

Geschäftsbericht 2006



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 2006.

Rückblick und Perspektiven

Im Jahr 2006 erwirtschaftete die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft einen Jahresüberschuss von 11,2 Mio. € – ein durchweg befriedigendes wirtschaftliches Ergebnis.

Unser Dank für diese Leistung gilt unseren Mitarbeitern, Geschäftspartnern und Aufsichtsgremien.

Die Aufgabe der SWSG besteht darin, als wirtschaftlich starkes Wohnungsunternehmen im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart lebenswerten und preisgünstigen Wohnraum bereit zu stellen.

Zusammen mit den Mitarbeitern haben wir im vergangenen Jahr die Unternehmensziele ausformuliert. Wir wollen für die nächsten Jahre folgende Schwerpunkte in unserer Geschäftstätigkeit setzen:

Stadtentwicklung und -reparatur: Weiterhin werden wir mit unserer Kompetenz und finanziellen Leistungsfähigkeit auch an weniger rentablen und städtebaulich schwierigen Standorten einen positiven Beitrag für eine wirkungsvolle Stadtentwicklung leisten.

Neubau von Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen: Auch in den nächsten Jahren schaffen wir neuen Wohnraum für alle Altersgruppen und Einkommensschichten.

Modernisierung des Bestandes: Zwei Drittel unserer Wohnungen sind vor 1975 erbaut. Wir passen durch intensive Modernisierungen diese Wohnungen den Wünschen unserer Mieter und den Anforderungen des Wohnungsmarktes an.

Energetische Optimierung: Ein weiteres wichtiges Ziel für uns ist die konsequent energiesparende Bauweise – auch mit innovativen Techniken wie z.B. Erdwärme.

Kinder- und familienfreundliches Wohnen: Einer unserer Schwerpunkte liegt auf familienfreundlichen Wohnungen – sowohl im Neubau als auch im Bestand. Die Wünsche und Bedürfnisse für kindgerechtes Wohnen und Spielen werden in die Planung und Ausführung von Anfang an mit einbezogen.

Altengerechtes Wohnen: Besondere Sorgfalt widmen wir den Wohnbedürfnissen älterer Menschen. In unserer immer älter werdenden Gesellschaft soll einem großen Teil unserer Bevölkerung ein selbstständiges Wohnen und selbstbestimmtes Leben auch noch im hohen Alter ermöglicht werden.

All diese Ziele kann die SWSG nur erreichen, wenn sie auf einen hohen Einsatz ihrer Mitarbeiter und Partner setzen kann. Das soziale Engagement, die Loyalität und die hohe fachliche Kompetenz sind die Pfeiler, auf die sich der Erfolg aller stützt. Dafür bedanken wir uns bei unseren Mitarbeitern und Partnern ganz besonders.

Wir bleiben auch in Zukunft, was wir heute bereits sind: In Stuttgart ein starker Partner mit hoher sozialer Verantwortung.

Stuttgart, 15. Mai 2007

Wilfried Wendel

Helmuth Caesar

SWSG

Inhaltsverzeichnis



Rechtliche Verhältnisse	6
SWSG 2006 – auf einen Blick	8
Organe der Gesellschaft	10
Bericht des Aufsichtsrats	12
Public Corporate Governance	14
Kinderwünsche werden wahr mit der SWSG	18
Beispielhaftes Bauen	22
Der Traum vom eigenen Haus wird wahr	36
Förderung der Auszubildenden	38
Soziales Engagement der SWSG	40
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006	42
Jahresabschluss 2006	60
Anhang für das Geschäftsjahr 2006	66
Bestätigungsvermerk	78



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 2006 – auf einen Blick

Bilanz	2006	2005
Bilanzsumme	751,8 Mio. €	735,1 Mio. €
Eigenkapital	222,0 Mio. €	210,7 Mio. €
Bilanzgewinn	5,2 Mio. €	4,7 Mio. €
Ergebnis		
Jahresüberschuss	11,2 Mio. €	8,1 Mio. €
Eigenkapitalrentabilität	5,0 %	3,9 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	42,7 Mio. €	30,7 Mio. €
Wohnungsbewirtschaftung		
Eigene Mietwohnungen	18.271 WE	18.272 WE
Umsatzerlöse	101,7 Mio. €	101,1 Mio. €
Durchschnittsmiete pro m² und Monat	5,40 €	5,28 €
Fertigstellungen Neubau	152 Einheiten	28 Einheiten
Investitionsvolumen Neubau	18,1 Mio. €	6,2 Mio. €
Fertigstellungen Modernisierung	141 Einheiten	332 Einheiten
Investitionsvolumen Modernisierung	10,2 Mio. €	23,6 Mio. €
Instandhaltungsaufwand	18,2 Mio. €	18,9 Mio. €
Bauträgergeschäft		
Übergebene Eigentumsmaßnahmen	155 Einheiten	141 Einheiten
Umsatzerlöse	38,0 Mio. €	38,6 Mio. €
Liegenschaftsverkäufe		
Streubesitz- und Blockverkäufe	185 Einheiten	276 Einheiten
Erlöse	7,6 Mio. €	5,8 Mio. €
Mitarbeiter inkl. Auszubildende (am Jahresende)	149,7	156,5





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

12. DR. KLAUS VOGT
Leiter der Stabsabteilung für Wirtschafts- und Arbeitsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

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

Geschäftsführung

WILFRIED WENDEL
Vorsitzender

HELMUTH CAESAR



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr intensiv und regelmäßig mit der Lage und den Perspektiven der SWSG befasst. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat zeitnah und umfassend über sämtliche wesentliche Ereignisse und Entwicklungen, potentielle Chancen und mögliche Risiken ausführlich schriftlich und mündlich unterrichtet.

Die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden 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 beraten und daraufhin die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Während des Geschäftsjahres ist der Aufsichtsrat zu sechs Sitzungen zusammengekommen. Dabei wurden insbesondere der Wirtschaftsplan 2007 sowie die Investitions- und Verkaufsprogramme und deren Umsetzung beraten und beschlossen. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrats von der Geschäftsführung laufend über wichtige Entwicklungen und anstehende Entscheidungen unterrichtet.

Der Aufsichtsrat der SWSG hat im vergangenen Jahr der Anwendung der Public Corporate Governance der Landshauptstadt Stuttgart zugestimmt. Der von der Landeshauptstadt Stuttgart entwickelte Public Corporate Governance Kodex soll das öffentliche Interesse und die Ausrichtung der Beteiligungsunternehmen der Landeshauptstadt am Gemeinwohl absichern. Der Beschluss bedeutet eine freiwillige Selbstverpflichtung der SWSG und ihrer Gremien, den erhöhten Anforderungen an Transparenz, Steuerung und Kontrolle eines öffentlichen Unternehmens gerecht zu werden.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2006 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 den Prüfungsverlauf und die Prüfungsergebnisse berichtet. Nach eingehender Prüfung hat der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss, dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag zugestimmt und der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses empfohlen.

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 2006 aus.

Stuttgart, 15. Mai 2007

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Michael Föll
Erster Bürgermeister



Public Corporate Governance.



Für mehr Transparenz

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat im Jahr 2006 einen Public Corporate Governance Kodex für ihre Beteiligungsgesellschaften aufgestellt. Das Regelwerk zur Public Corporate Governance hat Standards für eine gute Unternehmensführung entwickelt und soll das öffentliche Interesse und die Ausrichtung der öffentlichen Unternehmen am Gemeinwohl durch eine Steigerung der Transparenz und Kontrolle absichern. Die SWSG und ihre Gremien haben sich zu diesem Kodex bekannt und dessen Anwendung beschlossen.

GUTE ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT

Geschäftsführung und Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat zeitnah und umfassend über sämtliche Ereignisse und Entwicklungen, potentielle Chancen und mögliche Risiken ausführlich unterrichtet. Die Unterrichtung des Aufsichtsrats durch die Geschäftsführung erfolgte sowohl durch schriftliche Beschluss- oder Informationsvorlagen als auch persönlichen Vortrag. Die schriftlichen Unterlagen wurden auch der Beteiligungsverwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart rechtzeitig übermittelt. Turnusmäßig legt die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat folgende Berichte vor:

- Wirtschaftsplan
- Geschäftsbericht
- Situationsbericht im Sinne von § 90 AktG
- Berichte über die Prüfung des Jahresabschlusses mit Lagebericht
- Berichte von externen Gutachtern und Prüfern

Geschäftsführung und Aufsichtsrat sind ihren Pflichten unter Beachtung ordnungsgemäßer Unternehmensführung nachgekommen; sie haben die Sorgfaltspflichten einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführung bzw. eines Aufsichtsrats gewahrt. Der Aufsichtsratsvorsitzende achtet auf die Einhaltung der Verschwiegenheitspflicht der Aufsichtsratsmitglieder.

AKTIVER AUFSICHTSRAT

Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden mittels Entsendung durch die Gesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart bestellt. Aufsichtsratsvorsitzender ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständige Beigeordneter, der Erste Bürgermeister der Landeshauptstadt.

Die Vertreter der Landeshauptstadt Stuttgart berücksichtigen bei der Ausübung ihres Mandates die besonderen Interessen der Landeshauptstadt und der Beschlüsse der gemeinderätlichen Gremien. Sie setzen sich aktiv für die Umsetzung der Public Corporate Governance ein.

Der Aufsichtsrat der SWSG hat sich im Wirtschaftsjahr 2006 umfassend mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft befasst. Er hat in fünf ordentlichen und einer außerordentlichen Sitzung sowie in fünf Sitzungen des Vergabeausschusses Angelegenheiten der Gesellschaft behandelt und die ihm nach der Geschäftsordnung vorbehaltenen Entscheidungen getroffen. Die Wertgrenzen für zustimmungspflichtige Geschäfte werden regelmäßig überprüft und wurden zuletzt im Jahr 2005 angepasst.

Anlässlich einer Fachexkursion des Aufsichtsrats nach Basel und Zürich wurden beispielhafte Städtebau- und Wohnungsprojekte in einem vergleichbaren Umfeld besichtigt und für die künftige Arbeit der SWSG in diesem Segment bewertet.

Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsführung hat ein regelmäßiger Kontakt stattgefunden. Es wurden unter anderem die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement beraten. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsratsvorsitzenden fortlaufend über besondere Ereignisse berichtet.

Der Aufsichtsrat hat einen Vergabeausschuss für die Zustimmung zur Beauftragung von Bauleistungen ab einer bestimmten Auftragssumme gebildet. Vorsitzender des Vergabeausschusses ist der Aufsichtsratsvorsitzende.

Im Aufsichtsrat ist kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung. Kein Aufsichtsratsmitglied hat die maximale Zahl von fünf Aufsichtsratsmandaten überschritten; davon ausgenommen ist – entsprechend den Regelungen im Kodex – der Aufsichtsratsvorsitzende und Erste Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart.

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder entspricht der Verantwortung und dem Tätigkeitsumfang und trägt der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens Rechnung. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats werden im Anhang zum Jahresabschluss ausgewiesen. Weitere Vergütungen oder Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen hat es nicht gegeben.

Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen. Bei Abwesenheit erfolgt die Teilnahme an Beschlussfassungen über Stimmvollmacht oder –botschaft.

Der Aufsichtsrat hat sich nach Abschluss des Geschäftsjahres mit der Effizienz seiner Tätigkeit befasst. Es waren nach seinen Feststellungen keine Ereignisse zu verzeichnen, die eine eingeschränkte Effizienz erkennen lassen.

GESCHÄFTSFÜHRUNG KONZENTRIERT SICH AUF ÖFFENTLICHEN AUFTRAG

Die Geschäftsführer treffen ihre Entscheidungen partnerschaftlich und orientieren sich dabei an gesamtstädtischen Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart.

Zusammen mit den Mitarbeitern wurden im vergangenen Jahr die Unternehmensziele ausformuliert und dem Aufsichtsrat vorgestellt. Daraus abgeleitet wurden dann klare und messbare operative Vorgaben für die Unternehmensorganisation.

Im Wirtschaftsjahr 2006 hat die SWSG einen Geschäftspartnerkodex entwickelt, der zur Grundlage der Geschäftsbeziehungen zu anderen Unternehmen gemacht wurde. Der Kodex beschreibt die Erwartungen der SWSG an eine partnerschaftliche Zusammenarbeit und dient so der Klarheit und Transparenz bei den Vertragspartnern.

Die Vergütung der Geschäftsführung ist erfolgsabhängig und wird im Anhang zum Jahresabschluss individualisiert und unter Angabe der Vergütungsstruktur ausgewiesen. Die Prüfung der Vergütungszahlungen durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer ergab keine Beanstandungen.

Für die Geschäftsführung wurde im Jahr 1999 eine D&O-Versicherung abgeschlossen und vom Aufsichtsrat genehmigt. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart.

KEINE WESENTLICHEN INTERESSENKONFLIKTE

Die Mitglieder der Geschäftsführung haben die Regeln des Wettbewerbsverbots beachtet. Sie haben weder Vorteile gefordert noch angenommen oder solche Vorteile Dritten ungerechtfertig gewährt. Sie haben die Unternehmensinteressen gewahrt und keine persönlichen Interessen verfolgt.

Geschäfte zwischen dem Unternehmen und den Mitgliedern der Geschäftsführung sowie ihnen nahestehenden Personen oder nahestehenden Unternehmungen haben nicht stattgefunden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats zeigen sich bei ihrer Mandatsausübung den Unternehmensinteressen verpflichtet. Gleichzeitig haben sie die besonderen Interessen der Landeshauptstadt Stuttgart berücksichtigt und keine persönlichen Interessen verfolgt, noch Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, für sich selbst genutzt.

Beratungs- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge der Gesellschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrats bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Dem Aufsichtsrat wurden zwei Beschlussvorlagen wegen Auftragsvergaben an ein Unternehmen des Aufsichtsratsmitgliedes Stadtrat Alexander Kotz zur Zustimmung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat entsprechend seiner Regeln die Vergabe von Bauleistungen an das Unternehmen ohne die Teilnahme von Herrn Stadtrat Kotz beraten und der Vergabe zugestimmt.

TRANSPARENZ GEWÄHRLEISTET

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt. Lagebericht und Anhang orientieren sich an den Vorgaben für börsennotierte Gesellschaften. Vor der Beratung im Aufsichtsrat wurde der Jahresabschluss mit der Beteiligungsverwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart abgestimmt.

Der Aufsichtsrat, vertreten durch den Aufsichtsratsvorsitzenden, hat den Jahresabschluss unter Einbeziehung des Haushaltsgrundsätzegesetzes von unabhängigen Jahresabschlussprüfern prüfen lassen. Dabei hat er eigene Prüfungsschwerpunkte festgelegt. Der Abschlussprüfer hat dem Aufsichtsrat über keine wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse berichtet.

Der Jahresabschluss wurde in öffentlicher Sitzung vom Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen beraten und festgestellt. Die Landeshauptstadt Stuttgart veröffentlicht jährlich einen Beteiligungsbericht mit einer Darstellung des Unternehmensergebnisses und des Geschäftsverlaufes, der auch im Internet zugänglich ist.





Kindgerechtes Bauen von Anfang an

„Kinderbeteiligung am Spielplatzbau“ ist ein Modell-Projekt der SWSG, das auf eine großartige Resonanz stößt. Das Prinzip ist einfach, aber wirkungsvoll: in einem so genannten „Kinderstadtplanungsbüro“, das genauso eingerichtet ist wie ein „richtiges“ Planungsbüro mit großen Tischen, Plänen, Malstiften usw., können die Kinder ihre Wunschvorstellung von einem Spielplatz zeichnen und beschreiben. Zum Beispiel stehen viel Sand und viele Schaukeln auf der Kinder-Hitliste ganz oben, ebenso wie Blumen oder kreative Ideen wie ein „Puppenautomat mit Sprechanlage“.

Der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt: alle Vorschläge werden in einer Mappe gesammelt, als Buch gebunden und dienen der SWSG dann als Handlungsvorlage.

Die SWSG hat so bereits vier Spielplätze nach den Wünschen und Vorschlägen der Kinder geplant. Ziel ist, unter Beteiligung der Kinder auch die Eltern in dieses Konzept einzubinden: als Paten für Spielplätze und zur Stärkung der Mitverantwortung. Die Kommunikation der Bewohner untereinander wird so verbessert und gestärkt.

Die Kinder wiederum lernen, ihre Vorstellungen und Wünsche einzubringen, sich verantwortlich zu fühlen, stärken ihr Selbstbewusstsein und lernen, gemeinsam ein Projekt zu planen.

Auch in Zukunft wird es das „Kinderstadtplanungsbüro“ der SWSG auf diversen Baustellen geben – damit Kinder sich von Anfang an in ihrem neuen Zuhause wohl fühlen können und Kinderwünsche wahr werden.





Ihr seid dabei !!!

Kinder bei der Spielplatzplanung



Ihr seid alle recht herzlich eingeladen

Wer: Alle Kinder aus der Bottroper Straße zwischen 2 und 8 Jahren

Wann: Dienstag, 20.3.2007 von 14:30 bis ca. 17:30 Uhr

Wo: am Sandkasten in der Bottroper Straße 45-69

Wir freuen uns auf Eure Wünsche und Ideen!

Herzliche Einladung

an alle Erwachsenen, die an unserer Aktion Interesse haben

Wann: Donnerstag, 29.3.2007, 18 Uhr

Wo: Nachbarschaftszentrum, Am Römerkastell 73

Hier wollen wir Ihnen die Aktion und die Ergebnisse der Kinderbeteiligung vorstellen. Dabei können Sie auch Ihre Anregungen und Ergänzungen einbringen.

SWSG

Ansprechpartnerin:
Simone Hasenack Tel.: 9320438





Vielseitige und erfolgreiche Projekte

Von der Modernisierung denkmalgeschützter Häuser bis zur Flächenentwicklung im Städtebau: die Bautätigkeit der SWSG war auch 2006 wieder vielseitig und erfolgreich. Ihr Engagement dokumentieren die Beispiele der folgenden Seiten. 2006 baute die SWSG insgesamt 305 Wohnungen und modernisierte 141. Das Unternehmen beteiligt sich an zahlreichen Investorenwettbewerben oder organisiert eigene Architektenwettbewerbe für anspruchsvolle Bauvorhaben in der Stadtentwicklung.









Gute Architektur für Stuttgart

Die SWSG leistete 2006 mit der Entwicklung von einigen großen Wohnbauprojekten einen vielfältigen Beitrag zur Stadtentwicklung. Zusammen mit dem Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Stuttgart, konnte der national ausgeschriebene Investorenwettbewerb am Killesberg (Maybachstraße) gewonnen werden. Zudem ist in Stuttgart-Heslach „Am Lerchenrain“ eine viele Jahre brach liegende innerstädtische Gewerbefläche zu Wohnungen umgenutzt worden und in die Bauphase getreten.

Ein weiteres Großprojekt bildet der 1. Bauabschnitt vom ParkQuartier Berg, der 2006 weitestgehend fertig gestellt werden konnte. Durch diese Schlüsselprojekte versucht das kommunale Unternehmen in besonderem Maße, die fehlenden Wohnungsangebote der Stadt auszugleichen und die städtische Wohnungspolitik aktiv zu unterstützen. Gemeinsam ist diesen Projekten in verdichteten Stadtlagen die unmittelbare Nähe zu Grünräumen, die sie gerade auch für Familien sehr attraktiv machen.

PARKQUARTIER BERG IN STUTTGART-OST

Die Abbildungen zeigen den ersten Bauabschnitt des Quartiers, welches zusammen mit der LBBW Immobilien GmbH entwickelt, geplant und vermarktet wurde. Die Bauträgermaßnahme wird bis Ende 2008 in allen drei Bauabschnitten fertig gestellt sein. Stuttgart erhält damit oberhalb seiner städtischen Mineralbäder eine neue Adresse zum Wohnen.









1. PREIS „WOHNEN AM HÖHENPARK KILLESBERG“ IN STUTTGART-NORD
Zwölf würfelförmige Stadthäuser gruppieren sich um einen gemeinschaftlichen langgestreckten Quartiersplatz. Unterschiedlichste Familienangebote mit Privatgärten ergänzen eine große Bandbreite an Geschosswohnungen mit „Loftwohnatmosphäre“. Die hochwertige Wohnanlage erhält eine fußläufige Verbindung zum Höhenpark Killesberg.

Das Projekt wird zusammen mit dem Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH entwickelt, gebaut und vertrieben und ist Ergebnis eines überregionalen Investorenwettbewerbs, den die Arbeitsgemeinschaft aus SWSG und Siedlungswerk 2006 mit dem 1. Preis für sich entscheiden konnte.



LÜBECKER STRASSE, HALLSCHLAG IN STUTTGART-BAD CANNSTATT
Ein SWSG-internes Gutachterverfahren favorisiert den dargestellten Entwurf mit einem großzügig durchgrünten Ensemble von „Stadthäusern“. Die Konzeption ist mittelfristig eines der Entwurfsbeispiele für die zukünftige systematische Entwicklung des Hallschlags – hier in seinem nordwestlichen Randbereich.

„AM LERCHENRAIN“, HESLACH IN STUTTGART-SÜD
Das Projekt „Am Lerchenrain“ bildet den Schlussstein der Stadtreparatur im Bereich Burgstallstraße in Stuttgart-Heslach. Nach der erfolgreichen Konversion des Burgstall Carrés entsteht vis-à-vis – in direkter Nachbarschaft zum Stadtwald – ein neues Quartier aus einem Mix von Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern.





Neuer Lebens- und Wohnraum

Hauptzielgruppe der SWSG sind Familien und Senioren. Für beide Bevölkerungsgruppen wurden auch 2006 attraktive und vielfältige Wohnungsangebote erstellt. Überwiegend entstehen die Projekte auf innerstädtischen Entwicklungsflächen. Damit konsolidieren diese Projekte eine städtebaulich unbefriedigende Situation oder ergänzen den Bestand. Typische Beispiele für eine solche Nachverdichtung bilden die aktuellen Bauvorhaben im Fasanenhof.
Mit dem besonders erfolgreichen Verkaufsprojekt „Burgstall Carré“ in Stuttgart-Heslach wurde ein innerstädtisches Gewerbeobjekt in ein Wohnungsprojekt gewandelt. Ein weiteres Beispiel für die Strategie der „Binnenentwicklung“ ist das Knecht-Areal in der Bad Cannstatter Neckarvorstadt. Auch hier wurde ein Gewerbehof abgerissen, um einem Bauprojekt mit verschiedenen Wohnformen Platz zu schaffen.

Insgesamt hat die SWSG 2006 305 Wohneinheiten fertig gestellt und sich damit als der Marktführer in Stuttgart behauptet.

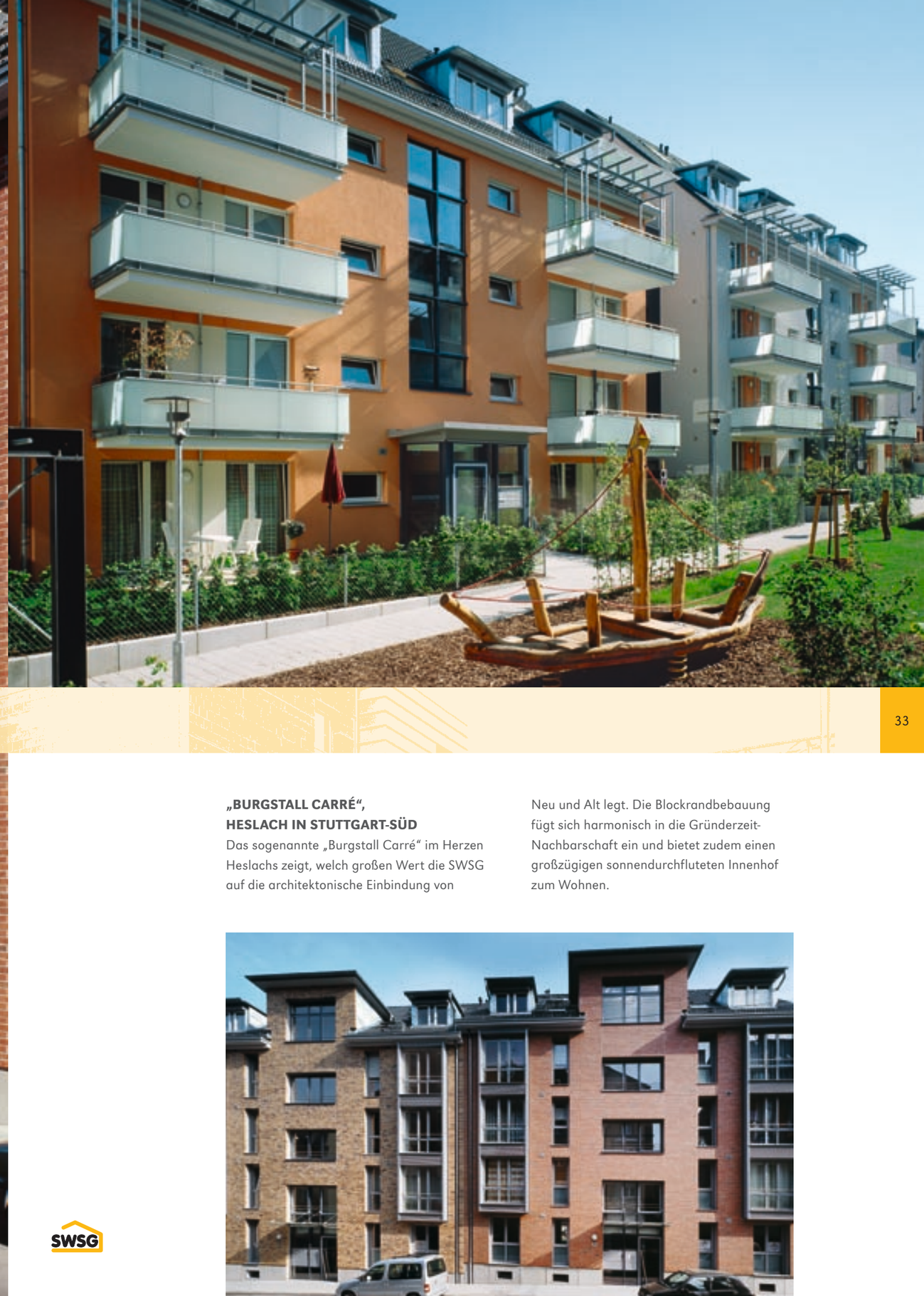
MELUNER STRASSE
IN STUTTGART-VAIHINGEN (LINKS)
Als Abschluss des Neubaugebietes „Im Lauchäcker“ erstellt die SWSG insgesamt 56 komfortable und moderne Eigentumswohnungen mit unverbaubarem Blick ins Grüne. Das Projekt ergänzt die zahlreichen umliegenden Einfamilienhäuser mit einem Wohnungsangebot an 2-4 Zimmer-Wohnungen.

KURT-SCHUMACHER-STRASSE,
FASANENHOF
IN STUTTGART-MÖHRINGEN (UNTEN)
Die Abbildung zeigt ein Beispiel von geförderten Mietwohnungen, die 2006 fertig gestellt wurden. Das Projekt wird durch eine benachbarte Eigentumsanlage und die Modernisierungen in der Markus-Schleicher-Straße ergänzt.









„BURGSTALL CARRÉ“,
HESLACH IN STUTTGART-SÜD

Das sogenannte „Burgstall Carré“ im Herzen Heslachs zeigt, welch großen Wert die SWSG auf die architektonische Einbindung von Neu und Alt legt. Die Blockrandbebauung fügt sich harmonisch in die Gründerzeit-Nachbarschaft ein und bietet zudem einen großzügigen sonnendurchfluteten Innenhof zum Wohnen.



Für mehr Wohn- und Lebensqualität

Mit 141 Fertigstellungen im Modernisierungsbereich hat die SWSG ihre Anstrengungen des Vorjahres weitergeführt.

Die Energieeinsparung steht im Mittelpunkt der Modernisierungstätigkeit. Die SWSG bemüht sich bei der energetischen Modernisierung mindestens den Neubaustandard nach der Energieeinsparverordnung zu erreichen. Durch moderne Heizungsanlagen kann der Primärenergieverbrauch deutlich gesenkt werden. In Planung 2007 befinden sich Projekte, die teilweise die Neubaustandards um 30 % unterschreiten. In der Pilotphase ist ein DENA Projekt EnEV-50, das den Neubaustandard halbiert. Dieses Projekt wird durch die Deutsche Energie Agentur begleitet.

Besonderes Augenmerk wurde auf die denkmalgerechte Gestaltung bei historisch bedeutsamen Städteplanungen gelegt. Als Beispiele dafür stehen die Raitelsbergsiedlung in Stuttgart-Ost und die Sanierung der Inselsiedlung. Bei den Modernisierungen der Nachkriegsbauten bemüht sich die SWSG, die handwerklichen Details der ursprünglichen Bauzeit zu konservieren. Vorrangiges Ziel ist es, die modernisierten Gebäude in die gesamte Siedlung harmonisch einzufügen.

KRÖTENWEG/ENGELBERGSTRASSE, GIEBEL IN STUTTGART-WEILIMDORF
Systematisch wird die SWSG ihren Bestand in Giebel während der nächsten Jahre modernisieren. Die beiden Abbildungen zeigen den 1. Bauabschnitt aus 2006 – jeweils die Westseiten mit den vorgelagerten Wintergärten. Drei neue Kopfbauten an den Giebelseiten werden 2008 fertig gestellt.







EULERSTRASSE, DÜRRLEWANG IN STUTTGART-FEUERBACH
Die insgesamt 24 Wohnungen (in zwei Bauabschnitten) wurden im Jahr 2006 durchgreifend modernisiert. Zusammen mit den Modernisierungen in der Schopenhauer Straße und im Junoweg sind damit die meisten SWSG-Wohnungen in Dürrlewang saniert.



MARKUS-SCHLEICHER-STRASSE, FASANENHOF IN STUTTGART-MÖHRINGEN
Die neubaugleiche Modernisierung in drei Bauabschnitten verbessert die Wohnqualität des gesamten Quartiers. Durch eine zentrale Quartiersgarage konnten die Parkplatzprobleme der Siedlung gelöst werden. Die Abbildung zeigt die geförderten Mietwohnungen des 1. Bauabschnittes vor und nach der Sanierung.





„Es war einfach Liebe auf den ersten Blick.“

Der Traum vom eigenen Haus wird wahr

So schildern das Ehepaar Rose und Hans Lang ihre Erfahrungen beim Kauf ihres Traumhauses von der SWSG.

Freitag, der 13. ist für Rose und Hans Lang ein Glückstag. Denn an diesem Tag im Mai 2005 sind sie in ihr persönliches Traumhaus eingezogen.

Gebaut und verkauft wurde das Reihenhaus in Stuttgart-Steinhaldenfeld von der SWSG. Das neue Zuhause von Ehepaar Lang hat 150 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer.

Eine Anzeige der SWSG in einer Stuttgarter Lokalzeitung hatte Hans Lang neugierig gemacht. Da bereits ein offener Besichtigungstermin für das kommende Wochenende angegeben war, entschloss sich das Ehepaar zu einem spontanen Sonntagsausflug. Bereits das Musterhaus der SWSG begeisterte das Ehepaar Lang so sehr, dass sie schon bei der ersten Besichtigung den Zollstock zückten und die Räume ausmaßen. „Es war einfach Liebe auf den ersten Blick. Und so wollten wir auch gleich wissen, ob unsere Möbel in das Haus passen würden“, erklärt Rose Lang.

Von der Besichtigung bis zum Einzug – kompetent begleitet von der SWSG.

Besonders gefällt den beiden die moderne, offene Architektur sowie die Lage des Hauses. Als letztes in der Baureihe liegt es direkt am Feldrand und hat einen angenehm großzügigen Abstand zu den Nachbarhäusern. Vor und hinter dem Haus sorgt ein Garten für reichlich Platz zum Erholen im Grünen. Bodentiefe Fensterfronten lassen viel Sonne und Licht ins Haus. Eine Dachterrasse lädt zum gemütlichen Ausruhen unter freiem Himmel ein.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Bauweise als Niedrigenergiehaus mit einer entsprechend starken Isolierung, von der nicht nur Hans Lang nachhaltig beeindruckt war: „Selbst die Handwerker, die unsere Sonnenmarkise im vorderen Garten anbrachten, waren ganz erstaunt, wie dick die Isolierung unseres Hauses ist.“

Bereits am ersten Tag nach der Besichtigung hatte das Ehepaar die endgültige Entscheidung gefällt und das Haus bei ihrem Verkaufsberater der SWSG reserviert. Alle weiteren Schritte, wie beispielsweise die Finanzierung und der Verkauf der Eigentumswohnung, wurden erst danach in Angriff genommen.

Laut Rose Lang vergingen „zwischen der Kaufentscheidung und dem Einzug in unser neues Heim kurze zwei Monate. Es war eine wirklich spontane und emotionale Entscheidung für das Haus. Wir sind glücklich, diesen Schritt getan zu haben.“

Entsprechend froh war das Ehepaar, in der SWSG einen seriösen und vertrauenswürdigen Partner gefunden zu haben. Mit der gesamten Betreuung waren die Langs hoch zufrieden – nicht ohne Grund: Vor allem in der qualifizierten Verkaufsberatung und der problemlosen Kaufabwicklung zeigten sich die Vorteile eines „alteingesessenen Unternehmens der Stadt Stuttgart,“ wie Hans Lang die SWSG umschreibt. Diese war nicht nur bei der Zahlungsweise entgegenkommend, sondern hielt auch mündliche Absprachen zuverlässig ein.

Zusätzlich nahmen Vertreter der Wohnungsbaugesellschaft Termine mit Handwerkern wahr und sorgten für einen stets reibungslosen Ablauf des Innenausbaus. Da es sich um einen Neubau handelte, konnten die Langs die Innenausstattung individuell wählen.

Ein neues Zuhause, neue Freundschaften, neues Lebensgefühl.

Inzwischen sind seit dem Einzug zwei Jahre vergangen, in denen sich das Ehepaar bestens eingelebt hat. Besonders freuen sich die Langs über die echte Nachbarschaftsgemeinschaft, die sich im Neubaugebiet entwickelt hat. Die Nachbarn helfen sich gegenseitig und haben erst kürzlich einen gemeinsamen Grillabend veranstaltet – ein für die Langs bisher ungewohntes Erlebnis.

In seinem neuen Haus fühlt sich das Ehepaar einfach rundum wohl. Nicht zuletzt, weil beide Partner sich ihre besonderen Wünsche verwirklichen konnten: Hans Lang hat nun einen eigenen Hobbyraum, in dem er zusammen mit seinen Enkeln an einer Werkbank arbeitet. Und seine Frau Rose hat endlich den lang ersehnten eigenen Garten, in dem sie Tomaten und Erdbeeren anbaut. „Hier wohnt es sich einfach schön. Genau so, wie man sich das erträumt,“ so das glückliche Fazit von Rose und Hans Lang.

Förderung der Auszubildenden.



Auszubildendenaustausch bei der SWSG

Bei der SWSG werden die Auszubildenden in jeder Phase ihrer Ausbildung optimal und individuell auf ihren späteren Berufsweg vorbereitet. Theorie und Praxis gehen hier Hand in Hand: von Anfang an arbeiten die Auszubildenden in allen Abteilungen des Unternehmens mit und lernen dabei die verschiedenen Anforderungsprofile von Grund auf kennen.

In Projekten, betrieblichen Seminaren und mit konkreten Aufträgen vermittelt die SWSG den Auszubildenden Fachwissen ebenso wie methodische, soziale und persönliche Kompetenzen.

Im zweiten Ausbildungsjahr haben die Auszubildenden bei entsprechender Leistung und Motivation die Chance, im Rahmen eines Auszubildendenaustausches Erfahrungen in anderen Unternehmen zu machen. Seit 2006 findet eine Kooperation zwischen fünf Wohnungsunternehmen in Dortmund, Bochum, Leipzig, Berlin und Stuttgart statt.

Ziele dieses Förderungsprogramms sind unter anderem:

- Förderung der Persönlichkeitsentwicklung und der fachspezifischen Fähigkeiten und Fertigkeiten - zusätzlich zum Fachwissen
- Neue Lernstrategien und -techniken, vernetztes und interdisziplinäres Denken, Flexibilität, Arbeitstugenden und -prozesse
- Entwicklung und Vertiefung von Kundenorientierung
- Nutzung anderer und neuer Medien zur Kundenaquisition
- Kennenlernen unterschiedlicher Wohnungs- und Vermietungsmärkte sowie deren Infrastruktur
- Aufbau eines Netzwerkes innerhalb der Wohnungswirtschaft



So nutzte der Auszubildende Lukas Müller im Oktober 2006 die Gelegenheit, bei der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Erfahrungen zu sammeln. Seine Erlebnisse waren durchweg positiv: ob es um die Auswertung von Fragebögen ging, die Teilnahme an Mietersprechtagen, Wohnungsbesichtigungen oder die spezielle Situation der Wohnungsunternehmen im Osten – für Lukas Müller waren es wertvolle Einsichten, von denen er auch in seiner weiteren Ausbildung profitierte.

Die Eindrücke über andere Vorgehensweisen in Arbeitsabläufen und andere Mieterklientel sowie die sehr gute Betreuung während seines Aufenthaltes haben ihm „viele neue Ideen und neuen Schwung fürs Tagesgeschäft“ gebracht.

Die SWSG wird auch weiterhin Auszubildende in diesem Sinne fördern und unterstützen.



Miteinander füreinander da sein.

Soziales Engagement der SWSG

Für die SWSG ist mit dem Schaffen von Wohnraum mehr verbunden als Bauen und Vermieten: Wir nehmen soziale Verantwortung wahr und engagieren uns für die Menschen, die in unseren Wohnungen leben und wohnen. Sie sollen in ihr Umfeld gesellschaftlich integriert und mit den Menschen ihrer Nachbarschaft verbunden sein.

Deshalb unterstützt die SWSG Projekte, Einrichtungen und Vereine in der Landeshauptstadt, die einen Bezug zu unseren Mietern haben. Im vergangenen Jahr haben wir die Schwerpunkte unserer Förderung auf das Engagement für Kinder und auf die Integration ausländischer MitbürgerInnen gesetzt.

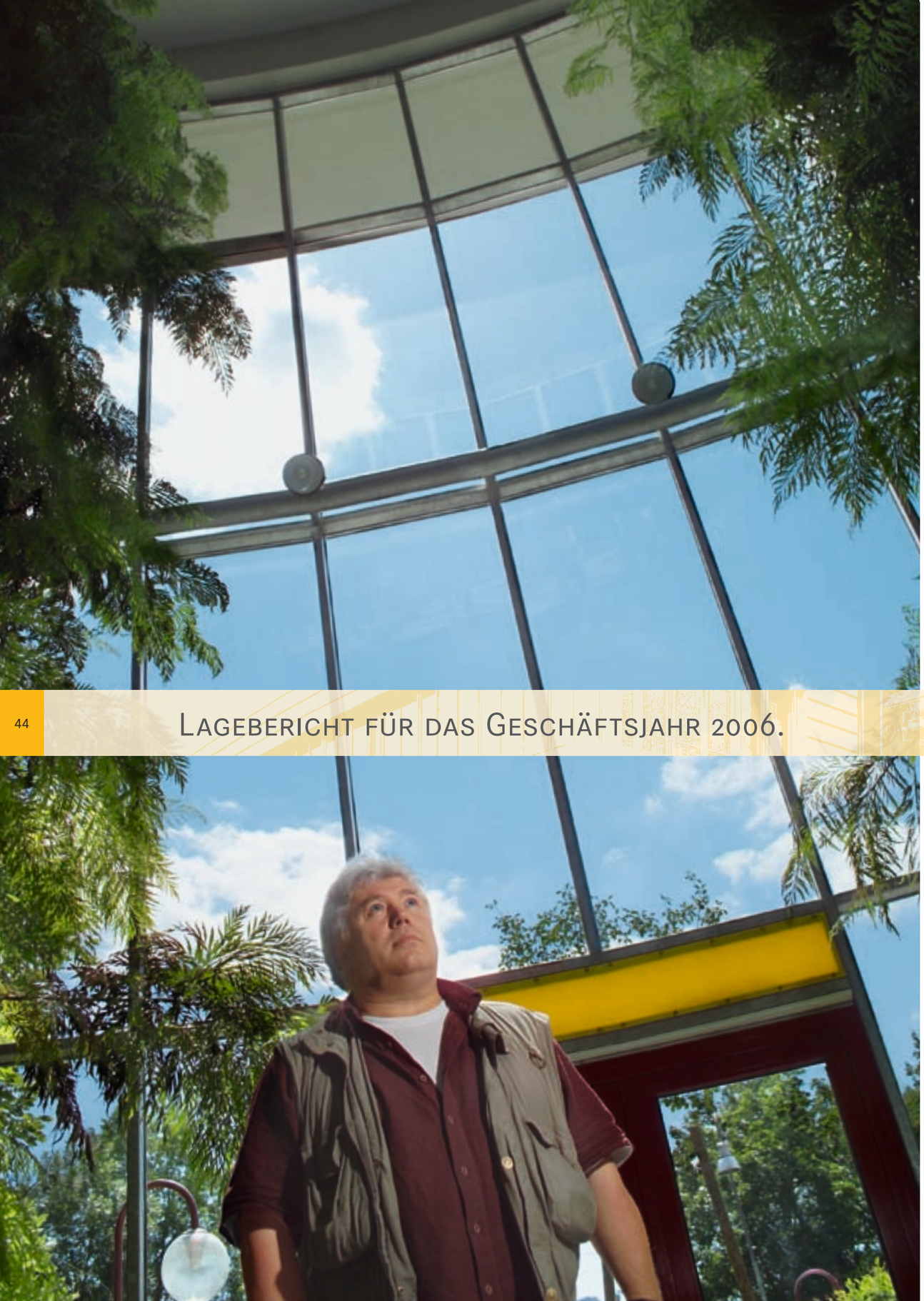
Neben vielen kleineren Projekten waren uns die vier folgenden Initiativen besonders wichtig. Die Empfänger der größten Spenden haben allesamt beispielhafte Konzepte entwickelt, die Erfolg versprechen oder sich bereits bewährt haben. Sie alle sind dringend auf Spenden für den Erfolg ihrer Projekte angewiesen.

„Die Rasselbande“
In der Kindertagesstätte des gleichnamigen privaten Vereins im Stuttgarter Westen engagieren sich Eltern ehrenamtlich. Sie kochen, gestalten Spiel- und Rasenflächen und übernehmen Aufgaben in der Verwaltung. Im Moment benötigt die Tagesstätte dringend eine zeitgemäße EDV-Ausrüstung, um alle ihre Aufgaben effizient erledigen zu können.

Raitelsbergschule – Sprachcamps
Die Grundschule im Stuttgarter Osten bietet ihren Erstklässlern Sprachcamps in der freien Natur mit dem Titel „Dein Theater, das Theater auf Bestellung“. Kinder von Zuwanderern und solche aus problematischen sozialen Verhältnissen machen einen Großteil der Schülerschaft aus. Sie sollen sich in den Camps spielerisch Sprach- und Lesekompetenz aneignen und soziale Verhaltensweisen erlernen.

„Haus 49“ – „Freunde schaffen Erfolg“
Das internationale Stadtteilzentrum in Stuttgart-Nord hat zusammen mit der Rosensteinschule das Projekt „Freunde schaffen Erfolg“ initiiert. Damit will man der Tatsache entgegenwirken, dass dort 30 % der schulpflichtigen Jugendlichen und Kinder ihre Berufsausbildung frühzeitig abbrechen. Die Hauptschüler bekommen einen „Peer“ zur Seite gestellt – einen berufstätigen Paten aus der Nachbarschaft –, der sie von der achten Klasse bis zum ersten Ausbildungsjahr begleitet. Die SWSG-Spende soll den Start des Projekts ermöglichen. Bereits 2003 wurde „Haus 49“ für seine beispielhafte Integrationsarbeit durch die Unesco ausgezeichnet.

AWO Stuttgart – „Pro:Sie“
Der Migrationsdienst der Arbeiterwohlfahrt startet das Projekt: „Stärkung der Integrationsfähigkeit und des ehrenamtlichen Engagements ausländischer Frauen“. Dabei sollen ausländische Frauen, die hier in Deutschland leben und schon erfolgreich Kurse zur Integration besucht haben, für ihre ausländischen MitbürgerInnen als „Vermittlerin“ zu deutschen MitbürgerInnen ausgebildet werden, um ehrenamtliche Netzwerke zu knüpfen. Ziel ist die Verständigung zwischen Zuwanderern und ihren deutschen Nachbarn sowie die Stärkung des Selbstwertgefühls, der Sprachkenntnisse und der sozialen Kompetenz ausländischer Frauen.



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. Die SWSG ist mit 35 Hausverwalterbüros 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

Die Tätigkeitsschwerpunkte sind das Management und die Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestandes sowie Bauträgergeschäft. Zur Realisierung stiller Reserven werden stetig Wohneinheiten aus dem Anlagevermögen, sowohl aus dem Streubesitz als auch gesamte Liegenschaften, in geringem Umfang veräußert.

Rahmenbedingungen

Im Jahr 2006 hat sich in Deutschland der im Vorjahr begonnene Konjunkturaufschwung deutlich verstärkt. Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2006 preisbereinigt um 2,5 % gewachsen. Im Südwesten konnte die baden-württembergische Konjunktur sogar um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zulegen. Damit verzeichnete das Land seit dem Boomjahr 2000 mit einem Wachstum von 3,7 % die zweithöchste Wachstumsrate der letzten 15 Jahre. Zentraler Wachstumsmotor mit einem Anteil von einem Drittel an der gesamten Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs war dabei die Industrie, deren preisbereinigte Auslandsumsätze gegenüber dem Vorjahr um 10,5 % gestiegen sind. Auch die Inlandsumsätze zeigten ein deutliches Plus von 4,6 %, und die hohe Investitionsneigung auf dem Binnenmarkt führte nach mehr als zehnjähriger Talfahrt zu einer spürbaren Erholung im Baugewerbe.

Mit dem kräftigen Wirtschaftswachstum wurden die Erwartungen der Wirtschaftsinstitute übertroffen, die für das vergangene Jahr ein Wirtschaftswachstum von 1,5 % bis 2 % prognostiziert hatten. Auch für 2007 wird trotz der seit Jahresbeginn wirksam gewordenen massiven Steuererhöhungen mit einem positiven Wirtschaftswachstum in Deutschland zwischen 1,5 % und 2 % gerechnet. Für Baden-Württemberg wird eine leichte Abkühlung des Konjunkturaufschwungs nach den Vorzieheffekten aus dem Jahr 2006 durch die Mehrwertsteuererhöhung zu Beginn 2007 erwartet. Dennoch soll die Dynamik auf hohem Niveau erhalten bleiben. Für das erste Quartal 2007 wird ein Wachstum von 2,5 % erwartet.

Die positive Konjunkturentwicklung im Jahr 2006 zeigt sich auch in der weiter sinkenden Zahl von Unternehmensinsolvenzen in Baden-Württemberg. Der Rückgang belief sich in den ersten drei Quartalen auf rund 13 %, so dass die Gesamtzahl der Unternehmensinsolvenzen 2006 weniger als 2.500 betragen haben dürfte. Allerdings stagnierten die Gewerbeanmeldungen trotz der günstigen Rahmenbedingungen, und die Zahl der Betriebsgründungen mit wirtschaftlicher Substanz sank gegenüber dem Vorjahr sogar um fast 9 %. Deutschlandweit war dieser Trend noch deutlicher ausgeprägt. Im Jahr 2006 wurden 31.300 Unternehmensinsolvenzen bei den Gerichten beantragt. Dies entspricht einem Rückgang von 15 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Entwicklung der Unternehmensinsolvenzen wird maßgeblich von der erfreulichen konjunkturellen Entwicklung in der Bauwirtschaft beeinflusst. Die Erholung im Baugewerbe hat in dieser Branche zu einer Abnahme der Unternehmensinsolvenzen um sogar 22 % auf 6.030 Unternehmen geführt.

Ob sich der Aufschwung am Bau verstetigt oder lediglich auf den durch die bevorstehende Mehrwertsteuererhöhung entstandenen Vorzieheffekten gründet, bleibt abzuwarten.

Im Jahr 2006 zeigte die Wachstumsdynamik auch deutlich positivere Auswirkungen auf die Arbeitsmarktbilanz als im Vorjahr. Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Baden-Württemberg jahresdurchschnittlich um 37.000 bzw. 0,7 % auf 5,44 Mio. gestiegen. Damit ist der Anstieg viermal so groß wie im Vorjahr mit einem Plus von 9.000 Erwerbstätigen und hat die Erwartungen deutlich übertroffen. Besonders erfreulich ist, dass erstmals seit 2001 auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wieder gestiegen ist. Somit steht die positive Erwerbstätigenentwicklung im Jahr 2006 im Vergleich zum Vorjahr, als die Zunahme an Arbeitsplätzen vor allem auf arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen beruhte, auf einer vergleichsweise sicheren Basis.

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2006 deutlich gesunken. In Baden-Württemberg ist die Zahl der Arbeitslosen um 37.000 auf jahresdurchschnittlich 349.000 Personen zurückgegangen. Die Beschäftigungssituation wird sich auch im kommenden Jahr weiter positiv entwickeln. Das Statistische Landesamt schätzt das Beschäftigungsplus auf rund 40.000 Beschäftigte. Wie bereits in den vergangenen Jahren werden Arbeitsplätze vorrangig im Dienstleistungssektor entstehen. In der Industrie sollen dagegen erneut Arbeitsplätze verloren gehen, und auch im Baugewerbe erwartet das Landesamt einen geringen Beschäftigungsabbau.

Die Arbeitslosenquote in der Region Stuttgart liegt bei 5,3 %. In Stuttgart waren am 31.12.2006 21.701 Personen arbeitslos. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 7,1 % (Bundesdurchschnitt 9,6 %, Baden-Württemberg 5,4 %).

Für die gesamte Bundesrepublik rechnet das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in 2007 angesichts des stabilen Wirtschaftswachstums mit einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen auf im Jahresdurchschnitt 3,9 Mio. Arbeitslose. Dies wären 580.000 weniger als 2006, und dabei würde erstmals seit 2000 die Vollzeitbeschäftigung wieder zunehmen.

Die Einkommenssituation der privaten Haushalte hat sich leicht verbessert. Jedoch ist davon auszugehen, dass die Steigerung der nominalen Einkommen den Anstieg der Verbraucherpreise nur leicht übertroffen hat. Die Teuerungsrate der baden-württembergischen Verbraucherpreise belief sich im Jahresdurchschnitt 2006 auf 1,8 %. Für diese Entwicklung sind vor allem die Energiepreise verantwortlich. Für Haushaltsenergie musste in Baden-Württemberg im Durchschnitt 5,4 % mehr als im Vorjahr bezahlt werden. Der Gestaltungsrahmen bei der Mietpreisbildung wird durch diese Entwicklung spürbar eingeschränkt.

Belastet wird die Wohnungswirtschaft durch die seit Jahren zunehmende Anzahl von Privatinsolvenzen. Die durchschnittliche Insolvenzhäufigkeit lag 2005 in Baden-Württemberg bei 9,8 Verfahren pro 10.000 Einwohnern. In den ersten drei Quartalen 2006 meldete Baden-Württemberg 9.134 Insolvenzverfahren und damit eine Zunahme von 21,7 % zum Vorjahreszeitraum. Die Zahl der zahlungsunfähigen Privatpersonen ist nicht gleichmäßig über die Region verteilt. In der Landeshauptstadt Stuttgart lag die relative Insolvenzhäufigkeit mit 9,2 Verfahren leicht unter dem Landesdurchschnitt. Das Amtsgericht Stuttgart, das für die Verfahren in der Landeshauptstadt, Waiblingen, Schorndorf und Böblingen zuständig ist, registrierte im vergangenen Jahr 2006 1.340 Anträge auf private Insolvenz. Das ist im Vergleich zum Vorjahr mit 1.053 Anträgen eine Steigerung um fast 30 %. Grund für die Überschuldung ist nach Angaben der Zentralen Schuldnerberatung in Stuttgart in erster Linie Arbeitslosigkeit, in deren Folge den finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachgekommen werden kann. An zweiter Stelle werden Trennung und Scheidung genannt. Rund 60 % der Personen, die bei der Schuldnerberatung Rat suchen, beziehen Arbeitslosengeld II.

Das Finanzierungsdefizit des Staates betrug im Jahr 2006 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes rund 39,5 Mrd. € oder 1,7 % des Bruttoinlandsprodukts. Damit wird erstmals seit 2001 der im Maastrichtvertrag für das Finanzierungsdefizit festgelegte Referenzwert von 3 % deutlich unterschritten. Für 2007 wird damit gerechnet, dass auf Grund des anhaltenden Wirtschaftswachstums das Finanzierungsdefizit weiter sinkt.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Auch im Jahr 2006 hat die Bevölkerung in Baden-Württemberg trotz Geburtendefizit durch Wanderungsgewinne zugenommen. Es ist davon auszugehen, dass in Baden-Württemberg das Geburtendefizit dauerhaft sein wird. Der Bevölkerungsanstieg der letzten 10 Jahre war zu drei Viertel auf die Zuwanderung nach Baden-Württemberg zurückzuführen. Nach Berechnungen des statistischen Landesamtes dürfte die Bevölkerung in Baden-Württemberg noch bis zum Jahr 2025 auf Grund der Zuwanderung wachsen. Die Landeshauptstadt Stuttgart kann von diesem Trend kaum profitieren. Die Einwohnerprognose des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt geht von einem Bevölkerungsverlust von 30.000 Einwohnern bis zum Jahr 2020 aus.

Nach der Wohnungsbedarfsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist die Wohnungsversorgung im gesamten Land nahezu ausgeglichen und durch einen deutlichen Trend zur Vollversorgung gekennzeichnet. Bezogen auf die einzelnen Regionen lassen sich jedoch deutliche Unterschiede feststellen. Auch eine von der L-Bank in Auftrag gegebene Studie kommt zu ähnlichen Ergebnissen. Anfang 2006 gab es in Baden-Württemberg 4,79 Mio. Privathaushalte mit Wohnungsbedarf und rund 4,73 Mio. Wohnungen. Damit kommt auch diese Studie zu einem - rein rechnerisch auf Landesebene betrachtet - ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Jedoch wurden auch große Unterschiede in den einzelnen Landesteilen aufgezeigt. Es gibt sowohl Regionen mit einem hohen Wohnungsdefizit und einer entsprechend angespannten Marktsituation, als auch Gebiete wie beispielsweise einzelne Landkreise im Schwarzwald mit einer Überversorgung.

Der Bericht zur Wohnsituation in Stuttgart 2004/2005 zeigt ein Wohnungsdefizit 2005 von ca. 5.500 Wohnungen. Weiterhin wird ein zusätzlicher Bedarf (Neu- und Ersatzbedarf) bis 2010 von 14.500 Wohnungen und bis 2020 von 33.000 Wohnungen beziffert. Die Landeshauptstadt Stuttgart strebt deshalb den jährlichen Neubau von 1.500 bis 2.000 Wohnungen an. Schon seit Jahren sinken die Personenzahlen pro Haushalt bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf pro Person. Um eine Bürgerzahl von 600.000 Einwohnern zu halten und dem Trend zum Wegzug in die Nachbargemeinden zu begegnen, muss der Wohnungsbau intensiviert werden. Der Flächennutzungsplan 2010 weist ein Gesamtpotenzial von 17.130 möglichen Einheiten aus.

Ein wesentlicher Kostenfaktor für die Wohnungswirtschaft sind die Fremdfinanzierungszinsen. Die durchschnittlichen Zinskonditionen für 10-jährige Baugeldzinsen haben sich von einem Stand zu Jahresbeginn 2006 von knapp über 4 % bis zur Jahresmitte 2006 auf 4,7 % erhöht, um sich dann bis zum Jahresende auf einen Satz von 4,5 % zurückzubilden.

Auf Grund der verbesserten Konjunkturaussichten haben die Zentralbanken das Zinsniveau im Jahresverlauf 2006 deutlich angehoben, um den Preisauftrieb im Aufschwung zu dämpfen. So hat die Europäische Zentralbank den Leitzins (Hauptrefinanzierungszinssatz) von 2,25 % zu Jahresbeginn auf 3,5 % zum Jahresende angehoben. Eine weitere Erhöhung wurde für das Frühjahr 2007 bereits signalisiert. Die US-Notenbank Fed hat seit dem Sommer 2004 ihren Leitzins in 17 Schritten auf 5,25 % erhöht. Im August 2006 stoppte die Notenbank ihren Zinserhöhungszyklus und hat seitdem den Leitzins unverändert gelassen. Da die US-Konjunktur zuletzt an Tempo verloren hat, wird eine weitere Zinserhöhung in 2007 nicht erwartet.

Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Die SWSG schließt das Geschäftsjahr 2006 mit einem Jahresüberschuss von 11,2 Mio. € ab.

Die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens entspricht der nach wie vor stabilen Situation auf dem Wohnungsmarkt der Region Stuttgart, die sich aus der Kernstadt Stuttgart und den umliegenden Gemeinden zusammensetzt. Die leichte Entspannung auf der Nachfrageseite sowohl am Mietwohnungsmarkt als auch auf dem Eigenheimsektor setzt sich fort.

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat zur Zeit 592.000 Einwohner in über 300.000 Haushalten; rund 6 % der Bevölkerung Baden-Württembergs konzentriert sich in der Landeshauptsstadt. Die Bevölkerungsdichte liegt nach Angaben des Statistischen Landesamtes mit knapp 2.900 Einwohnern je Quadratkilometer um 10 % über dem Landesdurchschnitt. Die Landeshauptstadt Stuttgart und die umliegende Region weisen die höchste Haushaltskaufkraft in Baden-Württemberg auf. Die finanziellen Möglichkeiten der Haushalte liegen jedoch weit auseinander. Das Institut für angewandte Wirtschaftsforschung (IAW) hat ermittelt, dass 13 % der Haushalte über ein Einkommen von weniger als 1.100 € verfügen, während jeder vierte Haushalt ein Netto-Einkommen von über 4.000 € hat.

Die Zahl der Haushalte ist in Stuttgart durch die kleiner werdenden Haushaltsgrößen trotz leicht sinkender Einwohnerzahl deutlich gestiegen. Rund 50 % der Stuttgarter Haushalte sind 1-Personen-Haushalte. Auch der Flächenbedarf pro Einwohner hat in den letzten Jahren zugenommen. Die durchschnittliche Versorgung der Bevölkerung und der Haushalte mit Wohnraum hat sich in den letzten 20 Jahren merklich verbessert.

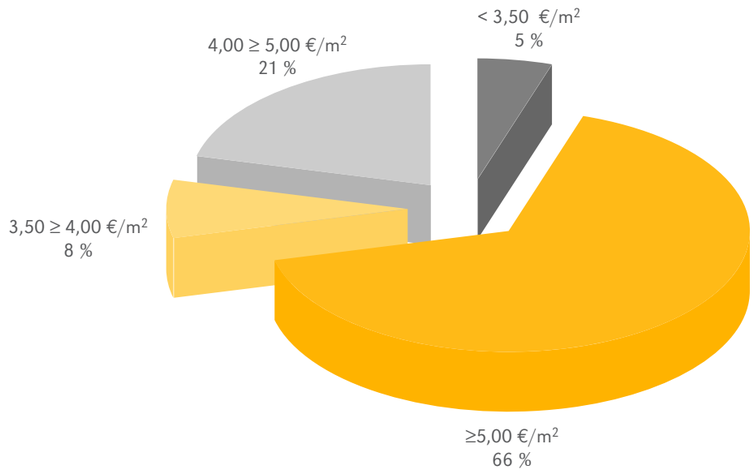
Die Wohnungszahlen in Baden-Württemberg sind in den letzten Jahren schneller gewachsen als die Zahl der Haushalte. Die Zahl der Haushalte nahm zwischen 1995 und 2005 um 4 % zu, während die Zahl der Wohnungen um fast 11 % gestiegen ist. In Stuttgart wuchs die Zahl der Haushalte um 1 % und die der Wohnungen um 4,6 %. Im gesamten Land standen 2005 für je 100 Haushalte 7 Wohnungen mehr zur Verfügung, während es in der Landeshauptstadt Stuttgart 3,6 Wohnungen waren. Diese Zunahmen zeigen, dass sich das Wohnungsangebot in Baden-Württemberg relativ stark ausgedehnt hat, während es in der Landeshauptstadt weitgehend stagniert. Dennoch zeigt der Wohnungsmarkt in Stuttgart eine leichte Entspannung. Hierzu tragen die Umlandgemeinden bei, in denen in den letzten Jahren große Neubaugebiete erschlossen worden sind. Das regionale Umfeld beeinflusst zunehmend auch den Stuttgarter Wohnungsmarkt.

Die SWSG hat mit 18.271 eigenen Wohnungen (rd. 1.161 Tm²), 432 Gewerbeeinheiten und 5.873 Garagen und Stellplätzen in Stuttgart einen Marktanteil von 6,3 % am Gesamtmietwohnungsbestand der Landeshauptstadt Stuttgart. Bei den preisgebundenen Wohnungen beträgt der Marktanteil der SWSG mit 7.670 Wohnungen 43,4 %.

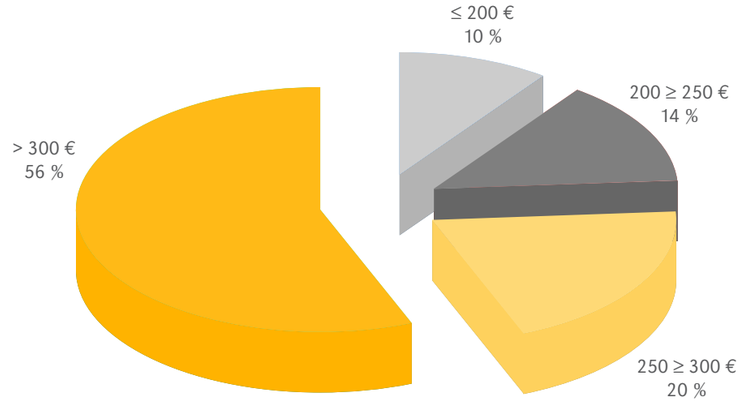
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 101,7 Mio. € leicht über dem Vorjahresniveau von 101,1 Mio. €. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug am Jahresende 5,40 €/m² (Vorjahr 5,28 €/m²), die durchschnittliche Wohnungsgröße 64,2 m² (Vorjahr 63,5 m²).

Die Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmieten resultiert aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen und Modernisierungen sowie aus Erhöhungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen im preisgebundenen Wohnungsbestand. Die Mietanpassungen schlagen sich durch vertriebs- und investitionsbedingten Leerstand sowie zeitlich versetzte Bestandsveräußerungen und -zukäufe nicht vollständig in den Umsatzerlösen nieder.

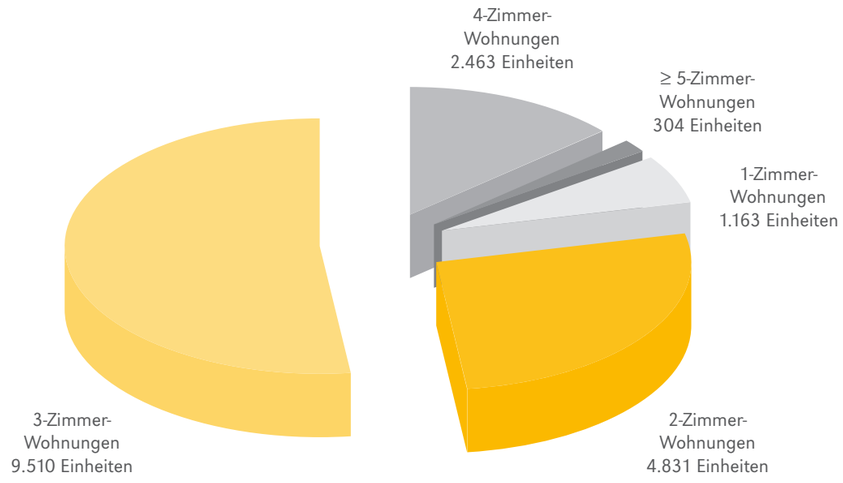
MIETENGEFÜGE
NACH MONATLICHER m²-MIETE (NETTOKALTMIETE)



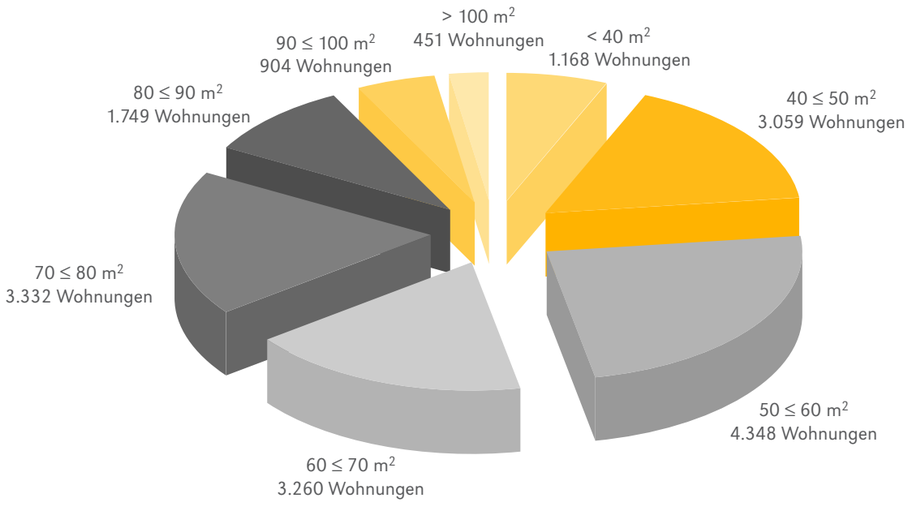
MIETENGEFÜGE
NACH MONATSMIETE JE WOHNUNG (NETTOKALTMIETE)



WOHNUNGSBESTAND NACH ZIMMERZAHL



WOHNUNGSBESTAND NACH WOHNUNGSGRÖSSE



Die Erlösschmälerungen betragen 3,3 Mio. €. Davon sind 1,5 Mio. € investitions- oder vertriebsbedingt; weitere 0,5 Mio. € gehen auf einen nicht marktgängigen Ausstattungsstandard der Wohnungen zurück. Der Wohnungsbestand der SWSG ist zu gut zwei Dritteln in den Jahren vor 1975 erbaut worden; davon knapp die Hälfte vor 1946. Die Ausstattung dieser Wohnungen entspricht nicht immer den heutigen Wohnvorstellungen. Trotz der Modernisierungsprogramme vergangener Jahre haben immer noch 2 % der Wohnungen kein Bad oder keine Dusche, 3 % der Wohnungen sind noch ohne Heizung. Im Rahmen von Modernisierungsprogrammen werden diese Wohnungen in einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard gebracht.

Den veränderten Wohnvorstellungen in der Bevölkerung wollte auch die Landeshauptstadt Stuttgart durch eine grundlegende Überarbeitung des Stuttgarter Mietenspiegels 2007/2008 Rechnung tragen. Im Vergleich zum Mietenspiegel 2005/2006 ist eine grundsätzlich neue Ausstattungs- und Lagebewertung vorgenommen worden. Bei Vorstellung des neuen Mietenspiegels wurde mitgeteilt, dass die Zahl der Lagekategorien reduziert werden musste, weil die Lagequalität einer Wohnung gegenüber anderen Kriterien wie Ausstattung, Fläche und Baujahr auf Grund der individuell sehr verschiedenen Ansprüche an die Wohnlage nur eine vergleichsweise schwache Preiswirkung habe. Bei der Ausstattung seien zusätzliche Abgrenzungen nötig geworden, weil die Unterschiede innerhalb der Baujahresgruppen sehr groß geworden seien. Die neuen Ausstattungsmerkmale, wie zum Beispiel die Helligkeit einer Wohnung, erfordern bei der SWSG eine vollständige Neuerhebung dieser Daten im gesamten preisfreien Wohnungsbestand. Das Mietspiegelniveau in Stuttgart ist seit der Aufstellung des letzten Mietenspiegels 2004 nach Angaben des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart um durchschnittlich 3,8 % gestiegen; dabei liegen die Steigerungsraten je nach Wohnungstyp zwischen 1 % und 4,5 %. Insbesondere bei Altbauwohnungen ist die Steigerungsrate höher als bei neueren Wohnungen. Die aktuelle Steigerungsrate liegt damit etwas über der Entwicklung des (Netto-) Mietpreisindex von 2,3 % und geringfügig über der allgemeinen Inflationsrate des Landes von 3,6 % im gleichen Zeitraum.

Diese Mietentwicklung ist Ausdruck des nach wie vor starken Nachfragedrucks am Stuttgarter Wohnungsmarkt, auch wenn es in der letzten Zeit erste Anzeichen einer leichten Entspannung gibt.

Im Jahr 2006 verzeichnete die SWSG 1.539 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote mit 8,4 % etwa auf Vorjahresniveau. Hiervon ist ebenfalls ein Teil (18,3 %) investitions- oder vertriebsbedingt.

Die Mietrückstände lagen am 31.12.2006 bei 1,5 % der jährlichen Sollmiete. Es wurden zweifelhafte oder uneinbringliche Forderungen in Höhe von 1 Mio. € abgeschrieben. Im wesentlichen als Folge von Mietrückständen erhielt die SWSG im vergangenen Jahr 104 Räumungstitel. 50 Räumungstitel wurden vollstreckt und 42 Räumungen zurückgenommen, weil mit den Mietern doch noch eine finanzielle Regelung getroffen werden konnte.

Fast der gesamte Wohnungsbestand der SWSG befindet sich auf Erbbaugrundstücken der Landeshauptstadt Stuttgart. Für die Wohnungen auf diesen Grundstücken hat die SWSG der Landeshauptstadt ein Belegungsrecht eingeräumt; im Gegenzug wurde der Erbbauzins ermäßigt (Sozialrabatt). Das Belegungsrecht wird zu Gunsten der Wohnungssuchenden ausgeübt, die in der städtischen Vormerkdatei registriert sind. Aufnahmebedingung in die Datei ist der Besitz eines Wohnberechtigungsscheins, so dass die Einkommen dieser Wohnungssuchenden und späteren Mieter begrenzt sind. Bei diesem Kundenkreis führen häufig schon geringe Einkommenseinbußen oder unvorhergesehene Ausgaben zu Mietrückständen und –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 für das gesamte Wohngebiet Hallschlag in Stuttgart-Bad Cannstatt. Die Landeshauptstadt Stuttgart hat die Sozialvergünstigungen für einen Teil der Erbbaurechtsverträge am Jahresende 2006 mit Wirkung zum 01.01.2008 gekündigt und Neuverhandlungen angeboten.

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist zur Wohnraumversorgung von Personen in außergewöhnlichen Wohnungsnotlagen und zwangsgeräumten Familien zuständig. Wenn eine Unterbringung in Sozialmietwohnungen nicht möglich ist, werden diese Personen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit in Fürsorgeunterkünften untergebracht. Die städtischen Fürsorgeunterkünfte in Zweckbauten wurden schon 1990 an die SWSG übertragen. Zur Zeit gibt es 8 Zweckbauten mit 203 Wohnungen. Weitere 270 Mietwohnungen in 172 Gebäuden der SWSG werden als gestreute Fürsorgeunterkünfte genutzt. Durch einen Nutzungs- und Garantievertrag werden der SWSG alle vom Nutzer der Fürsorgeunterkünfte nicht bezahlten Nutzungsgebühren, Schadenersatzleistungen und Leerstandskosten ersetzt. Die Zahl der benötigten Fürsorgeunterkünfte hat sich seit dem Jahr 2000 von 340 auf 473 Wohnungen erhöht. Die Landeshauptstadt Stuttgart strebt deshalb eine Neukonzeption dieser Vertragsbeziehungen an.

Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2006 18,2 Mio. € (15,70 €/m²) ausgegeben. Um die Ausstattung der Wohnungen zeitgemäßen Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im vergangenen Jahr 141 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 10,2 Mio. € umfangreich modernisiert, davon 45 Wohnungen im Rahmen einer KfW-Maßnahme. Bei weiteren 225 Wohnungen waren die Modernisierungsmaßnahmen am Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen. Für die fertig gestellten Modernisierungsmaßnahmen wurden von der Landeskreditbank Baden-Württemberg, Förderbank, zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 5,1 Mio. € bewilligt. Bei den mit Fördermitteln sanierten Wohnungen wirken die Einkommensgrenzen von § 9 WoFG zuzüglich bis zu 40 % und eine einkommensabhängige Preisbindung an Mieten zwischen 5 €/m² und 7,50 €/m². Wenn für die Maßnahmen keine Fördermittel in Anspruch genommen werden, folgt eine Mieterhöhung nach § 559 BGB bis maximal auf den Mittelwert des aktuellen Mietenspiegels.

Das Mietwohnungsbauprogramm des Jahres 2005 zeigte bereits deutlich gestiegene Fertigstellungszahlen; in 2006 wurden 150 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 192 Garagen/Stellplätze mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 18,1 Mio. € und zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehen der Landeskreditbank von 6,4 Mio. € fertig gestellt. Die Wohnungsmieter der geförderten Maßnahmen zahlen eine einkommensabhängige Miete zwischen 5 €/m² und 7,50 €/m², die durch die Subjektförderung der Landeshauptstadt Stuttgart für das Unternehmen auf 7,50 €/m² aufgefüllt wird. Im Bau befanden sich am 31.12.2006 weitere 278 Mietwohnungen, 4 Gewerbeeinheiten und 314 Garagen/Stellplätze.

Das Immobilienportfolio hat sich im Geschäftsjahr 2006 nicht nur durch Bestandsinvestitionen bei Modernisierung, Abriss und Neubau verändert, sondern auch durch An- und Verkäufe.

Mit dem Verkauf kleinerer Liegenschaften aus dem Streubesitz mit 59 Einheiten wurden in 2006 Erlöse von 3,1 Mio. € erzielt. Zwei Wohnanlagen mit 125 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit wurden an in der Stuttgarter Region tätige Wohnungsunternehmen mit einem Erlös von 4,5 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. Die SWSG wird die ins Unternehmen fließenden Mittel in den Wohnungsbestand reinvestieren und so die umfangreichen Investitionsprogramme im eigenen Wohnungsbestand finanzieren.

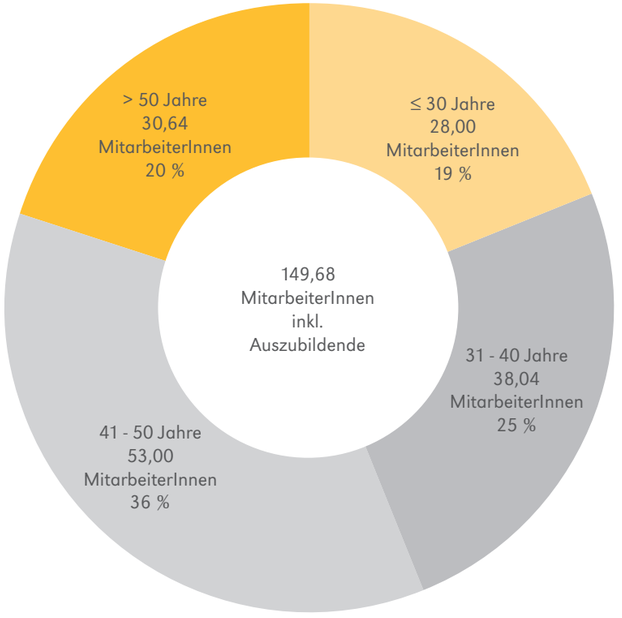
Der Umsatz im Bauträgergeschäft belief sich auf 38 Mio. €. Es wurden 155 Wohnungen (116 Eigentumswohnungen, 39 Eigenheime) 164 TG-Stellplätze/Garagen und 20 Stellplätze an die Käufer übergeben. Projektiert bzw. im Bau sind weitere 193 Einheiten. Für 87 dieser Einheiten wurde der Kaufvertrag bereits beurkundet, jedoch hat noch keine Übergabe stattgefunden. Hieraus ergibt sich ein Umsatz von 22 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. Zum 24.06.2005 wurde mit einem anderen Immobilienunternehmen die ARGE ParkQuartier Berg gegründet. Ziel ist die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit ca. 200 Wohneinheiten der gehobenen Preisklasse. In drei Bauabschnitten werden in guter Innenstadtrandlage architektonisch hochwertige Eigentumswohnungen erstellt.

Aufgrund der Knappheit von Bauland im Stuttgarter Stadtgebiet verharren die Grundstückskaufpreise auf unverändert hohem Niveau. Die Kaufpreise für Bauland sind um ein Drittel höher als in den anderen baden-württembergischen Großstädten. 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.

Die Investitionskosten im Wohnungsbau werden nicht nur durch die Baulandpreise sondern auch von den eigentlichen Baukosten bestimmt. Während die Kosten in den vergangenen fünf Jahren weitgehend stabil blieben, konnte im Jahr 2006 eine deutliche Kostensteigerung festgestellt werden. Im Jahresdurchschnitt 2006 lag der Baupreisindex für Baden-Württemberg bei 105,7 (Vorjahr 102,6). Am eindringlichsten zeigt sich die rasante Entwicklung in diesem Bereich jedoch bei Betrachtung der Monatswerte: im November 2006 erreichte der Baupreisindex einen Wert von 108.

ALTERSSTRUKTUR DER BELEGSCHAFT



Die steigenden Baukosten lassen sich derzeit nicht durch höhere Mieten oder Verkaufspreise refinanzieren, so dass diese unerwartete Entwicklung bei der SWSG zu Nachplanungen und Neukalkulationen bei den Bauprogrammen geführt hat. Der bei Planung des Bauprogramms 2006 noch nicht vorhersehbare Kostenschub führte neben Schwierigkeiten bei der Entmietung im vergangenen Jahr zu Terminverschiebung bei den Baubeginnen. Maßnahmen mussten in die zweite Jahreshälfte oder sogar in das Folgejahr verschoben werden.

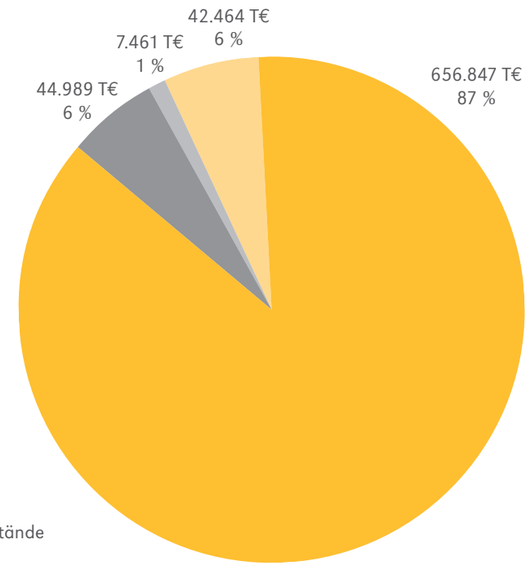
Der aktive Personalbestand der SWSG setzte sich unter Berücksichtigung von Teilzeitmitarbeitern am 31.12.2006 aus 149,68 MitarbeiterInnen inklusive 5 Auszubildenden zusammen. 9 Mitarbeiterinnen befinden sich im Erziehungsurlaub, 7 MitarbeiterInnen in der Freistellungsphase der Altersteilzeitvereinbarung und 3 MitarbeiterInnen sind seit langer Zeit erkrankt. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes. Im Geschäftsjahr 2006 betrug der Personalaufwand 9 Mio. €.

Die SWSG bildet aus. Im Jahr 2006 konnten bei der SWSG 3 Auszubildende ihre Ausbildung zur/zum Kauffrau/Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erfolgreich absolvieren. Zwei Studentinnen der Berufsakademie haben ihre Ausbildung als Diplom-Betriebswirtinnen (BA) beendet. Zur Sammlung erster Berufserfahrung bietet das Unternehmen allen Auszubildenden einen zeitlich befristeten Anstellungsvertrag. Zum Schluss des Geschäftsjahres 2006 waren 4 Auszubildende in dem Ausbildungsberuf „Kauffrau/Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ und eine Studentin der Betriebswirtschaft - Fachrichtung Immobilienwirtschaft (BA) im Unternehmen tätig.

Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31.12.2006 beträgt 751,8 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 16,7 Mio. € erhöht.



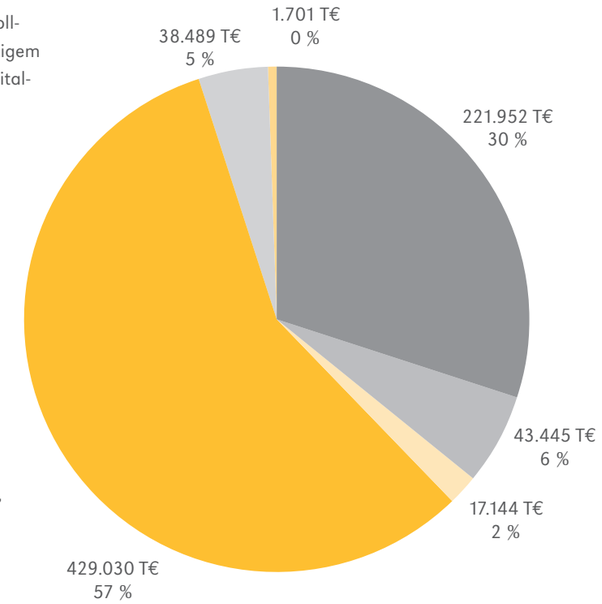
VERMÖGENSSTRUKTUR

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

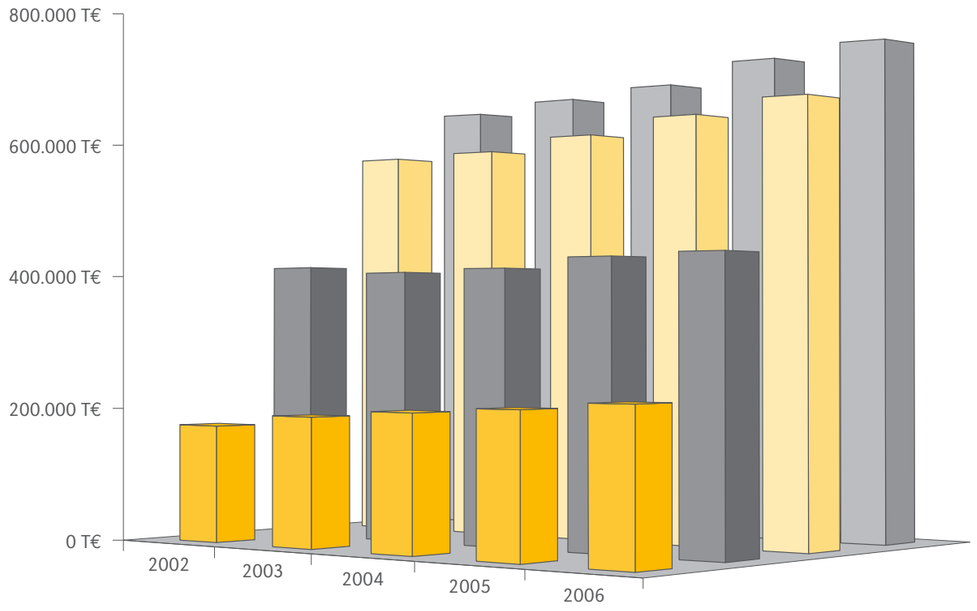
KAPITALSTRUKTUR

Das Anlagevermögen der SWSG ist vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 29,5 %.

- 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



ENTWICKLUNG DER BILANZZAHLEN 2002–2006



- Bilanzsumme
- Anlagevermögen
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern
- Eigenkapital

KAPITALFLUSSRECHNUNG

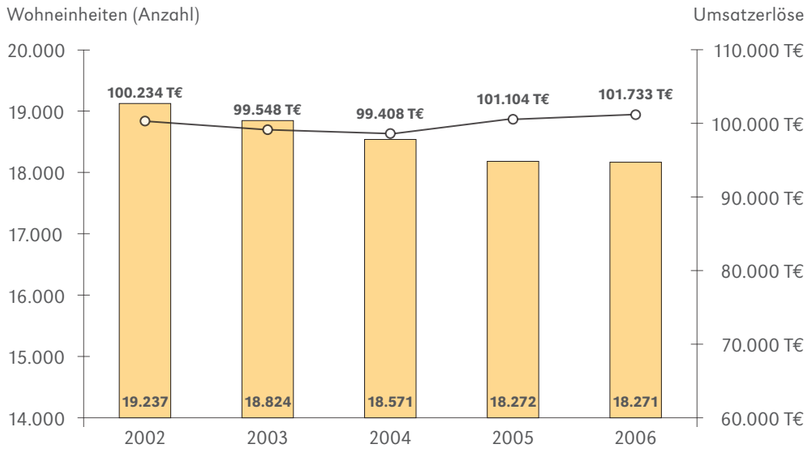
	31.12.2006 T€	31.12.2005 T€
1. CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Periodenergebnis	11.220	8.125
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	24.259	19.160
Zunahme der Rückstellungen	1.825	4.696
Zuweisung abzüglich Auflösung 6b-Rücklage	627	3.591
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	- 1.439	- 1.445
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	106	146
Gewinn aus Anlageabgängen	- 5.410	- 4.138
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	11.339	1.076
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	170	- 551
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**42.697**	**30.660**
2. CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens	8.553	5.435
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und in das immaterielle Anlagevermögen	- 45.787	- 42.714
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	150	720
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	- 216
Einzahlungen aus erhaltenen Investitionszuschüssen	82	706
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**- 37.002**	**- 36.069**
3. CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	21.213	26.482
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	- 17.026	- 11.858
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**4.187**	**14.624**
4. FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 – 3)	9.882	9.215
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	32.582	23.367
Finanzmittelfond am Ende der Periode	**42.464**	**32.582**

Die Finanzierung der geplanten Investitionsmaßnahmen in den nächsten Jahren ist durch den Einsatz von Eigenkapital in Verbindung mit Kreditmitteln gesichert. Die benötigten Finanzierungsmittel sind am Kapitalmarkt beschaffbar. Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens ist jederzeit gewährleistet.

Umsatzentwicklung und Ertragslage

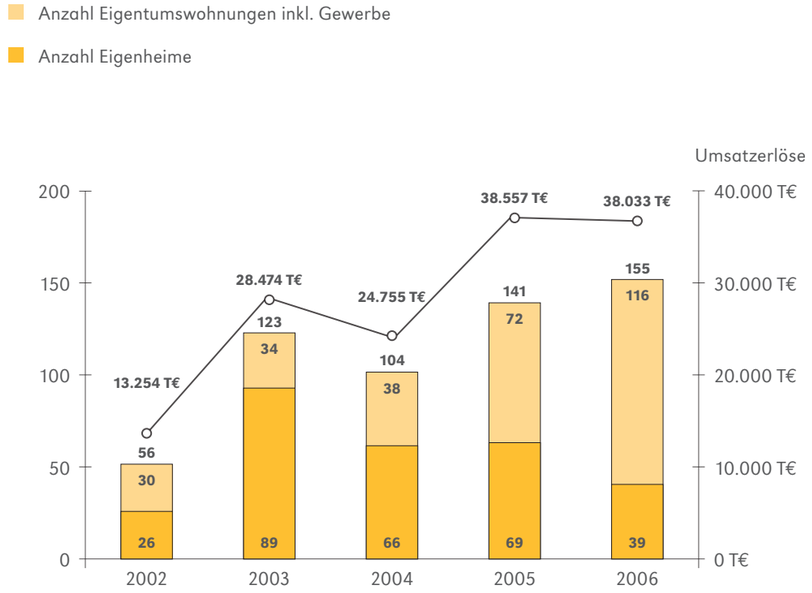
Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2006 war zufriedenstellend. Der Jahresüberschuss von 11,2 Mio. € liegt 3,1 Mio. € über dem Vorjahresergebnis. Die Eigenkapitalverzinsung beträgt 5 % auf das Eigenkapital von 222 Mio. €. Das Ergebnis wird in voller Höhe thesauriert und steht für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zur Verfügung.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS UND DER UMSATZERLÖSE AUS HAUSBEWIRTSCHAFTUNG 2002–2006



Der Umsatz im Geschäftsjahr 2006 belief sich auf 139,8 Mio. € und liegt damit auf Vorjahresniveau. Dabei leistete die Bestandsbewirtschaftung mit den Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung einen gleichbleibend großen Anteil von 101,7 Mio. € (Vorjahr 101,1 Mio. €). Im Bauträgergeschäft konnten die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken gegen die allgemein schwieriger werdende Marktsituation auf hohem Niveau mit 38 Mio. € (Vorjahr 38,6 Mio. €) stabil gehalten werden.

ENTWICKLUNG DER FERTIGSTELLUNGSZAHLEN UND DER UMSATZERLÖSE AUS BAUTRÄGERGESCHÄFT 2002–2006



ERTRAGSLAGE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN

	31.12.2006 T€	31.12.2005 T€
Ordentliches Betriebsergebnis aus Hausbewirtschaftung	10.015	8.673
Ordentliches Betriebsergebnis aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	3.992	7.254
Kapitaldienst	1.144	82
Ordentliches Betriebsergebnis (gesamt)	**15.151**	**16.009**
Übrige Rechnung	- 3.931	- 7.884
Jahresüberschuss	**11.220**	**8.125**
Einstellungen in Gewinnrücklagen	- 6.068	- 3.393
Bilanzgewinn	**5.152**	**4.732**

Das ordentliche Betriebsergebnis erreichte mit 15,2 Mio. € beinahe das Vorjahresergebnis von 16 Mio. €. Dabei wurden die Effekte aus der „6b-Rücklage“ in der übrigen Rechnung berücksichtigt.

Das ordentliche Betriebsergebnis aus der Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit ist trotz des erfreulich guten Abverkaufs von Wohnungen bzw. Häusern aus den Bauprogrammen der Vorjahre zurückgegangen. Durch Probleme bei der Freimachung von Abriss- oder Modernisierungsprojekten und notwendige Nachkalkulationen durch Preissteigerungen ist es jedoch bei verschiedenen Baumaßnahmen in 2006 zu Verzögerungen beim Baubeginn gekommen, die sich negativ auf das Ergebnis niederschlagen.

Die Verbesserung der Ergebnisse der übrigen Rechnung ist im Wesentlichen auf die einmalige Zuführung zur Rückstellung für mittelbare Pensionsverpflichtungen (4,6 Mio. €), die im Vorjahr ergebnisbelastend war, zurückzuführen.

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. Die Landeshauptstadt Stuttgart errechnet bis 2020 einen Bevölkerungsverlust von etwa 30.000 Einwohnern. Diesem Trend soll mit dem Neubau von jährlich 1.500 Wohnungen entgegen gewirkt werden, um die aktuelle Einwohnerzahl zu halten. Durch Alters- und Wohlstandseffekte der Gesellschaft, die durch einen steigenden Wohnflächenbedarf und sinkende Haushaltsgrößen zum Ausdruck kommen, besteht in der Landeshauptstadt Stuttgart seit Jahren ein Wohnungsdefizit von 4.500 bis 5.000 Wohnungen.

Wegen der zunehmenden Entspannung am Wohnungsmarkt bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand 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 deshalb wichtig, 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 sowohl auf zu diesem Zweck noch zu erwerbenden Grundstücken, als auch 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.

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 Mieterhöhungspotenzial ein.

Neben der Hausbewirtschaftung ist auch das Bauträgergeschäft ein bedeutender Umsatzträger. In diesem Geschäftsfeld sind eine Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie Überschreitungen 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. Kosten und Termine werden sorgfältig überwacht. 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.

Die SWSG bevorratet keine Grundstücke. Die Verfügbarkeit von Grundstücken am Markt hat damit Auswirkungen auf das Bauträgergeschäft. Durch systematische Projektentwicklung sichert die SWSG die Fortführung des Bauträgergeschäfts.

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 oder entwicklungsbeeinträchtigende Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Ausblick

Die Geschäftstätigkeit der SWSG entwickelt sich stetig und positiv. Für 2007 ist ein Jahresüberschuss von 10,4 Mio. € geplant. Hierzu soll die Hausbewirtschaftung einen Beitrag von 6,4 Mio. € und das Bauträger- und Privatisierungsgeschäft von 3,7 Mio. € leisten. Für 2008 wird ein ähnlicher Jahresüberschuss erwartet. Offen ist bisher die Auswirkung der Kündigung des Sozialrabattes für einen Teil der Erbbauzinsvereinbarung durch die Landeshauptstadt Stuttgart.

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung werden in 2007 durch Mietanpassungen bei Neuvermietung und nach Modernisierungen sowie generellen Mieterhöhungen nach § 558 BGB im freifinanzierten Wohnungsbestand auf 103 Mio. € steigen. Das Instandhaltungsniveau der letzten Jahre wird auf rd. 19,5 Mio. € leicht erhöht. 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 2007 mit 125 Wohneinheiten aus dem Streubesitz und 100 Wohnungen im Rahmen von Liegenschaftsverkäufen (en bloc) weitergeführt werden. Daraus werden Erträge von 4,2 Mio. € erwartet.

Im Bauträgergeschäft sind in den nächsten Jahren Umsatzerlöse von 30 Mio. € bis 35 Mio. € geplant. Das Bauvolumen setzt sich mit rd. 150 bis 200 Einheiten pro Jahr kontinuierlich fort, soweit am Markt ausreichend geeignete Grundstücke zur Verfügung stehen.

Stuttgart, im März 2007

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Wilfried Wendel

Helmuth Caesar


SWSG
STUTTGARTER WOHNUNGS- UND STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH
WOHNUNGSUNTERNEHMEN DER LANDESHAUPTSTADT STUTTGART

SWSG

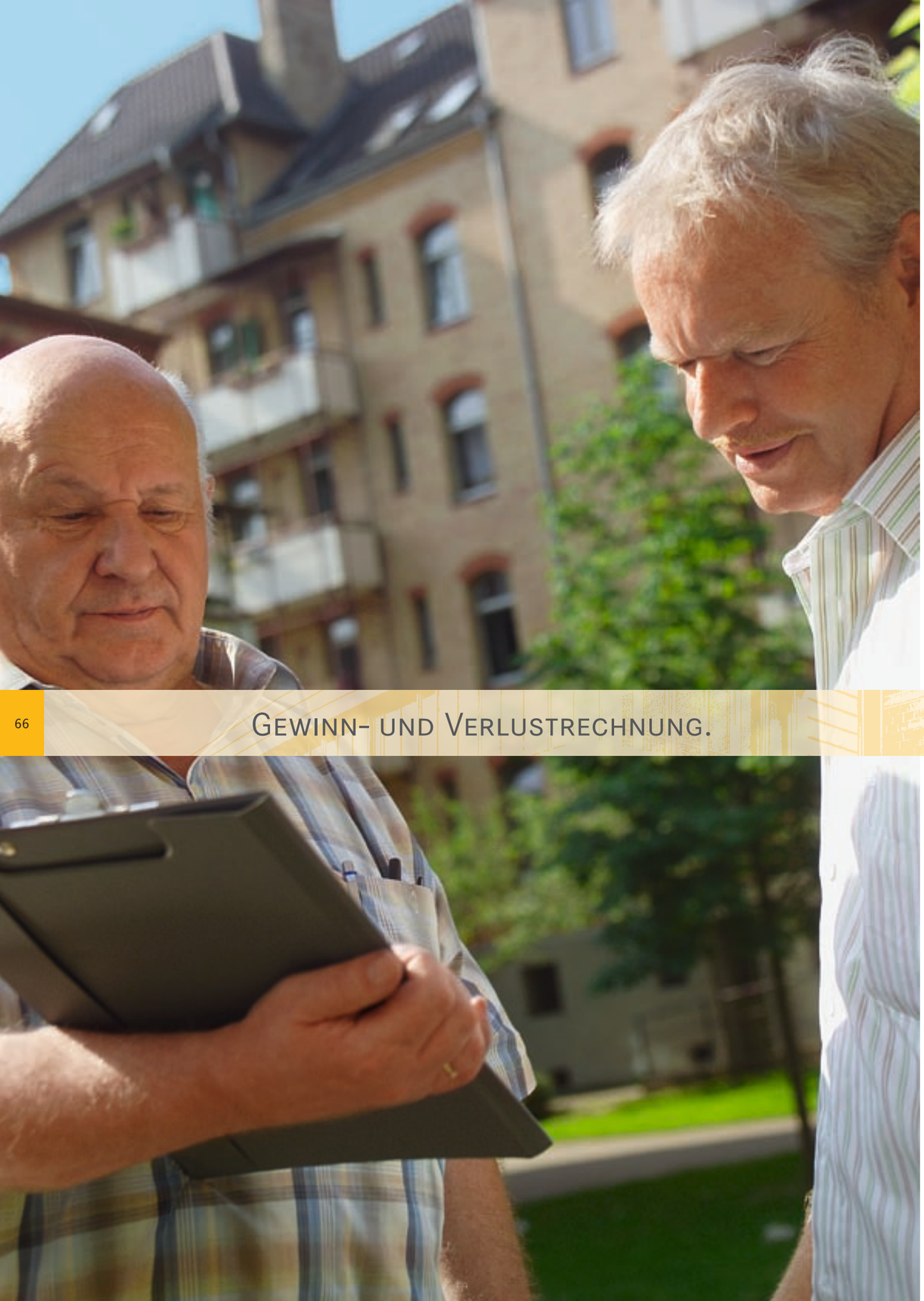
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2006

Aktiva

	€	€	31.12.2005 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		48.832,00	65.989,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	600.073.562,85		581.378.479,92
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.416.647,60		33.167.254,65
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		517.069,56
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.433.944,63		1.514.741,98
5. Maschinen	4.670,00		3.618,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	469.186,00		524.863,00
7. Anlagen im Bau	20.368.347,54		18.369.005,88
8. Bauvorbereitungskosten	1.766.194,91		1.552.123,41
		656.532.553,53	637.027.156,40
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		265.616,04	415.616,04
		656.847.001,57	637.508.761,44
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	4.615.258,13		5.062.509,47
2. Bauvorbereitungskosten	860.850,29		466.859,70
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	23.453.518,12		40.454.306,97
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	40.000,00		0,00
5. Unfertige Leistungen	15.972.584,59		15.236.990,56
6. Andere Vorräte	36.352,87		27.615,46
7. Geleistete Anzahlungen	10.185,57		10.185,57
		44.988.749,57	61.258.467,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	928.679,04		679.939,96
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	4.651.218,08		1.470.885,19
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.400,00		1.200,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.360.109,29		1.014.749,82
		6.945.406,41	3.166.774,97
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		42.464.461,89	32.581.601,82
		94.398.617,87	97.006.844,52
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten (Disagio)	481.706,81		557.877,17
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	33.320,89		16.271,62
		515.027,70	574.148,79
		751.760.647,14	735.089.754,75
Treuhandvermögen		0,00	62.336,44

Passiva

	€	€	31.12.2005 €
A. EIGENKAPITAL			
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	68.500.000,00		65.000.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	68.300.000,00		61.000.000,00
		166.800.000,00	
III. Bilanzgewinn		5.152.474,13	4.732.117,55
		221.952.474,13	210.732.117,55
B. SONDERPOSTEN			
1. für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	39.227.324,54		40.583.826,93
2. mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG	4.218.011,80		3.590.671,37
		43.445.336,34	44.174.498,30
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	8.525.000,00		8.534.000,00
2. Steuerrückstellungen	819.000,00		461.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	7.800.000,00		6.324.000,00
		17.144.000,00	15.319.000,00
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	355.753.702,18		351.290.851,86
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	73.275.644,35		73.503.937,50
3. Erhaltene Anzahlungen	19.951.211,49		21.797.935,81
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.650.552,98		11.969.121,89
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.886.993,45		5.171.472,63
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: 0,00 € (Vj. 17.858,00 €)	66.101,22		95.685,21
		467.584.205,67	463.829.004,90
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.634.631,00	1.035.134,00
		751.760.647,14	735.089.754,75
Treuhandverbindlichkeiten		0,00	62.336,44



Gewinn- und Verlustrechnung.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR 2006

			2005
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	101.733.162,25		101.103.938,41
b) aus Verkauf von Grundstücken	38.033.272,80		38.556.781,56
c) aus Betreuungstätigkeit	20.241,76		21.024,78
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.510,80		3.223,81
		139.788.187,61	139.684.968,56
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 15.831.204,23	- 2.960.083,88
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		900.200,00	930.551,63
4. Sonstige betriebliche Erträge		12.677.425,69	7.190.549,78
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 48.994.565,50		- 49.706.106,52
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 18.860.061,39		- 29.664.908,20
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 106.192,96		- 84.034,77
		- 67.960.819,85	- 79.455.049,49
Rohergebnis		**69.573.789,22**	**65.390.936,60**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 6.724.731,57		- 6.636.785,65
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 2.283.865,64		- 6.591.492,39
– davon für Altersversorgung: 862.671,40 € (Vj. 5.191.428,00 €)			
		- 9.008.597,21	- 13.228.278,04
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 24.259.145,26	- 19.159.622,04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 9.235.732,32	- 7.538.610,67
9. Erträge aus Beteiligungen		78.176,66	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.644.114,47	629.490,53
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 14.364.829,61	- 14.774.467,10
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**14.427.775,95**	**11.319.449,28**
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 478.153,73	- 468.579,33
14. Sonstige Steuern		- 2.729.265,64	- 2.725.520,68
15. Jahresüberschuss		**11.220.356,58**	**8.125.349,27**
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die Bauerneuerungsrücklage	- 3.500.000,00		- 3.000.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	- 2.567.882,45		- 393.231,72
		- 6.067.882,45	
17. Bilanzgewinn		**5.152.474,13**	**4.732.117,55**

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 Prozent und im Übrigen mit 33 Prozent 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 fertiggestellt worden sind, werden mit jährlich 6,7 Prozent und im Übrigen mit jährlich 10 Prozent 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.

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 fertiggestellt 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 voll 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 zugunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst werden. Der Sonderposten wurde gemäß R 6.5 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 Dr. Klaus Heubeck und ein Rechnungszinssatz von jährlich 6 Prozent zugrundegelegt.

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 mit 5 Prozent abgezinst.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse 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 900 T€ aktiviert.

Von den im Geschäftsjahr als Herstellungskosten aktivierten Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 12.346 T€ entfallen 11.044 T€ auf neubaugleiche Modernisierungen und 1.302 T€ auf KfW-Modernisierungen.

Auf bebaute Grundstücke des Anlagevermögens sind insgesamt Abschreibungen auf Grund steuerrechtlicher Vorschriften gemäß § 6b EStG in Höhe von 3.591 T€, davon 3.591 T€ im Berichtsjahr, vorgenommen worden, die sich durch zwischenzeitliche Verminderung der Normalabschreibungen um 72 T€ ermäßigt haben, so dass die Buchwerte zum Jahresende noch um 3.519 T€ vermindert sind. Die auf Grund dieser Bewertung noch entstehenden Ertragsteuerbelastungen verteilen sich langfristig.

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 4 T€ (Vj. 6 T€).

4. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

5. GEZEICHNETES KAPITAL

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2006 50.000 T€ und wird von der alleinigen Gesellschafterin, Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

6. GEWINNRÜCKLAGEN

	Bestand am 01.01.2006 T€	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahrs T€	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs T€	Bestand am 31.12.2006 T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	65.000	0	3.500	68.500
Andere Gewinnrücklagen	61.000	4.732	2.568	68.300
	156.000	4.732	6.068	166.800

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2006 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 49 € und 69 € und pro Garageneinheit 158 €.

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 auf Grund der Einstandspflicht des Arbeitgebers und der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externen Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor. Die daraus resultierende Unterdeckung beträgt zum 31. Dezember 2006 5.987 T€. Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe (Vj. 5.892 T€) zurückgestellt.

Die Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften auf Pensionen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebene i.S.d. § 285 Nr. 9 Buchst. b HGB betragen zum Bilanzstichtag 1.676 T€.

8. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Enthalten sind:

	31.12.2006 T€	31.12.2005 T€
Noch zu erwartende Baukosten für übergebene Einheiten	1.954	1.652
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	1.928	2.071
Unterlassene Instandhaltung Monate 1-3	1.000	0
Altersteilzeit	808	1.052
Ausstehende Rechnungen	800	800
Schadenersatz	320	0
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	265	10
Krankheitsbeihilfen	178	143
Übrige	547	596
	7.800	6.324

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:

	31.12.2006 T€	31.12.2005 T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	1	3
Sonstige Vermögensgegenstände	333	209
	334	212
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.207	33.570
Erhaltene Anzahlungen	514	534
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.721	2.911
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	746	150
Sonstige Verbindlichkeiten	38	89
	39.226	37.254

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

11. VERMINDERUNG 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:

	2006 T€	2005 T€
Bauvorbereitungskosten	0	30
Grundstücke mit unfertigen Bauten	200	740
	200	770

12. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen

	2006 T€	2005 T€
Anlagenverkäufe	5.576	4.263
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.439	1.445
Auflösung des Sonderpostens mit Rücklagenanteil gemäß § 6b EStG	3.591	0
von Rückstellungen	974	723
Übrige	1.097	760
	12.677	7.191

13. AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von 3.876 T€ enthalten.

14. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2006 T€	2005 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.079	193
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	63	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	1
Bauvorbereitungskosten	39	199
	5.181	393

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen allein nach steuerrechtlichen Vorschriften auf das Anlagevermögen in Höhe von 3.591 T€ vorgenommen. Die Abschreibungen beruhen auf § 6b EStG.

15. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

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

III. SONSTIGE ANGABEN

16. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE 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 fertiggestellte und im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2006 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 17.372 T€ und für die des Anlagevermögens auf 38.313 T€.

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

Haftungsverhältnisse für die SWSG ergeben sich im Zusammenhang mit der Beteiligung an der **Wohnbau Fasanengarten GbR mbH, Stuttgart**, zum 31. Dezember 2006 in Höhe von 1.779 T€. Davon entfallen auf die SWSG entsprechend ihrem Beteiligungsanteil 593 T€. Es handelt sich hierbei um Eventualverbindlichkeiten aus der Kreditaufnahme von Erwerbern für verkaufte und übergebene Grundstücke, die am Bilanzstichtag noch nicht an die Erwerber aufgelassen waren und bei denen die Gesellschaft von den Kreditinstituten noch nicht aus der dinglichen Haftung entlassen war. Hierbei wurden die Nominalbeträge der von den Erwerbern übernommenen dinglich gesicherten Kredite angesetzt, die sich jedoch durch Tilgungen der Erwerber, die in den Büchern der Gesellschaft nicht aufgezeichnet werden, zum Stichtag verringert haben.

Gegenüber Kreditinstituten besteht eine gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten der **ARGE ParkQuartier Berg** in Höhe von 40.000 T€. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2006 valutiert das Darlehen mit 9.356 T€, der rechnerische Anteil der SWSG beträgt davon 50 Prozent.

17. ANTEILSBESITZ

Die SWSG ist an der Bauträgergesellschaft **Wohnbau Fasanengarten GbR mbH, Stuttgart**, zusammen mit zwei anderen Gesellschaftern zu jeweils einem Drittel mit quotaler Haftung beteiligt. Das Festkapital beträgt am 31. Dezember 2006 150 T€. Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2006 einen Gewinn von 163 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 54 T€. Bereits am 10. November 2006 wurden 40 T€ vorab auf den Gewinn 2006 ausgeschüttet.

Die SWSG hat im Jahr 2005 mit einem weiteren Wohnungsunternehmen die **ARGE ParkQuartier Berg** gegründet. Gesellschafter sind zu jeweils 50 Prozent die SWSG und das andere Wohnungsunternehmen. Gegenstand des Unternehmens ist die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit ca. 200 Wohneinheiten. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2006 3.790 T€. Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2006 einen Gewinn in Höhe von 2.722 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 1.361 T€.

Die Vorjahresangaben aus dem ungeprüften Jahresabschluss 2005 haben sich im Eigenkapital und Jahresergebnis verändert. Der festgestellte und geprüfte Jahresabschluss 2005 der ARGE ParkQuartier Berg weist für das Geschäftsjahr 2005 einen Verlust in Höhe von 1.016 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 896 T€. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2005 1.068 T€.

18. ARBEITNEHMER

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Kaufmännische MitarbeiterInnen	91,0
Technische MitarbeiterInnen	16,5
Hausmeister (einschließlich Regiemitarbeiter)	44,5
	152,0

Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet.

19. GESAMTBEZÜGE

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer 299 T€, für Mitglieder des Aufsichtsrats 32 T€ und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen 187 T€.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung für das Berichtsjahr setzen sich wie folgt zusammen:

	Fixum	erfolgsbezogene Komponente	Sachleistungen
Herr Wilfried Wendel	112 T€	52 T€	8 T€
Herr Helmuth Caesar	85 T€	36 T€	6 T€

Für die Geschäftsführung bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

20. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Auf Vorschlag der Geschäftsführung und mit Beschluss des Aufsichtsrats sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2006 3.500 T€ in die Bauerneuerungsrücklage und 2.568 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. STEFANIE SCHORN
Sozialwissenschaftlerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

12. DR. KLAUS VOGT
Leiter der Stabsabteilung für Wirtschafts- und Arbeitsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

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

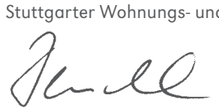
Geschäftsführung

WILFRIED WENDEL
Vorsitzender

HELMUTH CAESAR

Stuttgart, im März 2007

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung



Wilfried Wendel



Helmuth Caesar

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2006

ANLAGE A

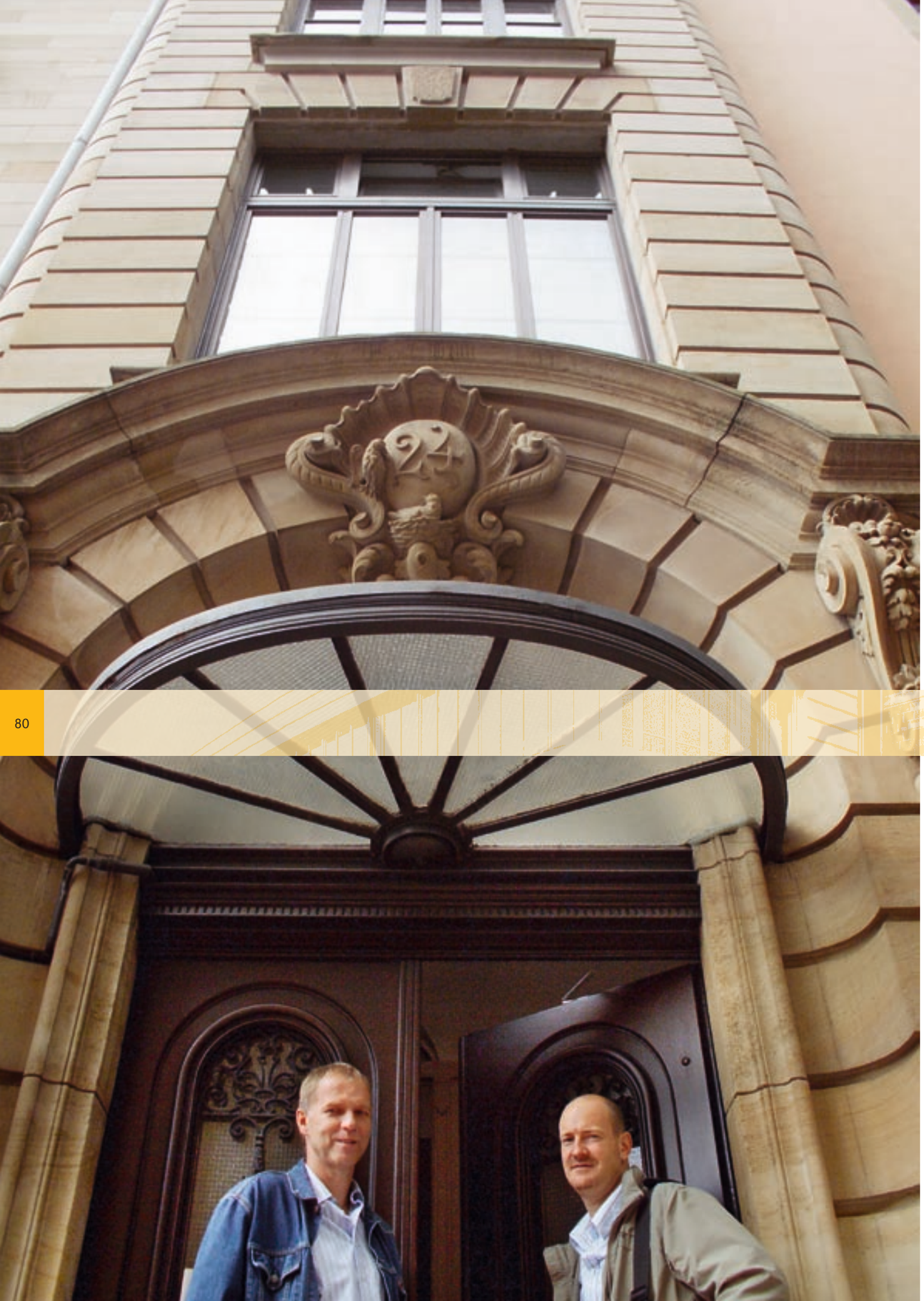
	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 01.01.2006 €	Zugänge 2006 €	Abgänge 2006 €	Umbuchungen 2006 €	Stand 31.12.2006 €	Stand 01.01.2006 €	Zugänge 2006 €	Abgänge 2006 €	Umbuchungen 2006 €	Stand 31.12.2006 €	Stand 31.12.2006 €	Stand 31.12.2005 €
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	512.944,07	22.139,08	0,00	0,00	535.083,15	446.955,07	39.296,08	0,00	0,00	486.251,15	48.832,00	65.989,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	825.592.845,23	14.917.015,08	7.312.603,88	+27.576.019,24	860.773.275,67	244.214.365,31	22.054.791,93	5.569.444,42	0,00	260.699.712,82	600.073.562,85	581.378.479,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	49.904.106,46	272.530,78	299.730,00	+1.407.045,60	51.283.952,84	16.736.851,81	1.863.768,46	0,00	266.684,97	18.867.305,24	32.416.647,60	33.167.254,65
Grundstücke ohne Bauten	517.069,56	0,00	517.069,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	517.069,56
Bauten auf fremden Grundstücken	2.473.867,14	0,00	0,00	0,00	2.473.867,14	959.125,16	80.797,35	0,00	0,00	1.039.922,51	1.433.944,63	1.514.741,98
Maschinen	59.948,01	1.808,90	0,00	0,00	61.756,91	56.330,01	756,90	0,00	0,00	57.086,91	4.670,00	3.618,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.484.509,90	125.437,50	58.543,50	0,00	2.551.403,90	1.959.646,90	181.114,50	58.543,50	0,00	2.082.217,90	469.186,00	524.863,00
Anlagen im Bau	18.369.005,88	29.129.467,00	0,00	- 27.130.125,34	20.368.347,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.368.347,54	18.369.005,88
Bauvorbereitungskosten	1.552.123,41	1.319.073,68	621.738,14	- 483.264,04	1.766.194,91	0,00	38.620,04	38.620,04	0,00	0,00	1.766.194,91	1.552.123,41
	900.953.475,59	45.765.332,94	8.809.685,08	1.369.675,46	939.278.798,91	263.926.319,19	24.219.849,18	5.666.607,96	266.684,97	282.746.245,38	656.532.553,53	637.027.156,40
Finanzanlage												
Beteiligungen	415.616,04	0,00	150.000,00	0,00	265.616,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	265.616,04	415.616,04
	901.882.035,70	45.787.472,02	8.959.685,08	1.369.675,46	940.079.498,10	264.373.274,26	24.259.145,26	5.666.607,96	266.684,97	283.232.496,53	656.847.001,57	637.508.761,44

FRISTIGKEIT UND GRUNDPFANDRECHTLICHE SICHERUNG DER VERBINDLICHKEITEN (VERBINDLICHKEITENSPIEGEL)

ANLAGE B

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von			davon durch	davon durch
	31.12.2006	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren	Grundpfandrechte gesichert	Kommunalbürgschaft gesichert
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(351.290.851,86) 355.753.702,18	(9.511.086,83) 9.909.921,05	(36.183.884,46) 37.015.443,11	(305.595.880,57) 308.828.338,02	(284.543.073,02) 291.983.379,79	(63.171.907,61) 60.197.987,44
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(73.503.937,50) 73.275.644,35	(2.203.793,20) 2.261.910,90	(8.978.953,08) 8.930.253,90	(62.321.191,22) 62.083.479,55	(40.094.770,91) 38.297.662,61	(0,00) 0,00
Erhaltene Anzahlungen	(21.797.935,81) 19.951.211,49	(21.797.935,81) 19.951.211,49	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(11.969.121,89) 12.650.552,98	(11.969.121,89) 12.650.552,98	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(5.171.472,63) 5.886.993,45	(5.171.472,63) 5.886.993,45	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	(95.685,21) 66.101,22	(95.685,21) 66.101,22	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Gesamtbetrag	(463.829.004,90) 467.584.205,67	(50.749.095,57) 50.726.691,09	(45.162.837,54) 45.945.697,01	(367.917.071,79) 370.911.817,57	(324.637.843,93) 330.281.042,40	(63.171.907,61) 60.197.987,44



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 2006 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 auf Grund 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, 23. April 2007

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Müller-Marqués Berger
Wirtschaftsprüfer

Schuster
Wirtschaftsprüferin

Dankeschön.

Wir danken ganz besonders für das hohe, persönliche Engagement und die Bereitschaft unserer Mitarbeiter, sich für Fotoaufnahmen, die in diesem Geschäftsbericht verwendet wurden, zur Verfügung zu stellen. Die Fotos wurden zum Teil am persönlichen Arbeitsplatz der Mitarbeiter, zum Teil innerhalb unserer Bauobjekte aufgenommen.

WWW.SWSG.DE

SWSG

STUTTGARTER WOHNUNGS- UND STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH

WOHNUNGSUNTERNEHMEN DER
LANDESHAUPTSTADT STUTTGART

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