsschwerpunkten aufgenommen werden.

An zweifelhaften oder uneinbringlichen Mietforderungen wurden im Berichtsjahr € 984.335,63 (Vj. € 930.207,95) ausgebucht oder wertberichtigt. Soweit es sich nicht um Todesfälle oder um alte, mittellose Menschen handelt, die in Alten- oder Pflegeheime umgesetzt werden mußten, werden die Forderungsaußenstände in aller Regel gerichtlich tituliert und über den Verjährungszeitraum von 30 Jahren weiterverfolgt. Nach den bis jetzt vorliegenden Erfahrungen mit dem neuen Insolvenzrecht machen die Mieter von dessen Anwendung selten Gebrauch.
Die Summe der statistisch in den Büchern erfassten (abgeschriebenen) Altmietforderungen beläuft sich mittlerweile auf € 2.853.669,91 (Vj. € 2.558.062,96).

Das Geschäftsjahr 2001 verzeichnet insgesamt 1.369 Mieterwechsel aus unterschiedlichen Anlässen (Bruttofluktuation 6,85 %):

Todesfälle	152
Umzug in Altenheim	126
Umzug innerhalb SWSG-Bestand	226
Umzug innerhalb Stuttgart	511
Wegzug aus Stuttgart	116
Umzug in selbstgenutztes Wohnungseigentum	48
Heimkehr von Ausländern	30
Räumung durch SWSG (einschl. zu Modernisierung oder Abbruch)	160



Stuttgart-Hallschlag, Sparrhärmlingweg, Abschnittsweise Totalsanierung der Altgebäudesubstanz mit Dachgeschoss-aufstockung









Das Mietniveau der SWSG ist - gemessen am örtlichen Mietenspiegel und den Verhältnissen des Stuttgarter freien Wohnungsmarktes - weiterhin günstig. Bei 12 % des Gesamtwohnungsbestandes der Gesellschaft liegt die monatliche Quadratmetermiete nicht höher als € 3,50/m² Wfl. + Mt. und bei weiteren 14 % nicht höher als € 4,00/m² Wfl. + Mt. Auf Mieten von € 4,00 bis € 5,00/m² Wfl. + Mt. entfallen 35 %, während lediglich 39 % aller Wohnungen höhere Mieten als € 5,00/m² Wfl. + Mt. aufweisen.
Auch in absoluten Zahlen kann sich das Mietengefüge der SWSG sehen lassen. 14 % aller Mieter zahlen eine Nettokaltmiete unter € 200 weitere 24 % zwischen € 200 und € 250 und letztlich 23 % eine solche zwischen € 250 und € 300. Nur bei 39 % aller Mieter werden monatliche Mieten von € 300 und mehr gefordert.

Der Wohnungsbestand der Gesellschaft gliedert sich nach Zimmerzahl und Wohnungsgröße:

	Anzahl WE
1-Zimmer-Wohnungen	1.425
2-Zimmer-Wohnungen	4.988
3-Zimmer-Wohnungen	9.963
4-Zimmer-Wohnungen	2.781
5-Zimmer-Wohnungen und größer	383

	Anzahl WE
bis 39,99 m²	1.367
40,00 - 49,99 m²	3.389
50,00 - 59,99 m²	4.799
60,00 - 69,99 m²	3.523
70,00 - 79,99 m²	3.428
80,00 - 89,99 m²	1.762
90,00 - 99,99 m²	756
größer als 100 m²	516

Die rechnerisch durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 62,87 m².

Erlösschmälerungen sind in 2001 mit € 1.784.395,74 (Vj. € 2.395.720,04) zu verzeichnen.

Diese gliedern sich wie folgt:

Geplanter Leerstand	
- Instandhaltung, Modernisierung und Renovierung	€ 1.095.624,97
Echter Leerstand	
- Erschwerte Vermietung Altbau	€ 239.007,62
- Erschwerte Vermietung Neubau	€ 54.187,48
- Erschwerte Vermietung Gewerbe	€ 22.976,19
- Verzögerung durch Belegungsrechte	€ 205.117,24
- Sonstiges (Tiefgaragenplätze, Abstellplätze, Lagerräume etc.	€ 167.482,24

Verwaltertätigkeit

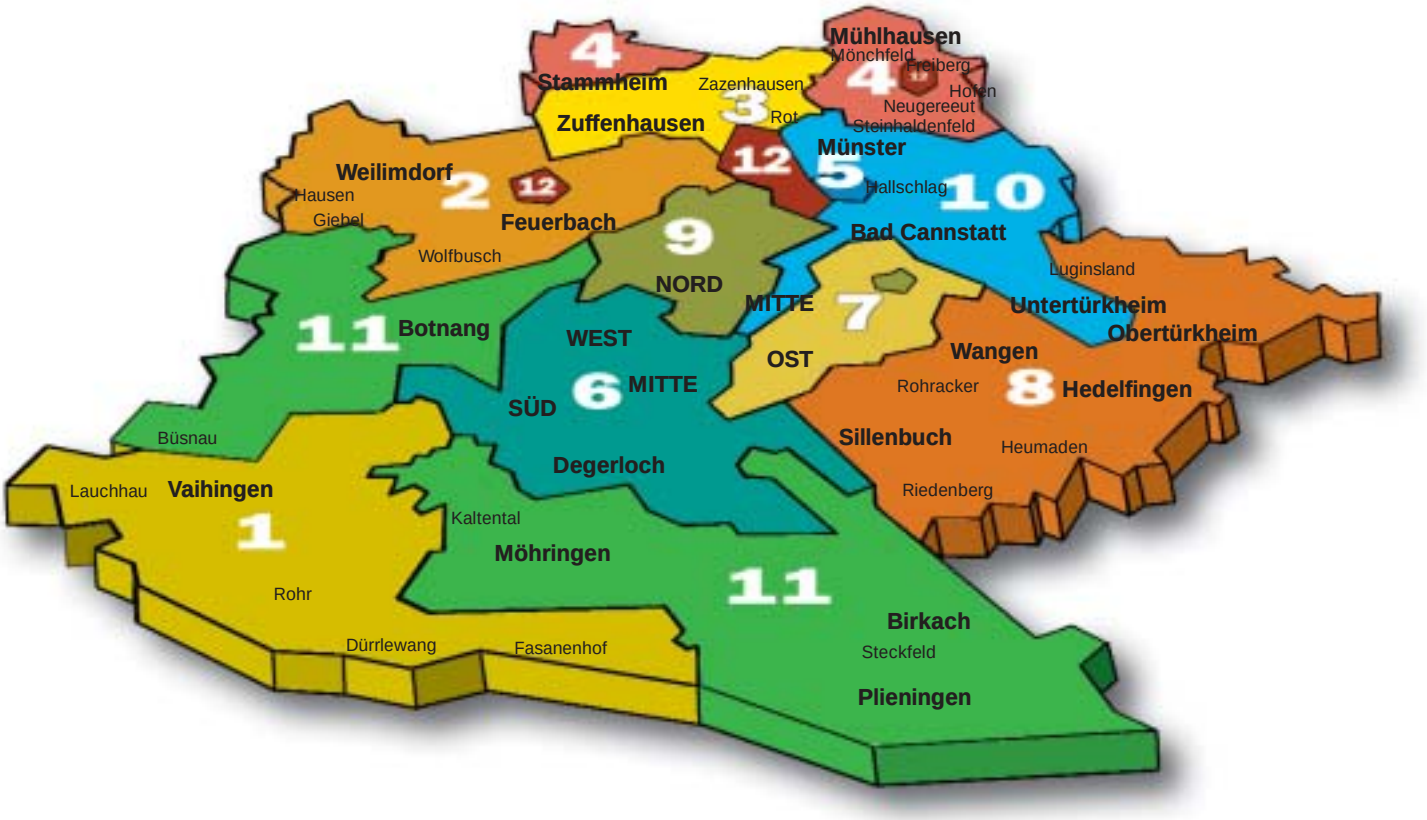
Die Wohnungseigentumsverwaltung nach WEG umfasste am 31. Dezember 2001 631 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 516 Garagen in 32 Eigentümergemeinschaften. Da die Verwaltung aus Urlaubs- und Krankheitsgründen mit mindestens 2 fachlich geschulten Personen - wenngleich diesen auch andere Tätigkeiten zugewiesen sind - bestehen muss, ist zumindest derzeit eine Wirtschaftlichkeit nicht gegeben. Andererseits erscheint eine eigene Verwaltung aus Service- und Gewährleistungsgründen als Folge des betriebenen Bauträgergeschäftes geboten. Dessen ungeachtet wird längerfristig die Frage einer Beibehaltung oder des Ausbaus der Verwaltertätigkeit zu überprüfen sein.

Gliederung des SWSG-Wohnungsbestandes

nach Stadtteilen

	31. Dezember 2001
Stuttgart-Mitte	375
Stuttgart-Nord	581
Stuttgart-Ost	1.959
Stuttgart-Süd	883
Stuttgart-West	664
Bad Cannstatt	3.350
Birkach	259
Botnang	613
Büsnau	184
Degerloch	212
Dürrlewang	501
Fasanenhof	527
Feuerbach	634
Freiberg	620
Giebel	332
Hausen	389
Hedelfingen	124
Heumaden	544
Hofen	1
Kaltental	103
Möhringen	153
Mönchfeld	443
Mühlhausen	52
Münster	135
Neugereut	292
Obertürkheim	118
Plieningen	28
Riedenberg	294
Rohr	23
Rohracker	26
Rot	1.322
Rotenberg	9
Sillenbuch	68
Sonnenberg	5
Stammheim	249
Steckfeld	153
Steinhaldenfeld	279
Uhlbach	2
Untertürkheim	368
Vaihingen	707
Wangen	517
Weilimdorf	565
Wolfbusch	117
Zazenhausen	22
Zuffenhause	738
	19.540

SWSG-Verwaltungsbezirke



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



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



Personal- und Sozialbericht

Der Personalbestand gliedert sich wie folgt:

	1.05.2002	1.05.2001
Geschäftsführung	2	2
Prokuristen	1	2
Handlungsbevollmächtigte	4	3
Kaufm. Angestellte	79	81
Techn. Angestellte	19	18
Hausverwalter (Hausmeister)	43	43
Regiegruppe	3	4
Auszubildende	6	6
	157*)	159

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

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

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

Die Altersstruktur der Belegschaft incl. Auszubildende vermittelt folgendes Bild:

Danach haben 68,8 % aller Mitarbeiter das Lebensalter von 51 Jahren noch nicht vollendet.

bis 30 Jahre	=	32 Personen
zwischen 31 und 40 Jahren	=	37 Personen
zwischen 41 und 50 Jahren	=	39 Personen
über 50 Jahre	=	49 Personen
	=	157 Personen

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

Der Fortbildung von Betriebsangehörigen wird die erforderliche Aufmerksamkeit geschenkt. In 2001 nahmen Mitarbeiter aus dem kaufmännischen und technischen Bereich an vielfältigen Seminaren und Schulungsveranstaltungen teil.
Die Zusammenarbeit mit dem fünfköpfigen Betriebsrat war unverändert sachlich und konstruktiv.

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



Stuttgart-Rot,
Auricher Straße 57,
Bestandssanierung





Stuttgart-Mönchfeld,
Makrelenweg 10 - 16,
Bestandssanierung in
3 Bauabschnitten





Kapitalherabsetzung

In Umsetzung früherer Beschlüsse zur Konsolidierung des städtischen Haushalts hatte die Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart beschlossen, das Stammkapital der SWSG von bisher € 75.568.940,04 um einen Betrag von € 25.568.940,04 auf € 50.000.000,- herabzusetzen.

Im Zuge der Verabschiedung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 1999 wurde in der Gesellschafterversammlung vom 21. Juli 2000 die Kapitalherabsetzung durch Änderung des Gesellschaftsvertrags notariell beurkundet. Nach Gläubigeraufruf in den gesellschaftsvertraglichen Bekanntmachungsorganen hätte nach Ablauf der gesetzlichen Sperrfrist von 1 Jahr der Kapitalherabsetzungsbetrag regulär frühestenfalls ab dem 24. März 2002 an die Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart ausbezahlt werden dürfen. Im Hinblick auf eine geplante vorzeitige Kapitalrückzahlung wurde vorsorglich beim Finanzamt Stuttgart-Körperschaften Antrag auf verbindliche Auskunft gestellt, welcher unter dem 10. April 2001 positiv beschieden wurde.

Die SWSG hat auf Anforderung der Stadt Anfang Dezember 2001 die Kapitalrückzahlung ausgeführt und hierfür zur teilweisen Refinanzierung Fremdkredite von 15,34 Mio.€ beansprucht. Verbunden mit dieser Transaktion war wegen der Verwendungsfiktion aus der steuerlichen Eigenkapitalgliederung die Versteuerung sog. Neurücklagen des EK 02 (2,6 Mio.€), weshalb zur Kapitalertragsteuer noch Körperschaftsteuer mit Solidaritätszuschlag - im Bilanzabschluss 2001 mit 1,2 Mio.€ zurückgestellt - zu entrichten sind.

Mit Eintrag in das Handelsregister beim Amtsgericht Stuttgart am 22. April 2002 ist die Herabsetzung des Stammkapital auf 50 Mio.€ rechtswirksam vollzogen.





Stuttgart-Dürrlewang, Solferinoweg, Bestandssanierung mit Neuerstellung einer Quartiersgarage











Messe »Marktplatz der Immobilien« in den Räumen der StuttgarterBank sowie Messe »Geld und Kapital«, auf dem Messegelände Killesberg

Externe Unternehmensberatung

Auf Beschluss des Aufsichtsrats wurde Anfang 2001 nach vorausgegangener Leistungsausschreibung im beschränkten Wettbewerb ein umfassender Untersuchungsauftrag an eine externe Unternehmensberatungsgesellschaft vergeben mit folgenden Untersuchungsschwerpunkten: Bestandsanalyse zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens sowie strategische Neuausrichtung unter veränderten Rahmenbedingungen.

Im einzelnen geht es um die Fragen einer nachhaltigen Gebäudesanierungstätigkeit nach Wegfall öffentlicher Förderung, um die Erschließung neuer Geschäftsfelder versus evtl. Aufgabenausgliederung an Dritte, um Optimierung des Bauträgergeschäftes und um Untersuchung der Gesellschafterbeziehungen im Spannungsfeld zwischen Sozialauftrag und Unternehmensrentabilität. Die Überprüfung von Kostenstrukturen, Betriebsorganisation, Betriebsabläufe im Benchmark zu anderen größenmäßig vergleichbaren Wohnungsunternehmen in der Bundesrepublik kommen ebenso hinzu.

Im Oktober 2001 wurden erste gutachterliche Ergebnisse vorgelegt und nach intensiver Beratung Umsetzungsbeschlüsse im Aufsichtsrat zu folgenden 3 Kernthemen gefasst:

1. Die preisfreien Mieten werden erhöht, mit dem Ziel einer schrittweisen Anpassung an die Mittelwerte der jeweiligen Mietspiegelmieten.

2. Zustimmung zu einer behutsamen und sozialverträglichen Privatisierung von Mietwohnungsbeständen unter Portfolioaspekten. Die erwarteten Mehrerlöse aus der Hebung von stillen Reserven kommen der Sanierung erhaltungs- und sanierungswürdiger Miethausbestände zugute.

3. Fortsetzung einer portfolioorientierten und kostenoptimierten Bestandssanierung - unabhängig von der Frage einer öffentlichen Förderung - durch Mehreinsatz von Eigenkapital von bis zu 40 % der Gesamtfinanzierung. Freie Mietpreisfestsetzung und freie Wohnungsbelegung garantieren eine Objektrentabilität von mindestens einer 2 %igen Eigenkapitalverzinsung p. a.

Die weiteren offenen Untersuchungspunkte werden abschließend noch im Jahr 2002 in den Beschlussgremien zu beraten und zu beschließen sein.

Mit den vorgenannten Entscheidungen zu Mietniveau, Miethausmodernisierung und Bestandsprivatisierung sind die Grundlagen für eine auf Dauer angelegte Modernisierungsstrategie geschaffen. Nach dem unternehmensinternen Portfolio werden in den kommenden 10 Jahren ca. 4.000 erhaltungswürdige Mietwohnungen in den Siedlungsbeständen der 50er ff. Baujahre mit einem Investitionsvolumen von grob geschätzt 300 Mio.€ durchgreifend erneuert.