



Lagebericht 2025

Städtische Wohnungsbaugesellschaft
Friedrichshafen mbH

GESCHÄFTSFÜHRUNG

INHALTSVERZEICHNIS	0
A) Grundlagen des Unternehmens.....	2
B) Wirtschaftsbericht.....	2
I. Gesamtwirtschaftliche Lage, Bauwirtschaft und Wohnungsbau	2
II. Geschäftsverlauf	4
1. Haus- und Grundstücksbewirtschaftung.....	4
2. Bautätigkeit und Projektentwicklungen.....	5
II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage.....	7
1. Ertragslage.....	7
2. Finanzlage.....	9
3. Vermögenslage.....	9
III. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren.....	10
C) Ausblick 2026 ff – Prognose, Chancen und Risiken.....	11
III. Prognose	11
1. Kaufmännischer Bereich	13
2. Mieterservice und Bestandsmanagement.....	13
3. Regiebetrieb	14
4. Planen und Bauen.....	15
IV. Chancen und Risiken	15
1. Wirtschaftliche Risiken	16
2. Regulatorische und politische Risiken.....	17
3. Baukapazitäten und Fachkräftemangel.....	18
4. Außenwirtschaftliche Risiken	18
5. Gewerbevermietung	18
V. Risikofrüherkennungssystem.....	19
D) Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten.....	19

A) Grundlagen des Unternehmens

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH (im Folgenden: SWG) ist eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde am 4. Dezember 1989 gegründet und ist beim Amtsgericht Ulm unter der HRB-Nr. 630973 geführt. Ihre Geschäftstätigkeit konzentriert sich auf das Stadtgebiet von Friedrichshafen, auf dem sich auch der Wohnungsbestand der SWG befindet.

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

Das Kerngeschäft der Gesellschaft besteht in der Erhaltung und Sicherung der eigenen Wohnungsbestände und deren Bewirtschaftung. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes besteht in Friedrichshafen seit Jahren hoher Bedarf insbesondere im Bereich des preisgünstigen Wohnens. Die SWG hat daraufhin die Neubautätigkeit unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit und der Rentabilität seit 2016 verstärkt. Neubautätigkeit in einem für das Unternehmen leistbaren Umfang ist damit zu einem Teil des Kerngeschäfts der SWG geworden, um die Primäraufgabe zu erfüllen.

Die SWG ist Alleingesellschafterin der SWG-ImmoService GmbH mit Sitz in Friedrichshafen.

B) Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche Lage, Bauwirtschaft und Wohnungsbau

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang

2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegen über 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind - etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

Der Prognos Zukunftsatlas 2025 bescheinigt dem Bodenseekreis mit deutschlandweit Gesamtrang 20 (von 400) erneut sehr hohe Zukunftschancen. Damit hat sich der Kreis um 10 Plätze gegenüber 2022 verbessert. In Baden

Württemberg gehört der Bodenseekreis damit noch immer zu den Regionen mit den besten Zukunftsaussichten.

(Quelle: <https://www.prognos.com/de/zukunftsatlas>). Von einer wachsenden Zahl an Haushalten und hohen Chancen und Attraktivität abgeleitet, gehen wir davon aus, dass auch Friedrichshafen langfristig weiterhin einen sehr hohen Bedarf an Wohnraum haben wird.

II. Geschäftsverlauf

1. Haus- und Grundstücksbewirtschaftung

Die SWG bewirtschaftete zum Ende des Berichtsjahres einen Eigenbestand von 1.355 Mietwohnungen, 23 gewerblichen Einheiten und 1.708 Stellplätze und Tiefgaragenstellplätzen. Die zur Vermietung bereitgestellte Wohn- und Nutzfläche belief sich auf insgesamt 109.419 m². Die Veränderung zum Vorjahr ergibt sich durch realisierte Abbruchmaßnahmen, für die Neubauprojektentwicklungen, durch die am Ende aber mehr Wohnraum entstehen wird.

Die Nachfrage, insbesondere nach bezahlbaren Wohnungen, ist nach wie vor hoch. Anhaltende Zuwanderungen sowohl aus dem europäischen und nicht europäischen Ausland, Kriegsflüchtlinge aber auch Wanderungsgewinne führen zu Nachfrageüberhängen. Einer Studie des Prestel Instituts im Auftrag von 7 Immobilienverbänden in Baden-Württemberg zufolge, hat der Wohnungsmarkt im Bodenseekreis nach wie vor Defizite (Quelle: vbw, Prestel-Institut Studie: Bevölkerung, Beschäftigung und Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg, Oktober 2025). In keinem Baden-Württembergischen Landkreis gab es danach Überhänge im Wohnungsangebot. Die Studie ermittelt unter anderem auch den Wohnungsbedarf im Bundesland von 2025 bis 2050 in verschiedenen Szenarien, unter Berücksichtigung von Zuwanderung Haushalts Singularisierung und erwarteter Neubautätigkeit. Lediglich in 2 pessimistischen Szenarien fällt der Wohnraumbedarf in den 40er Jahren unter 0. In allen anderen Szenarien liegt der Wohnraumbedarf deutlich über dem aktuellen Bauniveau. Insbesondere in den ersten 5 Jahren bis 2030 besteht ein starkes Defizit das zunächst abzubauen ist.

Der Belegungsgrad der Wohnungen und gewerblich genutzten Einheiten lag bei durchschnittlich 99,02 % (Vorjahr 98,2%). Die Höhe der Sollmieten belief sich auf rund 13.266 T Euro (Vorjahr 12.897 T Euro). Hier macht sich Umsetzung der Mieterhöhungsstrategie bemerkbar.

Für die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes hat das Unternehmen im Jahr 2025 insgesamt rund 2.209,1 T EUR (Vorjahr: ca. 2.660,0 T EUR) aufgewendet, davon wurden 786 T EUR aktiviert.

Die eigenen Werkleistungen des Regiebetriebes sind in Höhe von 257 T EUR bei den Instandhaltungsaufwendungen enthalten. Insgesamt liegt die jährliche Erhaltungskennziffer (Gebäudeerhaltungskoeffizient) als Indikator für den Werterhalt des Anlagevermögens im Jahr 2025 bei 20,19 €/m² (Vorjahr 23,42 €/m²).

Darin enthalten sind Maßnahmen des Klimapfades. Hier wurden im Geschäftsjahr 2025 mit den Maßnahmen begonnen, acht Gebäude Ehlersstraße 55-69, Mühlöstraße 9 1/2, Beethovenstr. 49, Mozartweg 8 an die Fernwärme anzuschließen und von Gas-Einzelöfen auf Zentralheizung umzurüsten. In der Ehlersstraße 55+57 sowie der Heinrich Heine-Straße 9 (Bürogebäude) ist der Umschluss bereits erfolgt. Damit können in Zukunft 22,2 Tonnen CO₂e vermieden werden. Die bestehende Strategie der SWG zur CO₂-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr umgesetzt werden. Aufgrund geänderter Fernwärmeausbauplanung des Stadtwerk am See wurden Maßnahmen aus dem Klimapfad für spätere Jahre vorgezogen und dafür andere Maßnahmen zurückgestellt. Auf diese Weise muss der Klimapfad in den nächsten Jahren den Realitäten angepasst und fortgeschrieben werden. In Bezug auf Kosten des Klimapfades und CO₂e Reduzierung liegt die SWG aber innerhalb der gesteckten Ziele. *[Anm.: Angabe gem. GdW Standard „ESG Mindestanforderungen für Wohnungsunternehmen“]*

Von den weiteren Zugängen entfielen rund 3 T EUR auf Anschaffungen der kaufmännischen und technischen Betriebs- und Geschäftsausstattung.

2. Bautätigkeit und Projektentwicklungen

Nach den fertiggestellten Projekten im Fallenbrunnen 16 2. BA (2023), und Sandöschstraße 32+34 (2024) wurde im Jahr 2025 kein weiteres Bauprojekt begonnen.

Das in 2024 begonnene Bauvorhaben in der Gangolfstraße 4, FN Kluftern mit einem Volumen von rund 6 Mio. EUR Gesamtherstellungskosten, entwickelte sich in 2025 planmäßig. Die Beauftragung der Baugewerke erfolgte in Einzelvergabe. Es sind 14 Wohnungen in monolithischer Bauweise (Ziegel) entstanden, 11 Stellplätze in der Tiefgarage sowie 6 oberirdisch. Beheizt wird der Neubau über eine Wärmepumpe, deren Betriebsstrom zu einem signifikanten Anteil über die Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes gespeist wird. Das Gebäude wird mit dem Energiestandard EFH 55 zeitgemäße Ansprüche an Nachhaltigkeit

erfüllen. Die Fertigstellung ist Ende Januar 2026 geplant. Zur Fertigstellung besteht Vollvermietung mit Vertragsbeginnen in Februar und März 2026. Zum Ende des Jahres 2025 zeichnete sich ab, dass die geplanten Kosten von 6,3 Mio € (5.800 €/m²) um rund 7,5% unterschritten werden können und voraussichtlich mit 5,9 Mio € (5.400 €/m²). In dem aktuellen Umfeld stetig steigender Baukosten und knapper Kapazitäten, ein positives Signal, auch wenn das Kostenniveau nach wie vor sehr hoch ist.

Für das künftige Projekt Immenstaader Straße in FN Kluftern hat die SWG am 04.06.2025 das Baugrundstück von der Stadt Friedrichshafen erworben. Nach mehreren Jahren Genehmigungszeit wurde die Baugenehmigung noch Ende des Jahres 2024 erteilt. Der geplante Baubeginn konnte hingegen noch nicht erfolgen, da für die ursprünglich aus den Jahren 2018/19 stammende Planung kein auskömmliches Angebot eines Bauunternehmens vorlag. Im II. Quartal 2025 hat die Bauabteilung der SWG daher gemeinsam mit untereinander konkurrierenden Bauunternehmern Planungsoptimierungen untersucht, um das Projekt wie vorgesehen als öffentlich gefördertes Wohnungsbauprojekt innerhalb der Strategie 100/40/40 (vgl. Lagebericht 2024) umzusetzen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Projektentwicklung für das Bauvorhaben Paulinenstraße 15-21 in Friedrichshafen Stadt vorangetrieben. Die SWG hat bei der Ausschreibung die Rahmenvereinbarungen „serielles Bauen 2.0“ des GdW zu nutze gemacht und das Projekt bei den Teilnehmern anbieten lassen. Lediglich zwei Unternehmen haben letztlich ein Angebot abgegeben und mit der Fa. Züblin erfolgte am 03.11.2025 der Vertragsabschluss. Der Förderantrag und der Bauantrag wurden noch zum Jahresende 2025 eingereicht. Gegenstand der Beauftragung ist die Planung, Baurechtschaffung und schlüsselfertige Errichtung eines Neubaus mit ca. 55 öffentlich geförderten Mietwohnungen mit rund 3.800 m² Wohnfläche. Das Bauvorhaben besteht aus 4 Baukörpern mit 3 beziehungsweise 4 Geschossen. Ein Baukörper steht parallel zur Bahnlinie und schirmt die anderen vom Lärm des Bahnverkehrs ab. Die anderen 3 Baukörper sind Giebel ständig zur Paulinenstraße und bilden kleine Innenhöfe. Alle 4 Baukörper stehen auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit rund 35 Plätzen. Die übrigen baurechtlich notwendigen Stellplätze werden oberirdisch nachgewiesen. Das Projekt wird über Wärmepumpen mit Photovoltaikunterstützung beheizt und wird den EFH 55 Standard erfüllen. Die Gesamtherstellungskosten für das Projekt inklusive selbst eingebrachten Grundstücke sind im Wirtschaftsplan mit rund 20 Mio € veranschlagt, davon rund 18 Mio Bau- und Baunebenkosten. Die SWG hat das nötige Eigenkapital bereits vor einigen Jahren vom Gesellschafter als Zuführung zur Kapitalrücklage erhalten. Das benötigte Fremdkapital soll über das Landeswohnraumförderungsprogramm finanziert werden.

Im Laufe des Jahres 2025 hat die SWG an dem Investorenauswahlverfahren der Stadt Friedrichshafen für das Baugebiet „Lachenäcker“ in FN Kluftern teilgenommen. Gemeinsam mit dem Architekturbüro Plösser wurde ein Bebauungskonzept für rd. 109 Wohnungen in 9 Gebäuden mit insg. 7.100 m² Wohnfläche entwickelt. Die vollständige Bewerbung wurde im Mai 2025 eingereicht, der Zuschlag erfolgte dann im November 2025. Für die Realisierung des Konzeptes ist die SWG eine strategische Partnerschaft mit der Zeppelin Wohlfahrt GmbH eingegangen. Das Bebauungskonzept soll als Ganzes realisiert werden, allerdings unter zwei Bauherren, die jeweils eigene real geteilte Grundstücke und eigenen Wohnungsbestand nach Fertigstellung haben werden. Es wird keine Verbindung auf Gesellschaftsebene geben, sondern lediglich im Sinne einer Einkaufsgemeinschaft aus einer Hand geplant und gebaut werden. Die SWG wird in ihrem Teilprojekt in 5 Gebäuden 49 Wohneinheiten mit 3.100 m² Wohnfläche realisieren und rechnet mit Investitionskosten von rund 19 Mio EUR. Die Finanzierung erfolgt über Eigenkapital, das die Stadt als Gesellschafter zuführen wird, sowie über das Landeswohnraumförderungsprogramm. 100% der entstehenden Wohnungen werden mit Mietpreis- und Belegungsbindung realisiert.

Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten in Verbindung mit der neuen Zinsrealität sind Neubauprojekte kaum noch wirtschaftlich zu realisieren. Dennoch hat die SWG für die Jahre 2026-2029 Neubauvorhaben mit 148 Wohneinheiten und einem Investitionsvolumen von rd. 55,4 Mio. EUR in der Projektentwicklung.

II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

1. Ertragslage

Die Erträge des Unternehmens resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung des Wohnungsbestandes (ca. 79%) und der Gewerbeeinheiten (ca. 21%). Die Mietausfälle aufgrund von Leerständen sind sehr niedrig und modernisierungsbedingt. Die Miethöhen bewegen sich sowohl bei den Bestands- als auch bei den Neubauwohnungen unterhalb der Mietspiegelwerte und liegen damit auch deutlich unter den Mieten des freien Wohnungsmarktes. Auch bei den gewerblich genutzten Mietobjekten hatten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr nahezu eine Vollvermietung mit aktuell stabilen Vertragsverhältnissen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 1.126,2 T EUR auf 16.820,4 T EUR, im Wesentlichen durch Erlössteigerungen aus Betriebskostenabrechnungen. Ertragssteigernd wirkten sich zudem die im

Vorjahr begonnenen Mietanpassungen sowie die ganzjährigen Mieterlöse aus der letztjährigen Vermietung des Neubaus Sandöschstraße aus. Die Verbesserung gegenüber dem Wirtschaftsplan (16.243,0 T EUR) beruht auf einer günstigeren Entwicklung verschiedener Größen in Kombination, wie z.B. Mieterhöhungen (auch aufgrund Fluktuation), Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen und Mietausfall, für die in der Wirtschaftsplanung kaufmännisch vorsichtige Ansätze gewählt waren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 555,7 T EUR (Vorjahr: 939,9 EUR) und bestanden im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Doppelhauses nebst Stellplatz aus einer ehemaligen Bauträgermaßnahme. Dieser deutlichen Buchgewinne stärken das Eigenkapital und tragen dazu bei, dass die SWG die Investitionen in den Bestand (→ siehe Abschnitt D. Nachhaltigkeit) vorantreiben kann. Das Ergebnis entspricht den Erwartungen im Wirtschaftsplan

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 3.019,6 T EUR und wichen nur geringfügig gegenüber dem Vorjahr ab (Vorjahr: 2.979,9 T EUR). Die deutliche Abweichung zum Wirtschaftsplan andererseits (Plan 2025: 4.119,6 T EUR) ist im Wesentlichen dadurch begründet, dass die im Geschäftsbesorgungshonorar gegenüber der SWG Immo-Service enthaltenen Personalkosten des Regiebetriebes anteilig den a) Betriebskosten sowie b) den Instandhaltungskosten zugeordnet wurden. So erfolgt einerseits eine sachgerechtere Zuordnung, eine transparentere Abrechnungsmöglichkeit sowie eine transparentere Ausweisung von Instandhaltungskosten, die neben den extern beauftragten Leistungen auch interne Wertschöpfung enthalten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen beziffern sich auf 2.100,0 T EUR (Vorjahr 2.038,1 T EUR) und befinden sich geringfügig über Wirtschaftsplanniveau (Plan 2025 1.969,3 T EUR).

Im Einzelnen stellen sich die Spatenergebnisse wie folgt dar:

▪ Hausbewirtschaftung	3.954.254,04 EUR
▪ Privatisierung	494.425,44 EUR
▪ Finanzergebnis	71.447,88 EUR
▪ Gesamt:	4.531.623,10 EUR
▪ Verwaltungsaufwand	2.854.212,97 EUR
▪ Betriebsergebnis	1.677.410,13 EUR
▪ Übrige Rechnung	-453.485,74 EUR
▪ Jahresergebnis vor Steuern	973.924,39 EUR
▪ Steuern	141.233,15 EUR
▪ Jahresüberschuss	832.691,24 EUR

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von 832.691,24 EUR (Vorjahr: 743.483,98 EUR).

2. Finanzlage

Das Eigenkapital des Unternehmens erhöhte sich durch den Jahresüberschuss um 832,7 T EUR auf 44.446,8 T EUR. Es entspricht nunmehr 23,8 % (Vorjahr 23,4 %) der Bilanzsumme. Die Zunahme der EK-Quote ist im Wesentlichen auf den Jahresüberschuss T€ 832,7 zurückzuführen.

Am Bilanzstichtag standen freie Kreditlinien in Höhe von rund 5.500 T EUR zur Verfügung.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 7.440 T EUR, aus der Investitionstätigkeit - 3.953 T EUR und aus der Finanzierungstätigkeit - 2.102 T EUR.

Im Rahmen eines aktiven Risikomanagements leistete das Unternehmen eine durchschnittliche Tilgungsrate von rund 4 % auf den Darlehensbestand und verringerte dadurch das Risiko negativer Auswirkungen auf Ertrag und Liquidität bei einer künftigen Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus. Aufgrund gestiegener Darlehenslasten und des höheren Zinsniveaus wird die Tilgung bei in der Zinsbindung auslaufenden Verträgen reduziert.

Für Investitionen in Sachanlagen (5.096 T EUR) sowie entsprechende Rechnungsabgrenzungsposten (17 T EUR) standen eigene Finanzmittel (1.122 T EUR) und Darlehensaufnahmen (6.000 T EUR) zur Verfügung. Der Finanzmittelbestand belief sich zum Ende des Geschäftsjahres auf 2.563,2 T EUR.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der SWG vermehrte sich im Jahr 2025 von 186,1 Mio. EUR auf rund 186,8 Mio. EUR.

Bestandsmindernd wirkten sich die planmäßigen Abschreibungen von 5.003,7 T EUR, die außerplanmäßigen Abschreibungen von 510,8 T EUR, der Buchwert der verkauften Einheit von 204,6 T EUR, die Auszahlung der gezogenen Gewährleistungsbürgschaft von 248,2 T EUR sowie der Tilgungszuschuss der L-Bank in Höhe von 126 T EUR aus.

Dem gegenüber erhöhte sich das Anlagevermögen durch die angefallenen Baukosten des Bauvorhaben Kluftern-Ortsmitte in Höhe von 2.420 T EUR und Kauf des Grundstücks Kluftern-Immenstaader Straße in Höhe von 622 T EUR. Weitere Investitionskosten (1.065 T EUR) entfielen auf im Wohnungsbestand

durchgeführte Modernisierungen, auf Maßnahmen des Klimapfads sowie auf die abgerechneten Baukosten des im Vorjahr bezogenen Neubaus in der Sandöschstraße 32 und 34.

Ferner waren Bauvorbereitungskosten (984 T EUR) sowie Anschaffungskosten für Gegenstände der Büro- und Geschäftsausstattung (3 T EUR) zu aktivieren.

Zum Bilanzstichtag ist kein dem Bauträgerbereich zuzuordnendes Umlaufvermögen vorhanden.

Die sonstigen Rückstellungen verringerten sich um 543,0 T EUR auf 52,0 T EUR.

Darüber hinaus veränderte sich der Bestand an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch Darlehensaufnahmen (6.000 T EUR), kurzfristige Bankverbindlichkeiten (261 T EUR), dem Anstieg der periodengerechten Abgrenzung von Zins- und Tilgungsleistungen (27 T EUR), der Rückführung kurzfristiger Bankverbindlichkeiten aus dem Vorjahr (205 T EUR), vorzeitigen Darlehensrückzahlungen (471 T EUR) sowie Tilgungen (5.532 T EUR) per Saldo um 79 T EUR.

Auf der Passivseite der Bilanz musste der Sonderposten für passive latente Steuern um 105 T Euro erhöht werden. Dieser resultiert aus unterschiedlichen Wertansätzen einzelner Grundstücke mit Wohnbauten in der Steuer- mit der Handelsbilanz.

Mit dem Jahresüberschuss von 832.691,24 EUR wird unter Einbeziehung des Gewinnvortrags von 10.670.957,67 EUR ein Bilanzgewinn von 11.503.648,91 EUR ausgewiesen.

III. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

	2025	2024
Eigenkapitalquote (%)	23,8	23,4
Gesamtkapitalrentabilität (%)	1,6	1,5
Durchschnittliche Sollmiete m ² /p.m. (€)	10,10	9,46
Fluktuationsrate (%)	5,1	4,6
Gebäudeerhaltungskoeffizient m ² /p.a.	20,19	23,42

Der Anstieg der Sollmieten beruht auf der ganzjährigen Auswirkung des im Jahr 2024 fertiggestellten Neubaus Sandöschstraße 32,34 sowie der erfolgten

allgemeinen unterjährigen Mieterhöhungen aus dem Vorjahr und in 2025. Hierbei ist zu beachten, dass die durchschnittliche Miete sämtliche Einnahmen aus der Wohnungs-, Parkierungs- und Gewerbevermietung berücksichtigt.

Der Gebäudeerhaltungskoeffizient verringerte sich im Wesentlichen aufgrund gesunkener Instandhaltungsaufwendungen T€ 1.422,9 (Vj.: 2.233,5). Wie im Vorjahr wurden auch in 2025 Leistungen des Regiebetriebs (Immo-Service GmbH) welche dem Bereich Instandhaltung zuzuordnen sind, diesem Bereich zugeordnet.

C) Ausblick 2026 ff – Prognose, Chancen und Risiken

III. Prognose

Die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens ist solide und verlässlich. Die Wirtschaftsplanung bis 2030 geht von einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung aus. Insbesondere wird ein positiver Kennzahlenverlauf bei der Entwicklung des Eigenkapitals, der Gesamtkapitalrendite sowie des Jahresüberschusses erwartet. Durch die Investitionen in Neubau der nächsten Jahre werden Eigenkapitalquote und Rentabilität zunächst leicht belastet, entwickeln sich bis 2030 aber positiv. Die tendenzielle Entwicklung der finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren stellt sich wie folgt dar:

	IST 2025	Tendenz 2026	Tendenz 2030
Eigenkapitalquote (%)	23,8	↘	↗
Gesamtkapitalrentabilität (%)	1,5	↘	↗
Durchschnittliche Sollmiete m ² /p.m. (€)	9,92	↗	↗
Fluktuationsrate (%)	4,6	→	→
Gebäudeerhaltungskoeffizient m ² /p.a.	20,00	↗	↗

Legende:

↑ deutlicher Anstieg ↗ leichter Anstieg → auf Vorjahresniveau ↘ leichter Rückgang ↓ deutlicher Rückgang

Das Kerngeschäft ist die Vermietung von Wohnraum, hier erwarten wir nach wie vor eine gute Entwicklung. Eingangs erwähnte Faktoren der Bevölkerungsentwicklung, in Verbindung mit Zukunftschancen des Bodenseekreises, sehen wir als Erfolgsfaktoren für den Standort, so dass mit stetiger bis steigender Nachfrage zu rechnen ist, in einem weiterhin von Nachfrageüberhang geprägtem Umfeld. So problematisch die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt gesamtgesellschaftlich ist, so stabil sind jedoch die Erfolgsaussichten für das Kerngeschäft der SWG. Auch für die Ergebnisse der SWG-ImmoService GmbH erwarten wir einen positiven Verlauf.

Für die kommenden Jahre wurde im Benehmen mit dem Gesellschafter (vertreten durch den Beirat) Wachstums- und Neubaupotentiale der SWG untersucht. Neben dem bereits im Wirtschaftsplan enthaltenen Projekten besteht weiteres Potential für Neubau dessen Realisierung allerdings maßgeblich von der Eigenkapitalausstattung durch den Gesellschafter abhängt. Das bedeutet, dass die Vorhaben dieses Programms jeweils einzeln unter Finanzierungsvorbehalt stehen.

Mit diesem Programm wäre die SWG in der Lage zusätzlich zu den bereits im Wirtschaftsplan enthaltenen Projekten mit 148 Wohnungen, mindestens weitere 180 Wohneinheiten zu schaffen.

Für die Neubauprojekte der SWG liegt der Fokus weiterhin auf dem öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die SWG verfolgt die **Strategie 100/40/40**: 100% öffentlich gefördert, 40 Jahre Bindung, 40% abgesenkte Miete. Damit wird der größte Subventionswert erzielt (Quelle: <https://www.l-bank.de/produkte/wohnungs-unternehmen/mietwohnungsfinanzierung-bw-neubau-mw10-mw15-mw25-mw30-darlehen.html>). Die Restfinanzierung soll dann über Eigenkapital erfolgen. Generell muss so jede Investition vorab auf ihre Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit geprüft werden. Vorausgesetzt, die bestehende Förderlandschaft bleibt mindestens konstant und die Mittel in den Programmen sind ausreichend bemessen, können damit rentable Projekte erstellt werden.

Die Umsetzung des Klimapfades wird die wirtschaftlichen Ressourcen der SWG stark fordern. Letztlich sichert aber eine moderne und zeitgemäße Gebäudeinfrastruktur auskömmliche Mieten. Die Langfrist-Planungen sind bis in das Jahr 2038 aufgesetzt und zeigen, dass mit ausreichend Vorbereitung eine kontinuierliche „Modernisierung“ (nicht unbedingt im Rechtssinne zu verstehen) des Bestandes bis hin zur Klimaneutralität möglich ist und dennoch stabile Jahresergebnisse mit einer positiven Entwicklung der Eigenkapitalquote dargestellt werden können. In der unterstellten Entwicklung des

Geschäftsverlaufes ergibt sich eine moderat steigende Gesamtkapitalrentabilität von >1,45% und eine Eigenkapitalquote in 5 Jahren von >24%.

Für das laufende Geschäftsjahr kann eine positive Geschäfts- und Ertragsentwicklung erwartet werden, die im Wesentlichen von dem Bestandsmanagement als dem umsatzstärksten Geschäftsfeld getragen wird. Auf der Grundlage der Unternehmensplanung wird für das Geschäftsjahr 2026 ein positives Ergebnis in der Größenordnung von rund rd. 560 T EUR erwartet.

Die Prognose basiert auf der geplanten Entwicklung der einzelnen Geschäftsfelder, wie folgt:

1. Kaufmännischer Bereich

Im kaufmännischen Bereich bündelt die SWG organisatorische „Overhead“ Leistungen. Mit Spezialisten im Bereich IT, Personal, Rechnungswesen und Bilanzierung ist eine effiziente Organisation der Abläufe im Unternehmen sichergestellt. Die Herausforderungen für die Zukunft werden in einer modernen IT-Infrastruktur, so z.B. Umstellung auf WODIS YUNEO im Jahr 2026 liegen, aber auch in einer kontinuierlichen und sorgfältigen Geldbeschaffungspolitik. Zinsvorteile, Fördermöglichkeiten und Eigenkapitalversorgung müssen in den kommenden Jahren noch sorgfältiger betrieben werden, um den Volatilitäten in der aktuellen ökonomischen Umgebung zu begegnen. Mit der Planungssoftware AVE Strategy sind Auswirkungen einzelner Parameter auf die Prognosen erkennbar.

2. Mieterservice und Bestandsmanagement

Das Geschäftsfeld der Wohnungsbewirtschaftung (bei der SWG im Mieterservice organisiert) ist die Kernabteilung des Unternehmens. Mit sorgfältig durchgeführtem Mietvertragswesen, einer zügigen und verlustfreien Neuvermietung, kundenorientiertem Mieterservice und Beschwerdemanagement sowie kontinuierlich qualitätsbewusstem Betriebskostenmanagement werden die kalkulierten Mieten in den Sollmieten realisiert.

Zur wirtschaftlichen Absicherung des Klima- und Wachstumspfad der SWG wird künftig ein verstärkter Fokus auf der Mieterhöhungsstrategie liegen.

Für die Zukunft einer funktionierenden Gesellschaft muss die demographische Entwicklung mitgedacht werden. Unser Ziel ist, dass unsere Mieter - 60% der Mieter sind über 60 Jahre - möglichst lange in einer SWG-Wohnung leben können. Um das auf breiterer Ebene zu ermöglichen ist die SWG bestrebt den Aspekt der Barriere-Reduktion in der Bestandsentwicklung konsequent

mitzudenken. Es geht hier vorrangig um praktische Maßnahmen, die den Mietern helfen. Auf der Portfolioebene werden bautechnische Maßnahmen entwickelt, die den Zugang zum Gebäude oder die innere Erschließung vereinfachen. Ein dritter Bereich definiert Maßnahmen innerhalb der Wohnung. Derzeit ist der Bauantrag für den Einbau von Aufzügen in der Heinrich-Heine-Siedlung eingereicht, die Genehmigung lässt hier leider auf sich warten. Die Maßnahme soll in den nächsten Jahren für eine bessere Erreichbarkeit der Wohnungen und damit auch für einen unter demographischen Gesichtspunkten werthaltigen Wohnungsbestand sorgen.

Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen im Umfang von ca. 10 kg/m²a Emissionen gemindert werden. Bis 2040 soll die SWG einen klimaneutralen Gebäudebestand haben. Für das nächste Geschäftsjahr sind in der Planung sechs Gebäude mit Fernwärmeanschlüssen auszustatten und damit künftig rd. 112 t CO₂e jährlich einzusparen. Die Risiken hinsichtlich der CO₂-Preisentwicklung werden beobachtet. Ohne energetische Maßnahmen und Maßnahmen zur Emissionsreduktion prognostizieren wir im Klimapfad jährliche CO₂-Abgabekosten von rund 141 T€ im Jahr 2039 bei einem angenommenen CO₂-Preis in Höhe von 377 €/t. Die Größenordnung ist nicht bestandsgefährdend, belastet aber Mieterhaushalte und das Unternehmen gleichermaßen. Die beschrittene Klimapfad wird dazu führen, von der CO₂ Preisentwicklung unabhängig zu werden. *[Anm.: Angabe gem. GdW Standard „ESG Mindestanforderungen für Wohnungsunternehmen“]*

3. Regiebetrieb-

Der Regiebetrieb sichert die Qualität der Wohnumfeld-Pflege der SWG. Ordnung in den Wohnanlagen ist bei einer sehr heterogenen Mieterstruktur sehr wichtig. Die Herausforderung für den Regiebetrieb wird sein, die Kosten der nicht umlegbaren Bewirtschaftung zu senken, so dass möglichst Deckungsbeiträge durch die Betriebskostenumlage erzielt werden können. Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsleistungen (nicht umlegbar) müssen mit dem Marktgeschehen vergleichbar sein, respektive signifikante Verfügbarkeitsvorteile ergeben. Im Jahr 2025 wurde die Leitung des Regiebetriebes neu besetzt und eine Umstrukturierung eingeleitet, die Anfang 2026 in die Umsetzung gehen wird. Alle Serviceleistungen sind nun im Regiebetrieb organisiert, so dass ein Full-Service Dienstleister im Haus entstanden ist. Die Organisation lässt sich effizienter betreiben und marktgerechter monitoren.

4. Planen und Bauen

Die Neubauinvestitionen und die Investitionen in größere Modernisierungen oder Instandhaltungen (auch aus dem Klimapfad) werden über die Abteilung Planen und Bauen initiiert, geplant und realisiert. Erfolgsfaktor ist eine gut geführte Bauherreneigenschaft, die gegenüber Planern und Werkunternehmern die Interessen der SWG vertritt und über die Zielerreichung bei den Baumaßnahmen wacht. Wachstum durch Neubau und Bestandsentwicklung ist nur mit einer effizienten und gut funktionierenden technischen Abteilung möglich. Hauptaugenmerk in den nächsten Jahren wird eine kontinuierliche Umsetzung des Klimapfades und Umsetzung der Neubauvorhaben sein. Dafür ist geplant, das Personal in diesem Bereich um einen Architekten zu verstärken, der Projektentwicklung betreibt und perspektivisch die Altersnachfolge des Leiters übernehmen kann. Eine erste Bewerbungsrunde im 2. Halbjahr 2025 hat noch keine geeigneten Kandidaten hervorgebracht. Die Personalsuche im Bereich der hoch qualifizierten Fachkräfte ist nach wie vor herausfordernd.

IV. Chancen und Risiken

Wie oben bereits erwähnt, bleibt die Bodenseeregion in den kommenden Jahren eine der Wachstumsregionen in Deutschland (Quelle: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/Kreisdaten.jsp>). Daraus ergibt sich eine hohe Nachfrage insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum. In einer solchen Umgebung und bei sinkender Fluktuationsquote kann mit einer stabilen Einnahmensituation aus den Sollmieten gerechnet werden. Auch moderate Mieterhöhungen sind in diesem Umfeld zu realisieren. Selbst bei wirtschaftlicher Schwäche großer Arbeitgeber der Region kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach dem Kernprodukt der SWG (Mietwohnungen unterhalb der OMV) hoch bleiben wird.

Die in der Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2030 in Ansatz gebrachten Umsatzerlöse sind vorsichtig kalkuliert.

Bei der Hausbewirtschaftung können sich durch höhere Mieten bei der Wiedervermietung und durch Chancen bei der Privatisierung von Streubesitz leichte Verbesserungen der prognostizierten Jahresergebnisse ergeben.

Die Risiken für das Unternehmen werden im Wesentlichen in folgenden Themen gesehen:

1. Wirtschaftliche Risiken

- Das Risiko **steigender Energiepreise** hat Einfluss auf nahezu alle Kostenbestandteile der SWG-Leistungskette. Im Bereich der Betriebskosten schwächt es die Zahlungskraft der Mieter, im Bereich Beschaffung verteuert es Rohstoffe und Betriebsmittel. Die SWG ist in diesen Dimensionen eingebettet in die Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, die massiv auf den Ausbau der Erneuerbaren Energien und damit weitgehende Autarkie setzt. Die SWG trägt ihren Teil dazu bei, indem sie zum Beispiel Photovoltaikanlagen betreibt. Das Potential weiterer Photovoltaiknutzung wird aktiv untersucht, um Modelle mit dem bestmöglichen Nutzen für das Unternehmen und die Mieter herauszuarbeiten. Der Klimapfad ist Teil des Risikomanagements, eine stetige Verteuerung fossiler Energien aufzufangen. Die weiteren Auswirkungen steigender Energiekosten auf Preise und Beschaffung sind nachfolgend beschrieben. Bei stark steigenden Energiepreisen ist von einer leichten Verschlechterung der Prognose auszugehen.
- **Steigende Baukosten** durch die Entwicklung von Materialpreisen, Energiepreisen und Lohnkosten erhöhen die Gesamtkosten von Neubauten und Sanierungen. Die SWG versucht durch sorgfältige Planung und Ausschreibungen, standardisierte Bauweisen und reduzierte Standards die Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen zu ermöglichen. Im Neubau setzen wir auf ein frühes Einbinden von Baupartnern und die Nutzung serieller Vorfertigung, um größtmögliche Kostenvorteile zu erzielen. Im Neubauvorhaben Paulinenstraße konnten damit Baukosten von ca. 4.500 € mit dem Generalunternehmer vereinbart werden. In unseren aktuellen Vergaben erkennen wir die Tendenz leicht fallender, mindestens aber stagnierender Baukosten auf hohem Niveau. Setzt sich diese Erkenntnis fort liegt eine Chancen für die SWG in einem geringeren Kapitalbedarf, was sich positiv auf die Prognosen auswirkt.
- **Zinsänderungsrisiko:** durch vorausschauende Planung und hohe Entschuldung in der Vergangenheit, bestehen Handlungsspielräume. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen wurden bei in Folgejahren in der Zinsbindung auslaufenden Darlehen mit Anschlusszinssätzen kalkuliert, welche über dem Marktzins liegen. Hierin liegt auch die Chance, dass bei stagnierendem oder rückläufigen Zinsen Einsparpotenziale mittelfristig im Unternehmen vorhanden wären.
- **Inflation und Konjunkturabhängigkeit:** Die Perspektive „Beschaffung“ wurde bereits unter „steigende Baukosten“ beschrieben.

Die konjunkturellen Entwicklungen haben letztendlich Auswirkungen auf die Kaufkraft und die Zahlungsmoral unserer Mieter und betreffen damit die Perspektive „Absatz“. Da wir uns mit den Mieten kontinuierlich unterhalb der Marktmieten bewegen, ist das Ausfallrisiko minimiert. Bei wirtschaftlicher Verschlechterung bestehen individuell Möglichkeiten Wohngeld und staatliche Hilfen zu beantragen. Auch dadurch sinkt das Ausfallrisiko für die SWG. Aktuell gehen wir aufgrund der genannten Parameter davon aus, dass eine Konjunkturelle Verschlechterung geringe Auswirkungen auf den prognostizierten Geschäftsverlauf hat.

2. Regulatorische und politische Risiken

- Zusätzliche **Mietpreisregulierung** schadet dem Investitionsklima. Die aktuellen diskutierten Mietrechtsverschärfungen enthalten keine weitere Regulierung der Mietanpassungsmöglichkeiten, von denen die SWG betroffen wäre. Der Referentenentwurf des BMJV zum Mietrecht enthält Regelungen, die auch der Berufsverband der Wohnungsunternehmen GdW als vertretbar ansieht (vgl. Rundschreiben des GdW vom 09.02.2026). Die SWG beobachtet die Gesetzgebung und Rechtsprechung laufend und prüft ihre Prozesse und Vermietungspraxis daraufhin.
- Das hohe **Niveau an Bauvorschriften** in Deutschland hemmt die Investitionstätigkeit. Das Bewusstsein dafür ist mittlerweile in der Politik angekommen, wie die Initiative des BMWSB gemeinsam mit dem BMJV über die Einführung des Gebäudetyps „E“ zeigen (Quelle: https://www.bmjb.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/Eckpunkte/Eckpunkte_GebaudetypE.html?nn=17134). Die Einführung des „Bauturbos“ ist ebenfalls ein Schritt in die richtige Richtung. Das Risiko ist vorhanden, wird aber als abschwächend wahrgenommen. Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren sind aber weiterhin stets einzukalkulieren.
- Die Abhängigkeit des Neubauprogramms von **Subventionen / Förderungen** und das Ausfallrisiko ist nach wie vor hoch. Für die SWG bedeutet dies aber im Worst-Case, dass Bauvorhaben nicht oder später angegangen werden. Die finanziellen Risiken durch Vorleistungen sind minimal. Der Erfolg oder Bestand der SWG hängt nicht von quantitativem Wachstum des Wohnungsbestandes ab. Die in Entwicklung befindlichen Neubauvorhaben werden 2026 in den Bau gehen, dies teilweise auch vor Bereitstellung der Fördermittel, aber nicht vor Zusage. Der prognostizierte Geschäftsverlauf geht daher von planbaren Finanzierungsmitteln aus.

3. Baukapazitäten und Fachkräftemangel

- **Der Fachkräftemangel am Bau:** kann zu weiterer Begrenzung von Kapazitäten und damit zu verzögerten Projekten und verteuerten Bauleistungen führen. Eine Chance liegt im Zuzug von ausländischen Fachkräften für deren Integration die SWG den Wohnraum bereit stellt. Darüber hinaus versucht die SWG über partnerschaftliche Vergaben gute Verbindungen zu vielen Baupartnern aufzubauen und über die Jahre gewachsene Partnerschaften zu erhalten. Trotz Vergabeverfahren können so potenzielle Vertragspartner gebunden werden und sichern Kapazitäten durch Kommunikation und Verlässlichkeit.
- Auf Seiten der selbst benötigten **Fachkräfte im kaufmännischen Bereich** öffnen wir uns bewusst Quereinsteigern, die wir in der immobilienwirtschaftlichen Weiterbildung fördern. Die Chance liegt in einem geringeren Gehaltsniveau und einer starken Bindung an das Unternehmen im Erfolgsfall. Die Benefits der SWG, in der Mitarbeiterbindung sollen zusätzlich für Stabilität sorgen.

4. Außenwirtschaftliche Risiken

- Die **Spannungen** in der Welt zu denen neben den offenen **Kriegen** auch die **Handelskonflikte** gehören, können zu Rohstoffknappheit, steigenden Energiepreisen und steigenden Finanzierungskosten führen. Die Auswirkungen auf die SWG sind jeweils oben beschrieben, die außenpolitischen Entwicklungen sind aber als zusätzliche Dimension zu beobachten.

5. Gewerbevermietung

Auch die Gewerbeflächen der Gesellschaft sind zu auskömmlichen Mieten vollständig vermietet. Generell ist hier jedoch ein höheres Risiko vorhanden, da der **Markt der Gewerbeimmobilien volatiler** ist als der Wohnungsmietmarkt. Insbesondere die Hotels stehen hier im Fokus.

Derzeit manifestiert sich das erhöhte Risiko durch Rückstände eines Hotel-Pachtobjektes. Der Rechtsweg ist in Vorbereitung und Position der SWG wird von der uns vertretenden Kanzlei Rittershaus, München, als stark angesehen. Der Verhandlungsweg ist dennoch weiter offen. Das Risiko wurde mit einer Einzelwertberichtigung der Forderung zum Jahresende 2025 Rechnung getragen.

Aufgrund der Geschäftstätigkeit ist bei Eintritt der beschriebenen Chancen und Risiken insgesamt nur eine geringe Auswirkung auf den prognostizierten Geschäftsverlauf zu erwarten.

V. Risikofrüherkennungssystem

Die SWG verfolgt monatlich die Liste der offenen Posten (fehlende oder zurückgebuchte Mietzahlungen) und geht im Mahnwesen und in Individuallösungen aktiv auf die Mieter zu, um keine großen Ausfälle entstehen zu lassen.

Ein Mal im Quartal verfolgt die SWG über den Quartalsbericht wesentliche Kennzahlen, wie Fluktuation, Leerstand, laufende Mietzahlungen und Mietausfälle, Kosten für Modernisierung und Instandhaltung sowie ausgewählte Bilanzkennzahlen. Diese werden kommentiert und an den Beirat als Organ der Gesellschaft reportet.

Die unter „II. Chancen und Risiken“ genannten Risikofelder werden laufend durch alle Führungskräfte und die Geschäftsführung der SWG beobachtet. Mit den beschriebenen Maßnahmen hat sich die SWG auf mögliche Szenarien vorbereitet, ohne einen erforderlichen Fortschritt zu blockieren.

Damit verfügt das Unternehmen über ein funktionierendes Risikofrüherkennungssystem, das wesentliche Entwicklungen rechtzeitig sichtbar macht und angemessene Steuerungsmaßnahmen ermöglicht.

D) Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und liquide Mittel. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf verschiedene Geldinstitute werden unterschiedliche Sicherungssysteme genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich die Objektfinanzierung betreffen. Wesentliche Risiken können sich hierbei aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungs- und Liquiditätsrisiken) ergeben. Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Dauer der Zinsbindungsfristen jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Auslaufende Zinsfestschreibungen müssen zu Marktkonditionen prolongiert werden. Mit einer konservativen Wirtschaftsplanung, wie unter C) II.1 Zinsänderungsrisiken beschrieben, bereitet sich die SWG auf Veränderungen aktiv vor.

Zudem verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements findet eine Überwachung der Zahlungsströme statt, um kurzzeitige Finanzüberschüsse zielgerecht zu verwenden und vorzeitige Darlehensaufnahmen zu vermeiden. Dadurch können Einsparpotenziale bei den Zinsaufwendungen gehoben werden.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Weitere Risiken oder gar bestandsgefährdende Entwicklungen sind für das Unternehmen nicht erkennbar.

Friedrichshafen, den 04. März 2025



Alrik von Kolzenberg