

Stuttgart, 03.12.2008

Schwerpunktthema Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen Verwaltungsausschuss	Kenntnisnahme Kenntnisnahme	öffentlich öffentlich	12.12.2008 17.12.2008

Bericht

Im Zusammenhang mit der Behandlung des Beteiligungsberichts 2007 wurde vom Verwaltungsausschuss vorgeschlagen, die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) in einer gesonderten Darstellung vertieft zu behandeln.

Im Beteiligungsbericht wurde bereits dargelegt, dass die SWSG eine grundsätzlich positive Entwicklung genommen hat. Die Strategie, die im Jahre 2001 in Zusammenarbeit mit einer Unternehmensberatung neu definiert wurde, konnte erfolgreich umgesetzt werden.

Als wirtschaftlich starkes Wohnungsunternehmen stellt die SWSG im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart zeitgemäßen und preisgünstigen Wohnraum bereit.

Der nachfolgende Bericht stellt die aktuellen Herausforderungen der SWSG dar. Die überwiegende Anzahl dieser Herausforderungen betreffen alle am Markt befindlichen Wohnungsunternehmen. Eine Besonderheit aus der kommunalen Aufgabenstellung besteht in der Balance eine vorrangig sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu finanziell vertretbaren Konditionen bei gleichzeitiger Wirtschaftlichkeit des Unternehmens sicherzustellen. Darüber hinaus soll die kommunale Siedlungspolitik, Maßnahmen der kommunalen Infrastruktur und städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen unterstützt werden.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die SWSG ihrer Aufgabenstellung in den vergangenen Jahren erfolgreich nachgekommen ist. Die Fortführung der 2001 festgelegten Unternehmensstrategie und die mittelfristige Planung stellen dies auch in den kommenden Jahren sicher.

Im Jahre 2008 konnte die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) auf ihr 75-jähriges Bestehen zurückblicken und tat dies mit vielfältigen Veranstaltungen.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlage

Schwerpunktthema aus dem Beteiligungsbericht 2007: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)

1. SWSG als Beteiligung der Landeshauptstadt Stuttgart

Alleingesellschafterin der SWSG ist die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Aktivitäten des Unternehmens basieren auf dem gesellschaftsvertraglich verankerten sozialen Auftrag und sind deshalb nicht ausschließlich renditeorientiert:

- Sicherstellung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen
- Unterstützung von kommunaler Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur
- Durchführung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen

Das Motto „SWSG – In Stuttgart zu Hause“ greift diesen Auftrag auf.

Um auch langfristig am Markt erfolgreich zu sein, hat sich die SWSG als Unternehmen vorgenommen, innerhalb von 5 Jahren das kundenorientierteste Wohnungsunternehmen in der Region Stuttgart zu werden.

Um den Nutzen der SWSG für den Gesellschafter darüber hinaus sicherzustellen, hat die SWSG - neben den jährlich neu definierten wirtschaftlichen Zielen - mit dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter folgende übergeordnete Unternehmensziele abgestimmt, die als Prüfkriterium für alle konkreten Maßnahmen gelten:

- Stadtentwicklung und Stadtreparatur
- Erneuerung des Bestandes
- Energetische Optimierung
- Kinder- und familienfreundliches Wohnen
- Wohnen und Service für Senioren
- Integration und sozialer Ausgleich

Die Fortschritte bei diesen Themen sowie deren konkreten Ausgestaltungen werden regelmäßig den Gremien präsentiert, wie z.B. in AR-Sitzungen, bei der Vorstellung des Jahresabschlusses im Gemeinderat sowie dem 2-jährlichen Strukturverbesserungspapier.

2. Rückblick: Strategische Neuausrichtung 2001 und wirtschaftliche Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage 2003-2007

Vor dem Hintergrund des erwarteten Rückganges der öffentlichen Fördermittel wurde die Strategie der SWSG im Jahr 2001 in Zusammenarbeit mit einer Unternehmensberatung neu definiert. Die damals erarbeitete Strategie beinhaltete folgende Bestandteile:

- Optimierung der Bestandsbewirtschaftung
 - Ausschöpfung Vermietungspotential
 - Optimierung der Prozesse Vermietung und Kundenbetreuung
 - Effizienzsteigerung bei Instandhaltung
- Bestandserneuerung durch Modernisierung und Abriss mit Neubau
- Bauträgergeschäft
- Bestandsveräußerungen zur Portfoliobereinigung und Hebung stiller Reserven

Die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage der SWSG, die sich in Folge der Umsetzung dieser Strategie in den letzten Jahren ergeben hat, ist der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen.

Entwicklung Vermögens- und Ertragslage

	zum 31. Dezember 2003 TEUR	zum 31. Dezember 2004 TEUR	zum 31. Dezember 2005 TEUR	zum 31. Dezember 2006 TEUR	zum 31. Dezember 2007 TEUR
Anlagevermögen	598.236	615.756	637.509	656.847	682.531
Eigenkapital	192.365	202.607	210.732	221.952	238.302
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzung	448.021	450.729	464.864	469.219	451.646
Anzahl Wohneinheiten	18.824	18.571	18.272	18.271	18.064
Umsatzerlöse	128.069	124.185	139.685	139.788	141.037
Jahresüberschuss	17.357	10.242	8.125	11.220	16.350
Fördermittel Land	8.673	18.187	17.376	19.038	2.265
Fördermittel Stadt	0	0	875	488	0
Investitionen ins AV und Instandhaltung	45.120	57.621	61.808	64.025	71.767
Investitionen ins UV	19.174	29.462	28.725	14.827	22.973

Im Zeitraum 2001 – 2007 hat sich die Zahl der Mietwohnungen der SWSG von 19.614 auf 18.064 Wohnungen, also um 1.550 Wohnungen verringert. Die Veränderungsgründe waren:

Grund	Zugang in WE	Abgang in WE	Saldo in WE	Anteil in %
Abgänge				
Verkauf	0	1.651	- 1.651	73 %
Bestand (Mod., Abriss)	1.497	2.086	- 589	27 %
Summe Abgänge	1.497	3.737	- 2.240	100 %
Zugänge				
Nutzungsänderungen u. a.	28	24	4	1 %
Neubau Mietwohnungen	430	0	430	62 %
Erwerb Bestandsgebäude	256	0	256	37 %
Summe Zugänge	714	24	690	100 %
Gesamt	2.211	3.761	- 1.550	

Der Abbau der Mietwohnungen betrug im Jahresdurchschnitt 221 Wohnungen. Dieser Abbau konnte nicht kompensiert werden, weil auch nicht ausreichend Bauplätze zur Verfügung standen, um neue Mietwohnungen zu bauen. Außerdem wurden mit den Erlösen die SWSG als Unternehmen gestärkt, was sich beim Aufbau des Eigenkapitals zeigt.

3. Aktuelle Herausforderungen

Die Landeshauptstadt Stuttgart verzichtet seit Jahren auf Ausschüttung der Jahresüberschüsse, die die SWSG erzielt hat, um das Unternehmen zu stärken, was sich beim stetig steigenden Eigenkapital zeigt.

Die SWSG stellt sich im Rahmen ihres Unternehmenszwecks aktuellen Herausforderungen, die die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sowie die weitere Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können:

- Die Auswirkungen der (erwarteten) weltweiten Rezession sowie der Finanzmarktkrise sind derzeit noch ungewiss. Eine wieder steigende Arbeitslosigkeit würde unmittelbar die Kunden der SWSG sowie deren Zahlungsfähigkeit betreffen. Die SWSG und die Kunden im Bauträgerbereich sind angewiesen auf funktionierende Kreditmärkte.
- Massive Kostensteigerungen bei Modernisierungen und im Neubau gefährden die Wirtschaftlichkeit der Bauprojekte. Die SWSG ist mit der Modernisierung von etwa 400 Wohnungen sowie dem Neubau von 150-200 Wohnungen pro Jahr stark hiervon betroffen, da sich die stark gestiegenen Baukosten nur begrenzt durch höhere Mieten oder Verkaufspreise refinanzieren lassen.
- Der SWSG stehen kaum Neubaugebiete für den Wohnungsneubau zur Verfügung. Aufgrund dieser Politik konzentriert sich die Projektentwicklung auf den Bestand bzw. den Innenbereich. Im Bauträgersgeschäft entwickelt sich der Mangel an geeigneten Grundstücken in der Landeshauptstadt Stuttgart zum Investitionshemmnis.
- Projektentwicklungen im Bestand bzw. im Innenbereich sind teuer, bearbeitungsintensiv und langwierig. Die Festlegung der Landeshauptstadt Stuttgart, die Wohnungsentwicklung im Wesentlichen über Nachverdichtungen sowie „brown-field-Entwicklungen“ zu betreiben, erhöht für alle Projektentwickler den Bearbeitungsaufwand sowie die Kosten.
- Die Besetzung von Schlüsselpositionen im Unternehmen wird zunehmend schwieriger und langwieriger. Rekrutierungszeiten von einem halben bis zu einem Jahr sind bei Führungspositionen nahezu normal. Die von Bewerbern geforderten Vergütungen können im Rahmen des TVöD häufig nicht dargestellt werden. Über Abwerbungen verliert die SWSG regelmäßig Führungskräfte. Beim Eintreten einer wirtschaftlichen Rezession würde sich dieses Problem weitgehend abschwächen.
- Der weitgehende Verzicht auf den Einsatz von Generalunternehmern, bedingt durch den Zwang zur Einzelvergabe, führt bei der großen Zahl von Projekten, die die SWSG bearbeitet, zu einem vielfachen Mehraufwand für Ausschreibungen, Verhandlungen, Beauftragungen, Koordination, technischen Kontrollen sowie Abrechnungen der Einzelgewerke und mithin zu einer enormen Arbeitsbelastung. Bis

zum 20-fachen an organisatorischem Mehraufwand gegenüber GU-Beauftragungen belasten wesentliche Teile der Organisation; hiervon sind insbesondere die Technik und das Rechnungswesen betroffen. Man muss aber hinzufügen, dass durch den Verzicht auf den Einsatz von Generalunternehmer sehr viele Handwerker von dieser Regelung profitieren, was wiederum Arbeitsplätze in Stuttgart und der Region sichert oder neu schafft.

- Gemäß § 32 LWoFG „Überleitung der Regelungen über die Kostenmiete und Anwendung des Wohnungsbindungsgesetzes, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung“ gilt die Miete, die bis zum 31. Dezember 2008 als Kostenmiete geschuldet wird, ab dem 01. Januar 2009 als die vertraglich vereinbarte Miete. Betroffen sind hiervon ca. 5.450 öffentlich geförderte Wohnungen. Die Landeshauptstadt Stuttgart regelt in einer Satzung neben den Miethöchstbeträgen auch die Umsetzung des Themas „Schönheitsreparaturen“. Ein eingeschränkter Handlungsspielraum der SWSG kann zu wirtschaftlichen Nachteilen führen.
- Die deutlich gestiegenen Preise für Energie (Heizung und Strom) wirken als Preistreiber bei den Betriebskosten. Dies wirkt sich auf die Mieter unmittelbar durch deutlich gestiegene Betriebskosten aus und schränkt das Mieterhöhungspotential ein.
- Der Stuttgarter Mietwohnungsmarkt zeigt Anzeichen von Entspannung. Dies führt zu steigender Fluktuation mit dem Ziel, die persönliche Wohnsituation zu verbessern. Die Nachfrage wird differenzierter und wählerischer, nicht mehr jede Wohnungsqualität oder -lage ist vermietbar. Dies führt bei einem nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsbestand zu steigenden Leerständen. Der Investitionsdruck auf die SWSG wächst.
- Eine Analyse über die Auswirkungen von Liegenschaftsverkäufen mit dem Ziel der Mieterprivatisierung - eine gemeinsame Studie von SWSG und SüdWERT, durchgeführt durch ein Marktforschungsinstitut - konnte im Ergebnis festhalten, dass die wirtschaftlichen Ziele von SWSG und Landeshauptstadt Stuttgart (Liquidität, Einnahmen sowie Portfoliobereinigung) erreicht wurden. Mieterprivatisierungen haben in den untersuchten Fällen nicht flächendeckend Strukturverbesserungen bewirkt.
- Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart tätigt die SWSG für die Stadtentwicklung wichtige Investitionen in sozial schwachen Stadtteilen wie Neckarvorstadt und vor allem Hallschlag - eben dort, wo positive Effekte für die allgemeine Stadtentwicklung benötigt werden. Diese Investitionen sind häufig nicht wirtschaftlich und belasten die Ertragskraft der Gesellschaft dauerhaft. Jedoch kann nur ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen dauerhaft sozial sein. Deshalb ist die SWSG darauf angewiesen, zur Kompensation dieser sozialen Investition in das Gemeinwesen an anderer Stelle ausreichende Erträge zu erwirtschaften.
- Fast der gesamte Wohnungsbestand der SWSG befindet sich auf Erbbaugrundstücken. Die Landeshauptstadt Stuttgart hat über Erbbaurechtsverträge Belegungsrechte eingeräumt bekommen. Zum finanziellen Ausgleich für die Belegungsrechte wurde der Erbbauzins von 4 % auf 0,4 % ermäßigt. Die Landeshauptstadt Stuttgart hat für einen Teil dieser Erbbaurechtsverträge die Sozialvergünstigungen mit Wirkung zum 01.01.2008 gekündigt. Nach Neuverhandlungen kommt es zu einer Erhöhung der Erbbauzinsen, die das Ergebnis ab 2008 um 2,5 – 3,0 Millionen Euro belasten. Hier ist aber wiederum anzumerken, dass die Landes-

hauptstadt Stuttgart, als alleinige Gesellschafterin die SWSG nach besten Kräften unterstützt, indem sie keine Gewinne aus dem Unternehmen nimmt, sondern die Jahresüberschüsse jeweils den Rücklagen zuführen lässt.

Die Mehrzahl dieser Themen wirken sich unmittelbar auf die quantitative bzw. qualitative Leistungsfähigkeit der SWSG sowie deren Wirtschaftlichkeit aus. Einige der denkbaren Gegenmaßnahmen sind nicht möglich, da die SWSG ein kommunales Wohnungsunternehmen ist. Die SWSG überwacht diese Themen und weitere Risiken mit ihrem internen Risikoreporting und sucht laufend nach Optimierungspotentialen und Gegensteuerungsmaßnahmen, um den Herausforderungen zu begegnen.

4. Zukünftige Unternehmensentwicklung

Die zukünftige Unternehmensentwicklung der SWSG lässt sich anhand der folgenden Kenngrößen darstellen:

	HR 2008 TEUR	Plan 2009 TEUR	Plan 2010 TEUR	Plan 2011 TEUR	Plan 2012 TEUR
Umsatzerlöse	140.020	124.720	147.020	139.870	138.220
Jahresüberschuss	8.275	8.250	7.920	8.420	8.570
Geplante Investitionen ins AV und Instandhaltung	82.281	77.054	81.375	81.375	91.375
Verbindlichkeiten	468.765	494.430	515.693	541.956	569.219

Im Wesentlichen werden auf Grund der Investitionstätigkeiten der SWSG die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung kontinuierlich steigen. Das Bauträrgeschäft zeigt deutliche Zykliken und zwar bedingt durch die Verfügbarkeit von Grundstücken, zeitlich aufwendigen Projektentwicklungen und entsprechenden Marktentwicklungen. Im Jahr 2009 berücksichtigt die Planung 15,0 Millionen Euro Umsatzerlöse aus dem Bauträrgeschäft; in den letzten Jahren beliefen sich diese auf 30 – 40 Millionen Euro. In den Folgejahren sind wieder Umsätze zwischen 20 – 30 Millionen Euro geplant.

Die zugrunde liegende mittelfristige Planung bis 2012 sieht jährlich den Verkauf von ca. 100 Wohnungen vor. Leitet man aus Erfahrungswerten sowie den aktuellen Planungen eine Weiterentwicklung des Wohnungsportfolios ab, so kann folgende voraussichtliche Entwicklung vorausgesagt werden:

	Fortschreibungsspanne p.a.	
Abgänge	Anzahl Wohnungen	
Modernisierung	- 15	bis - 20
Abriss	- 80	bis - 100
Verkauf	- 80	bis - 100
	- 175	bis - 220
Zugänge		
Neubau Mietwohnungen	150	bis 200
Saldo	- 25	bis - 20

Im Ergebnis bedeutet dies, dass sich die aus Zu- und Abgängen bis 2012 ergebenden Bestandsveränderungen in einem nahezu ausgeglichenen Verhältnis zueinander stehen. Der Wohnungsbestand der SWSG wird sich daher auch in den kommenden Jahren in einer Größenordnung von ca. 18.000 Wohneinheiten bewegen. Sofern sich sinnvolle Ar-

rondierungsmöglichkeiten des Wohnungsbestandes durch den Erwerb von Wohneinheiten ergeben, wird die SWSG weiterhin auch diese Option prüfen.

Die aus den Bestandsveräußerungen erzielten Verkaufserlöse sind ein Beitrag für das kontinuierliche Investitionsprogramm, mit dem die Qualität des Bestandes, durch Neubauten und grundlegende Sanierungen, verbessert wird. Privatisierungen sind zudem ein wichtiges Steuerungsinstrument zur Portfolio-Optimierung und Bestandsverjüngung. Die Bestandsveräußerungen werden jedoch nur in dem Umfang vorgenommen, wie sie zur Refinanzierung der Investitionsprogramme tatsächlich notwendig sind.

Die SWSG hat mit ihren Bestandsverkäufen aus den Jahren 2002 – 2007 auch steuerliche Effekte erwirkt und dadurch die steuerliche Situation optimiert.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>