

2025

Geschäfts- und CSR-Bericht



SWSG 2025 – AUF EINEN BLICK		2025	2024
Umsatzerlöse	Mio. €	208,7	185,6
Jahresüberschuss	Mio. €	20,4	15,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Mio. €	67,8	45,2
Bilanzsumme	Mio. €	1.722,3	1.559,8
Eigenkapital	Mio. €	709,1	588,7
Eigenkapitalquote	in %	41,2	37,7
Eigene Mietwohnungen	Anzahl	20.002	20.093
Eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	402	402
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	Mio. €	191,8	184,4
Durchschnittsmiete pro m ² und Monat	€	8,55	8,16
Fertigstellungen Neubau	Wohnungen	234	419
davon Mietwohnungen für den eigenen Wohnungsbestand	Wohnungen	43	271
davon Eigentumswohnungen	Wohnungen	59	0
davon Wohneinheiten als Projektsteuerer für die Landeshauptstadt Stuttgart	Wohnungen	132	148
Investitionen Neubau/Ankäufe	Mio. €	104,9	67,0
Investitionen Modernisierung	Mio. €	30,1	17,4
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	44,9	47,3
Investitionen/Aufwand Immobilienbestand gesamt	Mio. €	179,9	131,7
Umsatzerlöse Bauträger	Mio. €	15,5	0,0

Inhalt

- 2 Editorial
- 4 Unsere Mission
- 6 Unsere aktuellen Neubauprojekte
- 28 Financial Summary
- 35 Zahlen und Fakten
- 36 Kennzahlen
- 54 Lagebericht
- 70 Jahresabschluss
- 96 Impressum

Zukunft gestalten –

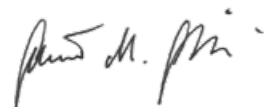
Verantwortung leben

Die Wohnungswirtschaft steht weiterhin im Zeichen tiefgreifender Veränderungen. Die SWSG begegnet diesen Entwicklungen mit Entschlossenheit und Weitblick. Steigende Baukosten, anhaltender Fachkräftemangel und die dynamischen Anforderungen der Klimapolitik prägen unser tägliches Handeln. Gleichzeitig bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Stuttgart unvermindert hoch – eine Aufgabe, die uns antreibt und verpflichtet.

Im Jahr 2025 haben wir erneut bewiesen, dass Stabilität und Fortschritt keine Gegensätze sind. Mit klaren Strategien und konsequenter Umsetzung haben wir unseren Bestand an preisgünstigen Wohnungen weiter ausgebaut und die Klimastrategie der SWSG mit Nachdruck vorangetrieben. Investitionen in energetische Sanierungen, innovative Bauprojekte und die Förderung sozialer Quartiere sind Ausdruck unseres gesellschaftlichen Auftrags und unseres Verantwortungsbewusstseins.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind das Fundament unseres Erfolgs. Mit Engagement, Kompetenz und Innovationsgeist meistern sie die Herausforderungen der Zeit und gestalten unsere Stadt. Ihr Einsatz ermöglicht es uns, flexibel auf neue Rahmenbedingungen zu reagieren und nachhaltige Lösungen zu schaffen.

Die SWSG schafft Perspektiven, stärkt den sozialen Zusammenhalt und gestaltet das Stuttgart von morgen. Mit Zuversicht und Tatkraft gehen wir diesen Weg weiter – für eine Stadt, in der sich alle wohlfühlen.



Samir M. Sidgi
Geschäftsführer

Zuverlässig und innovativ –

für ein lebenswertes Stuttgart

Die Herausforderungen unserer Zeit sind vielfältig und komplex. Globale Entwicklungen, wirtschaftliche Unsicherheiten und der Wandel hin zu nachhaltigem Bauen stellen die Wohnungswirtschaft vor große Aufgaben. Die SWSG begegnet diesen Herausforderungen mit Weitsicht, Innovationskraft und einem klaren gesellschaftlichen Auftrag: bezahlbaren Wohnraum für alle Stuttgarterinnen und Stuttgarter zu schaffen und zu sichern.

Auch im Jahr 2025 beweist die SWSG ihre Rolle als starker Partner der Stadt. Mit ambitionierten Bauprogrammen, konsequenter Umsetzung der Klimastrategie und dem Einsatz neuer Technologien setzt sie Maßstäbe für die Zukunft des Wohnens. Die Investitionen in energetische Sanierungen und die Entwicklung moderner Quartiere zeigen, dass die SWSG nicht nur auf aktuelle Herausforderungen reagiert, sondern diese aktiv gestaltet.

Die zahlreichen Erfolge und Auszeichnungen des vergangenen Jahres – beispielhaft zu nennen sind hier der IWS ImmobilienAward Metropolregion Stuttgart, der Deutsche Städtebaupreis und der B!WRD des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – bestätigen die Wirksamkeit dieser Strategie. Sie sind Ausdruck des Engagements und der Kompetenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, denen mein besonderer Dank gilt. Ihr Einsatz macht die SWSG zu einem verlässlichen und zukunftsorientierten Akteur auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt.

Mit Blick auf die kommenden Jahre bin ich überzeugt, dass die SWSG weiterhin wegweisende Impulse für ein lebenswertes, nachhaltiges und vielfältiges Stuttgart setzen wird.



Thomas Fuhrmann
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart
Aufsichtsratsvorsitzender der SWSG

SWSG in a nutshell: Zielkohärenz –

Interdependenzen – Operationalisierung

Lebens- und preiswerten Wohnraum für Stuttgart zu schaffen und zu erhalten bildet den Kern unserer Mission. Daraus abgeleitet ergeben sich fünf strategische Zielbereiche, die die Erhöhung des Wohnungsbestands, das Schaffen lebenswerter Quartiere und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ebenso beinhalten wie die Umsetzung der Klimastrategie sowie die Sicherstellung der wirtschaftlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit der SWSG. Sämtliche operativen Prozess- und Abteilungsziele sowie Maßnahmen zur Zielerreichung müssen sich konsequent an den definierten Unternehmenszielen orientieren. In einer Welt wachsender Herausforderungen ist es erfolgsentscheidend, den Fokus zu bewahren und Instrumente im Unternehmen zu etablieren, die mögliche Zielkonflikte schnell identifizieren und im Sinne des Gesamterfolges abgewogen auflösen.

Die Unternehmensziele lassen sich nur erreichen, wenn die konkreten operativen Maßnahmen der verschiedenen Unterziele identifiziert und erfolgreich umgesetzt werden. Ein konkretes Beispiel hierfür ist das ambitionierte Ziel des klimaneutralen Gebäudebestandes, das wir nur erreichen können, wenn wir besondere Fähigkeiten und Zielwerte zu den Zielbereichen zukunftsfähige Energieversorgung, energetisch optimierter Neubau und energetische Sanierung im Unternehmen aufbauen und definieren. Dabei umfassen beispielsweise im Zielbereich der energetischen Sanierung die Maßnahmenpakete, Zielwerte und der Know-how-Aufbau die Themenfelder „Hohe Sanierungsrate“, „Energie- und kosten-effiziente Energiestandards“, „Erneuerbare Energieversorgung“ und „Nachhaltiger Baustandard“.

So stellen wir sicher, konsistent zielorientiert zu arbeiten – denn jede Einzelmaßnahme garantiert das Erreichen der Unterziele und zahlt damit auf das Globalziel, Wohnen in Stuttgart preis- und lebenswert zu gestalten, ein. Mit diesem klaren Handlungsauftrag vor Augen wird die SWSG weiterhin leistungsstark die Zukunft gestalten.



Neuen Wohnraum schaffen:

Unsere aktuellen Neubauprojekte



Stuttgart-Feuerbach, Theoderichweg



Am Theoderichweg hat die SWSG ein neues Quartier unterhalb des Höhenparks Killesberg realisiert, das Wohnen für unterschiedliche Lebensphasen und Einkommen bündelt. Die dichte, aber fein gegliederte Bebauung mit vielfältigen Wohnungstypen und Freireichen stärkt den Stadtteil Stuttgart-Nord. Entstanden ist ein lebendiges, generationenübergreifendes Wohnviertel mit hohem Aufenthalts- und Freiraumkomfort.



Wohnungen
107, davon 27 öffentlich geförderte Wohnungen, 6 frei finanzierte Wohnungen und 74 Eigentumswohnungen



Letzte Fertigstellung
2025

Stuttgart-Zuffenhausen, Entenweg



Am Entenweg in Stuttgart-Zuffenhausen sind architektonisch anspruchsvolle Eigentumswohnungen in Winkelbauweise entstanden, die in ein grünes Wohnumfeld eingebettet sind. Großzügige Grundrisse, hochwertige Materialien und viel Licht öffnen den Blick ins Freie. Ein Wohnort, der Rückzug ins Grüne mit einem hochwertigen, zeitgemäßen Wohnambiente verbindet.



Wohnungen
12 Eigentumswohnungen



Fertigstellung
2025

Stuttgart-Ost, Hackstraße



Am Stöckachplatz ist ein markantes Gebäudeensemble gewachsen, das Wohnen, soziale Angebote, Kindertagesstätte, Stadtteilzentrum und Nahversorgung unter einem Dach vereint. Die turmartigen Häuser auf gemeinsamem Sockel, die Durchwegung zum Quartier und die begrünte Architektur knüpfen an die Geschichte des Ortes an und interpretieren sie zeitgemäß. Der frühere Schulstandort wandelt sich damit zu einem lebendigen Treffpunkt für alle Generationen in Stuttgart-Ost.



Wohnungen
**28, davon 7 öffentlich geförderte
Wohnungen, 14 frei finanzierte Wohnungen
und 7 Eigentumswohnungen**



Stadtteil- und Familienzentrum mit
Café, Kita, Lebensmittelmarkt



Fertigstellung
2025

Stuttgart-Weilimdorf, Hausenring 9-15



Im Hausenring errichtete die SWSG moderne Eigentumswohnungen, die architektonische Klarheit mit hoher Wohnqualität verbinden. Die sorgfältig proportionierten Gebäude fügen sich harmonisch in das bestehende Quartier ein und öffnen sich mit grünen Außenräumen zur Nachbarschaft. Stuttgart-Hausen gewinnt damit ein zeitgemäßes Wohnensemble, das urbanes Wohnen und ruhiges Umfeld souverän verbindet.



Wohnungen
32 Eigentumswohnungen



Fertigstellung
2025

Stuttgart-Obertürkheim, StadtQuartier Obertürkheim



Direkt am Bahnhof Obertürkheim entwickelt die SWSG ein urbanes Stadtquartier, in dem Wohnen, Arbeiten, soziale Angebote und Nahversorgung eng miteinander verwoben sind. Der hohe Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen sorgt für soziale Durchmischung und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum. Stadtteilbibliothek und sechstruppige Kindertagesstätte setzen zusätzliche Akzente und machen das Quartier zu einem lebendigen Mittelpunkt am Neckar.



Wohnungen
135 öffentlich geförderte Wohnungen
und eine Pflegewohngemeinschaft



Gewerbeeinheiten
10



Fertigstellung
2028/2029

Mehrere Stadtbezirke, Stadtbaustein SWSG_EQ¹²



Mit dem SWSG_EQ¹² entwickelt die SWSG einen seriellen Stadtbaustein, der urbanen Raum effizient, nachhaltig und gestalterisch prägnant nutzt. Der kompakte Baukörper lässt sich an unterschiedlichen Standorten einsetzen und schafft qualitätsvollen, bezahlbaren Wohnraum. Auf diese Weise wird serielles Bauen zum strategischen Instrument für zusätzlichen Wohnraum in der dicht gewordenen Stadt.



Wohnungen
30 Stadtbausteine mit je 6 WE



Besonderheit
Holzhybridbauweise



Baustart
2025

Stuttgart-Zuffenhausen, Böckinger Straße



An der Böckinger Straße entsteht ein zukunftsweisendes Stadtquartier, das bezahlbaren Wohnraum mit einer starken sozialen Mitte verbindet. Als IBA'27-Projekt zeigt es, wie klima- und ressourcenschonender Neubau, Quartiersangebote und vielfältige Wohnformen ineinandergreifen. Damit entwickelt sich in Stuttgart-Rot ein lebendiger Ort, der Nachbarschaft stärkt und Perspektiven für kommende Generationen eröffnet.



Wohnungen
396, davon 294 öffentlich
geförderte Wohnungen und
102 frei finanzierte Wohnungen



Kita, Begegnungsstätte PLUS,
Gewerbeeinheiten,
Co-Working-Spaces, eva-Garten



Fertigstellung
2027

Stuttgart-Bad Cannstatt, Wohnhöfe am Römerkastell



Mit den Wohnhöfen am Römerkastell verwandelt die SWSG ein Bestandsareal in ein modernes, durchgrüntes Quartier mit deutlich mehr Wohnungen und urbaner Dichte. Mehrere Höfe, neue Wegeverbindungen und gemeinschaftliche Freiräume schaffen Orte der Begegnung und stärken das Miteinander im Hallschlag. Das Quartier wird so zu einem Beispiel dafür, wie behutsame Erneuerung und zeitgemäße Stadtentwicklung zusammenfinden.



Wohnungen
316, davon 282 öffentlich
geförderte Wohnungen und
34 frei finanzierte Wohnungen



Gewerbeeinheiten
8



Fertigstellung
2027

Stuttgart-Bad Cannstatt, Neckarpark Q5



Im Neckarpark – einem multifunktionalen Areal mit bedeutenden Veranstaltungs- und Sportstätten – realisiert die SWSG mit dem Baufeld Q5 ein Stadtquartier mit 103 Wohnungen, allesamt öffentlich gefördert. Ein begrünter Innenhof bildet das Herzstück des Ensembles und schafft Raum für Begegnung und nachbarschaftlichen Austausch. Damit erhält der Neckarpark einen Wohnbaustein, der urbane Dichte und nachbarschaftliche Qualität überzeugend vereint.



Wohnungen
103 öffentlich geförderte Wohnungen



Gewerbeeinheiten
5



Fertigstellung
2028

Stuttgart-Mitte, Neues Quartier Bürgerhospital



Auf dem Gelände des ehemaligen Bürgerhospitals entsteht im Herzen Stuttgarts ein neues, lebendiges Quartier. Bereits durch die Umnutzung des ehemaligen Bettenhauses hat die SWSG 136 Wohnungen fertiggestellt, nun folgt der nächste Bauabschnitt mit 86 Wohnungen. Unterschiedliche Wohntypen, soziale Einrichtungen und großzügige Grünflächen fügen sich hier zu einem integrativen urbanen Umfeld für alle Generationen zusammen.



Wohnungen
86 davon 85 öffentlich geförderte Wohnungen und 1 frei finanzierte Wohnung



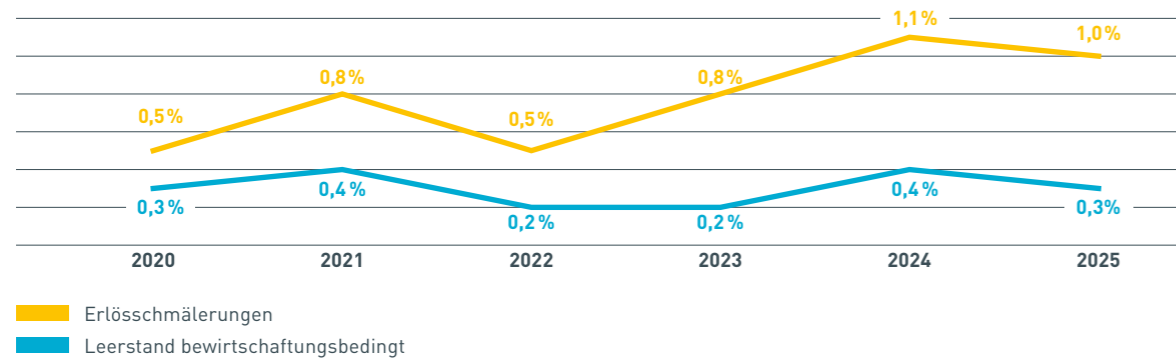
Kita und Familienzentrum



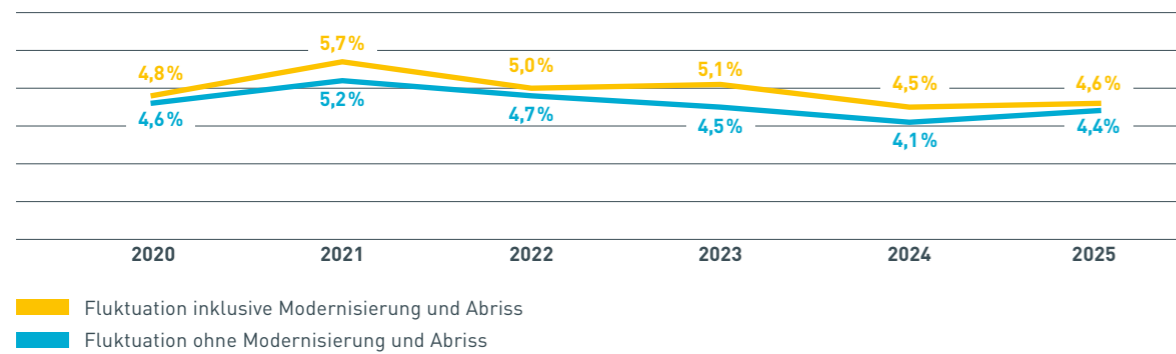
Fertigstellung
2027/2028

Leerstand, Fluktuation und Mietengemenge

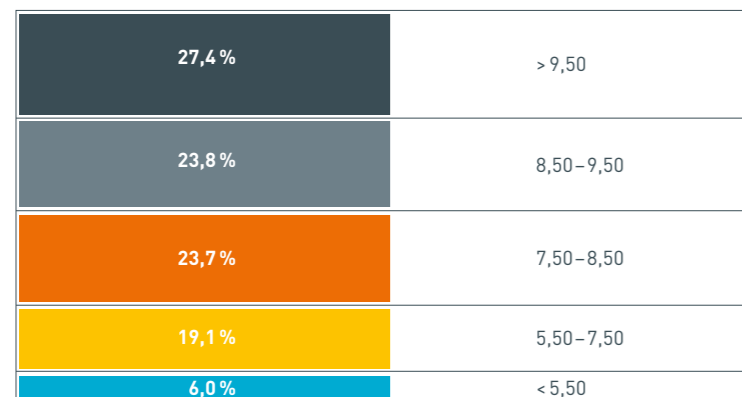
Leerstand und Erlösschmälerungen



Fluktuation



Wohnungsbestand 2025 nach Nettomonatsmiete in EUR/m²



8,55 EUR/m²

Ø-Miete SWSG 2025

7,64 EUR/m²

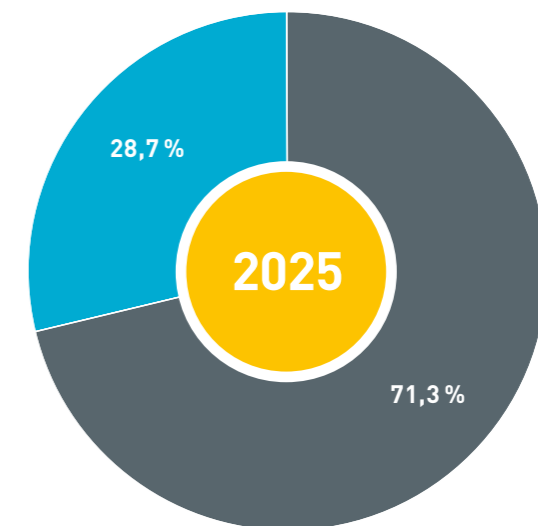
Ø-Miete SWSG Baujahr bis 2012

Segmentberichterstattung

Segmentberichterstattung in TEUR

	2024	2025	Veränderung in YoY
Operatives Betriebsergebnis gesamt	16.861	26.496	9.635
Operatives Betriebsergebnis Hausbewirtschaftung	15.870	18.899	3.029
Operatives Betriebsergebnis aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	991	7.597	6.606
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.801	-6.142	-4.341
Jahresüberschuss	15.060	20.354	5.294
Einstellung in die Gewinnrücklagen	-9.195	-14.334	-5.139
Bilanzgewinn	5.865	6.020	155

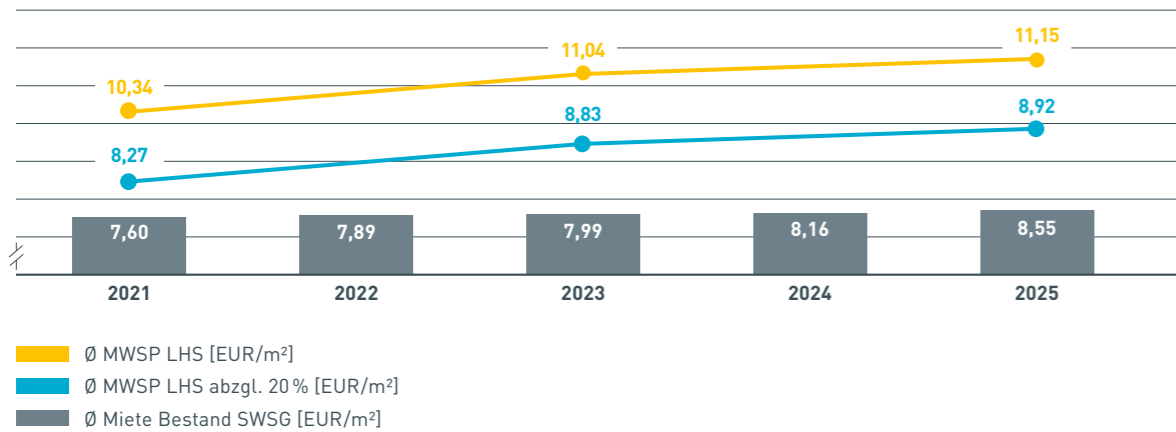
Ergebnis Hausbewirtschaftung
Ergebnis Sonstiges



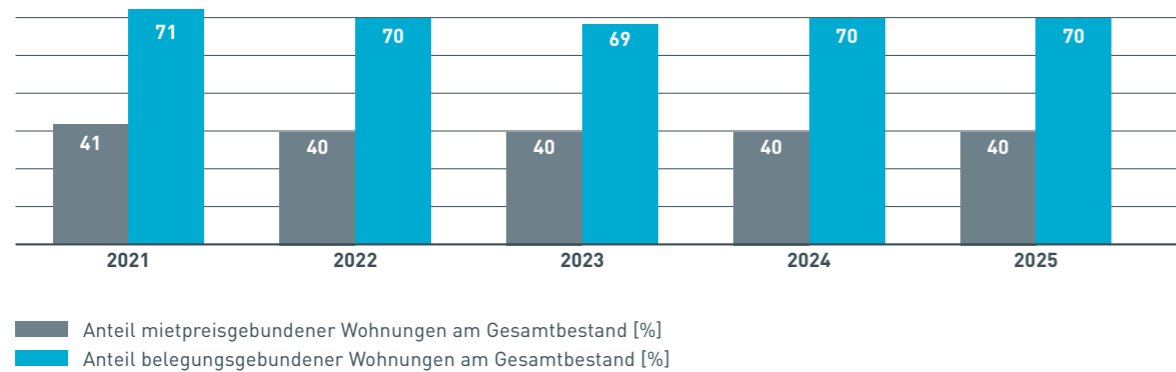
Mieten- und Belegungsübersicht

SWSG als Anker für bezahlbares Wohnen in Stuttgart

Ø-Bestandsmiete vs. Ø-Mietspiegelmiete



Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen im Bestand

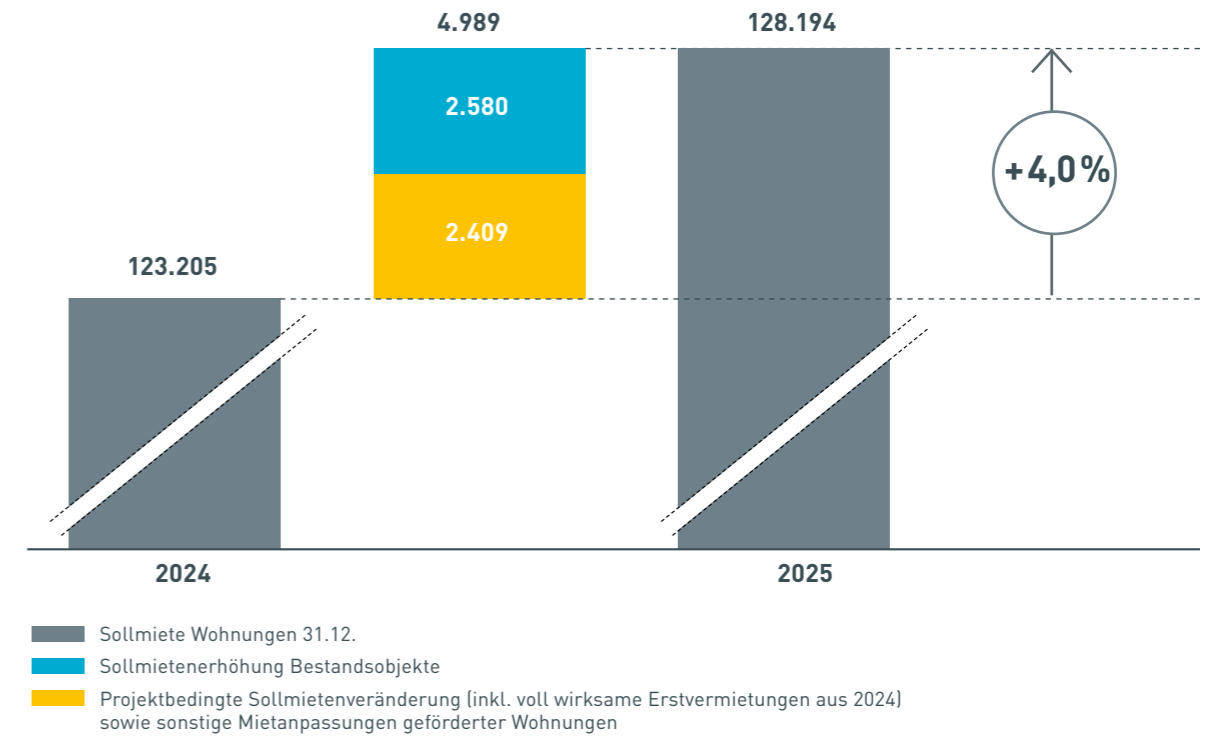


Fokus

- Im Betrachtungszeitraum liegen die Schnittmieten der SWSG kontinuierlich > 20% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete → Mieterhöhungspotentiale werden aktuell bewusst nicht gänzlich ausgeschöpft.
- Der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen erreicht im Betrachtungszeitraum nahezu konstant den strategischen Zielwert → im Rahmen von Bindungsausläufen unterliegen diese Quoten einem kontinuierlichen Monitoringprozess.

Entwicklung der Wohnungssollmieten

Entwicklung Sollmieten Wohnungen in TEUR



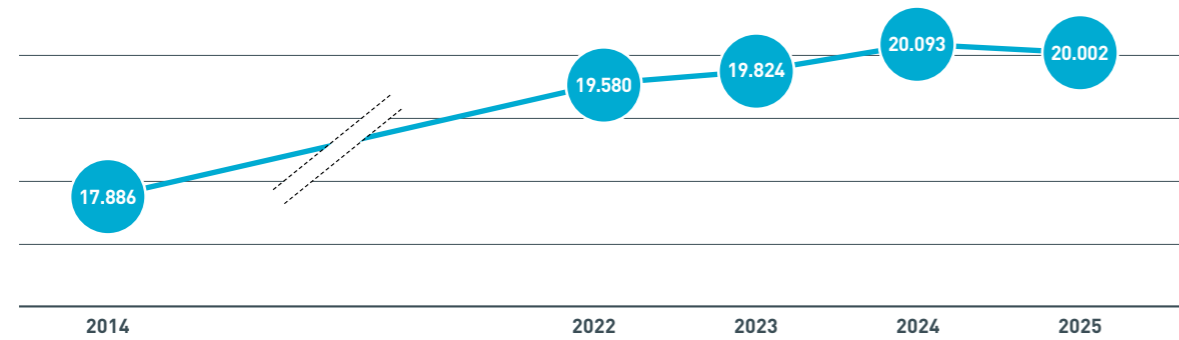
- Sollmiete Wohnungen 31.12.
- Sollmietenerhöhung Bestandsobjekte
- Projektbedingte Sollmietenveränderung (inkl. voll wirksame Erstvermietungen aus 2024) sowie sonstige Mietanpassungen geförderter Wohnungen

Fokus

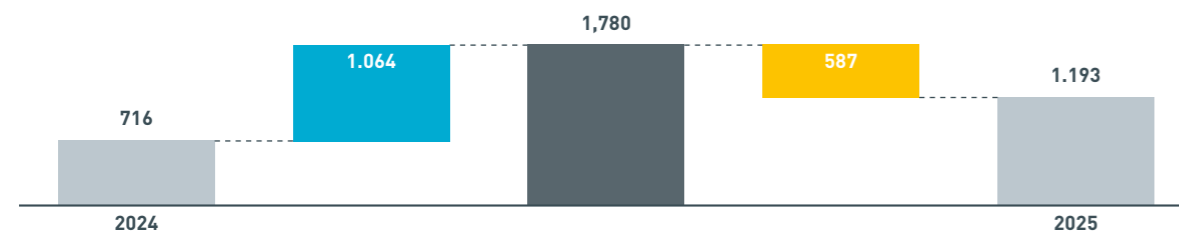
- Die Sollmieten der Wohnungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 128.194 TEUR und lagen damit um 4,0% über dem Vorjahr.
- Die Steigerung ist im Wesentlichen auf die im Geschäftsjahr wirksam gewordenen Sollmietenerhöhungen im Zuge der Erstvermietung der bereits 2024 fertiggestellten Projekte sowie auf die turnusmäßige Mieterhöhung zum 01.07.2025 gemäß § 558 BGB zurückzuführen.

Entwicklung Bestandsportfolio

Anzahl eigener Mietwohnungen



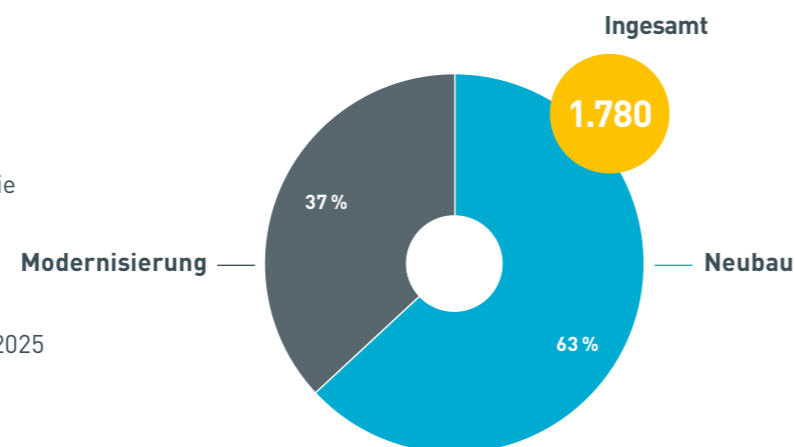
Baustatistik Neubau und (energetische) Modernisierungen



■ Anzahl Baubeginne ■ Anzahl Fertigstellungen
■ Bauvolumen ■ Bauüberhang

Fokus

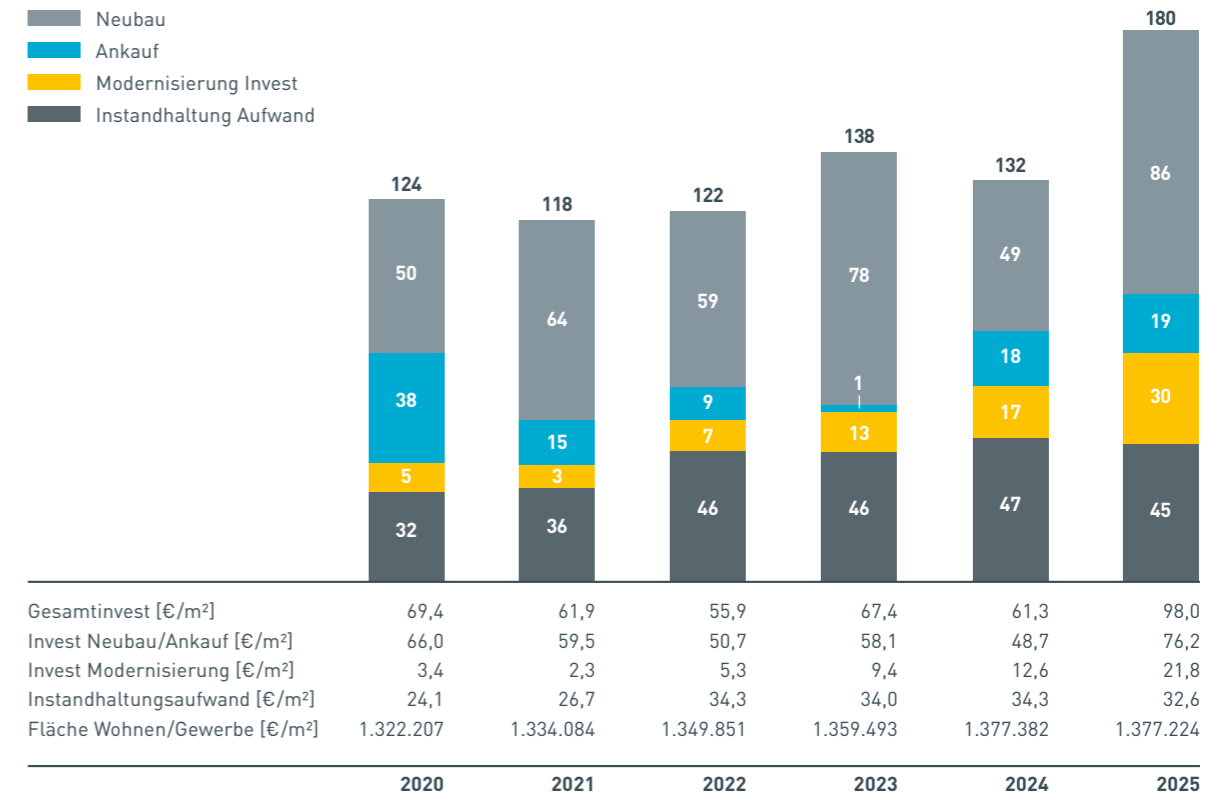
- Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 hält die SWSG 20.002 Wohnungen im Bestand.
- Im Geschäftsjahr 2025 hatte die SWSG ein Bauvolumen von insgesamt 1.780 Wohnungen – der Bauüberhang per 31.12.2025 beträgt 1.193 Wohnungen.



Investition & Instandhaltung

180 Mio. EUR Investition im Geschäftsjahr 2025

Investitionen und Instandhaltungsaufwand in MEUR



Fokus

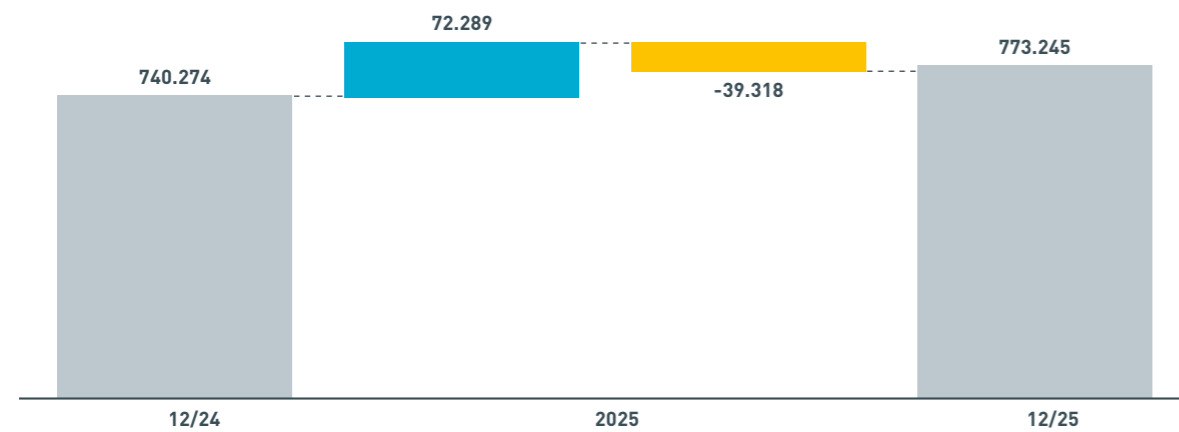
- Branchenüberdurchschnittliche Investitionen in den Bereichen Neubau & Bestand → 2020 bis 2025 wurden 800 Millionen EUR investiert.
- Leicht sinkende Instandhaltungsaufwendungen → Niveau mit 32,6 EUR/m² dennoch überdurchschnittlich.
- Rekord-Neubauinvestitionen im Geschäftsjahr 2025.

Entwicklung Fremdkapital & Finanzierungskennzahlen

Resiliente Finanzkraft trotz gezieltem Aufbau der Finanzverbindlichkeiten

Entwicklung Finanzverbindlichkeiten 12.2022–12.2025 in TEUR

■ Finanzverbindlichkeiten
■ Aufnahme Darlehen
■ Tilgung inkl. Tilgungszuschüsse



Kennzahlen	2024	2025	Ziel
Tilgungskraft [x-fach]	1,6	2,6	> 1,6
Dynamischer Verschuldungsgrad [Jahre]	18,9	12,1	< 20
EBITDA/ Finanzverbindlichkeiten [%]	8,8	10,1	> 6,5

Fokus

- Trotz gezieltem Aufbau der Finanzverbindlichkeiten auf 773.245 TEUR entwickeln sich die Finanzkennzahlen branchenüberdurchschnittlich und erfüllen die strategischen Zielvorgaben.
- Aufgrund der Eigenkapitalzuführung der Gesellschafterin im Geschäftsjahr wurde auf eine maximale Darlehensvaluierung verzichtet.
- Durch ein effizientes Darlehensmanagement konnten strategische Beleihungsspielräume geschaffen werden.

Zahlen und Fakten

- 36 Kennzahlen
- 54 Lagebericht
- 70 Jahresabschluss

Wirtschaftlich starke SWSG

KENNZAHL	2021	2022	2023	2024	2025	Einheit	Bewertung	VSME-Referenz*
Gesamtinvestition								
Gesamtinvestition	118,2	121,3	137,8	131,7	179,9	Mio. €	↻	
davon Investitionen in den Bestand	38,8	52,9	58,9	64,7	75,0	Mio. €	↻	
davon bewohnte Modernisierung	1,07	7,89	9,53	9,66	19,00	€/m ²	↻	
davon unbewohnte Modernisierung	2,09	5,05	4,89	5,21	10,23	€/m ²	↻	
davon geplante Instandhaltung	11,64	12,98	14,12	15,61	13,71	€/m ²	↑	
davon laufende Instandhaltung	15,65	15,06	15,40	16,29	19,38	€/m ²	↑	
davon Investitionen Neubau	64,3	59,3	77,7	49,4	85,8	Mio. €	↻	
davon Investitionen Ankauf	15,1	9,1	1,2	17,6	19,1	Mio. €	→	
Neubauquote								
Neubauquote	1,1	1,7	1,5	1,4	0,5	%	↘	
Fertiggestellte Mietwohnungen								
Fertiggestellte Mietwohnungen	199	286	289	271	43	Anzahl	↘	
Fertiggestellte Eigentumswohnungen								
Fertiggestellte Eigentumswohnungen	0	25	0	0	59	Anzahl	↻	
Altersstruktur des Wohnungsbestands								
Baujahr 1959 und früher	28,1	27,4	27,3	26,4	25,7	%	↻	
Baujahr 1960–1969	7,2	7,1	7,0	6,9	6,9	%	↻	
Baujahr 1970–1979	9,3	9,5	9,5	9,4	9,4	%	↻	
Baujahr 1980–1989	6,1	5,9	5,8	5,7	5,8	%	↻	
Baujahr 1990–1999	15,4	15,0	14,8	14,6	14,6	%	↻	
Baujahr 2000–2009	14,8	14,4	14,2	14,0	14,1	%	↻	
Baujahr 2010 und später	19,1	20,7	21,4	23,0	23,5	%	↻	
Eigenkapitalquote I								
Eigenkapitalquote	33,4	33,0	35,3	37,7	41,2	%	↑	
Eigenkapitalquote II								
Eigenkapitalquote II	38,0	37,4	39,3	43,2	46,2	%	↑	
Fremdkapitalquote								
Fremdkapitalquote	66,6	67,0	64,7	62,3	58,8	%	↑	
Eigenkapitalrentabilität								
Eigenkapitalrentabilität	66,6	67,0	64,7	2,6	2,9	%	↻	
Gesamtkapitalrentabilität								
Gesamtkapitalrentabilität	3,5	2,1	2,3	1,8	2,1	%	↻	
EBITDA/Finanzverbindlichkeiten								
EBITDA/Finanzverbindlichkeiten	9,1	7,9	8,0	8,8	10,1	%	↑	

Wirtschaftlich starke SWSG

KENNZAHL	2021	2022	2023	2024	2025	Einheit	Bewertung	VSME-Referenz
Dynamischer Verschuldungsgrad								
Dynamischer Verschuldungsgrad	13,2	21,4	17,6	18,9	12,1	Jahre	↑	
Tilgungskraft								
Tilgungskraft ¹⁾	2,6	1,5	1,8	1,6	2,6	x-fach	↑	
Zinsdeckung								
Zinsdeckung	12,7	12,9	14,8	14,4	15,4	%	↻	
Kapitaldienstdeckung								
Kapitaldienstdeckung	32,5	33,4	36,1	35,0	33,8	%	↻	
Mietenmultiplikator (Buchwerte)								
Mietenmultiplikator (Buchwerte)	9,08	9,05	9,23	9,46	9,19	x-fach	↻	
Net Asset Value								
Net Asset Value	1.965	2.141	2.106	1.834	1.828	€/m ²	↻	
Umsatzerlöse								
Umsatzerlöse	163.424.513	181.313.803	173.910.373	185.618.663	208.667.719	€	→	B1–24e
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	162.905.347	167.911.287	173.317.847	184.408.961	191.817.816	€	→	
Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft	0	12.831.000	0	0	15.537.635	€	→	
Jahresüberschuss								
Jahresüberschuss	15.929.498	9.500.932	11.998.132	15.060.560	20.354.803	€	↻	
Bilanzsumme								
Bilanzsumme	1.353.000.000	1.399.700.000	1.483.300.000	1.559.800.000	1.722.300.000	€	↻	B1–24e
Bilanzgewinn								
Bilanzgewinn	5.106.048	5.006.980	5.205.112	5.865.672	6.020.475	€	↻	
Fällige Mietforderungen								
Fällige Mietforderungen	0,93	1,11	1,10	1,38	1,41	%	↻	
Anlagevermögen								
Anlagevermögen	1.282.727.498	1.323.798.519	1.380.667.801	1.428.994.410	1.525.442.686	€	↻	
Umlaufvermögen								
Umlaufvermögen	70.117.052	75.714.236	102.442.368	130.565.665	196.501.977	€	↻	
Eigenkapital								
Eigenkapital	441.307.597	461.631.980	523.630.112	588.690.672	709.045.475	€	↻	

*Der „Voluntary Standard for Sustainability Reporting by Small and Medium Sized Enterprises“ (VSME) ist ein freiwilliger Berichtsstandard, der speziell für kleine und mittlere Unternehmen entwickelt wurde, um ihre Nachhaltigkeitsleistung strukturiert, vergleichbar und an europäischen Vorgaben orientiert darzustellen.

Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: ↑ sehr hoch ↻ hoch → mittel ↘ gering ↙ sehr gering

Diese Rubrik beinhaltet einen groben Überblick über unsere wirtschaftlichen Kennzahlen. Einen umfassenden Einblick in unsere Finanzkennzahlen bietet das Kapitel Jahresabschluss.

¹⁾ Planmäßige Tilgungen

Wirtschaftlich starke SWSG

KENNZAHL	2021	2022	2023	2024	2025	Einheit	Bewertung	VSME-Referenz
Cashflow								
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	62.714.610	40.530.763	49.698.844	45.160.927	67.787.360	€	↻	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-90.671.857	-75.949.539	-92.255.298	-79.556.632	-128.639.075	€	↻	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	27.203.914	35.081.831	54.809.206	40.502.939	133.505.358	€	↻	
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.030.745	9.693.799	21.946.551	28.053.785	100.707.427	€	↻	
EBITDA								
EBITDA	65.284.872	58.654.875	60.846.407	65.482.164	78.352.585	€	↻	
Ergebnisse vor Steuern								
Ergebnisbeitrag HBW	21.565.804	10.657.517	12.753.921	15.870.491	18.899.431	€	↻	
Ergebnisbeitrag Sonstiges	-868.865	3.073.524	-56.246	990.777	7.596.932	€	⇒	
operatives Betriebsergebnis	20.696.940	13.731.041	12.697.675	16.861.268	26.496.363	€	↻	
Anlagenintensität								
Anlagenintensität	94,8	94,6	93,1	91,6	88,6	%	↻	
Innenfinanzierungsgrad I								
Innenfinanzierungsgrad I	63,6	40,5	41,0	40,4	64,3	%	↑	
Innenfinanzierungsgrad II								
Innenfinanzierungsgrad II	34,6	5,8	10,8	7,6	33,8	%	↑	
Durchschnittliche Buchwerte je m² (Wohn-/Nutzfläche)								
Durchschnittliche Buchwerte je m² (Wohn-/Nutzfläche)	846,23	859,03	893,59	926,05	939,06	€/m²	↻	
Durchschnittliches langfristiges Fremdkapital je m² (Wohn-/Nutzfläche)								
Durchschnittliches langfristiges Fremdkapital je m² (Wohn-/Nutzfläche)	537,10	553,46	559,43	537,45	561,45	€/m²	↻	
Anlagendeckungsgrad II								
Anlagendeckungsgrad II	96,00	96,30	97,80	97,60	101,51	%	↻	

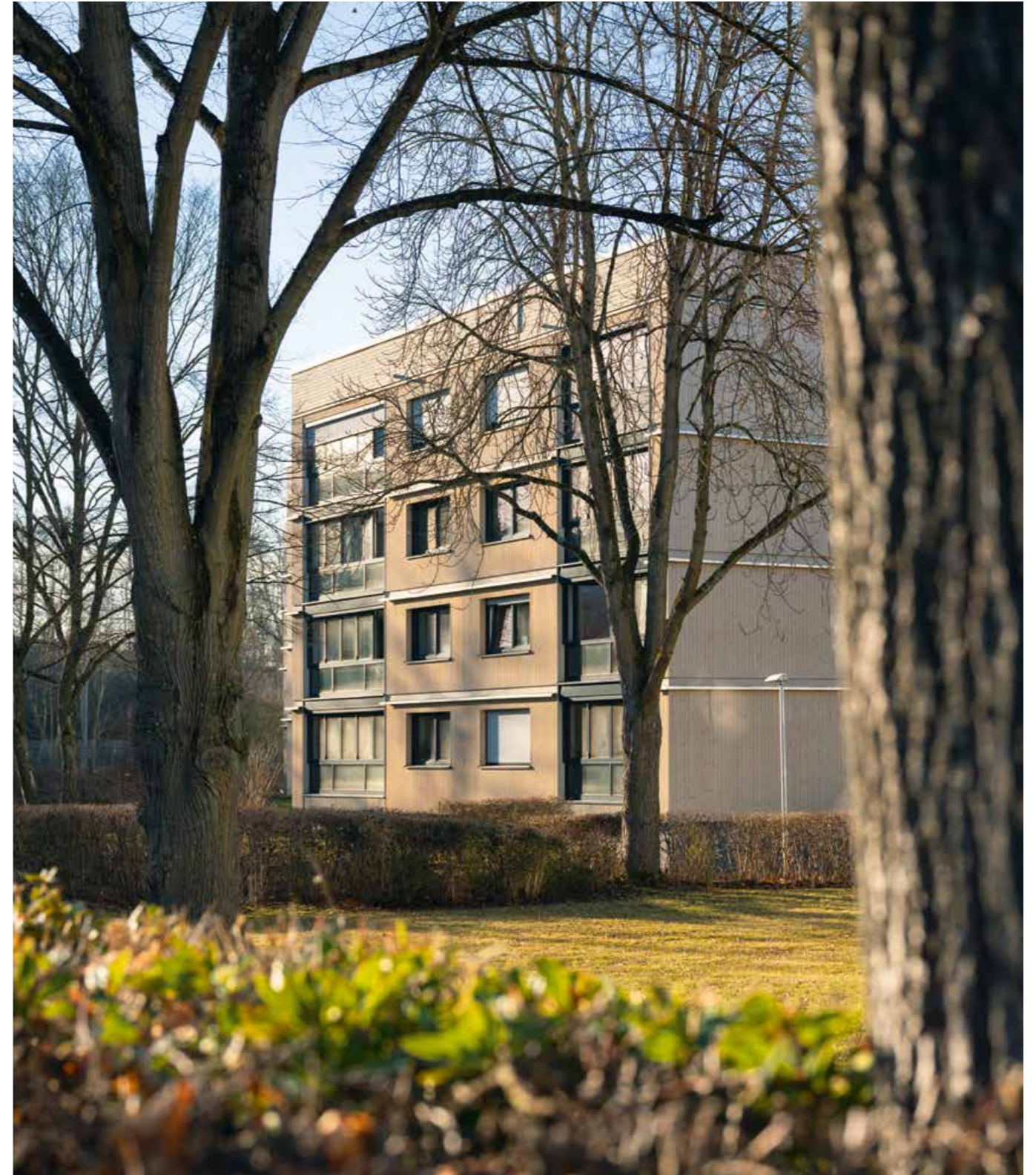
Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: ↑ sehr hoch ↻ hoch ⇒ mittel ↘ gering ↓ sehr gering

Ergänzende qualitative Angaben nach VSME

VSME	Beschreibung	Inhalt/Kommentar
Allgemeine Information		
B1 – 24a	Modulauswahl	Option B: Basismodul und Zusatzmodul
B1 – 24b	Ausgelassene Angaben	Keine Auslassung von Angaben.
B1 – 24c	Berichtsrahmen	Der Berichtsrahmen umfasst alle Tätigkeiten der SWSG. Die umweltrelevanten Angaben der Verwaltungsstandorte werden in unserer Umwelterklärung veröffentlicht.
B1 – 24e	Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
B1 – 24e	NACE-Code	68321 – Verwaltung von Wohngrundstücken, Wohngebäuden und Wohnungen für Dritte 68201 – Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleasteten Wohngrundstücken, Wohngebäuden und Wohnungen 68202 – Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleasteten Gewerbegrundstücken und Nichtwohngebäuden 68101 – Kauf und Verkauf von eigenen Wohngrundstücken, Wohngebäuden und Wohnungen 68102 – Kauf und Verkauf von eigenen Gewerbegrundstücken und Nichtwohngebäuden 41102 – Bauträger für Nichtwohngebäude 41103 – Bauträger für Wohngebäude
B1 – 24e	Standorte und Geoposition	Augsburger Straße 696, 70329 Stuttgart (Zentrale): 48° 45' 42.3" N / 9° 16' 11.4" E Rostocker Straße 2-6, 70376 Stuttgart (Geschäftsstelle): 48° 48' 58.9" N / 9° 12' 31.0" E
B1 – 25	Nachhaltigkeitszertifikate	Die SWSG ist nach EMAS (Umweltmanagement) sowie nach We Impact (Nachhaltigkeitsmanagement) zertifiziert.
C1 – 47a	Produkte und Dienstleistungen	Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zählt mit über 20.000 eigenen Mietwohnungen zu den großen kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland. Erklärtes Ziel ist es, lebens- und preiswerten Wohnraum bereitzustellen und die Attraktivität Stuttgarts als Wohnstandort auszubauen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SWSG verfügen sowohl über reichhaltige Expertise in der Bestandsbewirtschaftung als auch in der Realisierung von Modernisierungs- und Neubauprojekten sowie in den Bereichen der Quartiers- und Stadtentwicklung. Mit nachhaltigen Investitionen in den Wohnungsbestand verwirklicht die SWSG ihre Klimamission 2035.
C1 – 47b	Märkte	Die SWSG ist als kommunales Wohnungsunternehmen mit Sitz in Stuttgart ausschließlich im Stadtgebiet Stuttgart tätig. Der wesentliche Markt ist der regionale Wohnraummietmarkt (B2C) mit Schwerpunkt auf der Vermietung von Wohnungen an private Haushalte. Darüber hinaus vermietet die SWSG Gewerbeflächen sowie Stellplätze und Garagen und ist ergänzend im Bauträgergeschäft tätig.
C1 – 47c	Geschäftsbeziehungen	Siehe S. 54 („Unsere Strategie und Unternehmensziele“)
C1 – 47d	Nachhaltigkeit in der Unternehmensstrategie	Siehe S. 54 („Unsere Strategie und Unternehmensziele“)

Ergänzende qualitative Angaben nach VSME

VSME	Beschreibung	Inhalt/Kommentar
Allgemeine Information		
B2 – 26a und 26c	Nachhaltigkeitspraktiken und zukünftige Initiativen	<p>Klimawandel: Siehe Geschäftsbericht 2024, S. 38 ff. („Auf dem Weg – Die Umsetzung der SWSG-Klimastrategie“)</p> <p>Mitarbeitende: Siehe Perspektiven, S.52 ff. („Sinnstiftend, flexibel, zukunftsorientiert“)</p> <p>Mieterinnen und Mieter: Auftrag der SWSG ist es, bezahlbaren Wohnraum in Stuttgart zur Verfügung zu stellen. Die SWSG verfolgt eine sozial ausgewogene Mietenstrategie und nimmt nur in einem dreijährigen Turnus moderate Mietanpassungen vor.</p> <p>Die Mietanpassungen unterscheiden sich nach Bestandsart (frei finanzierter Bestand, klassisch öffentlich geförderter Bestand/Satzungsmieten sowie Bestände aus Landeswohnraumförderungsprogrammen) und berücksichtigen jeweils spezifische mietrechtliche Vorgaben und interne Kappungsgrenzen. Zur zusätzlichen sozialen Abfederung bietet die SWSG für besonders belastete Haushalte die Möglichkeit einer individuellen Mietbelastungsprüfung an, bei der die Mietbelastung in Relation zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen betrachtet und im Bedarfsfall zeitlich befristet bezuschusst wird. https://www.swsg.de/wohnen/mietanpassung-2025.html</p>
B2 – 26b	Nachhaltigkeitsstrategien	<p>Erhöhung des Wohnungsbestandes Lebenswerte Quartiere schaffen Bezahlbaren Wohnraum bereitstellen Leistungsfähige SWSG Klimaneutrales Wohnen Siehe hierzu: https://www.swsg.de/swsg/unsere-geschaeftsmodell.html</p>
B2 – 26d	Nachhaltigkeitsziele	<p>Strategische Zielvorgaben für die SWSG vgl. hierzu: https://www.swsg.de/swsg/unsere-geschaeftsmodell.html</p>
C2 – 48	Beschreibung der Praktiken, Strategien und künftigen Initiativen	Siehe B2 – 26 a–d.
C2 – 49	Verantwortlichkeit	Die Gesamtverantwortung für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie trägt die Geschäftsführung.
Governance		
C8 – 64	Ausschluss von den EU-Referenz-Benchmarks	Kein Ausschluss.



SWSG als Heimatgeber

KENNZAHL	2021	2022	2023	2024	2025	Einheit	Bewertung	VSME-Referenz
Miethausbestand								
Eigene Mietwohnungen	19.187	19.580	19.824	20.093	20.002	Anzahl	⬆️	
Wohnfläche gesamt	1.271.926	1.289.732	1.300.028	1.316.657	1.312.345	m ²	⬆️	
Eigene Gewerbeeinheiten	402	408	407	402	402	Anzahl	⬆️	
Gewerbefläche gesamt	62.158	60.119	59.465	60.725	64.880	m ²	⬆️	
Garagen-/Tiefgaragenplätze	8.089	8.130	8.298	8.400	8.474	Anzahl	⬆️	
Außenstellplätze	2.693	2.730	2.740	2.747	2.727	Anzahl	⬆️	
Durchschnittliche Wohnungsgröße	66	66	66	66	65,6	m ²	⬆️	
Durchschnittliche Gewerbegröße	144	147	146	151,1	161,0	m ²	⬆️	
Marktanteil SWSG an öffentlich geförderten Wohnungen								
Öffentlich geförderte Wohnungen SWSG	7.623	7.788	7.807	8.023	8.052	Anzahl	⬆️	
Marktanteil SWSG an öffentlich geförderten Wohnungen	51,3	51,4	51,3	52,7	52,9	%	⬆️	
Fertiggestellte Mietwohnungen								
Fertiggestellte Mietwohnungen	199	286	289	271	43	Anzahl	⬇️	
davon frei finanzierte Wohnungen	44	23	17	77	14	Anzahl	⬇️	
davon Sozialmietwohnungen	121	106	41	192	22	Anzahl	➡️	
davon Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	34	0	0	2	7	Anzahl	➡️	
davon Personalwohnungen	0	157	231	0	0	Anzahl	⬆️	
Fertigstellungen alle Projektarten (Wohnen)								
Fertigstellungen alle Projektarten (Wohnen)	238	422	445	1.088	587	Anzahl	➡️	
davon Neubau	199	311	289	271	102	Anzahl	➡️	
davon Mietwohnungen	199	286	289	271	43	Anzahl	⬇️	
davon Eigentumswohnungen	0	25	0	0	59	Anzahl	➡️	
davon Modernisierung	39	111	156	817	485	Anzahl	↻️	
davon unbewohnte Modernisierung	39	38	47	32	0	Anzahl	⬇️	
davon bewohnte Modernisierung	0	73	109	785	485	Anzahl	↻️	
Wohnungsgemeinde freifinanzierter Wohnungsneubau (fertiggestellte WE)								
Anteil 1-Personen-Haushalte	26,2	82,2	90,5	32,4	0,0	%	➡️	
Anteil 2-Personen-Haushalte	23,0	1,8	1,6	17,6	57,1	%	➡️	
Anteil 3-Personen-Haushalte	16,4	3,1	3,7	14,9	21,4	%	➡️	
Anteil 4-Personen-Haushalte	18,0	5,3	1,1	16,2	21,4	%	➡️	
Anteil 5-Personen-Haushalte und größer	16,4	7,6	3,2	18,9	0,0	%	➡️	

SWSG als Heimatgeber

KENNZAHL	2021	2022	2023	2024	2025	Einheit	Bewertung	VSME-Referenz
Wohnungsgemeinde geförderter Wohnungsneubau (fertiggestellte WE)								
Anteil 1-Personen-Haushalte	15,3	30,7	26,9	32,8	0,0	%	➡️	
Anteil 2-Personen-Haushalte	34,0	24,2	26,9	14,8	6,9	%	➡️	
Anteil 3-Personen-Haushalte	17,4	27,5	19,2	24,6	31,0	%	➡️	
Anteil 4-Personen-Haushalte	23,6	15,4	15,4	11,5	62,1	%	➡️	
Anteil 5-Personen-Haushalte und größer	9,7	2,2	11,5	16,4	0,0	%	➡️	
Durchschnittsmiete im Bestand								
Durchschnittsmiete im Bestand	7,60	7,89	7,99	8,16	8,55	€/m ² /Monat	⬆️	
Mietencluster Wohnungsbestand								
bis 300 € je Wohnung	10,5	8,7	8,3	7,4	6,1	%	⬆️	
301 €–450 € je Wohnung	31,9	30,4	29,2	29,0	25,8	%	⬆️	
451 €–600 € je Wohnung	33,0	33,4	32,7	32,5	29,8	%	⬆️	
ab 601 € je Wohnung	24,6	27,5	29,8	31,1	38,3	%	⬆️	
Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete)								
< 5,50 €/Quadratmeter	11,7	10,0	9,6	8,6	6,0	%	⬆️	
5,50–7,50 €/Quadratmeter	32,1	28,0	25,5	24,3	19,1	%	⬆️	
7,50–8,50 €/Quadratmeter	28,7	26,0	25,1	24,2	23,7	%	⬆️	
8,50–9,50 €/Quadratmeter	17,1	22,6	23,8	24,0	23,7	%	⬆️	
> 9,50 €/Quadratmeter	10,4	13,4	16,0	18,9	27,4	%	⬆️	
Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße in Quadratmeter								
< 45 Quadratmeter	12,0	13,1	13,9	14,1	13,8	%	➡️	
45–60 Quadratmeter	28,3	27,9	27,5	27,6	27,7	%	↻️	
60–75 Quadratmeter	27,7	27,4	27,0	26,8	26,9	%	↻️	
75–90 Quadratmeter	21,5	21,3	21,2	21,1	21,1	%	↻️	
> 90 Quadratmeter	10,5	10,4	10,4	10,4	10,5	%	➡️	
Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl								
1-Zimmer-Wohnungen	6,3	7,5	8,2	8,2	8,3	%	➡️	
2-Zimmer-Wohnungen	30,3	30,0	30,0	30,3	30,1	%	↻️	
3-Zimmer-Wohnungen	46,3	45,6	45,0	44,5	44,7	%	↻️	
4-Zimmer-Wohnungen	15,0	14,8	14,7	14,7	14,7	%	↻️	
≥ 5-Zimmer-Wohnungen	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	%	➡️	

Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: ⬆️ sehr hoch ↻️ hoch ➡️ mittel ⬇️ gering ⬇️ sehr gering

SWSG als Heimatgeber

KENNZAHL	2021	2022	2023	2024	2025	Einheit	Bewertung	VSME-Referenz
Mieterfluktuation (nach SWSG)								
Mieterfluktuation ohne Modernisierungsmaßnahmen/Abriss/Neubau oder Verkauf	5,2	4,6	4,5	4,1	4,4	%	↗	
Mieterfluktuation (nach SWSG)	5,7	5,0	5,1	4,5	4,6	%	↗	
Bewirtschaftungsbedingter Leerstand								
Bewirtschaftungsbedingte Leerstände	0,4	0,2	0,2	0,4	0,3	%	↑	
Durchschnittliche Mietvertragsdauer								
Durchschnittliche Mietvertragsdauer	13,4	12,5	12,6	12,6	12,7	Jahre	↑	
Umzugsquote SWSG (nach Abriss/Neubau bzw. unbewohnter Modernisierung)								
Wegzug von SWSG	10,1	18,8	9,2	5,5	33,3	%	↗	
Umzug/Rückzug in SWSG-Wohnung	89,9	81,3	90,8	94,5	66,7	%	↗	
Umsetzungskosten								
Umsetzungskosten	187.721	175.827	325.327	467.720	315.695	€	↗	
Objektbetreuerbüros im Quartier								
Objektbetreuerbüros im Quartier	29	29	29	32	32	Anzahl	↗	
Wohnen auf Probe (Freie Träger der Wohnungsnotfallhilfe)								
Anzahl Wohnungen im jährlichen Kontingent	20	20	20	20	20	Anzahl	↑	
Anzahl daraus resultierender Mietverträge (kumuliert)	81	93	102	109	117	Anzahl	➔	
Wohnen für besondere Bedarfsgruppen								
Wohnen für besondere Bedarfsgruppen	64	66	66	66	66	Anzahl	↑	
Beirat der Mietervertreter/innen								
Beirat der Mietervertreter/innen	46	51	47	46	45	Anzahl	-	
Fürsorgeunterkünfte (FUK)								
Fürsorgeunterkünfte (FUK) gesamt	445	432	432	423	423	Anzahl	↗	
Versorgungsfälle	46	69	71	64	99	Anzahl	-	
Durchschnittsalter Bewohner Gesamtbestand								
Durchschnittsalter Bewohner Gesamtbestand	54,0	54,1	54,4	54,6	54,9	Jahre	-	
Wohnungen mit Belegungsbindung								
Anteil geförderte Wohnungen	41,0	40,2	40,0	40,4	40,7	%	↑	
Anteil Wohnungen mit Belegungsrechten inkl. geförderter Wohnungen	71,0	70,1	69,4	70,1	70,3	%	↑	

SWSG als Heimatgeber

KENNZAHL	2021	2022	2023	2024	2025	Einheit	Bewertung	VSME-Referenz
Barrierefreie Neubauwohnungen								
Gesamtzahl barrierefreie Wohnungen	633	713	761	807	856	Anzahl	↗	
Fertiggestellte barrierefreie Wohnungen Neubau	80	76	46	49	22	Anzahl	↗	
Fertiggestellte barrierefreie Wohnungen Umnutzung	0	4	2	20	0	Anzahl	↗	
Anteil fertiggestellte barrierefreie Wohnungen an Neubauwohnungen	40,2	32,8	16,6	25,5	51,2	%	↗	
Wohnungen mit Aufzug erschlossen								
Wohnungen mit Aufzug erschlossen	25,1	25,4	25,6	25,7	28,3	%	➔	
Kundenzufriedenheitsanalyse								
Zufriedenheit mit Wohnung	-	-	-	86	-	%	-	
Zufriedenheit mit Wohnumfeld	-	-	-	85	-	%	-	
Zufriedenheit mit Schadensbearbeitungsprozess	-	-	-	84	-	%	-	
Zufriedenheit mit Kundenservice	-	-	-	80	-	%	-	
Weiterempfehlungsbereitschaft an Freunde/Bekannte	-	-	-	92	-	%	-	
Zufriedenheit Preis-Leistungsverhältnis	-	-	-	83	-	%	-	

Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: ↑ sehr hoch ↗ hoch ➔ mittel ↘ gering ↓ sehr gering

Nachhaltig sozial

KENNZAHL	2021	2022	2023	2024	2025	Einheit	Bewertung	VSME-Referenz
Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit								
Kosten für Quartiersentwicklung und -arbeit	81.500	96.000	133.000	99.066	119.436	€	↗	
davon Nachbarschafts- und Mieterfeste	0	17.000	54.000	20.066	40.436	€	→	
davon Quartiersentwicklung und -arbeit	81.500	79.000	79.000	79.000	79.000	€	↑	
Spenden								
Spenden	128.792	129.763	129.722	138.405	146.806	€	↑	
davon Hilfe und Beratung für Bewohner	29.250	45.000	31.300	36.607	38.206	€	-	
davon Quartiersentwicklung und -arbeit	53.680	42.130	45.662	56.888	65.950	€	-	
davon Bildung	15.862	24.633	18.100	24.750	21.400	€	-	
davon Integration	30.000	18.000	34.660	20.160	21.250	€	-	
Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit / Spenden gesamt								
Ausgaben für Quartiersentwicklung und -arbeit/Spenden	210.292	225.763	262.722	237.471	266.242	€	↑	
Anzahl Kindertagesstätten								
Anzahl Kindertagesstätten	40	40	39	40	41	Anzahl	↑	
Anzahl Begegnungsstätten								
Anzahl Begegnungsstätten	9	9	9	10	10	Anzahl	↑	
Betreute Wohnungen für Senioren								
Betreute Wohnungen für Senioren	351	351	351	351	351	Anzahl	→	
Pflege-Wohngemeinschaften								
Pflege-Wohngemeinschaften	3	3	3	3	3	Anzahl	↗	
Plätze in Pflege-Wohngemeinschaften	25	25	25	25	25	Anzahl	↗	
Beratungsfälle zu alters-/behindertengerechten Anpassungen der Wohnung oder des Wohnumfelds								
Beratungsfälle zu alters-/behindertengerechten Anpassungen der Wohnung oder des Wohnumfelds	49	32	53	47	84	Anzahl	→	
Aufgabenschwerpunkte im Sozialmanagement								
Klassische soziale Einzelhilfe	65,0	61,8	79,3	74,1	80,1	%	-	
Quartiersentwicklung Gemeinwesenarbeit Prävention	17,0	18,0	13,5	14,1	11,1	%	-	
Kommunikation und Netzwerkarbeit	5,0	5,2	3,2	6,2	2,2	%	-	
Organisationsentwicklung und Projekte	8,0	8,8	3,0	3,8	2,9	%	-	
Sonderaufgaben, Koordination Serviceangebote	5,0	6,2	1,0	1,8	4,6	%	-	

Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: ↑ sehr hoch ↗ hoch → mittel ↘ gering ↓ sehr gering

Nachhaltig sozial

KENNZAHL	2021	2022	2023	2024	2025	Einheit	Bewertung	VSME-Referenz
Fallzahlen des Sozialmanagements								
Fälle im Konfliktmanagement	188	183	149	182	171	Anzahl	-	
Mietschuldnerberatungsfälle	688	717	698	641	653	Anzahl	-	
Sozialberatungsfälle	337	319	410	479	442	Anzahl	-	
Fallzahlen des Sozialmanagements gesamt	1.213	1.219	1.257	1.302	1.266	Anzahl	-	

Ergänzende qualitative Angaben nach VSME

VSME	Beschreibung	Inhalt/Kommentar
Soziales		
B10 – 42a	Mindestlohn	Die SWSG vergütet alle Beschäftigten nach dem Tarif des öffentlichen Dienstes (TVöD-V, TVöD-VKA), dessen Entgeltsystematik einer zugrunde liegenden Entgeltordnung unterliegt mit fest definierten Eingruppierungsregeln. Die Beschäftigten der SWSG werden auf Basis des Tarifvertrages und der Tarifbindung unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestlohns vergütet.
B10 – 42c	Abdeckung von Tarifverträgen	100% der Beschäftigten sind vom dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes (TVöD-V, TVöD-VKA) abgedeckt.
C6 – 61a	Verhaltenskodex für eigene Mitarbeiter/innen	Die SWSG verfügt über einen verbindlichen Werte- und Verhaltensrahmen für ihre Mitarbeitenden. Grundlage sind die fünf internen Unternehmenswerte „Miteinander arbeiten“, „Miteinander umgehen“, „Miteinander sprechen“, „Miteinander erfolgreich sein“ und „Miteinander leben“. Sie stehen unter anderem für gegenseitige Anerkennung und Loyalität, einen fairen und respektvollen Umgang, offene und ehrliche Kommunikation, vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie die Unterstützung bei der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Die Unternehmenswerte sind auf der Karriereseite der SWSG veröffentlicht: https://jobs.swsg.de .
		Die SWSG hält alle geltenden deutschen Gesetze ein und trägt damit zur Achtung und Sicherstellung der Menschenrechte im eigenen Geschäftsbetrieb bei.
C6 – 61c	Beschwerdemechanismus eigene Mitarbeiter/innen	Für Mitarbeitende der SWSG bestehen mehrere etablierte Wege zur Einreichung und Bearbeitung von Beschwerden. Hierzu zählen die Mitbestimmungs- und Beteiligungsrechte des Betriebsrats, der dienstliche Weg über die vorgesetzte Führungskraft, die Personalabteilung sowie eine unabhängige Hinweisgeberstelle.
C7 – 62a	Bestätigte Vorfälle Menschenrechtsverletzung unter eigenen Mitarbeiter/innen	Keine.
C7 – 62c	Bestätigte Vorfälle Menschenrechtsverletzung in der Wertschöpfungskette	Keine.

SWSG als Arbeitgeber

KENNZAHL	2021	2022	2023	2024	2025	Einheit	Bewertung	VSME-Referenz
Mitarbeiter/innen nach Vollzeit								
Mitarbeiter/innen	174,4	178,0	186,0	195,0	199,0	FTE	⬆️	
Auszubildende/Trainees/ Werkstudent/innen	10,0	8,0	10,0	15,0	14,0	FTE	⬆️	
Mitarbeiter/innen nach Vollzeit	184,4	186,0	195,0	213,0	213,0	FTE	⬆️	
Mitarbeiter/innen								
Mitarbeiter/innen	206	208	212	224	228	Köpfe	⬆️	B1-25e
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	196	200	202	209	214	Köpfe	⬆️	
Auszubildende/Trainees/ Werkstudent/innen	10	8	10	15	14	Köpfe	⬆️	
Anzahl der Selbstständigen und Zeitarbeitskräfte								
Anzahl der Selbstständigen und Zeitarbeitskräfte	0	0	0	0	0	Köpfe	⬆️	C5-60
Anteil Mitarbeiter/innen								
Anteil Mitarbeiterinnen	49,0	50,0	50,0	48,1	53,3	%	⬆️	
Anteil Mitarbeiter	51,0	50,0	50,0	51,9	46,7	%	⬆️	
Zahl der Mitarbeiter/innen nach Geschlecht*								
Zahl der Mitarbeiterinnen	-	-	-	-	128	Köpfe		B8-39b
Zahl der Mitarbeiter	-	-	-	-	116	Köpfe		B8-39b
Zahl der Mitarbeiter/innen nach Art des Arbeitsvertrags*								
Zahl der unbefristeten Mitarbeiter/innen	-	-	-	-	237	Köpfe		B8-39a
Zahl der befristeten Mitarbeiter/innen	-	-	-	-	7	Köpfe		B8-39a
Altersstruktur der Mitarbeiter/innen								
30 Jahre oder jünger	13,9	16,7	20,0	21,5	22,9	%	⬆️	
31-40 Jahre alt	25,2	26,0	25,0	24,9	25,0	%	⬆️	
41-50 Jahre alt	23,8	24,5	22,7	20,6	19,3	%	⬆️	
51 Jahre und älter	37,1	32,8	32,3	33,0	32,8	%	⬆️	
Weiterbildungsstunden je Beschäftigten nach Geschlecht								
Weiterbildungsstunden Mitarbeiterinnen pro Jahr	-	-	-	-	13,4	Stunden		B10-42d
Weiterbildungsstunden Mitarbeiter pro Jahr	-	-	-	-	13,9	Stunden		B10-42d
Führungskräfte								
Führungskräfte Geschlechterverhältnis								
Quotient aus der Anzahl weiblicher und männlicher Führungskräfte	0,53	0,58	0,58	0,43	0,42	Quotient	➡️	C5-59

*inklusive ruhender Arbeitsverhältnisse

Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: ⬆️ sehr hoch ⬇️ hoch ➡️ mittel ⬇️ gering ⬇️ sehr gering

SWSG als Arbeitgeber

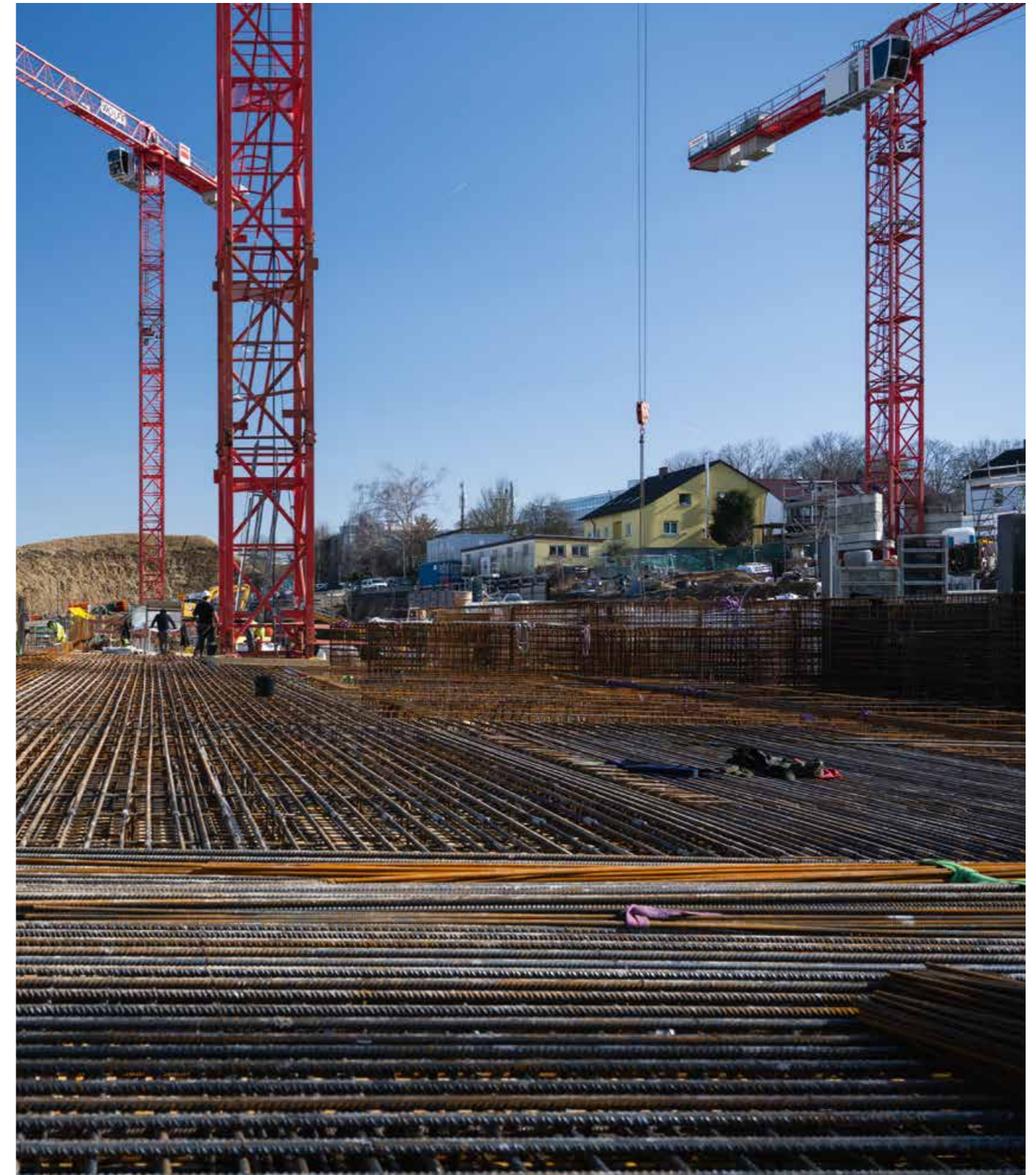
KENNZAHL	2021	2022	2023	2024	2025	Einheit	Bewertung	VSME-Referenz
Führungskräfte gesamt	30	30	32	33	34	Köpfe	-	
davon männlich	19	19	21	25	24	Köpfe	⬇️	
davon weiblich	11	11	11	8	10	Köpfe	⬇️	
Geschäftsführer/innen	2	1	2	2	2	Köpfe	-	
davon männlich	2	1	2	2	2	Köpfe	-	
davon weiblich	0	0	0	0	0	Köpfe	-	
Bereichsleiter/innen	3	3	4	4	4	Köpfe	-	
davon männlich	3	3	4	4	4	Köpfe	-	
davon weiblich	0	0	0	0	0	Köpfe	-	
Abteilungsleiter/innen	10	12	10	10	10	Köpfe	-	
davon männlich	7	8	7	7	7	Köpfe	-	
davon weiblich	3	4	3	3	3	Köpfe	-	
Teamleiter/innen	15	14	17	18	18	Köpfe	-	
davon männlich	7	7	12	11	11	Köpfe	-	
davon weiblich	8	7	5	7	7	Köpfe	-	
Führungskräfte aus eigenem Personal								
Führungskräfte aus eigenem Personal	17	15	16	18	18	Köpfe	-	
Anteil Führungskräfte aus eigenem Personal	56,7	50,0	50,0	54,5	52,9	%	⬆️	
Prozentuales Entgeltgefälle								
Prozentuales Entgeltgefälle zwischen weiblichen und männlichen Beschäftigten	-	-	-	-	11,54	%		B10-42b
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit								
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	10,8	10,2	9,9	9,9	9,5	Jahre	⬆️	
Unternehmenszugehörigkeit								
bis 5 Jahre	41,1	46,6	54,5	56,2	55,3	%	-	
bis 10 Jahre	16,3	16,7	13,2	15,0	16,8	%	-	
bis 20 Jahre	23,3	16,2	15,0	12,9	11,9	%	-	
bis 30 Jahre	16,8	16,7	14,1	11,2	11,1	%	-	
über 30 Jahre	2,5	3,8	3,2	4,7	4,9	%	-	
Teilzeitquote								
Mitarbeiter/innen in Teilzeitbeschäftigung	28	31	32	31	33	Köpfe	⬆️	
Teilzeitquote	13,9	15,2	14,5	13,3	13,5	%	⬆️	
Ausbildungsquote								
Mitarbeiter/innen in der Berufsausbildung	10	8	10	15	14	Köpfe	-	
Ausbildungsquote	5,4	4,2	5,0	7,1	6,5	%	⬆️	

SWSG als Arbeitgeber

KENNZAHL	2021	2022	2023	2024	2025	Einheit	Bewertung	VSME-Referenz
Übernahmequote								
Auszubildende mit Abschluss in der Berichtsperiode	2	3	2	4	2	Köpfe	⬆️	
Übernahmequote	100	100	50	50	100	%	⬆️	
Abwesenheitsquote								
Abwesenheitsquote	2,60	4,80	4,50	4,24	3,92	%	↻	
Mitarbeiterfluktuationsquote								
Mitarbeiterfluktuationsquote	8,2	8,5	7,5	9,6	3,4	%	↻	B8 – 40
Betriebliches Gesundheitsmanagement								
Gesamtkosten für betriebliches Gesundheitsmanagement	96.627	27.137	60.131	63.633	120.283	€	⬆️	
Mitarbeitende, die an Gesundheitsmaßnahmen teilgenommen haben	174	187	195	210	217	Köpfe	⬆️	
Kosten für betriebliches Gesundheitsmanagement je Mitarbeiter/in	555,33	145,12	308,36	303,01	554,30	€	⬆️	
Verletzungen & Berufskrankheiten								
Verletzungen & Berufskrankheiten	0	0	0	0	0	Anzahl	⬆️	B9 – 41a
Todesfälle infolge arbeitsbedingter Verletzungen und Erkrankungen	0	0	0	0	0	Anzahl	⬆️	B9 – 41b
Diskriminierungsvorfälle								
Diskriminierungsvorfälle	0	0	0	0	0	Anzahl	⬆️	
Compliance-Meldungen								
Hinweise zu Compliance-Themen	2	0	2	15	8	Anzahl	⬆️	
davon anerkannte Verstöße	2	0	2	4	1	Anzahl	⬆️	
Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht-monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften								
Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht-monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	€	⬆️	B11 – 43
Mitarbeiterbefragung								
Arbeitsbedingungen	-	-	1,84	-	-	Note		
Zusammenarbeit in der Abteilung	-	-	1,94	-	-	Note		
Unternehmensimage und Identifikation	-	-	2,07	-	-	Note		
Vertrauen in die strategischen Entscheidungen	-	-	1,89	-	-	Note		
Unternehmenskultur	-	-	2,4	-	-	Note		
Geschäftsführung	-	-	1,95	-	-	Note		
Direkte Führungskraft	-	-	1,94	-	-	Note		

Skala: 1 = stimme voll zu/bin sehr zufrieden 2 = stimme eher zu/bin eher zufrieden 3 = teils/teils
4 = stimme eher nicht zu/bin eher nicht zufrieden 5 = stimme nicht zu/bin sehr unzufrieden

Erfüllungsgrad gemäß den strategischen Leitlinien: ⬆️ sehr hoch ↻ hoch ➡️ mittel ⬇️ gering ⬇️ sehr gering



Ökologische Ziele

KENNZAHL	2010	2020	2022	2024	2025	Einheit	VSME-Referenz
Endenergieverbrauch* und Treibhausgasemissionen** für Heizung und Warmwasserversorgung im SWSG-Bestand							
Endenergieverbrauch	199.618	170.002	157.143	156.295		MWh/a	B3 – 29
Endenergieverbrauch klimabereinigt	189.700	194.986	182.699	180.136		MWh/a	
Scope-1-Treibhausgasemissionen				13.787		t CO ₂ e/a	B3 – 30a
Scope-2-Treibhausgasemissionen				8.284		t CO ₂ e/a	B3 – 30b
Scope-3-Treibhausgasemissionen				12.336		t CO ₂ e/a	B3 – 50-53
Treibhausgasemissionen (Scope 1–3)	52.367	39.820	37.489	34.407		t CO ₂ e/a	B3 – 30
Treibhausgasemissionen (Scope 1–3) witterungsbereinigt	49.745	45.660	43.620	39.528		t CO ₂ e/a	
Endenergieverbrauch je m ² Mietfläche	167,3	129,5	116,9	114,1		kWh/(m ² ·a)	
Endenergieverbrauch je m ² Mietfläche klimabereinigt	159,0	148,5	135,9	131,5		kWh/(m ² ·a)	
Treibhausgasemissionen (Scope 1–3) je m ² Mietfläche	43,9	30,3	27,9	25,1		kg CO ₂ e/(m ² ·a)	B3 – 31
Treibhausgasemissionen (Scope 1–3) je m ² Mietfläche klimabereinigt	41,7	34,8	32,4	28,9		kg CO ₂ e/(m ² ·a)	
Treibhausgasintensität (Scope 1–2) je € Umsatz				0,00011		t CO ₂ e/€	B3 – 31

* nach Endenergieverbrauchsdefinition DIN V 18599

** Die Treibhausgasberechnung erfolgt market-based und berücksichtigt ab dem Berichtsjahr 2024 die im März 2025 veröffentlichte Überarbeitung der GdW-Arbeitshilfe 85.

	2010	2020	2022	2024	2025	Zielwert 2010–2030	VSME-Referenz
Reduzierung der klimabereinigten flächenspezifischen Treibhausgasemissionen für Heizung, Warmwasser und Allgemiestrom im SWSG-Bestand gegenüber 2010							
Gesamtreduktion		-19,5%	-25,9%	-35,0%		-35 bis -40%	
davon durch energieeffizienten Neubau, energetische Modernisierung, Transformation der Wärmeversorgung und Betriebsoptimierung		-16,5%	-22,2%	-30,7%		-29%	
davon durch Umstellung des Allgemiestroms auf Ökostrom		-2,0%	-2,0%	-2,0%		-2%	
davon durch Treibhausgasgutschrift für PV-Stromerzeugung		-0,2%	-0,6%	-1,1%		-5%	
davon durch Treibhausgasgutschrift für BHKW-Stromerzeugung		-0,8%	-1,1%	-1,2%			
	2010	2020	2022	2024	2025	Zielwert	VSME-Referenz

Jährliche Dekarbonisierungsrate (Basisjahr 2021)

* davon ca. 3 % durch gebäudebezogene Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung (insbesondere Wärmepumpen) oder Anschluss an vorhandene, zukünftig klimaneutrale Fernwärme und ca. 1 % durch Anschluss an neue grüne Nahwärmenetze

	2021	2022	2023	2024	2025	Einheit	VSME-Referenz
Gesamter Flächenverbrauch	1.611.234	1.621.339	1.623.546	1.673.735	1.626.818	m ²	B5 – 34a
Gesamte versiegelte Fläche	864.907	862.968	862.425	908.057	853.585	m ²	B5 – 34b
Gesamte naturnahe Fläche	729.503	740.836	743.554	748.596	756.151	m ²	B5 – 34d

Ergänzende qualitative Angaben nach VSME

VSME	Beschreibung	Inhalt/Kommentar
Umwelt		
C3 – 54a	Reduktionsziel und Maßnahmen zur Zielerreichung	Übergeordnete Klimaziele: – Reduzierung der flächenspezifischen CO ₂ -Äquivalent-Emissionen um 35–40 % im Jahr 2030 ggü. 2010. – Schaffung der gebäudebezogenen Voraussetzungen für Klimaneutralität bis zum Jahr 2035. – Schrittweise Erhöhung der energetischen Sanierungsrate auf 4 % (Hüllenmodernisierung, gebäudebezogene Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung, Anschluss an grüne Wärmeinfrastruktur eines Wärmeversorgers). Reduktionsziele: siehe Strategische Zielvorgaben für die SWSG „Ökologische Ziele“ vgl. https://shorturl.at/rAt2l Maßnahmen: Siehe Geschäftsbericht 2024, S. 38 ff. („Auf dem Weg – Die Umsetzung der SWSG-Klimastrategie“)
C3 – 55	Übergangsplan	Siehe CSR-Bericht 2019, S. 51 ff. („Schwerpunktthema: Die SWSG-Klimastrategie“)
B5 – 33	Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität	Keine.
B7 – 37	Grundsätze der Kreislaufwirtschaft im Unternehmen	Die SWSG lässt insbesondere ihre großen Neubauprojekte nach dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) zertifizieren. Im Rahmen der technischen Qualität berücksichtigt das QNG insbesondere Aspekte der Kreislaufwirtschaft, etwa die sortenreine Trennbarkeit sowie die Wiederverwendbarkeit und Wiederverwertbarkeit von Baumaterialien.
B7 – 38a	Gesamtabfallaufkommen	Zu Materialabfällen auf Baustellen werden bislang keine Kennzahlen erhoben.
B7 – 38b	Recycling	Zum Recycling werden bislang keine Kennzahlen erhoben.
B7 – 38c	Massenstrom	Der jährliche Massenstrom der verwendeten relevanten Materialien wird bislang nicht erhoben.
C4 – 57	Klimabedingte Risiken	Es wurden keine klimabedingten Gefahren oder Übergangereignisse ermittelt.



A. Grundlagen des Unternehmens

Unser Geschäftsmodell

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zählt mit 20.002 eigenen Mietwohnungen zu den großen kommunalen, wirtschaftlich starken Wohnungsunternehmen in Deutschland. Die SWSG stellt im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart lebens- und preiswerten Wohnraum bereit. Das ist der zentrale Auftrag, den die SWSG seit über neun Jahrzehnten erfüllt. Die Tätigkeitsschwerpunkte liegen auf dem Management und der Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestandes sowie dem Bauträgergeschäft. Zur Portfolio-optimierung kauft die SWSG Wohneinheiten zu und veräußert in geringem Umfang Wohneinheiten aus dem Anlagevermögen.

Alleingesellschafterin der SWSG ist die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Aktivitäten des Unternehmens basieren auf dem sozialen Auftrag der SWSG, der im Gesellschaftsvertrag verankert ist. Mit innovativen Wohnkonzepten und einem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen im Bestand sichert die SWSG den Zugang zu preis- und lebenswertem Wohnraum auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt und stärkt durch eine aktive Quartiersentwicklung das soziale Miteinander. Die erwirtschafteten Gewinne werden in den eigenen Wohnungsbestand investiert und tragen somit zum Gemeinwohl bei. Die starke wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der vergangenen Jahre, der Bestandsaufbau der SWSG, die stabile Gesellschafterstruktur sowie die klare strategische Ausrichtung des Unternehmens sind Voraussetzung dafür, dass die SWSG ihrem Auftrag gerecht wird. Seit mehr als 90 Jahren verfolgt die SWSG dieses nachhaltige Geschäftsmodell, das für Kontinuität und Verlässlichkeit steht.

Der Sitz der SWSG befindet sich in der Augsburgers Straße 696 in Stuttgart-Obertürkheim, zudem ist die SWSG mit einer Geschäftsstelle in Bad Cannstatt vertreten. Die SWSG unterhält 32 Objektbetreuerbüros und ist somit bei ihren Kundinnen und Kunden vor Ort in den Wohngebieten.

Unsere Strategie und Unternehmensziele

Nachhaltiges Wirtschaften in sozialer, ökologischer und ökonomischer Dimension sowie gesellschaftlich verantwortungsvolles Handeln bilden die zentralen Maßstäbe für den Unternehmenserfolg der SWSG. Grundlage hierfür ist ein verbindlicher Wertekanon, dem sich die Geschäftsführung und Mitarbeitende gleichermaßen verpflichtet fühlen und der im Gesellschaftsvertrag sowie in den langfristigen Unternehmenszielen verankert ist. Der Unternehmenszweck umfasst insbesondere die sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen, die Unterstützung der kommunalen Siedlungs- und Infrastrukturpolitik sowie die Umsetzung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Die strategische Ausrichtung der SWSG basiert auf den Leitwerten Bezahlbarkeit, Zuverlässigkeit, Nachhaltigkeit, Zukunftsorientierung, Vielfalt und Heimatverbundenheit. Diese Werte sind zusätzlich in unternehmensinternen Regelwerken sowie im Geschäftspartnerkodex festgeschrieben. Mit der freiwilligen Selbstverpflichtung zum Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Stuttgart bekennt sich die SWSG über gesetzliche Anforderungen hinaus zu hohen Standards in Transparenz, Effizienz und nachhaltigem Handeln.

Ziel der SWSG ist es, die Attraktivität Stuttgarts als Wohnstandort langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Durch Neubau-, Sanierungs- und Quartiersentwicklungsmaßnahmen investiert das Unternehmen in zukunftsfähige Wohnquartiere. Moderne Ausstattung, effiziente Grundrisse und energetische Optimierungen senken Kosten für Mieter/innen und leisten zugleich einen Beitrag zum Klimaschutz. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch umfassende soziale Aktivitäten zur Förderung stabiler Nachbarschaften.

In der Bestandsbewirtschaftung verfolgt die SWSG eine sozial ausgewogene Wohnraumversorgung mit bedarfsgerechten Angeboten für unterschiedliche Lebenslagen. Durch generationenübergreifendes Wohnen, soziale Durchmischung und eine moderate Mietpolitik wirkt das Unternehmen Segregation entgegen. Als größte Anbieterin öffentlich geförderter Wohnungen in Stuttgart unterstützt die SWSG zudem die Landeshauptstadt als Projektsteuerin und Beraterin bei städtebaulichen Entwicklungs- und Integrationsaufgaben.

Zur Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Unternehmens werden als zentrale finanzielle Leistungsindikatoren der Jahresüberschuss sowie der Umsatz herangezogen. Diese Kennzahlen ermöglichen eine verlässliche Einschätzung der Ertragskraft und der operativen Geschäftsentwicklung und bilden damit eine wesentliche Grundlage für die unternehmerische Steuerung.



B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist seit längerem ins Stocken gekommen. Nach zwei Jahren Rezession konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 nicht aus der Stagnation befreien. Und auch zum Jahresbeginn 2026 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 Prozent höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Abstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland 0,3 Prozent. Für das kommende Jahr 2026 wird immerhin mit einem Plus beim preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt von knapp einem Prozent gerechnet.

Der deutsche Außenhandel befindet sich in einer Phase geringer Dynamik. Die geopolitische Lage beeinflusst die Entwicklung von Weltwirtschaft und Welthandel und wirkt sich auf die deutsche Industrie aus. Die außenpolitische Ausrichtung der USA stellt dabei einen von mehreren Faktoren dar, die die Exportentwicklung Deutschlands beeinflussen.

Die Inflationsrate in Deutschland hat sich im Jahr 2025 um 2,2 Prozent gegenüber 2024 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt mitgeteilt hat, lag die monatliche Inflationsrate (gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahr) im Dezember 2025 bei +1,8 Prozent. Zum Jahresende ging die monatliche Rate weiter zurück und lag im Dezember erstmals im Jahr 2025 unter zwei Prozent. Ein niedrigerer Wert wurde zuletzt im September 2024 mit +1,6 Prozent verzeichnet.

Trotz einer normalisierten Inflationsrate von rund zwei Prozent bleibt die Konsumdynamik aufgrund verhaltener Beschäftigungsperspektiven unter ihren Möglichkeiten. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahr 2025 um 0,3 Prozentpunkte und lag bei 6,3 Prozent. Für das kommende Jahr ist mit keiner schnellen Verbesserung zu rechnen. Die Arbeitslosigkeit verharrt bei knapp drei Millionen, während die Erwerbstätigkeit bis Ende 2026 stagniert und sich sektorale Verschiebungen zulasten der Industrie abzeichnen.

Die hohe Staatsverschuldung schürt Unsicherheiten an den deutschen Finanzmärkten. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat nach mehreren Leitzinssenkungen eine Zinspause eingelegt. Aktuell liegt der Einlagezins bei 2,0 Prozent, der Hauptfinanzierungszins bei 2,15 Prozent und der Spitzenfinanzierungszins bei 2,4 Prozent.

Die Bauzinsen haben sich zum Jahresende 2025 kaum verändert. Damit lagen sie im Jahr 2025 am oberen Ende des prognostizierten Korridors von 3 bis 3,5 Prozent. Der aktuelle Topzins für Baufinanzierungen liegt zwischen 3,39 Prozent und 4,18 Prozent (Stand: 12.01.2026 // Effektiver Jahreszins p.a. // Sollzinsbindung: 5 bis 30 Jahre).

Die Entwicklung der Zinsen und der Inflation, erhöhte Volatilitäten in den Volkswirtschaften sowie weniger verlässliche Lieferketten führten zu steigenden Kapitalkosten und damit zu höheren Renditeanforderungen, was das Investitionsverhalten zusätzlich belastete.

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Druck auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt bleibt hoch, sowohl auf der Nachfrageseite als auch angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen für Neubau, Kauf und Modernisierung. Gerade in der aktuellen Situation ist es von besonderer Bedeutung, dass Stadt und Wohnungswirtschaft gemeinsam Verantwortung übernehmen. Das zentrale Ziel der Stadtverwaltung ist es, den Bestand an geförderten Wohnungen und Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht langfristig zu sichern und nach Möglichkeit auszubauen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 Prozent steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 Prozent. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2025 um 0,9 Prozent zurück und damit das fünfte Mal in Folge. Anhaltend hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert werden konnten. In Wohnbauten wurde 2,4 Prozent weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 Prozent).

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2024 bis November 2025 um 2,5 Prozent. Die Preise für Ausbaurbeiten lagen im November 2025 um 3,8 Prozent über denen des Vorjahresmonats. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 Prozent.

Der Baupreisindex für Wohngebäude hat sich in Baden-Württemberg seit 2021 von durchschnittlich 100,0 auf 132,7 im November 2025 erhöht.

Nach ersten Modellrechnungen des GdW ist die Zahl der Baufertigstellungen auch im Jahr 2025 deutlich zurückgegangen (-14 Prozent). In Deutschland wurden schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Die Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 Prozent. Erst 2027 dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer besonders dramatischen Lage. Den letzten Umfragen zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 Prozent. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

Das Statistische Bundesamt hat im November 2025 rund 20.100 Genehmigungen für neu zu errichtende Wohnungen im Bundesgebiet gemeldet. Dies waren 2.200 oder 12,5 Prozent Baugenehmigungen mehr als im November 2024. Dabei stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen im Neubau um 12,4 Prozent oder 1.800 auf 16.300 Wohnungen. Die Zahl genehmigter Wohnungen, die durch den Umbau bestehender Gebäude entstehen, stieg im November 2025 gegenüber dem Vorjahresmonat um 12,6 Prozent auf 3.800 Wohnungen.

In Baden-Württemberg wurden im November 2025 2.031 Neubauwohnungen genehmigt, damit lag die Genehmigungszahl für neue Wohnungen um circa 42 Prozent über dem Wert vom November 2024 (1.433 Wohnungen).

Laut Statistischem Bundesamt wurden in neu zu errichtenden Wohngebäuden von Januar bis November 2025 insgesamt 175.200 Wohnungen genehmigt, das waren 13,9 Prozent oder 21.400 Neubauwohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Dabei stieg die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 17,0 Prozent (+5.900) auf 40.700. Bei den Zweifamilienhäusern nahm die Zahl genehmigter Wohnungen um 1,6 Prozent (-200) auf 11.500 ab. In Mehrfamilienhäusern, der zahlenmäßig stärksten Gebäudeart, genehmigten die Bauaufsichtsbehörden 114.800 Neubauwohnungen. Das war einen Anstieg um 13,5 Prozent (+13.700) gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Wohnheimen stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 32,9 Prozent (+2.000) auf 8.200 Wohnungen.

Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Während sich die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 Prozent und 2027 um rund 3,4 Prozent ausweiten werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 Prozent und 2027 stärker um etwa 2,5 Prozent zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

3. Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Der Geschäftsverlauf 2025 und das Geschäftsergebnis der SWSG zum Bilanzstichtag sind insgesamt zufriedenstellend. Die für das Geschäftsjahr 2025 prognostizierten Umsatzerlöse wurden mit rund 11,0 Millionen Euro unterschritten. Maßgeblich hierfür ist die Verschiebung von Erlösen aus dem Bauträgergeschäft ins folgende Jahr.

Nach Rücklagenzuführung weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 6,0 Millionen Euro (Vorjahr 5,9 Millionen Euro) für das Geschäftsjahr 2025 aus. Der Jahresüberschuss beträgt 20,4 Millionen Euro (Vorjahr 15,0 Millionen Euro) und liegt aufgrund des operativen Wertbeitrags höher als der für 2025 prognostizierte Wert.

Die Gesamtkapitalverzinsung beläuft sich auf 2,1 Prozent (Vorjahr 1,8 Prozent) auf das eingesetzte Kapital und ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Der Jahresüberschuss soll in voller Höhe thesauriert werden, um für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zur Verfügung zu stehen.

Mit 20.002 eigenen Mietwohnungen (rund 1.312 Tausend m² Wohnfläche) hat die SWSG einen Marktanteil von circa sechs Prozent am Gesamtwohnungsbestand in der Landeshauptstadt Stuttgart und von circa neun Prozent des Mietwohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern.

Bei den preisgebundenen Wohnungen stellt die SWSG mit 8.139 Wohnungen mehr als jede zweite Wohnung (55,6 Prozent) bereit (Stand Ende 2024). Des Weiteren verfügt die SWSG über 402 Gewerbeeinheiten sowie 11.201 Garagen und Stellplätze.

a) Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind im Vorjahresvergleich um 7,4 Millionen Euro auf 191,8 Millionen Euro (Vorjahr 184,4 Millionen Euro) gestiegen. Die Umsatzsteigerung ist im Wesentlichen auf investitionsbedingte Umsatzsteigerungen in Folge von fertiggestellten Neubau- und Modernisierungsprojekten, auf höhere Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten sowie auf die turnusmäßige Mieterhöhung zum 1. Juli 2025 zurückzuführen.

Am Jahresende lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 8,55 Euro/m². Die SWSG liegt aktuell circa 23 Prozent unter dem Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegels. Das mittlere Mietpreisniveau von „mietspiegelrelevanten“ Wohnungen in Stuttgart liegt bei 11,15 Euro/m². Die durchschnittliche Größe einer SWSG-Wohnung betrug Ende 2025 65,61 m².

Die Erlösschmälerungen betragen 1,5 Millionen Euro (Vorjahr 1,7 Millionen Euro). Davon sind 0,6 Millionen Euro fluktuationsbedingt. Der Rest geht im Wesentlichen auf die umfangreichen Investitionen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes zurück.

Im Jahr 2025 verzeichnete die SWSG 913 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote bei 4,6 Prozent und somit auf dem Vorjahresniveau von 4,5 Prozent. Zum Bilanzstichtag lagen die Mietrückstände bei 1,7 Prozent (Vorjahr 1,8 Prozent). Es wurden Forderungen aus Vermietung in Höhe von 1,7 Millionen Euro (Vorjahr 1,5 Millionen Euro) wertberichtigt.

Ein Großteil des Wohnungsbestandes 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 zugunsten der Wohnungssuchenden ausgeübt, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen.

b) Bauträgergeschäft

Der Umsatz im Bauträgergeschäft belief sich im Jahr 2025 auf 15,5 Millionen Euro. Es wurden 25 Eigentumswohnungen, 25 Tiefgaragenstellplätze und 2 Stellplätze an die Käufer übergeben. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft erzielt.

4. Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2025 betrug rund 1,72 Milliarden Euro (Vorjahr 1,56 Milliarden Euro). Der Anstieg ist in erster Linie auf die Investitionstätigkeit zur Erweiterung und Erneuerung des Bestands zurückzuführen. Im Ergebnis erhöhte sich die Bilanzsumme um gerundet 162,5 Millionen Euro gegenüber Ende des Geschäftsjahres 2024.

a) Vermögensstruktur

	2025 in T€	2024 in T€
Anlagevermögen	1.525.442	1.428.994
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	64.131	70.291
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	111.664	32.221
Flüssige Mittel	20.707	28.054
Abgrenzung	351	252
	1.722.295	1.559.812

Die Vermögensstruktur der SWSG wird weiterhin vom Anlagevermögen bestimmt. Dieses erhöhte sich dabei um rund 96,4 Millionen Euro im Vorjahresvergleich. Das Umlaufvermögen veränderte sich von 130,6 Millionen Euro um 65,9 Millionen Euro auf 196,5 Millionen Euro zum 31. Dezember 2025. Der Anstieg von sonstigen Vermögensgegenständen ist im Wesentlichen auf die Termingeldanlagen in Höhe von 80 Millionen Euro aufgrund einer Restlaufzeit von mehr als 30 Tagen zurückzuführen.

b) Kapitalstruktur

	2025 in T€	2024 in T€
Eigenkapital	709.045	588.691
Sonderposten für Investitionszuschüsse	13.787	14.800
Rückstellungen	67.174	52.168
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	773.245	740.274
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen	83.077	90.288
Sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzung	75.967	73.591
	1.722.295	1.559.812

Das Anlagevermögen der SWSG in Höhe von 1.525,4 Millionen Euro (Vorjahr 1.429,0 Millionen Euro) ist weitestgehend mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Durch die Landeshauptstadt Stuttgart wurde in der zweiten Jahreshälfte 2025 eine Kapitaleinzahlung in Höhe von 100 Millionen Euro erbracht, die im Eigenkapital als Kapitalrücklage abgebildet wird. Die Eigenkapitalquote inklusive Sonderposten für Investitionszuschüsse und passivem Rechnungsabgrenzungsposten beträgt 46,2 Prozent (Vorjahr 43,2 Prozent).

c) Investitionen

Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 44,9 Millionen Euro (Vorjahr 47,3 Millionen Euro) aufgewendet. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Jahr 2025 insgesamt 30,1 Millionen Euro (Vorjahr 17,4 Millionen Euro) in Modernisierungen investiert. Es konnten 489 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr 819 Wohn- und Gewerbeeinheiten) fertiggestellt werden. Bei weiteren 445 Wohnungen und sieben Gewerbeeinheiten (Vorjahr 206 Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten) waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

Zusätzlich hat die SWSG im Jahr 2025 insgesamt 104,9 Millionen Euro (Vorjahr 67,0 Millionen Euro) im Mietwohnungsneubauprogramm und für unbebaute sowie bebaute Grundstücke investiert. 43 Wohnungen, sechs Gewerbeeinheiten sowie 78 Garagen und Stellplätze (Vorjahr 271 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten und 110 Garagen und Stellplätze) konnten fertiggestellt werden. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2025 weitere 748 Mietwohnungen, 20 gewerbliche Einheiten und 525 Garagen beziehungsweise Stellplätze.

2025 hat die SWSG insgesamt 179,9 Millionen Euro (Vorjahr 131,7 Millionen Euro) für ihren Bestand aufgewendet.

d) Kapitalflussrechnung (in Anlehnung an DRS 21)

	2025 in T€	2024 in T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	67.787	45.161
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-128.639	-79.557
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	133.505	40.502
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	100.707	28.054

Der gestiegene Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus einem gestiegenen Jahresüberschuss und der Veränderung der Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr. Der im Vergleich zum Vorjahr stark steigende Cashflow aus der Investitionstätigkeit sowie die dazugehörige Mittelherkunft aus dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit führen insgesamt zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds um rund 72,6 Millionen Euro auf 100,7 Millionen Euro zum 31. Dezember 2025.

Durch den Einsatz von Eigenkapital in Verbindung mit Kreditmitteln ist die Finanzierung der geplanten Investitionsmaßnahmen auch in den kommenden Jahren gesichert. Die benötigten Finanzierungsmittel sind am Kapitalmarkt beschaffbar. Damit und ergänzt durch freie Kreditlinien ist die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens jederzeit gewährleistet.

Die SWSG hat zur Erreichung der Unternehmensziele ein aktives Darlehens- und Finanzierungsmanagement installiert, das sowohl operative Prozesse als auch strategische Finanzierungsziele berücksichtigt.

Auf Basis einer umfassenden Analyse des Darlehensportfolios hat die SWSG verschiedene Finanzierungsziele definiert, an denen sie sich bei der Neuaufnahme und der Prolongation von Fremdkapital orientiert.

Die SWSG misst insbesondere der Diversifikation von Zinsbindungsfristen einen hohen Stellenwert bei. Damit vermeidet sie Prolongationsspitzen.

Um Kontrahenten- und Konzentrationsrisiken zu verringern, strebt die SWSG ein diversifiziertes Kreditgeberportfolio („Kernbankenprinzip“) an. Hierzu hat die SWSG in einem internen Rating ihre Finanzierungspartner bewertet und Kategorien mit entsprechenden Handlungsoptionen gebildet.

Die Transparenz über das Bestands- und Investitionsdarlehensportfolio der SWSG ist die Basis für dessen fortlaufende Bewertung, Risikosteuerung und Optimierung. Die dadurch gewonnene vollständige Sicht auf alle relevanten Entscheidungskriterien sowie die Simulation von Handlungsstrategien unter Einbeziehung der bestehenden Zusammenhänge zwischen Darlehen, Grundbuch und Immobilie stellen die Basis für

Entscheidungen dar. Die SWSG definiert Zinserwartungen und aktualisiert diese regelmäßig. Außerdem werden gesamtwirtschaftliche sowie immobilien-spezifische Risiken bei der Risikosteuerung des Darlehensportfolios berücksichtigt.

5. Ertragslage

Die Ertragslage nach Geschäftsbereichen stellt sich wie folgt dar

Ertragslage nach Geschäftsbereichen	2025 in T€	2024 in T€
Operatives Betriebsergebnis		
– aus der Hausbewirtschaftung	18.899	15.870
– aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	7.597	991
Operatives Betriebsergebnis (gesamt)	26.496	16.861
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.142	-1.801
Jahresüberschuss	20.354	15.060
Einstellung in Gewinnrücklagen	-14.334	-9.195
Bilanzgewinn	6.020	5.865

Der Ergebnisbeitrag aus der Hausbewirtschaftung lag im Geschäftsjahr 2025 mit rund 3,0 Millionen Euro deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf höhere Mieterträge zurückzuführen.

Im Jahr 2025 wurden 25 Einheiten an die Erwerber übergeben (im Vorjahr 0 Einheiten). Aus dem Bauträgergeschäft wurden 2025 somit 15,5 Millionen Euro Umsatzerlöse erzielt (im Vorjahr 0 Euro). Die SWSG konnte daher den Ergebnisbeitrag aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um rund 6,6 Millionen Euro steigern.

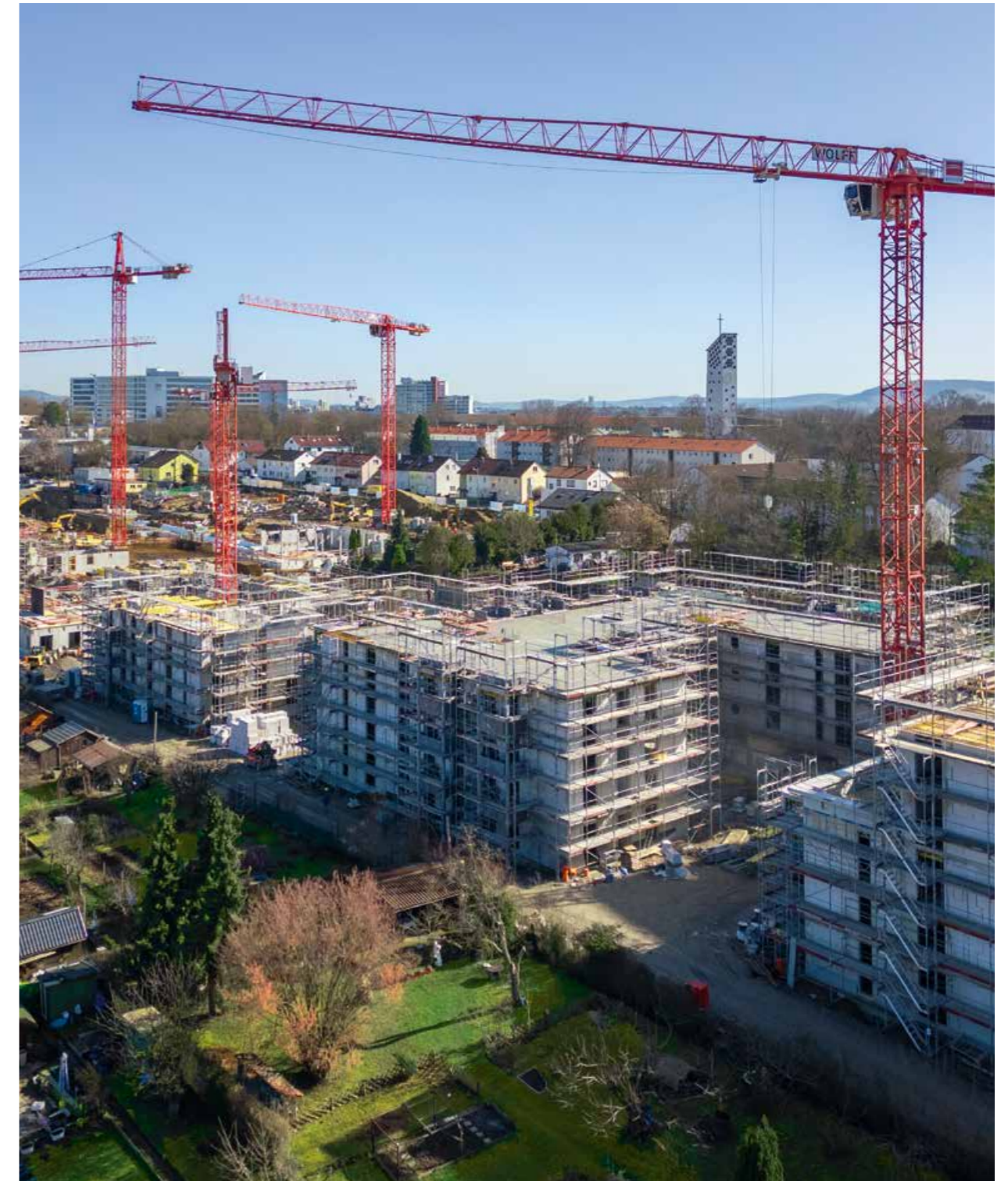
Das operative Betriebsergebnis hat sich in Summe um 9,6 Millionen auf 26,5 Millionen Euro erhöht.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich im Vorjahresvergleich um 4,3 Millionen Euro aufgrund des gestiegenen Vorsteuerergebnisses erhöht.

6. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Der aktive Personalbestand der SWSG betrug 2025 im Jahresdurchschnitt inklusive der Geschäftsführung 213,0 Mitarbeitende (Vollzeitbeschäftigte). Teilzeitmitarbeiterinnen und -mitarbeiter wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet. Zum Bilanzstichtag waren insgesamt 237 Mitarbeitende einschließlich Geschäftsführung, Auszubildenden, Studierenden sowie Personen mit ruhenden Arbeitsverhältnissen beschäftigt.

Der Personalaufwand betrug 19,2 Millionen Euro. Neben Löhnen und Gehältern beeinflussen die Sozialen Abgaben in Höhe von 2,7 Millionen Euro und Aufwendungen für die Altersversorgung als Zuführung zu den unmittelbaren und mittelbaren Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1,1 Millionen Euro den Personalaufwand 2025 maßgeblich. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes.



C. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Chancen- und Risikobericht der SWSG

Die SWSG agiert in einem Unternehmensumfeld, das von einer Vielzahl unterschiedlicher Risiken geprägt ist. Diese Risiken sind ein inhärenter Bestandteil unternehmerischer Tätigkeit und können die Entwicklung des Unternehmens auf unterschiedlichen Ebenen beeinflussen. Vor diesem Hintergrund hat die SWSG ein umfassendes Risikomanagementsystem implementiert, das der frühzeitigen Identifikation, Bewertung und Steuerung sämtlicher für das Unternehmen relevanter Risiken dient. Ziel ist es, potentielle Gefährdungen zu reduzieren, den Fortbestand des Unternehmens sicherzustellen, die strategische Weiterentwicklung zu unterstützen sowie verantwortungsvolles und nachhaltiges unternehmerisches Handeln zu fördern.

Risiken werden als mögliche Ereignisse oder Entwicklungen verstanden, die zu einer negativen Abweichung von der erwarteten wirtschaftlichen Entwicklung der SWSG führen können. Dies umfasst sowohl Abweichungen von der kurzfristigen Unternehmensplanung (Budget und Forecasts) als auch von der mittelfristigen Planung (Fünfjahresplan).

Struktur und Instrumente des Risikomanagements

Die SWSG verfolgt eine langfristig ausgerichtete, nachhaltige und risikoaverse Unternehmensstrategie. Sie steht für umsichtiges und verantwortungsbewusstes Handeln und folgt einem risikokonservativen Ansatz, bei dem Risiken bewusst und kontrolliert eingegangen werden, um jederzeit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Chancen und potentiellen Gefährdungen sicherzustellen.

Das Risikomanagementsystem (RMS) ist integraler Bestandteil dieser verantwortungsvollen Unternehmensführung. Es unterstützt die Geschäftsführung dabei, Risiken frühzeitig zu identifizieren, sachgerecht zu bewerten, gezielt zu steuern und fortlaufend zu überwachen.

Das RMS initiiert den periodischen Risikomanagementprozess, konsolidiert und validiert die gemeldeten Risiken und gewährleistet deren einheitliche Dokumentation sowie Bewertung. Die Verantwortung für die einzelnen Risiken liegt bei den Führungskräften der ersten Ebene unterhalb der Geschäftsführung. Der Risikomanagementprozess folgt einem klar definierten und systematischen Ablauf, der sämtliche relevanten Phasen – Risikoidentifikation, Risikobewertung, Risikoaggregation, Risikosteuerung und Risikoüberwachung – umfasst. Die zugrunde liegende Methodik orientiert sich am COSO-Rahmenwerk und berücksichtigt sowohl interne als auch externe Einflussfaktoren. Grundlage bildet ein unternehmensspezifisches Risikouniversum, das alle wesentlichen Unternehmensbereiche der SWSG abdeckt.

Risikoerfassung und Berichterstattung

Die unternehmensweite Risikoerhebung erfolgt halbjährlich – jeweils im ersten und dritten Quartal eines Geschäftsjahres – in enger Zusammenarbeit zwischen dem Risikomanagement und den jeweiligen Risikoverantwortlichen. Die Ergebnisse werden in einem Risikobericht zusammengefasst, der der Geschäftsführung vorgelegt und anschließend dem Aufsichtsrat zur Information übermittelt wird. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen lagen im Geschäftsjahr 2025 sowie bis zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung nicht vor.

Risikoanalyse und -bewertung

Die Bewertung der identifizierten Risiken erfolgt anhand zweier zentraler Parameter: der potentiellen Schadenshöhe und der Eintrittswahrscheinlichkeit. Die potentielle Schadenshöhe beschreibt das mögliche finanzielle Ausmaß eines Risikos unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf Ertragskraft, Liquidität, Vermögenslage sowie Reputation der SWSG. Die Eintrittswahrscheinlichkeit gibt an, mit welcher Wahrscheinlichkeit das jeweilige Risiko innerhalb des definierten Betrachtungszeitraums eintreten kann.

Für jedes Risiko werden sowohl die potentielle Schadenshöhe als auch die Eintrittswahrscheinlichkeit innerhalb festgelegter Bandbreiten klassifiziert. Die Bewertung erfolgt jeweils vor Umsetzung von Steuerungsmaßnahmen (Bruttobewertung) sowie nach Umsetzung der Maßnahmen (Nettobewertung). Die Ergebnisse werden systematisch dokumentiert und in einer Risikomatrix (Heatmap) visualisiert.

Für das Risikoreporting ist die Nettobewertung maßgeblich, da sie das verbleibende Restrisiko nach Berücksichtigung der implementierten Steuerungsmaßnahmen abbildet. Die Kombination aus potentieller Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit führt zur Zuordnung des jeweiligen Risikos zu einer definierten Risikoklasse.

Die Klassifizierung der erwarteten Schadenshöhe erfolgt in vier Klassen:

Kategorie	Faktor	Schadenshöhe
Hoch	4	Finanzieller Schaden > 6,1 Mio. €
Mittel	3	Finanzieller Schaden > 3,1 Mio. € bis 6,1 Mio. €
Gering	2	Finanzieller Schaden > 300 T€ bis 3,1 Mio. €
Unbeachtlich	1	Finanzieller Schaden ≤ 300 T€

Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken ist in drei Klassen aufgeteilt.

Kategorie	Faktor	Schadenshöhe
Sehr wahrscheinlich	3	Relevanz bei SWSG/am Markt im letzten Jahr
Möglich	2	Relevanz bei SWSG/am Markt in den letzten drei Jahren
Unwahrscheinlich	1	Keine Relevanz bei SWSG/am Markt in den letzten drei Jahren

Aktuelle Risikoeinschätzung

Zum Jahresende 2025 wurden für die SWSG insgesamt 80 Einzelrisiken erfasst.

Insgesamt sind zum Jahresende 2025 nach aktueller Einschätzung keine existenzgefährdenden oder bedrohlichen Risiken für die SWSG erkennbar. Die Geschäftsführung sieht zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Geschäftsentwicklung, denen nicht in angemessener Weise entgegengewirkt werden kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und oder Finanzlage der SWSG auswirken könnten.

Im Einzelnen stellt sich die Risikosituation nach Risikokategorien wie folgt dar:

Schadenshöhe	Eintrittswahrscheinlichkeit		
	1 Unwahrscheinlich	2 Möglich	3 Sehr wahrscheinlich
4 Hoch	2	1	1
3 Mittel	4	0	1
2 Gering	13	13	4
1 Unbeachtlich	31	9	1

Als Top-Risiken werden diejenigen Risiken definiert, die trotz der Einleitung geeigneter Steuerungsmaßnahmen weiterhin ein erhöhtes Gefährdungspotential aufweisen und den Risikoklassen „mittel“ (orange) sowie „hoch“ (rot) zugeordnet sind.

Risikobereich	Nettorisiko	Risikobezeichnung
Baumanagement Neubau / Baumanagement Bestand	12	Verzögerte Bauprojekte durch schleppende Baurechtschaffung bzw. B-Plan-Verfahren
Unternehmenssteuerung	9	Volatilität am Kapitalmarkt
Externe Einflüsse	8	Dynamik der Bauwirtschaft
Baumanagement Neubau / Baumanagement Bestand	6	Abweichung von Bauzeitenplanung (AV/UV)
Instandhaltung	6	Verzögerungen bei der laufenden Instandhaltung und -setzung
IT	6	Datenschutz
Personal	6	Gewinnung von Fachpersonal

Ergänzend zu den dargestellten Top-Risiken berücksichtigt die SWSG auch die langfristigen energie- und klimabezogenen Einflussfaktoren, die sich auf die Risikolage des Unternehmens auswirken können. In diesem Zusammenhang gewinnen insbesondere die Reduzierung der CO₂-Emissionen des Immobilienbestands sowie die Umsetzung eines langfristig ausgerichteten Klimapfads an Bedeutung.

Risiken ergeben sich vor allem aus der Notwendigkeit, den Wohnungsbestand schrittweise an steigende Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz anzupassen. Hierzu zählen insbesondere der Umfang und die Wirtschaftlichkeit sowohl von Neubauvorhaben als auch energetischen Modernisierungen, die Einhaltung bestehender und zukünftiger regulatorischer Vorgaben sowie externe Einflussfaktoren wie Energiepreisentwicklungen und Förderbedingungen.

Ein Nichterreichen der angestrebten Klimaziele kann zu erhöhten Investitions- und Finanzierungserfordernissen, wirtschaftlichen Belastungen sowie zu einer verminderten Attraktivität einzelner Bestände führen. Die SWSG begegnet diesen Risiken durch eine langfristig ausgerichtete Klimastrategie, eine vorausschauende Investitions- und Maßnahmenplanung sowie gezielte Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Energien. Die Umsetzung des Klimapfads wird fortlaufend überprüft und an veränderte Rahmenbedingungen angepasst.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die SWSG blickt aufgrund ihrer soliden finanziellen Verfassung und der strategischen Positionierung im Wohnungsmarkt optimistisch in die Zukunft. Die Basis für diese positive Perspektive bildet der kontinuierliche Liquiditätsfluss, der durch dauerhafte und langfristige Mieteinnahmen gesichert wird. Diese Einnahmen sind ein wesentlicher Faktor für die Refinanzierung von Investitionen und für die Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens. Die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnraums, die sich durch regelmäßige Instandhaltung und fortlaufende Modernisierung auszeichnet, trägt nicht nur zur Werterhaltung und -steigerung der Immobilien bei, sondern hält auch die Betriebskosten für die Mieterinnen und Mieter stabil. Dies fördert ein lebenswertes und ästhetisch ansprechendes Stadtbild in Stuttgart.

Die SWSG kann sich auf ein breites Netzwerk aus langjährigen Geschäftsbeziehungen zu Finanzinstituten, Handwerksbetrieben und lokalen Behörden stützen. Dieses Netzwerk ist ein Garant für die Realisierung auch komplexer Projekte und festigt den Ruf der SWSG als zuverlässigen und vertrauenswürdigen Partner in allen Belangen des Wohnens.

Angesichts der aktuellen Entwicklungen auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt, wo trotz eines leichten Rückgangs der Immobilienpreise eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, ist davon auszugehen, dass die SWSG auch weiterhin von einer hohen Nachfrage nach ihren Wohnungen profitieren wird. Insbesondere die strategische Ausrichtung auf die Schaffung von bezahlbarem und gleichzeitig qualitativ hochwertigem Wohnraum positioniert die SWSG in einem Marktsegment, das auch zukünftig von großer Relevanz sein wird.

Die flexible und agile Unternehmensstruktur ermöglicht es der SWSG, schnell und effektiv auf Veränderungen im Markt und auf neue Anforderungen zu reagieren. Die stabile Gesellschafterstruktur und die klar definierte strategische Ausrichtung des Unternehmens bilden dabei ein solides Fundament für eine kontinuierliche und erfolgreiche Geschäftsentwicklung.

In Anbetracht der Herausforderungen durch den Klimawandel und die Energiewende sowie der gesellschaftlichen Veränderungen im Zuge des demografischen Wandels, setzt die SWSG verstärkt auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Durch die Implementierung innovativer Technologien und die Anwendung moderner Bau- und Sanierungsstandards leistet die SWSG einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Schonung von Ressourcen, wodurch sie sich langfristig als Vorreiterin im Bereich des ökologisch verantwortlichen Wohnungsbaus etabliert.

Die SWSG ist somit bestens aufgestellt, um die Chancen, die sich aus der aktuellen und zukünftigen Marktentwicklung ergeben, zu nutzen und ihren Beitrag zur Gestaltung eines lebenswerten und nachhaltigen Stuttgarts zu leisten.

Gesamtbewertung der Risiken und Chancen

Die SWSG steht auf einem robusten Fundament wirtschaftlicher Stärke und hat durch proaktive Anpassungen in ihren Prozess- und Organisationsstrukturen eine resiliente Position im Hinblick auf potentielle zukünftige Risiken erreicht. Die umsichtige Geschäftsführung und die strategische Risikovorsorge haben ein Umfeld geschaffen, in dem Risiken, welche die Existenz oder die progressive Entwicklung des Unternehmens bedrohen könnten, derzeit nicht zu erkennen sind.

Die SWSG hat sich durch die Implementierung eines effektiven Risikomanagementsystems und die kontinuierliche Überwachung und Bewertung von Risikofaktoren in eine vorteilhafte Lage versetzt, um auf Unsicherheiten und Herausforderungen des Marktes angemessen zu reagieren. Die Etablierung von Risikominderungsstrategien und die Integration von Risikobewusstsein in die Unternehmenskultur haben dazu beigetragen, dass das Unternehmen auch in einem volatilen wirtschaftlichen Umfeld stabil und zukunftssicher bleibt.

Die SWSG hat ebenso ihre Chancen durch strategische Initiativen und Investitionen in den Wohnungsmarkt maximiert. Die Kombination aus einer starken Kapitalbasis, einer soliden Liquiditätslage und der Fähigkeit, sich an veränderte Marktbedingungen anzupassen, positioniert die SWSG optimal, um die Chancen, die sich aus der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und der Entwicklung des Immobilienmarktes ergeben, zu nutzen.

Die SWSG ist sich der Bedeutung ihres sozialen und ökologischen Auftrags bewusst und arbeitet kontinuierlich daran, diesen durch nachhaltige Praktiken und die Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG) in ihren Geschäftsentscheidungen zu erfüllen. Die Gesellschaft ist bestrebt, einen positiven Beitrag zur städtischen Entwicklung Stuttgarts zu leisten und gleichzeitig ihren Teil zur Bewältigung globaler Herausforderungen wie dem Klimawandel und der Energiewende beizutragen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die SWSG durch ihre strategische Ausrichtung, ihre effizienten Betriebsabläufe und ihre nachhaltige Geschäftspraxis gut aufgestellt ist, um sowohl die bestehenden als auch die zukünftigen Herausforderungen erfolgreich zu meistern. Die Gesellschaft zeigt sich zuversichtlich, dass sie ihre Position als führendes Wohnungsunternehmen in Stuttgart weiter festigen und ausbauen kann.

6. Prognosebericht

Für 2026 sind Umsatzerlöse in der Größenordnung zwischen 210 und 220 Millionen Euro, ein Bilanzgewinn in der Bandbreite zwischen 6 und 8 Millionen Euro sowie ein leicht sinkender Jahresüberschuss geplant. Die Gesamtkapitalverzinsung wird auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2025 prognostiziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2026 planmäßig um rund 3,8 Prozent beziehungsweise 7,2 Millionen Euro steigen. Die Nettomieterlöse aus dem Wohnungsbestand steigen dabei voraussichtlich um rund 5,7 Millionen Euro. Die übrigen Steigerungen der Umsatzerlöse ergeben sich aus leicht steigenden Umlagen von Betriebs- und Heizkosten. Das Leerstandniveau und die Leerstandstruktur werden – wie in den vergangenen Jahren auch – insbesondere durch die anhaltenden Modernisierungsmaßnahmen geprägt. Dementsprechend werden auch die Leerstände im Geschäftsjahr weitgehend fortgeschrieben. Mittelfristig setzt die SWSG ein im Branchenvergleich weiterhin überdurchschnittliches Neubauprogramm fort. Das zukünftige Modernisierungsvolumen wird jährlich zwischen 500 und 700 Wohnungen betragen.

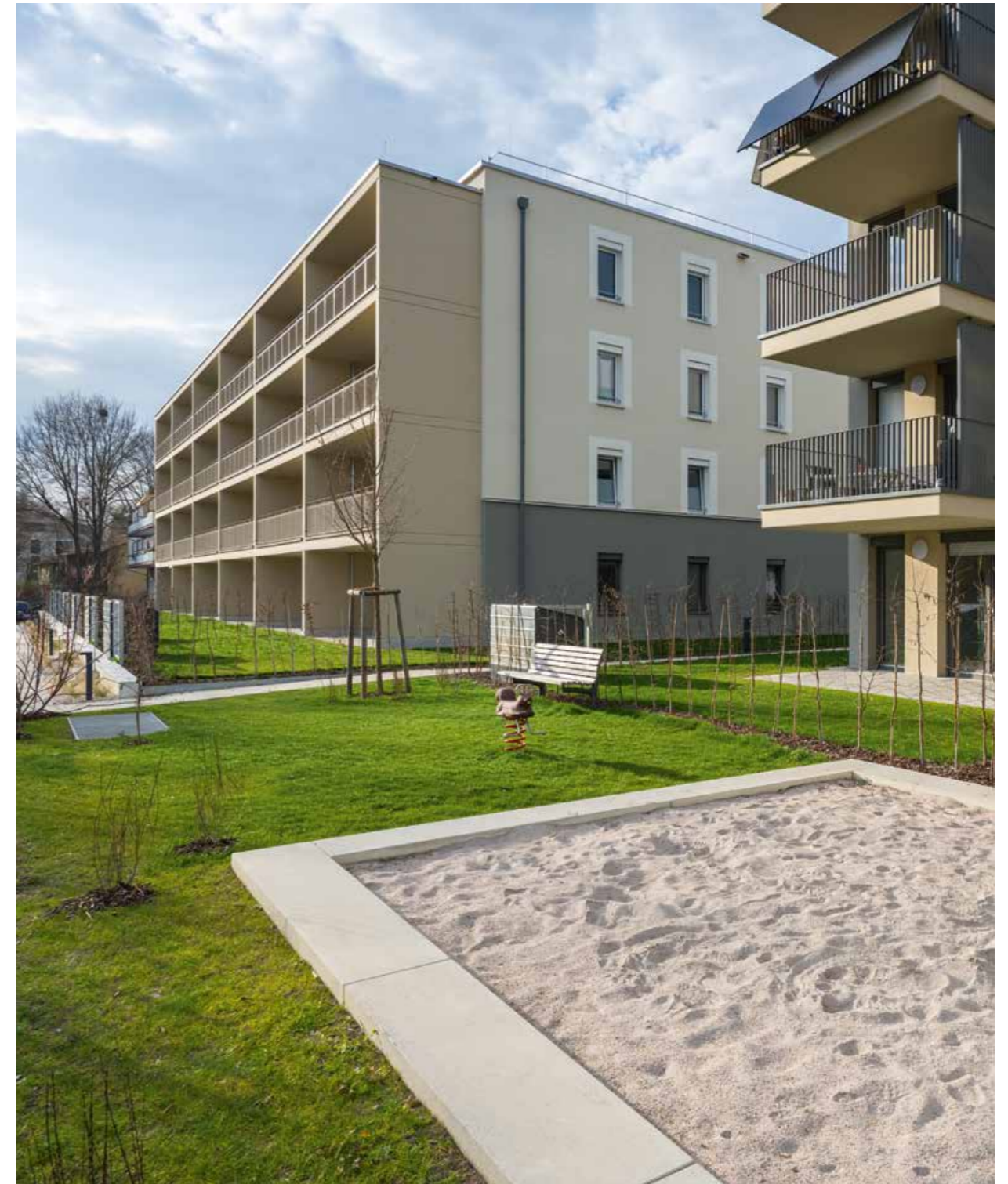
Für das Geschäftsjahr 2026 geht die Gesellschaft von einem weiterhin hohen Instandhaltungsaufwand in der Größenordnung von 43,5 Millionen Euro aus. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den operativen Cashflow erwirtschaftet.

Im Bauträgersegment sind 2026 die Übergaben von 22 Eigentumswohnungen und 21 Tiefgaragenstellplätzen vorgesehen. Die daraus resultierenden Umsatzerlöse belaufen sich auf rund 13,1 Millionen Euro.

Die SWSG wird die ins Unternehmen fließenden Mittel in den Bestand investieren und so die umfangreichen Investitionsprogramme in die eigenen Immobilien mitfinanzieren.

Stuttgart, 16. März 2026

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
gez. Samir M. Sidgi



Bilanz

AKTIVA	31.12.2025/in €	31.12.2024/in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	583.272,00	977.427,00
2. Geleistete Anzahlungen	148.085,98	0,00
	731.357,98	977.427,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.134.190.193,33	1.137.761.928,67
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	159.103.502,09	137.702.575,80
3. Grundstücke ohne Bauten	53.482.772,80	21.184.015,36
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	63.930,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	406.379,00	431.777,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	599.756,00	462.322,00
7. Anlagen im Bau	155.388.882,13	91.289.452,64
8. Bauvorbereitungskosten	17.931.675,90	23.106.671,47
9. Geleistete Anzahlungen	3.608.166,88	16.014.310,03
	1.524.711.328,13	1.428.016.982,97
	1.525.442.686,11	1.428.994.409,97
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	137.015,51	43.129,56
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	10.519.627,49	17.599.430,72
3. Unfertige Leistungen	52.739.020,73	51.912.237,12
4. Andere Vorräte	95.081,71	95.828,51
5. Geleistete Anzahlungen	640.000,00	640.000,00
	64.130.745,44	70.290.625,91
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.741.596,08	1.910.914,67
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	992.872,42	543.318,05
3. Sonstige Vermögensgegenstände	108.929.335,67	29.767.021,75
	111.663.804,17	32.221.254,47
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	20.707.427,19	28.053.784,70
	196.501.976,80	130.565.665,08
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten (Disagio)	91.886,00	94.183,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	258.872,82	157.790,87
	350.758,82	251.973,87
	1.722.295.421,73	1.559.812.048,92

PASSIVA	31.12.2025/in €	31.12.2024/in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital		
	50.000.000,00	50.000.000,00
II. Kapitalrücklagen		
	200.725.000,00	100.725.000,00
III. GEWINNRÜCKLAGEN		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000.000,00	30.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	141.300.000,00	138.100.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	281.000.000,00	264.000.000,00
	452.300.000,00	432.100.000,00
IV. Bilanzgewinn		
	6.020.475,19	5.865.672,14
	709.045.475,19	588.690.672,14
B. SONDERPOSTEN		
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	13.787.256,00	14.799.768,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	25.523.000,00	24.833.900,00
2. Steuerrückstellungen	6.298.000,00	1.179.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	35.353.100,00	26.154.956,00
	67.174.100,00	52.167.856,00
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	765.323.586,39	731.926.290,94
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.921.221,19	8.347.293,37
3. Erhaltene Anzahlungen	48.443.037,48	53.982.825,83
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.633.415,69	36.305.926,60
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.586.872,41	27.906.321,22
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	22.359,14	0,00
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.024.184,14	8.399.605,38
5. Sonstige Verbindlichkeiten	359.484,58	286.025,00
– davon aus Steuern: EUR 359.484,58 (Vj. EUR 286.025,00)		
	856.680.745,33	830.848.361,74
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	75.607.845,21	73.305.391,04
	1.722.295.421,73	1.559.812.048,92

Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.2025–31.12.2025 in €	01.01.2024–31.12.2024 in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftstätigkeit	191.817.816,41	184.408.960,69
b) aus Verkauf von Grundstücken	15.537.634,75	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	882.609,27	736.420,98
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	429.659,01	473.280,88
	208.667.719,44	185.618.662,55
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-6.159.133,67	15.258.262,52
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.827.155,00	1.028.043,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	13.796.377,79	11.623.630,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftstätigkeit	-103.376.681,76	-105.355.887,94
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-4.578.020,32	-12.485.752,75
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	-90.761,91	-68.049,64
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-68.337,80	-24.443,50
	-108.113.801,79	-117.934.133,83
	110.018.316,77	95.594.464,85
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-14.585.275,44	-14.165.194,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: EUR 1.767.130,56 (Vj. EUR 689.108,05)	-4.638.813,71	-3.234.563,84
	-19.224.089,15	-17.399.758,21
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-37.677.561,54	-36.787.992,17
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.159.371,50	-8.555.171,64
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	828.372,66	1.053.482,75
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
– Aufwendungen aus der Aufzinsung	-481.361,00	-463.496,74
– übrige	-14.525.548,52	-12.422.422,48
	-15.006.909,52	-12.885.919,22
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.141.683,98	-1.801.175,52
12. Ergebnis nach Steuern	23.637.073,74	19.217.930,84
13. Sonstige Steuern	-3.282.270,69	-4.157.370,99
14. Jahresüberschuss	20.354.803,05	15.060.559,85
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die Bauerneuerungsrücklage	-3.200.000,00	-4.400.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	-11.134.327,86	-4.794.887,71
	-14.334.327,86	-9.194.887,71
16. Bilanzgewinn	6.020.475,19	5.865.672,14



Anhang für das Geschäftsjahr 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart (kurz: SWSG) ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer HRB 184 im Handelsregister eingetragen.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (in der aktuellen Fassung vom 14.06.2023) sowie dem HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die SWSG ist gemäß § 267 Abs. 3 HGB eine große Kapitalgesellschaft.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der 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 bewertet und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie um erhaltene Tilgungszuschüsse vermindert. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

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

Bei **Wohngebäuden**, einschließlich der dazugehörenden Räume, die nicht Wohnzwecken dienen, sowie Garagen mit Baujahr vor dem 1. Januar 1925 erfolgt die Abschreibung grundsätzlich jährlich mit 2,5 Prozent und mit Baujahr nach dem 31. Dezember 1924 jährlich mit 2,0 Prozent.

Die Abschreibungen für die **Außenanlagen** betragen jährlich 6,7 Prozent.

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen werden nach den 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 mit Erhaltungsarbeiten, die durch diese verursacht worden sind, im Zusammenhang stehen.

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der **Geschäfts- und anderen Bauten** mit Baujahr vor dem 1. Januar 1925 werden grundsätzlich jährlich mit 2,5 Prozent und mit Baujahr nach dem 31. Dezember 1924 mit jährlich 2,0 Prozent abgeschrieben. Bei Bauten, die nach dem 31. Dezember 1991 fertiggestellt wurden, erfolgen die Abschreibungen mit 3,0 Prozent oder 4,0 Prozent.

Zu den Abschreibungen von Erbbaurechtsnebenkosten und Außenanlagen gilt Vorstehendes analog.

Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** richten sich die Abschreibungssätze nach den voraussichtlichen Nutzungsdauern.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter 250 Euro (netto) werden sofort als Aufwand gebucht. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 1.000 Euro (netto) werden sofort und über 1.000 Euro (netto) linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Bei den **Bauvorbereitungskosten** werden keine eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen für geplante Objekte aktiviert.

Die **Beteiligung** wird im Vergleich zu den Anschaffungskosten mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Beim Umlaufvermögen sind die **Bauvorbereitungskosten** sowie die **Grundstücke mit unfertigen Bauten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unter **Unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Darüber hinaus sind teilfertige Bauten auf fremdem Grund und Boden hier ausgewiesen.

Die unter den **Anderen Vorräten** ausgewiesenen Bestände von Heizöl und Pellets werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet.

Die **Geleisteten Anzahlungen** werden zum Anschaffungswert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit den Nominalbeträgen ausgewiesen. Allen erkennbaren Risiken wurde durch die Bildung angemessener Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nominalbeträgen bewertet.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasipermanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen, werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen zum Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet. Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,53 Prozent (Vorjahr 30,53 Prozent) zugrunde gelegt. Die latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus Bilanzdifferenzen im Sachanlagevermögen, Disagio sowie in Pensions- und in sonstigen Rückstellungen. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB.

Das **Gezeichnete Kapital**, die **Kapitalrücklagen** sowie die **Gewinnrücklagen** werden zum Nennwert bilanziert.

Als **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** sind erhaltene Investitionszuschüsse zur Objektfinanzierung bis einschließlich 2007 ausgewiesen, die korrespondierend zu den entsprechenden Abschreibungen zugunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst werden. Der Sonderposten wurde

gemäß IDW HFA 1/1984 gebildet. Seit 2008 werden Investitionszuschüsse direkt von den Anschaffungs-/ Herstellungskosten gekürzt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz (gemäß Vereinfachungsregel § 253 Abs. 2 S. 2 HGB) von 2,06 Prozent (Vorjahr 1,90 Prozent), erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 Prozent (Vorjahr 2,0 Prozent) und erwartete Rentensteigerungen von 2,0 Prozent (Vorjahr 2,0 Prozent) zugrunde gelegt. Der Rechnungszinssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Geschäftsjahre gebildet. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt zum 31. Dezember 2025 nun –731 Tausend Euro (Vorjahr –271 Tausend Euro) aufgrund der Umkehr der Zinsverhältnisse.

Die unter den **Sonstigen Rückstellungen** bilanzierten Rückstellungen für Altersteilzeit basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck und ein Rechnungszinssatz von 1,88 Prozent (Vorjahr 1,5 Prozent) und erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 Prozent (Vorjahr 2,0 Prozent) zugrunde gelegt.

Die **Steuerrückstellungen** und die **Sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie alle ungewissen Verbindlichkeiten und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Bei Rückstellungen mit Restlaufzeiten von über einem Jahr erfolgt eine Abzinsung mit dem fristkongruenten, von der Deutschen Bundesbank vorgegebenen durchschnittlichen Marktzins. Sämtliche Rückstellungen mit einer ursprünglichen Laufzeit oder Restlaufzeit von genau einem Jahr oder weniger werden nicht abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Zuschüsse, die zur Deckung geringerer Erträge über einen längeren Zeitraum gewährt werden, werden als **passiver Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesen.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

(1) Anlagevermögen

Als Herstellungskosten für Gebäude wurden im Geschäftsjahr eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 1.827 Tausend Euro (Vorjahr 1.028 Tausend Euro) aktiviert.

Die Zuschüsse in Höhe von 28.819 Tausend Euro (Vorjahr 24.416 Tausend Euro) wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der **Anlage A** zu diesem Anhang dargestellt.

(2) Unfertige Leistungen

Unter den **Unfertigen Leistungen** werden zum einen noch nicht abgerechnete, umlagefähige Heiz- und andere Betriebskosten in Höhe von 48.366 Tausend Euro (Vorjahr 47.806 Tausend Euro) und zum anderen teilfertige Bauten auf fremdem Grund und Boden in Höhe von 4.373 Tausend Euro (Vorjahr 4.106 Tausend Euro) ausgewiesen.

(3) Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Wesentliche **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Sonstige Vermögensgegenstände betreffen erhaltene Förderzusagen in Zusammenhang mit der Bau- und Modernisierungstätigkeit der SWSG. Aufgrund ihrer Restlaufzeit mit mehr als 30 Tagen sind hier ebenfalls Termingeldanlagen in Höhe von 80.000 Tausend Euro bei Kreditinstituten zugeordnet.

(4) Flüssige Mittel

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten Treuhandkonten als Sicherheiten für Altersteilzeitverpflichtungen und Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen in Höhe von 180 Tausend Euro (Vorjahr 68 Tausend Euro).

(5) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter diesem Posten sind neben bereits verauslagten Rechnungen künftiger Jahre die vor dem 1. Januar 2000 angefallenen Kosten der Geldbeschaffung (Disagio) ausgewiesen.

(6) Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2025 unverändert 50.000 Tausend Euro und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

(7) Kapitalrücklagen

Durch die Landeshauptstadt Stuttgart wurde im Laufe des Jahres eine Kapitaleinzahlung in Höhe von 100.000 Tausend Euro erbracht, die im Eigenkapital als Kapitalrücklage bilanziert wird. Die Gesamthöhe der Kapitalrücklage beträgt damit 200.725 Tausend Euro (Vorjahr 100.725 Tausend Euro).

(8) Gewinnrücklagen

	Bestand am 01.01.2025 in T€	Einstellungen aus dem		Bestand am 31.12.2025 in T€
		Bilanzgewinn des Vorjahrs in T€	Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs in T€	
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	138.100	0	3.200	141.300
Andere Gewinnrücklagen	264.000	5.866	11.134	281.000
	432.100	5.866	14.334	452.300

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2025 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 98,00 Euro und 123,00 Euro und pro Garageneinheit 197,00 Euro.

Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Gewinnverwendung aufgestellt.

(9) Der Ausschüttungssperre unterliegende Eigenkapitalbeträge

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung für Altersvorsorgeverpflichtung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt von –731 Tausend Euro (Vorjahr –271 Tausend Euro). Aufgrund der Umkehr der Zinsverhältnisse unterliegt der als „negativer Unterschiedsbetrag“ ermittelte Differenzbetrag keiner Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

(10) Rückstellungen für Pensionen

Der Ausweis betrifft unmittelbare und mittelbare Pensionsverpflichtungen. Den Mitarbeitenden 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 2025 23.801 Tausend Euro (Vorjahr 23.074 Tausend Euro). Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe zurückgestellt.

Von den unmittelbaren Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1.722 Tausend Euro (Vorjahr 1.760 Tausend Euro) entfallen auf 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 1.360 Tausend Euro (Vorjahr 1.389 Tausend Euro).

(11) Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:	31.12.2025 in T€	31.12.2024 in T€
Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens	20.297	13.587
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen	7.191	5.703
Ausstehende Rechnungen Betriebskosten	4.263	1.574
Ausstehende Rechnungen für Umlaufvermögen	206	2.194
Noch zu erwartende Baukosten für verkaufte und übergebene Einheiten	52	59
Prozesskosten	225	236
Übrige	3.119	2.802
	35.353	26.155

Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus noch nicht eingegangenen Rechnungen für erbrachte Bauleistungen sowie aus Abschlagsrechnungen für Energie im Rahmen der umlagefähigen Betriebskosten.

(12) Verbindlichkeiten

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

(13) Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart

Folgende Bilanzposten sind davon berührt:

	31.12.2025 in T€	31.12.2024 in T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	111	114
Sonstige Vermögensgegenstände	18.684	17.227
	18.795	17.341
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.433	2.564
Erhaltene Anzahlungen	1.647	1.612
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.935	7.029
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3	760
	10.018	11.965

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

(14) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen

	31.12.2025 in T€	31.12.2024 in T€
Auflösung		
– des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.012	1.078
– von Rückstellungen	1.147	6.154
Anlagenverkäufe	252	177
Schadenersatz und sonstige Erstattungen	8.184	753
Versicherungserstattungen	2.347	2.004
Übrige	854	1.458
	13.796	11.624

Die periodenfremden Erträge in Höhe von 2.562 Tausend Euro (Vorjahr 6.409 Tausend Euro) resultieren insbesondere aus der Nachaktivierung von Bauvorbereitungskosten im Posten Übrige. Dem Anstieg des Postens Schadenersatz und sonstige Erstattungen liegen insbesondere erhaltene Ertragszuschüsse über 5.645 Tausend Euro zugrunde.

(15) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

In den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind Erbbauzinsen in Höhe von 7.174 Tausend Euro (Vorjahr 7.021 Tausend Euro) enthalten.

(16) Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 1.510 Tausend Euro (Vorjahr 1.370 Tausend Euro) enthalten. Darüber hinaus enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 3 Tausend Euro (Vorjahr 83 Tausend Euro).

E. Sonstige Angaben

(17) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse und nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung sind:

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2025 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 686 Tausend Euro (Vorjahr 4.948 Tausend Euro) und für die des Anlagevermögens auf 164.446 Tausend Euro (Vorjahr 229.837 Tausend Euro). Aus Bauverträgen für Instandhaltungsmaßnahmen von Objekten des Anlagevermögens bestehen Verpflichtungen von 3.725 Tausend Euro (Vorjahr 6.816 Tausend Euro). Die Verpflichtungen aus Grundstücksgeschäften bestehen in Höhe von 1.464 Tausend Euro (Vorjahr 21.302 Tausend Euro).

Im Rahmen der Bauträgertätigkeit wurden auf noch im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Verkaufsgrundstücken auch Sicherheiten bestellt, die der Finanzierung von Erwerben dienen. Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der jeweiligen Kreditinstitute an die Gesellschaft gegenüber. Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering. Die daraus resultierenden Haftungsverhältnisse betragen zum Bilanzstichtag 4.463 Tausend Euro (Vorjahr 4.656 Tausend Euro).

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen beträgt rund 7.174 Tausend Euro (Vorjahr 7.021 Tausend Euro). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beträgt unverändert zum Vorjahr 58 Jahre.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen belaufen sich zum 31. Dezember 2025 auf insgesamt 683 Tausend Euro (Vorjahr 759 Tausend Euro).

(18) Anteilsbesitz

Die SWSG hat im Jahr 2005 mit einem weiteren Wohnungsunternehmen die ARGE ParkQuartier Berg, Stuttgart, gegründet. Gesellschafter sind zu jeweils 50 Prozent die SWSG und das andere Wohnungsunternehmen. Gegenstand des Unternehmens ist die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit 170 Wohneinheiten. Der bisher ungeprüfte Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2025 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 4 Tausend Euro aus. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag beläuft sich auf 1.230 Tausend Euro.

(19) Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Kaufmännische Mitarbeiter	123
Technische Mitarbeiter	38
Objektbetreuer	40
	201

Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet. Zum Bilanzstichtag waren insgesamt 237 Mitarbeitende einschließlich Geschäftsführung, Auszubildenden, Studierenden sowie Personen mit ruhenden Arbeitsverhältnissen beschäftigt.

(20) Organbezüge

Im Geschäftsjahr beliefen sich die Gesamtbezüge der Geschäftsführer auf 538 Tausend Euro. Die gewährten Geschäftsführerbezüge für Herrn Samir M. Sidgi betragen 324 Tausend Euro, einschließlich Sachleistungen in Höhe von 4 Tausend Euro. Die gewährten Geschäftsführerbezüge für Herrn Wolf Gieseke betragen im Berichtsjahr 214 Tausend Euro. Darin enthalten waren Sachleistungen in Höhe von 4 Tausend Euro.

Für die Geschäftsführung bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge für Mitglieder des Aufsichtsrats betragen 30 Tausend Euro (davon 21 Tausend Euro Grundvergütung und 9 Tausend Euro Sitzungsgelder) sowie für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen 171 Tausend Euro.

(21) Abschlussprüferhonorar

Das berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug für das Geschäftsjahr 2025 inklusive aufwandswirksamer Umsatzsteuer 68 Tausend Euro (Vorjahr 60 Tausend Euro) für Abschlussprüfungsleistungen.

(22) Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags wurden mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf Vorschlag der Geschäftsführung vorab aus dem Jahresüberschuss 2025 3.200 Tausend Euro in die Bauerneuerungsrücklage und 11.134 Tausend Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Die Geschäftsführung schlägt weiterhin vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 6.020 Tausend Euro ebenfalls in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

(23) Organe der Gesellschaft**Aufsichtsrat****Thomas Fuhrmann**

Vorsitzender des Aufsichtsrats
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart,
Beigeordneter für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen

Peter Pätzold

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart,
Beigeordneter für Städtebau, Wohnen und Umwelt

Tillmann Bollow

Architekt, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
Fraktionsgemeinschaft SPD und VOLT

Stefan Conzelmann

Rechtsanwalt, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
Fraktionsvorsitzender Fraktionsgemeinschaft SPD und VOLT

Steffen Degler

Büroleiter, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
stellvertretender Fraktionsvorsitzender AfD

Simone Fischer

bis 31.03.2025
Beauftragte für Belange von Menschen mit Behinderung,
Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Eric Neumann

Unternehmensberater, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
stellvertretender Fraktionsvorsitzender FDP

Thorsten Puttenat

Komponist, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
Gruppierungssprecher PULS – Die Stadtisten – Die PARTEI – KLIMALISTE

Petra Rühle

Sozialwissenschaftlerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
Fraktionsvorsitzende BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Beate Schiener

ab 18.12.2025
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung,
Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Michael Schrade

Stuckateur, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
Freie Wähler

Johanna Tiarks

Lehrerin Pflegeberufe, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
Fraktionsvorsitzende Die Linke SÖS Plus

Dr. Carl-Christian Vetter

Unternehmer, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
stellvertretender Fraktionsvorsitzender CDU

Klaus Wenk

Politikwissenschaftler, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
stellvertretender Fraktionsvorsitzender CDU

Geschäftsführung**Samir M. Sidgi**

Vorsitzender der Geschäftsführung

Wolf Gieseke

Technischer Geschäftsführer

(24) Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Stuttgart, 16. März 2026

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir M. Sidgi

Anlage A

Anschaffungs- / Herstellungskosten

	Stand 01.01.2025 €	Zugänge 2025 €	Abgänge 2025 €	Umbuchungen 2025 €	Stand 31.12.2025 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.153.759,34	148.085,98	0,00	0,00	6.301.845,32
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.808.825.771,15	13.947.945,10	115.154,80	15.056.288,00	1.837.714.849,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	195.092.615,51	2.029.342,72	0,00	23.844.086,38	220.966.044,61
Grundstücke ohne Bauten	21.184.015,36	18.182.547,41	0,00	14.116.210,03	53.482.772,80
Bauten auf fremden Grundstücken	2.238.497,10	0,00	1.967.821,55	0,00	270.675,55
Maschinen	682.977,87	6.069,00	0,00	0,00	689.046,87
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.044.791,38	350.006,60	112.929,30	0,00	3.281.868,68
Anlagen im Bau	91.289.452,64	89.022.775,46	0,00	-24.923.345,97	155.388.882,13
Bauvorbereitungskosten	23.106.671,47	7.062.032,84	0,00	-12.237.028,41	17.931.675,90
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	16.014.310,03	3.450.066,88	0,00	-15.856.210,03	3.608.166,88
	2.161.479.102,51	134.050.786,01	2.195.905,65	0,00	2.293.333.982,87
Finanzanlagen					
Beteiligungen	215.000,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00
	2.167.847.861,85	134.198.871,99	2.195.905,65	0,00	2.299.850.828,19
Rückstellung ausstehende Rechnungen					
	13.587.050,00	6.709.550,00		0,00	20.296.600,00

Kumulierte Abschreibungen

Stand 01.01.2025 €	Zugänge 2025 €	Abgänge 2025 €	Umbuchungen 2025 €	Zuschreibungen 2025 €	Stand 31.12.2025 €	Stand 31.12.2024 €	Stand 31.12.2025 €
5.176.332,34	394.155,00	0,00	0,00	0,00	5.570.487,34	977.427,00	731.357,98
671.063.842,48	32.548.368,13	87.554,49	0,00	0,00	703.524.656,12	1.137.761.928,67	1.134.190.193,33
57.390.039,71	4.472.502,81	0,00	0,00	0,00	61.862.542,52	137.702.575,80	159.103.502,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.184.015,36	53.482.772,80
2.174.567,10	21.310,00	1.925.201,55	0,00	0,00	270.675,55	63.930,00	0,00
251.200,87	31.467,00	0,00	0,00	0,00	282.667,87	431.777,00	406.379,00
2.582.469,38	209.758,60	110.115,30	0,00	0,00	2.682.112,68	462.322,00	599.756,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.289.452,64	155.388.882,13
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.106.671,47	17.931.675,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.014.310,03	3.608.166,88
733.462.119,54	37.283.406,54	2.122.871,34	0,00	0,00	768.622.654,74	1.428.016.982,97	1.524.711.328,13
215.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00	0,00	0,00
738.853.451,88	37.677.561,54	2.122.871,34	0,00	0,00	774.408.142,08	1.428.994.409,97	1.525.442.686,11
						13.587.050,00	20.296.600,00

Anlage B

	insgesamt 31.12.2025 €	davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr €
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(731.926.290,94) 765.323.586,39	(29.658.497,62) 32.251.207,14
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(8.347.293,37) 7.921.221,19	(431.196,45) 423.199,37
Erhaltene Anzahlungen	(53.982.825,83) 48.443.037,48	(53.982.825,83) 48.443.037,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(27.906.321,22) 28.586.872,41	(27.906.321,22) 28.586.872,41
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(-,--) 22.359,14	(-,--) 22.359,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(8.399.605,38) 6.024.184,14	(5.330.190,33) 3.134.607,75
Sonstige Verbindlichkeiten	(286.025,00) 359.484,58	(286.025,00) 359.484,58
Gesamtbetrag	(830.848.361,74) 856.680.745,33	(117.595.056,45) 113.220.767,87

davon mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr €	davon mit einer Restlaufzeit über 5 Jahre €	davon durch Grundpfand- rechte gesichert €	davon durch Kommunal- bürgschaft gesichert €
(702.267.793,32) 733.072.379,25	(590.750.760,29) 612.529.096,05	(667.008.639,08) 702.265.617,67	(3.275.391,97) 3.083.173,96
(7.916.096,92) 7.498.021,82	(6.254.755,62) 5.827.050,92	(5.781.201,85) 5.487.973,26	(-,--) -,--
(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
(3.069.415,05) 2.889.576,39	(97.708,52) 60.761,40	(-,--) -,--	(-,--) -,--
(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
(713.253.305,29) 743.459.977,46	(597.103.224,43) 618.416.908,37	(672.789.840,93) 707.753.590,93	(3.275.391,97) 3.083.173,96

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr eingehend und regelmäßig mit der Lage und den Perspektiven der SWSG befasst. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat aktuell und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung und Geschäftsentwicklung sowie über mögliche Chancen und etwaige Risiken schriftlich und mündlich informiert. Die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben hat der Aufsichtsrat wahrgenommen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich ist, wurden auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen geprüft und mit der Geschäftsführung beraten, ehe die entsprechenden Beschlüsse gefasst worden sind.

Bei vier ordentlichen Sitzungen und einer außerordentlichen Sitzung hat der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr insbesondere den Jahresabschluss 2024, den Wirtschaftsplan 2026 sowie die Investitionsprogramme und deren Umsetzung beraten und beschlossen. Darüber hinaus hat die Geschäftsführung den Vorsitzenden des Aufsichtsrats über alle wichtigen Entwicklungen und anstehenden Entscheidungen unterrichtet.

Mit einer freiwilligen Selbstverpflichtung haben sich die SWSG und ihre Gremien zu der im Jahr 2006 ausgearbeiteten und im Oktober 2011 aktualisierten Public Corporate Governance für die 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, haben der Aufsichtsrat und die SWSG mit Ausnahme der Punkte 2.2.5 und 2.6.1 erfüllt. Ein Aufsichtsratsmitglied hat aufgrund seiner Funktion mehr als fünf Mandate in Konzerngesellschaften der Landeshauptstadt Stuttgart wahrgenommen. Bei einem Aufsichtsratsmitglied lag die Quote der besuchten Aufsichtsrats-sitzungen unter 50 Prozent. Im Sinne der Public Corporate Governance hat der Aufsichtsrat die Ergebnisse seiner eigenen Tätigkeit überprüft und über Verbesserungsmöglichkeiten beraten.

Der Jahresabschluss sowie der Lagebericht 2025 wurden von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer, der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Forvis Mazars GmbH & Co. KG, 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 sowie 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 konnte für das Geschäftsjahr 2025 ein gutes Ergebnis erzielen und so die erfreuliche Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre fortführen. Dies bestätigt das unternehmensweit spürbar hohe Engagement. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung für diesen großen Einsatz.

Stuttgart, im März 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Mitglieder des Aufsichtsrats



Tillmann Bollow



Stefan Conzelmann



Steffen Degler



Simone Fischer
bis 31.03.2025



Thomas Fuhrmann



Eric Neumann



Peter Pätzold



Thorsten Puttenat



Petra Rühle



Beate Schiener
ab 18.12.2025



Michael Schrade



Johanna Tiarks



Dr. Carl-Christian Vetter



Klaus Wenk

Public Corporate Governance

Gemeinsamer Bericht von Aufsichtsrat und Geschäftsführung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH zum Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Stuttgart (Fassung vom 27. Oktober 2011)

Der Aufsichtsrat der SWSG hat sich im Wirtschaftsjahr 2025 eingehend mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auseinandergesetzt. Er hat sich mit der Geschäftsführung regelmäßig über die Strategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement des Unternehmens beraten. Gegenstand der Überwachung sind die Ordnungsmäßigkeit, die Zweckmäßigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat hat aufgrund seiner Überwachungsfunktion auch darauf geachtet, dass die operativen Ziele, welche die Gesellschaft verfolgt, den strategischen Zielen der Gesellschaft nicht entgegenstehen. Er hat in vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen, einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung sowie vier ordentlichen Sitzungen des Vergabeausschusses Angelegenheiten der Gesellschaft behandelt und die ihm nach der Geschäftsordnung vorbehaltenen Entscheidungen getroffen. Die vom Aufsichtsrat und der Geschäftsführung getroffenen Entscheidungen haben den operativen Zielen der Gesellschaft und den strategischen Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesellschafterin entsprochen.

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, den denkbaren Chancen und etwaigen Risiken ausführlich unterrichtet. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat und berichtete ihm schriftlich oder durch mündlichen Vortrag. Die schriftlichen Unterlagen wurden der Beteiligungsverwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart rechtzeitig übermittelt.

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung haben den Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodex mit Ausnahme der Punkte 2.2.5 und 2.6.1 entsprochen. Ein Aufsichtsratsmitglied hat aufgrund seiner Funktion mehr als fünf Mandate in Konzerngesellschaften der Landeshauptstadt Stuttgart wahrgenommen. Bei einem Aufsichtsratsmitglied lag die Quote der besuchten Aufsichtsratssitzungen unter 50 Prozent.

Stuttgart, 16.03.2026



Thomas Fuhrmann
Bürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Samir M. Sidgi
Geschäftsführung

Rechtliche Verhältnisse

Firma

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft
mit beschränkter Haftung (SWSG)

Anschrift

70329 Stuttgart, Augsburgener Straße 696

Gründung

19. Mai 1933

Eintragung im Handelsregister

16. Juni 1933, Amtsgericht Stuttgart, HRB 184

Erlaubnis nach § 34C Gewerbeordnung

Urkunde Nr. 260/90 der Landeshauptstadt Stuttgart
vom 30. Oktober 1990

Stammkapital

50.000.000,- Euro

Alleingesellschafterin

Landeshauptstadt Stuttgart

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Stuttgart

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

→ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und

→ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen:

→ den Bericht des Aufsichtsrats

→ die nicht inhaltlich geprüfte Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Stuttgart

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen:

→ wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

→ anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser

jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 16 März 2026

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Frank Jungblut
Wirtschaftsprüfer

Marc Coolens
Wirtschaftsprüfer



Herausgeber

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, SWSG
Augsburger Straße 696, 70329 Stuttgart
www.swsg.de

Gestaltung & Produktion

Werbung etc. Werbeagentur AG
Teckstraße 70, 70190 Stuttgart, www.werbungetc.de

Druck:

printworks Druckdienstleistungen GmbH, 72160 Horb
Burger Druck GmbH, 79183 Waldkirch

Bildnachweis:

Adrian Nantscheff
B90/DIE GRÜNEN KV Stuttgart
Bernd Eidenmüller
Blue Dolci
CDU Gemeinderatsfraktion
DOGMA 360 Communications
Friedemann Rieker
Kreisverband AfD Stuttgart
Leif Piechowski
Martin Zentner
Roland Hägele
Sascha Veigel
Sebastian Bullinger
SWSG
Thomas Niedermüller



