STUTTGARTER WOHNUNGS- UND
STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH

WOHNUNGSUNTERNEHMEN DER
LANDESHAUPTSTADT STUTTGART

AUGSBURGER STRASSE 696 | 70329 STUTTGART | TELEFON 0711 9320-0 | FAX 0711 9320-120



STUTTGARTER WOHNUNGS- UND
STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH

IN STUTTGART ZU HAUSE

Aufgabe der SWSG.

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



Zum Jahr 2007.

Grund zur Freude

Im Jahr 2008 kann die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) auf ihr 75-jähriges Bestehen zurückblicken. Grund zum Feiern liefert aber nicht nur das Jubiläum, sondern auch die Bilanz 2007 mit einem überdurchschnittlich hohen Jahresüberschuss von 16,3 Millionen Euro.

Auch wenn eine Reihe einmaliger Sondereffekte dieses Ergebnis begünstigt hat, so dürfen wir uns doch freuen, dass die SWSG im Jubiläumsjahr eine der besten Bilanzen ihrer Geschichte vorlegen kann. Wobei wir der Tradition unseres Unternehmens treu geblieben sind:
Im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik steht unverändert der nachhaltige Beitrag zur Stadtentwicklung und nicht die kurzfristige Renditemaximierung.

Auch nach 75 Jahren zeigt die SWSG keine Alterserscheinungen, sondern erfüllt ihren öffentlichen Auftrag als wirtschaftlich gesundes und erfolgreiches Unternehmen. Wir haben uns das ehrgeizige Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2012 in punkto Kundenorientierung und Service zum Maßstab für die Wohnungswirtschaft in der Region Stuttgart zu werden.

Auf diesem Weg sind wir im Jahr 2007 wieder ein gutes Stück vorangekommen. Wichtige Fingerzeige für Verbesserungspotenziale hat eine Kundenzufriedenheits-Analyse geliefert.

Um mehr Kundennähe zu erreichen, haben wir unsere Wohnungsverwaltung neu gegliedert und mit besserer EDV-Unterstützung ausgestattet. Und wir haben wiederum rund 50 Millionen Euro investiert, um unseren Bestand aufzuwerten.

Ihren wahren Wert gewinnen alle Investitionen und organisatorischen Verbesserungen allerdings erst durch den Einsatz und Leistungswillen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.
Mit Kompetenz, Konsequenz und Begeisterungsfähigkeit hat sich die Belegschaft die Unternehmensziele zu Eigen gemacht und arbeitet beharrlich an der Weiterentwicklung der SWSG.
Für dieses Engagement, das sich beispielsweise in bemerkenswerten Teilnehmerzahlen bei unseren Fort- und Weiterbildungsprogrammen niederschlägt, gebührt jedem Mitarbeiter ein besonderes Dankeschön.

Bedanken wollen wir uns auch bei allen Mietern, Kunden, Partnern und den Vertretern unserer Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart. Ihr Vertrauen ist uns Ansporn und Verpflichtung, weiterhin alles dafür zu tun, dass sich möglichst viele Menschen in Stuttgart bei der SWSG zu Hause fühlen.

Stuttgart, 11. Juni 2008

Wilfried Wendel

Helmuth Caesar

SWSG

Inhaltsverzeichnis



Rechtliche Verhältnisse	6
SWSG 2007 – auf einen Blick	8
Organe der Gesellschaft	10
Bericht des Aufsichtsrats	12
Public Corporate Governance	14
Gute Noten für die SWSG	18
Vorbildlich bauen	20
Motivierte Mitarbeiter als Basis für Erfolg	36
Spenden für Integration und sozialen Ausgleich	38
Mehr Zeit für Mieter	40
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007	42
Jahresabschluss 2007	60
Anhang für das Geschäftsjahr 2007	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 2007 – auf einen Blick

Bilanz	2007	2006
Bilanzsumme	750,5 Mio. €	751,8 Mio. €
Eigenkapital	238,3 Mio. €	222,0 Mio. €
Bilanzgewinn	5,5 Mio. €	5,2 Mio. €
Ergebnis		
Jahresüberschuss	16,3 Mio. €	11,2 Mio. €
Eigenkapitalrentabilität	6,8 %	5,0 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	41,4 Mio. €	42,7 Mio. €
Wohnungsbewirtschaftung		
Eigene Mietwohnungen	18.064 WE	18.271 WE
Umsatzerlöse	104,8 Mio. €	101,7 Mio. €
Durchschnittsmiete pro m² und Monat	5,69 €	5,40 €
Fertigstellungen Neubau	179 Einheiten	152 Einheiten
Investitionsvolumen Neubau	29,0 Mio. €	18,1 Mio. €
Fertigstellungen Modernisierung	413 Einheiten	141 Einheiten
Investitionsvolumen Modernisierung	28,2 Mio. €	10,2 Mio. €
Instandhaltungsaufwand	21,4 Mio. €	18,2 Mio. €
Bauträgergeschäft		
Übergebene Eigentumsmaßnahmen	135 Einheiten	155 Einheiten
Umsatzerlöse	36,2 Mio. €	38,0 Mio. €
Liegenschaftsverkäufe		
Streubesitz- und Blockverkäufe	275 Einheiten	185 Einheiten
Erlöse	6,6 Mio. €	7,6 Mio. €
Mitarbeiter inkl. Auszubildende (am Jahresende)	156,3	149,7

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 eingehend und regelmäßig mit der Lage und den Perspektiven der SWSG befasst. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat aktuell und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung und Geschäftsentwicklung sowie über mögliche Chancen und etwaige Risiken schriftlich und mündlich informiert.

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 und mit der Geschäftsführung beraten, ehe die entsprechenden Beschlüsse gefasst worden sind.

Bei fünf Sitzungen hat der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr insbesondere den Wirtschaftsplan 2008 sowie die Investitions- und Verkaufsprogramme und deren Umsetzung beraten und beschlossen. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrats von der Geschäftsführung gewissenhaft über alle wichtigen Entwicklungen und anstehenden Entscheidungen unterrichtet.

In Form einer freiwilligen Selbstverpflichtung hatten sich die SWSG und ihre Gremien im Jahr 2006 zur Public Corporate Governance der Landeshauptstadt Stuttgart bekannt. In diesem Regelwerk sind einheitliche Standards zur Effizienzsteigerung, Transparenz und Kontrolle für städtische Beteiligungsgesellschaften zusammengefasst. Die hohen Anforderungen, die sich aus diesem Kodex ergeben, hat die SWSG im Jahr 2007 alle erfüllt. Im Sinne der Public Corporate Governance hat auch der Aufsichtsrat die Ergebnisse seiner eigenen Tätigkeit überprüft und intensiv über Verbesserungsmöglichkeiten beraten.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2007 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.

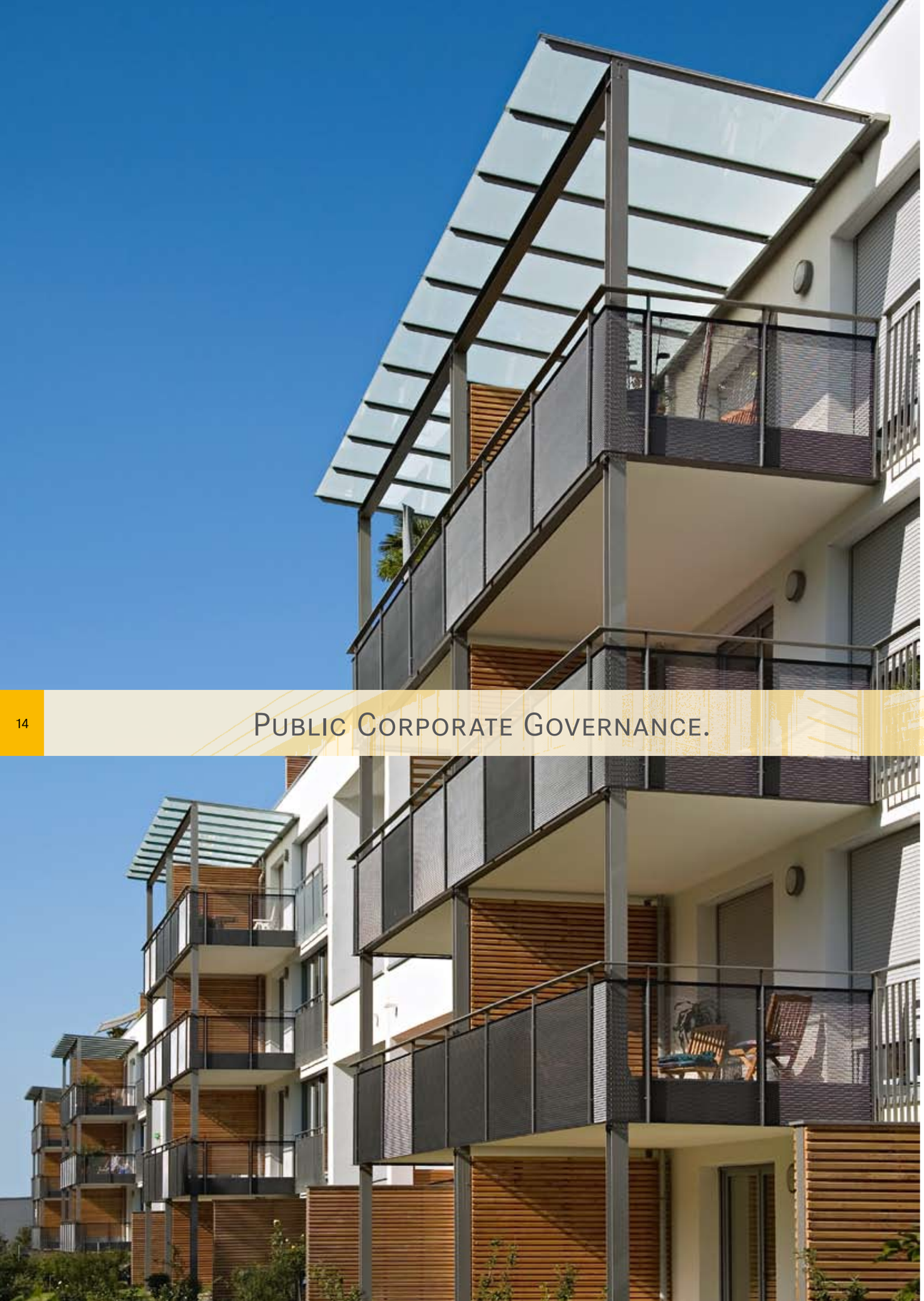
Die SWSG kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2007 zurückblicken und hat sich für die kommenden Jahre ehrgeizige Ziele gesteckt. Dies unterstreicht, mit wie viel Motivation und Einsatz alle Beteiligten an ihre Aufgaben gehen. Im gesamten Unternehmen ist der Wille spürbar, die künftigen Herausforderungen anzupacken. Für dieses große Engagement dankt der Aufsichtsrat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und der Geschäftsführung ausdrücklich.

Stuttgart, 11. Juni 2008

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Michael Föll
Erster Bürgermeister



KONTROLLE UND TRANSPARENZ

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist verpflichtet, bei ihren Beteiligungsunternehmen eine verantwortungsvolle Unternehmensführung zu gewährleisten, die sich sowohl am wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens als auch am Gemeinwohl orientiert. Neben der Aufgabe, die Unternehmen bei der Erfüllung des Unternehmenszwecks zu unterstützen und die wirtschaftliche Effizienz zu optimieren, hat sie daher sicherzustellen, dass bei der Leitung, Steuerung und Überwachung der Unternehmen auch die öffentlichen Belange berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf diese komplexe Aufgabenstellung hat die Beteiligungsverwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart im Jahr 2006 zur weiteren Verbesserung der Unternehmenssteuerung, -überwachung und -transparenz eine Richtlinie unter dem Titel „Public Corporate Governance für die Landeshauptstadt Stuttgart“ ausgearbeitet.

Die Public Corporate Governance der Landeshauptstadt Stuttgart soll dazu dienen,

- Standards für das Zusammenwirken aller Beteiligten (Gemeinderat, Stadtverwaltung und Beteiligungsgesellschaften) festzulegen und zu definieren
- eine effiziente Zusammenarbeit zwischen dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung zu fördern und zu unterstützen
- den Informationsfluss zwischen Beteiligungsunternehmen und -verwaltung zu verbessern, um die Aufgabenerfüllung im Sinne eines Beteiligungscontrollings zu erleichtern
- das öffentliche Interesse und die Ausrichtung der Unternehmen am Gemeinwohl durch eine Steigerung der Transparenz und Kontrolle abzusichern
- durch mehr Öffentlichkeit und Nachprüfbarkeit das Vertrauen in Entscheidungen aus Verwaltung und Politik zu erhöhen.

Zusammenfassend soll dieses Regelwerk ein auf den Bedarf der städtischen Beteiligungen abgestimmtes System darstellen, das die Transparenz und Effizienz nachhaltig verbessert.

Die SWSG und ihre Gremien haben sich in Form einer freiwilligen Selbstverpflichtungserklärung im Jahr 2006 zu diesem Kodex bekannt und dessen Anwendung beschlossen.

ERFOLGREICHES ZUSAMMENWIRKEN VON GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT

Geschäftsführung und Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, denkbarer Chancen und etwaiger Risiken Auskunft gegeben. Berichte der Geschäftsführung an den Aufsichtsrat erfolgten sowohl in schriftlicher Form als auch durch mündlichen Vortrag. Entscheidungsnotwendige Unterlagen wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig überlassen.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat sind ihren Sorgfaltspflichten einer ordentlichen und gewissenhaften Unternehmensführung nachgekommen.

ENGAGIERTER AUFSICHTSRAT

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

Der Aufsichtsrat der SWSG hat sich im Wirtschaftsjahr 2007 eingehend mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auseinandergesetzt. Er hat sich mit der Geschäftsführung regelmäßig über die Strategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement des Unternehmens beraten. Er hat in fünf ordentlichen Sitzungen sowie in fünf Sitzungen des Vergabeausschusses Angelegenheiten der Gesellschaft behandelt und die ihm nach der Geschäftsordnung vorbehaltenen Entscheidungen getroffen.

Die Wertgrenzen für die unter einem Zustimmungsvorbehalt stehenden Arten von Geschäften und Rechtshandlungen werden in regelmäßigen Abständen überprüft und wurden zuletzt in 2005 angepasst.

Des Weiteren zeichnet der Aufsichtsrat verantwortlich dafür, jährlich die Effizienz seiner Tätigkeit zu überprüfen. Dieser Verpflichtung ist er nachgekommen. Es wurden Verbesserungen im operativen Geschäft angeregt.

Jedes Aufsichtsratsmitglied hat eigenverantwortlich darauf geachtet, dass es seine Aufgaben und Verantwortlichkeiten im Sinne der Public Corporate Governance erfüllt hat und ihm für die Wahrnehmung seiner Mandate genügend Zeit zur Verfügung steht.

Es wurden durch die Mitglieder des Aufsichtsrats insgesamt nicht mehr als fünf Aufsichtsratsmandate in Gesellschaften wahrgenommen. Ausgenommen von dieser Regelung ist der Aufsichtsratsvorsitzende und Erste Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart. An den Aufsichtsratssitzungen haben die Mitglieder regelmäßig teilgenommen. Im Falle der Verhinderung wurde eine Vertretung bestellt. Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat in dem Geschäftsjahr an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. Dem Aufsichtsrat gehört kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung an.

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder hat der Verantwortung und dem Tätigkeitsumfang sowie der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens Rechnung getragen. Die vom Unternehmen an die Aufsichtratsmitglieder gezahlten Vergütungen wurden gesondert im Anhang zum Jahresabschluss angegeben. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, wurden nicht gewährt. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und die Vergütungssätze der Aufsichtsratsmitglieder werden im Beteiligungsbericht ausgewiesen; die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats auch im Anhang zum Jahresabschluss.

GESCHÄFTSFÜHRUNG LEISTET WERTVOLLEN BEITRAG FÜR GESAMTSTÄDTISCHE ZIELE

Die Geschäftsführung der SWSG führt die Geschäfte des Unternehmens partnerschaftlich und ergebnisorientiert und orientiert sich dabei an den gesamtstädtischen Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart.

Gemeinsam mit den Mitarbeitern wurden sechs übergeordnete Unternehmensziele definiert, mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und an die Belegschaft kommuniziert:

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

Zur weiteren Verfolgung von Transparenz und Klarheit hat die Geschäftsführung im vergangenen Jahr u. a. eine Kundenzufriedenheitsanalyse durchgeführt. Des Weiteren wurde im Jahr 2006 ein Geschäftspartnerkodex für das Unternehmen aufgestellt, dessen Vorgaben auch im Wirtschaftsjahr 2007 beachtet und gelebt wurden.

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.

KEINE WESENTLICHEN INTERESSENSKONFLIKTE

Die Aufsichtsratsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und haben die besonderen Belange der Stadt Stuttgart, insbesondere die Beschlüsse der städtischen Ausschüsse bzw. des Gemeinderates, berücksichtigt, indem sie die Umsetzung der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Zielsetzung sowie den öffentlichen Zweck sorgfältig überprüft und die Ausübung der Geschäftstätigkeit kritisch hinterfragt haben. Kein Aufsichtsratsmitglied hat bei seinen Entscheidungen persönliche Interessen verfolgt, noch Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, für sich genutzt.

Die Mitglieder der Geschäftsführung haben sich gleichermaßen dem Unternehmensinteresse verpflichtet und die Grundsätze des Wettbewerbsverbotes beachtet. Sie haben bei ihren Entscheidungen keine persönlichen Interessen verfolgt oder Geschäftschancen in persönlichem Sinne befördert. Die Geschäftsführung hat weder für die eigene noch für andere Personen von Dritten Zuwendungen oder sonstige Vorteile gefordert oder angenommen oder Dritten ungerechtfertigte Vorteile gewährt.

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 seinen Regeln die Vergabe von Bauleistungen an das Unternehmen ohne die Teilnahme von Herrn Stadtrat Alexander Kotz beraten und der Vergabe zugestimmt.

Die Gesellschaft hat für die Geschäftsführung im Jahr 1999 eine D&O Versicherung abgeschlossen. Es wurde kein Selbstbehalt im Schadensfall vereinbart.

HOHE TRANSPARENZ

Der Jahresabschluss wird entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt. Lagebericht und Anhang orientieren sich an den Vorgaben für börsennotierte Gesellschaften. Vor der Beratung im Aufsichtsrat wird 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 wird 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.



Gute Noten für die SWSG.

Wer fragt, verbessert sich
Kundenzufriedenheitsanalyse 2007

Nur mit zufriedenen Kunden kann ein Unternehmen dauerhaft am Markt bestehen. Um ein objektives Bild von der Stimmungslage ihrer Mieter und Eigenheimkäufer zu bekommen, hat die SWSG deshalb im Jahr 2007 eine repräsentative Umfrage in Auftrag gegeben. Rund 1.000 Haushalte beteiligten sich und gaben in 20-minütigen Telefoninterviews umfassend Auskunft über ihre Erfahrungen mit der SWSG.

Die Analyse, die von dem unabhängigen Institut InWIS Forschung und Beratung GmbH durchgeführt wurde, zeigt, dass die Leistungen der SWSG durchaus positiv gesehen werden und die Kunden im Durchschnitt zufrieden sind. Im Bereich der Mieter wurde bei der Gesamtzufriedenheit ein Wert von 67,3 ermittelt. Als Bewertungsmaßstab diente dabei eine Skala von 0 (völlig unzufrieden) bis 100 (höchste Zufriedenheit). Bei den Käufern von Eigenheimen und Eigentumswohnungen lag dieser Wert mit 71,9 noch höher. Die SWSG besteht damit auch im Vergleich zu Wettbewerbern, wie eine Gegenüberstellung mit den Werten von drei anderen Wohnungsgesellschaften verdeutlicht, für die InWIS im vergangenen Jahr ähnliche Umfragen durchgeführt hatte.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ausgangspositionen aufgrund der besonderen Situation der SWSG als Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Stuttgart durchaus unterschiedlich sind. So hat die SWSG einen überproportional hohen Anteil von großen Haushalten mit vier und mehr Personen. Auch leben in den SWSG-Mietwohnungen deutlich mehr Ausländer und Menschen mit Migrationshintergrund als in der Gesamtstadt, während das Durchschnittseinkommen der Mieter unter dem Mittelwert der Gesamtbevölkerung in Stuttgart liegt.

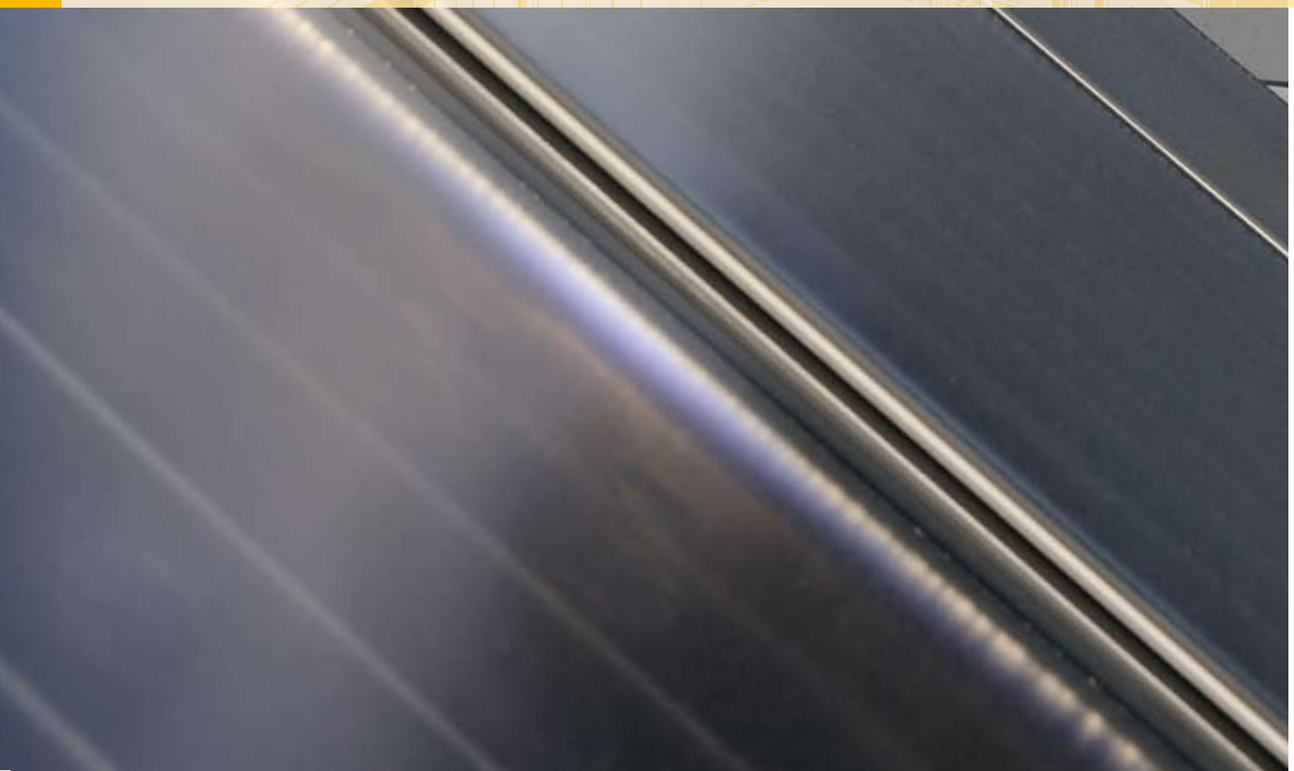
Größe und Zuschnitt der Wohnungen werden von den Mietern überwiegend positiv beurteilt. Besonders hohe Zufriedenheitswerte gibt es bei der Sicherheit im Wohnumfeld. Auch im Bauträgergeschäft werden vor allem die Grundrisse für gut befunden, zudem der hohe Standard beim Wärmeschutz und die reibungslose Abwicklung der Vertragsmodalitäten.

Wichtige Erkenntnisse liefert die Studie vor allem in den Bereichen, in denen die Beurteilungen hinter den sonstigen Durchschnittswerten zurückbleiben. So wird der bauliche Zustand der Wohnungen, insbesondere was Fenster und sanitäre Einrichtungen betrifft, von vielen Mietern eher kritisch gesehen. Diese Rückmeldungen untermauern die Notwendigkeit für das ehrgeizige Sanierungs- und Modernisierungsprogramm, das die SWSG seit Jahren verfolgt und das auf unverändert hohem Niveau fortgeführt wird.

Besonders gute Noten gab es für die Freundlichkeit der Mitarbeiter, für das Angebot an Sprechzeiten und die klaren Zuständigkeiten. Allerdings wünschen sich viele Mieter eine schnellere und sorgfältigere Bearbeitung von Beschwerden. Auch in diesem Punkt wurden bereits wichtige Weichen gestellt, beispielsweise durch die Gliederung in vier Kundencenter mit direkterem Draht zu den Mietern und einer besseren EDV-Unterstützung.

Die gewissenhafte Auswertung der Studie ergibt eine ganze Reihe von Ansatzpunkten, um Abläufe und Entscheidungskriterien im Unternehmen weiter zu verbessern. Um eine kontinuierliche Qualitätssicherung zu gewährleisten, wird es mit entsprechendem zeitlichem Abstand eine neue Umfrage geben.





PROJEKTE, DIE AUCH POLITIK MACHEN

Als Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Stuttgart übernimmt die SWSG eine aktive Rolle bei der Stadtentwicklung. Die Attraktivität der Landeshauptstadt als Wohnort zu erhalten und zu verbessern, spielt bei allen Unternehmensentscheidungen eine wichtige Rolle.

Deshalb ist die SWSG bestrebt, mit den eigenen Projekten durch gezielte Innenentwicklung auch das Wohnumfeld zu verbessern und Quartiere aufzuwerten. Das erfolgreiche Abschneiden bei Investorenwettbewerben – im Jahr 2007 gab es einen ersten Preis und zwei zweite Plätze – zeigt, dass die ganzheitliche Sichtweise des Unternehmens anerkannt wird.

Als größter Vermieter in Stuttgart mit 18.000 Wohnungen und als einer der wichtigsten Bauträger mit einem Neubauvolumen von ca. 100 Einheiten im Jahr 2007 kann die SWSG die Wohnungspolitik der Landeshauptstadt maßgeblich unterstützen. Wie dies im Einzelnen geschieht, zeigen die Projektbeispiele auf den folgenden Seiten.







1

Bauen im Kontext der Stadt

Der sparsame Umgang mit der Ressource Boden ist ein Grundpfeiler in der Geschäftspolitik der SWSG. Deshalb investiert das Unternehmen gezielt an Standorten, die sich für den Wohnungsbau zurückerobern lassen. Dadurch leistet die SWSG einen wichtigen Beitrag, um die Attraktivität der Stadt als Ort zum Leben und Wohnen insgesamt zu erhalten und zu steigern.

Ein Beispiel ist das sogenannte Knechtareal, eine ehemalige Gewerbebrache in der Bad Cannstatter Neckarvorstadt, auf dem acht attraktive Eigentumswohnungen entstanden sind. Ergänzend wurde an der benachbarten Prag- und Brückenstraße alte Bausubstanz durch moderne, geförderte Mietwohnungen ersetzt, was den Wohnwert des gesamten Quartiers erhöhte.

Auch das Gelände der ehemaligen Frauenklinik in Stuttgart-Berg konnte als gefragtes Wohngebiet zu neuem Leben erweckt werden. Der dritte und letzte Bauabschnitt von insgesamt rund 200 hochwertigen Eigentumswohnungen wurde 2007 begonnen.

Die anerkannte Kompetenz in der Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen spiegelte sich auch 2007 in einer Reihe von Auszeichnungen bei Investorenwettbewerben wider. Den ersten Preis sicherte sich die SWSG in der Ausschreibung um die Neubebauung des ehemaligen Rinderunion-Areals in Stuttgart-Birkach, wo eine harmonische Mischung aus etwa 80 Miet- und Eigentumswohnungen insbesondere für junge Familien entstehen wird. Jeweils zweite Preise gab es für die Beiträge bei den Wettbewerben „Feuerbacher Krankenhaus“ und „Europaplatz im Fasanenhof“.



Stuttgart, Bad Cannstatt, Haldenstraße/Rosenaustraße (Knechtareal)

1 - Neubau
2 - Abriss



2





1 - Stuttgart, Birkach – Wettbewerb „Rinderunion“
2 - Stuttgart, Feuerbach, Föhrichhof – Stadtvillen
3 - Stuttgart, Bad Cannstatt, Pragstraße – Wohn- und Geschäftshaus



Wohnungsneubau – zur Miete und zum Kauf.

Die Renaissance des Wohnens in der Stadt

Nach Jahren der Stadtflucht entdecken wieder mehr Menschen die Vorteile, die ein urbanes Zentrum dank seiner Infrastruktur und den vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bietet.

Die SWSG unterstützt diese Renaissance des Wohnens in der Stadt nach Kräften durch attraktive Neubauprojekte, die insbesondere für junge Familien und Senioren maßgeschneidert werden. Mit der wachsenden Nachfrage gewinnt auch der Bau von frei finanzierten Mietwohnungen, der zeitweilig fast zum Erliegen gekommen war, wieder an Bedeutung.

Die SWSG hat im Jahr 2007 insgesamt 321 Einheiten fertig gestellt: 179 Mietwohnungen und 142 Eigentumswohnungen.

Aufgrund des geringen Reservoirs an eigenen Grundstücken konnte ein derart umfangreiches Neubauprogramm nur durch konsequentes Nutzen von Baulücken, durch Konversion von Gewerbebrachen und das Ersetzen von bestehenden Gebäuden realisiert werden.

Besonderes Augenmerk legt die SWSG bei ihren Neubauten auf die hochwertige Gestaltung. Die Architektur soll sowohl Fachleute wie Bewohner überzeugen und sich harmonisch in die bestehende Umgebung einfügen. Deshalb setzt die SWSG auf eine moderne Formensprache, die sich situationsbezogen zurücknimmt und örtliche Gegebenheiten berücksichtigt. Ein breites Spektrum unterschiedlicher Architekturbüros gewährleistet, dass immer wieder neue Ideen und abwechslungsreiche Ansätze zum Tragen kommen.

1 - Stuttgart-Ost, ParkQuartier Berg (Areal Frauenklinik) zusammen mit Co-Investor, 2. Bauabschnitt
2 - Stuttgart-Ost, ParkQuartier Berg (Areal Frauenklinik) zusammen mit Co-Investor, 1. Bauabschnitt







1+2 - Stuttgart, Bad Cannstatt, Walckerstraße
3 - Stuttgart, Bad Cannstatt, Steinhaldenfeld, Charlotte-Armbruster-Weg, Einfamilienhäuser



Mit Modernisierung zu mehr Wohnqualität.

Sparen und bewahren

Seit Jahren investiert die SWSG überdurchschnittlich, um ihren überwiegend vor 1975 gebauten Bestand in punkto Komfort und Effizienz auf zeitgemäßen Standard zu bringen. So wurden im Jahr 2007 insgesamt 416 Wohnungen grundlegend modernisiert.

Im Mittelpunkt steht dabei die Energieeinsparung. Genau so wichtig ist es der SWSG jedoch, den historischen Charakter der Objekte zu bewahren. Ein Vorbild für den behutsamen Umgang mit dem architektonischen Erbe ist die Sanierung der denkmalgeschützten „Inselsiedlung“ in Stuttgart-Wangen, die als Paradebeispiel für den Siedlungsbau der späten 20er Jahre des vergangenen Jahrhunderts gilt. 2007 wurde der zweite Sanierungsabschnitt in Angriff genommen.

Nach demselben Muster wird auch die zeitgleich entstandene „Raitelsbergsiedlung“ in Stuttgart-Ost saniert. In Stuttgart-Rot hat die SWSG im Jahr 2007 damit begonnen, die Nachkriegsbauten des bekannten Stuttgarter Architekten Richard Döcker im Sinne der Denkmalpflege zu überholen.

Nach grundlegender Modernisierung erreichen die SWSG-Bestandsobjekte in der Regel die energetischen Verbrauchswerte von Neubauwohnungen. In Planung und Ausführung sind derzeit sogar Projekte, die den Neubaustandard um bis zu 30 Prozent unterschreiten. Im Sinne der Mieter ist die SWSG zunehmend bestrebt, die Arbeiten so zu konzipieren, dass sie im bewohnten Zustand durchgeführt werden können. Im Jahr 2007 war dies bei 270 Einheiten möglich.

1 - Stuttgart, Wangen „Inselsiedlung“, Geislinger Straße
2 - Stuttgart, Wangen „Inselsiedlung“, Geislinger Straße – Gartenseite mit nachgerüsteten Balkonen









1 - Stuttgart, Zuffenhausen, Rotweg – Wohnungsbau von Prof. Döcker
2 - Stuttgart, Sillenbuch, Bernsteinstraße – Energetische Modernisierung
3 - Impressionen einer Modernisierungsbaustelle



Kinder geben den Ton an

Die SWSG hört stets gern auf den Rat von Experten. Und die größten Autoritäten in Sachen Spielplätze sind nun einmal Kinder. Deshalb hat der Nachwuchs bei der SWSG die Gelegenheit, Ideen und Anregungen für die Spielplatzgestaltung einzubringen. Auf Mitmach-Baustellen können die Kinder unter Anleitung außerdem selbst Beete bepflanzen oder Fliesenmosaike legen. Die Erfahrung zeigt, dass die Nutzer dadurch eine ganz besondere Identifikation zu „ihrem“ Spielplatz entwickeln. Die Kinder fühlen sich ernst genommen und lernen ganz nebenbei die Grundzüge demokratischer Prozesse.

Insgesamt unterhält die SWSG 280 Spielanlagen im Umfeld ihrer 18.000 Mietwohnungen. Pro Jahr werden rund 350.000 Euro in Pflege und Modernisierung der Einrichtungen investiert.







Motivierte Mitarbeiter als Basis für Erfolg.

Investitionen in kluge Köpfe

Das wichtigste Kapital der SWSG steckt nicht im Wohnungsbestand, sondern in den Köpfen der Belegschaft. Nur mit engagierten und qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern kann das Unternehmen seine Ziele erreichen und künftige Herausforderungen meistern.

Auch in der Wohnungswirtschaft werden die Aufgabenstellungen für die Mitarbeiter zunehmend komplexer. Während die Anforderungen steigen, verringert der demographische Wandel in der Gesellschaft langfristig das Angebot an Fachkräften. Die SWSG hat sich frühzeitig darauf eingestellt, im Wettbewerb um gutes Personal konkurrenzfähig zu bleiben.

Bereits im Jahr 2006 wurde die Personalentwicklung neu ausgerichtet und eng mit den strategischen Zielen des Unternehmens verknüpft. Ein ganzes Bündel an Einzelmaßnahmen soll sicherstellen, dass Potenziale erkannt, Motivationen gefördert und Qualifikationen ausgebaut werden. Im Mittelpunkt steht dabei das Prinzip des Führens mit Zielen. Klare, nachvollziehbare Leistungsvorgaben für jeden Aufgabenbereich schaffen Transparenz und Vergleichbarkeit und vermitteln jedem Mitarbeiter ein Gefühl dafür, wie er mit seinem Einsatz unmittelbar zum Erfolg des Unternehmens beiträgt. Die regelmäßigen Mitarbeitergespräche mit dem Vorgesetzten fördern Kommunikation und Diskussionskultur und sorgen dafür, dass Verbesserungspotenziale frühzeitig erkannt werden.

Die SWSG legt großen Wert darauf, qualifizierte Fachkräfte selbst im Haus heranzubilden. Dies geschieht einerseits durch die Ausbildung von eigenem Nachwuchs, andererseits durch ein umfangreiches Programm mit Angeboten zur fachlichen und persönlichen Weiterbildung. Neben individuellen Schulungsmaßnahmen werden auch bedarfsorientierte Weiterbildungen durch Seminare und berufliche Fortbildungen mit IHK-Abschluss gezielt unterstützt.

Ein guter Gradmesser für Interesse, Engagement und Leistungswillen der SWSG-Belegschaft ist die intensive Nutzung der angebotenen Bildungsmöglichkeiten. Im Jahr 2007 haben die ca. 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an insgesamt 220 Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen. Dabei wurden 33 Themenfelder berührt – neben klassischen Schulungsstoffen wie EDV oder Handels- und Steuerrecht wurden unter anderem auch professionelle Verhandlungsführung und Deeskalationsstrategien behandelt.

Nur zufriedene Mitarbeiter sind gute Mitarbeiter. Deshalb sieht die Geschäftsführung der SWSG in der intensiven und kontinuierlichen Personalentwicklung eine grundlegende Daueraufgabe, um die Zukunft des Unternehmens zu sichern.





Spenden – Hilfe zur Selbsthilfe

Zu den wichtigsten Unternehmenszielen der SWSG gehören der nachhaltige Beitrag zur Stadtentwicklung und das besondere Engagement für Integration und sozialen Ausgleich. Mit unserer Geschäftspolitik, die gute Wohnangebote zu fairen Preisen für Familien mit Kindern und ältere Menschen in den Mittelpunkt stellt, ist die SWSG permanent bestrebt, die Attraktivität der Landeshauptstadt Stuttgart als Wohnort für möglichst viele Menschen zu erhalten und zu verbessern. In bestimmten Einzelfällen genügt die allgemeine Ausrichtung des Unternehmens jedoch nicht. Deshalb fördert die SWSG jedes Jahr gezielt durch Spenden bestimmte Vorhaben und Initiativen, die ebenfalls das Ziel haben, die Lebensqualität in Stuttgart zu verbessern.

Gustav-Werner-Schule: „Wohnen wie ich will“-Projekt
Die Gustav-Werner-Schule leitet ein Projekt, in dem Geistigbehinderte die Möglichkeit haben, in einer Trainingswohnung in Bad Cannstatt in ungewohnter Umgebung Erfahrung mit selbstständiger Haushaltsführung zu sammeln. Die behinderten Jugendlichen können dabei ausprobieren, ob sie in der Lage sind, ein selbstbestimmtes Leben außerhalb von Behinderteneinrichtungen zu führen. Die SWSG unterstützt den Fortbestand der Einrichtung.

Carl-Benz-Schule: Integration von Jugendlichen mit Migrationshintergrund
An der Carl-Benz-Schule in Bad Cannstatt wird für drei Jahre ein Themenunterricht in den vier HipHop-Bereichen DJing, Breakdance, Graffiti und Rap angeboten. Solche Bildungsangebote leisten erfahrungsgemäß einen wichtigen Beitrag zur Integration von Jugendlichen mit Migrationshintergrund.

Sozialdienst katholischer Frauen e.V.: Tagestreff „Femmetastisch“
Seit 15 Jahren bietet der Sozialdienst katholischer Frauen e.V. der Diözese Rottenburg-Stuttgart wohnungslosen Frauen eine Anlaufstelle für Gespräche und Betreuung, aber auch für die grundsätzlichen Notwendigkeiten des täglichen Lebens wie warme Mahlzeiten oder Körper- und Wäschepflege. Die SWSG ermöglicht dem Tagestreff die Anschaffung einer neuen Waschmaschine, eines Wäschetrockners sowie eines Kühl- und Gefrierschranks.

Beratungsstelle Wildwasser Stuttgart e.V.: Hilfe für Frauen mit Migrationshintergrund
Die Beratungsstelle Wildwasser Stuttgart e.V. kümmert sich um erwachsene Frauen, die in der Kindheit und Jugend sexuelle Gewalt erlitten haben oder ihr immer noch ausgesetzt sind. Um speziell Frauen mit Migrationshintergrund besser ansprechen und helfen zu können, soll eine entsprechende Fachkraft eingestellt werden. Die SWSG trägt mit ihrer Spende zur Finanzierung dieser Stelle bei.



Mehr Zeit für Mieter.

Gut und sicher Wohnen

Im September 2007 hat die SWSG in ihrer Wohnanlage an der Paul-Lincke-Straße in Stuttgart-Botnang als Pilotprojekt einen Concierge-Dienst gestartet. Seither kümmern sich in der Hochhaussiedlung, in der rund 570 Menschen in 218 Wohnungen leben, an sieben Tagen in der Woche jeweils zwei Mitarbeiter um Sicherheit, Sauberkeit und Service.

Erfahrungen aus anderen Städten haben gezeigt, dass ein Concierge-Dienst das subjektive Sicherheitsempfinden in großen Wohnanlagen verbessern, Anonymität aufbrechen und den nachbarschaftlichen Zusammenhalt fördern kann. Um die Wirksamkeit unabhängig von Finanzierungsfragen testen zu können, trägt die SWSG alle Kosten des Modellversuchs. Einschließlich der baulichen Investitionen für die Einrichtung eines Büros handelt es sich dabei um einen sechsstelligen Betrag.

Als Kooperationspartner konnte die Evangelische Gesellschaft Stuttgart e. V. (eva) gewonnen werden, die das Personal stellt und entsprechend schult. Beschäftigt werden ausschließlich Langzeitarbeitslose im Rahmen von Ein-Euro-Jobs.

Ständige Präsenz und Ansprechbarkeit und regelmäßige Rundgänge machen einen wesentlichen Teil des Aufgabenspektrums aus. Kleine Reparaturen wie der Austausch einer defekten Glühbirne werden sofort erledigt, größere Mängel umgehend an den Objektbetreuer gemeldet. Darüber hinaus leisten die Concierge-Mitarbeiter vor allem Nachbarschaftshilfe: Sie nehmen Post an, leeren bei Abwesenheit der Bewohner den Briefkasten und gießen die Blumen, bestellen die Sperrmüllabfuhr, helfen mit der schweren Einkaufstasche und kümmern sich mit Tipps und Ratschlägen um ihre Mieter.

Wie ernst die Mitglieder des Concierge-Dienstes ihre Aufgabe nehmen, zeigt die Tatsache, dass bereits mehrere Mitarbeiter offensichtlich aufgrund der Empfehlung, sich bei der SWSG bewährt zu haben, wieder eine reguläre Arbeitsstelle gefunden haben. Auch in der Wohnanlage zeigt die Arbeit des Concierge-Dienstes deutliche Auswirkungen, wenngleich nach der kurzen Dauer noch kein endgültiges Fazit gezogen werden kann.

Auffallend ist jedoch, dass Vandalismusschäden stark zurückgegangen sind. Graffiti-Schmierereien kamen seit Einführung des Concierge-Dienstes überhaupt nicht mehr vor. Tatsache ist auch, dass die Fluktuationsrate in der Wohnanlage von zwölf Prozent in den Jahren 2005 und 2006 auf acht Prozent im Jahr 2007 und damit unter den SWSG-Durchschnitt gefallen ist. Subjektiv haben sich Klima und Umgangston in der Wohnanlage spürbar verbessert, sind Lärmbelästigungen und Nachbarschaftskonflikte deutlich seltener geworden. Vor allem ältere Bewohner und Kinder schätzen den Concierge-Dienst.

Ein objektives Bild über Akzeptanz und Zufriedenheit soll eine detaillierte Befragung der Bewohner an der Paul-Lincke-Straße ergeben. Auf Dauer wird der Concierge-Dienst nur angeboten werden können, wenn auch die Mieter bereit sind, sich an den Kosten zu beteiligen. Von der Einschätzung der Bewohner wird es letztendlich abhängen, ob das Pilotprojekt in Stuttgart-Botnang nach einem Jahr fortgeführt und möglicherweise auf andere Wohnanlagen der SWSG ausgedehnt wird.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007.

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 unterhält die SWSG in der Rostocker Straße 2 – 6 ein Kundencenter; zudem ist sie mit 34 Objektbetreuerbüros 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 das Bauträgergeschäft. Zur Realisierung stiller Reserven werden Wohneinheiten aus dem Anlagevermögen sowohl aus dem Streubesitz, als auch gesamte Liegenschaften in geringem Umfang veräußert.

Rahmenbedingungen

Im Jahr 2007 hat sich in Deutschland der Konjunkturaufschwung fortgesetzt. Die Wirtschaft hat einen ausgesprochen kräftigen Aufschwung erlebt und auch die Beschäftigungslage hat sich merklich verbessert. Nachdem die Exportdynamik 2007 etwas nachgelassen hat, wird der Konjunkturaufschwung durch höhere Investitionen vorangetrieben, während der Konsum vor allem aufgrund der gestiegenen Lebensmittel- und Energiepreise, aber auch durch die Erhöhung der Umsatzsteuer um 3 Prozentpunkte am Jahresanfang stagnierte. Damit folgt der Konjunkturzyklus dem typischen deutschen Konjunkturmuster, bei dem ausgehend von den Exporten die Investitionen ansteigen und schließlich auch der private Konsum anzieht. Der Konjunkturverlauf 2008 hängt damit im Wesentlichen davon ab, dass sich der Konsum belebt.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2007 um 2,5 % gewachsen. Mit diesem kräftigen Anstieg wurden die Erwartungen der Wirtschaftsforschungsinstitute übertroffen, die Ende 2006 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,5 % bis 2,0 % gerechnet hatten. Für 2008 wird ein auf rd. 1,7 % abgeschwächtes Wirtschaftswachstum erwartet.

Im Südwesten konnte die baden-württembergische Konjunktur im Jahr 2007 um 2,7 % zulegen. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine leichte Abschwächung feststellbar, die sich auch im ersten Quartal 2008 fortsetzen soll, für das ein Wachstum von 2,3 % erwartet wird. Zentraler Wachstumsmotor war dabei erneut die Industrie, aber auch das Baugewerbe scheint sich nach jahrelangem Abwärtstrend erholt zu haben und konnte erneut von der höheren Investitionsneigung profitieren.

Die positive Konjunkturentwicklung im Jahr 2007 zeigt sich auch in der weiter sinkenden Zahl von Unternehmensinsolvenzen in Baden-Württemberg. In den ersten drei Quartalen wurden 1.614 Unternehmensinsolvenzen gezählt: der Rückgang belief sich auf rund 13 %. Die Entwicklung der Unternehmensinsolvenzen wird maßgeblich von der erfreulichen konjunkturellen Entwicklung in der Bauwirtschaft beeinflusst. Nur noch 16 % der zahlungsunfähigen Unternehmen gehörten den Sparten des Baugewerbes an.

Im Jahr 2007 hat die Wachstumsdynamik auch den Arbeitsmarkt erreicht. Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Baden-Württemberg jahresdurchschnittlich um 85.000 bzw. 1,6 % gestiegen und überschritt damit erstmals die Marke von 5,5 Millionen. Damit ist der Anstieg bei der Anzahl der Erwerbstätigen mehr als zweimal so hoch wie 2006 und zeigt das Vertrauen der Arbeitgeber in die gute Konjunktur. Weiteres Indiz hierfür ist auch, dass vor allem die sozialversicherungs-



pflichtigen Arbeitnehmer von dem Stellenplus profitieren. Vier von fünf der in 2007 neu entstandenen Stellen kamen den sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern zu Gute.

Der höhere Personalbedarf führte im Jahr 2007 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit zu einem jahresdurchschnittlichen Rückgang der Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg um rund 76.000 auf knapp 273.000. Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt bei 4,9 % und liegt damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 9,0 %. Die Entwicklung wird weiterhin positiv prognostiziert. Bereits im Dezember 2007 lag die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg bei 4,3 % und damit weit unter dem Jahresdurchschnitt.

Die Arbeitslosenquote in der Region Stuttgart lag Ende Dezember 2007 bei 5,0 %. Der im Vergleich zum Vorjahr deutliche Rückgang der Arbeitslosigkeit hat jedoch im Bereich der Landeshauptstadt nicht zu einem Anstieg sozialversicherungspflichtiger Arbeitsverhältnisse geführt und hat den bundesdeutschen Trend nicht mitgetragen. Der Leiter der Stuttgarter Agentur für Arbeit bezeichnet die Entwicklung als einen „Erosionsprozess zu Lasten klassischer sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse“, wenn er auf branchenabhängige Zuwachsraten bis zu 10 % bei den geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen und den Trend zu einem zusätzlichen Nebenjob zur Einkommenssicherung hinweist.

Der Verbraucherpreisindex ist im Dezember binnen Jahresfrist in Baden-Württemberg um 2,8 % gestiegen. Grund dafür waren die rasant gestiegenen Preise für Kraftstoff und Heizöl (+ 14,3 %) und Lebensmittel (+ 5,8 %). Die Nettokaltmieten sind dagegen 2007 im Landesdurchschnitt nur um 1,7 % gestiegen. Die Mietpreisentwicklung bleibt damit trotz steigender Kosten deutlich hinter der Gesamtpreisentwicklung zurück.

Belastet wird die Wohnungswirtschaft durch die seit Jahren trotz des konjunkturellen Aufschwungs zunehmende Anzahl von Privatinsolvenzen. In den ersten drei Quartalen 2007 wurden an den Amtsgerichten in Baden-Württemberg 10.038 Insolvenzverfahren und damit eine Zunahme von 11 % zum Vorjahreszeitraum verzeichnet. Die Zahl der zahlungsunfähigen Privatpersonen ist nicht gleichmäßig über die Region verteilt. Die durchschnittliche Insolvenzhäufigkeit in Baden-Württemberg lag in den ersten drei Quartalen 2007 bei 9,5 Verfahren pro 10.000 Einwohnern. In der Landeshauptstadt Stuttgart lag die relative Insolvenzhäufigkeit mit 8,1 Verfahren leicht unter dem Landesdurchschnitt. Ursache für die Überschuldung sind nach Angaben des Verbandes der Vereine Creditreform e.V. in erster Linie Arbeitslosigkeit, Krankheit oder Scheidung (54 %). Ein unangemessenes Konsumverhalten sowie eine unwirtschaftliche Haushaltsführung werden mit 16 % an zweiter Stelle genannt. Die sogenannte Einkommensarmut steht mit 9,4 % an dritter Stelle.

Der Finanzierungsüberschuss des Staates betrug im Jahr 2007 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes rund 0,2 Mrd. € . Der Staat hat damit erstmals seit der deutschen Wiedervereinigung mit einem Finanzierungsüberschuss abgeschlossen. Lediglich im Jahr 2000 ergab sich wegen eines Einmaleffektes durch die Einnahmen aus der Versteigerung der UMTS-Lizenzen ebenfalls ein Überschuss.

Ein wesentlicher Kostenfaktor für die Wohnungswirtschaft sind die Fremdfinanzierungszinsen. Während die erste Jahreshälfte 2007 von starken Inflationsbefürchtungen und damit einem kräftigen Zinsanstieg gekennzeichnet war, hat ab Sommer 2007 die Krise am US-Immobilienmarkt und an den Kreditmärkten die Kapitalmarktzinsen und damit auch die Baugeld-Konditionen sinken lassen. Wegen der Inflationsrate von mehr als 2 % wird die Europäische Zentralbank versuchen, die Leitzinsen stabil bei 4,0 % zu halten. Für 2008 wird mit tendenziell leicht höheren Zinssätzen und einer steileren Zinsstrukturkurve, d. h. einem größeren Abstand zwischen kurzen und langen Zinsbindungen gerechnet.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Auch im Jahr 2007 hat die Bevölkerung in Baden-Württemberg zugenommen. Die Zunahme ist durch Wanderungsgewinne bedingt, während mehr Baden-Württemberger gestorben sind als geboren wurden (Geburtendefizit). Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der Entwicklung in allen anderen Bundesländern auch in Baden-Württemberg das Geburtendefizit nachhaltig sein wird. Der Bevölkerungsanstieg der letzten 10 Jahre war zu drei Viertel auf die



Zuwanderung nach Baden-Württemberg zurückzuführen. Nach einer 2007 veröffentlichten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg kann in Abhängigkeit von der Höhe der Zuwanderung bereits ab dem Jahr 2011 die Bevölkerung in Baden-Württemberg zurückgehen, spätestens jedoch aber nach dem Jahr 2025.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Millionen im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die höhere Lebenserwartung ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an, bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 der Bau von mindestens 450.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 müssten danach jährlich 28.000 Wohnungen errichtet werden; in den Jahren 2011 bis 2025 wäre der Bau von nur noch 22.000 Einheiten erforderlich. Damit würde der jährliche Bedarf gegenüber dem aktuellen Fertigstellungsvolumen (2006: 37.000 Wohnungen) in den nächsten Jahren erheblich zurückgehen.

Der Bericht zur Wohnsituation in Stuttgart 2004/2005 geht von einem Bevölkerungsverlust von 30.000 Einwohnern bis zum Jahr 2020 aus. Aufgrund der schon seit Jahren sinkenden Personenzahlen pro Haushalt bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf pro Person wird bis 2010 ein zusätzlicher Bedarf (Neu- und Ersatzbedarf) von 14.500 Wohnungen und bis 2020 von 33.000 Wohnungen beziffert. Die Landeshauptstadt Stuttgart strebt deshalb den jährlichen Neubau von rund 1.500 Wohnungen an. Um eine Bürgerzahl von fast 600.000 Einwohnern zu halten und dem Trend zum Wegzug in die Nachbargemeinden zu begegnen, muss der Wohnungsbau intensiviert werden. Hierzu fehlt es jedoch in der Stadt an bebaubaren Flächen.

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt der Region Stuttgart, die sich aus der Kernstadt Stuttgart und den umliegenden Gemeinden zusammensetzt, stabil. Die leichte Entspannung auf der Nachfrageseite sowohl am Mietwohnungsmarkt als auch auf dem Eigenheimsektor setzt sich fort.

Die durchschnittliche Haushaltskaufkraft der über 300.000 Haushalte in der Landeshauptstadt Stuttgart liegt bei 17.309 €/Jahr und damit über dem Landesdurchschnitt von 16.041 €/Jahr. Die finanziellen Möglichkeiten der Haushalte liegen jedoch weit auseinander. Das Institut für angewandte Wirtschaftsforschung (IAW) hat ermittelt, dass 13 % der Haushalte über ein monatliches Netto-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 stagnierender 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. Immer mehr Menschen konnten sich den „Traum von den eigenen vier Wänden“ erfüllen. In der Region Stuttgart sind 52,4 % aller Wohneinheiten von den Eigentümern bewohnt, im Stadtkreis Stuttgart liegt die Eigentumsquote bei 30,2 %.

Die Anzahl der Haushalte in der Landeshauptstadt Stuttgart sind in den letzten Jahren schneller gewachsen als die Zahl der Wohnungen. Die Zahl der Haushalte nahm zwischen 2000 und 2006 um 2,8 % zu, während die Zahl der Wohnungen nur um 1,6 % gestiegen ist. Diese Zahlen zeigen, dass sich das Wohnungsangebot in der Landeshauptstadt leicht verknappt. Dennoch ist am Wohnungsmarkt in Stuttgart in Teilbereichen eine leichte Entspannung zu spüren. In den Umlandgemeinden sind in den letzten Jahren große Neubaugebiete erschlossen worden, so dass das regionale Umfeld zunehmend auch den Stuttgarter Wohnungsmarkt beeinflusst.

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 neben den Baulandpreisen auch von den eigentlichen Baukosten bestimmt. Der Baupreisindex hat sich in Baden-Württemberg seit 2003 von jahresdurchschnittlich 100,5 auf 113,7 im Jahr 2007 (Vorjahr 105,7) erhöht.

Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Die SWSG schließt das Geschäftsjahr 2007 mit einem Jahresüberschuss von 16,3 Mio. € ab.

Mit 18.064 eigenen Wohnungen (rd. 1.158 Tm²), 432 Gewerbeeinheiten und 5.996 Garagen und Stellplätzen hat die SWSG einen Marktanteil von 6,1 % am Gesamtmietwohnungsbestand der Landeshauptstadt Stuttgart. Bei den preisgebundenen Wohnungen beträgt der Marktanteil der SWSG mit 7.776 Wohnungen 44,3 %.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 104,8 Mio. € 3 % über dem Vorjahresniveau von 101,7 Mio. €. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug am Jahresende 5,69 €/m² (Vorjahr 5,40 €/m²), die durchschnittliche Wohnungsgröße 64 m² (Vorjahr 64 m²).

Die Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmieten resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbestand im Juli 2007, der Vermietung von 175 neu erstellten und 413 modernisierten Wohnungen sowie dem Ankauf einer Liegenschaft mit 143 Wohnungen im Jahr 2006.

Die Erlösschmälerungen betragen 3,2 Mio. €. Davon sind 1,5 Mio. € investitions- oder vertriebsbedingt; weitere 0,6 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.

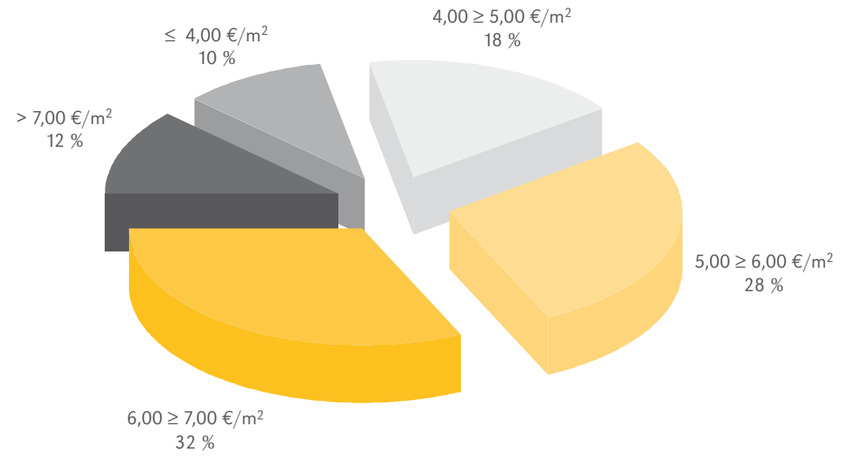
Im Jahr 2007 verzeichnete die SWSG 1.748 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote mit 9,6 % deutlich über Vorjahresniveau. Ein großer Teil der Mieterwechsel (23,1 %) ist durch umfangreiche Investitionsprogramme verursacht.

Die Mietrückstände lagen am 31.12.2007 bei 1,5 % der jährlichen Sollmiete. Es wurden zweifelhafte oder uneinbringliche Forderungen in Höhe von 1,0 Mio. € abgeschrieben. Im Wesentlichen als Folge von Mietrückständen erhielt die SWSG im vergangenen Jahr 107 Räumungstitel. 60 Räumungstitel wurden vollstreckt und 19 Räumungen zurückgenommen, weil mit den Mietern doch noch eine finanzielle Regelung getroffen werden konnte.

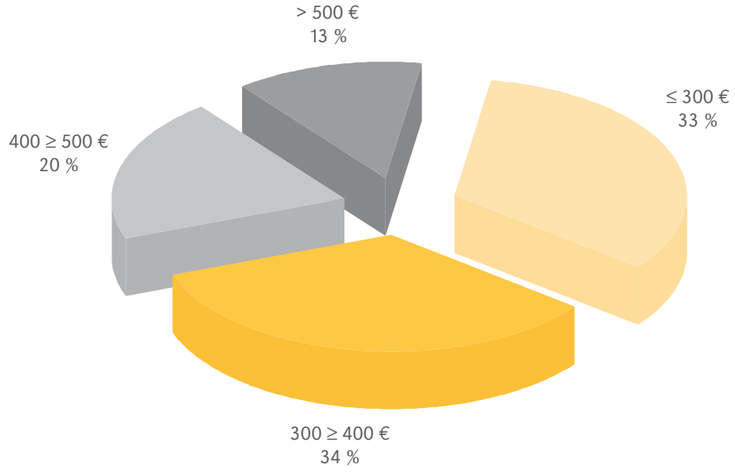
Fast der gesamte Wohnungsbestand der SWSG befindet sich auf Erbbaugrundstücken der Landeshauptstadt Stuttgart. Für die Wohnungen auf diesen Grundstücken hat die SWSG der Landeshauptstadt ein Belegungsrecht eingeräumt; im Gegenzug wurde der Erbbauzins ermäßigt (Sozialrabatt). Das Belegungsrecht wird zu 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. Die Neuverhandlung der Erbbaurechtsbedingungen wird bei der SWSG voraussichtlich zu einer jährlichen Mehrbelastung von 2,2 Mio. € führen. Die Formalisierung der Neuregelungen ist für das erste Halbjahr 2008 vorgesehen.

Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2007 21,4 Mio. € (18,48 €/m²) ausgegeben. Um die Ausstattung der Wohnungen zeitgemäßen Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden

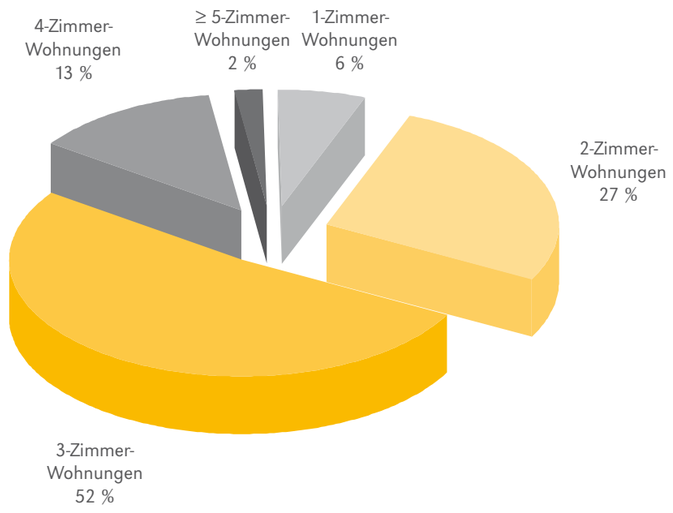
MIETENGEFÜGE
NACH MONATLICHER m²-MIETE (NETTOKALTMIETE)



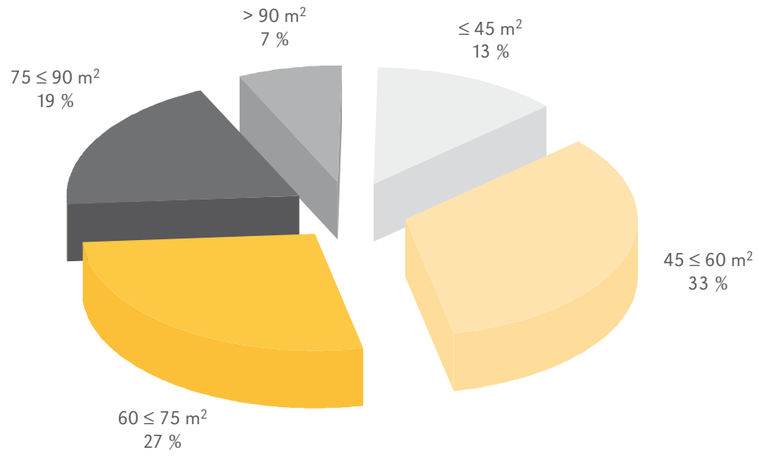
MIETENGEFÜGE
NACH MONATSMIETE JE WOHNUNG (NETTOKALTMIETE)



WOHNUNGSBESTAND NACH ZIMMERZAHL



WOHNUNGSBESTAND NACH WOHNUNGSGRÖSSE



im vergangenen Jahr 413 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 28,2 Mio. € umfangreich modernisiert. Bei weiteren 366 Wohnungen waren die Modernisierungsmaßnahmen am Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

Das Mietwohnungsbauprogramm zeigte erneut deutlich gestiegene Fertigstellungszahlen. In 2007 wurden 175 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten und 224 Garagen/Stellplätze mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 29,0 Mio. € fertig gestellt. Im Bau befanden sich am 31.12.2007 weitere 272 Mietwohnungen und 271 Garagen/Stellplätze.

Das Immobilienportfolio hat sich im Geschäftsjahr 2007 nicht nur durch Bestandsinvestitionen bei Modernisierung, Abriss und Neubau verändert, sondern auch durch An- und Verkäufe.

Mit dem Verkauf von 139 Einheiten aus dem Streubesitz wurden in 2007 Erlöse von 3,0 Mio. € erzielt. Eine Wohnanlage mit 116 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten wurde an ein in der Stuttgarter Region tätiges Wohnungsunternehmen veräußert und aus einem Vorjahresverkauf wurden noch 16 Einheiten übergeben. Der Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaften beträgt 3,6 Mio. €. 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.

Der Umsatz im Bauträgergeschäft belief sich auf 36,2 Mio. €. Es wurden 135 Wohnungen (96 Eigentumswohnungen, 39 Eigenheime), 132 TG-Stellplätze/Garagen und 32 Stellplätze an die Käufer übergeben. Projektiert bzw. im Bau sind weitere 160 Einheiten. Für 73 dieser Einheiten wurde der Kaufvertrag bereits beurkundet, jedoch hat noch keine Übergabe stattgefunden. Hieraus ergibt sich ein Umsatz von 18,3 Mio. €, der in den kommenden Geschäftsjahren wirksam werden wird.

Die Hausbewirtschaftung wurde im Sommer 2007 neu organisiert. Die bisher in zwölf Zuständigkeitsbereiche aufgegliederte Betreuung der Mieter wurde in vier neue Organisationseinheiten, sogenannte Kundencenter, überführt. Das Kundencenter Bad Cannstatt ist räumlich bereits im Stadtteil Hallschlag in Stuttgart-Bad Cannstatt ansässig. Die drei anderen Kundencenter sind vorläufig in der Unternehmenszentrale untergebracht. Im nächsten Schritt wird die Verlagerung weiterer Kundencenter in die Wohngebiete geprüft. Ziel der Neuorganisation ist eine größere Kundennähe und damit auch mehr Kundenzufriedenheit.

Die Verbesserung des Kundenservice im Kerngeschäft und eine höhere Effizienz in allen Geschäftsbereichen waren Ziel des im Jahr 2007 begonnenen Organisationsprozesses, der zu einem Wechsel der Branchensoftware geführt hat. Um eine hohe Datenintegration und eine zukunftssichere IT-Struktur zu schaffen, wurde mit Produktivsetzung am 01.01.2008 auf ein SAP-gestütztes IT-System umgestellt.

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. Mit Erreichung des Gesellschaftsziels wurde die Gesellschaft zum 31.10.2007 aufgelöst.

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.

Mit einem anderen Stuttgarter Wohnungsunternehmen hat die SWSG an einem Bieterverfahren der Landeshauptstadt Stuttgart erfolgreich teilgenommen und den Zuschlag für die Errichtung eines Stadtquartiers in Stuttgart-Feuerbach unmittelbar angrenzend an den Höhepark Killesberg erhalten. Zur Realisierung dieses gemeinsamen Projektes wurde am 11.10.2007 die Gesellschaft Wohnen am Höhenpark Killesberg GbR gegründet.

Die unerwartet stark gestiegenen Baukosten lassen sich derzeit nur sehr begrenzt durch höhere Mieten oder Verkaufspreise refinanzieren, so dass diese Entwicklung bei der

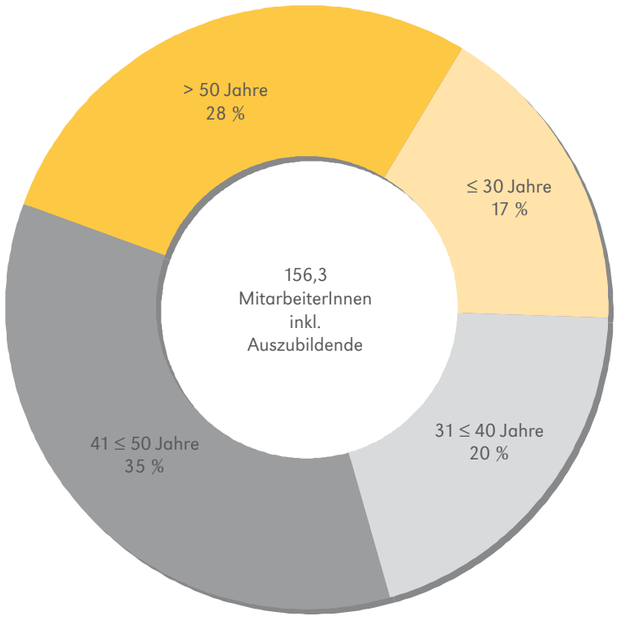
SWSG zu Nachplanungen und Neukalkulationen bei den Bauprogrammen geführt hat.

Der aktive Personalbestand der SWSG setzte sich unter Berücksichtigung von Teilzeitmitarbeitern am 31.12.2007 aus 156,3 MitarbeiterInnen inklusive 6 Auszubildenden zusammen. 11 Mitarbeiterinnen befinden sich im Erziehungsurlaub und 3 MitarbeiterInnen in der Freistellungsphase der Altersteilzeitvereinbarung. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes. Im Geschäftsjahr 2007 betrug der Personalaufwand 9,4 Mio. €.

Die SWSG bildet aus. Im Jahr 2007 konnten bei der SWSG 2 Auszubildende ihre Ausbildung zur/zum Kauffrau/Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erfolgreich absolvieren. Zur Sammlung erster Berufserfahrung bietet das Unternehmen allen Auszubildenden einen zeitlich befristeten Anstellungsvertrag.

Zum Schluss des Geschäftsjahres 2007 waren 4 Auszubildende in dem Ausbildungsberuf „Kauffrau/Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ und zwei Studenten/-innen der Betriebswirtschaft – Fachrichtung Immobilienwirtschaft (BA) im Unternehmen tätig.

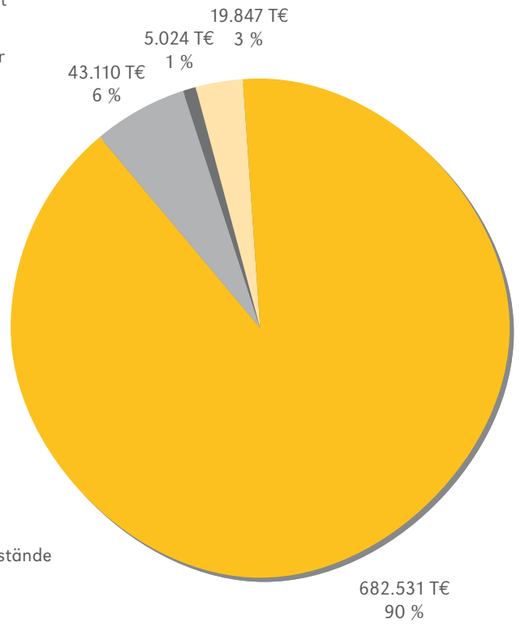
ALTERSSTRUKTUR DER BELEGSCHAFT



Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet. Die Bilanzsumme zum 31.12.2007 beträgt 750,5 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Mio. € vermindert.

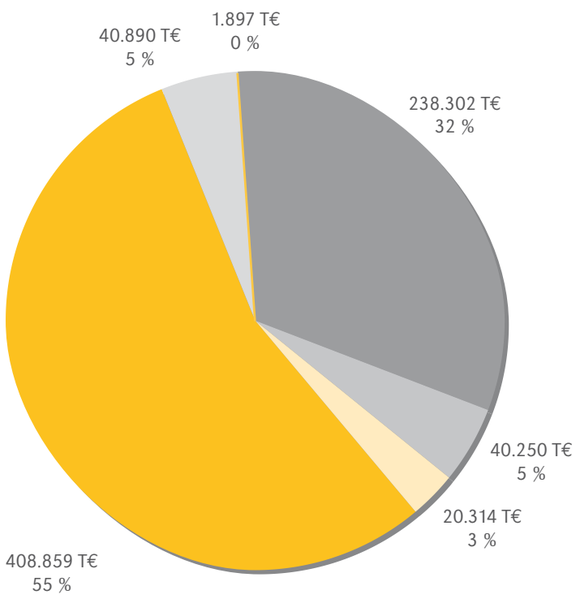
VERMÖGENSSTRUKTUR



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

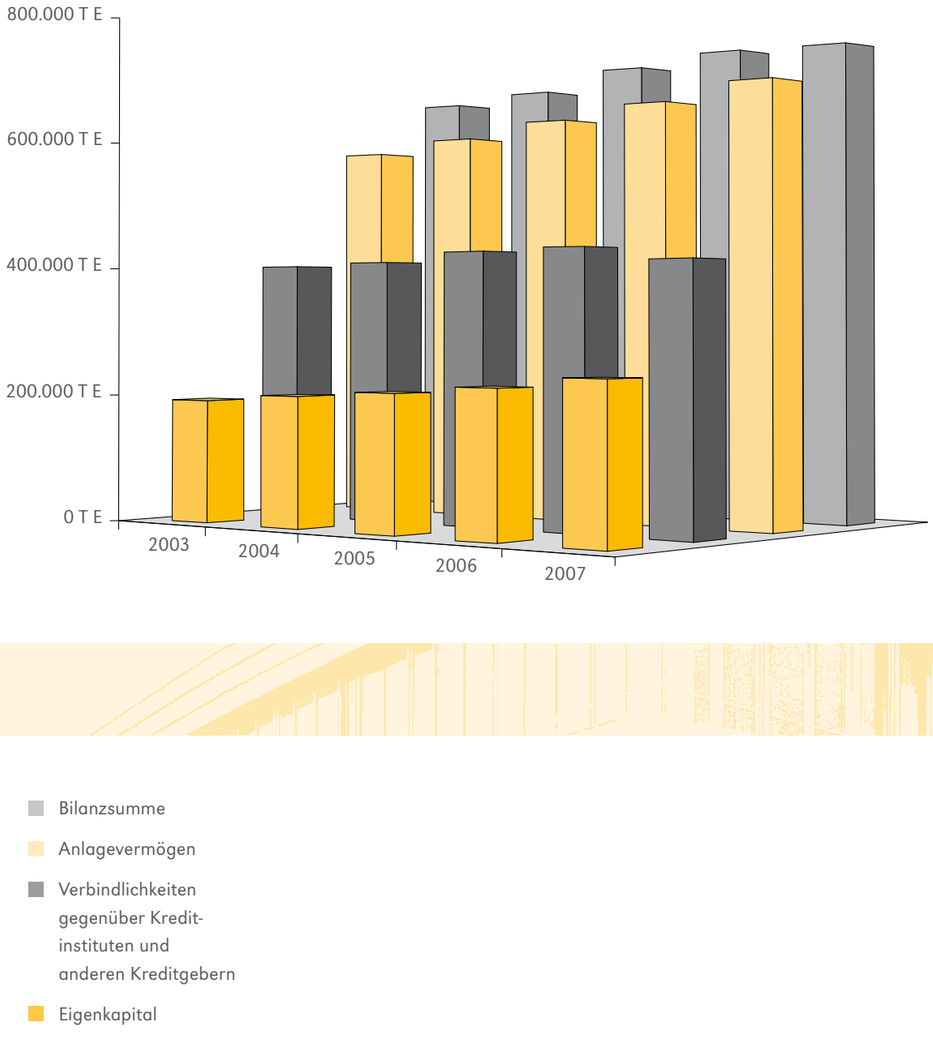
KAPITALSTRUKTUR

Das Anlagevermögen der SWSG ist vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 31,8 %.



- 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 2003–2007



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

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€
1. CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Periodenergebnis	16.350	11.220
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	24.101	24.259
Zunahme der Rückstellungen	3.170	1.825
Zuweisung abzüglich Auflösung 6b-Rücklage	-1.881	627
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-1.481	-1.439
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	398	106
Gewinn aus Anlageabgängen	-4.951	-5.410
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	3.083	11.339
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	2.597	170
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**41.386**	**42.697**
2. CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens	6.624	8.553
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und in das immaterielle Anlagevermögen	-50.354	-45.787
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	50	150
Einzahlungen aus erhaltenen Investitionszuschüssen	167	82
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-43.513**	**-37.002**
3. CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	22.549	21.213
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-43.039	-17.026
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-20.490**	**4.187**
4. FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 – 3)	-22.617	9.882
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	42.464	32.582
Finanzmittelfond am Ende der Periode	**19.847**	**42.464**

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.

Die im Jahressteuergesetz 2008 verabschiedete Abgeltungssteuer auf die EK 02-Bestände hätte das Handelsbilanzergebnis der SWSG in 2007 mit rd. 17,5 Mio. € inkl. Solidaritätszuschlag belastet. Die SWSG wird jedoch von der im Gesetz eingeräumten Ausnahmeregelung (§ 34 Abs. 16 KStG) zur Besteuerung nach der alten Rechtslage Gebrauch machen.

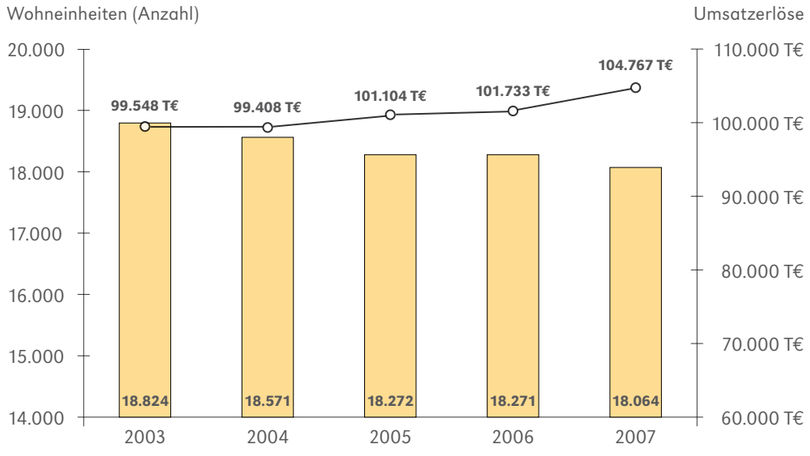
Umsatzentwicklung und Ertragslage

Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2007 war zufriedenstellend. Der Jahresüberschuss von 16,3 Mio. € liegt aufgrund von Einmaleffekten 5,1 Mio. € über dem Vorjahresergebnis. Die Eigenkapitalverzinsung beträgt 6,8 % auf das Eigenkapital von 238,3 Mio. €. Das Ergebnis wird in voller Höhe thesauriert und steht für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zur Verfügung.

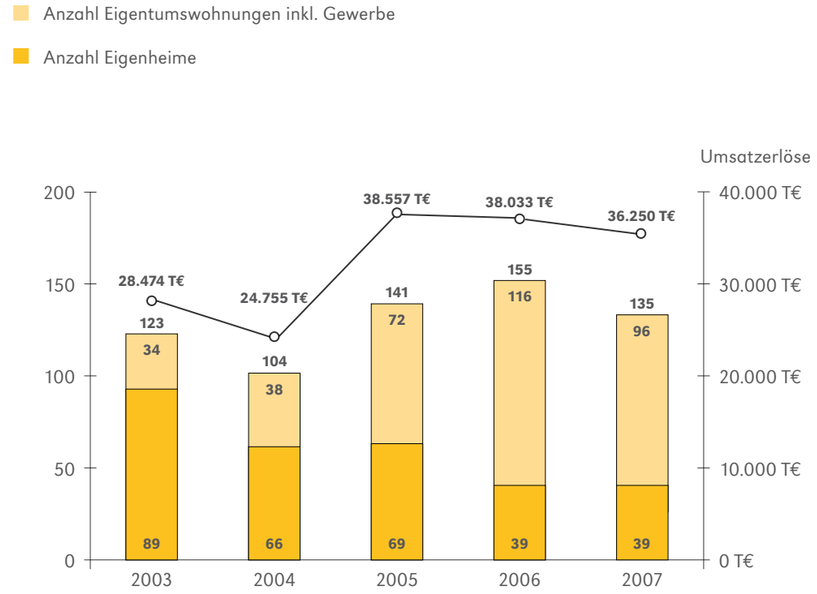
Die Ergebnissteigerung ist vor allem durch Effekte aus der Projektentwicklung bei der SWSG begründet. Durch die Entwicklung von Bauträgermaßnahmen auf eigenen Grundstücken mit niedrigen Buchwerten (ansonsten müssen die Grundstücke zu Marktpreisen für die Projekte erworben werden) konnten zusätzliche Ergebnisbeiträge realisiert werden. Dies trifft auch auf Bauträgermaßnahmen in Quartieren zu, die durch Neubaumaßnahmen der SWSG einen Imagewandel erfahren haben.

Der Umsatz im Geschäftsjahr 2007 belief sich auf 141,0 Mio. € und liegt damit leicht über dem Vorjahresniveau. Dabei leistete die Bestandsbewirtschaftung mit den Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung einen um 3 % gestiegenen Anteil von 104,8 Mio. € (Vorjahr 101,7 Mio. €). Im Bauträgergeschäft konnten die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken gegen die allgemein schwieriger werdende Marktsituation auf hohem Niveau mit 36,2 Mio. € (Vorjahr 38,0 Mio. €) stabil gehalten werden.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS UND DER UMSATZERLÖSE AUS HAUSBEWIRTSCHAFTUNG 2003–2007



ENTWICKLUNG DER FERTIGSTELLUNGSZAHLEN UND DER UMSATZERLÖSE AUS BAUTRÄGERGESCHÄFT 2003–2007



ERTRAGSLAGE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN

	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€
Ordentliches Betriebsergebnis aus Hausbewirtschaftung	8.171	10.015
Ordentliches Betriebsergebnis aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	9.055	3.992
Kapitaldienst	1.913	1.144
Ordentliches Betriebsergebnis (gesamt)	**19.139**	**15.151**
Übrige Rechnung	-2.789	-3.931
Jahresüberschuss	**16.350**	**11.220**
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-10.848	-6.068
Bilanzgewinn	**5.502**	**5.152**

Das ordentliche Betriebsergebnis übertraf mit 19,1 Mio. € das Vorjahresergebnis von 15,2 Mio. € deutlich.

Das ordentliche Betriebsergebnis aus Hausbewirtschaftung wird im Wesentlichen durch den Mehraufwand im Bereich der Instandhaltung belastet. Im Jahr 2007 wurde 21,4 Mio. € für die Instandhaltung des Miethausbestandes ausgegeben, im Vorjahr 18,2 Mio. €.

Das ordentliche Betriebsergebnis aus der Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit hat sich durch die Sondereffekte aus der Realisierung von Buchwertgewinnen im Bauträgergeschäft und die Erwirtschaftung von einmaligen Ergebnisbeiträgen in der Projektentwicklung durch den Imagewandel ganzer Quartiere positiv verändert.

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.

Trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen soll die Zahl der Haushalte in Deutschland auch weiterhin ansteigen. Die Landeshauptstadt Stuttgart errechnet bis 2020 einen Bevölkerungsverlust von etwa 30.000 Einwohnern. Mit dem Neubau von jährlich 1.500 Wohnungen soll die aktuelle Einwohnerzahl konstant gehalten werden. 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 auch 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. 150 bis 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. Dabei spielen auch die seit 2005 deutlich gestiegenen Baukosten eine wichtige Rolle, da diese sich nur sehr begrenzt durch höhere Kaufpreise oder Mieten refinanzieren lassen. Durch sorgfältige Auswahl der im Bauprogramm zu realisierenden Bauprojekte werden die Chancen, die im Bauträgergeschäft bestehen, genutzt. Renditen, 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. Künftige Ergebnisse werden jedoch durch die Erhöhung der Erbbauzinsen mit voraussichtlich 2,2 Mio. € jährlich belastet. Auch die Sondereffekte aus der Projektentwicklung, die in 2007 ergebnissteigernd gewirkt haben, sind in den Folgejahren nicht zu erwarten. Für 2008 ist ein Jahresüberschuss von 7,9 Mio. € geplant. Hierzu leistet die Hausbewirtschaftung einen Beitrag von 46,7 % und das Bauträger- und Privatisierungsgeschäft einen Beitrag von 52,8 %. Für 2009 wird ein ähnlicher Jahresüberschuss erwartet.

In der Hausbewirtschaftung können die Mieteinnahmen im Jahr 2008 durch die ganzjährig wirkende Mieterhöhung vom Juli 2007 um rund 1,0 Mio. € gesteigert werden. Das Leerstandsniveau wird durch die Umsetzung der Bauprogramme stagnieren. Belastet wird das Ergebnis der Hausbewirtschaftung durch die Erbbauzinsanpassung. Das Instandhaltungsniveau der letzten Jahre wird beibehalten. Die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand wird mit rd. 150 bis 200 Mietwohnungen fortgesetzt. 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.

Zukünftig wird die SWSG in geringerem Umfang Immobilienbestände veräußern. Die Portfoliobereinigung soll im Jahr 2008 mit 100 Wohneinheiten aus dem Streubesitz und 100 Wohnungen im Rahmen von Liegenschaftsverkäufen weitergeführt werden. Daraus werden Erträge von 3,4 Mio. € erwartet.

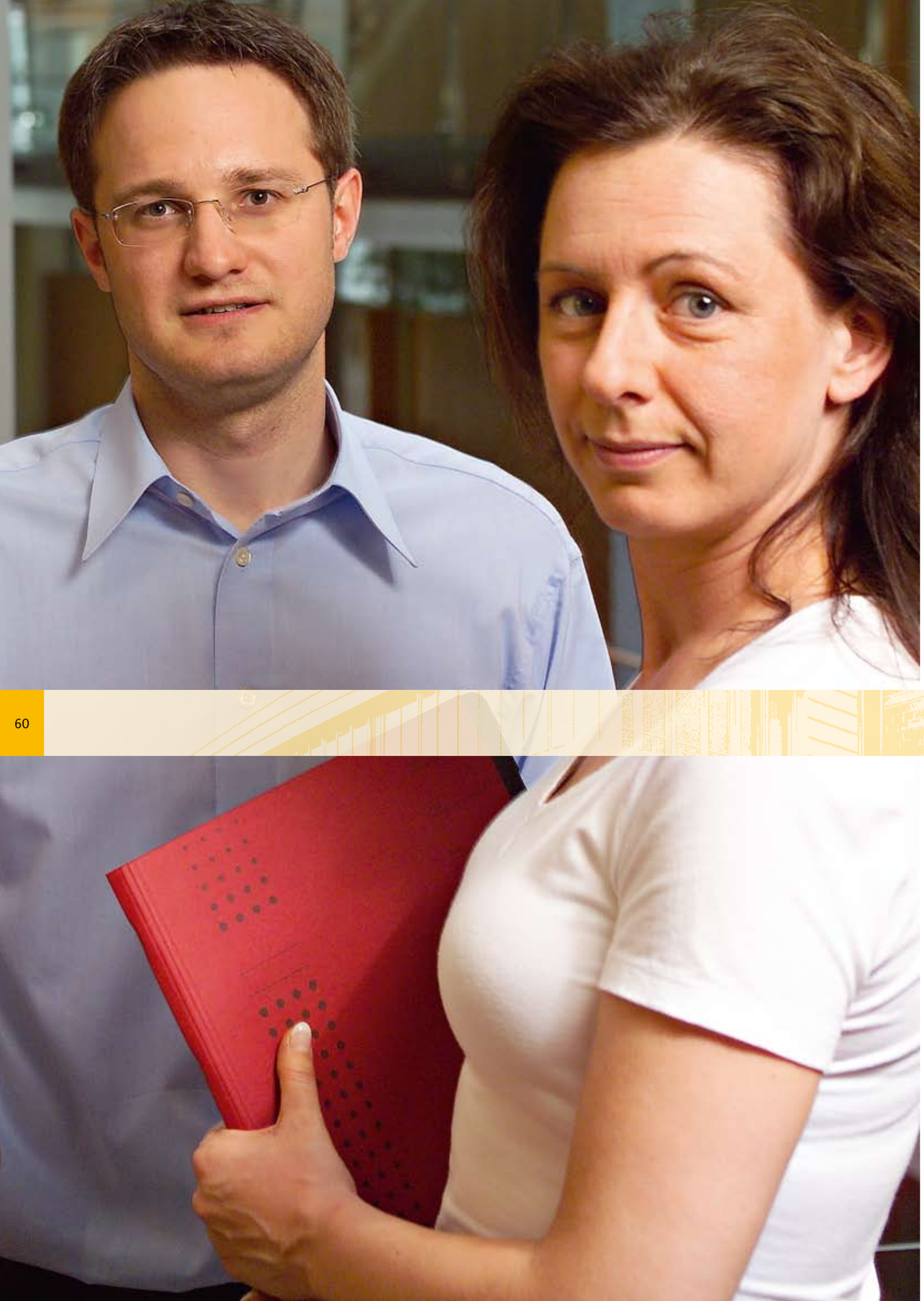
Im Bauträgergeschäft sind in den nächsten Jahren Umsatzerlöse von 25 Mio. € bis 35 Mio. € geplant. Das Bauvolumen setzt sich mit rd. 150 bis 200 Einheiten pro Jahr kontinuierlich fort, soweit am Markt ausreichend geeignete Grundstücke zur Verfügung stehen.

Stuttgart, im März 2008

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Wilfried Wendel

Helmuth Caesar



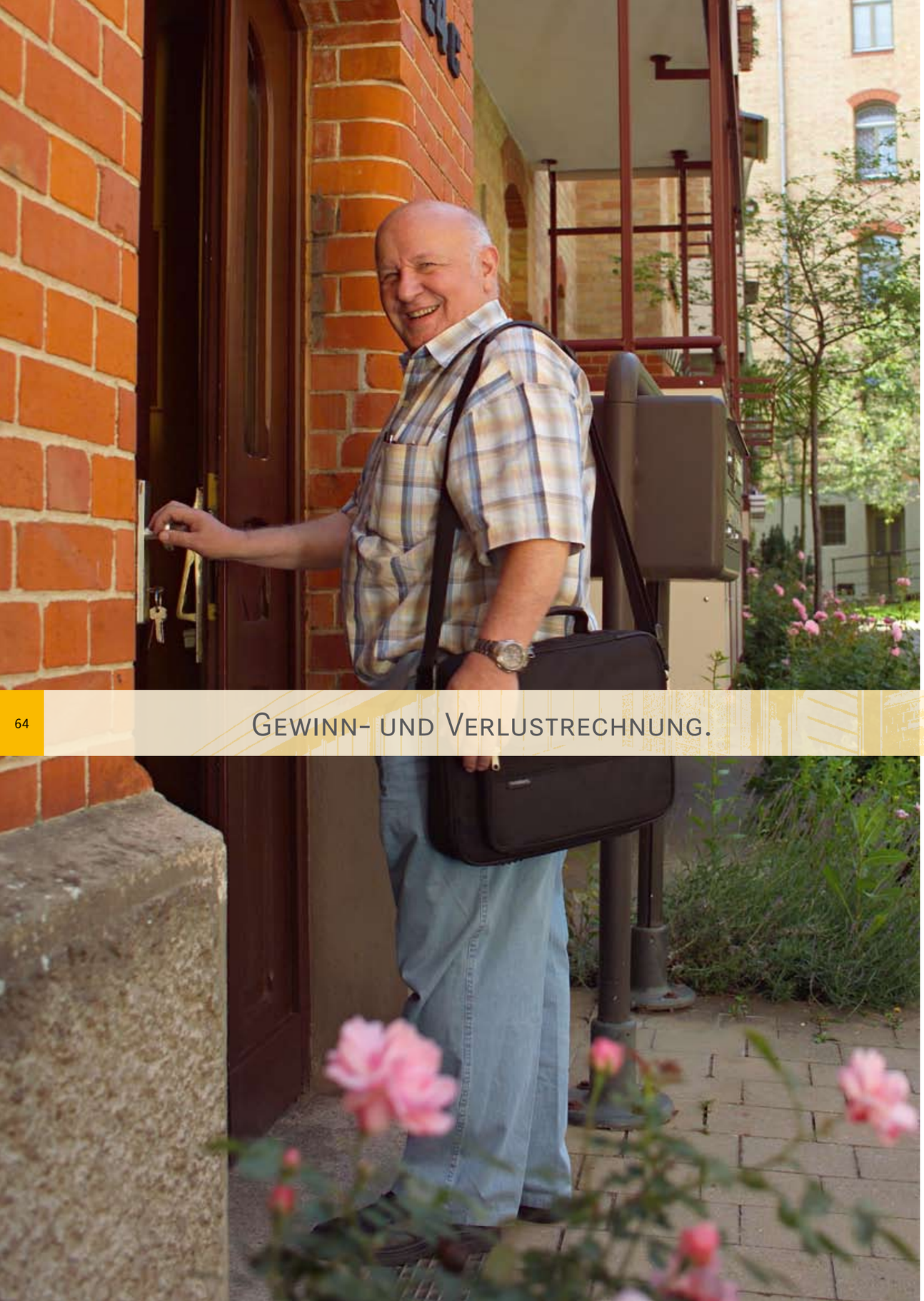
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2007

Aktiva

	€	€	31.12.2006 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.284.108,00	48.832,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	620.524.292,39		600.073.562,85
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.835.165,43		32.416.647,60
3. Bauten auf fremden Grundstücken	1.259.003,09		1.433.944,63
4. Maschinen	3.909,00		4.670,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	408.025,00		469.186,00
6. Anlagen im Bau	26.003.225,69		20.368.347,54
7. Bauvorbereitungskosten	997.629,64		1.766.194,91
		681.031.250,24	656.532.553,53
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		215.616,04	265.616,04
		682.530.974,28	656.847.001,57
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	3.038.384,24		4.615.258,13
2. Bauvorbereitungskosten	851.792,89		860.850,29
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	22.435.209,66		23.453.518,12
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	10.000,00		40.000,00
5. Unfertige Leistungen	16.734.136,30		15.972.584,59
6. Andere Vorräte	31.670,00		36.352,87
7. Geleistete Anzahlungen	9.122,95		10.185,57
		43.110.316,04	44.988.749,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	763.663,45		928.679,04
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.625.912,65		4.651.218,08
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		5.400,00
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	800.894,31		0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.396.157,40		1.360.109,29
		4.586.627,81	6.945.406,41
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		19.846.789,26	42.464.461,89
		67.543.733,11	94.398.617,87
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten (Disagio)	422.579,11		481.706,81
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.493,96		33.320,89
		437.073,07	515.027,70
		750.511.780,46	751.760.647,14

Passiva

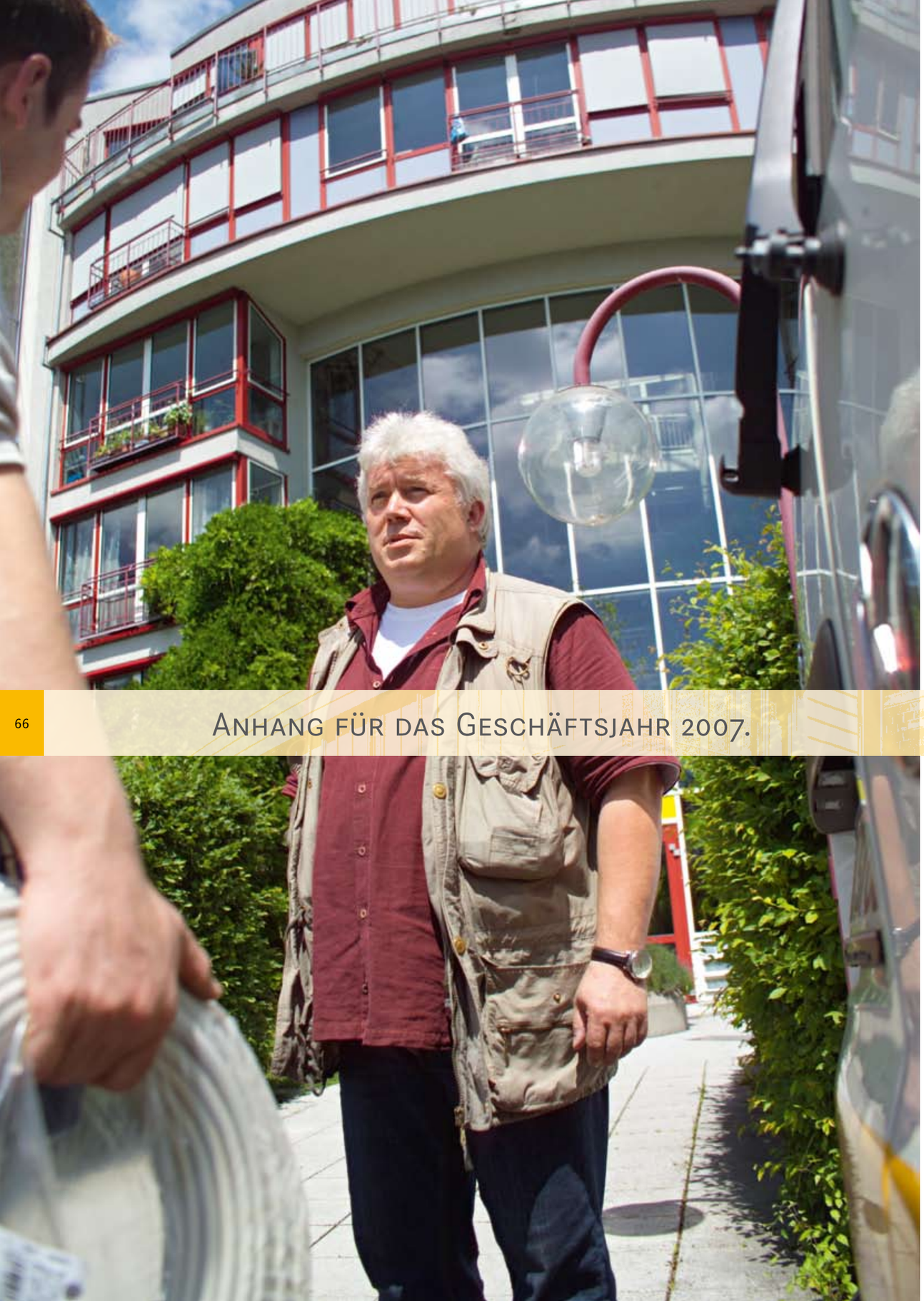
	€	€	31.12.2006 €
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		50.000.000,00	50.000.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000.000,00		30.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	72.000.000,00		68.500.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	80.800.000,00		68.300.000,00
		182.800.000,00	166.800.000,00
III. Bilanzgewinn		5.502.000,89	5.152.474,13
		238.302.000,89	221.952.474,13
B. SONDERPOSTEN			
1. für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	37.913.435,18		39.227.324,54
2. mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG	2.336.502,86		4.218.011,80
		40.249.938,04	43.445.336,34
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	9.511.000,00		8.525.000,00
2. Steuerrückstellungen	665.404,00		819.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	10.137.400,00		7.800.000,00
		20.313.804,00	17.144.000,00
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	345.374.351,28		355.753.702,18
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	63.484.876,95		73.275.644,35
3. Erhaltene Anzahlungen	24.646.735,15		19.951.211,49
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.962.195,75		12.650.552,98
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.281.487,82		5.886.993,45
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: 51.440,17 € (Vj. 6.966,71 €)	264.755,58		66.101,22
		450.014.402,53	467.584.205,67
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.631.635,00	1.634.631,00
		750.511.780,46	751.760.647,14



Gewinn- und Verlustrechnung.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR 2007

		€	€	2006 €
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	104.767.202,36		101.733.162,25
	b) aus Verkauf von Grundstücken	36.249.819,45		38.033.272,80
	c) aus Betreuungstätigkeit	19.978,66		20.241,76
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		1.510,80
			141.037.000,47	139.788.187,61
2.	Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 295.814,15	- 15.831.204,23
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		987.400,00	900.200,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge		12.529.222,62	12.677.425,69
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 52.503.860,40		- 48.994.565,50
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 29.077.053,63		- 18.860.061,39
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 98.082,28		- 106.192,96
			- 81.678.996,31	- 67.960.819,85
	Rohergebnis		**72.578.812,63**	**69.573.789,22**
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	- 6.357.010,37		- 6.724.731,57
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 3.071.084,22		- 2.283.865,64
	– davon für Altersversorgung: 1.807.170,70 € (Vj. 862.671,40 €)			
			- 9.428.094,59	
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 24.100.812,24	- 24.259.145,26
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 7.811.213,19	- 9.235.732,32
9.	Erträge aus Beteiligungen		672.726,97	78.176,66
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.356.518,78	1.644.114,47
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 14.328.153,75	- 14.364.829,61
12.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**		**19.939.784,61**	**14.427.775,95**
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 884.308,28	- 478.153,73
14.	Sonstige Steuern		- 2.705.949,57	- 2.729.265,64
15.	**Jahresüberschuss**		**16.349.526,76**	**11.220.356,58**
16.	Einstellungen in Gewinnrücklagen			
	a) in die Bauerneuerungsrücklage	- 3.500.000,00		- 3.500.000,00
	b) in andere Gewinnrücklagen	- 7.347.525,87		- 2.567.882,45
			- 10.847.525,87	
17.	**Bilanzgewinn**		**5.502.000,89**	**5.152.474,13**



Anhang für das Geschäftsjahr 2007.

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 und nach dem 31. Dezember 2006 zugegangen sind, mit jährlich 20 % und im Übrigen mit 33 % der Anschaffungskosten abgeschrieben.

Entsprechend der Laufzeit der Erbbaurechte werden die **Erbbaurechtsnebenkosten** linear abgeschrieben.

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

Die Kosten der **Außenanlagen**, die nach dem 31. Dezember 2003 fertiggestellt worden sind, werden mit jährlich 6,7 % und im Übrigen mit jährlich 10 % abgeschrieben. Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen wurden nach folgenden Grundsätzen als Herstellungskosten behandelt:

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

2. Die Aufwendungen für Modernisierungen im bewohnten Zustand 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 und Grundstücksverkäufen 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 zur besseren Darstellung der Vermögens- und Ertragslage ein Rechnungszinssatz von jährlich 5 % (Vorjahr 6 %) zu Grunde gelegt. Durch die Verringerung des Rechnungszinssatzes haben sich die Rückstellungen zum 31. Dezember 2007 um 1.003 T€ erhöht. In der Gewinn- und Verlustrechnung hat sich entsprechend der Personalaufwand um 1.003 T€ erhöht, was zu einer Verringerung des Jahresüberschusses in entsprechender Höhe geführt hat.

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 % 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 987 T€ aktiviert.

Von den im Geschäftsjahr als Herstellungskosten aktivierten Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 16.952 T€ entfallen 12.633 T€ auf neubaugleiche Modernisierungen und 4.319 T€ auf Modernisierungen im bewohnten Zustand.

Auf bebaute Grundstücke des Anlagevermögens sind insgesamt Abschreibungen aufgrund steuerrechtlicher Vorschriften gemäß § 6b EStG in Höhe von 7.107 T€, davon 3.516 T€ im Berichtsjahr, vorgenommen worden, die sich durch zwischenzeitliche Verminderung der Normalabschreibungen um 214 T€ ermäßigt haben, so dass die Buchwerte zum Jahresende noch um 6.893 T€ vermindert sind. Die aufgrund 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 3 T€ (Vj. 4 T€).

4. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

5. GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Von den Bankguthaben in Höhe von 19.841 T€ sind zu Gunsten Dritter 68 T€ als Insolvenzsicherung für die Altersteilzeit gesperrt.

6. GEZEICHNETES KAPITAL

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2007 50.000 T€ und wird von der alleinigen Gesellschafterin, Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

7. GEWINNRÜCKLAGEN

		Einstellung aus dem		
	Bestand am 01.01.2007 T€	Bilanzgewinn des Vorjahrs T€	Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs T€	Bestand am 31.12.2007 T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	68.500	0	3.500	72.000
Andere Gewinnrücklagen	68.300	5.152	7.348	80.800
	166.800	5.152	10.848	182.800

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2007 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 53,00 € und 73,00 € und pro Garageneinheit 159,00 €.

8. RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Der Ausweis betrifft unmittelbare und mittelbare Pensionsverpflichtungen.

Den Mitarbeitern der Gesellschaft ab Eintrittsjahr 1970 ist eine Zusatzversorgung nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst zugesagt worden. Hierbei liegt aufgrund der Einstandspflicht des Arbeitgebers und der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externen Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor. Die daraus resultierende Unterdeckung beträgt zum 31. Dezember 2007 6.952 T€. Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe (Vj. 5.987 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 1.708 T€.

9. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Enthalten sind:

	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€
Noch zu erwartende Baukosten für übergebene Einheiten	2.989	1.954
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	1.758	1.928
Unterlassene Instandhaltung Monate 4-12	1.070	0
Gewährleistung	725	0
Unterlassene Instandhaltung Monate 1-3	647	1.000
Ausstehende Rechnungen Instandhaltung	575	800
Schadenersatz	350	320
Altersteilzeit	332	808
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	285	265
Übrige	1.406	725
	10.137	7.800

Von den Ansatzwahlrechten nach § 249 HGB Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 wurde mit insgesamt 1.320 T€ Gebrauch gemacht.

10. VERBINDLICHKEITEN

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

11. FORDERUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER DER ALLEINGESELLSCHAFTERIN LANDESHAUPTSTADT STUTTGART

Folgende Bilanzpositionen sind davon berührt:

	31.12.2007 T€	31.12.2006 T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	26	1
Sonstige Vermögensgegenstände	185	333
	211	334
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.322	35.207
Erhaltene Anzahlungen	460	514
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.618	2.721
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	123	746
Sonstige Verbindlichkeiten	17	38
	36.540	39.226

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

12. 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:

	2007 T€	2006 T€
Grundstücke mit unfertigen Bauten	330	200

13. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen

	2007 T€	2006 T€
Anlagenverkäufe	4.986	5.576
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.481	1.439
Auflösung des Sonderpostens mit Rücklagenanteil gemäß § 6b EStG	3.516	3.591
von Rückstellungen	1.511	974
Übrige	1.035	1.097
	12.529	12.677

14. AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von 4.043 T€ enthalten.

15. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2007 T€	2006 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.276	5.079
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	0	63
Bauten auf fremden Grundstücken	97	0
Bauvorbereitungskosten	0	39
	4.373	5.181

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen allein nach steuerrechtlichen Vorschriften auf das Anlagevermögen in Höhe von 3.516 T€ vorgenommen. Die Abschreibungen beruhen auf § 6b EStG.

16. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

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

III. SONSTIGE ANGABEN

17. 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 oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2007 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 9.086 T€ und für die des Anlagevermögens auf 49.954 T€.

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

Gegenüber Kreditinstituten besteht eine gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten der **ARGE ParkQuartier Berg** in Höhe von 40.000 T€. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2007 valutiert das Darlehen mit 2.100 T€, der rechnerische Anteil der SWSG beträgt davon 50 %.

Gegenüber der **Wohnen am Höhenpark Killesberg GbR** besteht die Verpflichtung, die Einlage auf das Festkapital in Höhe von 600 T€ zu leisten.

Nach dem Jahressteuergesetz 2008 muss die SWSG gemäß § 38 Abs. 5 KStG-neu ihren EK 02-Bestand nachversteuern. Daraus ergibt sich eine Steuerbelastung inklusive Solidaritätszuschlag von 17.452 T€. Die SWSG wird von ihrem Wahlrecht nach § 34 Abs. 16 KStG-neu durch Antragstellung bis 30. September 2008 Gebrauch machen und die Altregelung nach § 38 KStG-alt fortführen, um dadurch die Steuerbelastung zu vermeiden.

18. ANTEILSBESITZ

Die SWSG war bis zum 31. Oktober 2007 an der Bauträgergesellschaft **Wohnbau Fasanengarten GbR mbH, Stuttgart,** zusammen mit zwei anderen Gesellschaftern zu jeweils einem Drittel mit quotaler Haftung beteiligt. Die Gesellschaft wurde zum 31. Oktober 2007 aufgelöst. Das restliche Festkapital in Höhe von 150 T€ wurde im Juli 2007 an die Gesellschafter zurück bezahlt. Der Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt für das Rumpfgeschäftsjahr 2007 3 T€. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 1 T€.

Die SWSG hat im Jahr 2005 mit einem weiteren Wohnungsunternehmen die **ARGE ParkQuartier Berg, Stuttgart** gegründet. Gesellschafter sind zu jeweils 50 % 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 2007 4.264 T€. Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2007 einen Gewinn in Höhe von 863 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 431 T€.

Die Vorjahresangaben aus dem ungeprüften Jahresabschluss 2006 haben sich im Eigenkapital und Jahresergebnis verändert. Der Jahresabschluss 2006 der ARGE ParkQuartier Berg weist für das Geschäftsjahr 2006 einen Gewinn in Höhe von 2.334 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 1.167 T€. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2006 3.401 T€.

Die SWSG und ein weiteres Wohnungsunternehmen sind seit dem 11. Oktober 2007 mit jeweils 50 % an der **Wohnen am Höhenpark Killesberg GbR, Stuttgart** beteiligt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Bebauung eines Grundstücks an der Maybachstraße mit Eigentums-, Mietwohn- und gewerblichen Einheiten. Das nicht eingeforderte Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2007 1.200 T€. Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2007 einen Verlust in Höhe von 30 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 15 T€.

19. ARBEITNEHMER

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Kaufmännische MitarbeiterInnen	88,0
Technische MitarbeiterInnen	16,0
Hausmeister (einschließlich Regiemitarbeiter)	42,0
	146,0

Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihres Beschäftigungsumfanges verrechnet.

20. GESAMTBEZÜGE

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer 308 T€, für Mitglieder des Aufsichtsrats 27 T€ und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen 183 T€.

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

	Fixum	erfolgsbezogene Komponente	Sachleistungen
Herr Wilfried Wendel	110 T€	61 T€	8 T€
Herr Helmuth Caesar	75 T€	48 T€	6 T€

Für die Geschäftsführung bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

21. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Auf Vorschlag der Geschäftsführung und mit Beschluss des Aufsichtsrats sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2007 3.500 T€ in die Bauerneuerungsrücklage und 7.348 T€ in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

22. 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 2008

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Wilfried Wendel

Helmuth Caesar

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2007

ANLAGE A

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 01.01.2007 €	Zugänge 2007 €	Abgänge 2007 €	Umbuchungen 2007 €	Stand 31.12.2007 €	Stand 01.01.2007 €	Zugänge 2007 €	Abgänge 2007 €	Umbuchungen 2007 €	Stand 31.12.2007 €	Stand 31.12.2006 €	Stand 31.12.2007 €
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	535.083,15	1.277.940,62	0,00	0,00	1.813.023,77	486.251,15	42.664,62	0,00	0,00	528.915,77	48.832,00	1.284.108,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	860.773.275,67	10.079.195,94	7.195.652,93	+ 34.089.994,49	897.746.813,17	260.699.712,82	21.863.601,13	5.522.150,36	181.357,19	277.222.520,78	600.073.562,85	620.524.292,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	51.283.952,84	64.896,11	65.259,97	+ 1.183.231,06	52.466.820,04	18.867.305,24	1.841.524,25	65.259,97	- 11.914,91	20.631.654,61	32.416.647,60	31.835.165,43
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	2.473.867,14	0,00	235.370,04	0,00	2.238.497,10	1.039.922,51	174.941,54	235.370,04	0,00	979.494,01	1.433.944,63	1.259.003,09
Maschinen	61.756,91	0,00	0,00	0,00	61.756,91	57.086,91	761,00	0,00	0,00	57.847,91	4.670,00	3.909,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.551.403,90	116.158,70	59.389,94	0,00	2.608.172,66	2.082.217,90	177.319,70	59.389,94	0,00	2.200.147,66	469.186,00	408.025,00
Anlagen im Bau	20.368.347,54	38.056.660,65	0,00	- 32.421.782,50	26.003.225,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.368.347,54	26.003.225,69
Bauvorbereitungskosten	1.766.194,91	759.570,55	0,00	- 1.528.135,82	997.629,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.766.194,91	997.629,64
	939.278.798,91	49.076.481,95	7.555.672,88	+ 1.323.307,23	982.122.915,21	282.746.245,38	24.058.147,62	5.882.170,31	169.442,28	301.091.664,97	656.532.553,53	681.031.250,24
Finanzanlage												
Beteiligungen	265.616,04	0,00	50.000,00	0,00	215.616,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	265.616,04	215.616,04
	940.079.498,10	50.354.422,57	7.605.672,88	+ 1.323.307,23	984.151.555,02	283.232.496,53	24.100.812,24	5.882.170,31	169.442,28	301.620.580,74	656.847.001,57	682.530.974,28

FRISTIGKEIT UND GRUNDPFANDRECHTLICHE SICHERUNG DER VERBINDLICHKEITEN (VERBINDLICHKEITENSPIEGEL)

ANLAGE B

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von			davon durch	davon durch
	31.12.2007	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren	Grundpfandrechte gesichert	Kommunalbürgschaft gesichert
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(355.753.702,18)	(9.909.921,05)	(37.015.443,11)	(308.828.338,02)	(291.983.379,79)	(60.197.987,44)
	345.374.351,28	9.989.076,98	35.425.202,70	299.960.071,60	288.992.623,56	52.849.366,62
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(73.275.644,35)	(2.261.910,90)	(8.930.253,90)	(62.083.479,55)	(38.297.662,61)	(-,–)
	63.484.876,95	2.013.315,40	8.133.348,07	53.338.213,48	30.469.793,06	-,–
Erhaltene Anzahlungen	(19.951.211,49)	(19.951.211,49)	(-,–)	(-,–)	(-,–)	(-,–)
	24.646.735,15	24.646.735,15	-,–	-,–	-,–	-,–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(12.650.552,98)	(12.650.552,98)	(-,–)	(-,–)	(-,–)	(-,–)
	13.962.195,75	13.962.195,75	-,–	-,–	-,–	-,–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(5.886.993,45)	(5.886.993,45)	(-,–)	(-,–)	(-,–)	(-,–)
	2.281.487,82	2.281.487,82	-,–	-,–	-,–	-,–
Sonstige Verbindlichkeiten	(66.101,22)	(66.101,22)	(-,–)	(-,–)	(-,–)	(-,–)
	264.755,58	264.755,58	-,–	-,–	-,–	-,–
Gesamtbetrag	(467.584.205,67)	(50.726.691,09)	(45.945.697,01)	(370.911.817,57)	(330.281.042,40)	(60.197.987,44)
	450.014.402,53	53.157.566,68	43.558.550,77	353.298.285,08	319.462.416,62	52.849.366,62





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 2007 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, 28. April 2008

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.