

Geschäftsbericht 2008

SWSG

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 2008.

Für die nächsten 75 Jahre

In einem Jubiläumsjahr, wie es die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) 2008 feiern konnte, wird gern zurückgeblickt. Für die vielen guten Wünsche zum Jubiläum und für die vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken wir uns herzlich bei allen Kunden, Mietern, Partnern und den Vertretern unserer Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart. Bei aller Freude über das 75-jährige Bestehen der SWSG stand jedoch auch im Geschäftsjahr 2008 das Bestreben im Mittelpunkt, die Weichen für die Zukunft des Unternehmens richtig zu stellen.

Deshalb hat die SWSG einen weiteren Kraftakt unternommen, um die Qualität ihrer Wohnungen aufzuwerten – und dies mit Bedacht in einer Phase, in der viele andere Wohnungsunternehmen auf steigende Finanzierungskosten mit Einsparungen bei den Bestandsinvestitionen reagieren. Im Jahr 2008 wurden 540 Wohnungen von Grund auf saniert und modernisiert und 178 neugebaute Mietwohnungen fertig gestellt. Alles in allem hat die SWSG gut 82 Millionen Euro in den Bestand eingesetzt – 10,3 Millionen mehr als 2007.

Innerhalb der vergangenen sieben Jahre konnte die SWSG ihr Investitionsvolumen mehr als verdoppeln. An dieser Steigerung wird auch die wirtschaftliche Solidität des Unternehmens deutlich, die sich im Geschäftsjahr 2008 in einem wiederum guten Ergebnis mit einem Jahresüberschuss in Höhe von zwölf Millionen Euro niedergeschlagen hat. Damit ist die Grundlage gegeben, das Investitionsprogramm in den kommenden Jahren auf gleichbleibend hohem Niveau fortzuführen.

Alle Aufwendungen für moderne Heiztechnik, hochwertige Wärmedämmung und möglichst barrierefreie Wohnungen gelingen durch den Einsatz und Leistungswillen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, so dass die Weiterentwicklung des Unternehmens und die Erreichung unserer Unternehmensziele weiter vorangetrieben werden können. Das anhaltend große Engagement der Belegschaft verdient Anerkennung und ist neben der Qualitätsoffensive im Bestand der zweite Grundpfeiler, der uns mit Optimismus an die nächsten 75 Jahre herangehen lässt.

Stuttgart, im Mai 2009

Wilfried Wendel

Helmuth Caesar

SWSG

Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Verhältnisse	6
SWSG 2008 – auf einen Blick	8
Organe der Gesellschaft	10
Bericht des Aufsichtsrats	12
Public Corporate Governance	14
Eine Frage der Servicequalität	18
Vorbildlich bauen	20
Energetische Sanierung im Bestand	32
75 Jahre SWSG	34
Zielgerichtete Personalentwicklung	40
Spenden für Kinder	42
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008	44
Jahresabschluss 2008	64
Anhang für das Geschäftsjahr 2008	70
Bestätigungsvermerk	82



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 2008 – auf einen Blick

Bilanz	**2008**	**2007**
Bilanzsumme	771,3 Mio. €	750,5 Mio. €
Eigenkapital	250,3 Mio. €	238,3 Mio. €
Bilanzgewinn	4,5 Mio. €	5,5 Mio. €
Ergebnis		
Jahresüberschuss	12,0 Mio. €	16,3 Mio. €
Eigenkapitalrentabilität	4,8 %	6,8 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	34,5 Mio. €	41,4 Mio. €
Wohnungsbewirtschaftung		
Eigene Mietwohnungen	18.031 WE	18.064 WE
Umsatzerlöse	106,8 Mio. €	104,8 Mio. €
Durchschnittsmiete pro m² und Monat	5,81 €	5,69 €
Fertigstellungen Neubau	178 Einheiten	179 Einheiten
Investitionsvolumen Neubau	23,7 Mio. €	29,0 Mio. €
Fertigstellungen Modernisierung	540 Einheiten	413 Einheiten
Investitionsvolumen Modernisierung	39,2 Mio. €	28,2 Mio. €
Instandhaltungsaufwand	22,6 Mio. €	21,4 Mio. €
Bauträgergeschäft		
Übergebene Eigentumsmaßnahmen	126 Einheiten	135 Einheiten
Umsatzerlöse	32,0 Mio. €	36,2 Mio. €
Liegenschaftsverkäufe		
Streubesitz- und Blockverkäufe	92 Einheiten	275 Einheiten
Erlöse	3,4 Mio. €	6,6 Mio. €
Mitarbeiter inkl. Auszubildende (am Jahresende)	159,3	156,3

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. ELISABETH HEINZ
ab 6. November 2008, Stadträtin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

8. ALEXANDER KOTZ
bis 5. November 2008, Sanitär- und Heizungsbaumeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

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

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

11. ANNETTE SAWADE
bis 5. November 2008, Diplomchemikerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

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

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

14. DR. MATTHIAS WERWIGK
ab 6. November 2008, Direktor der Landesbank, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP

15. 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.

In fünf Sitzungen hat der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr insbesondere den Wirtschaftsplan 2009 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.

Im Jahr 2008 kam es zu zwei Veränderungen in der Besetzung des Aufsichtsrats. Die Mitglieder des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart Alexander Kotz und Annette Sawade haben das Gremium zum 5. November 2008 verlassen. Neu berufen wurden mit Wirkung zum 6. November 2008 die Mitglieder des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart Elisabeth Heinz und Dr. Matthias Werwigk.

Mit einer freiwilligen Selbstverpflichtung haben 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 2008 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 2008 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 hat 2008, in ihrem Jubiläumsjahr, trotz schwieriger Rahmenbedingungen wiederum ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis erzielen können. Die kontinuierlich erfreuliche Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre verdeutlicht das hohe Maß an Engagement, das im gesamten Unternehmen klar zu spüren ist. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und der Geschäftsführung für diesen großen Einsatz ausdrücklich.

Stuttgart, im Mai 2009

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Michael Föll
Erster Bürgermeister





KONTROLLE UND TRANSPARENZ

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

Die 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;
- 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.

GUTE ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT

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

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

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

AKTIVER 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 Stuttgart.

Der Aufsichtsrat der SWSG hat sich im Wirtschaftsjahr 2008 umfassend mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft befasst. Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsführung hat ein regelmäßiger Kontakt stattgefunden. Es wurden unter anderem die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement beraten. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsratsvorsitzenden fortlaufend über besondere Ereignisse berichtet. Der Aufsichtsrat hat in fünf ordentlichen sowie in fünf Sitzungen des Vergabeausschusses Angelegenheiten der Gesellschaft behandelt und die ihm nach der Geschäftsordnung vorbehaltenen Entscheidungen getroffen.

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

Die Wertgrenzen für zustimmungspflichtige Geschäfte werden regelmäßig überprüft. Der Aufsichtsrat zeichnet verantwortlich dafür, sich mit der Effizienz seiner Tätigkeit zu befassen.
Es waren nach seinen Feststellungen keine Ereignisse zu verzeichnen, die eine eingeschränkte Effizienz erkennen lassen.

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

Im Aufsichtsrat ist kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung. Kein Aufsichtsratsmitglied hat die maximale Zahl von fünf Aufsichtsratsmandaten überschritten; davon ausgenommen ist – entsprechend den Regelungen im Kodex – der Aufsichtsratsvorsitzende und Erste Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen. Bei Abwesenheit erfolgte die Teilnahme an Beschlussfassungen über Stimmvollmacht oder -botschaft.

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder entspricht der Verantwortung und dem Tätigkeitsumfang und trägt der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens Rechnung. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und die Vergütungssätze der Aufsichtsratsmitglieder wurden im Anhang zum Jahresabschluss sowie im Beteiligungsbericht ausgewiesen. Weitere Vergütungen oder Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, hat es nicht gegeben.

GESCHÄFTSFÜHRUNG KONZENTRIERT SICH AUF ÖFFENTLICHEN AUFTRAG

Die Geschäftsführer der SWSG treffen ihre Entscheidungen für das Unternehmen partnerschaftlich und ergebnisorientiert und richten sich dabei an den gesamtstädtischen Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart aus.

Zusammen mit den Mitarbeitern wurden im Jahr 2007 sechs übergeordnete Unternehmensziele ausformuliert und mit dem Aufsichtsrat abgestimmt:

- Modernisierung des Bestands
- Energetische Optimierung
- Kinder- und familienfreundliches Wohnen
- Wohnen und Service für Senioren
- Integration und sozialer Ausgleich

Daraus abgeleitet wurden dann klare und messbare operative Vorgaben für die Unternehmensorganisation.

Zur weiteren Verfolgung von Transparenz und Klarheit hat die Geschäftsführung im vergangenen Jahr die im Geschäftsjahr 2007 erstmalig durchgeführte Kundenzufriedenheitsanalyse wiederholt.
Ferner hat sich die SWSG vorgenommen, innerhalb von 5 Jahren das kundenorientierteste Wohnungsunternehmen in der Region Stuttgart zu werden, um auch langfristig am Markt erfolgreich zu sein.

Die Vorgaben des im Jahr 2006 aufgestellten Geschäftspartnerkodexes, der zur Grundlage der Geschäftsbeziehungen zu anderen Unternehmen gemacht wurde, wurden auch im Wirtschaftsjahr 2008 beachtet und gelebt. Der Kodex beschreibt die Erwartungen der SWSG an eine partnerschaftliche Zusammenarbeit und dient so der Klarheit und Transparenz bei den Vertragspartnern.

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

KEINE WESENTLICHEN INTERESSENSKONFLIKTE

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

Die Mitglieder der Geschäftsführung haben sich gleichermaßen dem Unternehmensinteresse verpflichtet und die Regeln des Wettbewerbsverbots 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 wurde eine Beschlussvorlage wegen einer Auftragsvergabe an ein Unternehmen des Aufsichtsratsmitglieds 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. Herr Stadtrat Alexander Kotz ist zwischenzeitlich aus dem Gremium ausgeschieden.

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

TRANSPARENZ GEWÄHRLEISTET

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 Geschäftsverlaufs, der auch im Internet zugänglich ist.



Eine Frage der Servicequalität.

1 - Wilfried Wendel bedankt sich bei einem Teilnehmer der Befragung

Kundenzufriedenheitsanalyse 2008: Vorjahreswerte weiter verbessert

Wer etwas verbessern will, sollte es in Frage stellen. Deshalb hat die SWSG 2008 erneut eine Kundenzufriedenheitsanalyse in Auftrag gegeben. Eine repräsentative Auswahl von rund 1.000 Haushalten wurde Ende des Jahres vom unabhängigen Institut InWIS Forschung und Beratung GmbH zu ihren Erfahrungen mit der SWSG als Mieter oder Erwerber von Wohneigentum befragt. Mit Testanrufen und bei Wohnungsbesichtigungen machten sich anonyme InWIS-Tester zusätzlich ein Bild von der Servicequalität der SWSG.

Die Umfragen erbrachten das erfreuliche Resultat, dass die grundsätzlich positiven Ergebnisse von 2007 nicht nur bestätigt, sondern im Allgemeinen sogar noch verbessert werden konnten. Bei der Gesamtzufriedenheit, die auf einer Skala von 0 (völlig unzufrieden) bis 100 (höchste Zufriedenheit) beurteilt wird, wurde im Bereich der Mieter ein Wert von 68,5 Punkten ermittelt, 1,2 Punkte mehr als 2007. Im Neubauverkauf lag der Wert bei der Gesamtzufriedenheit mit 73,2 Punkten um 1,3 Punkte über der Vorjahreszahl.

Besonderes Gewicht erhält die Untersuchung dadurch, dass InWIS im vergangenen Jahr bei vier weiteren Wohnungsgesellschaften ähnliche Untersuchungen durchgeführt hat. Im Vergleich zu den Wettbewerbern schneidet die SWSG insgesamt überdurchschnittlich ab, obwohl sie eine Reihe von eher ungünstigen Rahmenbedingungen zu kompensieren hat.

Wichtige Fingerzeige geben die Umfragen vor allem dort, wo Angebot und Leistungen der SWSG eher kritisch gesehen werden. So konnte bei der Grundausstattung der Wohnungen eine deutliche Zunahme der Zufriedenheit mit dem Zustand von Sanitäreinrichtungen oder elektrischen Anlagen festgestellt werden. Gleichwohl sehen mehr als 70 Prozent der Mieter Modernisierungsbedarf für ihre Wohnung, wobei Bäder und Fenster ganz oben auf dem Wunschzettel stehen – ein deutliches Indiz dafür, dass die Qualitätsoffensive zur Verbesserung des Bestands erste Früchte trägt, aber das Ziel noch lange nicht erreicht ist.

Hilfen für unternehmerische Entscheidungen lassen sich aus den Ergebnissen in vielfältiger Hinsicht gewinnen. Wenn beispielsweise 86 Prozent der Mieter das Wohnumfeld als sehr wichtigen Faktor für die Wohnzufriedenheit benennen, bestärkt das die Einschätzung der SWSG, die der Quartiersverbesserung einen hohen Stellenwert einräumt. Und wenn sich immerhin ein Drittel der Befragten vorstellen kann, künftig wohnungsnahe Dienstleistungen wie Reinigung oder Handwerkerarbeiten bei der SWSG in Anspruch zu nehmen, zeigt dies, auf welchen Feldern in den kommenden Jahren das Serviceangebot ausgebaut werden sollte.

Im Neubauverkauf würden nahezu zwei Drittel der Befragten die SWSG uneingeschränkt weiterempfehlen. Allerdings zeigt die Analyse der Interviews, dass die Zufriedenheit mit der Betreuung im Verlauf des Kaufverfahrens nachlässt. Vor allem nach Vertragsabschluss hätten sich die meisten der Befragten mehr Informationen und Beratung gewünscht – ein klarer Ansatzpunkt, an dem die Dienstleistung verbessert werden muss.

Ausgesprochen positiv werden Kompetenz und Freundlichkeit der Mitarbeiter von den Kunden gesehen. Einziger Kritikpunkt von Seiten der Mieter: Dass Anfragen und Beschwerden nicht schnell genug bearbeitet werden.

Um einen individuellen Eindruck von der Servicequalität der SWSG zu gewinnen, setzte InWIS im Mietwohnungsbereich erstmals so genannte Mystery Shopper ein, die mit telefonischen Anfragen oder bei Wohnungsbesichtigungen als potenzielle Kunden auftraten. Auch bei diesen Tests erreichten die SWSG-Mitarbeiter zufriedenstellende Ergebnisse, überzeugten in aller Regel durch Sachkenntnis und Höflichkeit. Allerdings zeigte sich auch, in welchen Gesprächssituationen die Souveränität der Mitarbeiter durch Schulungen verbessert werden könnte.

Die insgesamt guten Ergebnisse der Analyse sind ein Ansporn, auf weitere Verbesserungen hinzuarbeiten. Die gewonnenen Erkenntnisse werden sich direkt in der künftigen Ausgestaltung der Fort- und Weiterbildungsprogramme niederschlagen. Und weil Servicequalität ein nie endendes Thema ist, werden die Befragungen mit entsprechendem zeitlichem Abstand wiederholt.



1 - Stuttgart-Ost, Griesinger Weg
2 - Stuttgart-Süd, Mörikestraße
3 - Stuttgart-Süd, Böblinger Straße

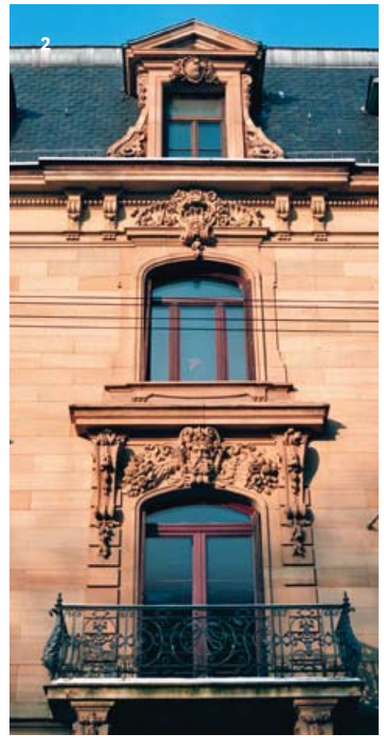
SWSG

Die Pflege des architektonischen Details

Als Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Stuttgart bekennt sich die SWSG ausdrücklich zu ihrer Verantwortung für eine qualitativ hochwertige Stadtentwicklung, um die Attraktivität Stuttgarts als Wohnort zu erhalten und zu verbessern.

Bei sämtlichen Bauvorhaben – vom Schließen einer kleinen Baulücke bis zur Neugestaltung eines ganzen Stadtquartiers – legt die SWSG großen Wert auf anspruchsvolle, ästhetisch ansprechende Architektur und eine sorgfältig bis ins letzte Detail ausgearbeitete Planung.

Bei Altbauten gewährleistet die enge Zusammenarbeit mit den Denkmalbehörden, dass die Gebäude behutsam auf zeitgemäßen technischen Standard gebracht werden. Im Neubaubereich ist die SWSG stets bestrebt, elegante architektonische Lösungen zu entwickeln, die im täglichen Gebrauch ihre volle Funktionsfähigkeit unter Beweis stellen. Beispiele hierfür zeigen die Bilder auf den folgenden Seiten.







1 - Stuttgart-Bad Cannstatt, Knechtareal
2 - Stuttgart-Süd, Am Lerchenrain

SWSG

Von der Baulücke bis zum Quartier

Zu den Leitlinien der Investitionspolitik der SWSG gehört das Prinzip: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Neubauten auf innerstädtischen Brach- und Konversionsflächen sorgen für einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden und leisten einen wichtigen Beitrag, um den Wohnwert von Stadtquartieren zu steigern.

Ein Beispiel ist das sogenannte Knechtareal, eine ehemalige Gewerbebrache in der Bad Cannstatter Neckarvorstadt, auf dem acht attraktive Eigentumswohnungen entstanden sind. Ein weiteres Beispiel ist das Burgstall Carré im Stadtteil Heslach im Stuttgarter Süden. Auf dem ehemaligen Fabrikgelände des Messgeräteherstellers Gann stehen heute fünf Wohngebäude mit insgesamt 50 Eigentumswohnungen. Zusammen mit dem angrenzenden Wohngebiet Am Lerchenrain, einer weiteren ehemaligen Industriebrache, die mit 48 Eigentumswohnungen, 23 Mietwohnungen und 15 Stadthäusern bebaut wurde, entstand mitten in Stuttgart ein neues, attraktives Wohnquartier an einem Standort, der bisher durch überdimensionierte Gewerbebauten geprägt war.

Im Stuttgarter Osten konnte 2008 mit dem dritten und letzten Bauabschnitt des ParkQuartiers Berg die Rückeroberung eines weiteren innerstädtischen Geländes für den Wonungsbau abgeschlossen werden. 200 hochwertige Eigentumswohnungen traten in unmittelbarer Nähe der Mineralbäder an die Stelle der ehemaligen Frauenklinik.

Die künftige Aufwertung der Ortsmitte des Stadtteils Hedelfingen konnte im Jahr 2008 mit einem städtebaulichen Wettbewerb gemeinsam mit der Landeshauptstadt Stuttgart in Angriff genommen werden. Die SWSG wird am Kastanienplatz voraussichtlich vom Jahr 2010 an eine kleinteilige Wohnbebauung mit betreuten Seniorenwohnungen realisieren. Im Zuge der Neugestaltung wird das baufällige Gasthaus „Zum Löwen“ durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt.



Wohnungsneubau – zur Miete und zum Kauf.

Angebote für Familien und Senioren

Die SWSG sieht es als ihren Auftrag an, möglichst viele Menschen mit attraktivem Wohnraum zu fairen Preisen zu versorgen. Dies gilt gleichermaßen für den geförderten wie für den frei finanzierten Bereich.

Aufgrund des geringen Potenzials an Grundstücken im Stadtgebiet kann ein großer Teil des Neubauprogramms nur durch konsequentes Nutzen von Baulücken, durch Konversion von Gewerbebrachen und durch das Ersetzen von bestehenden Gebäuden realisiert werden. Im Jahr 2008 hat die SWSG insgesamt 304 Einheiten fertiggestellt: 178 Mietwohnungen und 126 Eigentumswohnungen.

Die Ansprüche von Familien mit Kindern und Senioren werden von der SWSG in besonderem Maße bei ihren Neubauten berücksichtigt. Dazu gehören familienfreundliche Grundrisse, ausreichend Spielflächen in den Wohnanlagen, großzügige Privatflächen und – soweit möglich – Gärten für die Mieter und weitgehende Barrierefreiheit.



1 - Stuttgart-Weilimdorf, Krötenweg
2 - langjährige Mieterin bei der SWSG
3 - Stuttgart-Ost, ParkQuartier Berg



1



2



1 - Stuttgart-Mühlhausen, Aalstraße
2 - Stuttgart-Ost, ParkQuartier Berg
3 - Stuttgart-Bad Cannstatt, Daimlerstraße

SWSG

3







1 - Stuttgart-Degerloch, Karl-Pfaff-Straße
2 - Stuttgart-Ost, Griesingerweg

SWSG

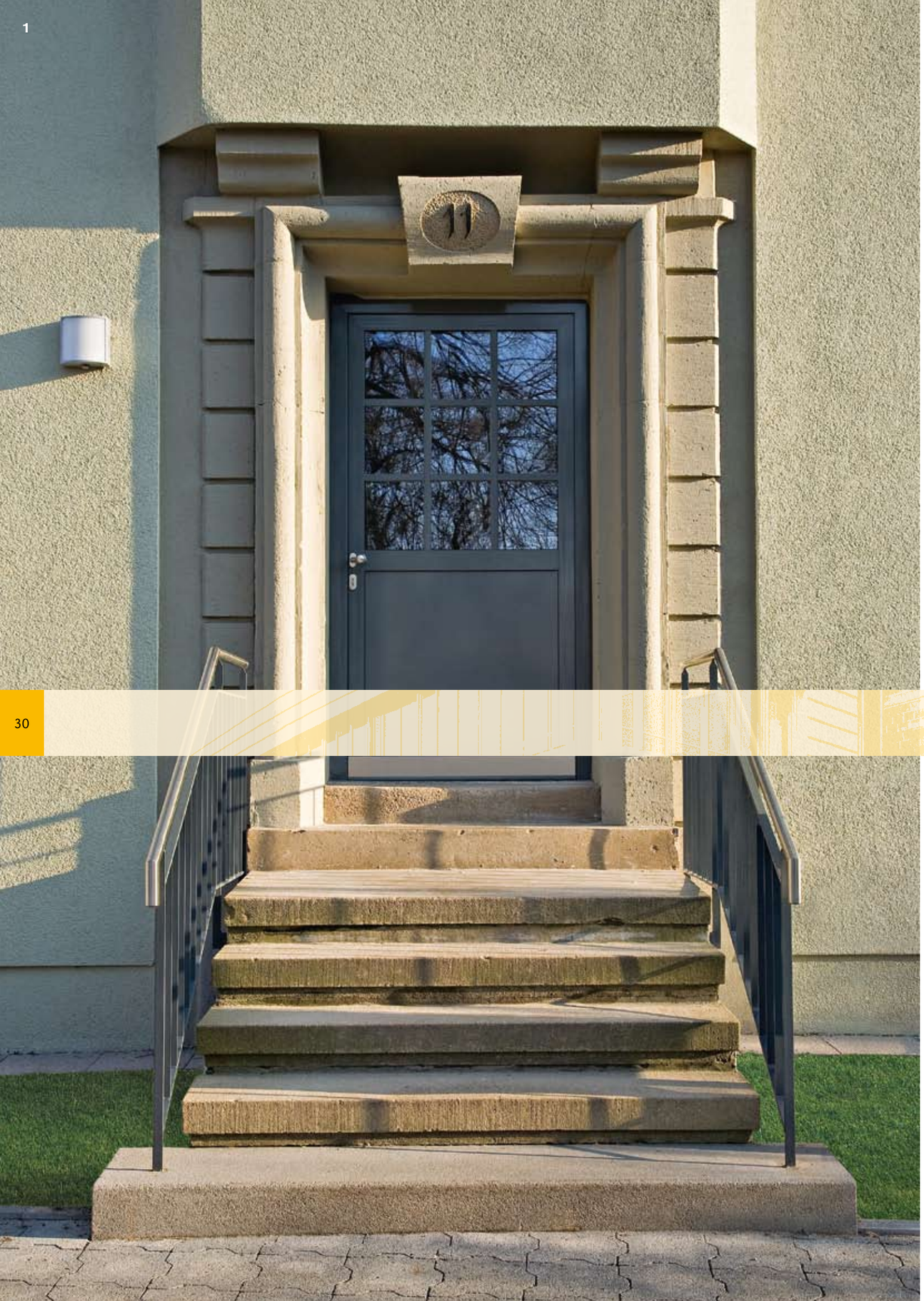
Altbauten mit Niedrigenergiestandard

Energie zu sparen und damit CO_2-Emissionen zu verringern, gehört zu den großen gesellschaftlichen Herausforderungen. Die SWSG stellt sich dieser Verantwortung, indem sie seit Jahren große Anstrengungen unternimmt, ihren überwiegend vor 1975 gebauten Bestand energetisch zu optimieren. Im Jahr 2008 wurden wiederum 540 Wohnungen grundlegend modernisiert. Die umfassenden Erfahrungen bei der Sanierung von Altbauten führten dazu, dass bei zahlreichen Einheiten die Werte der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) um mindestens 30 Prozent unterschritten wurden – dies entspricht dem Niedrigenergiestandard bei Neubauten.

Um die Beeinträchtigungen für die Mieter gering zu halten, ist die SWSG bestrebt, die Modernisierungen möglichst in bewohntem Zustand durchzuführen. Durch exakte Planung und Steuerung der Baumaßnahmen konnten im Jahr 2008 insgesamt 285 Wohnungen modernisiert werden, ohne dass die Mieter umziehen mussten.

Zu den großen Sanierungsprojekten im Jahr 2008 zählte neben der „Inselsiedlung“ in Stuttgart-Wangen, dem Hallschlag in Stuttgart-Bad Cannstatt und dem Bereich Krötenweg im Stadtteil Giebel auch das Areal Lehar-/Millöckerstraße in Stuttgart-Botnang. Mit dem ersten Bauabschnitt hat die SWSG auch das komplette Wohnumfeld des Gebäudeensembles aus den 70er Jahren so umgestaltet, dass alle Häuser, die über einen Fahrstuhl verfügen, barrierefrei zu erreichen sind. Die Erfahrungen aus anderen Sanierungen zeigen, dass solche Maßnahmen ein Quartier dauerhaft stabilisieren und aufwerten.









1, 2 - Stuttgart-Degerloch, Rubensstraße
3 - Stuttgart-Botnang, Leharstraße

SWSG





„Gläserne“ Baustelle als Modellprojekt

Mit das größte Potenzial für den Klimaschutz steckt in der energetischen Sanierung der Altbausubstanz in Deutschland. Die SWSG, deren Bestand überwiegend vor 1975 gebaut worden ist, modernisiert Jahr für Jahr rund 400 Einheiten von Grund auf, wobei der Energiebedarf der Gebäude nach der Sanierung in der Regel auf oder unter Neubaustandard liegt.

Mit dieser Qualitätsoffensive konnte in den vergangenen Jahren ein immenser Erfahrungsschatz gesammelt werden. Die anerkannte Kompetenz der SWSG in Sanierungsfragen führte zu einem Modellprojekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“ gemeinsam mit dem Energie-Beratungs-Zentrum Stuttgart e. V. (EBZ) und der Deutschen Energie-Agentur (dena). Exemplarisch wurden dabei von Spätsommer 2008 an in Stuttgart-Bad Cannstatt die drei Gebäude Löwentorstraße 214 und 216 sowie Sparrhärmlingweg 51 mit insgesamt 18 Wohnungen auf den aktuellen Stand der Technik gebracht.

Bei insgesamt vier Besichtigungsterminen konnten Interessierte den Fortgang der Bauarbeiten verfolgen und sich die einzelnen Maßnahmen von Experten des EBZ und der SWSG erläutern lassen. Die „Tage der offenen Tür“ auf der Baustelle waren stets gut besucht. Neben Handwerkern und Architekten nutzten auch Mieter und Hauseigentümer die Gelegenheit, bei einer „gläsernen“ Modernisierung Anregungen und Know-how zu sammeln.

Die Bauarbeiten, bei denen neben Dämm-, Isolier- und Schallschutzmaßnahmen auch eine thermische Solaranlage mit 200 Quadratmetern Kollektorfläche installiert wurde, konnten im Frühjahr 2009 erfolgreich abgeschlossen werden. Das Sanierungsziel wurde dabei mehr als erfüllt. Nach der Modernisierung liegt der Energiebedarf des 1930 errichteten Gebäudeensembles um 50 Prozent unter den Werten der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) und damit deutlich unter dem Niedrigenergiestandard für Neubauten.

1, 2 - Stuttgart-Bad Cannstatt, Löwentorstraße, Sparrhärmlingweg





Pflanzen, feiern, diskutieren: Das Jubiläums-Programm

Die SWSG, am 19. Mai 1933 unter dem Namen Stuttgarter Siedlungsgesellschaft mbH gegründet, konnte 2008 ihr 75-jähriges Jubiläum feiern. Bewusst wurde auf einen prunkvollen Festakt verzichtet. Anstatt sich als Unternehmen selbst zu feiern, sollte auch das Jubiläumsprogramm die Unternehmenskultur und die Ziele der SWSG widerspiegeln.

So wurden als dauerhafter Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas der Landeshauptstadt Stuttgart 75 Bäume gestiftet, die im Lauf des Jahres an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet gepflanzt wurden. Auch bei dieser Spende blieb die SWSG ihrem grundsätzlichen Bestreben, möglichst viel attraktiven Wohnraum zu schaffen, treu. Denn Fachleute des Naturschutzbundes Deutschland (NABU) installierten an jedem neu gepflanzten Baum einen Nistkasten.

Mit einer Serie von vier Jubiläumsfesten wandte sich die SWSG an ihre Mieter und Kunden. Den Auftakt machte im Sommer ein Tag der offenen Tür im Hallschlag. In der neu gebauten Spielanlage am Hausenring folgte im August ein großes Kinderfest. In der Wohnanlage Türlen-/Tunzhoferstraße in Stuttgart-Nord trafen sich Nachbarn aus mehr als 20 Nationen zu einem internationalen Flaggenfest. Den krönenden Abschluss bildete Ende November ein Märchen- und Backnachmittag mit Kindern, Müttern und Senioren im Bürgerhaus Lauchhau-Lauchäcker. Alle Veranstaltungen waren hervorragend besucht und bestätigten in eindrucksvoller Weise, dass miteinander zu feiern eine besonders schöne Form der Nachbarschaft ist.

Wie und mit wem wir nachbarschaftlich zusammenleben wollen – diese Frage stand im Mittelpunkt eines Fachsymposiums, das sich die SWSG, fachlich begleitet von der Schader-Stiftung aus Darmstadt, selbst als Jubiläumsgeschenk machte. Unter dem Motto „Gemischt, segregiert, integriert – die Vielfalt städtischer Wohnformen als Herausforderung für Städte und Wohnungswirtschaft“ trafen sich mehr

1, 2 - Tag der offenen Tür, Stuttgart-Bad Cannstatt







als 200 Branchenvertreter und Politiker im Großen Sitzungssaal des Stuttgarter Rathauses zu einer Veranstaltung, die lang, aber nie langweilig, inhaltsschwer, aber dennoch lebendig war. In seinem Grußwort gratulierte Dr. Wolfgang Schuster, der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, der SWSG zu „ihrem guten Job“, den sie seit 75 Jahren mache. Die SWSG spiele eine wichtige Rolle bei der Stadtentwicklung und habe ein klares Ziel:

„Ghettobildung und monoethische Viertel zu verhindern“.

Zwei Fachvorträge legten die Grundlagen für den Meinungsaustausch. Zunächst beschrieb Professor Dr. Klaus Peter Strohmeier von der Ruhr-Universität Bochum die Wirklichkeit in Deutschland: „Segregation, die Trennung der Menschen in einheitliche Milieus nach Alter, Herkunft oder sozialer Schichtung, gibt es in allen Städten, auch in den reichen, wachsenden Metropolen.“ Anschließend reichte Bernd Hallenberg, stellvertretender Hauptgeschäftsführer des Bundesverbands für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V. (vhw), Daten und Fakten über die Zusammensetzung von Wohnmilieus nach dem Lebensstil der Menschen aus einer zu diesem Zeitpunkt noch unveröffentlichten Studie nach.

Weiteren Gesprächsstoff lieferte ein Film, in dem Bewohner unterschiedlicher Stadtviertel in Stuttgart über ihr Wohnumfeld berichteten. Die anschließende Podiumsdiskussion konnte zwar keine Patentrezepte, aber viele Anregungen, Lösungsansätze und Denkanstöße liefern. Lutz Freitag, der Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) unterstrich die „unverzichtbare Rolle von städtischen Beteiligungsgesellschaften wie der SWSG für den Integrationsprozess“.

Die angeregten Debatten beim anschließenden Empfang zeigten, dass die erhofften Impulse bei den Gästen Wirkung gezeigt hatten. Und auch für die SWSG brachte das Jubiläums-Symposium eine wichtige Erkenntnis: Auf keinen Fall sollen bis zu einer ähnlichen Veranstaltung wieder 75 Jahre vergehen.

1 - 75 Bäume für Stuttgart
2 - Symposium „Gemischt, segregiert, integriert“









1 - Vielfalt bei der SWSG, Stuttgart-Mitte
2 - Spielplatzeinweihung, Stuttgart-Weilimdorf
3 - Märchen- und Backnachmittag, Stuttgart-Vaihingen





Zielgerichtete Personalentwicklung.

Mitarbeiter engagiert bei Fort- und Weiterbildung

Zu den Unternehmenszielen der SWSG gehört es, bis zum Jahr 2012 in Bezug auf Kundenorientierung und Service der Maßstab für die Wohnungswirtschaft in der Region Stuttgart zu werden. Ein ehrgeiziges Vorhaben, das nur erreicht werden kann, wenn sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter damit identifizieren und bereit sind, ihre Kenntnisse und Fertigkeiten kontinuierlich weiter zu entwickeln.

Mit einem Bündel an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen versucht die SWSG seit Jahren sicherzustellen, dass bei jedem Mitarbeiter Potenziale erkannt, Motivation gefördert und Qualifikationen ausgebaut werden. Ein Schwerpunkt der Qualifizierungsaktionen im Jahr 2008 war der Start eines umfangreichen Schulungsprogramms, um bestimmte Mitarbeiter für die Tätigkeit als Kundenbetreuer zu qualifizieren. Zu den Besonderheiten des Programms gehörte, dass neben Fachwissen wie Grundlagen des Mietrechts, allgemeines Schuldrecht oder Mietenbuchhaltung auch sogenannte Soft Skills wie Kommunikations- und Teamfähigkeit vermittelt wurden. Dazu gehörte beispielsweise ein Seminar zum Thema Gesprächsführung, bei dem die Teilnehmer unter Anleitung einer erfahrenen Trainerin üben konnten, schwierige Situationen im Umgang mit Kunden zu meistern.

Die Resonanz auf die Schulungsangebote war außerordentlich positiv und unterstreicht das hohe Maß an Engagement in der Belegschaft, an der Verbesserung der Servicequalität mitzuarbeiten. Bei allen Seminaren entwickelten sich lebhafte Diskussionen und ein reger Erfahrungsaustausch zwischen Kollegen, Dozenten und Trainern, was auch das Zusammengehörigkeitsgefühl der Teilnehmer untereinander stärkte. Für die Qualität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter spricht, dass alle Teilnehmer das zertifizierte Schulungsprogramm erfolgreich abgeschlossen haben.

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 die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die neue Software zu qualifizieren, wurden das gesamte Jahr über intensive SAP-Schulungen sowie bedarfsgerechte SAP-Coachings angeboten.



Spenden für Kinder.

Für mehr Lebensqualität in Stuttgart

Die SWSG verzichtet bewusst auf aufwendige Imagewerbung und unterstützt stattdessen durch Spenden gemeinnützige Initiativen und Projekte in Stuttgart. Als Wohnungsgesellschaft ist die SWSG bestrebt, durch ihr unternehmerisches Handeln die Lebensqualität für möglichst viele Menschen in der Landeshauptstadt zu verbessern. Dementsprechend werden gezielt Organisationen gefördert, die es sich zur Aufgabe gemacht haben, für Integration und soziales Miteinander zu arbeiten.

Im Jahr 2008 half die SWSG wieder vier Einrichtungen mit Großspenden bei der Verwirklichung ihrer Ziele und Projekte:

Häusliche Kinderkrankenpflege e. V.
Die Häusliche Kinderkrankenpflege e. V. steht als ambulanter Dienst seit 1991 Eltern bei der Betreuung ihrer schwerkranken Kinder zur Seite. Die Kostenerstattungen der Krankenkassen decken die Ausgaben des Vereins allerdings nur zum Teil. Mit Hilfe der Spende der SWSG konnten vor allem notwendige Schulungen und Weiterbildungen der Kinderkrankenschwestern und Pfleger finanziert werden.

Jugendhaus Weilimdorf
Mit einem Bollerwagen voller Spielgeräte fährt das Jugendhaus Weilimdorf regelmäßig verschiedene Spielplätze im Stadtbezirk an, um Kontakte zwischen den einzelnen Wohnquartieren anzuregen und den Zusammenhalt zu fördern. Außerdem hat das Jugendhaus das Projekt „Lebendige Demokratie“ ins Leben gerufen, um das Interesse der Jugendlichen an kommunalpolitischen Themen zu wecken. Die SWSG unterstützte beide Projekte mit einer Spende für Materialien und Sachkosten.

Förderverein Berger Schule e. V.
Die Berger Schule im Stuttgarter Osten ist eine Förderschule für Schülerinnen und Schüler mit Lernschwierigkeiten. Seit 1998 gibt es den Förderverein der Berger Schule e. V., der durch Spenden und Benefizveranstaltungen den Schülern weitergehende Beratung und Hilfsangebote ermöglichen will. Die Hilfe der SWSG kam der Sprachförderung und Sprachtherapie zugute.

Förderverein MuK e.V.
Der Förderverein MuK e. V. „Wir bauen ein Haus – Hilfen für Mutter und Kind“ hat in den vergangenen 20 Jahren drei Häuser mit Wohnungen für allein erziehende Frauen und ihre Kinder in Stuttgart realisiert. Mittlerweile gibt es mit dem Café MuK an der Schemppstraße 10 in Stuttgart-Riedenberg einen Treffpunkt für allein stehende Mütter in Notsituationen. Die SWSG beteiligte sich an der Einrichtung und Ausstattung des Cafés.



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008.

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 31 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 der SWSG 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

In der zweiten Jahreshälfte 2008 ist der Konjunkturaufschwung in Deutschland jäh abgebrochen. Ursache hierfür sind die bis zum Ende des 1. Halbjahres 2008 deutlich angestiegenen Rohstoffpreise und die internationale Finanzkrise. Die Finanzkrise wurde durch eine „Immobilienblase“ in den Vereinigten Staaten ausgelöst. Nach dem Platzen dieser Blase ergaben sich weltweite Auswirkungen, weil zweit- und drittrangige US-Immobilienhypotheken in strukturierten Wertpapieren verbrieft und an internationale Anleger verkauft worden waren. Für diese Wertpapiere bestand nach dem Verfall der US-Immobilienpreise ein erheblicher Wertberichtigungsbedarf. Verschärft wurde die Krise durch die Insolvenz der US-Investmentbank Lehman Brothers. Diese Insolvenz führte zu einem erheblichen Vertrauensverlust in das Bankensystem, so dass die Ausleihungen zwischen den Kreditinstituten nahezu zum Erliegen kamen. Nur durch massive staatliche Interventionen konnte der Zusammenbruch des internationalen Finanzsystems verhindert werden.

Die damit einhergehende Konjunkturabkühlung führte zu dramatischen Kursverlusten an den Aktienbörsen. Auch die Rohstoffpreise gaben in der 2. Jahreshälfte 2008 deutlich nach. So kostete zum Beispiel ein Barrel Rohöl im Juli 2008 147 $, während der Preis Ende des Jahres 2008 nur noch bei rund 40 $ lag. Durch die gesunkenen Rohstoffpreise übertrug sich die Krise auch auf die Rohstoff produzierenden Länder.

Die US-Verbraucher reagierten auf ihre verschlechterte Vermögensposition mit Konsumeinschränkung, so dass sich die Krise auch auf China und Japan übertrug, deren Exportindustrien stark auf den Konsumgütermarkt in den USA ausgerichtet sind.

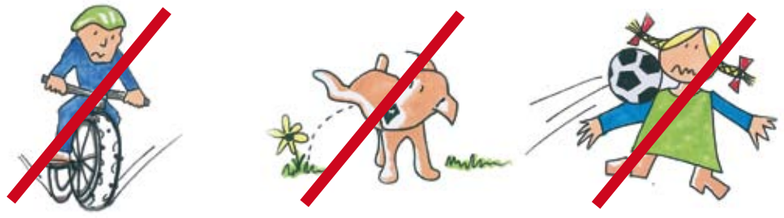
Erstmals seit den 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts befanden sich Ende 2008 alle entwickelten Industriestaaten und auch die Schwellenländer in einer Rezession.

Trotz der rückläufigen Konjunktur ab dem 2. Quartal konnte Deutschland 2008 ein Wirtschaftswachstum von rund 1,5 % verzeichnen. Für das Jahr 2009 übertreffen sich die Konjunkturforschungsinstitute mit negativen Prognosen zum Wirtschaftswachstum. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung rechnet für 2009 mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung zwischen 0,9 % und 2,2 %. Damit wird Deutschland im Jahr 2009 voraussichtlich die schärfste Rezession seit dem 2. Weltkrieg erleben. Für das Gesamtjahr 2009 ergibt sich sogar ein BIP-Rückgang von 4,9 %.

Die Inflationsrate in Deutschland hat 2008 mit voraussichtlich 2,6 % den höchsten Stand seit 14 Jahren erreicht. Grund dafür sind die bis in die 2. Jahreshälfte 2008 stark gestiegenen



Spielen erwünscht!



Ruhezeiten: 13.00 bis 15.00 Uhr, 22.00 bis 7.00 Uhr

Feuerwehr/Polizei:
112/110

Spielplatz:
Elefantenspielplatz

SWSG
STUTTGARTER WOHNUNGS- UND STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH
In Stuttgart zu Hause

Energiepreise. Ab dem 2. Halbjahr sind die Energiepreise deutlich gesunken und der Preisauftrieb hat sich verlangsamt. Für 2009 rechnet die Bundesbank mit einer Inflationsrate von nur noch 0,8 %; dies wäre der niedrigste Preisanstieg seit 10 Jahren. Die europäische Zentralbank (EZB) sah noch bis Mitte 2008 erhebliche Inflationsgefahren und reagierte darauf mit Zinserhöhungen. Noch im Juli 2008 erhöhte die EZB den Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte um 25 Basispunkte auf 4,25 %. In der zweiten Jahreshälfte reagierte die EZB auf die Finanzkrise entsprechend dem Verhalten anderer wichtiger Notenbanken mit massiven Zinssenkungen. Zwischen Oktober und Dezember wurde der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte um insgesamt 175 Basispunkte auf zuletzt 2,5 % gesenkt. Nachdem die US-Notenbank den Leitzins im Dezember 2008 auf einen Korridor zwischen 0 % und 0,25 % festsetzte, wird damit gerechnet, dass die EZB im Jahr 2009 weitere Zinssenkungen vornehmen wird. Im April 2009 hat die EZB den Leitzins zunächst um 25 Basispunkte auf nunmehr 1,25 % gesenkt.

Ein wesentlicher Kostenfaktor für die Wohnungswirtschaft sind die Fremdfinanzierungszinsen. Nachdem in der ersten Jahreshälfte wegen der restriktiven Geldpolitik der EZB ein Anstieg der Zinsen zu verzeichnen war, hat sich das Zinsniveau in der 2. Jahreshälfte deutlich zurückgebildet. Ende 2008 lagen die Baugeld-Zinsen nur knapp über dem historischen Allzeittief im September 2005.

Positiv fällt die Jahresbilanz 2008 bei der Beschäftigungsentwicklung aus. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2008 nur noch 3,05 Millionen Arbeitslose registriert. Im 2. Halbjahr 2008 war die Zahl der Arbeitslosen sogar auf unter 3,0 Millionen gesunken. Im November 2008 waren 390.000 weniger Arbeitslose als im November 2007 registriert. Die Arbeitslosenquote sank um 0,1 Punkte auf 7,1 %. Das ifo-Institut geht davon aus, dass die Zahl der Arbeitslosen in den Jahren 2009 und 2010 aufgrund der negativen Konjunkturentwicklung jährlich um 500.000 zunehmen wird, so dass für den Winter 2010 wieder mit 4,0 Millionen Arbeitslosen zu rechnen ist.

Aufgrund der schwächeren Weltkonjunktur nahmen 2008 nach Einschätzung des ifo-Instituts die deutschen Exporte um 0,4 % ab, während die Importe dagegen kräftig, nämlich um 3,8 % ausgeweitet wurden. Infolge des Rückgangs der Exporte hat sich der deutsche Außenhandelsüberschuss im Februar 2009 um 49,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat nahezu halbiert.

Nachdem der Haushalt des Staates (Bund, Länder, Gemeinden, Sozialversicherungen) 2007 erstmals wieder seit 1969 ohne Kreditaufnahme ausgeglichen werden konnte und dies voraussichtlich auch im Jahr 2008 möglich sein wird, droht für 2009 und 2010 erneut ein erhebliches Defizit. Nach Berechnungen des Kieler Instituts für Weltwirtschaft wird das Finanzierungsdefizit des Staates im Jahr 2009 1,9 % und 2010 sogar 3,1 % betragen. Damit verletzt Deutschland wieder die Defizit-Kriterien des Vertrages von Maastricht. Im europäischen Kontext ist das deutsche Defizit aber immer noch als moderat zu bezeichnen; nach vorliegenden Schätzungen soll 2009 das irische Defizit bis zu 7 %, das spanische 5 % und das französische zwischen 4 % und 5 % erreichen.

Während sich nach einer Veröffentlichung der Creditreform die Unternehmensinsolvenzen 2008 um 2,2 % auf 29.800 Fälle erhöhten, gingen die Privatinsolvenzen von 105.200 im Jahr 2007 auf 98.500 zurück. Dies liegt nach Auskunft der Schuldnerberatungsstellen daran, dass weniger Beratungsleistungen von den Ländern bezahlt werden. An der Zahl der überschuldeten Haushalte soll sich keine Änderung ergeben haben.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Millionen Menschen anwachsen, das wären 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird in 11 Landkreisen die Bevölkerung abnehmen, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.

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 Millionen 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 sinkende Altersterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen 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 480.000 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 (2007: 29.543 Wohnungen laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg) in den nächsten Jahren erheblich zurückgehen.

Nach der „Einwohnerprognose 2020“ des Statistischen Amtes wird Stuttgart bis zum Jahr 2020 30.000 Einwohner verlieren. Der Anteil der älteren Personen über 65 Jahre wird um 21 % zunehmen, der Anteil der Kinder unter 15 Jahren um die gleiche Zahl schrumpfen.

Etwas anders verläuft die Entwicklung der Haushalte, der eigentlichen Träger der Nachfrage nach Wohnraum. Durch den anhaltenden Prozess der Haushaltsverkleinerung, Tendenz zu kleineren Seniorenhaushalten, Trend zur Singularisierung jüngerer und mittlerer Haushalte, wird die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf noch bis 2012 leicht ansteigen. Danach nimmt sie ab und damit auch die Nachfrage nach Wohnungen. Insgesamt wird Stuttgart bis 2020 4.500 Haushalte verlieren, Familienhaushalte mit Kindern unter 18 Jahren werden zum Beispiel auf 18 % schrumpfen.

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. Es besteht jedoch eine zunehmende Differenzierung der Nachfrage am Wohnungsmarkt bezüglich der Qualität und Lage.

Trotz permanenter Anspannung befindet sich der Stuttgarter Wohnungsmarkt im Umbruch. Die allmähliche Ablösung des jahrzehntelangen Anbietermarktes in einen Käufermarkt und die Entstehung neuer Nachfragestrukturen machen sich zunehmend bemerkbar.

In Stuttgart ist die durchschnittliche Wohnung 73 m² groß. Eigentümerhaushalte besitzen mit 90 m² Wohnfläche im Durchschnitt 23 m² größere Wohnungen als Mieterhaushalte (67 m²). Nicht-deutsche Haushalte haben mit 62 m² im Mittel 13 m² kleinere Wohnungen als deutsche Haushalte. Familien mit Kindern wohnen mit durchschnittlich 85 m² in den größten Wohnungen, haben aber mit 26 m² die niedrigste Pro-Kopf-Wohnfläche.

27,5 % der Stuttgarter Haushalte sind Wohnungseigentümer. Fast jeder zweite Seniorenhaushalt und jede dritte Familie mit Kindern wohnt in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. Aber weder kinderlose Paare (20 %) und noch weniger Einpersonenhaushalte (12 %) räumen Wohneigentum eine so hohe Bedeutung ein wie die Familien.

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.

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 112,8 im Jahr 2008 (Vorjahr 109,6) erhöht.

Neben der Neufassung der Energieeinsparverordnung und Festlegung eines städtischen Energiestandards bei städtischen Wohnungsneubauten ist vor allem die Aufhebung der Fehlbelegungsabgabe zum 01.01.2008 von wohnungspolitischer Bedeutung. Dadurch wird die soziale Stabilisierung von Wohnquartieren gesichert, Haushalte mit mittlerem Einkommen werden nicht länger mit Zuzahlungen belastet oder sogar zum Fortzug veranlasst.

Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Die SWSG schließt das Geschäftsjahr 2008 mit einem Jahresüberschuss von 12,0 Mio. € ab.

Mit 18.031 eigenen Wohnungen (rund 1.157 T m²), 452 Gewerbeeinheiten und 8.592 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 7.883 Wohnungen 44,9 %.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 106,8 Mio. € knapp 2 % über dem Vorjahresniveau von 104,8 Mio. €. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug am Jahresende 5,81 €/m² (Vorjahr 5,69 €/m²), die durchschnittliche Wohnungsgröße 64 m² (Vorjahr 64 m²).

Die Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmieten resultiert im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Neuvermietung von 178 neu erstellten und 540 modernisierten Wohnungen sowie aus geringfügigen Erhöhungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen im preisgebundenen Wohnungsbestand.

Die Erlösschmälerungen betragen 3,0 Mio. €. Davon sind 1,1 Mio. € investitions- oder vertriebsbedingt; weitere 0,4 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. Im Rahmen von Modernisierungsprogrammen werden diese Wohnungen in einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard gebracht.

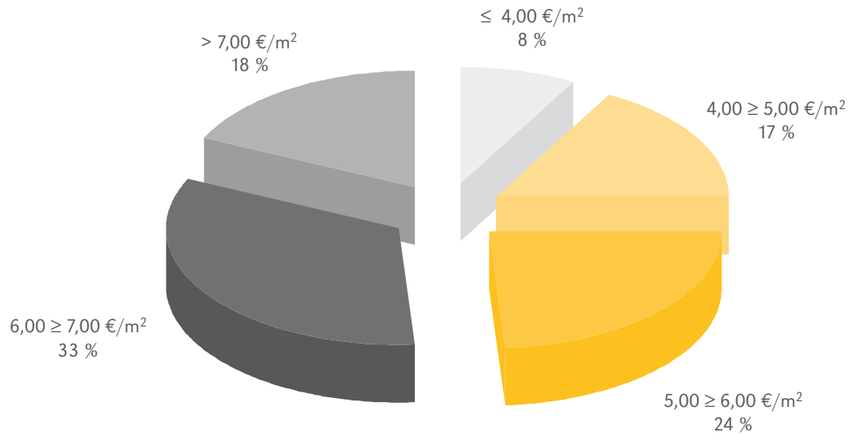
Im Jahr 2008 verzeichnete die SWSG 1.580 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote mit 8,8 % (Vorjahr 9,6 %) unter Vorjahresniveau. Ein großer Teil der Mieterwechsel (19 %) ist durch die umfangreichen Investitionsprogramme verursacht.

Die Mietrückstände lagen am 31.12.2008 bei 1,6 % der jährlichen Sollmiete (Vorjahr 1,5 %). Es wurden zweifelhafte oder uneinbringliche Forderungen in Höhe von 1,5 Mio. € (Vorjahr 1,0 Mio. €) abgeschrieben beziehungsweise ausgebucht.

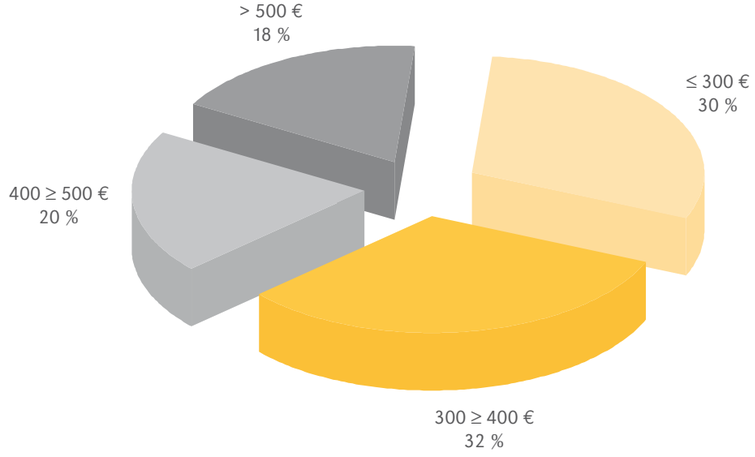
Fast der gesamte Wohnungsbestand der SWSG befindet sich auf Erbbaugrundstücken der Landeshauptstadt Stuttgart. Für die Wohnungen auf diesen Grundstücken hat die SWSG der Landeshauptstadt ein Belegungsrecht eingeräumt; im Gegenzug wurde der Erbbauzins ermäßigt (Sozialrabatt). Das Belegungsrecht wird zu 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 neuen noch endgültig zu formalisierenden Erbbaurechtsbedingungen führen bei der SWSG ab 2008 zu einer jährlichen Mehrbelastung von 2,0 Mio. €. Im Gegenzug wurde das Belegungsrecht zeitlich auf 40 Jahre ab Erstbezug begrenzt.

Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2008 22,6 Mio. € (19,57 €/m²) ausgegeben. Um die Ausstattung der Wohnungen zeitgemäßen Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Jahr 2008 540 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 39,2 Mio. € umfangreich modernisiert. Bei weiteren 254 Wohnungen waren die Modernisierungsmaßnahmen am Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

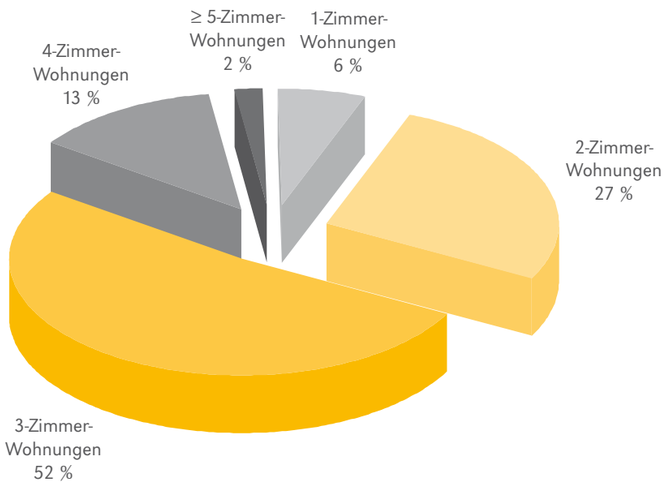
MIETENGEFÜGE
NACH MONATLICHER m²-MIETE (NETTOKALTMIETE)



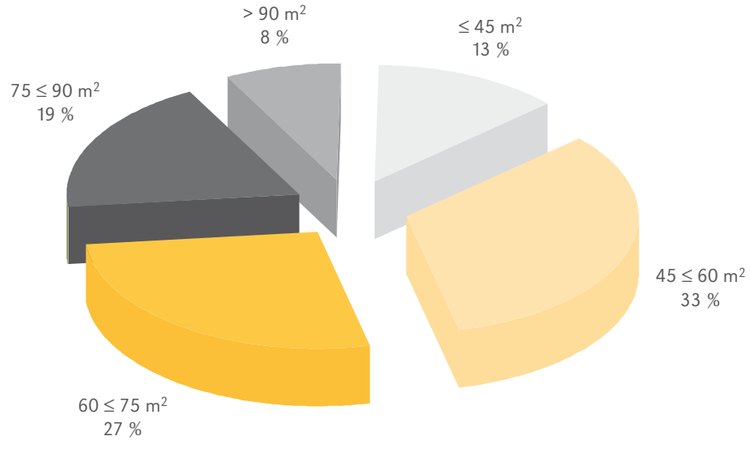
MIETENGEFÜGE
NACH MONATSMIETE JE WOHNUNG (NETTOKALTMIETE)



WOHNUNGSBESTAND NACH ZIMMERZAHL



WOHNUNGSBESTAND NACH WOHNUNGSGRÖSSE



Die Fertigstellungszahlen im Mietwohnungsbauprogramm sind nahezu konstant geblieben. In 2008 wurden 178 Wohnungen und 200 Garagen/Stellplätze mit einem Gesamtinvestitionsvolumenvon 23,7 Mio. € fertig gestellt. Im Bau befanden sich am 31.12.2008 weitere 240 Mietwohnungen und 316 Garagen/Stellplätze.

Die SWSG hat erneut ihre Ausgaben für den Immobilienbestand erhöht. In 2008 wurden gut 82 Mio. €, 10,3 Mio. € mehr als im Vorjahr, im Rahmen des Bestandsmanagements ausgegeben.

Das Immobilienportfolio hat sich im Geschäftsjahr 2008 nicht nur durch die Bestandsinvestitionen bei Modernisierung, Abriss und Neubau verändert, sondern auch durch Wohnungsverkäufe sowie Ankäufe von Grundstücken.

Mit dem Verkauf von 92 Einheiten aus dem Streubesitz wurden in 2008 Erlöse für die SWSG von 3,4 Mio. € erzielt. 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.

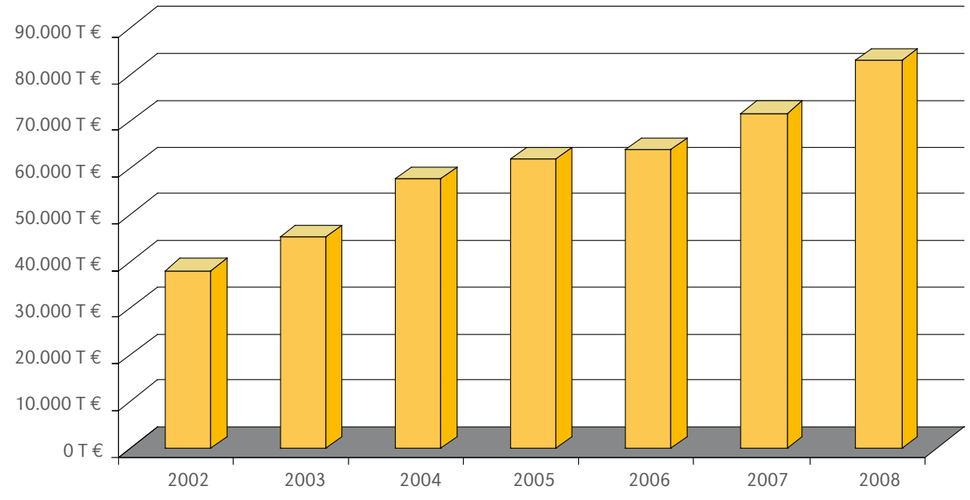
Der Umsatz im Bauträgergeschäft belief sich auf 32,0 Mio. €. Es wurden 126 Wohnungen (87 Eigentumswohnungen, 39 Eigenheime) sowie 127 Kfz-Stellplätze an die Käufer übergeben. Projektiert beziehungsweise im Bau sind weitere 374 Einheiten. Für 27 dieser Einheiten wurde der Kaufvertrag bereits beurkundet, jedoch hat noch keine Übergabe stattgefunden. Hieraus ergibt sich ein Umsatz von 5,2 Mio. €, der im Wesentlichen im kommenden Geschäftsjahr 2009 wirksam werden wird.

Die Verbesserung des Kundenservices 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.

Zum 24.06.2005 wurde mit einem anderen Immobilienunternehmen die ARGE ParkQuar-

ENTWICKLUNG VON INSTANDHALTUNGSAUFWAND UND INVESTITIONEN IN DAS ANLAGEVERMÖGEN 2002-2008



tier Berg gegründet. Ziel war die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit 170 Wohneinheiten der gehobenen Preisklasse. In drei Bauabschnitten wurden in guter Innenstadtrandlage architektonisch hochwertige Eigentumswohnungen erstellt. Zum Jahresende 2008 waren bis auf 5 Einheiten alle Wohnungen verkauft und an die Erwerber übergeben.

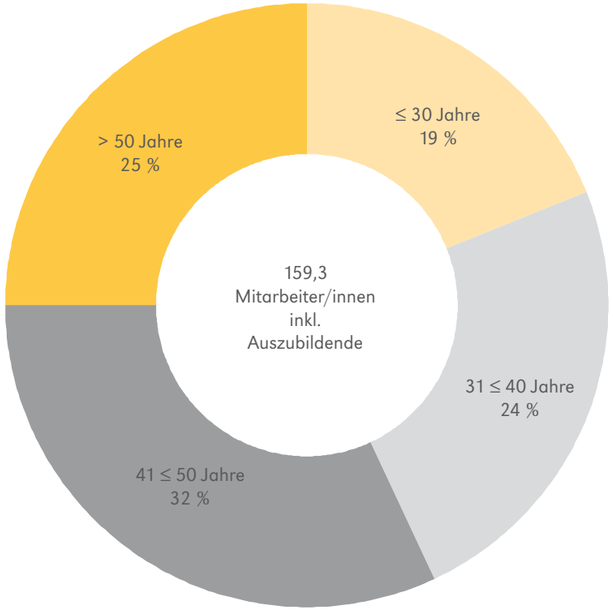
Mit einem anderen Stuttgarter Wohnungsunternehmen hat die SWSG an einem Bieterverfahren der Landeshauptstadt Stuttgart erfolgreich teilgenommen und den Zuschlag für die Errichtung eines Stadtquartiers mit ca. 200 Wohneinheiten in Stuttgart-Feuerbach unmittelbar angrenzend an den Höhenpark Killesberg erhalten. Zur Realisierung dieses gemeinsamen Projektes wurde am 11.10.2007 die Gesellschaft Wohnen am Höhenpark Killesberg GbR gegründet.

Aufgrund der hohen Aufwendungen für die Unterhaltung des Portfolios sowie der hohen Investitionsquote spielt die Entwicklung der Baukosten eine maßgebliche Rolle bei der Wirtschaftlichkeit. Die in 2008 erneut 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 31.12.2008 aus 159,3 Mitarbeiter/innen inklusive 10 Auszubildenden zusammen. 11 Mitarbeiterinnen befinden sich im Erziehungsurlaub und ein Mitarbeiter in der Freistellungsphase der Altersteilzeitvereinbarung. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes. Im Geschäftsjahr 2008 betrug der Personalaufwand 9,3 Mio. €.

Die SWSG bildet aus. Im Jahr 2008 konnte bei der SWSG eine Studentin der Betriebswirtschaft – Fachrichtung Immobilienwirtschaft (BA) – ihre Ausbildung erfolgreich absolvieren. Um erste Berufserfahrung zu sammeln, bietet das Unternehmen allen Auszubildenden nach Abschluss der Ausbildung einen zeitlich befristeten Anstellungsvertrag. Zum Schluss des Geschäftsjahres 2008 waren 7 Auszubildende in dem Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann und 3 Studenten/innen der Betriebswirtschaft – Fachrichtung Immobilienwirtschaft (BA) – im Unternehmen tätig.

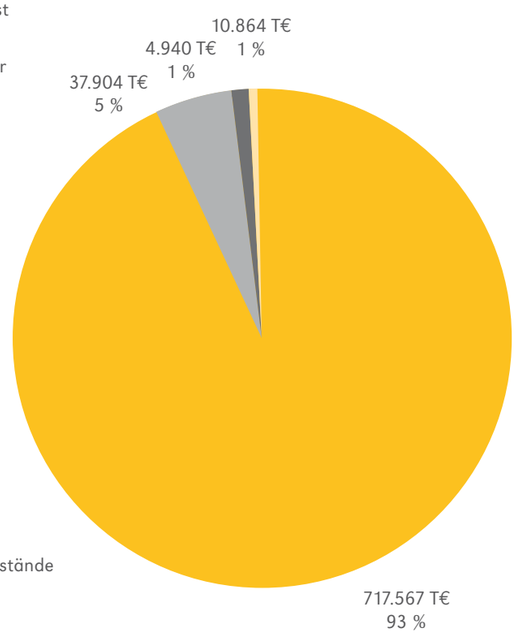
ALTERSSTRUKTUR DER BELEGSCHAFT



Finanz- und Vermögenslage

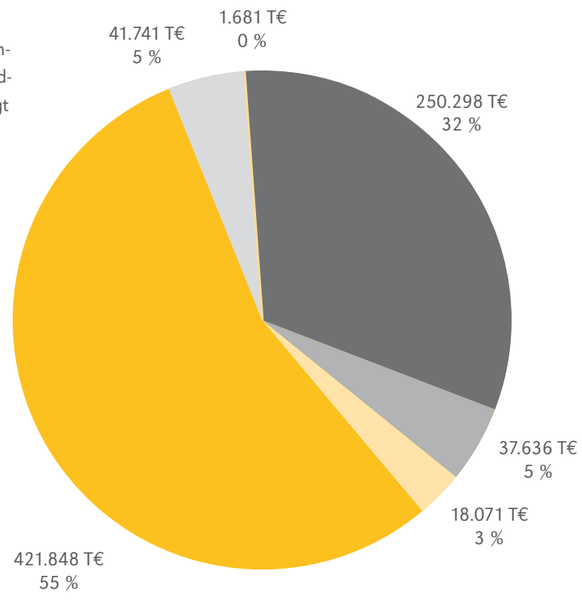
Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet. Die Bilanzsumme zum 31.12.2008 beträgt 771,3 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 20,8 Mio. € erhöht.

VERMÖGENSSTRUKTUR

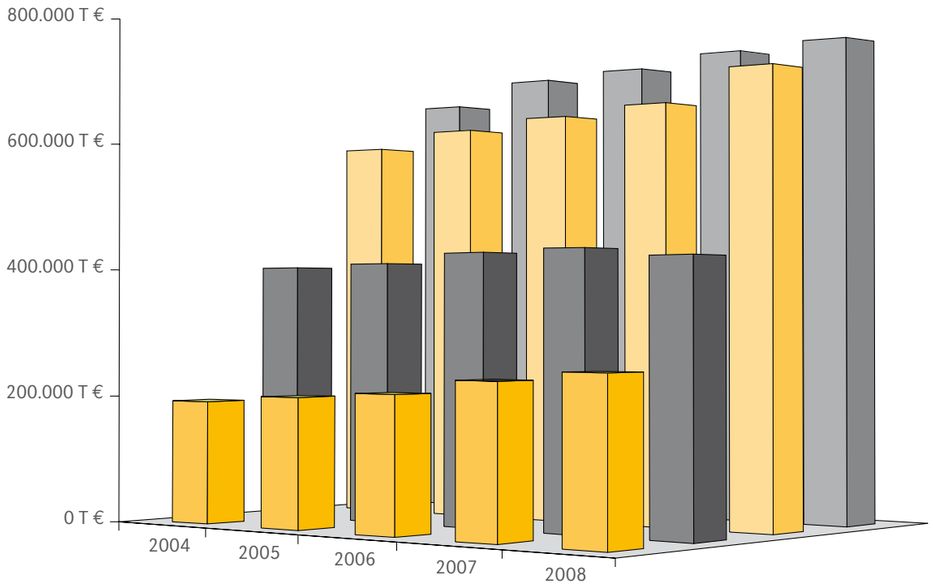


KAPITALSTRUKTUR

Das Anlagevermögen der SWSG mit 717,6 Mio. € (Vorjahr 682,5 Mio. €) ist fast vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 32,5 %.



ENTWICKLUNG DER BILANZZAHLEN 2004–2008



- Bilanzsumme
- Anlagevermögen
- Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-instituten und anderen Kreditgebern
- Eigenkapital

Kapitalflussrechnung

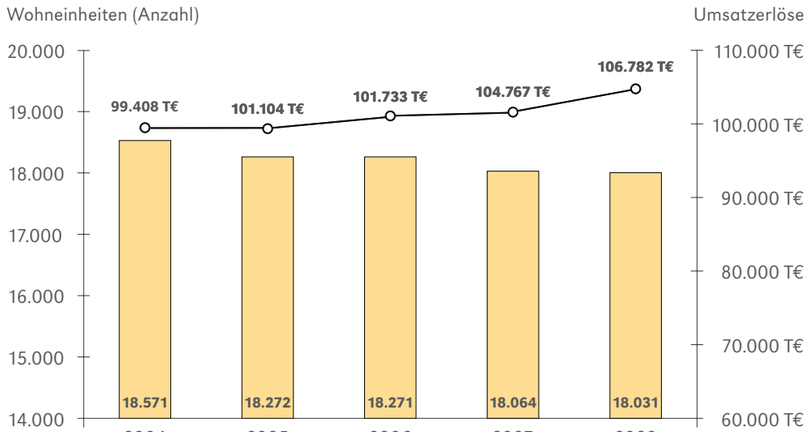
	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	34.465	41.386
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-56.454	-43.513
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	13.006	-20.490
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.864	19.847

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

Umsatzentwicklung und Ertragslage

Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2008 war zufriedenstellend. Der Jahresüberschuss von 12,0 Mio. € liegt 4,3 Mio. € unter dem Vorjahresergebnis. Die Eigenkapitalverzinsung beträgt 4,8 % (Vorjahr 6,8 %) auf das Eigenkapital von 250,3 Mio. €. Das Ergebnis wird in voller Höhe thesauriert und steht für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zur Verfügung.

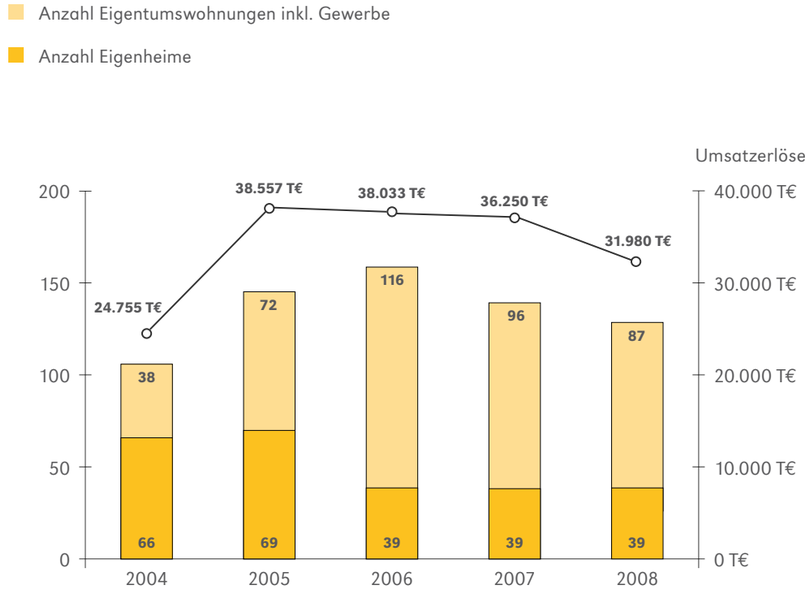
ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS UND DER UMSATZERLÖSE AUS HAUSBEWIRTSCHAFTUNG 2004–2008



Der Ergebnisrückgang ist vor allem auf die Erhöhung der Erbbauzinsen, die erneut gestiegenen Ausgaben für den Immobilienbestand sowie auf geringere Erlöse in der Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit zurückzuführen.

Der Umsatz im Geschäftsjahr 2008 belief sich auf 138,8 Mio. € und lag damit leicht unter dem Vorjahresniveau. Dabei leistete die Bestandsbewirtschaftung mit den Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung einen um 2 % gestiegenen Anteil von 106,8 Mio. € (Vorjahr 104,8 Mio. €). Im Bauträgergeschäft konnten die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken gegen die allgemein schwieriger werdende Marktsituation auf hohem Niveau mit 32,0 Mio. € (Vorjahr 36,2 Mio. €) gehalten werden.

ENTWICKLUNG DER FERTIGSTELLUNGSZAHLEN UND DER UMSATZERLÖSE AUS BAUTRÄGERGESCHÄFT 2004–2008



ERTRAGSLAGE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN

	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
Ordentliches Betriebsergebnis aus Hausbewirtschaftung	7.767	8.171
Ordentliches Betriebsergebnis aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	3.957	9.055
Kapitaldienst	1.096	1.913
Ordentliches Betriebsergebnis (gesamt)	**12.820**	**19.139**
Übrige Rechnung	-824	-2.789
Jahresüberschuss	**11.996**	**16.350**
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-7.498	-10.848
Bilanzgewinn	**4.498**	**5.502**

Das ordentliche Betriebsergebnis mit 12,8 Mio. € lag unter dem Vorjahresergebnis von 19,1 Mio. €.

Das ordentliche Betriebsergebnis aus der Hausbewirtschaftung wurde im Wesentlichen durch Mehraufwand im Bereich der Instandhaltung (22,6 Mio. € gegenüber 21,4 Mio. € im Vorjahr) sowie erhöhte Aufwendungen für Erbbauzinsen (6,0 Mio. € gegenüber 4,0 Mio. € im Vorjahr) belastet.

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 rechnerisches Wohnungsdefizit von 4.500 bis 5.000 Wohnungen.

Zudem 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 rund 450 Wohnungen und den Neubau von rund 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.

Bei Gewerbeimmobilien besteht das Risiko darin, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht sofort ein Anschlussmieter gefunden werden kann beziehungsweise eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist. Die SWSG vermietet 452 Gewerbeeinheiten; diese tragen mit rund 0,35 Mio. € zu den gesamten Sollmieten bei.

Die deutlich gestiegenen Preise für Energie (Heizung und Strom) wirken als Preistreiber bei den Betriebskosten. Dies wirkt sich auf die Mieter unmittelbar durch deutlich steigende 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, was zu außerplanmäßigen Abschreibungen führen könnte.

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, dessen Volumen und Ergebnisbeitrag allerdings deutlich schwanken kann.

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 Bestand gefährdenden oder die weitere Entwicklung beeinträchtigende Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Die Wohnungswirtschaft ist von der Finanzkrise bisher nicht unmittelbar betroffen. Die stabile Lage der Wohnungsunternehmen ergibt sich vor allem aufgrund des ständigen Liquiditätszuflusses und der Refinanzierung über dauerhafte und langfristig stabile Mieteinnahmen. Die nachhaltige Wohnraumbewirtschaftung, begleitet von kontinuierlicher Instandhaltung und ständiger Modernisierung, wirkt wertstabilisierend. Langfristige Hypothekenkredite sowie eine konstant hohe Eigenkapitalquote garantieren eine solide Finanzierung auch auf lange Sicht. Die Wohnungswirtschaft ist auf verlässliche Finanzierungspartner und einen funktionierenden Finanzmarkt angewiesen. Auch wenn Wohnungsunternehmen aufgrund der grundpfandrechtlichen Sicherheiten eine umworbene Zielgruppe sind, benötigen sie gefestigte Rahmenbedingungen für die Finanzierung.

Die Auswirkungen der internationalen Finanzkrise auf die reale Ökonomie zeichnen sich bereits deutlich ab: Es herrscht eine globale Rezession, auch wenn die nationalen Rettungsprogramme für die Banken sowie die umfangreichen Konjunkturprogramme erste Wirkungen zeigten. Ferner haben die schwer zu messenden psychologischen Effekte Einfluss auf den Immobilienmarkt. Potentielle Erwerber von Wohneigentum könnten eine langfristige Verschuldung für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum scheuen.

Ein weiteres Risiko liegt im Forderungsmanagement. Es sind große Anstrengungen zu leisten, um einem Anstieg der Mietrückstände entgegenzuwirken. Zu befürchten ist, dass sich durch die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung die Zahlungsmoral weiter verschlechtern wird. Hier spielt auch die hohe Quote von Kurzarbeit eine Rolle, die in keiner anderen Region in der Republik so hoch ist wie in der Automobilstadt Stuttgart. Neben möglichen Mietausfällen kann dies Auswirkungen auf eine erhöhte Fluktuation und damit auf ein erhöhtes Leerstandsrisiko haben.



Ausblick

Die Geschäftstätigkeit der SWSG entwickelt sich insgesamt stetig und positiv. Für 2009 ist ein Jahresüberschuss von 8,3 Mio. € geplant. Hierzu leistet die Hausbewirtschaftung einen Beitrag von 63,1 % und das Bauträger- und Privatisierungsgeschäft einen Beitrag von 33,4 %. Für 2010 wird ein ähnlicher Jahresüberschuss erwartet.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden in 2009 durch Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie nach Modernisierungen steigen. Das Leerstandsniveau wird durch die Umsetzung der Bauprogramme stagnieren. Belastet wird das Ergebnis der Hausbewirtschaftung durch die Erbbauzinsanpassung in 2008. Das erhöhte Instandhaltungsniveau der letzten Jahre wird beibehalten. Die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand wird mit rund 150 bis 200 Mietwohnungen fortgesetzt. Auch das Modernisierungsvolumen von rund 450 Wohnungen wird verstetigt. Hierzu sind jährliche Investitionen von 70 bis 80 Mio. € notwendig. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den Cashflow erwirtschaftet.

Auch zukünftig wird die SWSG in geringem Umfang Immobilienbestände veräußern. Die Portfoliobereinigung soll im Jahr 2009 mit 50 Wohneinheiten aus dem Streubesitz und mit 50 Wohnungen im Rahmen von Liegenschaftsverkäufen fortgesetzt werden. Daraus werden Erträge von 1,8 Mio. € erwartet. Die SWSG wird die ins Unternehmen fließenden Mittel in den Wohnungsbestand reinvestieren und so die umfangreichen Investitionsprogramme im eigenen Wohnungsbestand mitfinanzieren.

Im Bauträgergeschäft sind in den nächsten Jahren Umsatzerlöse von 15 bis 35 Mio. € geplant. Hierbei müssen die marktbedingten Schwankungen aufgrund der nicht ausreichenden Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke akzeptiert werden.

Stuttgart, im Mai 2009

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Wilfried Wendel

Helmuth Caesar



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2008

Aktiva

	€	€	31.12.2007 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.282.846,00	1.284.108,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	650.603.429,49		620.524.292,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.204.891,30		31.835.165,43
3. Grundstücke ohne Bauten	2.279.476,87		0,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.186.051,00		1.259.003.09
5. Maschinen	3.143,00		3.909,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	341.379,00		408.025,00
7. Anlagen im Bau	26.893.846,66		26.003.225,69
8. Bauvorbereitungskosten	1.239.191,13		997.629,64
		715.751.408,45	681.031.250,24
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		532.890,99	215.616,04
		717.567.145,44	682.530.974,28
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	5.895.261,53		3.038.384,24
2. Bauvorbereitungskosten	848.531,46		851.792,89
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	10.754.523,32		22.435.209,66
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	101.000,00		10.000,00
5. Unfertige Leistungen	18.195.901,08		16.734.136,30
6. Andere Vorräte	17.726,61		31.670,00
7. Geleistete Anzahlungen	2.090.958,03		9.122,95
		37.903.902,03	43.110.316,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	893.142,03		763.663,45
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.514.164,93		1.625.912,65
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.090.928,81		800.894,31
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.059.062,64		1.396.157,40
		4.557.298,41	4.586.627,81
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		10.864.436,73	19.846.789,26
		53.325.637,17	67.543.733,11
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten (Disagio)	382.752,00		422.579,11
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		14.493,96
		382.752,00	437.073,07
		771.275.534,61	750.511.780,46

Passiva

	€	€	31.12.2007 €
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	75.000.000,00		72.000.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	90.800.000,00		80.800.000,00
		195.800.000,00	182.800.000,00
III. Bilanzgewinn		4.498.330,34	5.502.000,89
		250.298.330,34	238.302.000,89
B. SONDERPOSTEN			
1. für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	36.471.182,67		37.913.435,18
2. mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG	1.164.694,55		2.336.502,86
		37.635.877,22	40.249.938,04
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	9.736.000,00		9.511.000,00
2. Steuerrückstellungen	92.107,00		665.404,00
3. Sonstige Rückstellungen	8.242.700,00		10.137.400,00
		18.070.807,00	20.313.804,00
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	359.527.437,39		345.374.351,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	62.320.940,22		63.484.876,95
3. Erhaltene Anzahlungen	21.498.954,26		24.646.735,15
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.971.214,81		13.962.195,75
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.271.364,06		2.281.487,82
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: 84.527,31 € (Vj. 51.440,17 €)	84.527,31		264.755,58
		463.674.438,05	450.014.402,53
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.596.082,00	1.631.635,00
		771.275.534,61	750.511.780,46





GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR 2008

		€	€	2007 €
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	106.782.286,19		104.767.202,36
	b) aus Verkauf von Grundstücken	31.980.170,18		36.249.819,45
	c) aus Betreuungstätigkeit	19.268,66		19.978,66
			138.781.725,03	141.037.000,47
2.	Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 10.131.182,99	- 295.814,15
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		1.243.200,00	987.400,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge		8.134.185,96	12.529.222,62
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 55.647.572,68		- 52.503.860,40
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 16.803.793,28		- 29.077.053,63
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 98.254,10		- 98.082,28
			- 72.549.620,06	- 81.678.996,31
	Rohergebnis		**65.478.307,94**	**72.578.812,63**
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	- 6.809.870,54		- 6.357.010,37
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 2.471.218,99		- 3.071.084,22
	– davon für Altersversorgung: 1.183.350,78 € (Vj. 1.807.170,70 €)			
			- 9.281.089,53	
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 23.105.495,99	- 24.100.812,24
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 6.777.536,92	- 7.811.213,19
9.	Erträge aus Beteiligungen		431.541,31	672.726,97
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.122.440,49	2.356.518,78
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 13.102.097,42	- 14.328.153,75
12.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**		**14.766.069,88**	**19.939.784,61**
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 66.474,22	- 884.308,28
14.	Sonstige Steuern		- 2.703.266,21	- 2.705.949,57
15.	**Jahresüberschuss**		**11.996.329,45**	**16.349.526 ,76**
16.	Einstellungen in Gewinnrücklagen			
	a) in die Bauerneuerungsrücklage	- 3.000.000,00		- 3.500.000,00
	b) in andere Gewinnrücklagen	- 4.497.999,11		- 7.347.525,87
			- 7.497.999,11	
17.	**Bilanzgewinn**		**4.498.330,34**	**5.502.000,89**

Anhang für das Geschäftsjahr 2008.

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.

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

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

Die Kosten der **Außenanlagen**, die nach dem 31. Dezember 2003 fertig gestellt worden sind, werden mit jährlich 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 fertig gestellt wurden, erfolgen die Abschreibungen entsprechend § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 EStG. Zu den Abschreibungen von **Erbbaurechtsnebenkosten** und **Außenanlagen** gilt Vorstehendes analog.

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Netto-Einzelwert von 150,00 € (bis zum 31. Dezember 2007 410,00 €) sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Auf-

wand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt. Für Anlagegüter mit einem Netto-Einzelwert von mehr als 150,00 € bis 1.000,00 €, die nach dem 31. Dezember 2007 angeschafft worden sind, wurde der jährlich steuerlich zu bildende Sammelposten aus Vereinfachungsgründen in die Handelsbilanz übernommen. Von den jährlichen Sammelposten, deren Höhe insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist, werden entsprechend den steuerlichen Vorschriften pauschalierend jährlich 20 % im Zugangsjahr und den vier darauf folgenden Jahren abgeschrieben. Die Änderung der Bewertungsmethode in Bezug auf die geringwertigen Wirtschaftsgüter hatte keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

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 wurde erkennbaren Risiken durch die Bildung angemessener Wertberichtigungen Rechnung getragen.

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

Als **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** sind die erhaltenen Investitionszuschüsse zur Objektfinanzierung ausgewiesen, die korrespondierend zu den entsprechenden Abschreibungen zugunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst werden. Der Sonderposten wurde gemäß R 6.5 EStR gebildet.

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

Die **Rückstellungen für Pensionen** und die unter **den sonstigen Rückstellungen** ausgewiesenen Rückstellungen für Altersteilzeit sowie für Krankheitsbeihilfen basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Es wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Dr. Klaus Heubeck und ein Rechnungszinssatz von jährlich 5 % zugrunde gelegt.

Rückstellungen für drohende Verluste aus Mietverhältnissen werden unter den **sonstigen Rückstellungen** ausgewiesen. Sie berücksichtigen erkennbare Defizite in der Wirtschaftlichkeit aus der Vermietung von geförderten Wohnungen mit Mietpreisbindung. Die Berechnung der Rückstellungen erfolgt grundsätzlich durch Gegenüberstellung der zu erwartenden Mieterlöse mit den auf die Wohngebäude entfallenden kalkulierten Aufwendungen. Bei den Wohngebäuden wurden die bilanziellen Abschreibungen berücksichtigt. Die dabei entstehenden Unterdeckungen wurden über den Zeitraum der Mietpreisbindung berücksichtigt und auf den Bilanzstichtag 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 1.243 T€ aktiviert.

Von den im Geschäftsjahr als Herstellungskosten aktivierten Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 28.208 T€ entfallen 22.696 T€ auf neubaugleiche Modernisierungen und 5.513 T€ auf Modernisierungen im bewohnten Zustand.

Auf bebaute Grundstücke des Anlagevermögens sind insgesamt Abschreibungen aufgrund steuerrechtlicher Vorschriften gemäß § 6b EStG in Höhe von 9.443 T€, davon 2.337 T€ im Berichtsjahr, vorgenommen worden, die sich durch zwischenzeitliche Verminderung der Normalabschreibungen um 403 T€ ermäßigt haben, so dass die Buchwerte zum Jahresende noch um 9.040 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 1 T€ (Vj. 3 T€).

4. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

5. GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Von den Bankguthaben in Höhe von 10.864 T€ sind zu Gunsten Dritter 15 T€ als Insolvenzsicherung für die Altersteilzeit gesperrt.

6. GEZEICHNETES KAPITAL

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2008 50.000 T€ und wird von der alleinigen Gesellschafterin, Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

7. GEWINNRÜCKLAGEN

	Bestand am 01.01.2008 T€	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahrs T€	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs T€	Bestand am 31.12.2008 T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	72.000	0	3.000	75.000
Andere Gewinnrücklagen	80.800	5.502	4.498	90.800
	182.800	5.502	7.498	195.800

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2008 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 54,00 € und 75,00 € und pro Garageneinheit 160,00 €.

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 externem Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor. Die daraus resultierende Unterdeckung beträgt zum 31. Dezember 2008 7.295 T€. Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe (Vj. 6.952 T€) zurückgestellt.

Die Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften auf Pensionen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen i.S.d. § 285 Nr. 9 Buchst. b HGB betragen zum Bilanzstichtag 1.641 T€.

9. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Enthalten sind:	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	1.597	1.758
Noch zu erwartende Baukosten für übergebene Einheiten	1.539	2.989
Unterlassene Instandhaltung Monate 1-3	1.232	647
Unterlassene Instandhaltung Monate 4-12	0	1.070
Gewährleistung	875	725
Ausstehende Rechnungen Instandhaltung	610	575
Gasdruckprüfung	500	0
Schadenersatz	361	350
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	262	285
Prozesskosten	230	150
Urlaub und Gleitzeit	221	230
Übrige	816	1.358
	8.243	10.137

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:

	31.12.2008 T€	31.12.2007 T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	1	26
Sonstige Vermögensgegenstände	120	185
	121	211
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.663	33.322
Erhaltene Anzahlungen	530	460
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.367	2.618
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	123
Sonstige Verbindlichkeiten	0	17
	35.565	36.540

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

12. VERMINDERUNG DES BESTANDS AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN UND UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN

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

	2008 T€	2007 T€
Grundstücke mit unfertigen Bauten	31	0
Grundstücke mit fertigen Bauten	115	330
	146	330

13. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen:	2008 T€	2007 T€
Anlagenverkäufe	1.709	4.986
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.442	1.481
Auflösung des Sonderpostens mit Rücklagenanteil gemäß § 6b EStG	2.337	3.516
von Rückstellungen	1.569	1.511
Übrige	1.077	1.035
	8.134	12.529

14. AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von 6.021 T€ (VJ. 4.043 T€) enthalten.

15. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2008 T€	2007 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.614	4.276
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	71	0
Bauten auf fremden Grundstücken	0	97
Bauvorbereitungskosten	70	0
	2.755	4.373

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen allein nach steuerrechtlichen Vorschriften auf das Anlagevermögen in Höhe von 2.337 T€ (VJ. 3.516 T€) vorgenommen. Die Abschreibungen beruhen auf § 6b EStG.

16. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

1.165 T€ (VJ. 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 fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2008 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 10.849 T€ und für die des Anlagevermögens auf 40.487 T€.

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen, die in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren aufweisen, beträgt rund 6.000 T€.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2008 insgesamt 123 T€.

Gegenüber Kreditinstituten besteht eine gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten der **ARGE ParkQuartier Berg** in Höhe von 40.000 T€. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2008 valutiert das Darlehen mit 0 T€.

Gegenüber der **Wohnen am Höhenpark Killesberg GbR** besteht die Verpflichtung, die Einlage auf das Festkapital in Höhe von 283 T€ nach deren Anforderung 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 hat von ihrem Wahlrecht nach § 34 Abs. 16 KStG-neu durch Antragstellung am 30. Juni 2008 Gebrauch gemacht und die Altregelung nach § 38 KStG-alt fortgeführt, um dadurch die Steuerbelastung zu vermeiden.

18. ANTEILSBESITZ

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 170 Wohneinheiten. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2008 7.982 T€. Der vorläufige Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2008 einen Gewinn in Höhe von 3.718 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 1.859 T€.

Die SWSG und ein weiteres Wohnungsunternehmen sind seit 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 2008 565 T€. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 283 T€. Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2008 einen Verlust in Höhe von 6 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 3 T€.

19. ARBEITNEHMER

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Kaufmännische MitarbeiterInnen	88,0
Technische MitarbeiterInnen	17,0
Hausmeister (einschließlich Regiemitarbeiter)	41,0
	146,0

Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihres Beschäftigungsumfangs verrechnet.

20. GESAMTBEZÜGE

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer 324 T€, für Mitglieder des Aufsichtsrats 28 T€ und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen 176 T€.

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

	Fixum	erfolgsbezogene Komponente	Sachleistungen
Herr Wilfried Wendel	113 T€	67 T€	8 T€
Herr Helmuth Caesar	78 T€	52 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 2008 3.000 T€ in die Bauerneuerungsrücklage und 4.498 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. ELISABETH HEINZ
Stadträtin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU (seit 06.11.2008)

8. ALEXANDER KOTZ
Sanitär- und Heizungsbaumeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU (bis 05.11.2008)

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

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

11. ANNETTE SAWADE
Diplomchemikerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD (bis 05.11.2008)

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

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

14. DR. MATTHIAS WERWIGK
Direktor der Landesbank, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP (seit 06.11.2008)

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

Geschäftsführung

WILFRIED WENDEL
Vorsitzender

HELMUTH CAESAR

Stuttgart, im April 2009

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Wilfried Wendel

Helmuth Caesar

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2008

ANLAGE A

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
	Stand 01.01.2008 €	Zugänge 2008 €	Abgänge 2008 €	Umbuchungen 2008 €	Stand 31.12.2008 €	Stand 01.01.2008 €	Zugänge 2008 €	Abgänge 2008 €	Umbuchungen 2008 €	Zuschreibungen 2008 €	Stand 31.12.2008 €	Stand 31.12.2007 €	Stand 31.12.2008 €
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.813.023,77	369.604,22	0,00	0,00	2.182.627,99	528.915,77	370.866,22	0,00	0,00	0,00	899.781,99	1.284.108,00	1.282.846,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	897.746.813,17	31.190.269,63	4.391.363,26	+ 21.147.311,32	945.693.030,86	277.222.520,78	20.594.235,89	2.727.034,47	- 21,34	99,49	295.089.601,37	620.524.292,39	650.603.429,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.466.820,04	2.068.648,92	0,00	+ 1.173.851,89	55.709.320,85	20.631.654,61	1.872.774,94	0,00	0,00	0,00	22.504.429,55	31.835.165,43	33.204.891,30
Grundstücke ohne Bauten	0,00	2.279.476,87	0,00	0,00	2.279.476,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.279.476,87
Bauten auf fremden Grundstücken	2.238.497,10	0,00	0,00	0,00	2.238.497,10	979.494,01	72.952,09	0,00	0,00	0,00	1.052.446,10	1.259.003,09	1.186.051,00
Maschinen	61.756,91	0,00	0,00	0,00	61.756,91	57.847,91	766,00	0,00	0,00	0,00	58.613,91	3.909,00	3.143,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.608.172,66	58.929,57	135.824,14	0,00	2.531.278,09	2.200.147,66	123.440,57	133.689,14	0,00	0,00	2.189.899,09	408.025,00	341.379,00
Anlagen im Bau	26.003.225,69	22.543.808,63	0,00	- 21.653.166,32	26.893.868,00	0,00	0,00	0,00	21,34	0,00	21,34	26.003.225,69	26.893.846,66
Bauvorbereitungskosten	997.629,64	980.018,66	70.460,28	- 667.996,89	1.239.191,13	0,00	70.460,28	70.460,28	0,00	0,00	0,00	997.629,64	1.239.191,13
	982.122.915,21	59.121.152,28	4.597.647,68	0,00	1.036.646.419,81	301.091.664,97	22.734.629,77	2.931.183,89	0,00	99,49	320.895.011,36	681.031.250,24	715.751.408,45
Finanzanlage													
Beteiligungen	215.616,04	317.274,95	0,00	0,00	532.890,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.616,04	532.890,99
	984.151.555,02	59.808.031,45	4.597.647,68	0,00	1.039.361.938,79	301.620.580,74	23.105.495,99	2.931.183,89	0,00	99,49	321.794.793,35	682.530.974,28	717.567.145,44

FRISTIGKEIT UND GRUNDPFANDRECHTLICHE SICHERUNG DER VERBINDLICHKEITEN (VERBINDLICHKEITENSPIEGEL)

ANLAGE B

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2008	davon mit einer Restlaufzeit von			davon durch Grundpfandrechte gesichert	davon durch Kommunalbürgschaft gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren		
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(345.374.351,28) 359.527.437,39	(9.989.076,98) 11.312.769,55	(35.425.202,70) 36.968.009,00	(299.960.071,60) 311.246.658,84	(288.992.623,56) 306.159.419,93	(52.849.366,62) 49.876.846,61
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(63.484.876,95) 62.320.940,22	(2.013.315,40) 2.119.837,84	(8.133.348,07) 7.415.173,04	(53.338.213,48) 52.785.929,34	(30.469.793,06) 29.938.566,11	(-,–) -,–
Erhaltene Anzahlungen	(24.646.735,15) 21.498.954,26	(24.646.735,15) 21.498.954,26	(-,–) -,–	(-,–) -,–	(-,–) -,–	(-,–) -,–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(13.962.195,75) 15.971.214,81	(13.962.195,75) 15.971.214,81	(-,–) -,–	(-,–) -,–	(-,–) -,–	(-,–) -,–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2.281.487,82) 4.271.364,06	(2.281.487,82) 4.271.364,06	(-,–) -,–	(-,–) -,–	(-,–) -,–	(-,–) -,–
Sonstige Verbindlichkeiten	(264.755,58) 84.527,31	(264.755,58) 84.527,31	(-,–) -,–	(-,–) -,–	(-,–) -,–	(-,–) -,–
Gesamtbetrag	(450.014.402,53) 463.674.438,05	(53.157.566,68) 55.258.667,83	(43.558.550,77) 44.383.182,04	(353.298.285,08) 364.032.588,18	(319.462.416,62) 336.097.986,04	(52.849.366,62) 49.876.846,61

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 2008 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, im Mai 2009

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Müller-Marqués Berger
Wirtschaftsprüfer

Schuster
Wirtschaftsprüferin

Dankeschön!

Wir bedanken uns bei allen, die sich für Fotoaufnahmen für diesen Geschäftsbericht zur Verfügung gestellt haben.

WWW.SWSG.DE



STUTTGARTER WOHNUNGS- UND STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH

WOHNUNGSUNTERNEHMEN DER
LANDESHAUPTSTADT STUTTGART

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