



Stuttgarter Wohnungs- und  
Städtebaugesellschaft mbH

**Geschäftsbericht 2003**



# Grußwort



Ein sicheres und bezahlbares Zuhause ist für Menschen seit Generationen ein Grundbedürfnis und Grundlage für Leistung und Zufriedenheit. Dementsprechend gehört die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum seit jeher zu den herausragenden gesellschafts- aber auch wirtschaftspolitischen Aufgaben einer Stadt.

Die SWSG - Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH - hat sich diesen Aufgaben seit nunmehr 70 Jahren in vorbildlicher Weise angenommen. Mit besonderer sozialer Verantwortung leistet sie seit ihrer Gründung im Jahre 1933 unverzichtbare Dienste auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt. Somit hat das Unternehmen auch zur Entwicklung der Landeshauptstadt Stuttgart zu einem der führenden Wirtschaftsstandorte der Bundesrepublik Deutschland, ja sogar in ganz Europa, beigetragen. Auch bildet die SWSG einen der wichtigsten Bausteine im sozialen Gefüge der Stadt und trägt in diesem Zusammenhang durch ihren preiswerten und zeitgemäßen Wohnraum entscheidend dazu bei, soziale Spannungen zu vermeiden und Polarisierungen zu dämpfen.

Seit ihrer Gründung war es die Philosophie der SWSG, den Menschen in Stuttgart nicht nur ein Dach über dem Kopf zu geben, sondern ein Zuhause zum Wohlfühlen. Dabei hat sich die SWSG in ihren 70 Jahren aus bescheidenen Anfängen zu einem Unternehmen entwickelt, das auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt eine feste und marktbestimmende Größe hat und aus dem städtischen Verbund nicht mehr wegzudenken ist. Mit ihren rund 19.000 Mietwohnungen leistet sie einen wesentlichen Beitrag in der Wohnungspoli-

tik der Landeshauptstadt Stuttgart. Sie ist dadurch zu einer tragenden Säule des Wohnungsbaus sowohl für die Stadt als auch für das Land Baden-Württemberg, wo sie eine der größten Wohnungsgesellschaften ist, geworden. Durch ihre rege und verstetigte Investitionstätigkeit ist die SWSG in Stuttgart ein bestimmender Faktor zur Stütze der Baukonjunktur und damit auch zur Sicherung und Erhaltung von Arbeitsplätzen.

Eine bewegte Geschichte begleitete das Unternehmen auf ihrer Entwicklung. Viele Herausforderungen der letzten 70 Jahre wären ohne die SWSG nicht zu bewältigen gewesen. So leistete sie nach dem Zweiten Weltkrieg durch umfangreichen Mietwohnungsneubau einen großen Beitrag zur Behebung der akuten Wohnungsnot, vor allem zur Versorgung der aus den Ostgebieten zuströmenden Flüchtlinge. In den Folgejahren kam die Versorgung von ausländischen Arbeitnehmern, welche in der ansässigen Industrie dringend benötigt wurden, als neue Aufgabe hinzu. Aber auch aus wirtschaftlich schwächeren Regionen der Bundesrepublik Deutschland, nicht erst seit der Wiedervereinigung, drängen immer mehr Menschen in die Industrie- und Dienstleistungsregion Stuttgart und wollen mit ausreichendem Wohnraum versorgt sein. Durch den über Jahrzehnte wachsenden Wohlstand entstanden ferner neue Ansprüche und Wünsche der Stuttgarter Bevölkerung, welche das weitere Schaffen der Gesellschaft geprägt haben. Insbesondere durch den Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie die Ausrichtung des eigenen Bestandes auf die sich wandelnden Wohnbedürfnisse durch umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaß-

nahmen hat die SWSG dem allen gebührend Rechnung getragen. Hinzu kamen weitere Geschäftsfelder, wie die Konversion ehemaligem Militärgelände zu neuen, vor allem wohnungswirtschaftlichen Nutzungen sowie die Übernahme zusätzlicher Aufgaben als Sanierungs- und Entwicklungsträger im Städtebau.

Heute präsentiert sich das Unternehmen als modernes Dienstleistungsunternehmen rund um das Thema Wohnen – als kommunalverbundene Wohnungsbaugesellschaft mit Tradition und Zukunft. Ihren wirtschaftlichen und sozialen Auftrag wird die SWSG auch weiterhin zum Wohle der Stuttgarter Bürgerinnen und Bürger aufrechterhalten.

Als Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart nehme ich das Jubiläum der SWSG - Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH - gerne zum Anlass, um der Gesellschaft zum siebzigsten Gründungsjahr meine herzlichen Glückwünsche auszusprechen, verbunden mit dem Dank und der Anerkennung an die Verantwortlichen und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihre Leistung und ihr stetiges Engagement. Auch gilt mein Dank und meine Anerkennung den Damen und Herren des Gemeinderates der Landeshauptstadt Stuttgart, vor allem den Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräten der SWSG, sowie den Ämtern der Stadtverwaltung, den Banken und den öffentlichen Fördergebern, die den Weg der SWSG engagiert und tatkräftig unterstützen.

*Dr. Wolfgang Schuster*

Dr. Wolfgang Schuster

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Historischer Rückblick .....	5
Geschäftsbericht 2003 (Informeller Teil) .....	9
Kurzporträt .....	9
Rechtliche Verhältnisse .....	10
Organe der Gesellschaft .....	11
Bericht der Geschäftsführung	
Allgemeine Wirtschaftslage .....	13
Landeshauptstadt Stuttgart und Stuttgarter Wohnungsmarkt .....	25
Weitere Informationen zum Geschäftsverlauf .....	38
Neubautätigkeit .....	38
Beteiligung an freier Bauträgergesellschaft .....	51
Sanierungs- und Entwicklungstätigkeit .....	54
Bauunterhaltung .....	57
Verkauf von Miethausbestand .....	62
Erwerb von Sozialmietwohnungen sowie städtischer Erbbaugrundstücke und Kauf städtischer Bestandsimmobilien .....	64
Hausbewirtschaftung .....	65
Verwallertätigkeit .....	69
SWSG-Verwaltungsbezirke und -Wohnungsbestände .....	72
Personal- und Sozialbericht .....	74



# 70 JAHRE

## Staats-Anzeiger für Württemberg



**Stuttgarter Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Sitz Stuttgart (Neckarstr. 2, Wilhelmspalais). Vertrag vom 19. Mai 1933. Gegenstand des Unternehmens ist: a) der Bau und die Verwaltung von vorstädtischen Kleinsiedlungen (Randsiedlungen) im eigenen Namen; b) der Bau und die Verwaltung von Kleinwohnungen im eigenen Namen; c) die Verwaltung von Wohnungen, die dem Unternehmen von einer Gemeinde, einem Gemeindeverband oder einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zur Verwaltung übertragen werden. Andere als die in der Gemeinnützigkeitsverordnung und ihren Ausführungsbestimmungen zugelassenen Geschäfte darf die Gesellschaft nicht betreiben. Stammkapital 50 000 Reichsmark. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch mindestens zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen vertreten. Geschäftsführer: Richard Vareiß, Architekt, Stuttgart. (Bekanntmachungsblatt: Amtsblatt der Stadt Stuttgart.)**

## 1933

19.05.1933:  
Gründung des Unternehmens unter der Firma Stuttgarter Siedlungsgesellschaft mbH (SSG) durch Abschluss des Gesellschaftsvertrages zwischen der Stadt Stuttgart (Stammeinlage 49.000,- RM) und dem Nationalen Hilfsdienst e.V. (Stammeinlage 1.000,- RM).

*Vorstädtische Kleinsiedlung Stuttgart-Neuwirtshaus, Halligerstraße, Baujahr 1934/35. Siedlerfrauen bei einem Gartenbau-Schulkurs.*

## 1934

29.03.1934:  
Anerkennung der SSG als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen rückwirkend zum 16.10.1933.



Bis 1939 widmete sich das Unternehmen vorwiegend dem Siedlungs- und Eigenheimbau. Zentrales Thema war die Bewältigung der damals herrschenden Massenarbeitslosigkeit. Erklärtes



Ziel des von der Weimarer Reichsregierung entwickelten Notprogramms „Produktive Erwerbslosenfürsorge“ war, auf gemeindeeigenem, an den Stadt-



*Vorstädtische Kleinsiedlung Stuttgart-Hoffeld. Selbst- und Nachbarschaftshilfe der Kleinsiedlungsbewerber bei den Bauarbeiten (1932/33).*

rändern gelegenen Gartenland Kleinwohnhäuser mit Stallungen zu errichten und den Erwerbslosen dort mit ihren Familien gleichzeitig Heimstatt, Existenzsicherung und eine nutzbringende Tätigkeit zu bieten, indem man u. a. die Bewirtschaftung einer Siedlerstelle gegen geringen Miet- oder Pachtzins überlies. Bis zum



Ausbruch des zweiten Weltkriegs waren von der SSG mit Schwerpunkt in den Siedlungsgebieten Hoffeld, Steinhaldenfeld, Wolfbusch und Neuwirtshaus rund um Stuttgart etwa 650 Siedlerstellen und 225 Kleineigenheime errichtet. Der Kostenaufwand für eine



*Vorstädtische Kleinsiedlung Stuttgart-Steinhaldenfeld, Baujahr 1935.*

Siedlerstelle durfte 3.000,- RM nicht übersteigen, dessen überwiegende Finanzierung in Form eines Reichsdarlehens erfolgte. Das Gartenland hatte eine Größe von 6-8 ar. Die monatliche Belastung pro Siedlerstelle betrug 18,- RM.

## 1936

Der Nationale Hilfsdienst e.V. scheidet als Gesellschafter der SSG aus. Seitdem ist die Stadt Stuttgart alleinige Gesellschafterin des Unternehmens.



## 1937-1939

Die SSG baut ihre ersten Mietwohnungen zur Versorgung Stuttgarter Bürger mit preiswertem Wohnraum nach dem Selbstkostenprinzip (Kostenmiete). 126 Wohneinheiten in Stuttgart-Feuerbach, Föhrichstraße 49-77 und Föhrichstraße 1-5; 35 Wohneinheiten in Stuttgart-Bad Cannstatt, Walckerstraße 1-9.



*Stuttgart-Feuerbach, Föhrichhof im Rohbau, Aufnahme von 1939.*

## 1953

Einer der entscheidendsten Meilensteine in der Unternehmensgeschichte ist der Beschluss des Gemeinderats der Stadt Stuttgart vom 31.03.1953, abgesehen vom Wiederaufbau kriegszerstörter stadteigener Wohnungen und dem Bau von Fürsorgeunterkünften, auf einen eigenen städtischen sozialen Wohnungsbau zu verzichten und diese Aufgabe künftig allein der SSG zu übertragen. Die Bautätigkeit des Unternehmens schnell in die Höhe und erreicht ab 1954 fortfolgende Jahre mit 600 bis 700 p.a. neuerstellte Mietwohnungen erste Höhepunkte.

## 1945

Nach Kriegsende strömen ehemalige Kriegsteilnehmer, Heimatvertriebene aus den verlorenen Ostgebieten, Flüchtlinge aus der sowjetischen Besatzungszone und evakuierte Bürger zu Tausenden in das zerbombte Stuttgart. Hier sind 33.000 Wohnungen durch die Kriegereignisse zerstört. Die Wohnungsnot erreicht kaum vorstellbare Dimensionen.



*Stuttgart nach den Luftangriffen vom Herbst 1944. Rathausareal. Links Blick aus Richtung Leonhardskirche.*



# 1966

02.05.1966:

Nach 33jährigem Bürodasein in mehrfach gewechselten Mieträumen wird das erste unternehmenseigene Bürohaus in Stuttgart-Mitte, Katharinenstraße 22, erstellt und bezogen.



*Das erste unternehmenseigene Bürohaus.*

# 1969

02.10.1969:

Umfirmierung des Unternehmens von Stuttgarter Siedlungsgesellschaft (SSG) in Stuttgarter Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (SWSG).

# 1986

01.01.1986:

Übernahme von rd. 8.000 städtischen Wohnungen. Die SWSG besitzt ab da einen eigenen Miethausbestand von 15.693 Mietwohnungen, 349 Gewerbe- und Sonstige Einheiten sowie 2.814 Garagen.

# 1989

31.12.1989:

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz tritt außer Kraft.

# 1991

01.01.1991:

Die SWSG unterliegt nach Ablauf eines weiteren steuerfreien Optionsjahres der allgemeinen Steuerpflicht.

11.10.1991:

Umfirmierung des Unternehmens von Stuttgarter Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (SWSG) in

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG). Mit der gleichzeitigen durchgeführten Änderung des Gesellschaftsvertrages wird dem Umstand Rechnung getragen, dass sich der Geschäftszweck des Unternehmens vom Siedlungsbau zur Universalbauträgerschaft der Landeshauptstadt Stuttgart gewandelt hat.

# 1994

Wiedereinstieg in das Bauträgergeschäft, dem Bau von Wohnei-



*Zwei Beispiele aus den Bauboom-Zeiten der 60er Jahre: Stuttgart-Vaihingen, Lauchhau (oben), Stuttgart-Freiberg, Kafkaweg (unten).*





*Stuttgart-Süd, Mörikestraße 24,  
Baujahr 1886/87, modernisiert 1979.*

gentum. In den folgenden 10 Jahren entstehen neben rund 1.700 neuen Mietwohnungen auch ca. 840 Wohneinheiten für den Verkauf.

## 1995

Bezug des neuen, eigenen Verwaltungsgebäudes in Stuttgart-Obertürkheim.

## 1998

Die Bilanzsumme von 1 Mrd. DM ist überschritten und steigt weiter.

Der eigene Miethausbestand erreicht die Marke von 20.000 fertiggestellten Miet- und Gewerbeeinheiten.

*Das jetzige Verwaltungsgebäude  
in Stuttgart-Obertürkheim.*



## 2001 bis heute

Auf Grund veränderter Rahmenbedingungen hat das Unternehmen im Jahr 2001 einen strategischen Wandel eingeleitet. Als Ergebnis einer externen Unternehmensberatung werden folgende Handlungsschwerpunkte für die Zukunft festgelegt:

1. Fortsetzung und Verstetigung des Bauträgergeschäftes;
2. Intensivierung der Sanierung älterer Miethausbestände unter Portfoliogesichtspunkten;
3. Heranführung der Mieten an die Mittelwerte der jeweils gültigen Mietspiegelmieten;
4. Veräußerung nicht zum Kerngeschäft „Hausbewirtschaftung“ zählender Mietwohnbestände, vornehmlich unrentierlicher Streubesitz;
5. Wiederaufnahme des Mietwohnungsneubaus.

## 2000

01.01.2000:

Verschmelzung der Genossenschaft für Wohnungsbau in Stuttgart e.G. (Gewobau, vormals: Polizeibaugenossenschaft für Verkehrsbeamte und Bedienstete der Stadt) mit 195 Mietwohn- und Gewerbeeinheiten auf die SWSG.

# Kurzporträt

## Position

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

## Unternehmenspolitik

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

## Kurzporträt

	31.12.2003	(31.12.2002)
<i>Betriebswirtschaftliche Daten</i>	in rd. Mio. €	
Bilanzsumme	693,0	678,4
Anlagevermögen	598,7	593,8
Stammkapital	50,0	50,0
Rücklagen inkl. Sonderposten	177,6	162,7
Jahresüberschuss	17,4	13,8
Dividende	-, -	-, -
Mieteinnahmen inkl. Nebenkosten	101,2	101,4
Neubauumsätze*)	45,7	34,9
Instandhaltung/Wertverbesserung inkl. Regiegebühren	23,5	19,1
Verwaltungsaufwand	11,2	10,6
<i>Sonstige Angaben</i>		Personen
Beschäftigte inkl. Auszubildende	155,5	153,5
<i>Bauvolumen*)</i>		Einheiten
Wohnungen	919	736
Gewerbe u. ä.	8	10
Garagen	361	343
<i>davon Baufertigstellungen*)</i>		
Wohnungen	555	339
Gewerbe u. ä.	2	4
Garagen	118	127
<i>Eigener Miethausbestand</i>		
Wohnungen	18.824	19.237
Gewerbe u. ä.	463	478
Garagen	5.661	5.717

\*) Anlage- und Umlaufvermögen

# Rechtliche Verhältnisse

---

**Firma**

---

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung (SWSG)

---

**Anschrift**

---

70329 Stuttgart, Augsburgener Straße 696

---

**Gründung**

---

19.05.1933

---

**Eintragung im Handelsregister**

---

16.06.1933, Amtsgericht Stuttgart, HRB 184

---

**Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung**

---

Urkunde Nr. 260/90 der Landeshauptstadt Stuttgart vom 30.10.1990

---

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

---

Verfügung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 24.02.1994, AZ.: VI-8721.56/1

---

**Stammkapital**

---

€ 50.000.000,00

---

**Alleingeschafterin**

---

Landeshauptstadt  Stuttgart

# Organe der Gesellschaft

## Aufsichtsrat

1. **Michael Föll**  
Vorsitzender ab 25.11.2003, Stellvertretender Vorsitzender ab 20.02. bis 25.11.2003,  
Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, CDU
2. **Dr. Dieter Blessing**  
Vorsitzender bis 30.06.2003,  
Bürgermeister a.D. der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD
3. **Matthias Hahn**  
Stellvertretender Vorsitzender ab 25.11.2003,  
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Städtebau, SPD
4. **Dr. Joachim Pfeiffer, MdB**  
Stellvertretender Vorsitzender bis 20.02.2003, CDU
5. **Robert Baumstark**  
Mechanikermeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD
6. **Silvia Fischer**  
Berufsschullehrerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/Die Grünen
7. **Marita Gröger**  
Ergotherapeutin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD
8. **Sonja E. Jäger**  
Selbst. Tierhomöopathin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
9. **Manfred List**  
Selbst. Buchhändler, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
10. **Ursula Pfau**  
Hausfrau, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
11. **Ingrid Saal-Rannacher**  
Ministerialrätin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP/DVP
12. **Annette Sawade**  
Diplomchemikerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD
13. **Wolfram Schöck**  
ab 20.02.2003,  
Leiter der Stabsabteilung für Wirtschafts- und Arbeitsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart, parteilos
14. **Klaus-Dieter Warth**  
ab 29.01.2004,  
Selbst. Weinbautechniker,  
Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
15. **Konrad Zaiß**  
Selbst. Weinbaumeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Freie Wähler

## Geschäftsführung

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

### Prokuristen

Peter Hasmann, Dipl.-Kfm.  
Ralph A. Bernlochner, Dipl.-Oec.

### Handlungsbevollmächtigte

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



von links nach rechts:

Michael Föll  
Aufsichtsratsvorsitzender,  
Erster Bürgermeister der  
Landeshauptstadt  
Stuttgart

Peter-Jürgen Röhr  
Hauptgeschäftsführer  
SWSG

Eberhard Samtner  
Geschäftsführer  
Generalunternehmer  
Barese AG



Stuttgart-Nord,  
„Media-Forum II“

Richtfest  
am 28.11.2003



Entwurf eines der Wettbewerbsteilnehmer  
im städtebaulichen Gutachterverfahren der  
HVB Immobilien AG, München.  
Mögliches weiteres Engagement der SWSG in  
einem III. Bauabschnitt „Media-Forum“  
(neu: Rosensteinviertel).

# Bericht der Geschäftsführung

## Allgemeine Wirtschaftslage

### Weltkonjunktur im Aufschwung

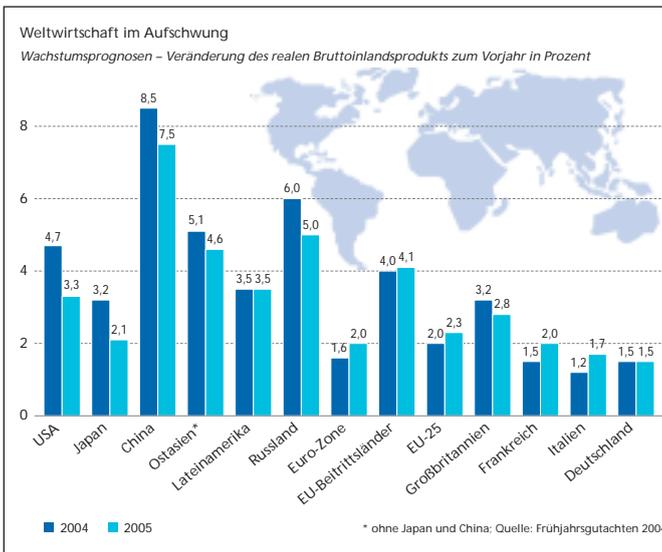
Der Internationale Währungsfonds (IWF) zeichnet ein optimistisches Bild der Weltkonjunktur. Die Weltwirtschaft wird in diesem und im kommenden Jahr um 4,5 % wachsen. Damit hebt der Fonds seine Herbstprognose deutlich an.

Angetrieben wird die Weltwirtschaft von den rasant wachsenden Volkswirtschaften in Fernost, allen voran die Volksrepublik China, wo das reale Wirtschaftswachstum in diesem Jahr 8,5 % und im kommenden Jahr 7,5 % betragen dürfte, trotz eklatanter Engpässen im Energie- und Rohstoffsektor. Auch Japan scheint seine Wachstumskrise überwunden zu haben. Hier dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt um 3,2 % und danach um 2,1 % expandieren. Japan profitiert vor allem von dem Boom in China.

Sorge bereiten allerdings inflatorische Tendenzen, nicht zuletzt als Folge steigender Rohstoffpreise und dauerhafter Leistungsbilanzdefizite, weshalb in absehbarer Zeit von der extrem expansiven Geldpolitik Abschied genommen werden dürfte, was höhere Leitzinsen zur Konsequenz haben könnte. Hinzu kommt als weiteres Konjunkturrisiko die hohe Überschuldung der privaten Haushalte in den USA.

### Weltweiter Aufschwung geht an Euro-Zone vorbei

Trotz einer merklichen Erholung bleibt das Wachstum in der Euro-Zone deutlich hinter der Entwicklung im Rest der Welt zurück. Der Euro-Raum hat sich nach 3 Jahren aus der Stagnation gelöst und steht vor einer moderaten Erholung. Damit wird die Wirtschaft den Prognosen zufolge in diesem Jahr real um 1,6 % und 2005 um 2,0 % expandieren. Das größte Problem sind die nach wie vor konsumunwilligen Verbraucher, die ihr Geld lieber sparen. So liegen in Deutschland und Frankreich die Sparquoten bei rd. 11 %; ein Indiz für die allgemeine Verunsicherung in der Bevölkerung und das fehlende Vertrauen in die Zukunft. Damit drohen die konjunkturellen Impulse der Weltwirtschaft zu verpuffen, so dass die Erholung in Europa noch hinter den ohnehin bescheidenen Erwartungen zurückbleibt.



Unter den westlichen Volkswirtschaften wird die USA am stärksten wachsen. Den USA sagt die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für 2004 und 2005 Wachstumsraten von 4,7 % und 3,3 % voraus. Verlass ist weiterhin auf die US-Verbraucher, die die wichtigste Konjunkturstütze bleiben.

Zweifel an der Nachhaltigkeit eines Aufschwungs in Europa und die Erwartungen steigender Inflation halten sich in ihren Wirkungen auf die Geldpolitik derzeit die Waage. Abwarten erscheint das geldpolitische Gebot der Stunde, obwohl immer mehr Analysten auch in Europa mit steigenden Inflationsraten rechnen. Aufkeimende Inflationsrisiken sprechen für eine Zinserhöhung, die schwache Wachstumsperspektive eher für eine Zinssenkung. Beide Argumente haben derzeit ein vergleichbares Gewicht, so dass im Resultat eher mit unveränderten Leitzinsen zu rechnen ist.

Die Forscher sind sich uneins, ob die Ost-Erweiterung der europäischen Union auch den alten EU-Ländern Wachstumsimpulse bringt. Jedenfalls kommen auf die alten Länder nicht unerhebliche Anpassungsprozesse zu, auf die offensiv reagiert werden muss. Es ist danach wenig hilfreich, über niedrige Löhne und den einsetzenden Steuerwettbewerb in den Beitrittsländern zu klagen. Vielmehr muss verhindert werden, dass es den Beitrittsländern durch die relativ hohen Subventionen aus EU-Kassen möglich wird, ihre Steuersätze - vergleichbar mit neuen Steueroasen - niedrig zu halten. Insgesamt ist aber eine florierende Wirtschaft in den Beitrittsländern dann von Vorteil, wenn sich dadurch bessere Exportmöglichkeiten für die westlichen EU-Länder bieten.

---

#### ***Deutschland weiterhin am Tropf der Weltwirtschaft***

---

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, sieht die Konjunktur-entwicklung in Deutschland nach wie vor mit erheblicher Skepsis. Zwar wird auch die deutsche Wirtschaft in diesem Jahr von der einsetzenden Belebung der Weltkonjunktur profitieren. Die Inlandsnachfrage bleibt aber nach wie vor verhalten. Um ganze 0,2 % hat die Wirtschaft nach Berechnung des DIW in den ersten drei Monaten des neuen Jahres zugelegt. Wenn es im weiteren Jahresverlauf bei diesem „Schneckentempo“ bleibt, wird im Gesamtjahr 2004 ein Wachstum mit nicht einmal einer eins vor dem Komma erreicht. Gleichwohl sind Aufwärtstendenzen im Investitionsgüter- und im Dienstleistungsbereich erkennbar. Der Höhenflug des Euro zum Jahresanfang hat die Exporte in die Nicht-EU-Staaten stark belastet und zu einer Dämpfung der Ausfuhrleistungen geführt.

Nach einer Schrumpfung der Wirtschaftsleistung in 2003 von 0,1 % prognostizieren die Wirtschaftsforschungsinstitut in ihren Frühjahrgutachten einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in der

Bandbreite zwischen 1,4 % bis 1,8 % im laufenden Jahr. Nach Auffassung des Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IFW) wird bereits in 2005 eine Abflachung der Wirtschaftsleistung auf 1,2 % unterstellt, weil die Wachstumsrate für 2004 durch die schwankende Zahl von Arbeitstagen verzerrt wird. Im Jahr 2004 fallen viele Feiertage auf Wochenenden, so dass 4 Arbeitstage mehr als sonst das Wachstum um 0,5 Prozentpunkte beflügeln.

Mit Wachstumsraten von 1,4 und mehr Prozenten wird Deutschland 2004 das Tabellenende des Wirtschaftswachstums im Euro-Raum kurzzeitig verlassen können. Mit einem Wirtschaftswachstum von 1 % bilden Portugal, die Niederlande und Italien in diesem Jahr das Schlusslicht in der Euro-Zone. Nach Auffassung des IWF wird aber spätestens 2005 die „Rote Laterne“ dann wieder an die Bundesrepublik zurückgereicht werden.

Kaum besser ist Deutschlands Position in der Defizit-Liga. Mit einer gesamtstaatlichen Defizitquote von 3,9 % im vergangenen Jahr, verbessert auf 3,7 % im laufenden Jahr und erwarteten 3,1 % in 2005 wird Deutschland zum vierten Mal in Folge gegen die europäischen Stabilitätsrichtlinien des Maastricht-Vertrags verstoßen. Einziger Trost ist, dass die Haushaltslage in Frankreich derzeit noch düsterer aussieht. Im Gegensatz zu Deutschland wird Frankreich eher zuge-  
traut sein Haushaltsbudget bis 2009 in Ordnung zu bringen.

---

#### ***Export nachhaltige Stütze der Konjunktur***

---

Das Minuswachstum von 0,1 % des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland wäre 2003 weit negativer ausgefallen, wenn nicht der Exportmotor dem entgegengewirkt hätte.

Die deutsche Exportwirtschaft hat 2003 - trotz des starken Euro - einen neuen Rekord erzielt. Der Bundesverband des Groß- und Außenhandels zeigt sich

zufrieden und sieht seine Prognose bestätigt, wonach der Export in 2004 um 4,5 % wachsen wird.

Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, stiegen die Ausfuhren im vergangenen Jahr um 1,6 % auf den Spitzenwert von 661,6 Mrd. €. Im Vorjahr hatte Deutschland ein Plus in gleicher Höhe erzielt. „Der Rückenwind der weltweiten Konjunkturerholung war 2003 stärker als der Gegenwind des Euro“, so die Meinung der Statistiker. Der starke Euro machte deutsche Waren im außereuropäischen Ausland teurer und dämpfte die Exporte. Ohne die Währungseffekte hätte das Jahresplus 6 bis 7 % betragen.

Insgesamt weist die Handelsbilanz in 2003 - der Saldo aus Exporten und Importen von Waren - einen Überschuss von 129,7 Mrd. € auf. Das ist etwas weniger als im Vorjahr, als der Überschuss noch 132,8 Mrd. € betragen hatte. Die überdurchschnittlich gestiegenen Importe (plus 2,6 %) verhinderten einen neuen Rekord in der Außenhandelsbilanz.

Der deutsche Export boomt in 2004 in ungeahntem Ausmaß, nachdem im März

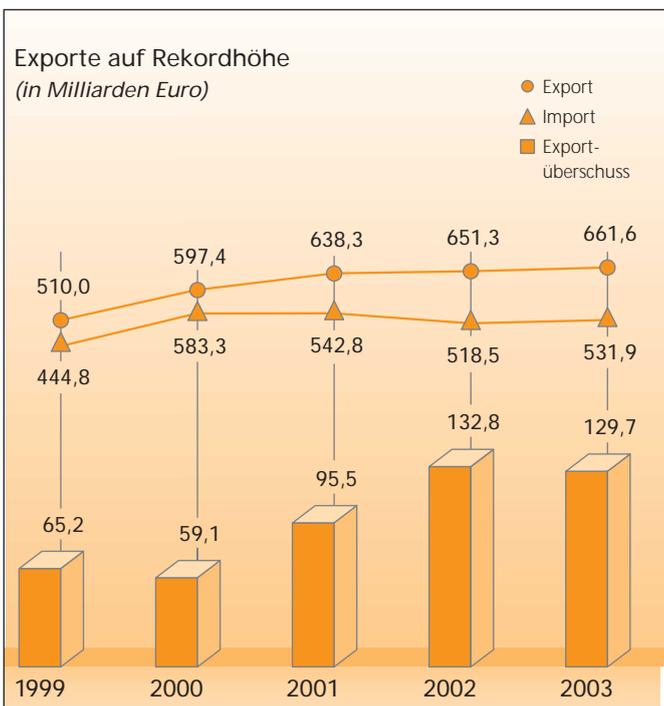
zweistellige Steigerungsraten zu verzeichnen sind. Vor allem die Exporte in Länder außerhalb der EU legen kräftig zu. Nach vorläufigen Ergebnissen wurden Waren für 28,8 Mrd. € geliefert, was einem Plus von 25,9 % entspricht. Der Anstieg dürfte auf den stark zunehmenden Handel mit Osteuropa und China zurückzuführen sein. Die Ausfuhren in die EU-Länder erhöhten sich um 10,2 % auf 36,2 Mrd. €. Die jüngste Exportentwicklung unterstreicht, dass die Wirtschaft in allen Teilen der Welt boomt - außer in Deutschland.

Obwohl sich der Höhenflug des Euro an den Finanzmärkten wieder beruhigt hat, bleibt abzuwarten, wie sich die Verteuerung der Rohstoffpreise für Erdöl und Metalle auf die Außenhandels Gesamtrechnung 2004 auswirkt.

**Wende auf dem Arbeitsmarkt lässt auf sich warten**

2003 war für den Arbeitsmarkt das schwärzeste Jahr seit dem Regierungswechsel in 1998. Auch die Prognosen für das laufende Jahr sind nur von verhaltenem Optimismus geprägt, weil das erwartet schwache Wirtschaftswachstum eher auf eine Stagnation in der Arbeitslosigkeit hinausläuft.

Die Bundesagentur für Arbeit (BA) bilanziert für 2003 eine jahresdurchschnittliche Arbeitslosenzahl von 4,376 Mio. Menschen ohne Job, die nur um 8.000 unter dem Negativrekord von 1997 (4,384 Mio.) liegt. Daraus errechnet sich eine Arbeitslosenquote von 10,5 %, die den Wert des Vorjahres nochmals übertrifft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch verschiedene Statistikbereinigungen im Zuge der beschlossenen Arbeitsmarkt-reformen die wahre Arbeitslosigkeit im Vergleich zu früheren Zählungen um einiges höher liegt. In Ostdeutschland wurde 2003 erstmals wieder seit 1998 die Marke von 18 % mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 18,5 % überschritten.



Die Wirtschaftsleistung wurde jahresdurchschnittlich und bundesweit von 38,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit sind gegenüber dem Vorjahr fast 400.000 Arbeitsplätze oder 1 % verfügbare Stellen verloren gegangen. Grund ist die niedrige Kapazitätsauslastung der Unternehmen, die sich bei Neueinstellungen zurückhalten. Hinzu kommt der nicht zu stoppende Negativtrend der Frühverrentung, wodurch das Ausscheiden aus dem Berufsleben mit 60 Jahren gemeinhin zur Regel wird. In der Folge davon entsprechend belastet werden die Sozialsysteme, u.a. durch vorzeitige Rentenleistungen und Wegfall sozialversicherungspflichtiger Beitragszahler. Solange hier nicht staatlicherseits regulierend eingegriffen wird und ein Umdenkprozess einsetzt, erübrigen sich alle Diskussionen um längere Wochen- oder Lebensarbeitszeiten.

Sozialpolitisch ebenfalls bedenklich ist, dass nach Erkenntnissen des Bundesrechnungshofes etwa 1/5 aller offiziell registrierten Arbeitslosen Scheinarbeitslose sind, die sich den Übergang zur Rente und die Aufbesserung ihrer bestehenden Rentenansprüche vom Staat finanzieren lassen, ohne ernsthaft an einer neuen Beschäftigung interessiert zu sein.

Am deutschen Arbeitsmarkt ist eine Erholung derzeit noch weniger in Sicht als zu Jahresbeginn. Nach alter Zählweise von 2003 (u.a. ohne Ausblendung von Teilnehmern an Trainingsmaßnahmen) registriert die Bundesagentur für Arbeit im April 2004 4,46 Mio. Arbeitslose (10,7 %); dies ist ein Höchststand, wie noch nie im April seit Bestehen der Nürnberger Behörde registriert. Die übliche Frühjahrsbelebung auf dem Arbeitsmarkt ist damit ausgeblieben. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Frankfurt, rechnet erst für 2005 mit einem spürbaren Rückgang der Arbeitslosigkeit, wobei die Wachstumsimpulse eines nahenden Aufschwungs im Wesentlichen von der Exportwirtschaft getragen werden.

Selbst am Land Baden-Württemberg und an der Landeshauptstadt Stuttgart ist die schlechte Konjunkturlage nicht ganz spurlos vorüber gegangen. Jedoch sind hier die Verhältnisse im Vergleich zu Gesamtdeutschland weit konsolidierter. So beträgt im April 2004 die Arbeitslosenquote im Land Baden-Württemberg 6,3 %, wonach 343.700 Männer und Frauen arbeitslos gemeldet sind. Damit glänzt Baden-Württemberg bundesweit erneut mit der niedrigsten Arbeitslosenquote, gefolgt von Bayern und Rheinland-Pfalz. Sorge bereitet allerdings mit 90.500 Menschen der hohe Anteil an Langzeitarbeitslosen im Südwesten, die seit einem Jahr oder länger ohne Arbeit sind.

Ebenso hebt sich der Ballungsraum Stuttgart als Zentrum von Automobilindustrie, Maschinenbau, Dienstleistungen und High-Tech von der übrigen Arbeitsmarktlage positiv ab. Die Arbeitslosenquote für den Arbeitsamtsbezirk Stuttgart mit den umliegenden Landkreisen beträgt aktuell 5,7 %, für die Landeshauptstadt selbst 7,3 %.

---

#### **Schwarzarbeit boomt wie nie zuvor**

---

Demgegenüber blüht die Schwarzarbeit oder Schattenwirtschaft in Deutschland auf Rekordniveau. Nach Expertenmeinung beträgt der Anteil der Schattenwirtschaft gemessen am offiziellen Bruttonationalprodukt fast 17 %. Typische Branchen sind Baugewerbe, Handwerk und Gastronomie. Das Wachstum der illegalen Wirtschaftsbereiche übersteigt mit 3 bis 4 % p.a. das reguläre Wirtschaftswachstum um ein Vielfaches. Durch Schwarzarbeit wurden in 2003 nach Schätzungen an der legalen Wirtschaft und am Fiskus vorbei Wertschöpfungen von bis zu 370 Mrd. € getätigt; ein volkswirtschaftlicher Schaden von gigantischem Ausmaß. Die Hauptgründe der Schwarzarbeit sind in der zu hohen Steuer- und Abgabenlast sowie in den starken Reglementierungen am Arbeitsmarkt zu suchen. In Ländern mit weit niedrigeren Steuern und Abgaben -

wie den USA, der Schweiz und Großbritannien - stellt sich die Problematik in deutlich geringerem Ausmaß.

Ob es richtig ist, auf dieses Kardinalproblem allein mit Ordnungsmaßnahmen zu reagieren, um kriminelle und mafiose Strukturen zu zerschlagen, erscheint zweifelhaft. Vielmehr wäre zugleich ein Systemwechsel angesagt, nämlich die Kombination aus Sozialtransfer und Schwarzarbeit weniger lukrativ zu machen, als die Aufnahme regulärer Arbeit. Solange das starre Korsett des Sozialstaats mit Lohnersatz Einkommen als Konkurrenz zum Arbeitslohn besteht, ist bei der gegenwärtigen Steuer- und Abgabenlast kein Leistungsanreiz für legale Mehrarbeit gegeben.

Viele, sowohl auf Anbieter- als auch auf Empfängerseite, betrachten deshalb Schwarzarbeit nicht als kriminellen Akt, sondern als Kavaliersdelikt, dem rücksichtslos abkassierenden Staat „ein Schnäppchen geschlagen zu haben“.

Vor allem besteht größte Gefahr, dass die Verhältnisse eskalieren, nachdem zum 01.05.04 die EU-Erweiterung in Kraft getreten ist und damit die Grenzen für illegale Beschäftigung durchlässiger geworden sind.

---

#### **Zahl der Pleiten auf Rekordhoch**

---

Die Konjunkturflaute und die geänderte Rechtslage haben die Zahl der Insolvenzen von Firmen und Privatpersonen 2003 auf mehr als 100.000 steigen lassen. Mit fast 40.000 erreichte dem Statistischen Bundesamt zufolge die Zahl der Firmenpleiten einen neuen Höchststand: 4,6 % über dem Vorjahreswert. Der stärkste Zuwachs wurde bei den Verbraucherinsolvenzen verzeichnet, die um 56,8 % auf knapp 34.000 stiegen.

„Wegen der Überschuldung von etwa 3 Mio. Haushalten werde sich dieser Trend fortsetzen“, so der Präsident des

Statistischen Bundesamtes. Bei den Unternehmen wird dagegen eine allmähliche Besserung erwartet. Nach der Statistik gingen vor allem kleine und mittlere Unternehmen pleite, während anders als 2002 nur wenige große und bekannte Unternehmen insolvent wurden. Nach der Baufirma Holzmann und dem Medienkonzern Kirch in 2002 traten im vergangenen Jahr beispielsweise der Elektronikhersteller Grundig und die Fluggesellschaft Aero Lloyd den Gang zum Insolvenzrichter an.

Die Folgen der Zusammenbrüche sind gravierend: 220.000 Arbeitnehmer verloren 2003 ihren Arbeitsplatz nach 270.000 im Vorjahr. Die Gläubiger blieben auf Forderungen von über 42 Mrd. € sitzen, im Vergleich zu 62 Mrd. € im Jahr davor.

Auch bei Neugründungen lag das Schwerkraft der Insolvenzen bei Kleinbetrieben. Dabei machten sich die im vergangenen Jahr eingeführten Ich-AG's deutlich bemerkbar. Die hohe Insolvenzzahl der kleinen Unternehmen ist dennoch nicht repräsentativ, weil viele Firmen, die sich nach kurzer Zeit als unrentabel erweisen, ohne den Gang zum Insolvenzrichter vom Markt verschwinden.

Das Auf und Ab in der Pleitenstatistik hängt nach Einschätzung von Experten eng mit der wirtschaftlichen Entwicklung zusammen. Auch in der Vergangenheit stiegen die Konkurse im Gefolge konjunktureller Schwächephasen an. Da dies stets mit einer zeitlichen Verzögerung der Fall ist, eignet sich die Insolvenzzahl nicht als Frühindikator für die Konjunktur.

Bei den Pleiten gibt es ein ausgeprägtes Nord-Süd bzw. Ost-West Gefälle. Die wenigsten Pleiten verzeichnet Baden-Württemberg. Am höchsten ist die Quote in Nordrhein-Westfalen und im Osten in Sachsen-Anhalt.

Die Experten rechnen für das Jahr 2004 mit deutlich höheren Verbraucherinsolvenzen und prognostizieren ihre Zahl mit 40.000. Ebenso erwartet der Hauptver-



Verwertung  
Restgrundstück in  
S-Stammheim mit Bau  
von 8 Reihenhauteilen  
(Baugrundstück farb-  
lich markiert)



Neubau von  
16 Reihenhauteilen  
außerhalb der  
Gemarkung von  
Stuttgart in  
Remseck-Aldingen



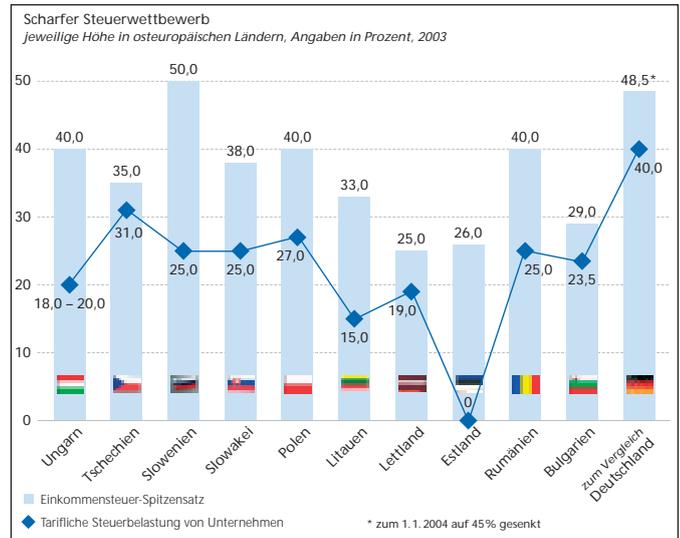
band des Deutsche Einzelhandels (HDE) als Nachwirkung der anhaltenden Konsumflaute 4.500 Insolvenzen, die etwa 20.000 Arbeitsplätze kosten werden.

**Staatsdefizit und Staatsschuld erreichen Rekordwerte**

Die Staatsschulden der öffentlichen Haushalte sind auf mehr als 1,3 Billionen € angewachsen; eine mental absolut unvorstellbare Summe. Damit ist umgerechnet jeder Staatsbürger von Deutschland mit 16.000,- € verschuldet. Neues Ungemach droht mit Steuerausfällen, vor allem auf Seiten des Bundes, von schätzungsweise 60 Mrd. € in den kommenden Jahren. Dass damit keine Chance besteht, die EU-Stabilitätskriterien absehbar durch verringerte Neuverschuldung einzuhalten, wird immer wahrscheinlicher. Nicht nur gegen EU-festgelegte Defizitobergrenzen wird verstoßen, sondern auch gegen national verankertes Haushaltsrecht. Länder sowie Städte und Gemeinden wehren sich vehement dagegen, durch Lastenverteilung von oben nach unten letztlich Leidtragende einer defizitären Haushaltspolitik des Bundes zu werden.

Die Handlungsspielräume des Staates befinden sich derzeit in einer Patt-Situation. Steuererhöhungen zur Haushaltskonsolidierung wie auch Steuersenkungen als konjunkturelle Initialzündung sind gleichermaßen Gift, um die gesamtwirtschaftliche Lage zu verbessern.

Es verwundert daher nicht, dass eine Lösung durch „Versilberung“ von Staatsvermögen, vorrangig Wertpapiere (Telekom, Bundesbahn etc.) oder Goldreserven, diskutiert wird. Die derzeit ernsthaft erwogene Abkehr vom Sparkurs durch vermehrte Schuldenaufnahmen i.S. eines Deficit Spendings nach Keynes - anstatt weiterer Ausgabenkürzung - würde Deutschland, dem Initiator des seinerzeitigen Stabilitätspakts in der EU, schweren internationalen Vertrauensschaden zufügen. Firmenverlagerungen in das Ausland



sind eine von vielen denkbaren Konsequenzen. Im Gegensatz zu professionellen Steuerflüchtlings, Global-Playern und Leuten aus dem Film- und Show-Geschäft eröffnen sich für den deutschen Normalbürger solche Ausweichreaktionen nicht. Anzunehmen, dass bei diesem Szenario reuige Steuerflüchtlinge durch Amnestieanreize zur Rückkehr nach Deutschland animiert werden, scheint ebenso ein Wunschtraum zu bleiben.

**2003 schlechtestes Jahr am Bau**

Der krisengeschüttelte deutsche Bau hat 2003 das schlechteste Jahr seit der Deutschen Einheit erlebt. Die Auftragseingänge gingen preisbereinigt um 10,4 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. „Das war ein ganz schwarzes Jahr für den Bau“, berichtet das Statistische Bundesamt in Wiesbaden. Auch der seit 1996 anhaltende Stellenabbau ging weiter. Die Belegschaften schrumpften um 7,5 % auf 814.000 Personen. Auf dem Höhepunkt des Baubooms und des Aufbaus Ost hatte das Baugewerbe 1995 noch mehr als 1,4 Mio. Arbeitnehmer gezählt.

Die deutsche Bauwirtschaft hofft, nach neun Jahren Krise ihre Talfahrt 2004 allmählich abzubremsen. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie erwartet nach dem erneuten Minus im vergangenen Jahr für 2004 nur noch einen Umsatzrückgang

von 1 bis 2 %. Auch der Stellenabbau soll sich den Verbandsprognosen zufolge halbieren und bei minus 34.000 im Jahr liegen. Es besteht ein riesiger Investitionsbedarf im Straßen- und Kraftwerksbau, aber auch im Wasser- und Abwasserbereich, der neue Impulse schafft.

Im Wohnungsbau erwartet der Verband ein Ende der Durststrecke. In diesem Jahr würden schätzungsweise mit einem Plus von 6 % mehr Neubauwohnungen fertiggestellt, bei einem gleichzeitigen Minus von 3 % in den neuen Bundesländern. In 2005 werde damit die Baubranche auf den Wachstumspfad zurückkehren. Die Statistiker können bisher aber keine Entwarnung geben.

Pessimistischer sind die Prognosen des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes. Danach wird die krisengeschüttelte Bauwirtschaft nicht vor 2005 die Talsohle durchschritten haben. Für 2004 wird bei den Investitionen im öffentlichen Sektor noch mit einem Minus von 6,5 % gerechnet und im Wirtschaftsbau mit einem solchen von 3,5 %. Der Wirtschaftsbau ist derzeit gekennzeichnet durch Überangebot und Leerstände, vor allem auf dem Bürosektor, auch in bisher boomenden Regionen der Bundesrepublik. Ebenso ist der Fabrikneubau von Überlegungen der Investoren belastet, die sich mit dem Gedanken einer ganzen oder teilweisen Produktionsverlagerung in das Ausland - vorzugsweise in die kostengünstigeren EU-Osterweiterungsgebiete - tragen.

Der Wohnungsbau könnte dank günstiger Zinsen und der noch gültigen Eigenheimzulage durch die damit verbundenen Vorzieheffekte von Bauwilligen um 1,5 % zulegen. Sollte die Eigenheimzulage jedoch gestrichen werden, wären weitere 200.000 Arbeitsplätze gefährdet.

Der Zentralverband des Deutschen Handwerks rechnet - trotz Besserungstendenzen zu Jahresbeginn - in 2004 mit weiteren Umsatzeinbußen von 1 bis 2 % und

einem Stellenabbau von bis zu 150.000 Arbeitsplätzen. Gegenüber dem Vorjahr, mit einem Umsatzminus von 3,1 % und dem Verlust von 261.000 Arbeitsplätzen, sei dies eine deutliche Verbesserung. Erstmals seit 3 Jahren beurteilen Handwerksfirmen die Geschäftslage nicht mehr schlechter als im Vorjahr. Ob das Handwerk 2005 aus den Minuszahlen komme, hänge wesentlich von der Politik ab, so der Zentralverband. Alle Hoffnung sei auf das prognostizierte Wirtschaftswachstum um 1,5 % in 2004 gerichtet.

Mit 5,1 Mio. Beschäftigten und einem Umsatz von knapp 470 Mrd. € ist das Handwerk eine zentrale Säule der deutschen Wirtschaft. Unkalkulierbare Risiken könnten jedoch von einer unsteten Wirtschaftspolitik, über die Euro-Entwicklung bis hin zu den hohen Öl- und Rohstoffpreisen ausgehen. Auch die Osterweiterung der EU bedeutet wegen der viel niedrigeren Arbeitskosten und Steuern einen gestiegenen Wettbewerbsdruck.

Ebenso wäre die geplante völlige Abschaffung der Eigenheimzulage das falsche Signal für die Handwerkskonjunktur.

---

#### ***Wachsender Wohnungsbedarf erwartet***

---

Im Jahr 2003 wurden in ganz Deutschland 268.100 Wohnungen fertiggestellt. Das waren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 21.500 Baufertigstellungen oder 7,4 % weniger als im Vorjahr. Auf Neubauwohnungen in Wohngebäuden entfallen 236.100 Einheiten, auf Ausbauten bestehender Gebäude 26.700 Einheiten und auf Einbauten in Nichtwohngebäude 5.300 Einheiten. Deutlich weniger Neubauwohnungen gab es für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (- 11,7 %), aber auch in Zweifamilienhäusern (- 11,4 %) und in Einfamilienhäusern (- 2,5 %). Die neuen Bundesländer sind an den Gesamtwohnungsbauleistungen 2003 mit 39.500 Wohneinheiten (+ 2,7 %) beteiligt.

Mit diesen Produktionsziffern hat sich der Wohnungsbau erneut nochmals reduziert. Der Abstieg gleicht der Zeit vor der politischen Wende. Im Jahr 1988 war der Wohnungsbau in Westdeutschland auf den bisher niedrigsten Stand von 208.600 zurückgefallen (Fertigstellungsrekord lag 1974 mit 714.000 neuen Wohnungen). Kurz nach der politischen Wende, mit der Öffnung der Grenzen im Osten, hatte eine Bevölkerungswanderung mit mehr als 4 Mio. Aus- und Übersiedlern in Richtung Westdeutschland den Bedarf an Wohn- und Arbeitsraum in die Höhe katapultiert. Der danach einsetzende Bau-boom hat diesen Bedarf gedeckt. Seit Mitte der neunziger Jahre wird von einem Überangebot an Wohnraum gesprochen. In Ostdeutschland stehen zur Zeit ungefähr 1,3 Mio. Wohnungen leer. Doch auch in Westdeutschland haben Strukturveränderungen durch Verlagerung von Unternehmen und Arbeitsplatzabbau zu einer Abwanderung jüngerer Bevölkerungsschichten in Wachstumsregionen des Süden Deutschlands, wie München, Stuttgart und Frankfurt, geführt.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist tief in sich gespalten. Es gibt Regionen mit einem erschreckenden Überangebot an Wohnungen, neben solchen - den Boomtowns - mit einer akuten Wohnungsunterversorgung.

In den neuen Bundesländern kann vernünftig nur mit Marktverknappung durch (geförderten) Abriss ganzer Plattensiedlungen reagiert werden, um die finanziell in Bedrängnis geratenen institutionellen Wohnungsanbieter einigermaßen von den Leerstandsfolgekosten zu entlasten. Das dafür zur Verfügung stehende milliardenschwere Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ kann nur auf die Symptome reagieren, nicht jedoch den bereits eingesetzten oder noch prognostizierten Entvölkerungsprozess in den Städten und Gemeinden mit der Folge der Verödung ganzer Landstriche aufhalten. Inzwischen sind vor allem auch die traditionsreichen ehemaligen Industriestandorte des Ruhrge-

biets gleichermaßen von einer Abwanderungswelle betroffen, wie der Osten Deutschlands. Auch hier wird durch ein spezielles Förderprogramm „Stadtumbau West“ versucht, dem Negativtrend entgegenzuwirken. Durch Fortzug der Bewohner, gepaart mit einer hohen Sterberate, drohen diesen Regionen dramatische soziale und wirtschaftliche Folgen. Es kommt zu einem radikalen Entmischungsprozess: Wer die Chance hat, zieht weg; übrig bleiben die sozial Benachteiligten. Dazu kommt, dass im Ruhrgebiet - anders als in Ostdeutschland - sehr viele Ausländer leben. Arm und reich, mobil und immobil sowie deutsch und nicht-deutsch streben, räumlich gesehen, auseinander. Dem lokalen Gewerbe droht ebenfalls eine Abwärtsspirale: Die Städte kämpfen nicht nur in den Randlagen, sondern auch in den 1A-Lagen mit dramatischen Leerständen. Die Existenz von Nebenzentren in den Großstädten ist ebenso gefährdet. Verslummende Einkaufsmeilen beschleunigen den Wegzug, damit sinkt die Nachfrage und das beschleunigt wiederum den Niedergang des Einzelhandels. Als betriebswirtschaftliches Problem kommt hinzu, dass die leerstehenden Immobilien meist noch mit Mondpreisen in den Büchern stehen.

Die Stadtkassen werden nicht nur durch steigende Sozialhilfekosten, sondern auch durch explodierende Infrastrukturkosten belastet. Wenn nur noch halb so viele Menschen in einem Stadtviertel wohnen als ursprünglich konzipiert, drohen die plötzlich viel zu großen Wasser- und Abwassernetze unbrauchbar zu werden. Busse fahren halb leer durch die Gegend, Straßen werden nicht mehr befahren, Schulen und Kindergärten nicht mehr gebraucht. Stehen diese Einrichtungen leer, sind sie deswegen nicht gleich weniger teuer im Unterhalt.

Trotz dieser schmerzlichen Anpassungsprozesse in weiten Teilen Deutschlands, die dadurch begründet sind, dass Immobilien standortbezogen und nicht deckungs-gleich sind mit der Forderung nach Woh-

nen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe, sehen Experten den großen Nachfrageeinbruch nach siebenjähriger Talfahrt im deutschen Wohnungsbau als überwunden. Einer aktuellen Umfrage der Landesbausparkassen (LBS) zufolge, an der sich 11 unabhängige Institute aus Wissenschaft und Beratungspraxis beteiligt haben, wird in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts der jährliche Neubaubedarf in der Bundesrepublik wieder die Marke von 300.000 Neubaufertigstellungen übersteigen.

Hinter den globalen Zahlen verbergen sich jedoch durchaus differenzierte Prognosen für die unterschiedlichen Regionen der Republik, mit Wachstums- wie Stagnationstendenzen. Dies wird auch an den unterschiedlichen Einschätzungen für die alten und neuen Bundesländer deutlich. Während sich die von den Experten erwarteten jährlichen Bedarfszahlen bis 2010 für Westdeutschland zwischen knapp 200.000 und annähernd 300.000

Wohneinheiten bewegen, schwanken die Vorhersagen für Ostdeutschland deutlich stärker, nämlich zwischen lediglich 25.000 bis über 60.000.

Die verbesserte Nachfrage nach Wohnraum speist sich nach Auffassung des Münchener Ifo-Instituts aus mehreren Quellen. Ein wichtiger Faktor ist dabei die demografische Entwicklung. Die Haushaltszahlen werden in Ostdeutschland noch ein Jahrzehnt, im Westen der Republik sogar bis weit nach dem Jahr 2020 zunehmen. Währenddessen sinkt allmählich die Haushaltsgröße, während das Alter der Haushaltsmitglieder zunimmt. Dies führt erfahrungsgemäß zu einem höheren Wohnflächenbedarf.

Diese Wohnungsnachfrage impliziert jedoch nicht automatisch einen Bedarf an selbstgenutztem Wohneigentum. Denn die für solche Investitionen relevante Gruppe der 30- bis 40jährigen Nachfrager wird allmählich immer kleiner.

*S-Giebel,  
Mittenfeldstraße,  
Sanierung von  
80 Bestandswohnungen  
und Nachverdichtung  
mit 24 bzw. 25 Woh-  
nungen zur Miete.*



Mindestens genauso entscheidend für die mittelfristige Nachfrage ist nach Auffassung der LBS-Experten, dass die Wohnungsnachfrage erfahrungsgemäß mit anspringender Konjunktur und Verbesserung der Beschäftigungslage stabiler wird, beziehungsweise wieder spürbar zunimmt. Dabei wird in punkto Bruttoinlandsprodukt fast einhellig von einer Rückkehr zum Wachstumspfad ausgegangen, wenn auch in einem moderaten Bereich von 1 bis 2 % realer Steigerung pro Jahr.

Die Umfrageergebnisse dürfen nach Auffassung der Experten von LBS-Research weder von den Verantwortlichen in der Bau- und Wohnungswirtschaft noch von der Politik auf die leichte Schulter genommen werden. Vielmehr müsse vor einer wachsenden Schere zwischen steigender Nachfrage in den nächsten Jahren bei gleichzeitig zunächst weiter sinkendem Neubauangebot gewarnt werden. Im laufenden Jahr werde der Wohnungsbau noch auf dem Niveau der letzten Jahre mit weniger als 300.000 Einheiten verharren.

Als weiteren langfristig bedeutendsten Einflussfaktor für das Wohnungsbauvolumen in Deutschland haben die Ifo-Forscher nicht nur die zunehmende Vergreisung der Deutschen, sondern auch das Altern ihrer Wohnungen ausgemacht. Dies betrifft vor allem in den alten Bundesländern den Erneuerungsbedarf an Bestandsmaßnahmen.

Von den derzeit in Westdeutschland bestehenden Wohnungen sind über die Hälfte zwischen 1949 und 1978 errichtet worden. Der größte Teil ist sehr schnell in der unmittelbaren Nachkriegszeit entstanden und weist mittlerweile erhebliche Baumängel auf. Schon in der laufenden Dekade müssen viele dieser Einheiten umfassend saniert, modernisiert oder gar abgerissen werden.

Vor dem Hintergrund niedriger Bauzinsen und der Diskussion um Kürzung oder

Abschaffung der Eigenheimzulage hat sich in 2003 die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland deutlich erhöht. Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes ist der Bau von 296.000 Wohnungen genehmigt worden und ergibt eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 8,3 % oder 22.700 Wohneinheiten.

Auch Baden-Württemberg liegt im Trend abnehmender Wohnbauleistungen. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes wurden im Jahr 2003 35.400 Wohnungen neu erstellt, was einem Minus gegenüber dem Vorjahr von 6,1 % entspricht. Wenngleich sich die Talfahrt im Wohnungsbau verlangsamt hat, ist die Wohnbauleistung auf ein Rekordtief gesunken; dem schlechtesten Wert seit über 50 Jahren. Der Rückgang betraf alle Marktsegmente - Eigenheime wie Mehrfamilienobjekte - gleichermaßen. Damit wurden in 2003 14.900 Einfamilienhäuser, 5.300 Wohnungen in Zweifamilienhäusern und 11.100 Wohnungen in Mehrfamilienobjekten realisiert.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. (vbw) macht für diese Entwicklung u.a. die hohen Grundstückskaufpreise verantwortlich, die im Durchschnitt um fast 80 % über den Vergleichszahlen anderer westdeutscher Bundesländer lägen, wodurch jede Bauinvestition unerschwinglich oder unrentierbar werde.

Allein der prognostizierte Mehrbedarf an Wohnflächen in den kommenden 11 Jahren von 4 m<sup>2</sup> pro Einwohner werde bis 2015, so der vbw, zusätzlichen Wohnraum in der Größenordnung von 475.000 Einheiten erfordern, bei gleichzeitigem Abgang von 23.000 Wohnungen pro Jahr durch Umnutzung, Zusammenlegung und Rückbau.

Dass die derzeitige Landesförderung für den Wohnungsbau - leere öffentliche Kasernen hin oder her - mit 3.250 Wohnungen in 2003 und 2.100 Wohnungen in 2004 unzureichend ist, liegt auf der Hand.



#### Überbauung Vaihingen „Lauchhau“/„Lauchäcker“

**Altgebiet „Lauchhau“** (im Vordergrund)  
mit über 400 Sozialmietwohnungen der SWSG aus dem Baujahr 1969.

#### **Neugebiet „Lauchäcker“**

Das ca. 14 ha große Aufschließungsgebiet befindet sich seit 2001 in der Baurealisierung. Es entstehen etwa 600 Neubauwohnungen - mit Schwerpunkt Wohneigentum - zzgl. Infrastruktur und erwartetem Bevölkerungszuwachs von 2.000 Menschen. Die SWSG ist in verschiedenen Bauabschnitten an der Überbauung mit 190 Verkaufseinheiten - Eigenheime wie Eigentumswohnungen - beteiligt. Am östlichen Eingang zum Quartier entsteht ein Hochhaus mit 60 Mietwohnungen, 200 Studentenwohnungen und 20 Eigentumswohnungen sowie einem Supermarkt, worüber z. Z. in einem Architektenwettbewerb entschieden wird. Die Realisierung soll gemeinsam mit einem anderen örtlichen Wohnungsunternehmen erfolgen.

Südwestlich, ebenfalls farblich hervorgehoben, sind die zur kurzfristigen Bebauung bestimmten weiteren Vorratsgrundstücke.



Baden-Württemberg gilt seit jeher als Zuwanderungsland dank seiner wirtschaftlichen Dynamik und verzeichnet jährliche Bevölkerungszuwächse in fünfstelliger Höhe. Es erscheint aber wenig hilfreich - wie dies der örtliche Mieterverein proklamiert - die Schuldigen für den angespannten Wohnungsmarkt und die bescheidenen Wohnungsbauleistungen nur beim Land Baden-Württemberg zu suchen. Schließlich ist nach den einschlägigen Wohnungsbaugesetzen die Wohnungsbauförderung immer noch Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Land und Gemeinden. Es sollte vielmehr staatlicherseits die Wohnungsbauförderung nicht nach dem „Gießkannenprinzip“ über Gesamtdeutschland, sondern nach Schwerpunkten des Wohnraumbedarfs regional differenziert werden.

Baden-Württemberg und Bayern sind für den demografischen Wandel bis zum Jahr 2020 von allen Bundesländern am besten gerüstet - dank der florierenden Wirtschaft und der relativ hohen Geburtenrate -, während das übrige Deutschland altert und schrumpft. Das hat das Berlin-Institut für Weltbevölkerung und globale Entwicklung im Auftrag der Zeitschrift „Geo“ festgestellt.

Von den untersuchten 440 Landkreisen und Städten Deutschlands in Bezug auf Kinder, Kaufkraft, Bildung, Ausbildung, Kindergärten, Tourismus u.ä. liegt in der Gesamtbewertung der Länder Baden-Württemberg vorn, gefolgt von Bayern. Von den 20 zukunftsfähigsten Kreisen befinden sich 6 in Baden-Württemberg und 13 in Bayern. Insbesondere die Region Stuttgart sowie das Umland von München ziehen mit ihrer Wirtschaftskraft überdurchschnittlich viele Menschen an.

Baden-Württemberg ist der Untersuchung zufolge das einzige Bundesland mit einem Geburtenüberschuss. Dass mehr Kinder geboren werden als Menschen sterben, erklärt sich unter anderem aus dem hohen Ausländeranteil von durchschnitt-

lich 12 %. Die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg (aktuell 10,6 Mio.) wird demnach bis zum Jahr 2020 um 1,5 % wachsen, so die Prognose.

Die Lebenserwartung ist mit 82,7 Jahren bei Frauen und 77 Jahren bei Männern im Südwesten so hoch wie in keinem anderen Bundesland. Auch der Anteil junger Menschen in Baden-Württemberg liegt über dem Durchschnitt. Abschließend wird der Südwesten als Hort des Wohlstandes bezeichnet, bei klarem Nord-Süd- und Ost-West-Gefälle.

### Landeshauptstadt Stuttgart und Stuttgarter Wohnungsmarkt

Stuttgart ist metropolener Mittelpunkt eines der wirtschaftsstärksten Ballungsräume Deutschlands. Abzulesen ist dies an dem weitgehend krisensicheren Arbeitsmarkt, der Motor für Bevölkerungswachstum und Beschäftigung ist.

Schließlich kann Stuttgart eine außergewöhnliche Erfolgsbilanz vorweisen: Drittgrößter Automobilstandort der Welt, drittgrößter Banken- und Finanzplatz Deutschlands sowie exportstärkste Region und Hightech-Region Nr. 1 in Europa. Dazu beigetragen haben eine Vielzahl von Weltunternehmen und innovative Mittelständler mit Firmensitz in oder um Stuttgart. Es verwundert nicht, dass Stuttgart einer jüngsten Studie zufolge unter den 12 größten Städten Deutschlands das zweitgrößte Wirtschaftswachstum im produzierenden Gewerbe aufweist.

Mit 590.000 Einwohnern zählt Stuttgart nunmehr zur siebtgrößten Stadt Deutschlands. Außerdem hat Stuttgart einer Umfrage der Deutschen Presseagentur zufolge jüngst die Auszeichnung als sicherste Großstadt Deutschlands erhalten.

Trotz unbestrittener wirtschaftlicher Dynamik ist für Stuttgart die topographische Kessellage nachteilig. Gerade 200 km<sup>2</sup>

Flächenausdehnung auf Stuttgarter Gemarkung stehen 900 km<sup>2</sup> regionales Umland mit den Landkreisen Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Waiblingen gegenüber. Die Stadt-Land-Wanderung ist deshalb aus Sicht der die Hauptinfrastrukturlasten tragenden Großstadt eine unerfreuliche Begleiterscheinung. Hinzu kommt, dass meist die junge, einkommensstärkere Bevölkerungsschicht das neue Zuhause aus Kostengründen im Umland sucht. Zu dieser Entwicklung trägt nicht zuletzt die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung per Stadtbahn bis tief in die Region bei. Als natürliches Marktregulativ greift allmählich - nach den Gesetzen von Angebot und Nachfrage - dass auch die Randumlandgemeinden sich immer stärker den Grundstückspreisen von Stuttgart annähern.

Nach Prognosen des Statistischen Landesamtes wird der Großraum Stuttgart von heute 2,66 Mio. Menschen bis zum Jahr 2010 auf 2,73 Mio. Menschen anwachsen. Dies bedeutet eine jährliche Wohnungsbauleistung in der Region von mindestens 10.000 Wohnungen.

Da der Wegzug aus Stuttgart der Stadt schmerzliche Einbußen im Finanzausgleich beschert, wird dieser Entwicklung gezielt durch städtische Sonderbauprogramme, wie „Preiswertes Wohneigentum“ mit Grundstücksverbilligung von bis zu 45 % auf die Marktpreise und „Familienbauprogramm“ mit Direktsubventionen in Form von Zuschüssen, vorzugsweise für junge Familien, begegnet. Da im „Preiswertes Wohneigentum“ ein Reihenhausteil mit über 110 m<sup>2</sup> Wfl. oder eine 100 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung - abhängig von den individuellen Einkommens- und Familienverhältnissen - zu Preisen ab 215 T€ bzw. 190 T€ zu erhalten ist, erfreut sich dieses Programm größter Beliebtheit. Sinngemäßes gilt für das „Familienbauprogramm“, welches wahlweise als Baukostenzuschuss oder Zinszuschuss - jeweils zzgl. Kinderkomponente - in Anspruch genommen werden kann. Die Grund-

stückverbilligung beträgt durchschnittlich 30 T€, die Zuschusssubvention 15 T€ pro Förderobjekt. Komplementär kommen hinzu zinsverbilligte Darlehen aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm sowie Steuervergünstigungen nach dem Eigenheimzulagengesetz.

Angaben der Stadt zufolge ist auf diesem Wege in den Jahren 2001 bis 2003 880 Familien zu einem neuen Zuhause verholten worden. Ebenso soll mindestens 1.500 weiteren Familien in den kommenden 5 Jahren ihr Wunschtraum vom eigenen Heim erfüllt werden. Mit einer Eigentumsquote von 28,2 % liegt Stuttgart deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 49,3 %.

Nach einer vorübergehenden Phase der Entspannung treten auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt zunehmend Engpässe in der Wohnversorgung auf. Dies nicht nur im Bereich des preisgünstigen Sozialmietwohnungsbaus, sondern auch in allen übrigen Marktsegmenten und Preisklassen der Wohnimmobilien. Vor allem die nach Stuttgart neu hinzuziehenden Arbeitskräfte haben enorme Schwierigkeiten, am Markt eine passende und bezahlbare Wohnung zu finden.

In Stuttgart wurden im Jahr 2003 911 Wohneinheiten (- 2 %) fertiggestellt, nach 930 im Vorjahr. Die Baugenehmigungen mit 1.005 Wohneinheiten (+ 41%) in 2003 nach 711 im Vorjahr lassen eine Trendumkehr vermuten.

Nach Auffassung des örtlichen Mietervereins fehlen in Stuttgart derzeit 30.000 Neubauwohnungen, was seitens der Stadt für überzogen angesehen wird. Die realistische Bedarfsgröße dürfte vielmehr im Bereich von 6.000 bis 7.000 Wohneinheiten liegen.

Gleichgültig, welche Annahmen treffsicherer sind, scheitern Investitionen dieser Dimension an der Finanzierbarkeit und an der Bereitstellung geeigneter Baugrundstücke, die in Stuttgart traditionell knapp

und teuer sind. Als Weiteres kommt hinzu, dass freie Investoren sich bisher in Stuttgart im Wohnungsbau immer weniger engagieren, weil nach deren Auffassung das Mietniveau in Relation zu den Bau- und Grundstückspreisen und zu anderen Großstädten in der Bundesrepublik zu niedrig und damit kaum renditeträchtig ist. Der gültige amtliche Mietspiegel 2002, dessen Vergleichsmieten sich zwischen 4,05 € und 9,55 €/m<sup>2</sup> Wfl. + Mt. bewegen, weist eine Durchschnittsmiete aller im Mietspiegel qualifizierten Wohnungstypen von 6,54 € aus.

Gleichwohl startet die Stadt für 2004 und 2005 eine Wohnungsbauoffensive, definiert in einem 10-Punkte-Katalog, wonach u.a. der geförderte Wohnungsbau mit 600 hauptsächlich städtischerseits subventionierten Wohneinheiten pro Jahr gestärkt wird und die Verfügbarkeit der im Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen 85 Baugebieten beschleunigter einer Verwertung zugeführt werden sollen. Von der lt. Flächennutzungsplan planungsrechtlich zulässigen Bebauung von 11.800 Wohnungen könnten kurz- bis mittelfristig 3.200 Wohneinheiten realisiert werden. Der akute Bauflächenbedarf wird derzeit vornehmlich durch Bau-

lückenschließung, Nachverdichtung und Flächenrecycling gedeckt.

Dennoch zählt Stuttgart, nach einer Studie der Zeitschrift „Wirtschaftswoche“, zu den Wohlfühlstädten von Deutschland in den vordersten Rängen. Dies beweist auch die zum wiederholten Male von der Techem AG, Frankfurt, anhand der Wohnungswechsel in Deutschland festgestellten niedrigsten Umzugsrate im Vergleich zu anderen Großstädten.

Statistisch teilen sich in Stuttgart bei einem Gesamtwohnungsbestand von 292.000 Wohneinheiten 2 Bürger eine Wohnung; auf Wohnfläche pro Einwohner bezogen, entspricht dies fast 37 m<sup>2</sup>. Der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte liegt bei 75 %; der Ausländeranteil - inklusive EU-Bürger - bei 24 %.

7 % aller Stuttgarter Wohnungen - insbesondere die der SWSG - sind gebunden mit Belegungsrechten der Stadt. Durch vorzeitige Fördermittelablösung und regulären Bindungsauslauf nimmt dieser Anteil - trotz wieder verstärkter städtischer Wohnungsbauförderung - jährlich um ca. 400 Wohnungen ab.



*S-Zuffenhausen „Im Raiser“  
(Konversionsgelände ehemalige Grenadierkaserne)*

*Gesamtbebauung mit ca. 200 Wohneinheiten,  
davon 41 Hausteile und 12 Eigentumswohnungen  
die SWSG betreffend.*





*Einweihungsfest mit  
Oberbürgermeister Dr. Schuster  
am 21. 07. 2003*





S-Steinhaldenfeld, Am Keltenweg

Abriss der nicht sanierungsfähigen Wohnsiedlung „Falchstraße“ mit 247 Mietwohnungen. Neuordnungskonzept für das ca. 2 ha große Recyclinggelände mit 78 Verkaufseinheiten - vor allem in Hausteilen - sowie 15 Mietwohnungen und einer Kindertagesstätte. Baurealisierung in 4 Abschnitten.







Erster Spatenstich für einen ersten Bauabschnitt am 04.12.2003.



**18 hochwertige Doppelhaushälften**

- Dreiflügelige Wohnen im Grünen
- Zwei-Wohnflächen mit 4 bis 6 Zimmern
- Dachterrace
- Familienfreundliche Grundrisse, ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrassen
- Garage und Stellplatz am Haus

**14 attraktive Reiheneigenheime**

- Vier-Wohnflächen mit 3 bis 4 Zimmern
- Holzenergie-Heizungssystem
- Nachhaltigbaustandards und höchste Qualität
- Wohnflächen ca. 125 bis 144 m<sup>2</sup> zzgl. Terrassen, Hausflächen von ca. 170 bis zu 210 m<sup>2</sup>
- Garage am Haus + Aufzüge

**SWSG** Stuttgarter Wohnraum- und Städtebau-Gesellschaft mbH  
 Augsburgstr. 600 • 70372 Stuttgart  
 Telefon 07141 29 29 021 • www.swsg.de

Das Wohnraumunternehmen der Landeshauptstadt Stuttgart

Beratung, Verkauf, Finanzierung  
 Büro Glauminger, Telefon 0711-764514  
 Weitere Haustypen in Vorbereitung!





Perspektivische Zeichnungen für Neubau von 18 hochwertigen Doppelhaushälften und 14 Reiheneigenheimen (Kettenhäuser)





Erster Spatenstich (am 13.05.2004) für weitere 29 Eigentumswohnungen in zwei Gebäuden, Mahatma-Gandhi-Straße/Anwar-el-Sadat-Straße (Perspektivische Zeichnung Seite 35) sowie für ein kleines Ladenzentrum mit 3 Läden, 5 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage.

Konversionsgelände ehem. „Robinson-Barracks“  
- Aufsiedlungsgebiet „Burgholzhof“ -  
Gesamtbebauung 950 Wohneinheiten zzgl. Infrastruktur;  
davon SWSG 231 Wohn- und Gewerbeeinheiten





*Peter-Jürgen Röhr  
Hauptgeschäftsführer*



*Michael Föll  
Aufsichtsratsvorsitzender,  
Erster Bürgermeister  
der Landeshauptstadt  
Stuttgart*



*Innovatives Passivhaus-  
Projekt mit 36 Eigen-  
tumswohnungen  
(Fertigstellung 2003)*



Kornwestheim, „Wohnpark Neckarstraße“  
Baubetätigung außerhalb der Gemarkung von Stuttgart mit  
25 Reihenhausteilen und 23 Eigentumswohnungen



Reiheneigenheime



Eigentumswohnungen





Tag der offenen Tür am 25.04.2004



## Weitere Informationen zum Geschäftsverlauf – Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2003 wurde nachstehendes Bauvolumen bearbeitet:

### 1. Fertigstellungen in 2003

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ Baubrechnung T€
<b><u>Anlagevermögen</u></b>				
<i>Neubauten Miethäuser</i>				
Stuttgart-Freiberg, Balthasar-Neumann-Straße 83 - 93 (Ersatzbebauung/II. BA)	39	-	-	3.882,0
<i>Durchgreifende Gebäudemodernisierung (Um- und Ausbauten i.S.v. § 16 WoFG)</i>				
Stuttgart-Fasanenhof, Anne-Frank-Weg 9 A - D (II. BA)	24	-	-	1.908,4
Stuttgart-Fasanenhof, Anne-Frank-Weg 17 A - D (III. BA)	24	-	-	1.997,4
Stuttgart-Dürtlewang, Eulerstr. 13 A - E (III. BA)	24	-	-	1.616,0
Stuttgart-Hausen, Hausenring 36 - 44 (I. BA)	40	-	-	2.668,7
Stuttgart-Hedelfingen, Heimgartenstr. 61 - 67	24	-	-	1.632,0
Stuttgart-Obertürkheim, Im Dinkelacker 10 + 14/ Aprikosenstr. 36 (Teilfertigstellung)	9	-	-	1.024,5
Stuttgart-Süd, Kolbstr. 4 B + C	14	-	-	1.470,0
Stuttgart-Mönchfeld, Makrelenweg 18 - 24 (III. BA)	18	-	-	1.291,2
Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstr. 97 + 99, 113 (I. + II. BA Teilfertigstellung)	30	-	-	2.768,4
Stuttgart-Ost, Röntgenstr. 16 (I. BA Teilfertigstellung)	6	-	-	574,0
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 13 A - F (II. BA)	30	-	-	2.291,1
Stuttgart-Bad Cannstatt, Sparrhärmlingweg 63 A + B, 65 A - C (V. + VI. BA)	11	-	-	1.922,7
	254	-	-	21.164,4
<i>Modernisierungen nach KfW-Programm</i>				
Stuttgart-Vaihingen, Herschelstr. 63 A - D	51	-	-	680,9
Stuttgart-Vaihingen, Junoweg 33 A + B (I. BA)	12	-	-	443,2
Stuttgart-Vaihingen, Junoweg 29 A + B (II. BA)	12	-	-	459,4
Stuttgart-Möhringen, Kolbäckerstr. 34 + 36	12	-	-	541,0
Stuttgart-Hedelfingen, Krautgartenstr. 2 + 4	14	-	-	547,6
Stuttgart-Vaihingen, Mitterwurzerstr. 2 - 10	30	-	-	1.412,0
Stuttgart-Ost, Sickstr. 133 + 135	10	-	-	451,4
	141	-	-	4.535,5
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>434</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29.581,9</b>

### Umlaufvermögen

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ Bauabrechnung T€
<b>Neubau Eigenheime</b>				
Stuttgart-Zuffenhausen, Ruth-Boockmann-Weg 4 - 46/ Max-Gutenkunst-Weg 4 - 20, 5 - 17 (Im Raiser)	20	-	19	4.799,1
Kornwestheim, Oderstr./Memelstr./Oberer Klingelbrunnen	10	-	10	3.223,1
Ostfildern-Scharnhausen, Oskar-Schlemmer-Weg 32 - 50/ In den Holzwiesen 31 - 45	4	-	-	1.197,9
	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>9.220,1</b>
<b>Neubau Eigentumswohnungen</b>				
Stuttgart-Heumaden, Bildäckerstr. 14 + 22	4	-	3	801,2
Stuttgart-Zuffenhausen, Max-Gutekunst-Weg 1 + 3 (Im Raiser)	3	-	3	616,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, James-F.-Byrnes-Str. 6 - 12	8	-	8	1.525,4
Stuttgart-Bad Cannstatt, Prießnitzweg 39	2	-	1	287,4
Stuttgart-Weilimdorf, Wohn- und Geschäftshaus „Löwen“	-	2	1	297,9
Stuttgart-Bad Cannstatt, Roter Stich 125 + 127, Yitzhak-Rabin-Str.19	1	-	-	99,9
Stuttgart-Bad Cannstatt, Mahatma-Gandhi-Str. 39 + 41/ Anwar-el-Sadat-Str. 1	24	-	27	5.631,8
Stuttgart-Vaihingen, Melunerstr. 27 - 31/ Ida-Kerkovius-Weg 2 + 4	44	-	45	9.726,0
Kornwestheim, Wipperstr. 2 + 4	1	-	1	268,1
	<b>87</b>	<b>2</b>	<b>89</b>	<b>19.253,7</b>
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>121</b>	<b>2</b>	<b>118</b>	<b>28.473,8</b>
<b>Gesamte Fertigstellungen 2003</b>	<b>555</b>	<b>2</b>	<b>118</b>	<b>58.055,7</b>

## 2. Bauüberhang nach 2004

### Anlagevermögen

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

Stuttgart-Feuerbach, Föhrichstr. 25 + 27 (I. BA)	12	-	-	1.070,8
Stuttgart-Obertürkheim, Im Dinkelacker 12 + 16	6	-	-	716,5
Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstr. 95, 111 (II. BA Teilfertigstellung)	20	-	-	1.845,6
Stuttgart-Zuffenhausen, Olnhauser Str. 8 A	-	-	3	110,0
Stuttgart-Zuffenhausen, Olnhauser Str. 44 - 48	25	-	-	2.833,7
Stuttgart-Ost, Röntgenstr. 6 + 8 (I. BA)	12	-	-	1.043,0
Stuttgart-Ost, Schlachthofstr. 3 + 5	8	-	-	844,0
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 11 A - F (III. BA)	33	-	-	2.670,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Sparrhärmlingweg 57	6	-	-	739,0
Stuttgart-Ost, Wangener Str. 41	6	2	-	782,0
	<b>128</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>12.654,6</b>
<b>KfW-Programm</b>				
Stuttgart-Degerloch, Chemnitzer Str. 4 + 6	12	-	-	349,0
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>140</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>13.003,6</b>

### Umlaufvermögen

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ Bauabrechnung rd. T€
<i>Neubau Eigenheime</i>				
Stuttgart-Vaihingen, Ernst-Barlach-Weg	20	-	20	5.445,2
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Am Keltenweg (I. BA)	32	-	32	12.644,0
Stuttgart-Zuffenhausen, Ruth-Boockmann-Weg 4 - 46, Max-Gutekunst-Weg 4 - 20, 5 - 17 (Im Raiser)	17	-	18	5.454,0
Stuttgart-Zuffenhausen, Ruth-Boockmann-Weg (Im Raiser)	4	-	4	1.600,0
Remseck-Aldingen, Neckarkanalstr. 85 - 115	16	-	16	4.667,0
Kornwestheim, Oderstr./Memelstr./Oberer Klingelbrunnen	12	-	12	3.980,3
Ostfildern-Scharnhausen, Oskar-Schlemmer-Weg 32 - 50, In den Holzwiesen 31 - 45	1	-	-	287,0
	102	-	102	34.077,5
<i>Neubau Eigentumswohnungen</i>				
Stuttgart-Heumaden, Bildäckerstr. 14 + 22	5	-	5	895,0
Stuttgart-Zuffenhausen, Max-Gutekunst-Weg 1 + 3 (Im Raiser)	9	-	9	2.047,8
Stuttgart-Bad Cannstatt, James-F.-Byrnes-Str. 2	1	-	1	180,1
Stuttgart-Bad Cannstatt, Mahatma-Gandhi-Str. 39 + 41/ Anwar-el-Sadat-Str. 1	12	-	13	2.800,0
Stuttgart-Vaihingen, Melunerstr. 27 - 31/ Ida-Kerkovius-Weg 2 + 4	4	-	3	854,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Prießnitzweg 39	1	-	2	152,6
Stuttgart-Nord, Rosensteinstr. 13 - 17, 21 + 23 (Media-Forum II)	68	-	70	15.580,0
Stuttgart-Weilimdorf, Wohn- und Geschäftshaus „Löwen“	-	4	6	1.157,2
Kornwestheim, Wipperstr. 2 + 4	22	-	29	4.976,1
	122	4	138	28.642,8
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>224</b>	<b>4</b>	<b>240</b>	<b>62.720,3</b>
<b>Gesamte Bauüberhänge nach 2004</b>	<b>364</b>	<b>6</b>	<b>243</b>	<b>75.723,9</b>
<b>Bauvolumen 2003</b>	<b>919</b>	<b>8</b>	<b>361</b>	<b>133.779,6</b>

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

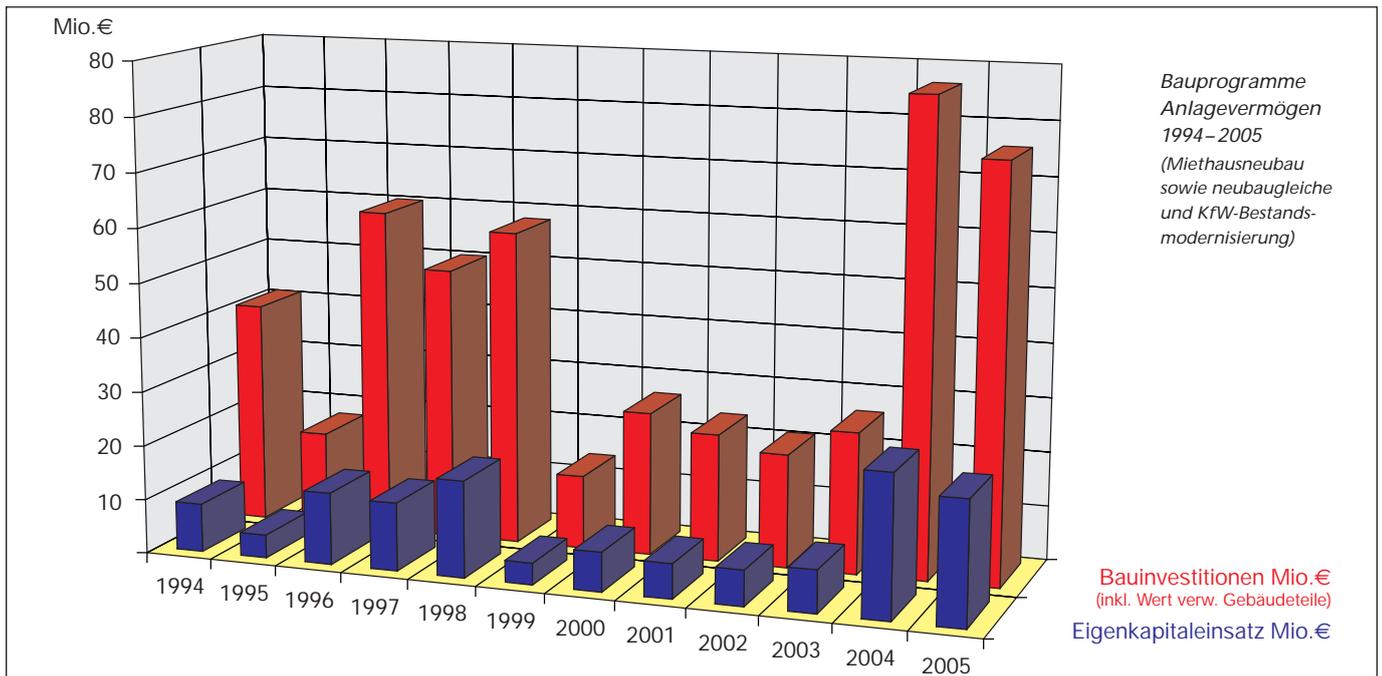
Das Bauvolumen ist gegenüber dem Vorjahr mit 927 (746) Wohn- und Gewerbeeinheiten im absoluten Wert von 133,8 Mio. € (110,1 Mio. €) wertmäßig um 21 % gestiegen. Dabei hat vor allem das Bauträgergeschäft zugelegt.

Im **Anlagevermögen** beschränkt sich der *Mietwohnungsneubau* auf eine in zwei Bauabschnitten zur Durchführung gekommene Maßnahme in S-Freiberg, bei welcher die Altgebäudesubstanz mit 112 Wohneinheiten abgerissen wurde und stattdessen 65 öffentlich-geförderte Sozialmietwohnungen neuzeitlichen Standards erstellt wurden; davon restliche 39 Wohnungen bezugsfertig in 2003. Die Eigenkapitalbereitstellung für den zweiten Bauabschnitt beträgt 970 T€ oder 25 % der Gesamtfinanzierung. Die einkommensabhängige Miete bei Komplementärförderung durch die Stadt (Subjektförderung) beträgt 7,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. + Mt.

Seit 1998 hat sich die SWSG verstärkt der *neubaugleichen Modernisierung* ihres Altgebäudebestandes zugewandt. In 2003 handelte es sich mit Fertigstellungen und Bauüberhängen um ein Volumen von 382 Wohneinheiten zzgl. 2 Gewerbeeinheiten im Bauwert von 33,8 Mio. €. Darin

enthalten ist der Ersatzbau eines Werkstatt- und Garagengebäudes für die unternehmenseigene Regiegruppe mit Herstellungskosten von 110 T€, das mit Eigenkapital finanziert ist. Soweit grundrisslich vertretbar, wird versucht, die Modernisierung in belegtem Zustand gegen Mietminderung über die Bauzeit durchzuführen. Von den betreffenden 21 Einzelbaustellen ist dies allerdings nur in 4 Sanierungsfällen gelungen. Überwiegend war damit eine Gebäuderäumung unverzichtbar.

Der Umfang der Baumaßnahmen konzentriert sich generell auf Grundrissveränderung, Hochdämmung, Heizungseinbau, Strang- und Leitungserneuerung, Auswechseln von Fenstern, Einbau oder Erneuerung von Bädern, Anbau oder Sanierung von Balkonen, Herstellung von Mietergärten (soweit technisch lösbar), Dachneudeckung, Erneuerung von Bodenbelägen, Eingangsbereichen, Außenanlagen, Zuwegungen etc. Bei Wohnungen in belegtem Zustand müssen sich die Umbau- und Erneuerungsmaßnahmen im Innenbereich mit Rücksicht auf die Mieterschaft gewöhnlich auf die Nassbereiche beschränken.



Die Kosten einer Wohnungssanierung liegen, je nachdem, ob belegt oder geräumt saniert, zwischen 53 T€ und 161 T€.

Sämtliche Objekte befinden sich auf Erbbaugrundstücken der Stadt zu subventionierten Erbbauzinsen. Soweit im Zuge der Sanierungsdurchführung Wohneinheiten durch Wohnungszusammenlegung entfallen, ist dies in den statistischen Angaben der Bautätigkeit entsprechend berücksichtigt.

Eine städtische Mitfinanzierung wird bei Miethausmodernisierung grundsätzlich nicht geleistet. Für 12 von 19 Maßnahmen konnte Landesförderung erzielt werden, während der Rest freifinanziert zur Durchführung gelangt. Die Gesamtfinanzierung sieht somit wie folgt aus:

Landesfördermittel	12,7 Mio. €
KfW-Mittel	1,0 Mio. €
Erstrangige Darlehen	9,4 Mio. €
Eigenkapital (32 %)	10,7 Mio. €
	33,8 Mio. €

Je nach Programmjahr der Landesförderung betragen die preisgebundenen Mieten ab Bezugsfertigstellung zwischen 4,60 € und 7,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. + Mt.; programmierte Mietsprünge kommen hinzu. Die freifinanzierten Mieten liegen überwiegend bei 6,65 €/m<sup>2</sup> Wfl. + Mt. Während die Wirtschaftlichkeitsberechnungen grundsätzlich akzeptable bis gute Eigenkapitalrenditen aufweisen, ist dies in zwei Fällen (Sparrhärmlingweg) mit Negativverzinsungen von 7,7 und 8,8 % p.a. nicht gegeben. Entsprechende Zuführungen zu den gebildeten Drohverlustrückstellungen für dauerhaft defizitäre Modernisierungsobjekte waren daher geboten.

Die einfachen Bestandsmodernisierungen nach dem *KfW-Programm* beschränken sich auf energiesparende Investitionen an Heizung, Fenster, Fassade sowie Dach- und Kellerraum, bei solchen Objekten, die von den Wohnungsgrundrissen und vom Gebäudezustand ansonsten keine gravierenden Mängel aufweisen und kosten-

mäßig beherrschbar sind. In 2003 wurden dergleichen Maßnahmen bei 153 Wohneinheiten durchgeführt. Die Maßnahmekosten pro Wohnung liegen zwischen 14 T€ und 48 T€. Die Mieter verbleiben während des Umbaus in ihren Wohnungen und erhalten eine angemessene Mietminderung.

Die kalkulierten Gesamtkosten von 4,9 Mio. € erfordern unter Berücksichtigung von KfW-Darlehen und Ergänzungsdarlehen (3,7 Mio. €) ein bereitzustellendes Eigenkapital von 1,2 Mio. € (24,5 %). Nach Modernisierungsabschluss kommen Mietaufschläge zu den bestehenden Mietfestsetzungen zwischen 0,61 € bis 2,80 €/m<sup>2</sup> Wfl. + Mt. in Ansatz. Da nur die reinen wertverbessernden Aufwendungen mietwirksam weitergegeben werden können, ist ein nicht unmaßgeblicher Kostenblock als begleitende Instandhaltung zu behandeln.

Bei den Eigentumsmaßnahmen im **Umlaufvermögen** sind statistisch als Fertigstellungen alle Objekteinheiten erfasst, die infolge Verkauf im Geschäftsjahr den Erwerbern übergeben werden konnten. Es handelt sich um insgesamt 123 *Verkaufseinheiten* (34 Eigenheime, 87 Eigentumswohnungen und 2 Gewerbe) zzgl. 118 Tiefgaragenplätze im Verkaufswert von 28,5 Mio. €.

Von den als Bauüberhang nach 2004 erfassten 224 Wohnungen (darunter 102 Eigenheime), 4 Gewerbe und 240 Garagenplätzen waren am Jahresende 2003 57 Wohneinheiten zwar verkauft, aber noch nicht übergabereif. Diese Zahl verbessert sich um zwischenzeitlich in 2004 getätigte weitere notarielle Beurkundungen für 23 Wohneinheiten, so dass sich - inklusive sicherer Kaufreservierungen - zur Zeit noch 60 Reiheneigenheime, 67 Eigentumswohnungen und 4 Gewerbeeinheiten im Vertrieb befinden.

Die Verkaufspreise von Hausteilen betragen regulär im freien Verkauf zwischen 260 und 460 T€ (Doppelhaushälfte) inkl.

Parkierung. Soweit Verbilligungen nach dem städtischen Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ gewährt werden, liegen die Endpreise bei der größtmöglichen Subvention zwischen 215 bis 285 T€ inkl. Parkierung. Die Eigentumswohnungen werden zu Quadratmeterverkaufspreisen zwischen 2.002,- € bis 2.756,- € zzgl. Parkierung angeboten. Soweit für ausgewählte Geschosswohnungsbauten das städtische Sonderprogramm gilt, sind die Quadratmeterverkaufspreise auf 1.765,- € bis 1.946,- € bei größtmöglicher Subvention abgesenkt

Als Sonderbauform mit hohem ökologischem Anspruch besonders erwähnenswert ist das Passivhausprojekt Stuttgart-Bad Cannstatt, Burgholzhof (Mahatma-Gandhi-Straße/Anwar-el-Sadat-Straße) mit 36 Eigentumswohnungen in 3 Baukörpern, das insbesondere wegen seiner attraktiven Aussichtslage und weniger wegen der innovativen Technik inzwischen nahezu vollständig verkauft ist. Die Häuser mit niedrigem Wärmedurchgangskoeffizien-

ten entsprechen einem 1,5-Liter-Haus, d.h. der Ölverbrauch pro m<sup>2</sup> Wfl. + Jahr beträgt 1,5 Liter gegenüber einem Normalwohngebäude mit bis zu 20 Litern. Hinzu kommen unterschiedliche innovative Energieversorgungssysteme, wie Brennstoffzelle und Luft-Wasser-Wärmepumpen mit Wärmerückgewinnung aus der Restenergie der Abluft.

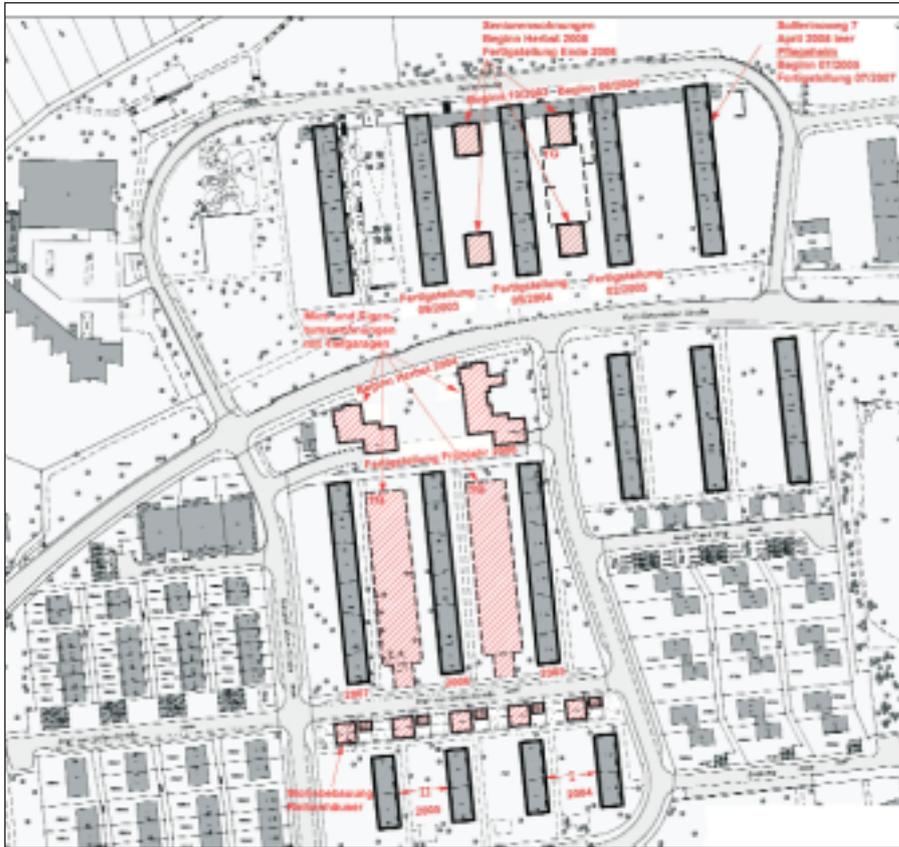
Ebenso nimmt einen Sonderstatus ein der abschnittsweise Neubau von 78 Verkaufseinheiten (62 Eigenheime, 16 Eigentumswohnungen) sowie 15 Sozialmietwohnungen und einer Kindertagesstätte in Stuttgart-Steinhaldenfeld, Quartier „Keltenweg“. Zu diesem Zweck wurde auf dem 2,2 ha großen Baugelände die vorhandene strukturell belastete Miethaussubstanz mit 247 Wohneinheiten im Sinne eines Flächenrecyclings abgebrochen und im Wege eines neuen Bebauungsplans ein attraktives Wohnquartier geschaffen.

Bei der Eigentumsmaßnahme Stuttgart-Nord, Media-Forum II (Rosensteinstraße 13 - 23) mit 68 Geschosswohnungen und 70 Tiefgaragenplätzen tritt die SWSG nicht unmittelbar als Investor auf. Vielmehr erfolgt die Realisierung in Generalübernehmerschaft durch einen dritten Bauträger, der sowohl Grundstückseigentümer als auch Investor für den unmittelbar angrenzenden Gewerbebau ist. Solange der Wohngebäudeteil nicht übergabereif ist, werden alle Abschlagszahlungen an den externen Investor in der Bilanz als *Geleistete Anzahlungen* behandelt. Die SWSG ist jedoch nicht daran gehindert, die einzelne Eigentumswohnung schon jetzt über ihren Vertrieb Kaufbewerbern anzubieten.

*Fotomontage der geplanten Nachverdichtung mit 23 Mietwohnungen*

*S-Birkach, Bestandssanierung mit Ergänzungsneubau*





*S-Fasanenhof  
Übersicht über langfristiges Neuordnungskonzept  
mit Neubau und umfassender Bestandssanierung.*



Die Bauprogrammplanung für das Jahr 2004 hat nachstehenden Umfang:

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert T€
<b>Anlagevermögen</b>				
<i>Neubauten</i>				
Stuttgart-Ost, Wangener Str.	-	-	24	828,0
Stuttgart-Nord, Nordbahnhofstr. 175	9	-	15	1.310,0
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Keltenweg	15	-	12	2.551,0
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Keltenweg (Kindertagesstätte)	-	1	-	702,0
Stuttgart-Fasanenhof, Kurt-Schumacher-Str.	30	-	72	4.367,0
Stuttgart-Birkach, Erisdorferstr. 90	23	-	53	3.695,8
Stuttgart-Bad Cannstatt, Walckerstr. 1 - 5 (I. BA)	24	-	27	3.507,0
Stuttgart-Fasanenhof, Anne-Frank-Weg 1 - 17 A - D	-	-	24	182,0
Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstr. 125 A - C	25	-	29	3.461,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Burgholzhof, Kleines Ladenzentrum, James-F.-Byrnes-Str. 39 A - C, 41	-	3	8	906,0
Stuttgart-Weilimdorf, Zentralgrundstück WBF	66	2	60	10.996,0
Stuttgart-Feuerbach, Leobener Str.	8	-	8	1.052,0
Stuttgart-West, Vogelsangstr.	40	-	40	5.025,0
Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstr.	15	-	15	2.025,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Brückenstr. 49 + 51	10	-	10	1.400,0
Stuttgart-Wangen, Ackerweg 18	12	-	18	1.855,0
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg, Senioren-WE	24	-	12	3.360,0
	<b>301</b>	<b>6</b>	<b>427</b>	<b>47.222,8</b>
<i>Durchgreifende Gebäudemodernisierung (Um- und Ausbauten i.S.v. § 16 WoFG)</i>				
Stuttgart-Obertürkheim, Im Dinkelacker 4/ Aprikosenstr. 35	9	-	-	1.040,0
Stuttgart-Fasanenhof, Graf-von-Galen-Str. 5/ Markus-Schleicher-Str. 14 - 18 (I. BA)	24	-	-	2.656,0
Stuttgart-Fasanenhof, Graf-von-Galen-Str. 11 + 17/ Markus-Schleicher-Str. 20 + 22 (II. BA)	24	-	-	2.656,0
Stuttgart-Ost, Talstr. 73	6	-	-	910,0
Stuttgart-Ost, Wunnensteinstr. 46, 46/1	11	-	4	1.378,3
Stuttgart-Feuerbach, Oswald-Hesse-Str. 62 + 64	12	-	-	942,3
Stuttgart-Bad Cannstatt, Löwentorstr. 211 + 213	12	-	-	1.356,0
Stuttgart-Ost, Röntgenstr. 2 - 32 (II. + III. BA)	36	-	-	3.528,0
Stuttgart-Hausen, Hausenring 36 - 44 (Kindergarten)	-	1	-	387,0
Stuttgart-Hausen, Hausenring 46 - 52/ 54 - 60 (II. BA)	48	-	-	3.286,0
Stuttgart-Ost, Villastr. 3	4	-	-	542,0
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 9 A - F (IV. BA)	33	-	9	2.238,0
Stuttgart-Mönchfeld, Forellenweg 18 - 24 (I. BA)	17	1	-	1.357,0
Stuttgart-Ost, Wangener Str. 37 + 39	16	-	-	1.420,5
Stuttgart-Dürrolewang, Schopenhauer Str. 35 A - D, 37 A - D	36	-	-	2.782,0
Stuttgart-Birkach, Erisdorferstr. 66 - 70 (I. BA)	32	-	-	2.535,0
Stuttgart-Dürrolewang, Eulerstr. 11 A - E (IV. BA)	24	-	-	1.637,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Rostocker Str. 2 - 6	18	3	-	2.325,3
Stuttgart-West, Reinsburgstr. 64	6	-	-	540,0
	<b>368</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>33.516,4</b>

	WE	SoE/		Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/
		GE	Ga	T€
<i>Modernisierungen nach KfW-Programm</i>				
Stuttgart-Ost, Sickstr. 109 + 111	10	-	-	364,0
Stuttgart-Ost, Talstr. 61	13	-	-	833,0
Stuttgart-Zuffenhausen, Zazenhäuser Str. 26 - 30	18	-	-	698,0
Stuttgart-Degerloch, Epplestr. 19	12	-	-	782,0
Stuttgart-Untertürkheim, Ötztaler Str. 48 + 50	10	-	-	720,0
Stuttgart-Botnang, Zumsteegstr. 8 A - C	18	-	-	1.180,0
Stuttgart-Dürrielewang, Junoweg 25 A + B	12	-	-	746,0
Stuttgart-West, Forststr. 63	10	-	-	215,0
	103	-	-	5.538,0
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>772</b>	<b>11</b>	<b>440</b>	<b>86.277,2</b>

### Umlaufvermögen

#### *Neubau Eigenheime*

Stuttgart-Stammheim, Sieben Morgen 7 A - 11 B	8	-	-	2.489,4
Stuttgart-Weilimdorf, Weingartenberg 34 - 78	23	-	37	8.153,0
Stuttgart-Vaihingen, Käthe-Kollwitz-Weg 9 - 19	6	-	6	1.900,2
Stuttgart-Vaihingen, Käthe-Kollwitz-Weg 6 - 28	12	-	12	3.364,1
Stuttgart-Vaihingen, Edouard-Manet-Weg 4 - 22	10	-	10	2.801,9
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Keltenweg (II. BA)	18	-	18	5.850,0
	77	-	83	24.558,6

#### *Neubau Eigentumswohnungen*

Stuttgart-Ost, Areal Frauenklinik	100	-	100	25.000,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Burgholzof, Kleines Ladenzentrum, James-F.-Byrnes-Str. 39 A - C, 41	5	-	20	1.648,0
S-Bad Cannstatt, Burgholzof, Mahatma-Gandhi-Str./ Anwar-el-Sadat-Str.	29	-	29	6.210,4
Stuttgart-Fasanenhof, Kurt-Schumacher-Str.	20	-	20	4.600,0
Stuttgart-Vaihingen, Melunerstr. (II. BA)	28	-	28	6.720,0
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Keltenweg (II. BA)	16	-	16	3.360,0
Stuttgart-Süd, Gann'sches Areal	50	-	50	10.200,0
	248	-	263	57.738,4
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>325</b>	<b>-</b>	<b>346</b>	<b>82.297,0</b>

<b>Bauprogramm 2004</b>	<b>1.097</b>	<b>11</b>	<b>786</b>	<b>168.574,2</b>
-------------------------	--------------	-----------	------------	------------------

WE = Wohnung

GE = Gewerbeinheit (Laden, Büro, Praxis)

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

Ga = Garage

BA = Bauabschnitt

KfW = Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt

Im **Anlagevermögen** beläuft sich das projektierte Investitionsvolumen von 783 Wohn- und Gewerbeeinheiten zzgl. 440 Tiefgaragenplätze auf 86,3 Mio. €. Folgende Gesamtfinanzierung ist geplant:

Landesfördermittel	32,6 Mio. €
KfW-Darlehen	3,5 Mio. €
Städtische Mittel	0,7 Mio. €
Erstrangige Darlehen	23,6 Mio. €
Eigenkapital	25,9 Mio. €
	86,3 Mio. €

In Erfüllung der von der Stadt gestarteten Wohnungsbauintiative zum Abbau des akuten Wohnungsmangels wird sich die SWSG in 2004 wieder verstärkt dem *Mietwohnungsneubau* zuwenden. Es handelt sich dabei zum einen um Baumaßnahmen auf vorhandenen oder noch zuzuweisenden Erbbaugrundstücken (Nachverdichtung/Gebäudeabriss) sowie zum anderen um solche auf eigenen Grundstücken, die bereits erworben oder noch käuflich zu erwerben sind. In Stuttgart-Weilimdorf, Fasanengarten, kann insbesondere auf den geplanten Erwerb des sog. Zentralgrundstücks von der „WBF Wohnbau Fasanengarten GbR mbH“ an anderer Stelle dieses Berichts verwiesen werden.

Die Projektplanungen befinden sich voll im Gange und garantieren eine sukzessive Realisierung. 240 Mietwohneinheiten

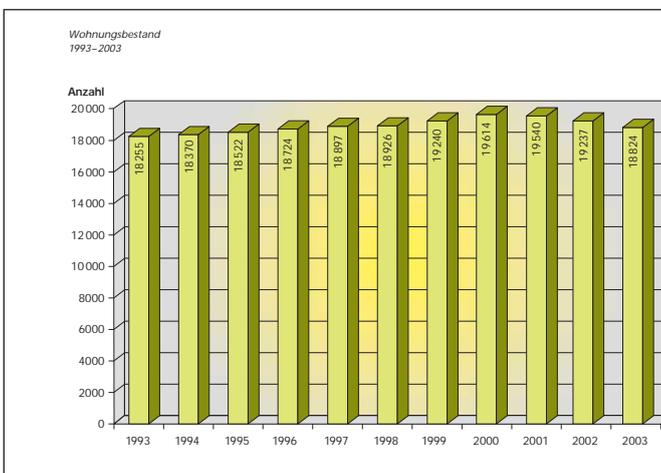
sind in den Programmjahren 2003 und 2004 dem Land zur Förderung angemeldet und teilweise beschieden worden. Restliche 61 Mietwohneinheiten werden frei finanziert oder für mittlere Einkommensbezieher (mit komplementärer Direktsubvention der Stadt für das Baugrundstück) erstellt.

Mittlere Einkommensbezieher sind dabei solche Wohnungssuchende, die die gesetzlichen Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG um bis zu 90 % übersteigen. Dadurch sollen einseitige Belegungsstrukturen wie im reinen Sozialen Mietwohnungsbau vermieden werden.

Die maximalen Ausgangsmieten betragen im frei finanzierten Mietwohnungsbau in der Regel 8,00 € und im geförderten sozialen Wohnungsbau 7,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. + Mt. Hinzu kommen programmierte Mietsprünge im 2-Jahresrhythmus von 0,30 €/m<sup>2</sup> Wfl. + Mt. auf die Dauer von 10 Jahren. Die Wohnungsbelegung erfolgt durch die Stadt, die nach den spezifischen Einkommensverhältnissen der Mieter festlegt, in welcher Höhe sie komplementäre Subjektförderung leistet.

Die in Relation zu den geplanten Neubauwohnungen verhältnismäßig hohe Anzahl von Tiefgaragenplätzen ist darin begründet, dass in 3 Fällen ehemalige Garagenhöfe aufgelöst werden, wofür Ersatzparkierung in der Tiefgarage des entstehenden Neubaus zu schaffen ist. In Stuttgart-Ost, Wangener Straße, dient die Tiefgarage mit 24 Plätzen der Aufwertung der grundsanierten Altmiethaussubstanz Wangener Str. 41/ Schlachthofstraße 3 + 5.

In Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg, werden im Wege der Nachverdichtung 24 Seniorenwohnungen in 4 Punkthäusern erstellt. Diese entstehen im Vorgriff auf das für 2005 geplante Pflegezentrum mit Begegnungsstätte, wofür die letzte



und fünfte Altgebäudezeile mit 33 Mietwohneinheiten nicht mehr saniert, sondern abgerissen wird.

Den Schwerpunkt im Mietwohnungsbau wird auch in der Zukunft die *neubaugleiche Bestandssanierung* bilden. Auswahl der Objekte und Durchführung richten sich nach dem unternehmensinternen Portfolio und sind abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der Mieterschaft. Soweit von der Bausubstanz vertretbar, wird eine Maßnahmedurchführung in belegtem Zustand verfolgt, was jedoch größtenteils an den kleinmaßstäblichen Wohnungsgrundrissen scheitert.

Die vg. Sanierungsmaßnahmen im Investment von 33,5 Mio. € (368 Wohnungen und 5 Gewerbe) können mit 202 Wohnungen durch das Land - ohne städtische Mitfinanzierung - gefördert werden. Restlich bedarf es der freien Finanzierung. Die kalkulierten Mieten nach Modernisierungsabschluss liegen zwischen 5,- € und 7,- €/m<sup>2</sup> Wfl. + Mt. zuzüglich programmierter Mietsprünge im Falle der Landesförderung.

Die einfachen Gebäudemodernisierungen nach dem *KfW-Gebäudesanierungsprogramm* konzentrieren sich auf Maßnahmen der umweltschonenden Energieeinsparung, sofern die Wohnungszuschnitte keine grundrisslichen Mängel aufweisen und die Maßnahmegesamtkosten in vertretbarem Rahmen liegen.

Allerdings werden größere Kostenbestandteile als begleitende Instandhaltung behandelt. Die Mieter können während der Umbauphase in ihren Wohnungen verbleiben. Die Mietaufschläge nach Modernisierungsabschluss bewegen sich zwischen 0,60 € und 2,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. + Mt.

Im **Umlaufvermögen** befinden sich im Rahmen des Bauträgergeschäftes 325 Wohneinheiten in Vorbereitung. Der Schwerpunkt liegt vor allem in der abschnittswisen Überbauung des Auf-siedlungsgebiets Stuttgart-Steinhaldenfeld, Keltenweg, und Stuttgart-Vaihingen, Lauchäcker. Da sich die betreffenden Baugrundstücke im Besitz der SWSG befinden oder dieser sicher zugesagt sind, hängt die Realisierung von der Einschätzung der positiven Marktgegebenheiten ab, die aktuell als zufriedenstellend zu bezeichnen sind. Größere Baumaßnahmen betreffen Geschosswohnungsbauten auf den Konversionsgeländen der ehemaligen Metallwarenfabrik Gann und der inzwischen aufgegebenen Landesfrauenklinik in Stuttgart-Ost. Bei letzterer Neubaumaßnahme wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans noch im laufenden Geschäftsjahr mit dem Abriss des inzwischen weitestgehend geräumten Klinikkomplexes begonnen. Die Maßnahmerealisierung der ca. 200 projektierten Eigentumswohnungen soll in Arbeitsgemeinschaft mit einem anderen großen örtlichen Wohnungsunternehmen erfolgen.

Die Programmvorschau für die Zeit ab dem Jahr 2005 umfasst folgende Projekte:

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert/ T€
<b><u>Anlagevermögen</u></b>				
<i>Neubauten</i>				
Stuttgart-Feuerbach, Föhrichhof	24	-	24	3.000,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Knecht-Areal	60	-	60	7.500,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Prag-/ Hallstr.	25	-	25	3.125,0
Stuttgart-Vaihingen, Hochhaus Lauchäcker	55	1	90	9.000,0
Stuttgart-Nord, Media-Forum Quartier K + O	80	-	80	10.000,0
Stuttgart-Ost, Talstr. 63, Am gelben Weg	35	-	35	4.586,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Daimlerstr. 51 + 53	15	-	-	2.150,0
Stuttgart-Fasanenhof, Solferinoweg 7 A - F (Pflegeheim + Begegnungsstätte)	-	2	-	7.262,3
	<u>294</u>	<u>3</u>	<u>314</u>	<u>46.623,3</u>
<i>Durchgreifende Gebäudemodernisierung (Um- und Ausbauten i.S.v. § 16 WoFG)</i>				
Stuttgart-Fasanenhof, Markus-Schleicher-Str. 2 - 12 (I. BA)	45	-	-	4.875,0
Stuttgart-Ost, Röntgenstr. 2 - 32 (IV. + V. BA)	42	-	-	3.822,0
Stuttgart-Dürrlawang, Eulerstr. 34 A + B (I. BA)	15	-	-	1.249,0
Stuttgart-Giebel, Engelbergstr. 120 - 124, Krötenweg 24 - 26	34	-	-	2.938,0
Stuttgart-Ost, Wagenburgstr. 58 + 60 (I. BA)	13	-	-	1.079,0
Stuttgart-Mönchfeld, Forellenbergweg 10 - 16 (II. BA)	18	-	-	1.360,0
Stuttgart-Dürrlawang, Junoweg 19 A + B, 21 A - D	36	-	-	2.782,0
Stuttgart-Birkach, Erisdorferstr. 72 - 76 (II. BA)	32	-	-	2.544,0
Stuttgart-Zuffenhausen, Rotweg 134 - 142 (I. BA)	41	-	-	3.327,0
	<u>276</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23.976,0</u>
<i>Modernisierungen nach KfW-Programm</i>				
Stuttgart-Möhringen, Kurt-Schumacher-Str. 237 - 241	24	-	-	1.080,0
Stuttgart-Degerloch, Bruno-Jacoby-Weg 3	4	-	-	120,0
Stuttgart-Steckfeld, Steckfeldstr. 56 - 66	36	-	-	1.620,0
Stuttgart-Feuerbach, Triebweg 29 + 31/ Wiener Str. 256 + 258	34	-	-	1.530,0
Stuttgart-Möhringen, Rübezahweg 26 + 30	14	-	-	630,0
	<u>112</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.980,0</u>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>682</b>	<b>3</b>	<b>314</b>	<b>75.579,3</b>

## Umlaufvermögen

	WE	SoE/ GE	Ga	Kostenvoranschlag/ Verkaufswert T€
<i>Neubau Eigenheime</i>				
Stuttgart-Vaihingen, Quartier Käthe-Kollwitz-Weg	6	-	6	1.680,0
Stuttgart-Steinhaldenfeld, Keltenweg (III. BA)	12	-	12	5.100,0
Stuttgart-Süd, Lehenstr.	20	-	20	6.400,0
Stuttgart-Feuerbach, Schelmenäcker	25	-	25	7.500,0
Stuttgart-Rohracker, Tiefenbachstr.	20	-	20	6.000,0
Stuttgart-Bad Cannstatt, Sparrhärmlingweg	30	-	30	8.400,0
Stuttgart-Vaihingen, Honigwiesen	25	-	25	7.500,0
	138	-	138	42.580,0
<i>Neubau Eigentumswohnungen</i>				
Stuttgart-Vaihingen, Hochhaus Lauchäcker	10	-	10	2.300,0
Stuttgart-Weilimdorf	31	-	31	7.130,0
Stuttgart-Vaihingen, Melunerstr.	28	-	28	6.720,0
Stuttgart-Feuerbach, Föhrichhof	21	-	21	4.620,0
	90	-	90	20.770,0
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>228</b>	<b>-</b>	<b>228</b>	<b>63.350,0</b>
<b>Bauprogramm 2005 gesamt</b>	<b>910</b>	<b>3</b>	<b>542</b>	<b>138.929,3</b>

WE = Wohnung

GE = Gewerbeeinheit (Laden, Büro, Praxis)

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

Ga = Garage

BA = Bauabschnitt

KfW = Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt



S-Obertürkheim „Im Dinkelacker“  
Beispiel einer gelungenen Bestandssanierung



Die projektierten *Miethausneubauten*, die ebenfalls auf den akuten Wohnungsmangel in Stuttgart zurückzuführen sind, erfordern einen Eigenkapitaleinsatz von 13,0 Mio. €. Diese werden oder sind zur Aufnahme in das Landeswohnraumförderprogramm bestimmt. Das Pflegeheim mit Begegnungsstätte erfordert eine spezifische Finanzierung nach den einschlägigen Förderbestimmungen von Stadt und Land. Das geplante Hochhaus in Stuttgart-Vaihingen, Lauchäcker, soll gemischt finanziert als Studenten- und Mietwohnungen genutzt werden und ggf. auch in den Obergeschossen Eigentumswohnungen erhalten. Der zur Zeit in Durchführung befindliche Architektenwettbewerb als Gutachtermehrfachbeauftragung sieht eine Baurealisierung in Gemeinschaft mit einem anderen örtlichen Wohnungsunternehmen vor. Somit beschränken sich die Angaben in der Baustatistik nur auf die die SWSG betreffende Hälfte der geplanten Gesamtbebauung.

Die *Sanierung des Mietwohnungsbestandes* wird in 2005 mit 276 Wohneinheiten zu Herstellungskosten von 24 Mio. € fortgesetzt. Zum Maßnahmenumfang gelten die zuvor gemachten Ausführungen analog. Annahmen zu einer möglichen staatlichen Modernisierungsförderung sind gegenwärtig zu vage, weshalb überwiegend von frei finanzierter Maßnahmenrealisierung mit 40 % Eigenkapitaleinsatz ausgegangen wird.

Die geplanten *KfW-Modernisierungen* belaufen sich auf 112 Einheiten im Bauwert von 5 Mio. €. Die Objektselektion ist nach Dringlichkeit und Kostenumfang erfolgt.

Insgesamt erfordern die im *Programmjahr 2005* geplanten Miethausneubauten, durchgreifenden Modernisierungen und einfachen Modernisierungen nach KfW-Programm bei Investitionen von 75,6 Mio. € nach heutigen Schätzungen einen Eigenkapitaleinsatz von 22,5 Mio. €. In dem Maße, wie Landesfördermittel bewilligt werden, vermindern sich der Eigenkapitaleinsatz und die sonstigen Rahmenbedin-

gungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen, vor allem in punkto Miethöhe, Fremdkapitalzinsen und Eigenkapitalverzinsung.

Die Bauträgermaßnahmen im Umlaufvermögen sind, soweit es sich nicht um Folgemaßnahmen in bereits bestehenden Aufsiedlungsgebieten handelt, noch nicht näher konkretisiert. Ob die SWSG mit entsprechender Bauplatzüberlassung rechnen kann, ist noch nicht abzusehen. Insoweit muss die angegebene Investitionssumme von 63,4 Mio. € für 228 Verkaufseinheiten zunächst noch als unverbindlich angesehen werden.

### Beteiligung an freier Bauträgergesellschaft

Die SWSG ist zu einem Drittel im absoluten Betrag von 0,92 Mio. € an der „WBF Wohnbau Fasanengarten GbR mbH“ mit einem einbezahlten Stammanteil von 2,76 Mio. € bei einem nominellen Gesellschaftskapital von 3,07 Mio. € beteiligt. Mitgesellschafter sind ein anderes Wohnungsunternehmen sowie eine Baufirma, jeweils mit Sitz in Stuttgart.

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

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 Weillimdorf-Hausen/Fasanengarten durch zügige Gebieterschließung und Grundstücksverwertung im Wege der Überbauung.
2. Aufwertung des umfangreichen Miethausbestandes der SWSG im bis dahin benachteiligten Wohngebiet Althausen vor dem Hintergrund großer Sanierungs-



S-Weillimdorf,  
„Fasanengarten“

Seit 1995/1996 in der  
Aufsiedlung unter  
maßgeblicher  
Beteiligung von SWSG  
und WBF Wohnbau  
Fasanengarten  
GbR mbH.

Derzeit im Bau befindliche  
23 Reihenhäuser und  
31 Eigentumswohnungen



Sog. „Zentralgrundstück“,  
zur Bebauung mit  
66 Mietwohnungen und  
2 Gewerbeeinheiten samt  
Tiefgaragenparkierung  
bestimmt.

aufgaben zum Zwecke der strukturellen Verbesserung.

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

In Erfüllung dieser Aufgabenstellung hat die Gesellschaft insgesamt 1,94 ha Baufläche erworben, worauf sich nach dem Grobkonzept ca. 250 Wohneinheiten - meist im Trägerbau - zzgl. diverser Ladeneinheiten zur Nahversorgung erstellen lassen. Das voraussichtliche Investitionsvolumen liegt bei nahezu 50 Mio. € einschließlich der von der SWSG eingelösten Sozialbauverpflichtungen auf verbilligt von der WBF überlassenen Baugrundstücken. Am 31.12.2003 befanden sich noch Grundstücksflächen von 5.020 m<sup>2</sup> in unbebautem Zustand in der Bilanz.

Die WBF hat seit ihrem Bestehen gebaut und verkauft:

5 Wohnanlagen mit

- 61 Eigentumswohnungen  
    zzgl. TG-Parkierung      10,6 Mio. €
- 18 Reihenhäusern      5,1 Mio. €
- 42 Maisonettewohnungen  
    sog. Haus-im-Haus-Typen      10,8 Mio. €

Letztere Eigentumsmaßnahme ist zu etwa 64 % (27 Wohneinheiten) im Zeitpunkt der Berichtsabfassung notariell verkauft.

Die vg. restlich noch im Bestand befindlichen Baugrundstücke stehen zu Anschaffungskosten inklusive Erschließung und aufgelaufenen Projektkosten von 2,86 Mio. € zu Buche.

Die Gesellschafter haben in der Gesellschafterversammlung vom 30.03.2004 beschlossen, die WBF per 30.10.2004 aufzulösen. In Umsetzung dieser Entscheidung hat die SWSG inzwischen das sog. Zentralgrundstück mit 3.214 m<sup>2</sup> Baufläche zum Kaufpreis inklusive Erschließung und

Gewinnaufschlag von 1,9 Mio. € erworben, um darauf in eigenem Namen und auf eigene Rechnung 66 Mietwohnungen (5.277 m<sup>2</sup> Wfl.) und 2 gewerbliche Ladeneinheiten (524 m<sup>2</sup> Nfl.) nebst Tiefgaragenparkierung mit 60 Plätzen zu erstellen. Die SWSG löst im Zuge dessen auch die lt. städtebaulichem Vertrag noch offene Erfüllung der Sozialbauverpflichtung für 1.814 m<sup>2</sup> Wfl. in Form von öffentlich-gefördertem Mietwohnungsbau ein. Dazu ist noch eine Flächenarrondierung mit der Stadt durch Zukauf von 532 m<sup>2</sup> Grund und Boden im Wert von 165 T€ erforderlich.

Der verbleibende Grundstücksvorrat mit 1.806 m<sup>2</sup> Baulandfläche eignet sich für die Errichtung von etwa 22 - 25 Verkaufseinheiten und könnte - ebenfalls nach Arrondierungszukauf von der Stadt - in das Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ aufgenommen werden.

Die Gesellschafter werden zum Auflösungsstichtag 30.10.2004 alle verbleibenden Aktiven und Passiven untereinander aufteilen. Dazu ist eine Vermögensbewertung vorzunehmen, die die Grundstücksreste einschließlich noch unverkaufter Eigentumsmaßnahmen der in Realisierung befindlichen 42 Maisonette-Wohnungen beinhaltet. Bestehende Gewährleistungsverpflichtungen aus laufenden und früheren Bauträgergeschäften übernehmen die Gesellschafter unmittelbar in Solidarhaftung.

Der von der WPG Wohnungswirtschaftliche Prüfungs- und Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüfte und uneingeschränkt testierte Jahresabschluss zum 31.12.2003 ist von der Gesellschafterversammlung der WBF am 30.03.2004 einstimmig verabschiedet worden. Bei einer Bilanzsumme von 8,3 Mio. € konnte dank Umsatzerlösen von 5,7 Mio. € aus dem Bauträgergeschäft ein Jahresüberschuss von 853,9 T€ erzielt werden. Das bestehende Kapitalverlustkonto ist infolgedessen auf einen Restsaldo von 237,4 T€ geschrumpft.

Die Gesellschafter sind davon überzeugt, die Auflösung der WBF verlustfrei durchzuführen. Im einzelnen bedeutet dies, dass sämtliche Kredite getilgt und das Kapitalverlustkonto auf Null gestellt werden. Durch die Einzelvermögensübertragung erhält jeder Gesellschafter einen (bewerteten) Vermögensvorteil, der seiner Stammeinlage einschließlich einer angemessenen Verzinsung entspricht.

### Sanierungs- und Entwicklungstätigkeit

Die SWSG ist mit Verfügung des Wirtschaftsministeriums als allgemeiner Sanierungs- und Entwicklungsträger anerkannt. Im Konsortium unter Beteiligung von zwei weiteren Stuttgarter Wohnungsunternehmen, wovon eines die Geschäftsführung innehat, ist mit Vertrag vom 14.06.1995 die Treuhänderschaft im Auftrag der Stadt für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Stuttgart-Bad Cannstatt Burgholzof“ (ehem. Robinson-Barracks) übernommen worden. Inzwischen ist das Treuhandverhältnis durch mehrere Nachtrags-

und Verlängerungsverträge mit der Stadt ergänzt worden.

Das Aufgabenfeld umfasst zwei getrennte Entwicklungsabschnitte. Dem Hauptgebiet mit 10,5 ha liegen geschätzte Gesamtaufwendungen nach gültiger Kosten- und Finanzierungsübersicht von 35,7 Mio. € zugrunde, die sich nicht vollständig durch Erlöse aus Grundstücksverkäufen decken lassen. Die Maßnahmen-durchführung ist weitgehendst abgeschlossen und bereits zwischenabgerechnet. Auch die geplante Aufsiedlung mit ca. 700 Wohneinheiten zzgl. Infrastruktur ist größtenteils erfolgt.

Mit den amerikanischen Streitkräften bzw. der Bundesfinanzverwaltung (OFD) ist Einvernehmen erzielt über eine Flächenarrondierung mit 2,5 ha an den nördlichen und östlichen Rändern des Konversionsgebiets „Burgholzof“. Hierdurch lassen sich weitere 250 Wohneinheiten in den Nutzungsformen Miete und Wohneigentum erstellen. Nach gültiger Kosten- und Finanzierungsübersicht beträgt der geschätzte Gesamtaufwand 9,0 Mio. €, der gegenüber den erzielba-



S-Ost,  
Wunnensteinstraße  
(Bestandssanierung)



ren Grundstückserlösen ebenfalls Defizite aufweist. Die Entflechtung der Leitungssysteme und die notwendigen Gebäudeabbrüche samt Ersatzinvestitionen sowie die Altlastenbeseitigung sind im Prinzip erfolgt. Die bauleitplanerische Verfügbarkeit der neu geschaffenen Bauflächen liegt seit Ende des Jahres 2003 nach § 33 BauGB vor.

Mit der derzeitigen oder kurz bevorstehenden Eröffnung von acht größeren Baustellen geht die Gesamtüberbauung zügig dem Ende entgegen. Auf weiteren zwei Restgrundstücken realisiert die SWSG mit Baubeginn Anfang Mai 2004 das sog. „Kleine Ladenzentrum“ sowie in 2 Hauszeilen 29 Eigentumswohnungen. Damit stehen noch fünf Bauplätze am Zaunbereich zu den amerikanischen Streitkräften zur Bebauung an, wofür Investoreninteresse vorliegt. Hinderungsgründe bestehen noch hinsichtlich der mit der OFD zu klärenden Grundstückskaufpreise. Somit werden spätestens im Jahr 2006 Hauptgebiet und Arrondierungsgebiet komplett überbaut sein.

Nach stadtinternen Schätzungen sollen im Neuordnungsquartier „Burgholzof“ am Ende der Aufsiedlung gut 2.800 Menschen ihr Zuhause finden, wovon bereits heute etwa 2.100 dort leben.

Das Treuhandkonto der Entwicklungsmaßnahme „Burgholzof“, schließt für beide Gebietsabschnitte am 31.12.2003 mit einem Ausgabenstand von 42,6 Mio. € (Vj. 40,9 Mio. €) ab. Diesen Ausgaben stehen Einnahmen von 32,4 Mio. € (Vj. 31,0 Mio. €) gegenüber, so dass sich insgesamt ein kreditfinanzierter Saldo von 10,2 Mio. € (Vj. 9,9 Mio. €) ergibt. Der SWSG-Jahresabschluss zeigt unter dem Bilanzstrich als Treuhandvermögen bzw. Treuhandverbindlichkeit jeweils nur den Kontenstand des per Jahresende beanspruchten Überziehungskredits bei einem örtlichen Bankinstitut.

S-Ost,  
Sickstraße  
(Bestandssanierung)



S-Wangen, „Schlachthofareal“

Durchgreifende Sanierung von 30 Mietwohnungen  
in 3 Gebäuden zzgl. Herstellung einer Tiefgarage  
mit 24 Stellplätzen im Blockinnenbereich.



## Bauunterhaltung

Im Berichtsjahr wurden für Bestandspflege und Bestandsunterhaltung der eigenen Mietwohngebäude Kosten von 23,5 Mio. € (Vj. 19,1 Mio. €) einschl. Wertverbesserungen aufgewendet. Dies entspricht etwa einem Drittel der Nettokaltmiete.

Die Hauptausgaben (inkl. Regiegebühren) verteilen sich auf:

	2003	(2002)
Laufende Instandhaltung	11,6 Mio. €	11,9 Mio. €
Große Instandsetzungen	6,4 Mio. €	4,8 Mio. €
Einzelmodernisierungen	2,3 Mio. €	1,1 Mio. €
KfW-Modernisierungen	2,6 Mio. €	0,8 Mio. €
Außenanlagen	0,6 Mio. €	0,5 Mio. €

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

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

Die Aufwendungen für Wohnungseinzelmodernisierungen sind vor allem durch ungeplante Mieterwechsel, u.a. infolge Tod oder Umsetzung in Altenheime, begründet. Eine Wiedervermietung solcher Wohnungen in Einfachstandard ist trotz des angespannten Wohnungsmarktes

S-Dürtlewang,  
Herschelstraße  
(Bestandssanierung)



Besichtigungsfahrt mit  
Aufsichtsrat

kaum möglich, weshalb verhältnismäßig teuer zu investieren ist. Grundsätzlich verfolgt die SWSG eher eine planmäßige Totalsanierung des Gesamtgebäudes, weil dies kostengünstiger und effektiver ist. In gewissen Ausnahmen konnten auch Zwischenvermietungen an Wohnungssuchende in unrenoviertem Zustand erreicht werden, mit dem Ziel einer mieter eigenen Renovierung bei zeitlich befristet abgegebener Miete.

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 2004 enthält einen Budgetansatz für dergleichen laufende Bauunterhaltung von 22,0 Mio. € incl. Regiegebühren.





*Modernisierung im bewohnten Zustand*

*S-Fasanenhof, Anne-Frank-Weg (links), und  
S-Hausen, Hausenring (rechte Seite).*

*Mieterfeste nach  
erfolgreicher Beendigung der Sanierung.*







Zwei Beispiele für weiter geplantes  
Grundstücksrecycling

1. S-Feuerbach, Föhrichhof

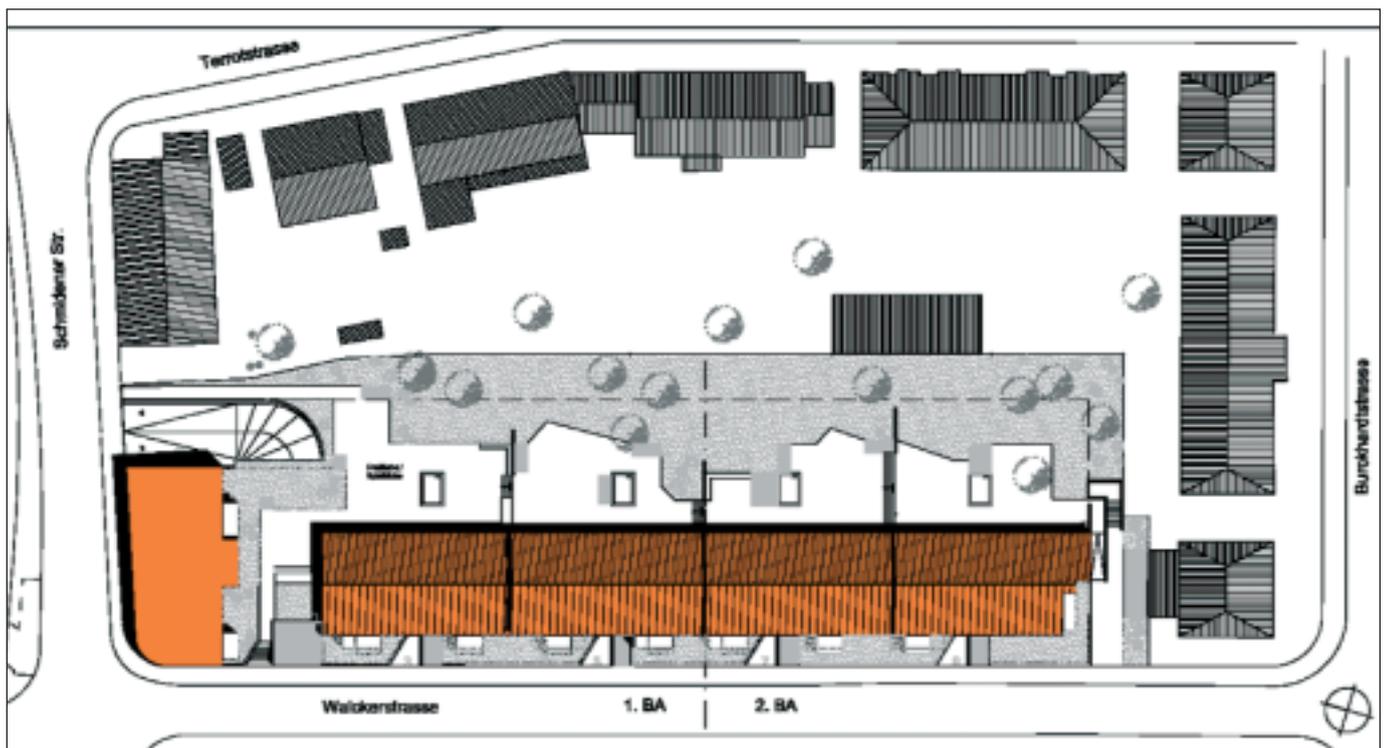
Nach Abriss von 66 nicht zu sanierenden  
Bestandsmietwohnungen Ersatzbebauung gem.  
Neuordnungskonzept mit 67 Neubaeinheiten;  
davon 24 Mietwohnungen und 43 Verkaufseinheiten.





2. S-Bad Cannstatt, Walckerstraße

Nach Abriss von 34 nicht sanierungsfähigen Bestandsmietwohnungen Neubau von 42 Mietwohnungen mit Tiefgaragenparkierung.



## Verkauf von Miethausbestand

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 Entschädigungen für die vorzeitige Aufhebung der Erbbaurechte werden zur Finanzierung von Mietwohnungsneubau und umfassender Bestandsanierung eingesetzt.

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

Der Streubesitz - vom Einfamilien- bis zum kleineren Mehrfamilienhaus - wird unaufgeteilt sowohl Mietern als auch Kapitalanlegern zum Kauf angeboten. Besondere Mieterschutzrechte sind gegenüber alten

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

Sinngemäßes gilt bei Verkauf ausgewählter, zur Aufteilung in Wohneigentum bestimmter, Siedlungshäuser. Sofern sich Mieter, Verwandte oder sonstige vom Mieter benannte Dritte nicht zum Erwerb der betreffenden Wohnung entscheiden, kann erst nach Fristablauf von einem Jahr an Kapitalanleger frei veräußert werden, die dann die Rechte der Wohnungsinhaber (Kündigungsschutz, Mietpreisbegrenzung u.ä.) zu respektieren haben.

Bisher sind auf Grundlage entsprechender Verwaltungs- und Gemeinderatsbeschlüsse 1.467 Wohneinheiten und 44 Gewerbe als privatisierungsg geeignet zum Verkauf freigegeben. Bei 634 Wohnein-



*Privatisierung der Wohnsiedlung „Eierneest“ in S-Süd mit 176 Hausteilen durch Aufteilung in Realeigentum und Verkauf ausschließlich an die Mieterschaft i.S. einer „Vermögensbildung in Mieterhand“.*

heiten handelt es sich um Siedlungsobjekte zur Aufteilung in Wohneigentum und restlich um Streubesitz.

Das Abwicklungsprozedere bis zum notariellen Kaufvertragsabschluss ist äußerst arbeitsintensiv und zeitaufwendig, weil nach Objektauswahl und Objektbesichtigung zunächst gutachterliche Schätzungen, städtischer Ämterumlauf, Organbeschlüsse und öffentliche Verkaufsausschreibung in der Tagespresse abzuwarten sind. Hinzu kommen Mieterinformationen und Einzelmietergespräche, die wiederum Fristeinräumungen bedeuten, bis die letztendliche Entscheidung durch den Mieter gefallen ist.

Bei den verkaufsgerechten Siedlungshäusern bedient sich die SWSG eines seriösen und fachkundigen externen Vermarkters, der das Mehrfamilienobjekt en bloc samt abgelöstem Erbbaurecht erwirbt, in Wohneigentum aufteilt, im Gemeinschaftseigentum die erforderlichen Gebäudesanierungen vornimmt, um alsdann an Mieter bzw. sog. „Mieterfreunde“ oder nach Fristablauf von einem Jahr an Kapitalanleger weiter zu veräußern. Die positiven Effekte für Stadt und SWSG sind sofortiger Kassenfluss und Ausschluss jedweder Vermarktungsrisiken.

Seit Privatisierungsbeginn im Jahr 2001 hat die SWSG bis einschließlich 2003 816 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten zu anteiligen Kaufpreisen von 18,1 Mio. € und Mehrerlösen von 10,9 Mio. € an Mieter, Kapitalanleger oder professionellen Vermarkter verkauft. Der erreichte Privatisierungsstand entspricht einem Erfolg von annähernd 48 %.

Die Vermarktung der verbleibenden Liegenschaften mit 695 Privatisierungseinheiten entspricht nominellen anteiligen Bruttoerlösen zugunsten der SWSG von 20,3 Mio. €.

Die angegebenen Bruttoerlöse beruhen auf den Werten gutachterlicher Schätzun-

gen. Soweit es sich um Streubesitzverkäufe an Kapitalanleger handelt, die zum Höchstgebot öffentlich ausgeschrieben werden, erhält den Zuschlag der Meistbietende.

Ein Optimum an sozial verträglicher Privatisierung stellt die Reihenhaussiedlung „Eiernest“ in Stuttgart-Süd mit 176 Hauseinheiten dar. Die Einzelhausgrundstücke werden real geteilt und unter Aufhebung des bestehenden Gesamterbbaurechtes zum Kauf angeboten. Das Privatisierungskonzept unterscheidet sich grundlegend von der gängigen Vorgehensweise, weil der Verkauf in Regie der SWSG ausschließlich an Mieter erfolgt, es sei denn, diese benennen (schriftlich) als Kaufbewerber einen ausstehenden Dritten ihres Vertrauens. Jeder Mieter kann für sich selbst entscheiden, ob er jetzt oder später sein Reihenhaus im Sinne einer Vermögensbildung in Mieterhand erwirbt oder ob er sein bisheriges Mietverhältnis beibehält, ohne Gefahr zu laufen, dass ihm ein außenstehender Dritter mit dem Kauf seines Hauses zuvorkommt. Außerdem sind gewisse Vertragsnebenabreden zu akzeptieren. Danach werden u.a. Spekulationen auf 10 Jahre ausgeschlossen, freierwerbende Häuser nach einem sozialen Auswahlverfahren externen Kaufbewerbern zur Eigennutzung angeboten und im Sonderfall, bei Hauserwerb von einem durch den Mieter selbst benannten Dritten, vorsorglich das bestehende Mietvertragsverhältnis durch eine Kündigungsschutzklausel gesichert. Letztlich werden noch die Belange des Denkmalschutzes für die Gesamtsiedlung dinglich gesichert.

Bei Komplettverkauf der Wohnsiedlung „Eiernest“ kann die SWSG mit anteiligen Veräußerungsbruttoerlösen von 7,3 Mio. € rechnen. Da die Liegenschaften entschuldet sind, kommen die Veräußerungserlöse voll als Liquidität zugute. Bis zum Abschluss der Kauf- und Einzelfinanzierungsgespräche mit den Mietern dürfte noch einige Zeit vergehen, so dass mit den ersten Beurkundungen im Spätsommer 2004 zu rechnen ist.

### Erwerb von Sozialmietwohnungen sowie städtischer Erbbaugrundstücke und Kauf städtischer Bestandsimmobilien

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

Da es sich bei den Miethausbeständen in Stuttgart der Bauerstellungsjahre 1980 bis 1986 um noch langfristig gebundene oder geförderte Sozialmietwohnungen handelt, wofür die Stadt nicht unerhebliche Grundstückssubventionen (verbilligte Erbbaurechts- oder Grundstücksüberlassungen) oder direkte Finanzhilfen in Form verlorener Baukostenzuschüsse gewährt hat, galt es allen Versuchen einer spekulativen Vermögensverwertung durch Dritte entgegenzuwirken.

Infolgedessen hat die SWSG zunächst in 2000 96 Sozialmietwohnungen mit 96 Tiefgaragenplätzen auf eigenem Grund und Boden zum gutachterlich ermittelten Kaufpreis von 8,8 Mio. € erworben und zu 76 % fremd finanziert. Die Sozialbindung läuft bis zu den Jahren 2010 bzw. 2012. Weitere 71 Sozialmietwohnungen mit 62 Tiefgaragenplätzen auf Erbbaugrundstücken der Stadt mit Belegungsrechten bis 2014 folgten in 2003 zum Gebotspreis in der Zwangsvollstreckung von 2,3 Mio. €. Damit konnten nicht nur das Erbbaurecht der Stadt, sondern auch deren originär geleistete verlorene Baukostenzuschüsse von 3,3 Mio. € gesichert werden. Der Aufrufpreis in der Zwangsvollstreckung von 2,3 Mio. € ist mit Eigenkapital finanziert. Die restlichen 40 Sozialmietwohnungen mit 16 Garagenplätzen und städtischem Erbbaurecht bis

zum Jahr 2084 stehen mit einem bewerteten Übernahmepreis von 2,2 Mio. € in 2004 kurz vor Vertragsabschluss. Die mit 1,56 Mio. € valutierenden zinsgünstigen Wohnungsbauförderdarlehen von Stadt und Land sollen nicht abgelöst, sondern übernommen werden.

Die erforderlichen Kaufpreiszustimmungen vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart (Grundstückseigentümerin) und SWSG-Aufsichtsrat sind beantragt und gebilligt worden.

Im Zuge der letztjährigen Haushaltsberatungen hat die Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart beschlossen, dass die SWSG in den beiden nächsten Jahren 2004 und 2005 Erbbaugrundstücke von Bestandsimmobilien in der Größenordnung von je 6 Mio. € ablöst und käuflich erwirbt. Die daraus generierten Finanzmittel sollen wiederum der Förderung des Wohnungsbaus in Stuttgart zugute kommen. Die SWSG hat inzwischen zur gutachterlichen Bewertung die Erbbaurechte solcher Bestandsimmobilien vorgeschlagen, die entweder weitgehend entschuldet sind und von der Rentabilität solche Mehrbelastungen zu tragen imstande sind oder für eine spätere Privatisierung durch Umwandlung in Wohneigentum beste Voraussetzungen bieten. Vorrangig wird zur Finanzierung Eigenkapital eingesetzt.

Ferner ist daran gedacht, in Fortsetzung der Bestandsübertragungen der Jahre 1985 und 1993 restlich geeignete städtische Liegenschaften von der SWSG zu erwerben, um aus der Liegenschaftsverwaltung in einer Hand weitere Synergien zu schöpfen.

Städtische Liegenschaften mit Verwaltungsnutzungen erscheinen dabei wenig geeignet, hingegen solche mit Wohnnutzung oder Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe, in Ausnahmefällen auch rein gewerbliche Nutzungseinheiten.

Die Selektionsphase ist derzeit noch nicht abgeschlossen, so dass weder über den

Umfang der in Betracht kommenden Übertragungsobjekte, noch über das Investitionsvolumen der zuvor gutachterlich zu ermittelnden Verkehrswerte Aussagen getroffen werden können. Die SWSG steht einer Arrondierung ihres eigenen Immobilienbestandes durch Zukauf positiv gegenüber.

### Hausbewirtschaftung

Die Gesellschaft bewirtschaftete am 31.12.2003

- 18.824 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.191.337,89 m<sup>2</sup> (davon 10.869 preisfreie und 7.955 preisgebundene Wohnungen);
- 463 Gewerbliche- und Sonstige Einheiten mit einer Nutzfläche von 49.317,06 m<sup>2</sup>;
- 5.661 Garagen und Tiefgaragenplätze;
- 2.354 Offene Autoabstellplätze.



Besichtigungsfahrt mit Mieterbeirat



Darüber hinaus befanden sich stichtagsbezogen 128 Mietwohnungen in der Modernisierung und standen damit der Vermietung nicht zur Verfügung.

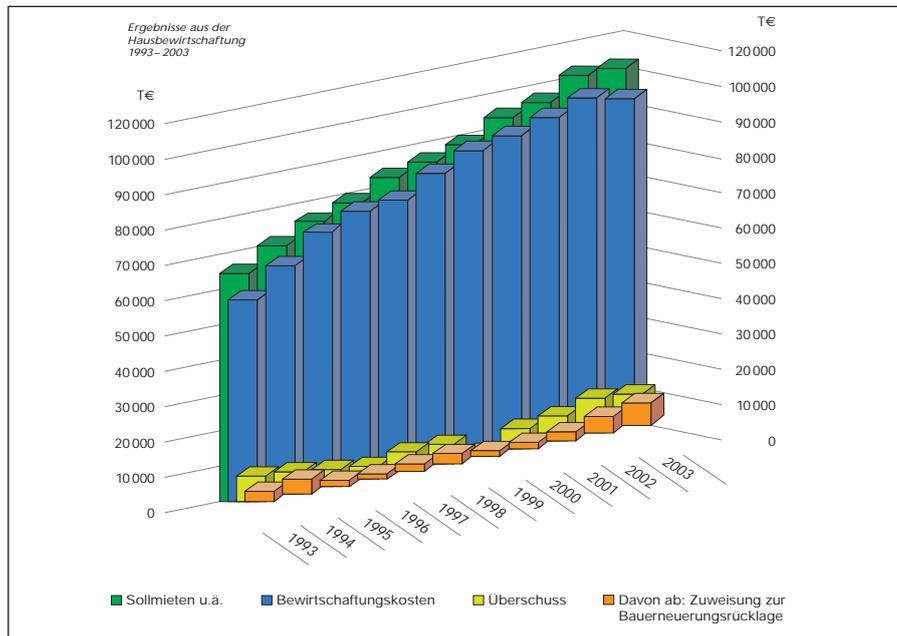
Mit knapp 19.000 Mietwohnungen hat die SWSG in Stuttgart einen Marktanteil an den Mietwohnungen von 9 % bei etwa 209.000 Mietwohnungen (gesamter Wohnungsbestand über ganz Stuttgart 293.000 Einheiten). Der SWSG-Anteil an öffentlich-geförderten Wohnungen im Stuttgarter Stadtgebiet liegt bei etwa 44 %. Nach Zimmerzahl und Wohnungsgröße gliedert sich der Wohnungsbestand der Gesellschaft wie folgt:

	Anzahl WE
1-Zimmer-Wohnungen	1.290
2-Zimmer-Wohnungen	4.903
3-Zimmer-Wohnungen	9.595
4-Zimmer-Wohnungen	2.688
5-Zimmer-Wohnungen und größer	348

	Anzahl WE
bis 39,99 m <sup>2</sup>	1.266
40,00 - 49,99 m <sup>2</sup>	3.231
50,00 - 59,99 m <sup>2</sup>	4.505
60,00 - 69,99 m <sup>2</sup>	3.415
70,00 - 79,99 m <sup>2</sup>	3.407
80,00 - 89,99 m <sup>2</sup>	1.699
90,00 - 99,99 m <sup>2</sup>	833
größer als 100 m <sup>2</sup>	468

Die rechnerisch durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 63,29 m<sup>2</sup>

Das Geschäftsjahr 2003 war - analog der Vorjahre - durch eine starke Nachfrage nach Wohnraum in Stuttgart gekennzeichnet. Zurückzuführen ist dieser anhaltende Trend auf verschiedene Faktoren, vor allem auf die auf niedrigem Niveau stagnierende Neubautätigkeit, die Zunahme der Singlehaushalte, den Wegfall von Kleinwohnungen durch modernisierungsbedingte Wohnungszusammenlegungen und Gebäudeabbrüche etc. Aber auch die geringere Arbeitslosigkeit im Vergleich zu anderen Bundesländern und die Standortvorteile der Region Stuttgart haben einen Zuzug von Arbeitssuchenden



und damit eine erhöhte Wohnungsnachfrage bewirkt. Für die SWSG hatte dies folgende Auswirkungen:

Der Leerstand der Gesellschaft - bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand - belief sich zum Stichtag 31.12.2003 auf insgesamt 674 Wohneinheiten. Der überwiegende Teil davon ist vom Unternehmen selbst zu verantworten, insbesondere aufgrund von bevorstehenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, Gebäudeabrissen und Verkauf. Der vergabebedingte Leerstand per 31.12.2003 betrug mit 84 Wohnungen, 0,45 % des Gesamtwohnungsbestandes, so dass damit bei der SWSG der Zustand der Vollvermietung herrscht.

Auch die Erlösschmälerungen resultieren im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem großen Teil auf geplante bzw. gewollte Leerstände. Insgesamt beliefen sich diese auf 2,0 Mio. € (Vj. 1,9 Mio. €) und gliedern sich wie folgt:

#### Geplanter Leerstand

- Instandhaltung, Modernisierung und Renovierung, Freihaltung für Umsetzung, Verkauf, Abriss

1.338.600,00 €

#### Echter Leerstand

- Erschwerte Vermietung	
Altbau/Neubau	129.700,00 €
- Erschwerte Vermietung	
Gewerbe	114.500,00 €
- Belegungsverzögerung infolge	
Wohnungsbindung	132.100,00 €
- Erstattungsverzögerungen	
Fürsorgeunterkünfte	141.900,00 €
- Sonstige Ausfälle (insbes.	
Tiefgaragenplätze)	115.600,00 €
	<u>1.972.400,00 €</u>

Hinzu kommen anteilig zuzurechnende Betriebskostenumlagen im Gesamtbetrag von 342,3 T€ (Vj. 416,7 T€).

Mieterwechsel waren im Berichtsjahr bei insgesamt 1.429 (Vorjahr 1.311) Wohnungen zu verzeichnen. Die Bruttofluktuationsrate betrug somit 7,6 % (Vj. 6,56 %). Folgende Gründe im einzelnen:

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

Mit Beschluss des Gemeinderates der Landeshauptstadt Stuttgart vom 11.04.2003 traten zum 01.05.2003 die Neufassungen der Vormerk- und Belegungsrichtlinien sowie der Richtlinien für Umzugsprämien in Kraft. Nach dieser Novellierung vergibt die SWSG bis zu 30 % der nicht mehr preisgebundenen Wohnungen selbst.

Nicht auf diese Belegungsquote angerechnet werden freie Wohnungsvergaben im Wohngebiet Stuttgart-Bad Cannstatt „Hallschlag“, bei welchem eine Verbesserung der Mieterstrukturen angestrebt wird. Eine wesentliche Änderung ist zudem der Verzicht auf die Unterscheidung nach Deutschen und Ausländern. Die neuen Richtlinien unterscheiden stattdessen nach EU- und Nicht-EU-Staatsangehörigen. Mitbürger ohne europäischen Pass sollen aus Integrationsgründen künftig auf einen Belegungsanteil von 20 % innerhalb einer Hausgemeinschaft beschränkt werden.

Um die dringend erforderliche Modernisierung des Mietwohnungsbestandes nicht zu behindern, bleiben die hierfür notwendigen Umsetzungen, wie auch die Neubelegung der mit Eigenmitteln finanzierten Modernisierungsmaßnahmen von einer Quotenanrechnung ausgenommen. Die hohen Modernisierungsaufwendungen und der Förderersatz staatlicher Finanzhilfen mit Eigenkapital erfordern

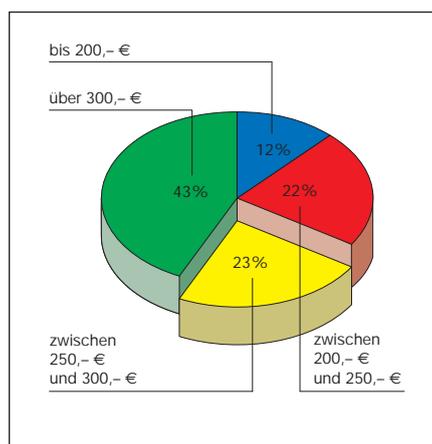
höhere Kostenmieten, die nur bei einer freien Vermietung erzielt werden können.

Zur Bearbeitung der freien Wohnungsvergaben ist ein qualifiziertes Mitarbeiter-team zuständig. Wohnungsinteressenten können sich als wohnungssuchend melden und werden, so sie die Voraussetzungen erfüllen, in der SWSG-eigenen Vormerkdatei - welche regelmäßig aktualisiert wird - registriert. Insgesamt erhielt das Team der freien Vergabe in Berichtsjahr 11.131 Anrufe (pro Arbeitstag im Durchschnitt 45) sowie 2.631 e-Mails (pro Arbeitstag im Durchschnitt 13). Vorge-merkt sind derzeit rund 630 Wohnungsbewerber. Die Entscheidung über jede Einmietung im Rahmen der freien Vergabe fällt ein interner Vergabeausschuss.

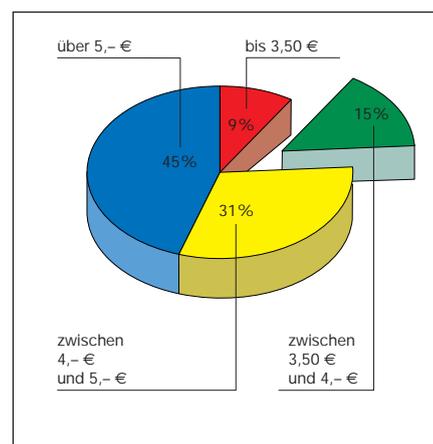
Generelle Mieterhöhungen sind seit Februar 2002 nicht erfolgt. Solches könnte sich für den freifinanzierten Mietwohnungsbestand Anfang 2005 stellen, wenn zur Mietpreisneufestsetzung als Vergleich die amtlichen Mietspiegel 2002 und 2004 herangezogen werden.

Mietveränderungen ergaben sich im Berichtszeitraum lediglich bei Bindungsausläufen, Erhöhungen nach Modernisierung und Wertverbesserung, Zinsangleichungen, Erbbauzinserhöhungen, Mieterwechsel u.ä.

Monatliche Durchschnittsmiete



Durchschnittliche Quadratmetermiete



Zum Jahresende 2003 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete - bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand der SWSG - 4,72 €/m<sup>2</sup> Wfl. + Mt. (Vj. 4,65 €). Die minimale Steigerung gegenüber dem Vorjahr dokumentiert die Sozialverträglichkeit der Mietpreispolitik im Unternehmen.

Das Mietniveau der Gesellschaft ist - gemessen am örtlichen Mietenspiegel und den Verhältnissen des freien Stuttgarter Wohnungsmarktes - weiterhin moderat. Bei 9 % des Gesamtwohnungsbestandes der Gesellschaft liegt die Miete nicht höher als 3,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. + Mt. und bei weiteren 15 % nicht höher als 4,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. + Mt. Auf Mieten von 4,- € bis 5,- €/m<sup>2</sup> Wfl. + Mt. entfallen 31 %, während 45 % aller Wohnungen Mieten höher als 5,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. + Mt. aufweisen.

Auch in absoluten Zahlen kann sich das Mietengefüge der SWSG sehen lassen. 12 % aller Mieter zahlen eine Nettokaltmiete unter 200,- €, weitere 22 % zwischen 200,- € und 250,- € und 23 % eine solche zwischen 250,- € und 300,- €. Bei 43 % aller Mieter werden monatliche Nettokaltmieten von 300,- € und mehr gefordert.

Bei den Betriebskosten kam es im Geschäftsjahr 2003 zu keinem außergewöhnlichen Anstieg. Vereinzelt Erhöhungen sind auf normale Tarif- und Verbrauchsentwicklungen zurückzuführen.

Das Mahn- und Klagewesen wird konsequent gehandhabt und garantiert eine Niedrighaltung der Mietforderungsausfälle. Von den 4 beschäftigten Rechtsassessoren wurden im Berichtsjahr etwa 2.200 Rechtsangelegenheiten bearbeitet und betreut.

Im Kalenderjahr 2003 musste die SWSG 684 (Vj. 841) fristlose Kündigungen aussprechen. Von diesen fristlosen Kündigungen führten 180 (Vj. 218) zu Räumungsklagen. Tatsächlich durchgeführt wurden 68 (Vj. 58) Zwangsräumungen.

An zweifelhaften oder uneinbringlichen Mietforderungen wurden im Berichtsjahr 1,1 Mio. € (Vj. 0,8 Mio. €) ausgebucht oder wertberichtigt. Die Summe der statistisch in den Büchern erfassten (abgeschriebenen) Altmietforderungen beläuft sich mittlerweile auf 3,8 Mio. € (Vj. 3,4 Mio. €). Soweit es sich nicht um Todesfälle oder um alte, mittellose Menschen handelt, die in Alten- oder Pflegeheimen umgesetzt sind, werden die Forderungsaußenstände in aller Regel gerichtlich tituliert und über den Verjährungszeitraum von 30 Jahren weiterverfolgt. Von dem neuen Insolvenzrecht machen die Mieter nur wenig Gebrauch.

Die Entwicklung der Mietforderungsausschreibungen ist kritisch zu beobachten, insbesondere nachdem steigende Tendenz festzustellen ist. Deutlich zeigt sich die anhaltend schlechte wirtschaftliche bzw. konjunkturelle Lage in der Bundesrepublik Deutschland, die mit einer sich laufend verschlechternden Zahlungsmoral der Bürger einhergeht, wovon auch Stuttgart nicht verschont bleibt. So wuchs im Jahr 2003 die Anzahl der Sozialhilfeempfänger in der Landeshauptstadt um 10 %; ebenso die Zahl derjenigen, die knapp über dem Sozialhilfesatz leben. Die Anzahl der Privatpersonen, die im Berichtsjahr 2003 in Stuttgart einen Insolvenzantrag gestellt haben, liegt mit 476 Fällen gegenüber dem Vorjahr (160 Fälle) deutlich höher.

Der gesamte Wohnungsbestand der Gesellschaft verteilt sich auf 11 Verwaltungsbezirke und wird von einem Team verantwortlicher Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Kaufleute und Techniker) betreut. Veränderungen durch Neubau, Zukauf, Abriss, Privatisierung u.ä. im Bestand der SWSG führten in den letzten Jahren zu inhomogenen Verwaltungsbezirken. Aus diesem Grund erfolgte zum Ende des Jahres 2003 eine umfassende Neugliederung und Straffung der Bezirke unter Auflösung des bisher bestehenden 12. Bezirks. Als Resultat konnten räumlich zusammenhängende Wohngebietsabgren-

zungen erreicht werden, welche erhebliche Verwaltungsvorteile sowohl für das Unternehmen als auch für die betroffene Mieterschaft erwarten lassen. Ziel war außerdem, die Größen der Verwaltungsbezirke auf höchstens 1.900 Einheiten zu nivellieren, mit Ausnahme der neu zu begründenden Verwaltungsaußenstelle „Hallschlag“ mit ca. 2.400 Wohneinheiten.

Für einen Teil der Mieter hat diese Umstrukturierung auch den Nachteil mit sich gebracht, dass diese sich auf neue Ansprechpartner bei der SWSG umstellen mussten. Allerdings wurden die Mieter frühzeitig schriftlich über ihre zuständigen Wohnungsverwalter, Hausmeister und Techniker informiert. Im Rückblick kann resümiert werden, dass der gesamte Prozess der Neueinteilung ohne Beanstandung und zur vollen Zufriedenheit aller Betroffenen verlief.

Die SWSG ist derzeit dabei, in Form einer Pilotmaßnahme eine Verwaltungsaußenstelle in einem größeren, nicht ganz unproblematischen Wohngebiet in Stuttgart-Bad Cannstatt, Hallschlag, einzurichten. Sobald die Umbauarbeiten in einer leerstehenden Ladenzeile abgeschlossen sind, wird das gesamte Team von Wohnungsverwaltern, Technikern und Hausmeistern nach dorthin umziehen. Selbstverständlich wird dafür gesorgt, dass die erforderliche technologische Vernetzung mit der SWSG-Hauptverwaltung in Stuttgart-Obertürkheim gewährleistet ist. Die Nähe zum Mieter - so die Philosophie - dürfte unschätzbare Synergien mobilisieren. Sollte sich dieses Innovationskonzept bewähren, könnte die Einrichtung weiterer Verwaltungsaußenstellen im Stadtgebiet von Stuttgart folgen.

Die übergreifende Betreuung der Mieterschaft - außerhalb der Organisation nach Verwaltungsbezirken - erfolgt derzeit durch 5 Sozialarbeiter/-innen und einen Mitarbeiter für Öffentlichkeitsarbeit. Deren Aufgabe ist es, u.a. den Mietern in allen Fragen des Zusammenlebens in einer Hausgemeinschaft beratend beiseite zu

stehen. Nicht allein die Hilfe bei Mietzahlungsschwierigkeiten, Nachbarschaftskonflikten und psychischen Handicaps steht im Vordergrund, sondern auch das „Wirkgefühl“ durch Gemeinschaftsveranstaltungen in den Wohnsiedlungen zu fördern.

### Verwaltertätigkeit

Mit Wirkung zum 01.01.2003 wurde die gesamte Wohnungseigentumsverwaltung nach WEG im Rahmen einer Untervollmacht an einen externen Verwaltungsprofi übertragen. Diesem stehen damit ab 2003 sämtliche Verwaltergebühren zu. Es bleibt der neuen Verwaltungsgesellschaft überlassen, bei sich bietender Gelegenheit mit den Eigentümergemeinschaften vor Ablauf der bestehenden Verwalterverträge auf ein direktes Vertragsverhältnis umzustellen. Die Entscheidung des Outsourcing war deshalb konsequent und folgerichtig, weil dieser erst Ende der 90er Jahre begründete Geschäftsbereich keine Perspektive für einen überschaubaren Eintritt in die Gewinnzone bot.

Verblieben sind lediglich 2 Hausverwaltungen zugunsten dritter Investoren, die sich in früherer Zeit in bestimmten Wohngebieten zusammen mit der SWSG im Wege der Baubetreuung im Mietwohnungsbau engagiert hatten.



*S-Bad Cannstatt, „Hallschlag“*

*Umbau einer leerstehenden Ladenspange zu einer Verwaltungsaußenstelle für die Betreuung von 2.400 Mietwohneinheiten.*

*Gebäude vor Umbau*





Virtuelle Ansicht nach Maßnahmeabschluss.



Pressegespräch und Vorstellung des neuen dezentralen Verwaltungskonzepts. Planerläuterung durch Architekt.

Technischer Geschäftsführer Haußer, Hauptgeschäftsführer Röhr, Michael Föll, Aufsichtsratsvorsitzender, Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart (von links).

Projektarchitekt Guido Hänle

S-Bad Cannstatt, „Hallschlag“, Sparrhämmlingweg. Abschluss einer sehr kostenaufwendigen Quartierssanierung. Durch Grundrissverbesserung anstelle ursprünglich 100 noch 81 Mietwohnungen.



---

**Gliederung des SWSG-Wohnungsbestandes**


---

nach Stadtteilen

31.12.2003

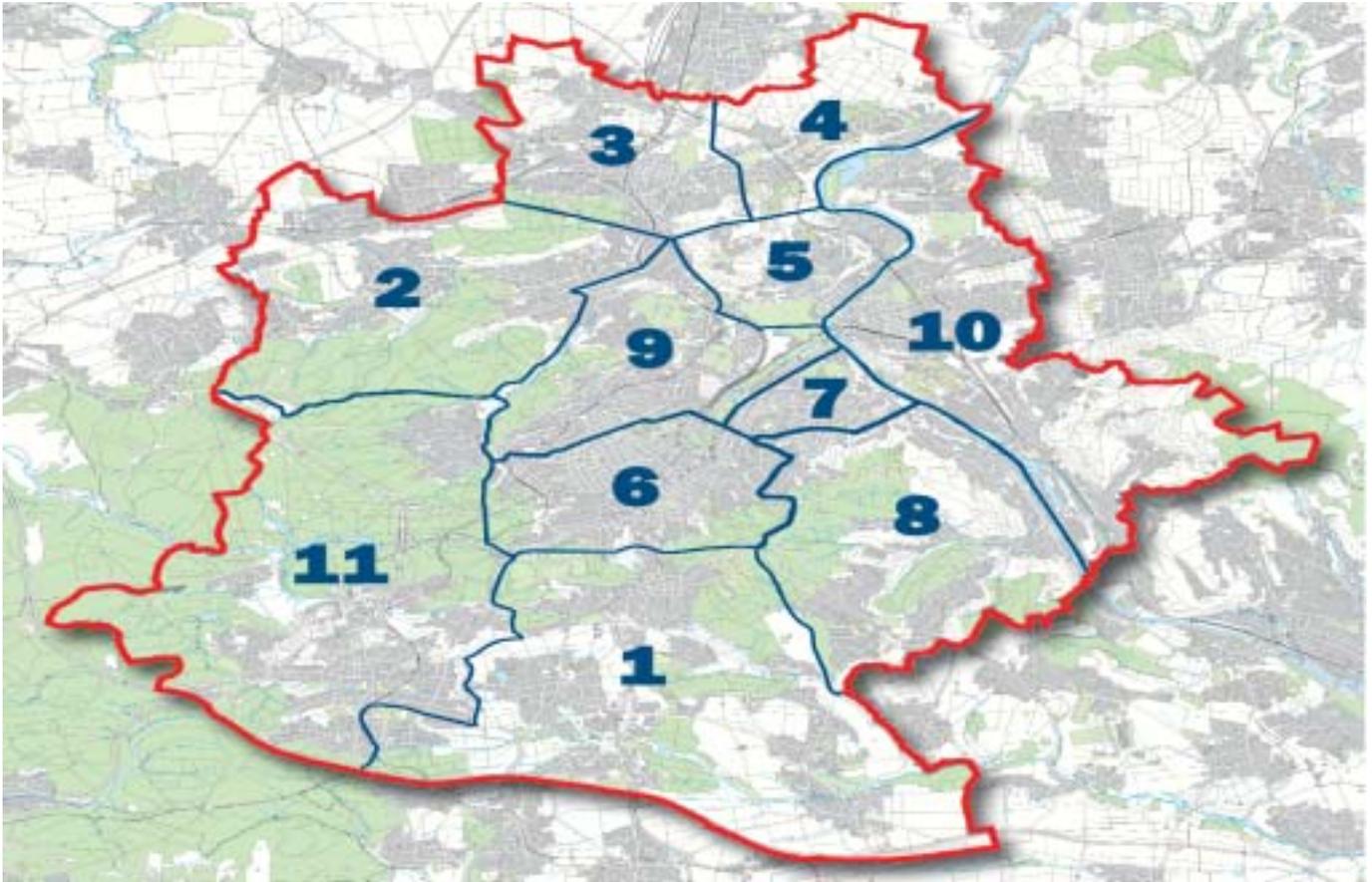
Stuttgart-Mitte	352
Stuttgart-Nord	498
Stuttgart-Ost	1955
Stuttgart-Süd	841
Stuttgart-West	726
Bad Cannstatt	3172
Birkach	259
Botnang	613
Büsnau	184
Degerloch	216
Dürrolewang	489
Fasanenhof	535
Feuerbach	608
Freiberg	505
Giebel	352
Hausen	389
Hedelfingen	151
Heumaden	545
Hofen	1
Kaltental	100
Möhringen	153
Mönchfeld	347
Mühlhausen	52
Münster	109
Neugereut	292
Obertürkheim	109
Plieningen	10
Riedenberg	294
Rohr	23
Rohracker	26
Rot	1164
Rotenberg	9
Sillenbuch	67
Sonnenberg	2
Stammheim	246
Steckfeld	153
Steinhaldenfeld	279
Uhlbach	2
Untertürkheim	368
Vaihingen	687
Wangen	517
Weilimdorf	565
Wolfbusch	116
Zazenhausen	22
Zuffenhausen	721

---

**18.824**


---

# SWSG-Verwaltungsbezirke



**1** Dürtlewang, Fasanenhof, Birkach, Steckfeld, Sonnenberg, Degerloch, Möhringen, Plieningen

**2** Feuerbach, Giebel, Hausen, Weilimdorf, Wolfbusch

**3** Rot, Zuffenhausen, Stammheim

**4** Freiberg, Mönchfeld, Mühlhausen, Zuffenhausen, Zazenhausen, Rot

**5** Hallschlag, Bad Cannstatt, S-Nord

**6** S-Mitte, S-Süd, S-West, S-Ost

**7** S-Ost

**8** Hedelfingen, Heumaden, Riedenbergl, Rohracker, Sillenbuch, Wangen, S-Ost

**9** S-Nord, S-Mitte, Feuerbach, Fürsorgeunterkünfte

**10** Obertürkheim, Untertürkheim, Rotenberg, Luginsland, Uhlbach, Bad Cannstatt, Neugereut, Steinhaldenfeld, Hofen

**11** Botnang, Kaltental, Bösau, Vaihingen, Rohr, Lauchhau

## Personal- und Sozialbericht

Der Personalbestand gliedert sich wie folgt:

	01.05.2004	01.05.2003
Geschäftsführung	2	2
Prokuristen	2	1
Handlungsbevollmächtigte	4	4
Kaufm. Angestellte	77,5	77,5
Techn. Angestellte	18	18
Hausverwalter (Hausmeister)	41	43
Regiegruppe	4	4
Auszubildende	7	4
	<u>155,5*)</u>	<u>153,5*)</u>

\*) 2 Arbeitsverhältnisse sind befristet (Vertretung Mutterschaftsurlaub). 5,5 Mitarbeiter machen von der gesetzlichen Möglichkeit der Altersteilzeit Gebrauch.

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

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

Die Altersstruktur der Belegschaft inkl. Auszubildende vermittelt folgendes Bild:

bis 30 Jahre	= 21,5 Personen
zwischen 31 und 40 Jahren	= 45 Personen
zwischen 41 und 50 Jahren	= 43 Personen
über 50 Jahre	= 46 Personen
	<u>= 155,5 Personen</u>

Danach haben 70,42 % aller Mitarbeiter das Lebensalter von 51 Jahren noch nicht vollendet.

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

Der Fortbildung von Betriebsangehörigen wird die erforderliche Aufmerksamkeit geschenkt. In 2003 nahmen Mitarbeiter

aus dem kaufmännischen und technischen Bereich an vielfältigen Seminaren und Schulungsveranstaltungen teil.

Die Zusammenarbeit mit dem siebenköpfigen Betriebsrat war unverändert sachlich und konstruktiv.

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



Auszubildende, das Humankapital für die Zukunft der SWSG.

S-Heslach, ehem. Gann'sches Fabrikareal.

Nach Abriss entstehen zukünftig  
50 Eigentumswohnungen und 50 Tiefgaragenplätze.



Perspektivische  
Darstellung  
Haus 1 und 2  
an der Möhringer Straße

Lageplan



Ansicht Haus 3 - 5  
an der Burgstallstraße



*S-Ost, Areal der aufgegebenen „Landesfrauenklinik“.*

*Nach Abriss des Klinikkomplexes ist der Neubau von ca. 200 hochwertigen Eigentumswohnungen (in Arbeitsgemeinschaft mit einem anderen örtlichen Wohnungsunternehmen) geplant.*





Planfigur des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans auf Grundlage eines vorgeschalteten städtebaulichen Einladungswettbewerbs.



Modell West-Ansicht