

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2026 / V 00110	Ausfertigungen:
Dienststelle: Stadt- und Stiftungspflege Aktenzeichen: STP-BTV Asb/Du	26.05.2026, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): ☐ BM Stauber _____ ☐ BM N. N. _____ ☐ EBM Hein _____ ☒ OB Blümcke _____	

Betreff: Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH (SWG): Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 und wirtschaftliche Lage 2026			
Anlage(n): Anlage 1: Gewinn- und Verlustrechnung 2025 Anlage 2: Bilanz 2025 Anlage 3: Lagebericht 2025			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 3 Arbeitstage vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
☐ MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	☒ .pdf-, htm- Dateien	☐ DVD	☐ Video

Referent und Zeitdauer: GF Herr von Kolzenberg, Herr Asbahr; 20 Min. (davon 10 Min. Sachvortrag)
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	29.06.2026	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere öffentliche Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN☐ ja☒ nein

Kosten:	☐ einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR
	☐ einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR
	☐ jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR
	Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	☐ einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
bzw.			
Beiträge:	☐ laufende (jährlich)	Betrag:	EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

☐ Stadt	☐ Ergebnis-HH	☐ Finanz-HH	Kontierungen:
☐ Stiftung	☐ Ergebnis-HH	☐ Finanz-HH	Kontierungen:

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz im lfd. Jahr:	EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:	EUR
Noch bereitzustellen:	EUR
Deckungsvorschlag:	EUR

FN!-CHECK wurde durchgeführt:

☐ ja (der FN!-Check liegt der DS als Anlage bei)

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

☐ nein

Begründung:

☒ Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog

KLIMAWIRKUNG wurde geprüft:

☐ ja (der Klima-Check liegt der DS als Anlage bei)

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

☐ nein

Begründung:

☒ Prüfung nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog bzw. FN!-Check

Beschlussantrag:

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 und der Lagebericht der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH sowie der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk von dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Stuttgart, sowie der Bericht zur wirtschaftlichen Lage 2026 werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Vertreter der Stadt Friedrichshafen in der Gesellschafterversammlung der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH wird gemäß § 104 Abs. 1 Gemeindeordnung angewiesen folgende Beschlüsse zu fassen:
 - a. Der Jahresabschluss 2025 der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH in der von dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geprüften Fassung mit einer Bilanzsumme von 186.773.634,45 EUR und einem Jahresüberschuss von 832.691,24 EUR wird gebilligt und festgestellt.
 - b. Der zum 31.12.2025 ausgewiesene Jahresüberschuss in Höhe von 832.691,24 EUR wird mit dem Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von 10.670.957,67 EUR verrechnet. Der sich daraus ergebende Bilanzgewinn von 11.503.648,91 EUR wird auf neue Rechnung vorgetragen.
 - c. Dem Geschäftsführer Herrn Alrik von Kolzenberg wird für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung erteilt.
 - d. Dem Beirat wird für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung erteilt.

Begründung:

Die Stadt Friedrichshafen ist an der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH (SWG) zum 31.12.2025 mit einer Stammeinlage von 13.050.000,00 EUR zu 100 % beteiligt und somit Allein- bzw. Eigengesellschafterin.

1.) Testat und besondere Prüfungsfeststellungen

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat den Jahresabschluss für das Jahr 2025 geprüft und der SWG mit Datum vom 06. März 2026 den **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** erteilt.

Bei der erweiterten Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß dem Fragenkatalog nach § 53 HGrG ergaben sich keine besonderen Feststellungen. Zu weiteren Einzelheiten wird auf Ziffer 3.) dieser Vorlage verwiesen.

2.) Jahresergebnis

Zur Entwicklung des Jahresergebnisses wird auf die Anlage 1 (GuV) verwiesen sowie zur Entwicklung von etwaigen Leistungsdaten auf die Präsentation der Geschäftsführung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 weist einen Jahresüberschuss von **832,7 TEUR** aus und liegt somit 89,2 TEUR über dem Vorjahresergebnis.

Das positive Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem stabilen operativen Geschäft der Gesellschaft. Die Erträge aus Verkäufen aus dem Bestand lagen mit 494,4 TEUR deutlich unter dem Vorjahresniveau, wirkten sich jedoch weiterhin positiv auf das Jahresergebnis aus.

Die liquiden Mittel in der Bilanz der SWG zum Bilanzstichtag 31.12.2025 haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.440,6 TEUR erhöht.

3.) Fragenkatalog nach § 53 HGrG

Beanstandungen im Rahmen des § 53 HGrG und dem dazugehörigen Fragenkatalog gibt es keine.

Die erforderlichen Feststellungen zu § 53 HGrG wurden im Prüfbericht entsprechend dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat die Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach Auffassung der Wirtschaftsprüfer für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

Folgende erwähnenswerte Feststellungen wurden getroffen:

„Frage 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Ja, das Gesamtergebnis wird durch den Buchgewinn aus dem Verkauf einer Doppelhaushälfte (T€ 494,4) positiv beeinflusst; gegenläufig ist das Gesamtergebnis durch Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen (T€ 250,0) und Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten (T€ 510,8) wegen der Nichtrealisierung von zwei Neubauvorhaben negativ belastet.“

„Frage 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Bei dem im Jahr 2002 fertiggestellten Objekt "Stadtwerkegelände" verbleiben noch immer

geringfügige Fehlbeträge.

Darüber hinaus haben wir keine verlustbringenden Geschäfte festgestellt.

b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Bei den Objekten "Stadtwerkgelände" sollen alle möglichen Mieterhöhungspotentiale ausgeschöpft werden.

Insgesamt ist die Wirtschaftlichkeit aufgrund der guten Vermietungssituation in Friedrichshafen gegeben.“

4.) Beschluss des Beirats

Die Beiratssitzung der SWG zur Beratung und Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2025 fand am 07.05.2026 statt. Der Beirat der SWG empfiehlt der Gesellschafterversammlung der SWG die Beschlussfassung gemäß dem Beschlussantrag.

5.) Stellungnahme der Stadt- und Stiftungspflege

Die Stadt Friedrichshafen gewährleistet im Rahmen ihrer öffentlichen Aufgaben und zur Daseinsvorsorge mit Hilfe der von ihr gegründeten Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH (SWG) eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung der Stadt Friedrichshafen.

Die SWG bewirtschaftete zum Ende des Berichtsjahres einen Eigenbestand von 1.355 Mietwohnungen, 23 gewerblichen Einheiten und 1.708 Stellplätzen und Tiefgaragenstellplätzen.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 832,7 TEUR ab und liegt damit über dem Vorjahreswert (743,5 TEUR). Gleichzeitig bewegt sich das Ergebnis im Rahmen der wirtschaftsplanerischen Erwartungen. Die positive Entwicklung ist im Wesentlichen auf die stabile Ertragslage im Kerngeschäft der Wohnungsbewirtschaftung zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Berichtsjahr um 1.126,2 TEUR auf 16.820,4 TEUR. Ursächlich hierfür waren insbesondere die ganzjährige Auswirkung der Vermietung des im Jahr 2024 fertiggestellten Objekts Sandöschstraße 32 + 34 und allgemeine Mietanpassungen im Bestand. Die durchschnittliche Sollmiete erhöhte sich auf 10,10 €/m² (VJ: 9,46 €/m²), inklusive aller gewerblichen Vermietungen und Parkplatzvermietungen. Die Kaltmiete der reinen Wohnflächen beträgt aktuell 8,30 €/m², liegt damit weiterhin unterhalb des Marktniveaus und erfüllt damit den sozialpolitischen Auftrag der Gesellschaft.

Die Vermietungssituation stellt sich weiterhin sehr stabil dar. Die Auslastung lag bei durchschnittlich 99,02 %, Leerstände entstanden im Wesentlichen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen. Dies verdeutlicht die weiterhin hohe und nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum in Friedrichshafen.

Für die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes hat die SWG im Berichtsjahr insgesamt 2.209,1 TEUR (VJ: 2.660,0 TEUR) aufgewendet. Die Gesellschaft hat damit weiterhin Maßnahmen zur Substanzerhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands umgesetzt. Der Schwerpunkt lag im Berichtsjahr verstärkt auf Modernisierungsmaßnahmen.

Die Eigenkapitalquote konnte auf 23,8 % gesteigert werden (VJ: 23,4 %), womit weiterhin eine solide Vermögensstruktur gegeben ist. Die Finanzlage der Gesellschaft ist derzeit geordnet. Die Liquidität ist durch vorhandene Kreditlinien und einen positiven operativen Cashflow gesichert. Gleichwohl bestehen Risiken aus dem gestiegenen Zinsniveau sowie zukünftigen Anschlussfinanzierungen. Zudem bestehen im gewerblichen Vermietungsbereich Einzelrisiken im

Zusammenhang mit offenen Mietforderungen.

Insgesamt ist die SWG wirtschaftlich solide aufgestellt. Die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft wird jedoch maßgeblich davon abhängen, inwieweit Investitionen unter den gegebenen Rahmenbedingungen weiterhin wirtschaftlich darstellbar und finanzierbar bleiben.

Der Lagebericht (Anlage 3) steht ausweislich des Prüfungsberichtes im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild der Lage der Gesellschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Zum Geschäftsverlauf im Einzelnen wird auf die mündlichen Ausführungen der Geschäftsführung sowie auf die Darstellung der Lage der Gesellschaft und die Risiken der künftigen Entwicklung im beigefügten Lagebericht verwiesen.

Die Stadt- und Stiftungspflege schließt sich der Beschlussempfehlung des Beirats gemäß dem Beschlusantrag an.

6.) Bericht der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage 2026 (lfd. Jahr)

Auch im Jahr 2025 blieb das wirtschaftliche Umfeld für die Wohnungswirtschaft herausfordernd. Zwar hatte sich die gesamtwirtschaftliche Lage gegenüber den Vorjahren leicht stabilisiert, insbesondere durch eine rückläufige Inflationsdynamik und eine weitgehend erreichte Zinsplateauphase, dennoch sorgten weiter steigende Baupreise für eine Dämpfung der Investitionsstimmung. 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.

Gegen Ende 2025 machte sich eine kleine Belebung in der Bauwirtschaft auf den Weg. Steigende Baugenehmigungszahlen machten Hoffnung - aber auch Sorge wegen begrenzter Kapazitäten und dadurch weiter steigenden Preisen bei steigender Nachfrage. Bedingt durch Anreize wie erhöhte Subventionen (Wiederbelebung des KfW55 Förderprogramms) und die Baupolitik (Bauturbo u. ä.) hatte man Anfang 2026 so etwas wie einen Hoffnungsschimmer, dass Stabilität in den Parametern zu einer Verbesserung führen würde. Schließlich führte der Konflikt zwischen den USA und dem Iran zu einem weiteren exogenen Schock, der alle Märkte betrifft.

Für die Jahre 2026 ff ist daher weiterhin von einem angespannten Finanzierungsumfeld auszugehen. Das Baukosten- und Preisniveau im Wohnungsbau bleibt hoch. Erste Materialpreise zeigen bereits starke Reaktionen auf die Rohstoffknappheit. Gleichzeitig führen Fachkräfteengpässe und regulatorische Anforderungen zu steigenden Kosten- und Zeitbelastungen in der Projektumsetzung. Eine nachhaltige Trendwende ist kurzfristig nicht erkennbar.

Die Förderlandschaft für den Wohnungsbau bleibt komplex und zeitlich nach wie vor nur eingeschränkt verlässlich planbar. Zwar bestehen weiterhin gute Programme zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus, diese sind jedoch häufig durch lange Vorlaufzeiten und begrenzte Kontingente geprägt. Dadurch sind auch im geförderten Wohnungsbau Zwischenfinanzierungen zu Marktkonditionen weiterhin erforderlich, was die Wirtschaftlichkeit zusätzlich belastet.

Besonders herausfordernd bleibt die Sicherung von Finanzierungsspielräumen für kommunale

und sozial orientierte Wohnungsunternehmen. Hohe Anforderungen an Sicherheiten und Eigenkapitalbindung schränken die Investitionsfähigkeit strukturell ein. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Diskussion um ergänzende öffentliche Absicherungsinstrumente oder Ersatzsicherheiten weiter an Bedeutung, um Neubau- und Modernisierungsaktivitäten langfristig zu ermöglichen. Dies sollte Vorrang vor der Schaffung neuer Strukturen wie einer neuen Bundesbaugesellschaft haben, die außer der „Bonität des Staates“ keinen nennenswerten Vorteil gegenüber der etabliert und seit Jahrzehnten aktiven, gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft hätte.

Im Geschäftsjahr 2025 gab es Entscheidungen zugunsten eines weiteren Neubauprojekts – im Lachenäcker – das gemeinsam mit der Zeppelin Wohlfahrt GmbH realisiert werden soll. Die erforderlichen Eigenmittel wurden durch den Gemeinderat auf den Weg gebracht, was ein sehr erfreuliches und starkes Signal für den Wohnungsbau in Friedrichshafen sowie eine gezielte Stärkung der SWG ist.

Zwischenzeitlich wurde „Lachenäcker“ in die planerische Umsetzung überführt. Parallel dazu wird der bereits beschlossene Investitions- und Klimapfad konsequent weiterverfolgt. Erste Maßnahmen befinden sich in der Umsetzung oder sind bereits im Bau.

Im Bestand besteht weiterhin Modernisierungsbedarf. Neben energetischen Maßnahmen rücken insbesondere Maßnahmen zur sozialen und demografischen Anpassung der Bestände in den Fokus. So ist weiterhin die Nachrüstung von Aufzügen oder Balkonen in Teilen des Bestandes vorgesehen, um die langfristige Nutzbarkeit und Zukunftsfähigkeit der Gebäude sicherzustellen. Diese Investitionen sind weiterhin überwiegend aus eigener wirtschaftlicher Kraft zu tragen.

Für die Jahre 2025 und 2026 bleibt das Spannungsfeld zwischen Investitionserfordernissen, Klimaschutzzielen und der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums bestimmend. Trotz der erheblichen finanziellen Belastungen ist es weiterhin Ziel, Mieten unterhalb des Marktniveaus zu halten und die soziale Stabilität im Bestand zu sichern.

Der Gewinnverwendungsvorschlag für das Jahresergebnis 2025 sieht wie in den vergangenen Jahren und seit Bestehen der SWG vor, den Überschuss auf neue Rechnung vorzutragen. Die Thesaurierung der Gewinne ist ein wichtiger Bestandteil in der Unternehmensplanung der SWG. Denn nur dadurch ist gewährleistet, dass das Unternehmen dauerhaft die Modernisierungsinvestitionen in den Bestand sowie die Tilgung des Fremdkapitals erwirtschaften kann. Darüber hinaus wird die SWG aber auch weiterhin Zugang zu Fremd- und Eigenkapital benötigen, um Ihre Investitionsaufgaben erfüllen zu können. Dies stets mit dem Blick auf den Werterhalt des vom Gesellschafter – der Stadt – eingesetzten Vermögens.

Im Übrigen wird vollumfänglich auf die Präsentation und die Berichterstattung der Geschäftsführung in der Sitzung verwiesen.

Es wird eine Beschlussfassung im Sinne des Beschlussantrages empfohlen.