

Geschäftsbericht 2005

SWSG

STUTTGARTER WOHNUNGS- UND
STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH

Aufgabe der SWSG.

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



Zum Jahr 2005.

Zum Jahr 2005

Die gute Nachricht gleich vorweg:
Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2005 zurück. Dies ist nicht selbstverständlich bei der derzeitigen Lage auf dem Immobilienmarkt. Die SWSG erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von 8,1 Mio. €.

Das zeigt uns, dass wir mit unserem Konzept richtig liegen. 55.000 Stuttgarter Bürgern bieten wir ein sicheres Zuhause. Besonders auch den Bevölkerungsschichten, die am freien Markt nur geringe Chancen bei der Suche nach Wohnraum haben. Wir streben an, jedem Interessenten eine angemessene Wohnung anzubieten. Vorrangig gilt unser Augenmerk Familien mit Kindern und Senioren. Ob Bestandspflege, Modernisierung oder Wohnungsneubau – wichtig ist uns, den Wünschen und Bedürfnissen unserer Kunden gerecht zu werden.

Dafür ist ein hohes Engagement seitens der Mitarbeiter ebenso notwendig wie ein großer Kapitaleinsatz für die Gestaltung zukünftigen Wohnraumes.

Unsere Mitarbeiter sind an dieser Stelle besonders herauszustellen: das soziale Engagement, die Loyalität und die hohe fachliche Kompetenz sind die Basis für eine Mannschaft, die sich mit Überzeugung und Erfolg für die Wünsche und Belange unserer Kunden einsetzt. Dafür bedanken wir uns ebenso wie für die gute und konstruktive Zusammenarbeit mit unserem Aufsichtsrat.

Wir achten darauf, dass wir unser Kapital gezielt und zum Nutzen unserer Kunden einsetzen. Da wir die Mieten auch zukünftig unter dem Niveau der Stuttgarter Marktmieten halten werden, müssen wir zur Finanzierung unserer Investitionsprogramme auch kleine Teile unseres Immobilienbestandes veräußern. Dies geschieht sozial verträglich mit strengen Auflagen zum Schutz bestehender Mietverhältnisse.

So wollen wir auch 2006 weiterhin für unsere Mieter und Geschäftspartner ein starker Partner mit hoher sozialer Verantwortung bleiben.

Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle den ehemaligen Geschäftsführern Herrn Peter-Jürgen Röhr (bis September 2005) und Herrn Michael Peter Haußer (bis Juli 2005). Sie haben der SWSG in den vergangenen Jahrzehnten mit ihren hervorragenden Leistungen zu wirtschaftlichem Erfolg verholfen und sie nachhaltig geprägt. Wir wünschen beiden viel Glück für den neuen Lebensabschnitt.

Unseren Kunden und Partnern wünschen wir ein erfolgreiches Jahr 2006 und hoffen auf eine weiterhin gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Stuttgart, 18. Juli 2006

Wilfried Wendel

Helmuth Caesar

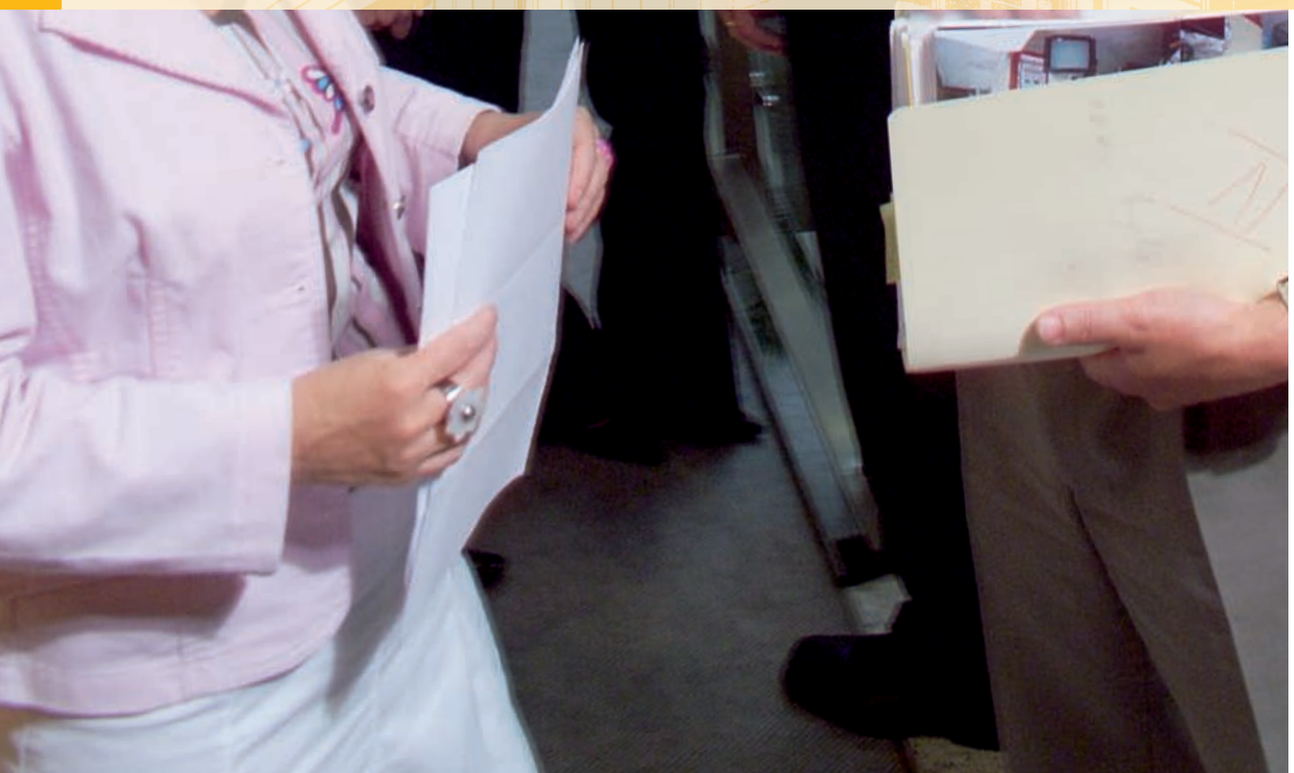
SWSG

Inhaltsverzeichnis



Rechtliche Verhältnisse	6
SWSG 2005 – auf einen Blick	8
Organe der Gesellschaft	10
Familienfreundliches Wohnen mit der SWSG	12
Beispielhaftes Bauen	16
Leben auf der Baustelle – das Interview	30
Zukunftsperspektiven – Ausbildung bei der SWSG	32
Sponsoring – soziales Engagement der SWSG	34
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2005	36
Jahresabschluss 2005	52
Anhang für das Geschäftsjahr 2005	58
Bericht des Aufsichtsrats	70
Bestätigungsvermerk	72





Rechtliche Verhältnisse.

FIRMA
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung (SWSG)

ANSCHRIFT
70329 Stuttgart, Augsburger Straße 696

GRÜNDUNG
19.05.1933

EINTRAGUNG IM HANDELSREGISTER
16.06.1933, Amtsgericht Stuttgart, HRB 184

ERLAUBNIS NACH § 34 C GEWERBEORDNUNG
Urkunde Nr. 260/90 der Landeshauptstadt Stuttgart vom 30.10.1990

STAMMKAPITAL
50.000.000,– €

ALLEINGESELLSCHAFTERIN
Landeshauptstadt Stuttgart

SWSG





SWSG 2005 – auf einen Blick

Bilanz	2005	2004
Bilanzsumme	735,1 Mio. €	705,3 Mio. €
Eigenkapital	210,7 Mio. €	202,6 Mio. €
Bilanzgewinn	4,7 Mio. €	4,6 Mio. €
Ergebnis		
Jahresüberschuss	8,1 Mio. €	10,2 Mio. €
Eigenkapitalrentabilität	3,9 %	5,0 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	33,8 Mio. €	29,7 Mio. €
Wohnungsbewirtschaftung		
Eigene Mietwohnungen	18.272 WE	18.571 WE
Umsatzerlöse	101,1 Mio. €	99,4 Mio. €
Durchschnittsmiete pro m² und Monat	5,28 €€	4,92 €
Fertigstellungen Neubau	28 Einheiten	-
Investitionsvolumen Neubau	6,2 Mio. €€	-
Fertigstellungen Modernisierung	332 Einheiten	418 Einheiten
Investitionsvolumen Modernisierung	23,6 Mio. €€	33,1 Mio. €
Instandhaltungsaufwand	18,9 Mio. €€	19,4 Mio. €
Bauträgergeschäft		
Übergebene Eigentumsmaßnahmen	141 Einheiten	104 Einheiten
Umsatzerlöse	38,6 Mio. €€	24,8 Mio. €
Liegenschaftsverkäufe		
Streubesitz- und Blockverkäufe	276 Einheiten	154 Einheiten
Erlöse	5,8 Mio. €€	4,3 Mio. €
Mitarbeiter inkl. Auszubildende (am Jahresende)	156,5	157,5





Aufsichtsrat

1. MICHAEL FÖLL
Vorsitzender, Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, CDU

2. MATTHIAS HAHN
Stellvertretender Vorsitzender, Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Städtebau, SPD

3. MUHTEREM ARAS
Steuerberaterin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN

4. ROBERT BAUMSTARK
Mechanikermeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

5. SILVIA FISCHER
Berufsschullehrerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN

6. MARITA GRÖGER
Ergotherapeutin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

7. ALEXANDER KOTZ
Sanitär- und Heizungsbaumeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

8. CHRISTINA METKE
Angestellte, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

9. URSULA PFAU
Hausfrau, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

10. ANNETTE SAWADE
Diplomchemikerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

11. WOLFRAM SCHÖCK
bis 31. Mai 2005, Leiter der Stabsabteilung für Wirtschafts- und Arbeitsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart, parteilos

12. STEFANIE SCHORN
Sozialwissenschaftlerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

13. DR. KLAUS VOGT
ab 27. Oktober 2005, Leiter der Stabsabteilung für Wirtschafts- und Arbeitsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

14. KONRAD ZAISS
Weinbaumeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Freie Wähler

Geschäftsführung

PETER-JÜRGEN RÖHR
bis 30. September 2005, Vorsitzender

WILFRIED WENDEL
ab 1. September 2005, Vorsitzender

MICHAEL PETER HAUSSER
bis 31. Juli 2005

HELMUTH CAESAR
ab 1. Juli 2005

SWSG

Familienfreundliches Wohnen mit der SWSG.



Wo Kinder aufwachsen und sich wohl fühlen, haben sie ihre Wurzeln und ihre Bindung. Kinder und Jugendliche, die in einem intakten Umfeld leben, das ihnen Gelegenheit gibt, sich zu entfalten, sind sozialer eingestellt und haben eine höhere Integrationsfähigkeit.

Schon früh hat die SWSG sich deshalb dafür entschieden, bei ihren Baumaßnahmen besonders das familienfreundliche Bauen und Wohnen und das kindgerechte Umfeld zu berücksichtigen.

In 2004 wurde erstmals eine Kinderbeauftragte bei der SWSG benannt. Ihre wesentlichen Aufgaben liegen in der koordinierten Zusammenarbeit zwischen den Fachabteilungen der SWSG und der städtischen Kinderbeauftragten.

Mehrgenerationenwohnen ist hier mehr als nur ein Wort: Das Zusammenleben zwischen Alt und Jung soll für alle Bewohner auf die bestmögliche Art funktionieren und allen Bedürfnissen gerecht werden.

Ob es um die Modernisierung von Wohnanlagen, den Neubau von Mietwohnungen oder die Vermietung bestehender Bestände geht: Wohnungen mit familienfreundlichen Grundrissen werden von der SWSG bevorzugt Familien mit Kindern angeboten.

Ebenso wichtig ist das Vorhandensein von Spielplätzen und kindgerechten Spielmöglichkeiten. Bei jedem neuen Projekt werden Spielplätze eingeplant, bei bestehenden Objekten oft nachträglich angelegt.

Aktuelles Beispiel dafür ist im Lauchhau in Stuttgart-Vaihingen der Bau eines neuen Spielplatzes unter Beteiligung aller Mieter und besonders der dort wohnenden Kinder. Weitere neue Spielplätze sind dieses Jahr in Stuttgart-Botnang und in Stuttgart-Zuffenhausen (Rot) geplant. Auch hier soll das erfolgreiche Konzept, Kinder und Erwachsene gleichermaßen in die Planung und Gestaltung mit einzubeziehen, angewandt werden.









Als erstes Wohnungsunternehmen im Großraum Stuttgart hat die SWSG eine kinderfreundliche Hausordnung umgesetzt. So ist das Spielen auf den Freiflächen zwischen den Wohngebäuden grundsätzlich erlaubt. Und sollte es einmal Probleme geben, so haben die Bewohner die Möglichkeit, mit Hilfe der Mediatorin der SWSG ihre Probleme gemeinsam und für alle zufrieden stellend zu lösen.

Besonderen Wert legt die SWSG auch auf die Integration von Kindern ausländischer Mitbürger. Mit Hilfe von Sozialarbeitern soll das Zusammenleben und Miteinander verschiedener Kulturen erleichtert und Verständnis füreinander geschaffen werden.

Die Kinderprogramme auf den Mieterfesten sind überaus erfolgreich für ein harmonisches Zusammenleben der Bewohner. In der Gemeinschaft etwas zusammen erleben und unternehmen, miteinander reden und feiern stärkt das Zusammengehörigkeitsgefühl der Mieterschaft nachhaltig. Die SWSG organisiert und unterstützt diese Aktivitäten finanziell.

In der Kinder- und Jugendarbeit engagiert sich die SWSG durch die Bereitstellung günstiger Räumlichkeiten für Veranstaltungen oder Treffen, z. B. zur Zeit auf dem so genannten „COOP-Gelände“ in Stuttgart-Nord und in Stuttgart-Botnang.

Aktivitäten, die das soziale Miteinander fördern, fallen nicht vom Himmel. Sie sind eine Frage des guten Willens und der Organisation. In Zeiten knapper öffentlicher Kassen werden auch in diesem Bereich Aufgaben von der SWSG übernommen. So hat die SWSG für das Wohngebiet Lauchhau/Lauchäcker in Stuttgart-Vaihingen eine halbe Sozialarbeiterstelle gesponsert. 2005 gastierte dort u. a. über mehrere Wochen der Kinderzirkus „Cirkus Cirkuli“. Angeboten wurden eine Kinderspielgruppe für Kinder aus sozial benachteiligten Familien und Sprach- und Integrationskurse für Frauen und Kinder mit Migrationshintergrund; ebenso generationsübergreifende Projekte wie ein gemeinsamer Computerkurs für Senioren, Kinder und Jugendliche.



Nicht nur Projekte für Kinder, sondern auch für Jugendliche werden von der SWSG gefördert. Die mobile Jugendarbeit im Hallschlag, Stuttgart-Bad Cannstatt, und in Mönchfeld, Stuttgart-Mühlhausen, wurden von der SWSG mit Geldspenden unterstützt. Die SWSG bietet in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer der Region Stuttgart Praktikums- und Hospitationsplätze für Schüler zur Berufsorientierung an. Seit 2004 haben jedes Jahr mehrere Schüler die Möglichkeit, bei der SWSG ein Berufsfindungspraktikum zu absolvieren. Gerade bei Schülern mit schwierigen Familiensituationen war diese Aktion besonders erfolgreich.

Aus Kindern werden Leute, heißt es so schön. Für die SWSG Grund genug, ihr Engagement für Familien mit Kindern besonders groß zu schreiben, damit diese Kinder ein schönes Zuhause haben und sich in ihrem Wohnumfeld wohl fühlen können.



Beispielhaftes Bauen.



Eine Vielzahl interessanter Bauprojekte hat die SWSG auch in 2005 umgesetzt. Dabei standen Stadtentwicklungsmaßnahmen, umfangreiche Neubautätigkeiten im Bereich Mietwohnungen und Wohneigentum sowie Modernisierungen und Instandsetzungen von Wohnungsbestand im Vordergrund. Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen ausgewählte Projekte vorstellen.









Stadtentwicklung – eine Domäne der SWSG.





Als bedeutender Partner der Landeshauptstadt Stuttgart in den Bereichen „Wohnungspolitik“ und „Stadtentwicklung“ hat sich die SWSG ein wichtiges Ziel gesetzt: Stuttgart als Wohnstandort weiter zu entwickeln.

Als starker Wirtschaftsstandort und als Stadt mit einem vielfältigen Freizeit- und Kulturangebot wird Stuttgart als Wohnstandort immer attraktiver. Der Renaissance des städtischen Wohnens fehlt es allerdings noch vielfach an adäquaten Angeboten.

Der Schwerpunkt der Stadtentwicklung liegt zukünftig auf Stadtumbau und Stadtreparatur. Die Projektentwicklung findet fast ausschließlich auf bereits bebauten Flächen statt.
Besonderes Augenmerk gilt nicht nur der Erstellung von modernem, preisgünstigem Wohnraum und der Bestandspflege, sondern auch einer Aufwertung des sozialen Umfeldes.



DER NEUE FÖHRICHHOF, STUTTGART-FEUERBACH

Stadterneuerung in einer beispielhaften Form: Auf dem Gelände eines ehemaligen Vorkriegsquartiers entsteht ein modernes Wohnquartier mit unterschiedlichsten Wohnformen, die verschiedene Lebensstile der Bewohner ansprechen. 61 Miet- und Eigentumswohnungen, 16 Stadthauswohnungen und 9 Reihenhäuser bilden ein nachbarschaftliches Wohnumfeld, in das außerdem ein Wohnangebot für Menschen mit Behinderungen integriert ist.







WOHNQUARTIER „AM KELTENWEG“, STEINHALDENFELD, STUTTGART-BAD CANNSTATT

Das Baugebiet mit geschichtsträchtiger Vergangenheit – schon die alten Kelten hatten sich hier niedergelassen – liegt am östlichen Rand von Bad Cannstatt. Wohnen im Grünen in der Nähe des Neckars, umgeben von Wiesen und Feldern, schafft ein besonderes Wohnambiente. Anstelle alter Mietwohnsubstanz wurden hier 14 Kettenhäuser, 18 Doppelhaushälften, 12 Reihenhäuser und 16 Eigentumswohnungen sowie eine Kindertagesstätte in anspruchsvoller Architektur erstellt. Das gesamte Umfeld wurde spürbar aufgewertet und die Wohnqualität deutlich gesteigert.



WOHNQUARTIER IN HESLACH, STUTTGART-SÜD

Die Natur direkt vor der Haustür: Dieses von der Stadt ausgewiesene Sanierungsgebiet zeichnet sich besonders durch die naturnahe Wohnlage am Waldhang aus. Im Umfeld des gewachsenen Heslacher Wohnquartieres aus der Gründerzeit entstehen 74 Wohnungen mit modernstem Wohnkomfort. Architektonisch anspruchsvoll bilden die anschließenden 17 Reihenhäuser (im Stil von Stadthäusern unterschiedlich konzipiert) einen reizvollen Abschluss dieses neuen städtischen Wohnquartieres.



Wohnungsneubau in Stuttgart.

In Stuttgart ist die SWSG einer der Marktführer im Wohnungsneubau. Mit einer Vielzahl attraktiver Projekte trägt die SWSG dazu bei, dass Stuttgart als Wohnstandort zunehmend an Attraktivität gewinnt.

Die Neubautätigkeit folgt der städtischen Strategie der „Binnenentwicklung“: Deshalb befinden sich alle Neubauten in unmittelbarer Nachbarschaft von Bestandsbauten oder gründen auf vorherigem Abriss von Altbausubstanz. Somit wird ein wichtiger Beitrag zur Steigerung der Wohnqualität in gewachsener Umgebung geleistet.

Dabei legt die SWSG viel Wert auf eine ansprechende und reizvolle Architektur, die das Umfeld berücksichtigt und ein harmonisches Miteinander in der Nachbarschaft begünstigt.

Verschiedene Architekturpreise zeigen, dass dieses Konzept aufgeht. So wurde das Reihenhausprojekt „Im Raiser“ 2005 mit dem „Kleinen-Hugo-Häring-Preis“ ausgezeichnet.

Den unterschiedlichen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen, speziell für Familien und Senioren, wird die SWSG durch eine konzeptionell durchdachte Planung von Neubauprojekten gerecht. Von geförderten Sozialmietwohnungen bis zum Einfamilienhaus werden vielfältige Wohnbedürfnisse angesprochen. Ende 2005 befanden sich 244 Mietwohnungen im Bau. Weitere 252 Objekte waren im Eigentumswohnungsbau projektiert.

Darüber hinaus setzt sich die SWSG für zukunftsfreundliche Energiesparkonzepte ein. So wird z. B. das Bauvorhaben „Erisdorfer Straße“ durch eine Großanlage mit Pellets beheizt. Das Projekt „Neuer Föhrichhof“ ist zukunftsweisend durch Einsatz einer Geothermieanlage für das gesamte Wohnquartier.



GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGSBAU, NORDBAHNHOFSTRASSE, STUTTGART-NORD

Hier entstanden 9 geförderte Mietwohnungen inklusive 9 Tiefgaragenplätze.

MIETWOHNUNGEN FÜR MITTLERE EINKOMMENSBEZIEHER MITTENFELDSTRASSE, GIEBEL, STUTTGART-WEILIMDORF

Durch die Gliederung und Aufteilung in zwei Baukörper lockert die Bebauung auf. 25 Wohnungen bieten ihren Bewohnern ansprechenden Wohnraum.





PREISWERTES WOHNEIGENTUM KÄTHE-KOLLWITZ-WEG / EDOUARD-MANET-WEG, LAUCHÄCKER, STUTTGART-VAIHINGEN

Im Rahmen des städtischen Förderprogrammes „Preiswertes Wohneigentum“ erstellte die SWSG günstigen Wohnraum mit Reihenhäusern für junge Familien.



Preisgünstig zu Wohneigentum kommen.



EIGENTUMSWOHNUNGSBAU MAHATMA-GANDHI-STRASSE, BURGHOLZHOF, STUTTGART-BAD CANNSTATT

Nach dem so genannten „Haus-im-Haus-Konzept“ entstanden hier „gestapelte Reihenhäuser“ für Wohnungseigentümer. Die Wohnform ermöglicht eine effiziente Flächennutzung mit dem Lebensgefühl eines Einfamilienhauses.





WOHNQUARTIER „AM KELTENWEG“, STEINHALDENFELD, STUTTGART-BAD CANNSTATT

Die experimentellen Wohnhäuser sind in Kettenform angeordnet und besitzen 5–6 Zimmer mit Wohnflächen von 125–150 m².
Die Architektursprache folgt übergeordneten Gestaltungsrichtlinien für das gesamte Quartier.



Modernisierung – für mehr Wohnqualität.





Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Wohnimmobilien ist eine dauernde Herausforderung. Die SWSG hat sich zum Ziel gesetzt, nicht nur den Wohnstandard anzuheben, sondern auch das Wohnumfeld aufzuwerten.

So hat die SWSG in 2005 insgesamt 330 Wohnungen modernisiert. Dazu gehören nicht nur vielfache Wohnungsumbauten und zeitgemäße Grundrissgestaltungen, sondern auch energetisch sinnvolle Maßnahmen, die sich letztendlich auf die Wohnqualität auswirken. Dabei werden die Modernisierungen sowohl in bewohnten Anlagen als auch nach Entmietung durchgeführt.

Es ist der SWSG ein ganz besonderes Anliegen, durch diese Maßnahmen einen wichtigen Beitrag zur Stadtbildpflege zu leisten. Einzelne historische Ensembles werden mit viel Liebe zum architektonischen Detail und handwerklicher Sorgfalt wieder in die Pracht ihrer früheren Jahre versetzt.



RÖNTGENSTRASSE, RAITELSBERG, STUTTGART-OST (LINKS)

Im Rahmen der Sanierung der Raitelsbergsiedlung wurden 24 Wohnungen unter Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Ensembleschutzes stilvoll modernisiert.

MARKUS-SCHLEICHER-STRASSE, FASANENHOF, STUTTGART-MÖHRINGEN (OBEN)

Es wurden 45 Wohnungen – teilweise im bewohnten Zustand – komplett modernisiert und heutigem Wohnkomfort angepasst.



Leben auf der Baustelle – das Interview.



Trotz Staub, Schmutz und Lärm ist das Ehepaar Monjoie froh, dass ihre Wohnung im Stuttgarter Westen von der SWSG modernisiert wurde. Herr Monjoie (71) und Frau Monjoie (74) berichten gerne über ihre Erfahrungen mit der Modernisierung.

SWSG: Was war Ihre Erwartung, als Sie hörten, dass Ihre Wohnung modernisiert werden soll?

HERR MONJOIE: Erst einmal haben wir befürchtet, dass große Unruhe in unserer Wohnung entstehen könnte. Denn ab einem gewissen Alter wird man lärmempfindlicher.

FRAU MONJOIE: Ich muss sagen, ich habe mich eigentlich eher gefreut, dass unsere Wohnung und das gesamte Haus verschönert werden.

SWSG: Wie lange wohnen Sie denn in dieser Wohnung?

FRAU MONJOIE: Schon seit 1959 – wir waren die Erstbezieher dieser Wohnung. Auch unsere beiden Kinder sind in dieser Wohnung aufgewachsen.

SWSG: Gab es vor der Renovierung Mängel in Ihrer Wohnung?

HERR MONJOIE: Das Haus war schon etwas heruntergekommen, was mich persönlich aber nicht weiter gestört hat. Meine Frau hat da schon eher Mängel gesehen.

SWSG: Wie ist denn die Renovierung vonstatten gegangen?

HERR MONJOIE: Wir wurden von der SWSG sehr genau über den geplanten Ablauf informiert, sodass wir immer wussten, was auf uns zukommen würde.

FRAU MONJOIE: Zuerst wurden im Keller neue Rohre verlegt. Und danach haben wir mit gewissem Schrecken gesehen, wie die ersten Wände bei den Nachbarn eingerissen und die Fliesen der Toiletten und Bäder erneuert wurden.
Es wurde wohnungsweise vorgegangen, das heißt, es wurde in den oberen Wohnungen begonnen und nach unten durchgearbeitet. Sehr angenehm war, dass die SWSG dafür gesorgt hat, dass uns jemand beim Ausräumen und später wieder beim Einräumen geholfen hat.

SWSG: Fühlten Sie sich durch die Modernisierungsarbeiten belästigt oder beeinträchtigt?

HERR MONJOIE: Da wir in der besonders arbeitsintensiven Phase für fünf Wochen in eine Ersatzwohnung der SWSG ziehen konnten, blieben wir von großen Beeinträchtigungen verschont.

FRAU MONJOIE: Wir hätten auch, wie einige unserer Nachbarn, während der gesamten Modernisierung hier wohnen bleiben können, da die SWSG im Hof einen Container aufgestellt hatte, in dem Waschmaschinen und Duschen zur Benutzung bereitstanden. Zudem haben die Mieter, die hier bleiben wollten, einen Zwei-Platten-Herd zur Verfügung gestellt bekommen.

SWSG: Gab es nette oder lustige Erlebnisse mit den Handwerkern?

HERR MONJOIE: Hier waren alle Handwerker durchweg freundlich und entgegenkommend, z. B. wurden die Steckdosen nach unseren Wünschen versetzt. Vor allem konnte man sich auch auf die aufgestellten Zeitpläne verlassen, da sie alle ganz genau eingehalten wurden. An sich war es eine positive Zeit.

FRAU MONJOIE: Ein Handwerker hat mich umarmt und sich mit „tschüss Oma“ von mir verabschiedet.

SWSG: Gab es auch mal richtigen Ärger?

FRAU MONJOIE: Nein, eigentlich nicht. Das verlief alles, wie gesagt, in einer sehr freundlichen Atmosphäre.

SWSG: Wie zufrieden sind Sie mit dem Ergebnis?

FRAU MONJOIE: Ich finde, dass die Modernisierung sich auf jeden Fall gelohnt hat.

HERR MONJOIE: Das Haus ist vor allem auch nach außen hin entschieden ansehnlicher geworden.

SWSG: Frau Monjoie, Herr Monjoie, herzlichen Dank für dieses nette und aufschlussreiche Gespräch.

Zukunftsperspektiven – Ausbildung bei der SWSG.





In Zeiten großer Jugendarbeitslosigkeit ist es für die SWSG eine besondere Aufgabe und Verantwortung, Jugendlichen eine fundierte und zukunftssichere Berufsausbildung zu ermöglichen.

Deshalb hat die unternehmensinterne Ausbildung zum „Nachwuchs aus den eigenen Reihen“ für die SWSG einen hohen Stellenwert und ist wesentlicher Bestandteil ihrer zukunftsorientierten und erfolgreichen Personalpolitik.

Seit vielen Jahren bietet die SWSG Ausbildungen an für Immobilienkaufleute, Dipl.-Betriebswirte (BA) der Fachrichtung Immobilienwirtschaft sowie Dipl.-Ingenieure (BA) der Fachrichtung Facility Management. Zahlreiche junge Menschen nutzen diese Möglichkeiten als Grundstein für eine sichere und erfolgreiche Berufslaufbahn.

Rund um die Wohnimmobilie sind „Verwalten“, „Verkaufen“ und „Vermieten“ nur Teilaspekte der Berufsausbildung. Die interessanten und immer wieder neuen Begegnungen mit Menschen sind tägliche Herausforderung. Persönliche Entwicklungsmöglichkeiten in diesem abwechslungsreichen Aufgabengebiet machen die Ausbildung für Jugendliche so attraktiv. Dies zu vermitteln und den Nachwuchs zu fördern ist für die SWSG als Arbeitgeber eine herausragende und verantwortungsvolle Aufgabe.



SWSG



Sponsoring – soziales Engagement der SWSG.





Sponsoring ist gesellschaftliche Verpflichtung und unternehmerische Chance zugleich. Deshalb war es der neuen Geschäftsführung ein wichtiges Anliegen, die Spendensummen für soziale Projekte zu erhöhen. Das hohe Maß an sozialer Verantwortung, dem sich die SWSG verschrieben hat, wird durch Sponsoring vielfältig ergänzt.

Die SWSG unterstützt vor allem Initiativen, Institutionen und Verbände in der Landeshauptstadt Stuttgart. Kriterien für eine Unterstützung durch die SWSG sind ein Bezug zu unseren Mietern oder Unternehmensaufgaben, Hilfe zur Selbsthilfe sowie ein aktueller Finanzbedarf.

Neben vielen kleineren Projekten zur Förderung des sozialen Zusammenhalts in den Wohngebieten hat die SWSG vier Stuttgarter Institutionen gefördert:

KINDERSCHUTZ-ZENTRUM IN STUTTGART
Das Kinderschutz-Zentrum in Stuttgart ist ein Anlaufzentrum für Kinder in Not. Beratungsangebote für Eltern und Kinder bei Entwicklungs- und Verhaltensstörungen, Gewalt in der Familie, körperlichem und sexuellem Missbrauch von Kindern und Vernachlässigung sind eine wichtige und notwendige Hilfe.

BEHINDERTENZENTRUM STUTTGART E.V.
Ein Verein, der Menschen mit Behinderungen durch die Vermittlung von Außenarbeitsplätzen, Arbeit in den vereinseigenen Werkstätten, Wohnen in Wohnheimen und Wohngruppen wirksame Hilfe leistet.

HOSPIZ IN STUTTGART
Diese Arbeitsgemeinschaft leistet aufopferungsvoll Hilfe und Begleitung für schwer kranke und sterbende Menschen und bietet Beistand für deren Angehörige an.

ZORA gGMBH
Das Frauenunternehmen ZORA engagiert sich speziell in der Beschäftigung und Qualifizierung von Frauen. Die Bandbreite reicht von Medienschulung über Job-Coaching, soziales Kompetenztraining bis hin zur Vermittlung weiterführender Hilfen.







Unternehmensauftrag und -aktivitäten

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) hat ihren Sitz in Stuttgart. Die Unternehmenszentrale ist in der Augsburger Straße 696 in Stuttgart-Obertürkheim ansässig. In Stuttgart-Bad Cannstatt gibt es im Gebiet Hallschlag ein Kundencenter in der Rostocker Straße 2–6. Mit 35 Hausverwalterbüros ist die SWSG in direkter Nähe zu ihren Kunden in den Wohngebieten vertreten.

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

Neben dem Management und der Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestandes ist das signifikante Bauträgergeschäft ein weiterer Tätigkeitsschwerpunkt. Der Verkauf von Wohneinheiten, sowohl aus dem Streubesitz als auch von gesamten Liegenschaften, wird stetig fortgesetzt.

Gesamtwirtschaftliche Lage

Im Jahr 2005 hat sich in Deutschland der bereits im Vorjahr feststellbare leichte Konjunkturaufschwung fortgesetzt. Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2005 um 0,8 %, die Wirtschaft in Baden-Württemberg um 1,25 % gewachsen. Das Wirtschaftswachstum blieb damit sowohl hinter den Vorjahreserwartungen der Wirtschaftsinstitute als auch hinter dem durchschnittlichen Wachstum in Europa zurück. Für 2006 wird für Deutschland mit einer Wachstumsrate zwischen 1,5 und 2,0 % gerechnet, die damit erneut unter dem mit 2,0 % prognostizierten Europadurchschnitt liegen könnte. Für Baden-Württemberg erwartet das Statistische Landesamt ein erneut über dem Bundesdurchschnitt liegendes Wachstum von 2,0 %.

Nach Feststellung des Statistischen Landesamtes wurde 2005 über 2.893 Unternehmenskonkurse entschieden. Das sind ca. 9 % weniger als im Vorjahr. Gleichzeitig nahm die Zahl der Betriebsgründungen mit wirtschaftlicher Substanz gegenüber dem Vorjahr leicht zu. Trotz der positiven Entwicklung im gewerblichen Bereich nahm die Zahl der Verbraucherinsolvenzen, die Konsumenten wie Arbeitnehmer, Rentner und Arbeitslose betreffen, gegenüber dem Jahr 2004 mit 43,1 % nochmals kräftig zu. Geringer waren im Jahr 2005 die durchschnittlichen Schulden der Verbraucher mit ca. 89.600 €. Im Vorjahr wurden für die Konsumenten ca. 95.300 € Schulden errechnet. In Deutschland insgesamt ist die Zahl der Verbraucherinsolvenzen im Jahr 2005 mit einer Zunahme von 40,3 % etwas geringer gestiegen als in den Vorjahren.

Wesentliche Stütze für die deutsche Konjunktur in 2005 war erneut die Exportwirtschaft. Die Abwertung des Euro zum US-Dollar hat neben der Lohnzurückhaltung der Arbeitnehmer und den von der Exportindustrie eingeleiteten Umstrukturierungen die preisliche Wettbewerbsfähigkeit steigen lassen. Auch für das Jahr 2006 sind die Perspektiven für den deutschen Export nach Einschätzung der meisten Experten positiv. Die Ökonomen des Kieler Instituts für Weltwirtschaft gehen davon aus, dass mit einem Zuwachs der deutschen Warenexporte um fast 10 % zu rechnen sei, weil bei Deutschlands wichtigsten Handelspartnern – den anderen Ländern der Euro-Zone – die Konjunktur anziehe.

Negativ auf die konjunkturelle Entwicklung wirkte sich erneut die weiterhin schwache Baukonjunktur aus. Im Jahr 2005 wurden in Baden-Württemberg insgesamt 37.600 Wohnungen zum Bau freigegeben, rund 2 % weniger als im Vorjahr. Nachdem im ersten Quartal des Jahres 2005 fast 27 % niedrigere Genehmigungszahlen als im Vorjahr

gemeldet wurden, beeinflussten die Diskussion um die Wohnungsbauförderung und die Entscheidung zur nunmehr durchgeführten Abschaffung der Eigenheimzulage offenbar die weitere Bauwilligkeit. Nach Zuwächsen im dritten Quartal um fast 12 % und 23 % im letzten Quartal des Jahres 2005 konnte das Genehmigungsniveau des Vorjahres fast noch erreicht werden. Mit gut um die Hälfte höheren Genehmigungszahlen als in den restlichen Monaten des Jahres 2005 markiert der Dezember die Jahresspitze. Dies dürfte auf eilige Verfahren zur Sicherung der Eigenheimzulage zurückzuführen sein. Prognosen für das Jahr 2006 nehmen einen leichten Anstieg bei den Bauinvestitionen an. Ob sich dieser aber bei den oben beschriebenen Vorzieheffekten und dem Wegfall der steuerlichen Anreize für den Wohnungsbau realisieren lässt, erscheint fraglich.

Schwachpunkt der Konjunktur bleibt der private Konsum. Besonders die zurückhaltenden Tariflohnsteigerungen, die erneute Nullrunde bei den Renten und die Verschärfung einzelner Arbeitslosengeld-II-Regelungen lassen vielen Haushalten kaum Spielraum für steigende Ausgaben. Daran dürfte auch die für 2006 erwartete leichte Beschäftigungszunahme wenig ändern. Bei der Beschäftigungsentwicklung soll sich im kommenden Jahr ein geringfügiges Plus ergeben, das sich in Baden-Württemberg auf rund 25.000 Erwerbstätige belaufen soll. Die erstarkende Konjunktur wird vor allem die Zahl der geringfügig Beschäftigten wieder stärker zunehmen lassen. Es ist zudem damit zu rechnen, dass sich der Rückgang bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verlangsamen wird. Zur Beschäftigungsausweitung wird vermutlich auch die steigende Zahl der Arbeitsgelegenheiten („Ein-Euro-Jobs“) und der Selbstständigen beitragen.

Per saldo wird die Zahl der Arbeitsplätze vermutlich nur im Dienstleistungssektor steigen; das Statistische Landesamt rechnet in diesem Bereich mit einem Anstieg der Erwerbstätigenzahl um rund 40.000. Im produzierenden Gewerbe wird die Beschäftigung dagegen erneut zurückgehen. Mit einem Minus von 15.000 Erwerbstätigen ist in diesem Sektor jedoch eine deutliche Verlangsamung des Arbeitsplatzabbaus zu erwarten.

Die finanzielle und soziale Situation vieler Bürgerinnen und Bürger des Landes Baden-Württemberg hat sich kaum gebessert. Die nominalen Einkommen haben sich moderat erhöht; die Steigerung wurde durch die höheren Verbraucherpreise jedoch wieder aufgezehrt. Der Anstieg der Verbraucherpreise belief sich im Jahresdurchschnitt 2005 in Baden-Württemberg auf 1,7 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei haben vor allem die Ausgaben für Energie die Lebenshaltungskosten der Konsumenten steigen lassen. Der Spielraum für Mieterhöhungen wird so durch steigende Betriebskosten eingeschränkt.

Die Zahl der Arbeitslosen hat sich im Jahr 2005 deutlich erhöht. Die Arbeitsagenturen in Baden-Württemberg registrierten im Jahresdurchschnitt rund 385.000 Arbeitslose, 13 % mehr als ein Jahr zuvor. Allerdings ist diese Zunahme zu einem großen Teil durch den sog. Hartz-IV-Effekt, also durch die Berücksichtigung von erwerbsfähigen Sozialhilfeempfängern in der Arbeitslosenstatistik verursacht. Für das Jahr 2006 erwartet der Vorstandsvorsitzende der Bundesagentur für Arbeit, Frank-Jürgen Weise, Verbesserungen am Arbeitsmarkt durch die Fortsetzung des konjunkturellen Aufschwungs.

Die Arbeitslosigkeit in Stuttgart ist trotz hohem Niveau nochmals um 26,4 % gestiegen. Am 31.12.2005 waren in Stuttgart bei nur 2.926 offenen Stellen 27.195 Personen arbeitslos, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 9,1 % (Bundesdurchschnitt 11,1 %; Baden-Württemberg 7,0 %).

Mit einem Finanzierungsdefizit des Staates von 3,6 % des Bruttoinlandproduktes erfüllt Deutschland auch für 2005 erneut nicht die Kriterien des Stabilitätspaktes der Europäischen Währungsunion. Auch für 2006 werden diese Kriterien mit einem Defizit von 3,2 % wahrscheinlich wieder verfehlt. Durch ab 2007 wirksam werdende Steuererhöhungen, wie z. B. Erhöhung der Umsatzsteuer um 3 Prozentpunkte, soll das Defizit auf 3 % gesenkt werden. Da Wohnungsunternehmen nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, wirkt sich diese Steuererhöhung unmittelbar kostensteigernd aus.

Bestimmend für die Nachfrage nach Miet- und Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung sowie die Entwicklung der Anzahl der Haushalte. Auch im Jahr 2005 hat die Bevölkerung in Baden-Württemberg zugenommen. Die Zunahme ist durch Wanderungsgewinne bedingt, während mehr Baden-Württemberger gestorben sind als geboren wurden. Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der Entwicklung in allen anderen Bundesländern auch in Baden-Württemberg das Geburtendefizit nachhaltig sein wird. Der Bevölkerungsanstieg der letzten 10 Jahre war zu drei Viertel auf die Zuwanderung nach Baden-Württemberg zurückzuführen. Nach Berechnung des Statistischen Landesamtes dürfte die Bevölkerung in Baden-Württemberg noch bis zum Jahr 2025 auf Grund weiterer Zuwanderung wachsen und damit auch die Zahl der Haushalte weiter steigen. Die Einwohnerprognose des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart geht von einem Bevölkerungsverlust von 30.000 Einwohnern bis 2020 aus.

Nach der Wohnungsbedarfsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist die Wohnungsversorgung trotz relativ geringer Fertigstellungszahlen durch Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden und Baumaßnahmen im Bestand nahezu ausgeglichen und ist durch einen deutlichen Trend zur Vollversorgung gekennzeichnet. Das landesweite Wohnungsdefizit lag im Jahr 2002 bei lediglich 9.000 Einheiten. Hierbei sind jedoch erhebliche regionale Unterschiede zu beachten. Für die meisten Stadtkreise und Landkreise mit Hochschulen wurde ein weiterhin hohes Defizit ermittelt. Bei 29 der insgesamt 44 Stadt- und Landkreise wurde eine Voll- oder sogar Überversorgung festgestellt. Was den künftigen Bedarf auf Grund steigender Haushaltszahlen sowie für den Ersatz von wegfallenden Wohnungen bis zum Jahr 2020 angeht, ist landesweit von etwa 665.000 Wohnungen auszugehen. Dazu wäre der Bau von rund 40.000 Wohnungen jährlich erforderlich. Das derzeitige Fertigstellungsniveau entspricht in etwa diesem Bedarf. Sollte die Verminderung der steuerlichen Anreize für den Wohnungsbau zu einer Absenkung der Fertigstellungszahlen führen, wird dies mittelfristig zu einer Verknappung von Wohnraum und damit zu steigenden Mietpreisen führen.

Für Stuttgart hat das Statistische Amt ein Wohnungsdefizit 2005 von ca. 5.500 Wohnungen ermittelt. Die Wohnungsbedarfsprognose schätzt einen Bedarf von insgesamt 28.000 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2020. Damit könnte sowohl das Defizit von 5.500 Wohnungen abgebaut als auch die aktuelle Einwohnerzahl von 590.000 Bürgern mit Hilfe des Wohnungsbaus gehalten werden, trotz der demografischen Entwicklung und dem Trend zum Wegzug aus Stuttgart in die Nachbargemeinden. Die Landeshauptstadt Stuttgart strebt deshalb in der so genannten „Zeitstufenliste Wohnen 2006“ den jährlichen Neubau von 1.500 Wohnungen an. Der Flächennutzungsplan 2010 weist bereits ein Gesamtpotenzial von 17.130 möglichen Einheiten aus.

Zu Beginn des Jahres 2005 ist mit der Hartz-IV-Gesetzgebung die vorerst letzte Stufe zur Reform des Arbeitsmarktes in Kraft getreten. Im Arbeitslosengeld II sind seitdem auch die Zuschüsse zu den Unterkunftskosten wie Miete und Betriebskosten enthalten. Mietkosten werden nur noch bis zu einem Höchstbetrag für eine „angemessene Wohnung“ übernommen. Was angemessen ist, wird regional festgelegt. Bei einer ablehnenden Beurteilung über die Angemessenheit der zu bezuschussenden Mietwohnung wird der Arbeitslosengeldempfänger aufgefordert, sich innerhalb eines halben Jahres um eine preisgünstigere Wohnung zu bemühen. Für eine abschließende Beurteilung der Folgen von Hartz IV für die Wohnungswirtschaft ist es noch zu früh. Der Deutsche Mieterbund geht in einer Pressemitteilung davon aus, dass im Jahr 2006 ca. 500.000 Bescheide an Arbeitslosengeld-II-Empfänger verschickt werden, in denen diese aufgefordert werden, in eine preisgünstigere Wohnung umzuziehen.

In Stuttgart wurden im Frühjahr 2005 rund 1.000 Bedarfsgemeinschaften festgestellt, die eine nicht angemessene Mietwohnung bewohnen. Von diesen überschreiten etwa 100 Bedarfsgemeinschaften die Angemessenheitsgrenze um mehr als 80 %. Diese wurden bereits im Sommer 2005 aufgefordert, sich eine andere Wohnung zu suchen. Auf Grund des bestehenden Wohnungsdefizits in Stuttgart ist dieser Prozess aber deutlich langsamer verlaufen als ursprünglich geplant und auch noch nicht vollständig abgeschlossen. Bei Überschreitungen zwischen 20 % und 80 % werden die betroffenen Bedarfsgemeinschaften im Jahr 2006 aufgefordert, in eine angemessene Unterkunft zu wechseln. Auch hierbei werden die JobCenter voraussichtlich die angespannte Lage am Stuttgarter Wohnungsmarkt berücksichtigen.

Im Dezember 2005 hatten die europäischen Währungshüter mit der ersten Zinserhöhung seit fünf Jahren eine lange Phase außerordentlich niedriger Zinsen beendet und mit einer erneuten Leitzinsanhebung im ersten Quartal 2006 ein Niveau von 2,50 % erreicht. Damit soll den Preisstabilitätsrisiken aus steigenden Energiekosten und den Erhöhungen von Steuern und administrierten Preisen entgegengewirkt werden. Auch die US-Notenbank Fed hat den Leitzins im vergangenen Jahr auf 4,25 % angehoben. Da die US-Volkswirtschaft erneut mit robusten Daten glänzen konnte, wird ein neuerlicher Zinsschritt für 2006 auf dann 4,50 % erwartet. Die Bauzinsen erreichten im Jahr 2005 ein historisch niedriges Niveau: Bestkonditionen für 10-jähriges Baugeld bewegten sich zwischen 4,00 % und 3,25 % und lagen zum Jahresende bei 3,67 %. Die langfristigen Kapitalmarktzinsen sind trotz der Leitzinsanhebungen weiterhin überraschend niedrig und reflektieren damit die Erwartung von schwachem Wachstum bei kontrollierter Inflation.

Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Die SWSG schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 8,1 Mio. € ab.

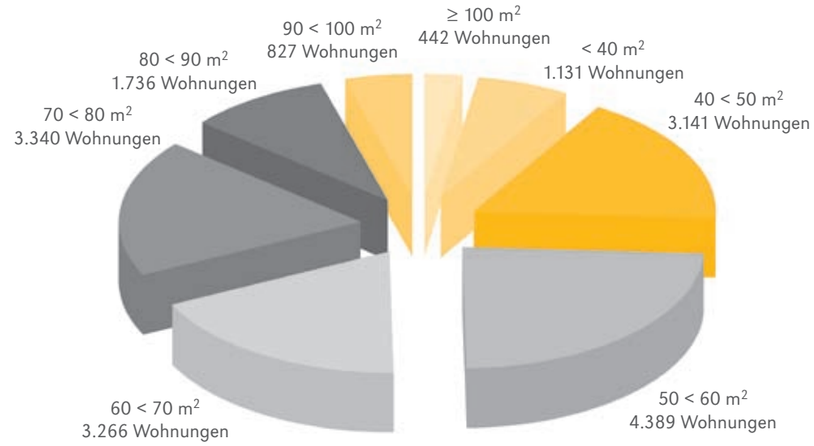
Die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens wird von der stabilen Situation auf dem Wohnungsmarkt der Region Stuttgart (Kernstadt Stuttgart und umliegende Gemeinden) beeinflusst. Sowohl auf dem Miet- als auch auf dem Eigenheimmarkt sind weitere Angebotsrückgänge zu beobachten. Die Fertigstellungszahlen bei den Wohnungen sind weiterhin rückläufig. Das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart hat ein Defizit von etwa 5.500 Wohnungen für das Jahr 2005 ermittelt. Besonders in den unteren Preissegmenten nimmt die Wohnungsknappheit stark zu.

Die SWSG hat mit 18.272 eigenen Wohnungen (rd. 1.159 Tm²), 431 Gewerbeeinheiten und 5.514 Garagen und Stellplätzen in Stuttgart einen Marktanteil von 8,8 % am Gesamtmietwohnungsbestand. Bei den preisgebundenen Wohnungen liegt der Marktanteil der SWSG mit 7.825 Wohnungen bei rund 45 %.

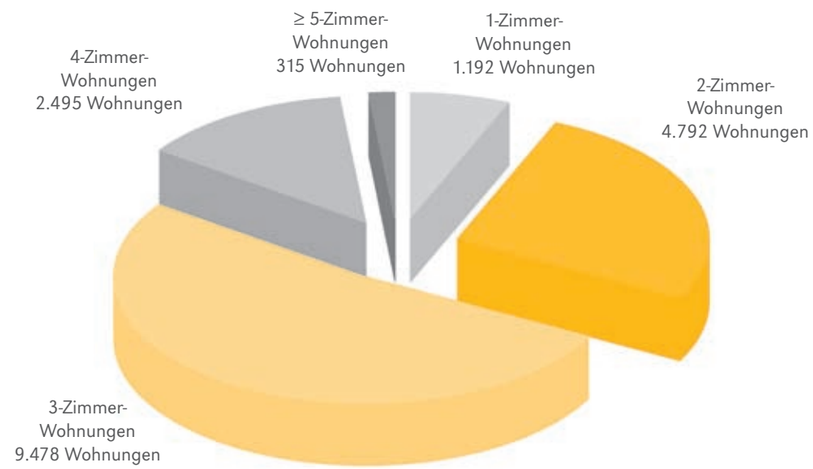
Zum Jahresbeginn 2005 wurden sowohl bei preisgebundenen Wohnungen (zum 01.02.2005) zur Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen als auch im freifinanzierten Wohnraum (zum 01.04.2005) flächendeckend Mieterhöhungen durchgeführt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten damit auf 101,1 Mio. € gesteigert werden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug am Jahresende 5,28 €/m² monatlich (Vorjahr: 4,92 €/m²), die durchschnittliche Wohnungsgröße 63,5 m². Damit befindet sich die SWSG im Vergleich mit den großen Konkurrenten auf dem Stuttgarter Markt im Mittelfeld. In einem in der Zeitschrift „Cash" zusammen mit dem Gewos-Institut im Oktober 2005 veröffentlichten Immobilienranking wurde für Stuttgart eine Durchschnittsmiete in mittleren Wohnlagen von 6,98 €/m² monatlich ermittelt. Das Institut hält monatliche Mieten von 6,35 €/m² bis 7,70 €/m², in Spitzenlagen auch Mieten bis 9,90 €/m² für realistisch. Während im preisgebundenen Wohnungsbestand lediglich der Stuttgarter Markt zu beobachten ist, wirken sich im freifinanzierten Bestand auch Einflüsse aus dem Umland aus. Dort wurden in den letzten Jahren große Neubaugebiete erschlossen und das Mietniveau ist teilweise geringer. Bei der Preisgestaltung gewinnt deshalb die regionale Sicht zunehmend an Bedeutung.

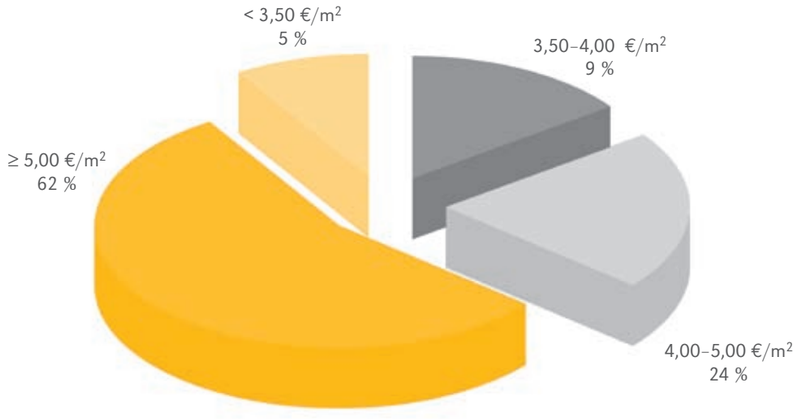
WOHNUNGSBESTAND NACH ZIMMERZAHL



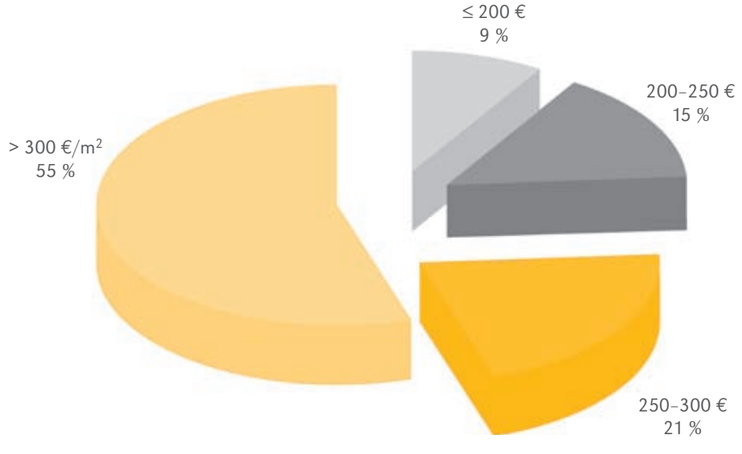
WOHNUNGSBESTAND NACH WOHNUNGSGRÖSSE



MIETENGEFÜGE
NACH MONATLICHER m²-MIETE (NETTOKALTMIETEN)



MIETENGEFÜGE
NACH MONATSMIETE JE WOHNUNG (NETTOKALTMIETEN)



Die Erlösschmälerungen durch Leerstand sind gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Mio. € auf 2,3 Mio. € gesunken; 56,7 % der Ausfälle sind investitions- oder vertriebsbedingt.

Im Jahr 2005 verzeichnete die SWSG 1.550 Mieterwechsel, davon 44 Umzüge innerhalb des Bestandes. Die um interne Wechsel bereinigte Fluktuationsquote ist mit 8,2 % gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Auch hier ist ein großer Teil (19,9 %) der Umzüge durch Modernisierung, Abriss und Verkauf von Beständen investitions- oder vertriebsbedingt. Das zunehmende Alter unserer Mieter ist zu 17,2 % Fluktuationsursache (Umzug in Altenheim, Tod).

Die allgemeine wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung schlägt sich besonders in einer zunehmend schlechter werdenden finanziellen Situation unserer Mieter nieder. Fast der gesamte Wohnungsbestand unterliegt einer Belegungsbindung zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart, die hierüber Wohnungssuchende aus der städtischen Vormerkdatei versorgt. Aufnahmebedingung für diese Gruppe ist der Besitz eines Wohnberechtigungsscheines, sodass die Einkommen der Wohnungssuchenden und späteren Mieter begrenzt sind. Bei diesem Kundenkreis führen häufig schon geringe Einkommenseinbußen oder unvorhergesehene Ausgaben zu Mietrückständen oder -ausfällen. Bei 30 % des nicht mehr preisgebundenen Wohnungsbestandes verzichtet die Landeshauptstadt Stuttgart auf ihr Belegungsrecht und überlässt der SWSG die Neuvermietung, um so eine Verbesserung der Sozialstruktur in den Wohngebieten zu erreichen. Dies gilt zusätzlich auch für das gesamte Wohngebiet Hallschlag in Stuttgart-Bad Cannstatt.

Die Mietrückstände lagen am 31.12.2005 bei 1,4 % der jährlichen Sollmiete. Die Abschreibung von zweifelhaften oder uneinbringlichen Forderungen konnte auf 0,8 Mio. € (Vorjahr: 1,0 Mio. €) deutlich gesenkt werden.

Es wurden im vergangenen Jahr 110 Zwangsräumungen beantragt, von denen 53 durchgeführt und 45 zurückgenommen wurden. 12 Verfahren sind noch nicht abgeschlossen.

Für Instandhaltung hat die SWSG in 2005 18,9 Mio. € (16,30 €/m²) ausgegeben. Hinzu kommen aktivierte Kosten für Einzelmodernisierungen von 0,4 Mio. €.

Im eigenen Bestand wurden im vergangenen Geschäftsjahr 275 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten mit 20 Stellplätzen/Garagen neubaugleich saniert. Weitere 66 Wohnungen befinden sich in Sanierung. Energetisch optimiert im Rahmen einer KfW-Modernisierung wurden weitere 55 Wohnungen. Hierfür wurden zusammen 23,6 Mio. € investiert. Für die fertig gestellten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden von der Landeskreditbank Baden-Württemberg, Förderbank, zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 7,5 Mio. € in Anspruch genommen. Bei den mit Fördermitteln sanierten Wohnungen wirken die Einkommensgrenzen von § 9 WoFG zuzüglich bis zu 40 % und eine einkommensabhängige Preisbindung an Mieten zwischen 5,00 €/m² und 7,00 €/m². Wenn für die Maßnahmen keine Fördermittel in Anspruch genommen werden, folgt eine Mieterhöhung nach § 559 BGB bis maximal auf den Mittelwert des aktuellen Mietspiegels.

Die bereits im Vorjahr begonnene Intensivierung des Mietwohnungsneubaus wurde fortgesetzt, um so der Marktverknappung zu begegnen. In 2005 wurden 24 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten, 1 Kindertagesstätte und 65 Garagen/Stellplätze mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 6,2 Mio. € und zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehen der Landeskreditbank von 2,2 Mio. € fertig gestellt. Die Wohnungsmieter dieser Maßnahmen zahlen eine einkommensabhängige Miete zwischen 5,00 €/m² und 7,50 €/m², die durch die Subjektförderung der Landeshauptstadt Stuttgart für das Unternehmen auf 7,50 €/m² aufgefüllt wird. Im Bau befinden sich 244 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 342 Garagen/Stellplätze mit einem weiteren Investitionsvolumen von 38,8 Mio. €.

Die Bereinigung des Immobilienportfolios ist auch im Geschäftsjahr 2005 fortgesetzt worden. Mit dem Verkauf kleinerer Liegenschaften aus dem Streubesitz mit 118 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten wurden in 2005 Erlöse von 3,2 Mio. € erzielt. Eine Wohnanlage mit 143 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit wurde an ein in der Stuttgarter Region tätiges Wohnungsunternehmen mit einem Erlös von 2,6 Mio. € veräußert.

Da die SWSG bei den verkauften Liegenschaften nur Erbbaurechtsnehmerin und die Landeshauptstadt Stuttgart Grundstückseigentümerin der veräußerten Liegenschaften war, partizipierte die Landeshauptstadt Stuttgart zu einem wesentlichen Teil an den Veräußerungen. Auch in Zukunft wird die SWSG in beschränktem Umfang Liegenschaften veräußern und so einen Beitrag zum Haushalt der Landeshauptstadt Stuttgart leisten. Die SWSG wird die ins Unternehmen fließenden Mittel in den Wohnungsbestand reinvestieren und so die umfangreichen Modernisierungsprogramme im eigenen Wohnungsbestand finanzieren.

Der Umsatz im Bauträgergeschäft belief sich auf 38,6 Mio. €. Es wurden 141 Wohnungen (68 Eigentumswohnungen, 72 Eigenheime, 1 Gewerbeeinheit und 190 Stellplätze) an die Käufer übergeben. Projektiert bzw. im Bau sind weitere 252 Einheiten. Für 97 dieser Einheiten wurde der Kaufvertrag bereits beurkundet, jedoch hat noch keine Übergabe stattgefunden. Hieraus ergibt sich ein Umsatz von 23,4 Mio. €, der in den kommenden Geschäftsjahren wirksam werden wird.

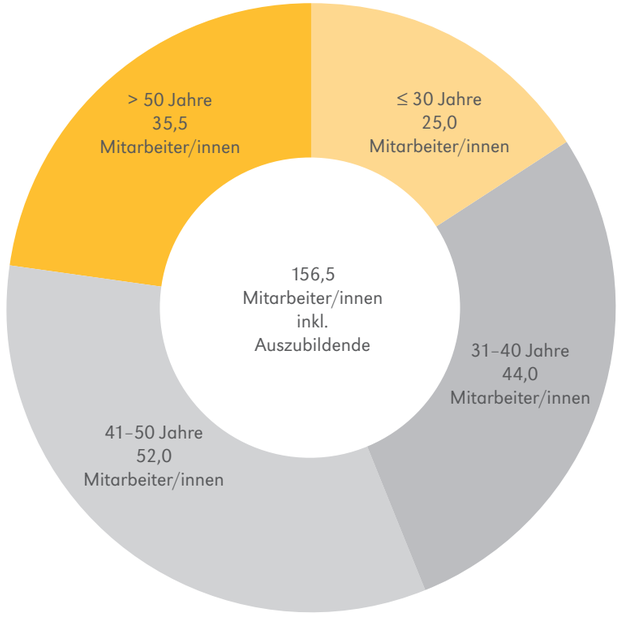
Zur Erschließung und Entwicklung großer Maßnahmen und Gebiete in Stuttgart schließt sich die SWSG fallweise auch mit anderen Unternehmen zu Partnerschaften in verschiedenen Rechtsformen zusammen. So wurde zur Erschließung und Bebauung des Umlegungsgebietes Fasanengarten in Stuttgart-Hausen 1994 gemeinsam mit zwei anderen Gesellschaften die WBF Wohnbau Fasanengarten GbR mbH gegründet. Die GbR Treuhänderische Entwicklungsmaßnahmen Bad Cannstatt-Burgholzhof hatte das ehemalige Militärgelände Burgholzhof im Rahmen städtebaulicher Entwicklung einer neuen Nutzung zugeführt. Nach Erledigung aller Aufgaben wurde das Konsortium zum 31.12.2005 aufgelöst. Zum 10.06.2005 wurde mit einem anderen Immobilienunternehmen die ARGE Quartier Berg gegründet. Ziel ist die Bebauung des Grundstückes der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit ca. 200 Wohneinheiten der gehobenen Preisklasse. In drei Bauabschnitten werden in guter Innenstadtrandlage architektonisch hochwertige Eigentumswohnungen erstellt. Die Nachfrage ist erwartungsgemäß positiv.

Die Grundstückspreise für Bauland im Stuttgarter Stadtgebiet verharren auf unverändert hohem Niveau. Festzustellen ist eine gestiegene Preissensibilität auch im Eigenheimmarkt, die sich jedoch auf Grund weiterhin hoher Nachfrage nicht in einem Preisrückgang, sondern durch ein stabiles Preisgefüge ausdrückt.

Der Personalbestand der SWSG setzte sich am 31.12.2005 aus 2 Geschäftsführern, 146,5 Mitarbeiter/innen und 8 Auszubildenden zusammen. 6 Mitarbeiterinnen befinden sich im Erziehungsurlaub, 4 Mitarbeiter/innen in der Freistellungsphase der Altersteilzeitvereinbarung. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes. Im Geschäftsjahr 2005 betrug der Personalaufwand 13,2 Mio. € (Vorjahr: 10,0 Mio. €). Darin enthalten ist die Zuweisung zu einer Rückstellung für mittelbare Pensionsverpflichtungen der SWSG nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst.

Der Generationswechsel in der Geschäftsleitung erfolgte reibungslos. Zum 01.07.2005 ist Herr Helmuth Caesar als Technischer Geschäftsführer ins Unternehmen gekommen. Herr Wilfried Wendel hat zum 01.09.2005 die kaufmännische Geschäftsführung und den Vorsitz der Geschäftsführung übernommen.

ALTERSSTRUKTUR DER BELEGSCHAFT

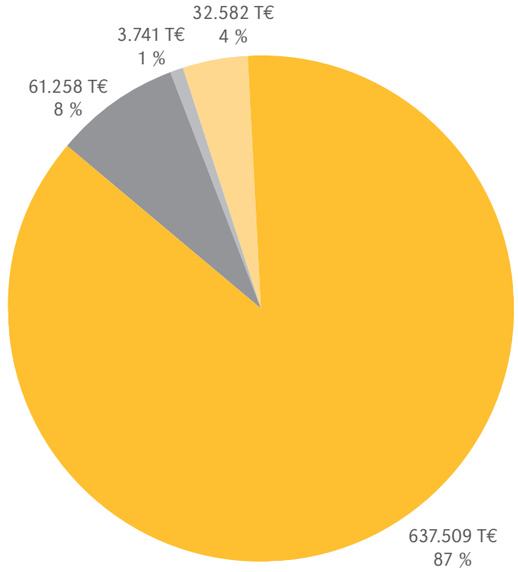


Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

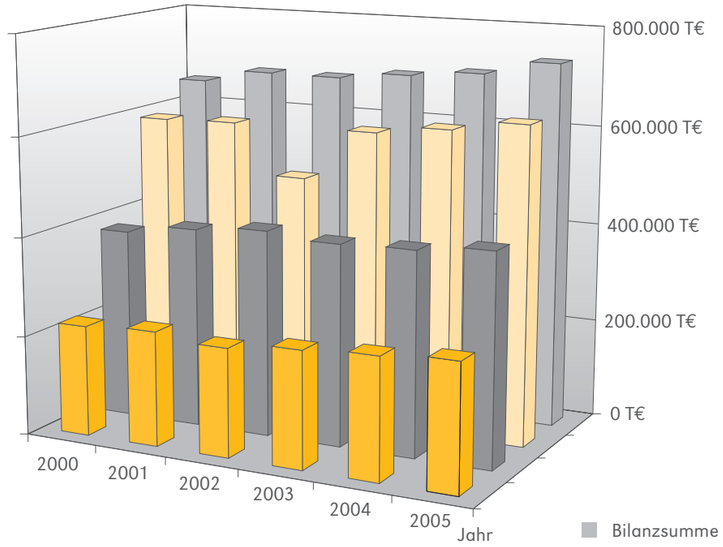
Die Bilanzsumme zum 31.12.2005 beträgt 735,1 Mio. € und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 29,8 Mio. € erhöht.

VERMÖGENSSTRUKTUR



- Anlagevermögen
- Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
- Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Abgrenzung
- Flüssige Mittel

ENTWICKLUNG DER BILANZZAHLEN 2000–2005

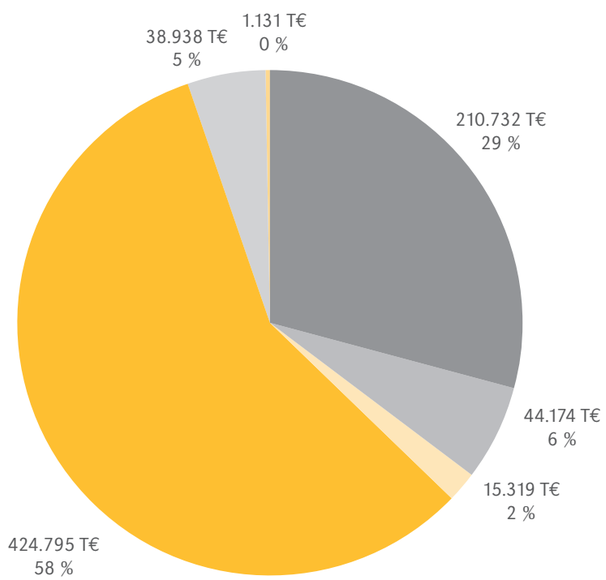


- Bilanzsumme
- Anlagevermögen
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern
- Eigenkapital mit Sonderposten für Investitionszuschüsse und 6b-Rücklage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beläuft sich auf 33,8 Mio. € (Vorjahr: 29,7 Mio. €). Damit ist die erforderliche Liquidität für die geplanten Investitionen vorhanden. Allen Zahlungsverpflichtungen konnte und kann entsprochen werden.

KAPITALSTRUKTUR

Das Anlagevermögen der SWSG ist vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt ohne Berücksichtigung der Sonderposten für Investitionszuschüsse und „6b-Rücklage“ 28,7 %, bei Hinzurechnung 34,7 %.



- Eigenkapital
- Sonderposten für Investitionszuschüsse, 6b-Rücklage
- Rückstellungen
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern
- Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen
- Sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzung

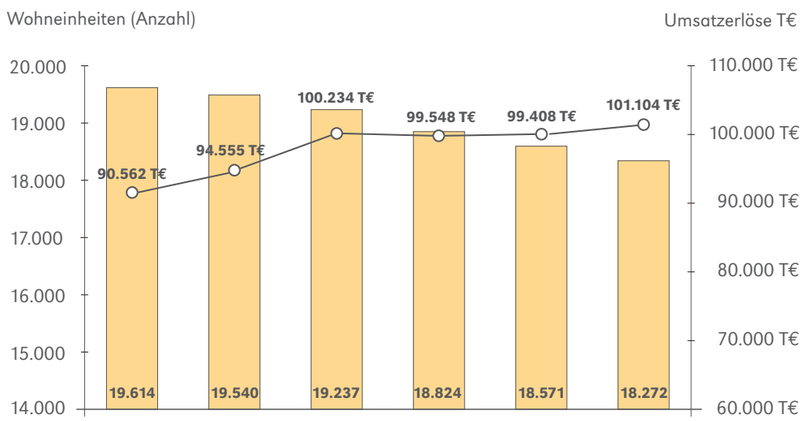
ERMITTLUNG DES CASHFLOW

	2005 T€	2004 T€
Jahresüberschuss	8.125	10.242
+ Abschreibungen	19.160	19.283
- Zuschreibungen	0	0
+ Zunahme der langfristigen Rückstellungen inkl. Pensionsrückstellung	4.396	1.513
+ Zuweisung „6b-Rücklage“	3.591	0
- Abnahme der langfristigen Rückstellungen inkl. Pensionsrückstellungen	0	0
- Auflösung Sonderposten für Investitionszuschüsse	- 1.445	- 1.303
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	33.827	29.735

Umsatzentwicklung und Ertragslage

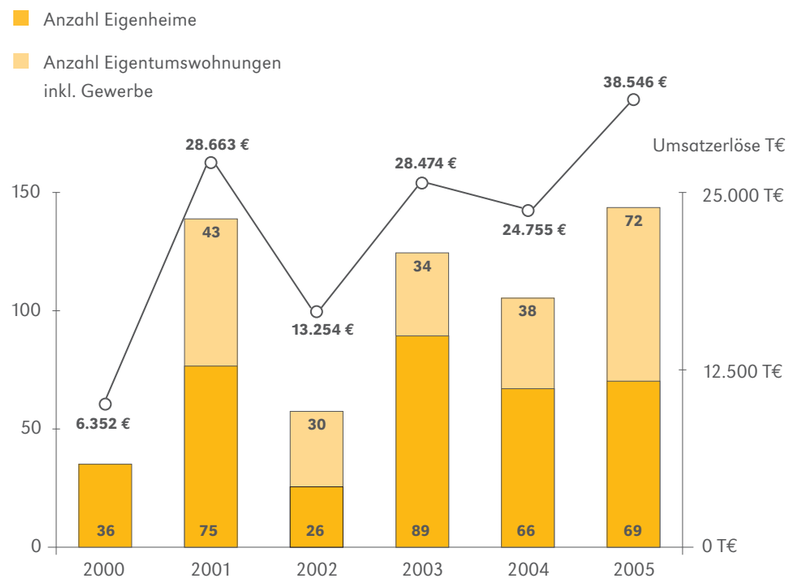
Die Ertragslage im Geschäftsjahr war zufrieden stellend. Der Jahresüberschuss von 8,1 Mio. € entspricht einer Eigenkapitalverzinsung von 3,9 % auf das Eigenkapital von 210,7 Mio. € (ohne Sonderposten für Investitionszuschüsse und „6b-Rücklage"). Belastet wird das Ergebnis durch eine einmalige Zuführung für mittelbare Pensionsverpflichtungen nach den Regelungen der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst in Höhe von 4,6 Mio. €.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS UND DER UMSATZERLÖSE AUS HAUSBEWIRTSCHAFTUNG 2000–2005



Der Umsatz betrug 139,7 Mio. € (Vorjahr: 124,2 Mio. €). Durch Mieterhöhungen sowohl bei preisgebundenen Wohnungen zur Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen als auch im freifinanzierten Wohnraum konnten die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Jahr 2005 um 1,7 Mio. € planmäßig erhöht werden. Im Bauträgergeschäft stieg der Umsatz auf 38,6 Mio. € (Vorjahr: 24,8 Mio. €).

ENTWICKLUNG DER NEUBAUZAHLEN UND DER UMSATZERLÖSE AUS BAUTRÄGERGESCHÄFT 2000–2005



Das ordentliche Betriebsergebnis konnte mit 12,2 Mio. € (Vorjahr: 9,6 Mio. €) deutlich gesteigert werden. In der Hausbewirtschaftung wurde ein ordentliches Betriebsergebnis von 8,7 Mio. € (Vorjahr: 6,9 Mio. €) erwirtschaftet und in der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit von 3,5 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €). Letzteres beinhaltet erstmalig eine Einstellung in eine „6b-Rücklage" von 3,6 Mio. €.

ÜBERSICHT BILANZGEWINN

	2005 T€	2004 T€
Ordentliches Betriebsergebnis aus Hausbewirtschaftung	8.673	6.874
Ordentliches Betriebsergebnis aus Bau, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	3.459	2.616
Kapitaldienst	82	107
Ordentliches Betriebsergebnis (gesamt)	12.214	9.597
Übrige Rechnung	- 4.089	645
Jahresüberschuss	8.125	10.242
Einstellungen in Gewinnrücklagen	- 3.393	- 5.635
Bilanzgewinn	4.732	4.607

Chancen und Risiken

Zweck der Gesellschaft ist die Sicherstellung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Zur Erreichung dieses Zieles erwirbt, errichtet und vermietet die SWSG Wohnbauten, trennt sich aber auch zur Optimierung des Bestandes in sozialverträglicher Weise von Wohnungsbeständen.

Obwohl die Bevölkerung in Deutschland insgesamt in den nächsten Jahren schrumpfen wird, ist prognostiziert, dass die Zahl der Haushalte weiter steigen soll. Für die Stuttgarter Region ist bis 2020 ein Bevölkerungswachstum von 3,4 % prognostiziert. Die Landeshauptstadt Stuttgart errechnet bis 2020 einen Bevölkerungsverlust von etwa 30.000 Einwohnern. Diesem Trend soll mit einem jährlichen Bauvolumen von 1.500 Wohnungen entgegen gewirkt werden, um die aktuelle Einwohnerzahl zu halten. Durch Alters- und Wohlstandseffekte der Gesellschaft, die durch stetig steigende Wohnfläche je Einwohner und sinkende Personenzahl je Wohnung zum Ausdruck kommen, hält sich in der Landeshauptstadt Stuttgart seit Jahren ein Wohnungsdefizit von 4.500 bis 5.500 Wohnungen.

Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären längere Leerstandszeiten bei Wohnungswechseln, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Die SWSG unternimmt deshalb große Anstrengungen, um den Wohnungsbestand zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen; dies erscheint umso wichtiger, weil fast ein Drittel der Mieter das 60. Lebensjahr überschritten hat. Das Investitionsprogramm der SWSG beinhaltet die jährliche Modernisierung von rd. 450 Wohnungen und den Neubau von rd. 200 Mietwohnungen. Der Neubau erfolgt einerseits auf zu diesem Zweck noch zu erwerbenden Grundstücken, andererseits auf Grundstücken, die durch den Abriss nicht mehr erhaltenswerter Gebäudesubstanz freigemacht werden. Die aktive Entmietung von Liegenschaften für Modernisierungsmaßnahmen wird zunehmend schwieriger, weil kurzfristig zu wenig Ersatzwohnraum angeboten werden kann.

Die für die Modernisierung und den Neubau benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.

Für Wohnungsbauunternehmen mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen tendenziell eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf das Jahresergebnis auswirken. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind diese Chancen und Risiken bei der SWSG minimiert.

Bei Gewerbeimmobilien besteht das Risiko darin, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht sofort ein Anschlussmieter gefunden werden kann bzw. eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist. Die SWSG vermietet 431 Gewerbeeinheiten, diese tragen mit rd. 4,3 % zu den gesamten Sollmieten bei.

Neben der Hausbewirtschaftung ist auch das Bauträgergeschäft ein bedeutender Umsatzträger. In diesem Geschäftsfeld sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Durch sorgfältige Auswahl der im Bauprogramm zu realisierenden Bauprojekte werden die Chancen, die im Bauträgergeschäft bestehen, genutzt. Auch bei sorgfältiger Projektauswahl kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Markt ganze Objekte oder einzelne Wohnungen nicht annimmt. In der Regel ist es nicht möglich, diese Immobilien einer kostendeckenden Vermietung zuzuführen.

Ab dem Jahr 2006 haben sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Immobilien deutlich verschlechtert. In der Landeshauptstadt Stuttgart wurde aber ein erheblicher Wohnungsfehlbestand festgestellt und ein Bedarf von 30.000 Wohnungen bis 2020 prognostiziert. Es ist deshalb auf dem Stuttgarter Markt nicht mit einer sinkenden Nachfrage nach Wohneigentum zu rechnen. Die veränderten Rahmenbedingungen bewirken vermutlich eher eine weiter zunehmende Preissensibilität, der mit exakt kalkulierten Preisgestaltungen zu begegnen ist.

Die SWSG kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und Behörden auf kommunaler Ebene setzen. Das Unternehmen ist bei Käufern, Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Insgesamt liegen bei der SWSG keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Ausblick

Die Geschäftstätigkeit der SWSG entwickelt sich stetig positiv weiter. Für 2006 ist ein Jahresüberschuss von 11,7 Mio. € geplant. Hierzu soll die Hausbewirtschaftung einen Beitrag von 9 Mio. € und das Bauträger- und Privatisierungsgeschäft von 3,2 Mio. € leisten. Für 2007 wird ein ähnlicher Jahresüberschuss erwartet.

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung werden in 2006 trotz weiter abnehmenden Wohnungsbestandes durch Mietanpassungen bei Neuvermietung und nach Modernisierungen auf etwa gleichem Niveau bleiben und erst nach generellen Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbestand leicht steigen. Mieterhöhungen nach § 558 BGB sind für das Jahr 2007 geplant. Das Instandhaltungsniveau der letzten Jahre wird mit rd. 18 Mio. € beibehalten. Die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand soll mit rd. 200 Mietwohnungen pro Jahr fortgesetzt werden. Auch das Modernisierungsvolumen von rd. 450 Wohnungen wird verstetigt. Hierzu sind jährliche Investitionen von 70 Mio. € bis 80 Mio. € notwendig. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den Cashflow erwirtschaftet.

Auch zukünftig wird die SWSG in geringem Umfang Immobilienbestände veräußern. Die Portfoliobereinigung soll im Jahr 2006 mit 80 Wohneinheiten und im darauf folgenden Jahr mit weiteren 70 Einheiten fortgesetzt werden. Auch die Blockverkäufe werden mit jährlich 150 bis 200 Wohnungen weitergeführt. Daraus werden Erträge von 6,2 Mio. € für 2006 und 4,6 Mio. € für 2007 erwartet.

Im Bauträgergeschäft sind in den nächsten zwei Jahren Umsatzerlöse von 30 Mio. € bis 35 Mio. € geplant. Das Bauvolumen setzt sich mit rd. 200 Einheiten pro Jahr kontinuierlich fort, soweit am Markt ausreichend geeignete Grundstücke zur Verfügung stehen.



SWSG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2005

Aktivseite

A. ANLAGEVERMÖGEN	€	€	31.12.2004 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		65.989,00	67.784,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	581.378.479,92		568.936.738,96
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.167.254,65		32.167.903,61
3. Grundstücke ohne Bauten	517.069,56		494.439,49
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.514.741,98		1.595.750,10
5. Maschinen	3.618,00		2.003,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	524.863,00		567.044,00
7. Anlagen im Bau	18.369.005,88		9.896.245,35
8. Bauvorbereitungskosten	1.552.123,41		1.108.208,97
		637.027.156,40	614.768.333,48
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		415.616,04	920.325,39
		637.508.761,44	615.756.442,87
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	5.062.509,47		3.186.192,75
2. Bauvorbereitungskosten	466.859,70		976.292,98
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	40.454.306,97		43.283.163,93
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		321.295,69
5. Unfertige Leistungen	15.236.990,56		14.537.488,51
6. Andere Vorräte	27.615,46		15.288,67
7. Geleistete Anzahlungen	10.185,57		10.607,84
		61.258.467,73	62.330.330,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	679.939,96		619.406,07
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.470.885,19		1.208.215,09
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.200,00		22.342,10
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.014.749,82		1.321.914,77
		3.166.774,97	3.171.878,03
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		32.581.601,82	23.366.709,10
		97.006.844,52	88.868.917,50
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	557.877,17		638.957,76
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	16.271,62		17.100,57
		574.148,79	656.058,33
		735.089.754,75	705.281.418,70
Treuhandvermögen		62.336,44	7.411.219,91

Passivseite

A. EIGENKAPITAL	€	€	31.12.2004 €
I. Gezeichnetes Kapital		50.000.000,00	50.000.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000.000,00		30.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	65.000.000,00		62.000.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	61.000.000,00		56.000.000,00
		156.000.000,00	148.000.000,00
III. Bilanzgewinn		4.732.117,55	4.606.768,28
		210.732.117,55	202.606.768,28
B. SONDERPOSTEN			
1. für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	40.583.826,93		41.322.983,62
2. mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG	3.590.671,37		0,00
		44.174.498,30	41.322.983,62
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	8.534.000,00		4.138.000,00
2. Steuerrückstellungen	461.000,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	6.324.000,00		6.485.000,00
		15.319.000,00	10.623.000,00
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	351.290.851,86		334.237.979,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	73.503.937,50		75.868.010,41
3. Erhaltene Anzahlungen	21.797.935,81		20.494.133,07
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.969.121,89		11.270.908,35
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.171.472,63		7.448.107,36
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: 17.858,00 € (Vj. 23.356,51 €)	95.685,21		231.861,61
		463.829.004,90	449.550.999,80
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.035.134,00	1.177.667,00
		735.089.754,75	705.281.418,70
Treuhandverbindlichkeiten		62.336,44	7.411.219,91

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR 2005

	€	€	2004 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	101.103.938,41		99.407.606,04
b) aus Verkauf von Grundstücken	38.556.781,56		24.754.781,03
c) aus Betreuungstätigkeit	21.024,78		19.913,03
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.223,81		2.803,08
		139.684.968,56	124.185.103,18
2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 2.960.083,88	20.805.675,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		930.551,63	1.170.447,22
4. Sonstige betriebliche Erträge		7.190.549,78	7.128.366,34
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 49.706.106,52		- 49.102.939,94
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 29.664.908,20		- 44.580.114,61
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 84.034,77		- 67.821,11
		- 79.455.049,49	- 93.750.875,66
6. Rohergebnis		65.390.936,60	59.538.717,00
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 6.636.785,65		- 6.486.697,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 6.591.492,39		- 3.545.142,92
– davon für Altersversorgung: 5.191.428,00 € (Vj. 2.171.778,56 €)			
		- 13.228.278,04	-10.031.840,84
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 19.159.622,04	- 19.283.016,40
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 7.538.610,67	- 3.954.341,64
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		629.490,53	696.386,61
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 14.774.467,10	- 14.063.886,55
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**11.319.449,28**	**12.902.018,18**
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 468.579,33	2,49
14. Sonstige Steuern		- 2.725.520,68	- 2.659.825,61
15. Jahresüberschuss		**8.125.349,27**	**10.242.195,06**
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die Bauerneuerungsrücklage	- 3.000.000,00		- 3.000.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	- 393.231,72		- 2.635.426,78
		- 3.393.231,72	
17. Bilanzgewinn		**4.732.117,55**	**4.606.768,28**





A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie dem HGB, GmbHG und dem Gesellschaftsvertrag, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Die SWSG ist gemäß § 267 Abs. 3 HGB eine große Kapitalgesellschaft.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt worden:

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet.

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden, soweit sie vor dem 1. Januar 2004 zugegangen sind, mit jährlich 20 % und im Übrigen mit 33 % der Anschaffungskosten abgeschrieben.

Entsprechend der Laufzeit der Erbbaurechte werden die Erbbaurechtsnebenkosten linear abgeschrieben.

Bei Wohngebäuden, einschließlich der dazu gehörenden Räume, die nicht Wohnzwecken dienen, und Garagen erfolgt die Abschreibung grundsätzlich entsprechend § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 EStG.

Die Kosten der Außenanlagen, die nach dem 31. Dezember 2003 fertig gestellt worden sind, werden mit jährlich 7 % und im Übrigen mit jährlich 10 % abgeschrieben.

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen wurden nach folgenden Grundsätzen als Herstellungskosten behandelt:

1. Die Aufwendungen für neubaugleiche Modernisierungen werden in vollem Umfang aktiviert.

2. Die Aufwendungen für geförderte Maßnahmen zur Energieeinsparung (KfW-Modernisierung) und Modernisierungen werden aktiviert, soweit sie mit Arbeiten zur Substanzmehrung des Gebäudes oder Erhaltungsarbeiten, die durch diese verursacht worden sind, im Zusammenhang stehen.

3. Die Aufwendungen für die Modernisierung einzelner Wohnungen (Einzelmodernisierung) werden aktiviert, soweit sie den erstmaligen Einbau von Bädern und Heizungsanlagen unter anderem betreffen.

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Geschäfts- und anderen Bauten werden grundsätzlich entsprechend § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 EStG abgeschrieben. Bei Bauten, die nach dem 31. Dezember 1991 fertig gestellt wurden, erfolgen die Abschreibungen entsprechend § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 EStG. Zu den Abschreibungen von Erbbaurechtsnebenkosten und Außenanlagen gilt Vorstehendes analog.

Die Kosten für Bauten auf fremden Grundstücken werden entsprechend der Laufzeit der Mietverhältnisse über 30 Jahre und die dazugehörigen Außenanlagen über 10 Jahre linear abgeschrieben.

Bei Maschinen und der Betriebs- und Geschäftsausstattung richten sich die Abschreibungssätze nach den kürzesten zulässigen Nutzungsdauern gemäß den von der Finanzverwaltung veröffentlichten AfA-Tabellen.

Die Anschaffungskosten der geringwertigen Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Zu- und Abgang gezeigt.

Bei den Bauvorbereitungskosten werden keine eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen für geplante Objekte aktiviert.

Die Beteiligungen sind mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Beim Umlaufvermögen sind die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die unter den anderen Vorräten ausgewiesenen Heizölvorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Durchschnittsmethode bewertet.

Unfertige Leistungen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit den Nominalbeträgen ausgewiesen. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nominalbeträgen angesetzt.

Als Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen sind die erhaltenen Investitionszuschüsse zur Objektfinanzierung ausgewiesen, die korrespondierend zu den entsprechenden Abschreibungen zu Gunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst werden. Der Sonderposten wurde gemäß Abschnitt 34 EStR gebildet.

Der Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG enthält den steuerlichen Gewinn aus der Veräußerung bestimmter Gebäude des Anlagevermögens.

Die Rückstellungen für Pensionen und die unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesenen Rückstellungen für Altersteilzeit sowie für Krankheitsbeihilfen basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Es wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck und ein Rechnungszinssatz von jährlich 6 % zu Grunde gelegt.

Rückstellungen für drohende Verluste aus Mietverhältnissen werden unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen. Sie berücksichtigen erkennbare Defizite in der Wirtschaftlichkeit aus der Vermietung von geförderten Wohnungen mit Mietpreisbindung. Die Berechnung der Rückstellungen erfolgt grundsätzlich durch Gegenüberstellung der zu erwartenden Mieterlöse mit den auf die Wohngebäude entfallenden kalkulierten Aufwendungen. Bei den Wohngebäuden wurden die bilanziellen Abschreibungen berücksichtigt. Die dabei entstehenden Unterdeckungen wurden über den Zeitraum der Mietpreisbindung berücksichtigt und auf den Bilanzstichtag abgezinst.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss

I. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. ANLAGEVERMÖGEN

Als Herstellungskosten für Gebäude wurden im Geschäftsjahr eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 931 T€ aktiviert.

Von den im Geschäftsjahr als Herstellungskosten aktivierten Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 18.286 T€ entfallen 16.266 T€ auf neubaugleiche Modernisierungen, 481 T€ auf Einzelmodernisierungen und 1.539 T€ auf KfW-Modernisierungen.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Anlage A zu diesem Anhang dargestellt.

2. UNFERTIGE LEISTUNGEN

Es werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

3. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 6 T€ (Vj. 4 T€).

4. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Unter dieser Position sind im Wesentlichen vor dem 1. Januar 2000 angefallene Kosten der Geldbeschaffung (Disagio) ausgewiesen.

5. GEZEICHNETES KAPITAL

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2005 50.000 T€ und wird von der alleinigen Gesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart gehalten.

6. GEWINNRÜCKLAGEN

	Bestand am 01.01.2005 T€	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahrs T€	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs T€	Bestand am 31.12.2005 T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	62.000	0	3.000	65.000
Andere Gewinnrücklagen	56.000	4.607	393	61.000
	148.000	4.607	3.393	156.000

Die Bauerneuerungsrücklage beträgt zum 31. Dezember 2005 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 47,00 € und 66,00 € und pro Garageneinheit 158,00 €.

7. RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Der Ausweis betrifft unmittelbare und mittelbare Pensionsverpflichtungen.

Den Mitarbeitern der Gesellschaft ab Eintrittsjahr 1970 ist eine Zusatzversorgung nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst zugesagt worden. Hierbei liegt aufgrund der Einstandspflicht des Arbeitgebers und der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externem Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor. Die daraus resultierende Unterdeckung beträgt zum 31. Dezember 2005 5.892 T€. Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe (Vj. 1.313 T€) zurückgestellt.

Die Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften auf Pensionen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen i.S.d. § 285 Nr. 9 Buchst. b HGB betragen zum Bilanzstichtag 1.497 T€.

Durch die Anwendung der neuen „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck ergab sich bei den unmittelbaren Pensionsverpflichtungen ein Minderbetrag von 20 T€ und bei den mittelbaren Pensionsverpflichtungen ein Mehrbetrag von 81 T€.

8. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Enthalten sind:

	31.12.2005 T€	31.12.2004 T€
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	2.071	2.419
Noch zu erwartende Baukosten für übergebene Einheiten	1.652	1.033
Altersteilzeit	1.052	1.033
Ausstehende Rechnungen	860	1.233
Urlaub	300	382
Übrige	389	385
	6.324	6.485

Durch die Anwendung der neuen „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck ergab sich bei den Rückstellungen für Altersteilzeit ein Mehrbetrag von 9 T€.

9. VERBINDLICHKEITEN

In der Anlage B zu diesem Anhang ist der Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

10. FORDERUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER DER ALLEINGESELLSCHAFTERIN LANDESHAUPTSTADT STUTTGART

Folgende Bilanzpositionen sind davon berührt:

	31.12.2005 T€	31.12.2004 T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	3	5
Sonstige Vermögensgegenstände	209	568
	212	573
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.570	35.191
Erhaltene Anzahlungen	534	560
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.911	2.917
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	150	4.066
Sonstige Verbindlichkeiten	89	191
	37.254	42.925

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

11. VERMINDERUNG (VJ. ERHÖHUNG) DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN UND UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN

Bei Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens wurden im Geschäftsjahr Abschreibungen auf den niedrigen beizulegenden Wert vorgenommen:

	2005 T€
Bauvorbereitungskosten	30
Grundstücke mit unfertigen Bauten	740
	770

12. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen	2005 T€
Anlagenverkäufe	4.263
Auflösung	
des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.445
von Rückstellungen	723
Übrige	760
	7.191

13. AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von 3.968 T€ enthalten.

14. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2005 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	193
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	1
Bauvorbereitungskosten	199
	393

15. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

3.591 T€ entfallen auf die Einstellung in den Sonderposten mit Rücklagenanteil gemäß § 6b EStG.

III. SONSTIGE ANGABEN

16. FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte und im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2005 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 14.048 T€ und für die des Anlagevermögens auf 30.158 T€.

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen, die in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren aufweisen, beträgt rund 4.000 T€.

17. ANTEILSBESITZ

Die SWSG ist an der Wohnbau Fasanengarten GbR mbH, Stuttgart zusammen mit zwei anderen Gesellschaftern zu jeweils einem Drittel mit quotaler Haftung beteiligt.

Die SWSG war bis zum 31. Dezember 2005 mit zwei weiteren Wohnungsbaugesellschaften in der GbR Treuhänderische Entwicklungsmaßnahme Bad Cannstatt-Burgholzhof, Stuttgart zusammengeschlossen, in deren treuhänderischen Trägerschaft für die Landeshauptstadt Stuttgart, Gesellschafterin, das ehemalige Militärgelände Burgholzhof (Robinson-Barracks) in Stuttgart-Bad Cannstatt im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einer geänderten Nutzung zugeführt wurde. Im Innenverhältnis hatte einer der Partner die verantwortliche Abwicklung der gesamten Treuhänderschaft übernommen. Nach vollständiger Erledigung aller dem Konsortium übertragenen Aufgaben wurde die Gesellschaft zum 31. Dezember 2005 aufgelöst.

Als Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten unter dem Bilanzstrich vermerkt ist der Stand des zum 31. Dezember 2005 zur Zwischenfinanzierung aufgenommenen Bankkredits. Diese Bankverbindlichkeiten wurden nach dem Bilanzstichtag von der Landeshauptstadt Stuttgart, Gesellschafterin, übernommen. Die Aufsiedlung des Konversionsgebietes mit 1.100 Wohneinheiten soll im Jahr 2006 abgeschlossen werden.

Die ARGE ParkQuartier Berg wurde mit Wirkung zum 10. Juni 2005 gegründet. Gesellschafter sind zu jeweils 50 % die SWSG und ein weiteres Wohnungsunternehmen. Gegenstand des Unternehmens ist die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit ca. 200 Wohneinheiten. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2005 1.252 T€. Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2005 einen Verlust in Höhe von 832 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 416 T€. Auf eine Abwertung des Beteiligungsansatzes wird verzichtet, da spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen mit einem Gewinn zu rechnen ist.

18. ARBEITNEHMER

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Kaufmännische Mitarbeiter	88
Technische Mitarbeiter	18
Hausmeister (einschließlich Regiemitarbeiter)	45
	151

Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet.

19. GESAMTBEZÜGE

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer 400 T€, für Mitglieder des Aufsichtsrats 34 T€ und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen 64 T€.

20. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Auf Vorschlag der Geschäftsführung und mit Beschluss des Aufsichtsrats sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2005 3.000 T€ in die Bauerneuerungsrücklage und 393 T€ in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

21. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Aufsichtsrat

1. MICHAEL FÖLL
Vorsitzender, Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, CDU

2. MATTHIAS HAHN
Stellvertretender Vorsitzender, Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Städtebau, SPD

3. MUHTEREM ARAS
Steuerberaterin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN

4. ROBERT BAUMSTARK
Mechanikermeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

5. SILVIA FISCHER
Berufsschullehrerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN

6. MARITA GRÖGER
Ergotherapeutin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

7. ALEXANDER KOTZ
Sanitär- und Heizungsbaumeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

8. CHRISTINA METKE
Angestellte, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

9. URSULA PFAU
Hausfrau, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

10. ANNETTE SAWADE
Diplomchemikerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

11. WOLFRAM SCHÖCK
bis 31. Mai 2005, Leiter der Stabsabteilung für Wirtschafts- und Arbeitsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart, parteilos

12. STEFANIE SCHORN
Sozialwissenschaftlerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

13. DR. KLAUS VOGT
ab 27. Oktober 2005, Leiter der Stabsabteilung für Wirtschafts- und Arbeitsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

14. KONRAD ZAISS
Weinbaumeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Freie Wähler

Geschäftsführung

PETER-JÜRGEN RÖHR
bis 30. September 2005, Vorsitzender

WILFRIED WENDEL
ab 1. September 2005, Vorsitzender

MICHAEL PETER HAUSSER
bis 31. Juli 2005

HELMUTH CAESAR
ab 1. Juli 2005

Stuttgart, im März 2006

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Wilfried Wendel

Helmuth Caesar

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2005

ANLAGE A

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 01.01.2005 €	Zugänge 2005 €	Abgänge 2005 €	Umbuchungen 2005 €	Stand 31.12.2005 €	Stand 01.01.2005 €	Zugänge 2005 €	Abgänge 2005 €	Umbuchungen 2005 €	Stand 31.12.2005 €	Stand 31.12.2004 €	Stand 31.12.2005 €
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	526.229,81	35.214,35	48.500,09	0,00	512.944,07	458.445,81	37.009,35	48.500,09	0,00	446.955,07	67.784,00	65.989,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	799.352.320,78	18.852.962,54	4.822.896,49	12.210.458,40	825.592.845,23	230.415.581,82	16.887.962,47	3.155.101,79	65.922,81	244.214.365,31	568.936.738,96	581.378.479,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.821.504,19	168.179,21	37.647,06	2.952.070,12	49.904.106,46	14.653.600,58	1.744.517,62	10.424,22	349.157,83	16.736.851,81	32.167.903,61	33.167.254,65
Grundstücke ohne Bauten	494.439,49	11.712,32	0,00	10.917,75	517.069,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	494.439,49	517.069,56
Bauten auf fremden Grundstücken	2.473.867,14	0,00	0,00	0,00	2.473.867,14	878.117,04	81.008,12	0,00	0,00	959.125,16	1.595.750,10	1.514.741,98
Maschinen	57.318,01	2.630,00	0,00	0,00	59.948,01	55.315,01	1.015,00	0,00	0,00	56.330,01	2.003,00	3.618,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.706.308,82	243.912,39	465.711,31	0,00	2.484.509,90	2.139.264,82	209.479,23	389.097,15	0,00	1.959.646,90	567.044,00	524.863,00
Anlagen im Bau	10.041.307,34	22.050.161,23	60.628,62	- 13.661.834,07	18.369.005,88	145.061,99	0,00	0,00	- 145.061,99	0,00	9.896.245,35	18.369.005,88
Bauvorbereitungskosten	1.108.208,97	1.349.378,25	198.630,25	- 706.833,56	1.552.123,41	0,00	198.630,25	198.630,25	0,00	0,00	1.108.208,97	1.552.123,41
	863.055.274,74	42.678.935,94	5.585.513,73	804.778,64	900.953.475,59	248.286.941,26	19.122.612,69	3.753.253,41	270.018,65	263.926.319,19	614.768.333,48	637.027.156,40
Finanzanlage												
Beteiligungen	920.325,39	215.616,04	720.325,39	0,00	415.616,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	920.325,39	415.616,04
	864.501.829,94	42.929.766,33	6.354.339,21	804.778,64	901.882.035,70	248.745.387,07	19.159.622,04	3.801.753,50	270.018,65	264.373.274,26	615.756.442,87	637.508.761,44

FRISTIGKEIT UND GRUNDPFANDRECHTLICHE SICHERUNG DER VERBINDLICHKEITEN (VERBINDLICHKEITENSPIEGEL)

ANLAGE B

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2005	davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren	davon durch Grundpfandrechte gesichert	davon durch Kommunalbürgschaft gesichert
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(334.237.979,00) 351.290.851,86	(11.216.756,64) 9.511.086,83	(34.210.665,17) 36.183.884,46	(288.810.557,19) 305.595.880,57	(264.662.829,41) 284.543.073,02	(65.918.454,94) 63.171.907,91
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(75.868.010,41) 73.503.937,50	(2.168.265,10) 2.203.793,20	(8.949.779,32) 8.978.953,08	(64.749.965,99) 62.321.191,22	(40.827.974,80) 40.094.770,91	(0,00) 0,00
Erhaltene Anzahlungen	(20.494.133,07) 21.797.935,81	(20.494.133,07) 21.797.935,81	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(11.270.908,35) 11.969.121,89	(11.270.908,35) 11.969.121,89	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(7.448.107,36) 5.171.472,63	(7.448.107,36) 5.171.472,63	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	(231.861,61) 95.685,21	(231.861,61) 95.685,21	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Gesamtbetrag	(449.550.999,80) 463.829.004,90	(52.830.032,13) 50.749.095,57	(43.160.444,49) 45.162.837,54	(353.560.523,18) 367.917.071,79	(305.490.804,21) 324.637.843,93	(65.918.454,94) 63.171.907,91

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2005 regelmäßig und umfassend über die Lage und Entwicklung der SWSG informiert und die Geschäftsführung laufend überwacht. Er hat sich von der Geschäftsführung zeitnah und umfassend über sämtliche wesentlichen Ereignisse und Entwicklungen, potenzielle Chancen und mögliche Risiken ausführlich schriftlich und mündlich unterrichten lassen und mit ihr hierüber beraten. Die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben hat der Aufsichtsrat wahrgenommen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich ist, wurden auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen geprüft, mit der Geschäftsführung besprochen und daraufhin die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Während des Geschäftsjahres 2005 ist der Aufsichtsrat zu acht Sitzungen zusammengekommen. Dabei wurden insbesondere der Wirtschaftsplan 2006 und die Investitions- und Deinvestitionsprogramme und deren Umsetzung beraten und beschlossen.

Im Februar 2005 hat der Aufsichtsrat mit der Benennung von zwei neuen Geschäftsführern einen Generationswechsel in der Unternehmensführung herbeigeführt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2005 wurden von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft. Der Abschlussprüfer hat einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG festgestellt. An den Erörterungen des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss hat der Abschlussprüfer teilgenommen und über seine wesentlichen Prüfungsfeststellungen berichtet. Nach eingehender Prüfung stimmt der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss, dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag zu und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft sowie der Geschäftsführung spricht der Aufsichtsrat seinen Dank und seine Anerkennung für ihren erbrachten Einsatz und die besonderen Leistungen im Geschäftsjahr 2005 aus.



Stuttgart, 18. Juli 2006

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Bestätigungsvermerk.

Bestätigungsvermerk

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, 18. Juli 2006

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Müller-Marqués Berger
Wirtschaftsprüfer

Möhring
Wirtschaftsprüferin

WWW.SWSG.DE



STUTTGARTER WOHNUNGS- UND STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH

WOHNUNGSUNTERNEHMEN DER
LANDESHAUPTSTADT STUTTGART

AUGSBURGER STRASSE 696. 70329 STUTTGART. TELEFON 0711/93 20-0. FAX 0711/93 20-120.