Hinweis zum Dokumentenstand

Dieser Geschäftsbericht gibt den Informations-, Finanz- und Rechtsstand des jeweiligen Berichtsjahres wieder. Die Inhalte wurden nachträglich nicht an spätere gesetzliche Änderungen angepasst.

Geschäftsbericht 2025

Stadtsiedlung
HEILBRONN

Kennzahlen
Stand 31.12.2025

Bilanz	2025 €	2024 €
Bilanzsumme	356.459 T€	355.715 T€
Anlagevermögen	312.776 T€	316.983 T€
Eigenkapital	97.799 T€	83.497 T€
Eigenkapitalquote	27,44 %	23,47 %
Umsatzerlöse	42.911 T€	82.571 T€
Jahresüberschuss	1.302 T€	7.285 T€
Cashflow	10.234 T€	15.938 T€
Cashflow vor Instandhaltung	17.130 T€	24.968 T€
Instandhaltung/Modernisierung im Aufwand	6.896 T€	9.030 T€

Bautätigkeit	2025 €	2024 €
Gesamtleistung	22.911 T€	28.011 T€
Umlaufvermögen	5.737 T€	5.007 T€
Anlagevermögen	17.174 T€	23.004 T€

Wohnungsbestand	2025 Einheiten	2024 Einheiten
Registrierte Wohnungsinteressenten	4.246	4.660
Mieterwechsel	266	263
Wohnungsbestand	4.325	4.328

Beteiligungen	2025 %	2024 %
SH Gebäudeservice GmbH	100 %	100 %
WTZ Heilbronn GmbH	100 %	100 %
REGIOWERT GmbH	50 %	50 %

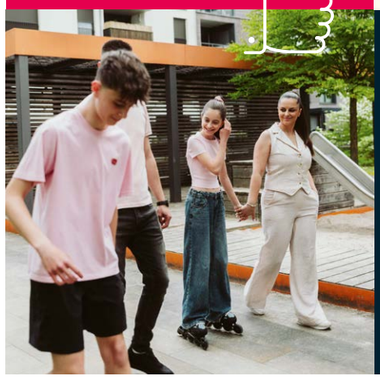
Personal	2025 Personen	2024 Personen
Insgesamt	89	85
davon in Vollzeit	68	69
davon in Teilzeit	21	16

Die Stadtsiedlung in Zahlen
Stand 31.12.2025

8 Mio. €
hat die Stadtsiedlung in den Wohnungsneubau **investiert**

96 %
unserer Mieter würden die Stadtsiedlung **weiterempfehlen**
(31,1 % Rücklaufquote)

65,25 m²
beträgt die durchschnittliche **Wohnungsgröße**

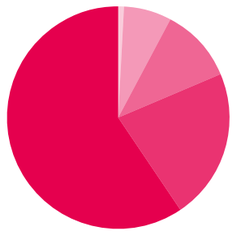


7,66 €
beträgt die durchschnittliche **Nettokaltmiete** pro Quadratmeter

437
Wohnungen befinden sich in **Planung und Bau**

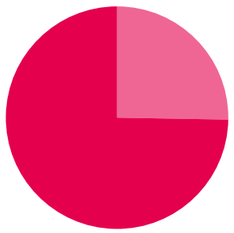
Nach Stadtteilen:

Eppingen:	< 1 %
HN-Sontheim:	7 %
HN-Böckingen:	11 %
HN-Neckargartach:	22 %
HN-Kernstadt:	60 %



Nach Finanzierungsart:

Öffentlich geförderte Wohnungen: 1.095 WE
Frei finanzierte Wohnungen: 3.230 WE



Vorwort

Stadtsiedlung
HEILBRONN

Heilbronn entwickelt sich mit großer Dynamik zu einem bedeutenden Standort für Künstliche Intelligenz, Bildung und Wissenschaft. Projekte wie der Innovation Park Artificial Intelligence (IPAI) oder die kontinuierliche Weiterentwicklung des Bildungscampus setzen dabei starke Impulse für Innovation, Forschung und wirtschaftliche Entwicklung. Mit der Ansiedlung weiterer universitärer Einrichtungen wie zuletzt der Technischen Universität München oder der ETH Zürich gewinnt Heilbronn zunehmend an Profil als Wissens- und Zukunftsstandort. Diese Entwicklung stärkt die Region – sie bringt jedoch auch neue Anforderungen mit sich. Denn mit der wachsenden Attraktivität der Stadt steigt auch der Bedarf an Wohnraum.

Als kommunales Wohnungsunternehmen sehen wir es als unsere Aufgabe, diese Entwicklung aktiv zu begleiten. Unser Ziel ist es, bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum für eine wachsende Stadt zu schaffen und gleichzeitig bestehende Quartiere nachhaltig weiterzuentwickeln.

Um für die Anforderungen an uns die richtigen Antworten und Lösungen bereitstellen zu können, müssen wir uns immer hinterfragen und strategisch neu ausrichten. Im Jahr 2025 haben wir unter Berücksichtigung relevanter Faktoren unsere Unternehmensstrategie für die kommenden Jahre bis 2030 erarbeitet. Hierbei haben wir wirtschaftliche Rahmenbedingungen, politische, soziale und gesellschaftliche Entwicklungen sowie die Auswirkungen des Klimawandels analysiert und die entsprechenden Anforderungen an uns abgeleitet.

Die Strategie 2030 beschreibt, wie wir unsere Rolle als kommunaler Partner für Wohnen und Stadtentwicklung weiter stärken wollen – unter den dynamischen Rahmenbedingungen Heilbronns und mit einem klaren Fokus auf bezahlbarem Wohnraum, nachhaltigen Beständen und zukunftsfähigen Quartieren.

Ein sichtbares Ergebnis dieses Prozesses ist auch unsere neue Marke Stadtsiedlung Heilbronn. Sie macht unser Selbstverständnis deutlich: klar in unserer Haltung, nah an den Menschen und verlässlich in unserem Handeln. Die Marke bündelt unser Leistungsspektrum unter einer starken Dachmarke und unterstützt uns dabei, unsere Rolle als Partner für gutes Wohnen und verantwortungsvolle Stadtentwicklung noch klarer zu kommunizieren.

Dominik Buchta,
Geschäftsführer der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH

Inhalt

7	Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden
8–13	Die neue Marke
14–15	Strategie 2030
16–17	Haus aus Lehm
18–19	Nachhaltigkeit
20–21	Serieller Stadtbaustein
23–25	Seriell sanieren
26–27	Hochgelegen
28	Artenreiche Gemeinschaftsgärten
29	Grünanlagen
30–32	Soziale Teilhabe fördern
33–35	Schlaglichter 2025
36–45	Lagebericht
46–47	Jahresabschluss
48	Gewinn- und Verlustrechnung
49–55	Anhang
56	Aufsichtsrat
57	Bericht des Aufsichtsrates
58	Das Unternehmen
59	Impressum

Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

Die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum gehören zu den zentralen Aufgaben unserer Zeit – und sie werden in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen. Umso wichtiger ist es, dass mit der Stadtsiedlung Heilbronn ein kommunales Wohnungsunternehmen Verantwortung übernimmt und verlässlich dazu beiträgt, Wohnraum für viele Menschen in unserer Stadt zu schaffen und zu erhalten.

Mit ihrer Strategie 2030 bekennt sich die Stadtsiedlung klar zum übergeordneten Ziel, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, und geht zugleich mutig neue Wege – etwa als Initiatorin bei der Nutzung alternativer Baustoffe wie Holz oder Lehm. Das Unternehmen zeigt, wie Innovation und Wirtschaftlichkeit zusammenkommen können, um auch künftig ausreichend Wohnraum zu schaffen und bestehende Bestände nachhaltig weiterzuentwickeln.

Für dieses Engagement und die verantwortungsvolle Arbeit danke ich der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtsiedlung Heilbronn sehr herzlich.

Harry Mergel,
Aufsichtsratsvorsitzender
Stadtsiedlung Heilbronn GmbH

Die neue Marke.
Klar. **Nahbar. Verlässlich.**

Im Jahr 2025 setzte sich das Unternehmen intensiv mit seiner Rolle und seiner zukünftigen Entwicklung auseinander. In diesem Zusammenhang entstand die Strategie 2030 (Seite 14 bis 15). Ein zentraler Bestandteil dieser strategischen Weiterentwicklung war ein umfassender Markenbildungsprozess.

Dabei wurden sowohl interne als auch externe Perspektiven einbezogen. Ziel war es, ein gemeinsames Verständnis darüber zu entwickeln, wofür das Unternehmen steht – wie gearbeitet wird, wie der Auftritt gestaltet ist und wie die Wahrnehmung erfolgen soll. Gleichzeitig galt es herauszuarbeiten, welche grundlegenden Werte und Motive das Handeln prägen.

In den Prozess wurden neben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch Partner, Stakeholder und Wegbegleiter aus dem Umfeld des Unternehmens eingebunden. Durch Kontextanalysen, qualitative Interviews und Workshops wurden zentrale Werte erarbeitet und daraus der Markenkern sowie die Mission abgeleitet.

Eine starke Dachmarke für das gesamte Leistungsspektrum.

Stadtsiedlung
HEILBRONN

Ein wesentliches Ergebnis dieses Prozesses ist die bewusste Stärkung der Dachmarke Stadtsiedlung Heilbronn. Unter ihr wird künftig das gesamte Leistungsspektrum gebündelt.

Das Kerngeschäft ist das Wohnen und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Heilbronn. Darüber hinaus umfasst die Tätigkeit weitere Bereiche – von der Entwicklung und Bewirtschaftung gewerblicher Immobilien bis hin zu Dienstleistungen wie Projektsteuerung oder der Umsetzung von Bauträgermaßnahmen.

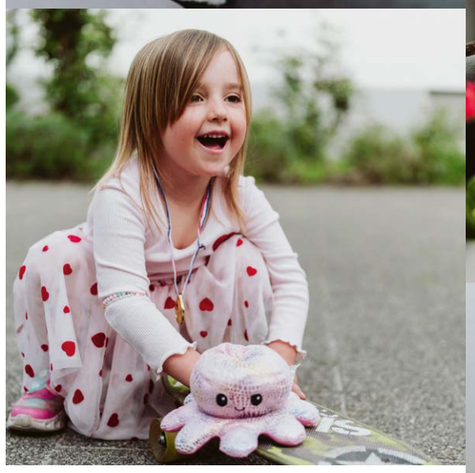
Mit der neuen Markenstrategie werden diese Leistungen stärker unter der gemeinsamen Dachmarke sichtbar gemacht. Damit wird deutlich, dass sie Teil eines gemeinsamen Selbstverständnisses sind, nämlich der gemeinsamen Verantwortung, Lebensräume zu gestalten und einen aktiven Beitrag zur Entwicklung der Stadt zu leisten.

> „Unsere Marke steht heute für das, was wirklich zählt: Nähe, Transparenz und einen Service, der sich an den Menschen orientiert.“
>
> **Dominik Buchta,**
> **Geschäftsführer der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH**

Die Perspektiven der Zielgruppen werden in allen Phasen des Handelns berücksichtigt – von der Planung über die Kommunikation bis hin zur Gestaltung von Wohn- und Lebensräumen. Das heißt, der Mensch steht immer im Mittelpunkt.

Damit geht bewusst ein Perspektivwechsel einher. In der Vergangenheit lag der Fokus stärker auf Produkten und Leistungen – auf Wohnraum und Immobilien. Diese bleiben weiterhin zentral. Zukünftig beginnen Prozesse jedoch noch stringenter bei den Menschen, für die Wohnraum geschaffen und Lebensräume gestaltet werden.

Der Mensch im Mittelpunkt.



Stadtsiedlung HEILBRONN

Stadtsiedlung HEILBRONN

Stadtsiedlung HEILBRONN

Stadtsiedlung HEILBRONN

Vielfalt sichtbar machen.

Diese Haltung spiegelt sich auch im visuellen Auftritt wider. In der Bildwelt stehen echte Menschen im Mittelpunkt – Mieterinnen und Mieter der Stadtsiedlung Heilbronn. Und damit wird zugleich die Vielfalt der Stadt sichtbar gemacht.

In Heilbronn leben Menschen aus mehr als 140 Nationen. Als größter Vermieter der Stadt bildet sich diese Vielfalt auch in der Mieterschaft der Stadtsiedlung ab. Sie wird als Stärke verstanden, die das Leben in der Stadt prägt und bereichert.

→ **Stadtsiedlung** HEILBRONN

Dieses bunte Miteinander findet sich auch im neuen Erscheinungsbild wieder – bis hin zum Logo. Unterschiedliche Typografien erzeugen Bewegung und Rhythmus und spiegeln damit das Zusammenleben in einer vielfältigen Stadt wider. Zusammengehalten wird diese Vielfalt durch ein verbindendes Element: Heilbronn als gemeinsames Zuhause. **Daraus ergibt sich zugleich der Auftrag, einen wichtigen Beitrag dazu zu leisten, Menschen hier ein Zuhause zu geben, in dem sie sich langfristig wohlfühlen können – auch im Zusammenleben innerhalb der Quartiere.**

So entsteht ein einheitliches Verständnis der Arbeit und der dahinterstehenden Motivation – sowohl innerhalb des Unternehmens als auch in der Außenwahrnehmung. Die neue Marke macht die Haltung des Unternehmens sichtbar und stärkt die Rolle als verantwortungsvoller Partner für gutes Wohnen und nachhaltige Stadtentwicklung in Heilbronn.

Die Menschen der **Stadtsiedlung.**

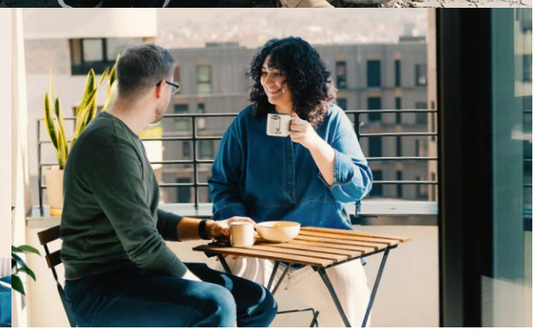
Was bedeutet Zuhause? Um dieser Frage nachzugehen, haben wir einzelne Quartiere besucht und mit unseren Mieterinnen und Mietern gesprochen. Ihre Geschichten, Erfahrungen und Perspektiven zeigen, was ein gutes Zuhause ausmacht – und geben uns wertvolle Einblicke.

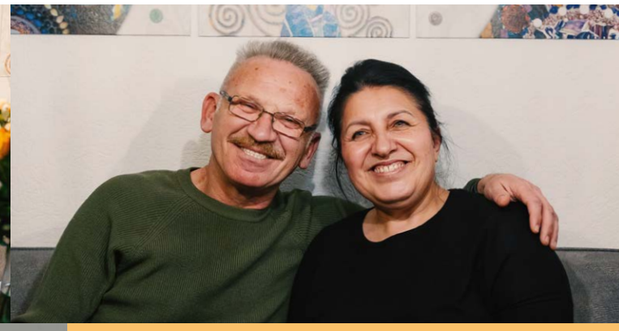
„Ich lebe hier seit meiner Geburt. Mein Freundeskreis und meine Familie sind hier. Das ist meine Nachbarschaft. Ich bin hier einfach zuhause."

Alev Husic (41),
im Unteren Industriegebiet
(Christophstraße)

„Für uns ist es die erste gemeinsame Wohnung. Wir fühlen uns wohl und sind sehr zufrieden mit dem Standort und dem neuen Quartier. Man sieht den Fortschritt, den es wöchentlich macht, und es ist schön, ein Teil davon zu sein."

Maximilian Traub (30),
im Quartier Hochgelegen in Neckargartach





„Wir wohnen als Familie schon seit 1980 in diesem Gebiet und haben in dieser Zeit viel erlebt. Heute sind die Kinder lange aus dem Haus. Es hat sich vieles verändert. Nicht alles immer zum Besseren. Aber wir fühlen uns hier immer noch sehr wohl."

Hasan Ökten (60),
im Unteren Industriegebiet
(Christophstraße)

Kernaufgaben der Stadtsiedlung Heilbronn

1

Wohnbestand erweitern

Wachstum entsprechend dem realen Zuzug: bis 2030 auf etwa 4.552 Wohneinheiten.

2

Gefördert bauen

Wohnraumschaffung für Menschen mit mittleren und kleinen Einkommen. Mindestens 50 % gefördert bauen.

3

Kommunikation stärken

Zielgruppengerechte Kommunikation ausbauen, Erreichbarkeit erhöhen.

4

Mieten fair gestalten

Durchschnittlicher Mietpreis bleibt mindestens 10 % unterhalb des Mietspiegelniveaus der Stadt Heilbronn.

5

Klimaschutz fördern

Alternative Baustoffe nutzen, nachhaltig sanieren, Reduktion der Treibhausgase um 750 t.

6

Prozesse optimieren

Aufbau systemischer Datenbasis sowie Einsatz von KI und Robotik.

Strategie 2030

Alle fünf Jahre entwickelt die Stadtsiedlung ihre Unternehmensstrategie weiter – unter Einbindung aller Abteilungen und unter Berücksichtigung sämtlicher relevanter Faktoren. Von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen über politische, soziale und gesellschaftliche Entwicklungen bis hin zu Umwelteinflüssen und Klimawandel analysieren wir die Anforderungen der kommenden Jahre. Daraus entsteht ein klarer Maßnahmenkatalog, der jeder Abteilung als Fahrplan dient. Die Strategie 2030 ist in drei zentrale Themenfelder untergliedert.

Wirtschaftlich und zukunftsorientiert

Als größter Vermieter Heilbronns übernimmt die Stadtsiedlung Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Quartiere. Bis 2030 soll der Wohnungsbestand im Einklang mit dem Bevölkerungswachstum erweitert werden. Das Unternehmen plant, in diesem Zeitraum 390 Wohnungen zu bauen. Der Fokus liegt dabei auf Wohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen sowie auf einem hohen Anteil geförderten Wohnraums (deutlich mehr als 50 %). Kompakte Grundrisse, reduzierte Baukosten und serielle Bauweisen wie der 2025 entwickelte modulare „Stadtbaustein“ ermöglichen bezahlbare Mieten.

Parallel stärkt die Stadtsiedlung ihre wirtschaftliche Stabilität durch konsequente Kostenoptimierung, effizientere Prozesse und zusätzliche Erlöse aus Projektsteuerung, Bauträgermaßnahmen und Baulandentwicklung.

Eine erweiterte Portfoliobetrachtung mit Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse – etwa zu Vermietbarkeit, Krisenfestigkeit und Klimafolgen – erhöht die Widerstandsfähigkeit des Bestands.

Zugleich treibt das Unternehmen die digitale Transformation voran. Durch eine vernetzte Datenbasis, den gezielten Einsatz von Künstlicher Intelligenz und die Weiterentwicklung interner Prozesse werden Effizienz und Servicequalität verbessert. Mitarbeitende werden aktiv auf die Veränderungen der Arbeitswelt vorbereitet und in diesem Sinne auch stärker in strategische Entwicklungen eingebunden.

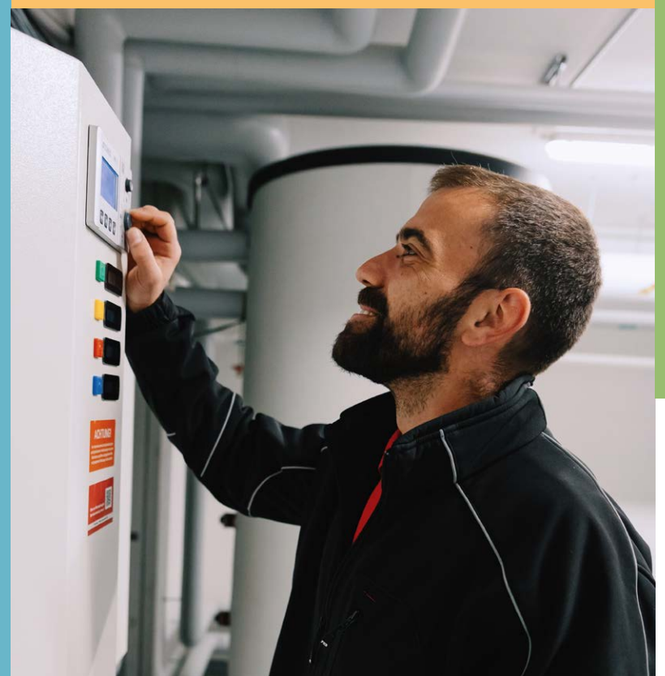
Sozial und dienstleistungsorientiert

Die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter stehen im Mittelpunkt des Handelns der Stadtsiedlung. Ziel ist es, Servicequalität, Erreichbarkeit und Transparenz kontinuierlich zu verbessern und den direkten Dialog mit der Mieterschaft zu stärken. Dafür werden interne Prozesse optimiert, um mehr Kapazitäten im Kundenservice zu schaffen und schneller auf Anliegen reagieren zu können. Digitale Angebote wie die Stadtsiedlung-App, Chatbots oder KI-gestützte Telefonlösungen ergänzen dabei den persönlichen Kontakt und erleichtern den Zugang zu Informationen und Dienstleistungen.

Gleichzeitig wird der Dienstleistungsgedanke im Unternehmen gezielt gestärkt. Schulungen und interne Entwicklungsmaßnahmen unterstützen Mitarbeitende dabei, die Bedürfnisse der Mieterschaft noch stärker in den Mittelpunkt ihrer Arbeit zu stellen. Ziel ist es, die Kommunikation klarer, transparenter und zielgruppenorientierter zu gestalten und die Beziehung zu den Mieterinnen und Mietern nachhaltig zu stärken.

Ein Markenbildungsprozess im Jahr 2025 hat zudem die Werte und die Identität der Stadtsiedlung neu definiert. Diese bilden die Grundlage für ein modernes, serviceorientiertes und nahbares Auftreten.

Regelmäßige Mieterbefragungen liefern wertvolle Rückmeldungen und dienen der kontinuierlichen Verbesserung der Angebote.



Innovativ und nachhaltig

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie der Stadtsiedlung. Ziel ist es, Klimaschutz, wirtschaftliche Stabilität und soziale Verantwortung miteinander zu verbinden. Die bestehende Klimastrategie wird daher weiterentwickelt und um konkrete Maßnahmen sowie messbare Zielwerte ergänzt. Bis 2030 sollen die Treibhausgasemissionen deutlich reduziert werden (um 750 t). Ein Klimarechner unterstützt künftig Investitions- und Planungsentscheidungen, indem er die klimarelevanten Auswirkungen von Projekten bereits frühzeitig sichtbar macht.

Im Gebäudebestand bildet die energetische Sanierung ein zentrales Instrument zur Emissionsreduktion. Modernisierungen konzentrieren sich auf Gebäude mit besonders hohem Einsparpotenzial, während gleichzeitig der Anteil erneuerbarer Energien in der Wärmeversorgung deutlich erhöht wird. Ergänzend werden naturbasierte Lösungen wie Dachbegrünungen und klimaresiliente Freiraumgestaltungen ausgebaut.

Auch im Neubau setzt die Stadtsiedlung verstärkt auf nachhaltige Baustoffe, innovative Bauweisen und serielle Baukonzepte. Durch systematische Bewertungen neuer Materialien und Technologien wird sichergestellt, dass ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigt werden.

Wissensaustausch innerhalb der Branche und darüber hinaus, Pilotprojekte und kontinuierliche Innovation stärken die Rolle des Unternehmens als Impulsgeber für nachhaltige Stadtentwicklung.

Ein Haus aus Lehm.
Ein Zeichen für die Zukunft.

Im nächsten Jahr wird Heilbronn den Titel „Grüne Hauptstadt Europas“ tragen. Für die Stadtsiedlung Heilbronn als kommunales Wohnungsbauunternehmen ist Nachhaltigkeit ein zentrales Leitprinzip des unternehmerischen Handelns. Das Unternehmen versteht sich als Impulsgeber bei der Verwendung alternativer Baustoffe und realisiert regelmäßig auch ambitionierte Pilotprojekte – etwa Deutschlands erstes Holzhochhaus im Jahr 2019 oder aktuell ein sechsstöckiges Lehmhaus im Quartier Neckarbogen. Dieses Projekt steht sinnbildlich für Heilbronns Weg zu einer grünen und nachhaltigen Stadt und schafft zugleich einen bleibenden und ökologischen Mehrwert für die Stadt.

Über die Bedeutung der Auszeichnung Grüne Hauptstadt Europas 2027 äußert sich der Aufsichtsratsvorsitzende der Stadtsiedlung Heilbronn und Oberbürgermeister der Stadt Heilbronn Harry Mergel.

.now
Grüne Hauptstadt Europas
Heilbronn 2027

Herr Mergel, was bedeutet die Auszeichnung Heilbronns als Grüne Hauptstadt Europas 2027 für die Stadt?
Harry Mergel: „Die Auszeichnung als Grüne Hauptstadt Europas 2027 ist eine große Anerkennung für unsere strategische und zukunftsweisende Stadtentwicklung. Sie bestätigt, dass Heilbronn Nachhaltigkeit ganzheitlich denkt – von Klimaschutz über Mobilität bis hin zu innovativem Bauen – und konsequent in konkrete Projekte übersetzt.“

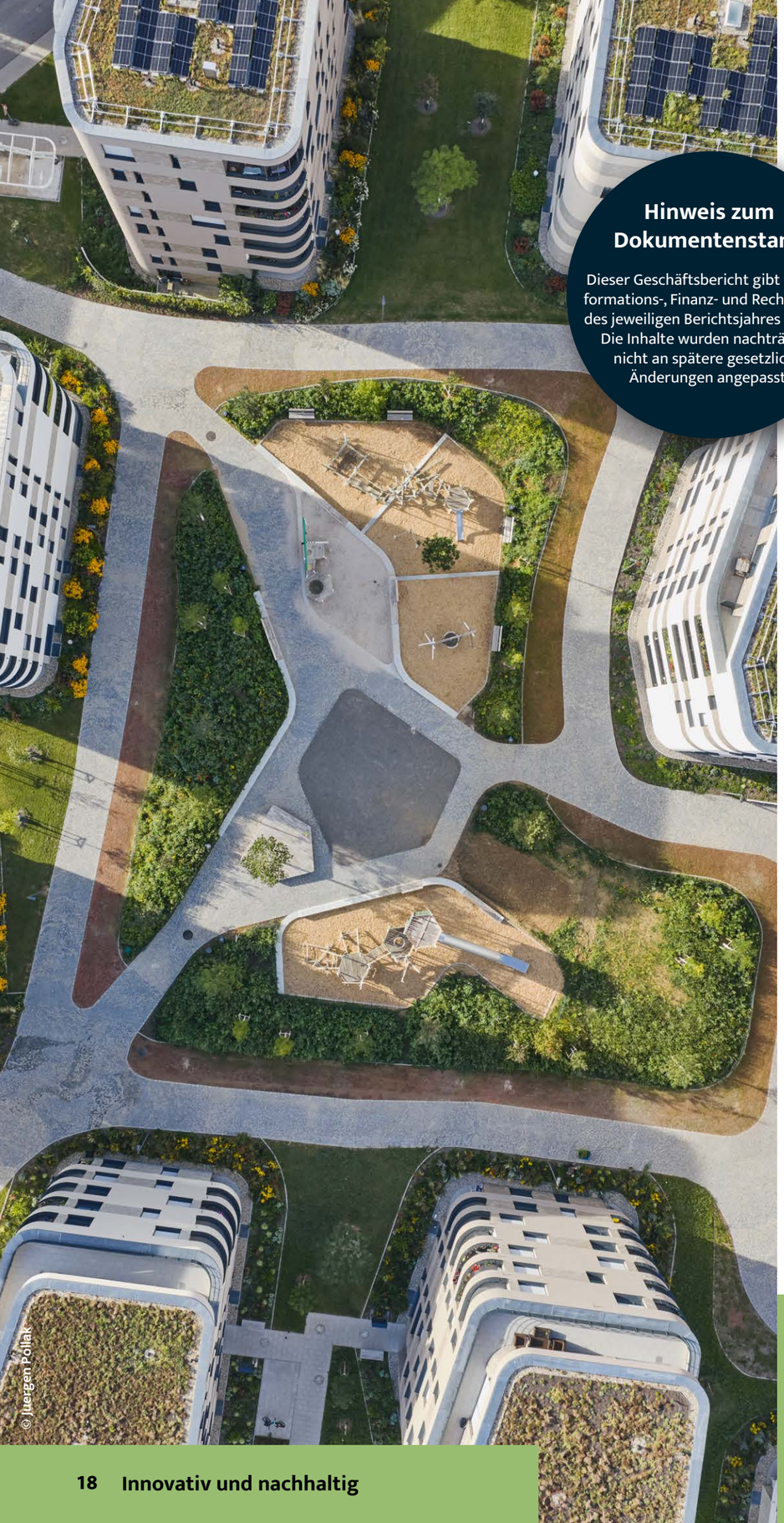
Was hat die Jury besonders überzeugt?
Harry Mergel: „Die Jury hat unseren konsequenten Weg zur nachhaltigen Stadtentwicklung gewürdigt – und vor allem, dass wir ihn gemeinsam mit unseren Bürgerinnen und Bürgern gehen. Ob urbane Gartenprojekte oder innovative Mobilität: Zukunftsfähige Stadtentwicklung ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Spitzenwerte bei Luft- und Wasserqualität, Lärmschutz, Kreislaufwirtschaft und Klimaanpassung waren am Ende ausschlaggebend. Die Auszeichnung ist für mich ein Meilenstein – und ein Erfolg, den wir in Heilbronn gemeinsam erreicht haben. Im nächsten Jahr wird Heilbronn zudem internationale Gäste begrüßen und zur Bühne für den Austausch über die Stadt der Zukunft.“

Welche Rolle spielen dabei kommunale Wohnungsbauunternehmen wie die Stadtsiedlung?
Harry Mergel: „Eine Schlüsselrolle. Kommunale Wohnungsbauunternehmen gestalten Stadtentwicklung ganz konkret. Die Stadtsiedlung schafft bezahlbaren Wohnraum und kann gleichzeitig ökologische Standards setzen. Damit ist das Unternehmen Motor und Vorbild für klimafreundliches und ressourcenschonendes Bauen.“

Welchen konkreten Beitrag leistet das Lehmhaus der Stadtsiedlung im Kontext des Titeljahres Grüne Hauptstadt Europas?
Harry Mergel: „Das Lehmhaus ist ein aktiver und anschaulicher Beitrag zur zukunftsweisenden Transformation Heilbronns. Es setzt ein starkes Zeichen für das Bauen mit alternativen, ressourcenschonenden Baustoffen. Wir schaffen damit bleibende Werte für die Stadt – ökologisch wie fachlich. Während des Titeljahres werden wir Baustellenführungen anbieten und transparent zeigen, wie nachhaltiges Bauen in der Praxis funktioniert. So wird das Projekt zum Lern- und Impulsgeber weit über 2027 hinaus.“

„Zukunftsfähige Stadtentwicklung ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Die Auszeichnung ist für mich ein Meilenstein – und ein Erfolg, den wir in Heilbronn gemeinsam erreicht haben.“

Harry Mergel,
Aufsichtsratsvorsitzender
Stadtsiedlung Heilbronn GmbH



© Juergen Pollak

Hinweis zum Dokumentenstand

Dieser Geschäftsbericht gibt den Informations-, Finanz- und Rechtsstand des jeweiligen Berichtsjahres wieder. Die Inhalte wurden nachträglich nicht an spätere gesetzliche Änderungen angepasst.

Nachhaltigkeit

als Bestandteil der Unternehmensstrategie.

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie der Stadtsiedlung Heilbronn und zugleich fest in der Markenhaltung verankert. Dabei versteht das Unternehmen Nachhaltigkeit ganzheitlich – ökologisch, sozial und wirtschaftlich – und integriert sie in alle unternehmerischen Entscheidungen und Prozesse.

4.382 t
CO_2-Reduktion
wurden seit 2020 erreicht.

36.741 m²
Wohnfläche wurde seit 2022
energetisch saniert.

725,75 kWp
PV-Leistung
der seit 2014 neu installierten Anlagen.

Obwohl die Stadtsiedlung derzeit nicht unter die Berichtspflicht der EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive) fällt, erfolgt eine freiwillige Berichterstattung zu Nachhaltigkeitszielen, Klimarisiken und Umweltaspekten. Diese orientiert sich an den ESG-Dimensionen (Environmental, Social, Governance) sowie an der Systematik der European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Berücksichtigt werden unter anderem Themen wie Klimawandel, Umweltverschmutzung, Biodiversität und Ökosysteme, Kreislaufwirtschaft, Verbraucher und Endnutzer sowie Aspekte der Unternehmensführung.

Den strategischen Rahmen bildet die Nachhaltigkeitsstrategie 2030. Sie verbindet ökologische, soziale und Governance-Aspekte mit der wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens und dem sozialen Auftrag, bezahlbaren Wohnraum in Heilbronn bereitzustellen. Ein zentraler Schwerpunkt liegt auf der Umsetzung der Klimastrategie. Ziel ist es, den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral auszurichten. Energetische Sanierungen, erneuerbare Wärmeversorgung, nachhaltige Baustoffe sowie digitale Steuerungssysteme stellen dabei wichtige Handlungsfelder dar. Gleichzeitig werden die soziale Verantwortung und eine gute Unternehmensführung gestärkt, um die langfristige Leistungsfähigkeit und Resilienz des Unternehmens zu sichern.

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird schrittweise in die Unternehmenssteuerung integriert. Kennzahlen dienen als Grundlage für Monitoring, Controlling und Berichterstattung und unterstützen die kontinuierliche Weiterentwicklung der Maßnahmen.

Insgesamt wird Nachhaltigkeit als fortlaufender Veränderungsprozess verstanden, der alle Unternehmensbereiche betrifft und einen Beitrag zu einer nachhaltigen und sozial ausgewogenen Stadtentwicklung in Heilbronn leistet.

Serieller Stadtbaustein: neue Wohnungen durch modulares Bauen.

Mit dem seriell gefertigten Wohnmodul „Stadtbaustein“ verfolgt die Stadtsiedlung Heilbronn einen neuen Ansatz zur schnellen und wirtschaftlichen Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Das 2025 konzipierte modulare Gebäudekonzept ist insbesondere für die Nachverdichtung bestehender Quartiere geeignet. Durch industrielle Vorfertigung, standardisierte Bauprozesse sowie eine nachhaltige Holzhybridbauweise lassen sich Bauzeiten verkürzen und Baukosten reduzieren.

Der Baustart für die ersten Gebäude erfolgte Anfang 2026 im Süden von Heilbronn. Auf einem Grundstück zwischen Sontheimer Straße und Kaulbachweg entstehen drei der modularen Wohngebäude. Nach vorbereitenden Erdarbeiten und der Fundamentlegung im Frühjahr werden die im Werk vorgefertigten Module zur Baustelle geliefert und dort innerhalb weniger Wochen montiert. Die Fertigstellung ist für Ende 2026 vorgesehen.

In einem ersten Umsetzungsschritt plant die Stadtsiedlung insgesamt sieben Stadtbausteine mit rund 42 Wohnungen an drei Standorten. Neben dem Projekt in Sontheim sind Nachverdichtungen im Unteren Industriegebiet in der Christophstraße sowie in der Sachsenäckerstraße in Neckargartach vorgesehen. Zwei weitere Standorte werden derzeit geprüft. Bis zum Jahr 2030 sollen durch das modulare Konzept insgesamt rund 90 Wohneinheiten entstehen.

Die kompakten Gebäude verfügen über eine Grundfläche von 12 × 12 m und sind rund 9 m hoch. Pro Gebäude entstehen sechs Wohnungen – fünf Zwei-Zimmer-Wohnungen mit jeweils rund 52 m² sowie ein Ein-Zimmer-Apartment mit etwa 36 m². Die Neubauten werden ohne Keller, Tiefgarage und Aufzug realisiert und erfüllen den Energieeffizienzstandard KfW 40. Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern unterstützen die energieeffiziente Gebäudekonzeption.

Die Wohnungen werden vollständig im geförderten Wohnungsbau errichtet und stehen Haushalten mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung. Durch ihre kompakte Bauform und flexible Kombinierbarkeit lassen sich die Stadtbausteine sowohl einzeln als auch in kleinen Ensembles in bestehende Wohnquartiere integrieren und leisten so einen Beitrag zur Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums in Heilbronn.

Nachhaltige Nachverdichtung im Stadtgebiet: 46 Wohnungen in der Feyerabendstraße.

In der Heilbronner Nordstadt entstehen an der Feyerabendstraße drei frei stehende Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 46 Wohnungen. Die Gebäude umfassen jeweils vier Obergeschosse plus Staffelgeschoss und werden durch eine gemeinsame Tiefgarage mit 47 Stellplätzen ergänzt. Außerdem ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Das rund 2.400 m² große Grundstück war zuvor brachliegend und teilweise Standort einer Essig- und Hefefabrik. Für die ökologische Aufwertung werden neun Bäume gepflanzt, extensive Dachbegrünungen angelegt und die Tiefgaragendecke wird begrünt.

Bauliche Maßnahmen wie verglaste Balkone und spezielle Schallschutzfenster sorgen insbesondere am nördlichen Gebäude für Lärmschutz. Mit dem Projekt reagiert die Stadtsiedlung Heilbronn auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum und setzt auf nachhaltige Nachverdichtung im Stadtgebiet.

Seriell sanieren – effizient und mit maximalem energetischen Effekt.

Für eine energetische Modernisierung im Unteren Industriegebiet setzen wir erstmals auf serielle Sanierung. Wir haben mit Stefan Walz, dem verantwortlichen Projektleiter, gesprochen.

Projektleiter Stefan Walz

Herr Walz, was sind die Vorteile einer seriellen Sanierung?
Stefan Walz: „Die serielle Sanierung bietet vor allem Tempo, Planungssicherheit und eine gleichbleibend hohe Qualität. Anders als bei einer klassischen Sanierung werden große Teile – zum Beispiel Fassadenelemente inklusive Fenster – industriell vorgefertigt. Das verkürzt die Bauzeit vor Ort deutlich und reduziert witterungsbedingte Verzögerungen. Ein weiterer Vorteil ist die hohe energetische Wirkung: Durch das Zusammenspiel aus neuer, gedämmter Gebäudehülle, moderner Heiztechnik, Lüftungssystemen und Photovoltaik erreichen wir Effizienzstandards, die mit herkömmlichen Einzelmaßnahmen nur schwer umzusetzen wären. Gleichzeitig schaffen wir mit neuen Balkonen und einer modernen Fassade auch eine sichtbare und spürbare Aufwertung für die Bewohnerinnen und Bewohner. Nicht zuletzt ist die serielle Sanierung ein wichtiger Baustein, um unsere Klimaziele wirtschaftlich und sozialverträglich umzusetzen.“

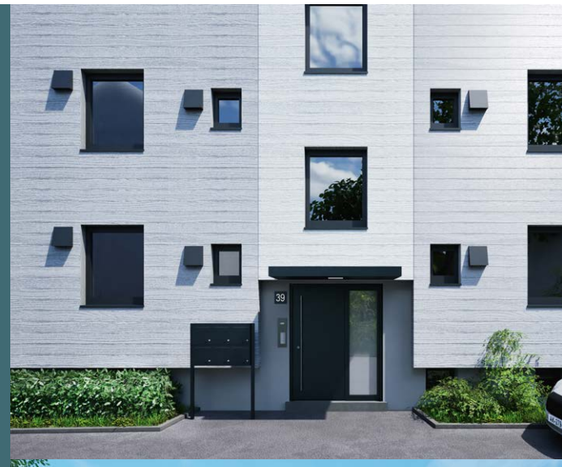
> „Mit der seriellen Sanierung in der Christophstraße gehen wir einen weiteren Schritt in Richtung klimaneutraler Gebäudebestand und sammeln gleichzeitig wichtige Erfahrungen für zukünftige Modernisierungsprojekte.“

Wie funktioniert es, dass unsere Mieterinnen und Mieter während der Maßnahme in ihren Wohnungen bleiben können?
Stefan Walz: „Das ist einer der großen Vorteile dieses Ansatzes. Da die Fassaden- und Dachelemente vorgefertigt sind, erfolgen viele Arbeiten von außen. Die neuen Fassadenelemente werden an das bestehende Gebäude angebracht, ohne dass die Wohnungen vollständig geöffnet oder entkernt werden müssen. Natürlich gibt es einzelne Eingriffe innerhalb der Wohnungen – beispielsweise beim Austausch der Heizkörper oder beim Einbau der dezentralen Lüftungssysteme. Diese Arbeiten sind jedoch gut planbar und werden abschnittsweise durchgeführt."

Wie lange dauert die Maßnahme etwa?
Stefan Walz: „Für das Gesamtprojekt mit sechs Gebäuden rechnen wir – von Baubeginn bis Fertigstellung – mit einem Zeitraum von rund 12 bis 18 Monaten. Der große Vorteil der seriellen Bauweise zeigt sich dabei auf Gebäudeebene: Die Arbeiten an der Gebäudehülle selbst dauern pro Haus nur wenige Wochen. Unser Ziel ist es, die Bauzeit insgesamt effizient zu organisieren und die Belastung für die Mieterinnen und Mieter auf ein Minimum zu reduzieren – bei gleichzeitig maximalem energetischem Effekt."

Serielle Sanierung im Unteren Industriegebiet – Start 2026.

- Energetische Sanierung von zwei Siedlungshäusern mit 36 Wohnungen ab dem zweiten Quartal 2026
- Vorstudie mit ecoworks GmbH bestätigt Eignung der Gebäude für serielle Sanierung
- Geplante Maßnahmen sind unter anderem:
  - Dämmung mit vorgefertigten Fassadenelementen inkl. neuer Fenster und Balkone
  - Keller- und Geschossdeckendämmung
  - Dezentrale Raumlüftungssysteme
  - Wärmepumpe und neue Heizkörper
  - Photovoltaikanlagen mit Mieterstromangebot
- Ziel nach Sanierung: Energieeffizienzklasse A+ und Standard Effizienzhaus 55 EE
- Erwartete Reduktion des Endenergiebedarfs für Wärme um bis zu 90 %
- Finanzierung durch Landesmittel aus dem Wohnraumförderprogramm und KfW-Bundesförderung. Förderquote von bis zu 70 % der Investitionskosten möglich



Wie das Leben Einzug hält.

Spätestens im Sommer 2025 ist im Quartier Hochgelegen noch einmal ein Stückchen mehr Lebensfreude eingezogen. Denn Ende Juli wurde das grüne Herzstück eröffnet – der große Spielplatz! Die rund 150 Kinder im Quartier konnten es kaum erwarten und haben die neuen Kletter- und Spielgeräte sofort erobert.

Deniece Davis liebt den Ausblick von ihrer Terrasse über ganz Heilbronn und freut sich darüber, dass sich in der Nachbarschaft schon eine Gemeinschaft gebildet hat.

Das neue Quartier Hochgelegen wächst immer noch weiter. Rund 700 Menschen wohnen bereits hier, während die letzten Gebäude und Grünflächen noch entstehen. Mit dem großen Spielplatz hat das Viertel nun einen Ort, der verbindet: Kinder toben, Eltern plaudern, Nachbarn begegnen sich.

Auf 3.150 m² können die Kids klettern, rutschen, matschen und schaukeln, was das Zeug hält. Bänke, Sitzmauern und ein gemütliches Holzdeck machen die Anlage auch für Erwachsene attraktiv – als Treffpunkt, Pausenort oder als Ort zum Entspannen.

Natürlich schön gestaltet

Die Gestaltung des Quartiers folgt einem harmonischen Konzept. Die geschwungenen Formen der Wohnhäuser finden sich auch in den Wegen und Spielflächen wieder. Landschaftsarchitekt Fabian Becker vom Büro bäuerle landschaftsarchitektur + stadtplanung erklärt: „Wir haben die organische Form der Gebäude in die Freiflächen übernommen. Auch bei den Spielgeräten gibt es kleine Höhenunterschiede, die das natürliche Gelände aufgreifen.“ Bäume spenden Schatten und sorgen für angenehme Temperaturen. Damit bleibt die „Grüne Mitte“ auch in heißen Sommern ein schöner, kühler Treffpunkt – für alle Generationen.

So soll es mal aussehen, das neue Gebäude im Nordosten des Hochgelegen. Rund 50 Wohnungen und Räumlichkeiten für das städtische Quartierszentrum wird es 2027 bereitstellen.

Frisch gepflanzt und schon ein Highlight

Ein weiteres Highlight ist der neue Klimawald im Südosten des Quartiers. Auf einer Fläche von 11.500 m² wachsen hier 350 Bäume und Sträucher, die besonders gut mit dem sich wandelnden Klima zurechtkommen. Sie spenden nicht nur Schatten, sondern verbessern auch die Luftqualität und machen das Viertel noch lebenswerter.

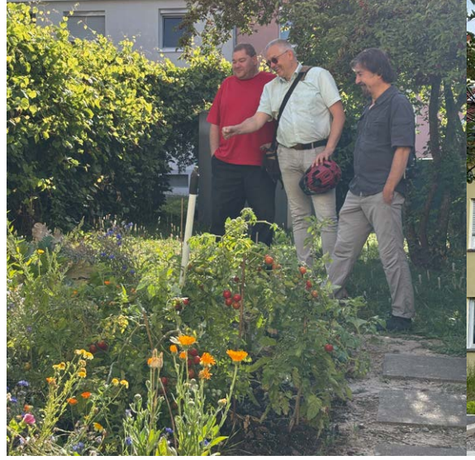
Was als Nächstes kommt

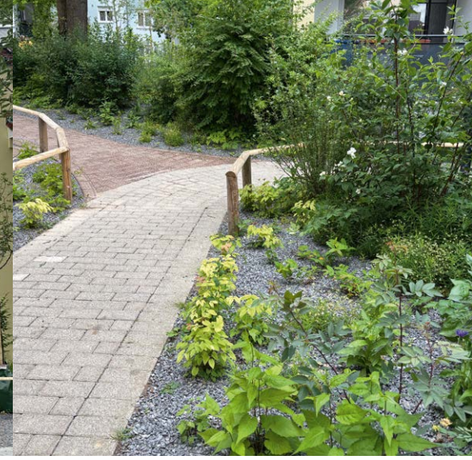
Während die Kinder schon fröhlich auf dem Spielplatz toben, wächst das Quartier weiter. Im Oktober fand der Spatenstich für das Quartierszentrum statt – das letzte große Projekt der Stadtsiedlung im Hochgelegen. Bis 2027 entsteht im nördlichen Bereich ein modernes Gebäude mit über 50 Wohnungen. Im Erdgeschoss werden Räume für das Quartiersmanagement sowie für kulturelle und soziale Angebote eingerichtet. Vor dem Haus wird ein ansprechend gestalteter Platz ein weiterer Treffpunkt für die Nachbarschaft.

Ein Quartier, das wächst und lebt

Mit jedem weiteren verschwundenen Bauzaun zeigt sich immer deutlicher, was hier entsteht: ein modernes Stadtquartier mit hoher Lebensqualität, viel Grün und Platz für Begegnung. Wenn alle Gebäude fertig sind, wird das Hochgelegen 750 Wohnungen umfassen – Lebensraum für etwa 1.200 Menschen. 50 % der hier entstandenen Wohnungen wurden gefördert gebaut.

Artenreiche Gemeinschaftsgärten als Beitrag zur nachhaltigen Quartiersentwicklung.





Die klimaresiliente und biodiversitätsfördernde Gestaltung von Außenanlagen in den Quartieren ist ein Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadtsiedlung Heilbronn. Ziel ist es, durch naturnahe Freiräume effektive CO_2-Senken zu schaffen, Lebensräume für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt zu fördern und zugleich attraktive grüne Aufenthaltsorte für die Mieterinnen und Mieter im urbanen Umfeld zu entwickeln.

Ein besonderes Projekt widmet sich der Frage, wie sich artenreiche Gemeinschaftsgärten auf Biodiversität und die Gesundheit der Anwohnerinnen und Anwohner auswirken. Dieses Vorhaben ist Teil einer vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten Forschungsinitiative zum Erhalt der Artenvielfalt.

Am 27. April fand in der Liststraße im Heilbronner Süden in einem Quartier der Stadtsiedlung die Auftaktveranstaltung gemeinsam mit Mieterinnen und Mietern statt. In Kooperation mit Forschenden der Humboldt-Universität zu Berlin wurde dort ein rund 25 m^2 großer Mietergarten angelegt, der seither gemeinschaftlich von den Anwohnerinnen und Anwohnern gepflegt wird.

Die Teilnehmenden werden in regelmäßigen Abständen gesundheitlich untersucht, um mögliche positive Effekte des gemeinschaftlichen Gärtnerns und des Aufenthalts in naturnah gestalteten Grünflächen auf das Wohlbefinden zu erfassen. Auf Grundlage der bundesweit erhobenen Daten wird ein Leitfaden zur Umsetzung artenreicher Gemeinschaftsgärten entwickelt.

Die Ergebnisse der Studie sollen wichtige Erkenntnisse für die zukünftige Gestaltung nachhaltiger und biodiversitätsfördernder Quartiere liefern.

Was Grünanlagen künftig alles können müssen.

Die neu angelegten Außenanlagen der Stadtsiedlung-Häuser in der Blumhardtstraße dienen als Pilotprojekt für zukunftsfähige Grünflächen.

Auf rund 2.000 m^2 Fläche entstanden neue Wege, Bepflanzungen und Versickerungsmulden, die Regenwasser von rund 500 m^2 Dachflächen aufnehmen und bei Starkregen bis zu 13 m^3 Wasser speichern. Damit wird die Kanalisation entlastet und gleichzeitig der Boden für Pflanzen feucht gehalten.

Die 60 Wohneinheiten mit rund 130 Bewohnerinnen und Bewohnern sowie ein Kindergarten profitieren von klimaresistenten und hitzebeständigen Bäumen und Sträuchern, die Schatten spenden und den Aufenthalt im Außenbereich angenehmer machen. Wo möglich, wurden bestehende Bäume und Materialien erhalten, um Ressourcen zu schonen.

Ein weiteres Ziel der Neugestaltung war die Reduzierung des Pflegeaufwands und der damit verbundenen Kosten. Statt klassischem Rasen wurden Blühwiesen angelegt, die seltener gemäht werden müssen, ökologischen Mehrwert bieten und Insekten, insbesondere Bienen, fördern.

Die Maßnahme kombiniert ökologische, ökonomische und soziale Aspekte: Sie verbessert das Mikroklima, unterstützt nachhaltiges Regenwassermanagement und schafft attraktive Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die Erkenntnisse aus diesem Projekt sollen künftig auch in anderen Quartieren der Stadtsiedlung Anwendung finden.

Und was wächst da jetzt alles?

2 Blumen-Eschen (Fraxinus ornus)

7 Pflaumenblättrige Weißdorne (Crataegus x persimilis)

3 Mehlbeeren (Sorbus aria „Magnifica“)

58 Sträucher

13 m geschnittene Hecken

500 m Staudenfläche

1.250 m^2 Blühwiesenfläche

Soziale Teilhabe fördern. Für mehr **Gemeinschaft** in den **Nachbarschaften**, für mehr **Miteinander** in der Stadtgesellschaft.

GEMEINSCHAFT

Als kommunales Wohnungsbauunternehmen in Heilbronn sieht die Stadtsiedlung neben ihrem Kernauftrag, der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, auch eine soziale Verantwortung über das reine Wohnen hinaus.

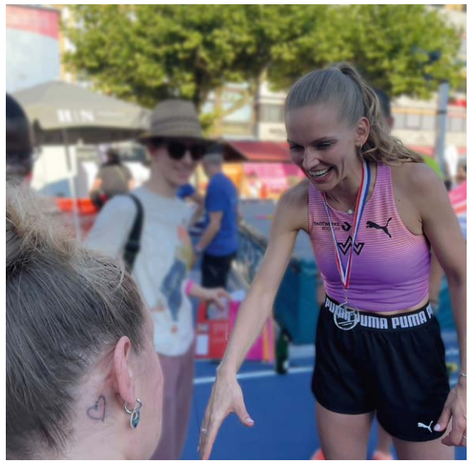
Über Kommunikation, Mieterfeste und viele weitere Aktionen versucht das Unternehmen, die Gemeinschaft in den Nachbarschaften zu fördern. Mit seinem Sponsoring-Programm und Spenden-Engagement wirkt es mit diesem Ziel in die gesamte Stadtgesellschaft hinein und unterstützt so Events, Feste und Angebote, die möglichst kostengünstig oder gratis Begegnungsmöglichkeiten schaffen.

Es gibt jedes Jahr eine fixe Summe, die die Stadtsiedlung für diesen Zweck bereitstellt. Ein internes und abteilungsübergreifendes Gremium bewertet eingehende Anträge und Anfragen anhand festgelegter Kriterien. Im Zentrum steht hierbei, dass mit den unterstützten Projekten soziale Teilhabe gefördert werden soll. Deshalb engagiert sich das Wohnungsbauunternehmen in drei Feldern, die maßgeblich und möglichst barrierefrei soziale Teilhabe bewirken: Sport, Kultur/Freizeit und Soziales. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Kinder- und Jugendarbeit von Vereinen und Institutionen.

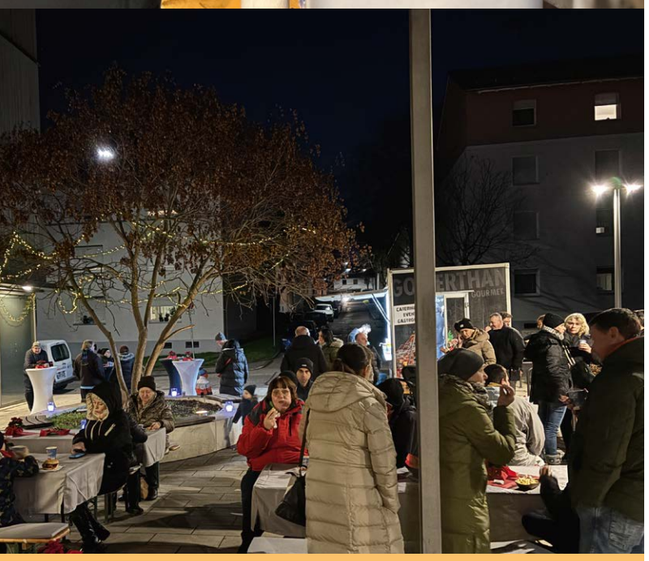
2025 betrug das Spenden- und Sponsoringvolumen rund 90.000 Euro. Profitiert haben hiervon vor allem Heilbronner Sportvereine, deren Arbeit einen natürlichen integrativen Charakter hat. Aber auch kostenfreie Veranstaltungen wie das Heilbronner Lichterfest oder das Kinderfest im Wertwiesenpark konnten dank dieser Unterstützung umgesetzt werden.

Soziale Einrichtungen sind in besonderem Maße auf Spendengelder angewiesen. 2025 haben sich unter anderem die Aktion „Menschen in Not“ der Tagezeitung Heilbronner Stimme, das Mehrgenerationenhaus in der Nordstadt mit seinen Angebot „Bildungspate“ und das Kinderhaus meseno in Heilbronn über die Unterstützung der Stadtsiedlung gefreut.

Internationaler Wettkampf auf dem Heilbronner Marktplatz: Auch sportliche Highlights wie das Hochsprungmeeting unterstützt die Stadtsiedlung. 2025 konnten für Mieterinnen und Mieter nicht nur Freitickets zu diesem beliebten Event, sondern auch ein Meet & Greet mit den internationalen Sportlern organisiert werden.



Mit unserer Unterstützung kann das beliebte Klettergerüst „Pittsburg“ auf dem Freizeitgelände auf dem Heilbronner Gaffenberg saniert werden. Jedes Jahr verbringen rund 2.000 Kinder und Jugendliche einen Teil ihrer Sommerferien auf dem Gelände.



Mieterfeste als Raum für Dialog und Begegnung.

Der direkte Austausch mit den Mieterinnen und Mietern in einer offenen und persönlichen Atmosphäre ist ein wichtiger Bestandteil der Kommunikationskultur der Stadtsiedlung Heilbronn.

Ziel ist es, Anliegen frühzeitig wahrzunehmen, Bedarfe zu erkennen und Themen im Dialog zu besprechen. In der Kommunikation wurden daher bewusst neue Akzente gesetzt: durch eine klare und verständliche Sprache, zielgruppengerechtere Medien sowie verstärkte persönliche Begegnungen in den Quartieren.

Ein wichtiger Baustein dieser dialogorientierten Kommunikation sind regelmäßige Mieterfeste. Sie schaffen Raum für Gespräche jenseits des Alltagsgeschäfts – unabhängig von Schadensmeldungen oder formalen Anliegen – und ermöglichen Begegnungen in einer offenen, niedrigschwelligen Atmosphäre.

Ein Beispiel hierfür ist die Adventsfeier, die am 1. Dezember im Sontheimer Quartier in der Rauchstraße stattfand. Auf dem Vorplatz des meseno-Kinderhauses trafen sich die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtsiedlung mit zahlreichen Anwohnerinnen und Anwohnern, um bei Punsch und Glühwein miteinander ins Gespräch zu kommen. Die Veranstaltung war geprägt von einer offenen und herzlichen Atmosphäre.

Bereits im vergangenen Jahr wurden im neuen Stadtquartier Hochgelegen bei einer ähnlichen Veranstaltung mit vielen Erstmieterinnen und Erstmietern positive Erfahrungen gesammelt. Solche Begegnungen stärken das Miteinander im Quartier und liefern zugleich wertvolle Impulse für die weitere Arbeit in den Wohnquartieren.

Schlaglichter 2025

Schlüsselübergabe in der Kita Naseweis.

7. Mai
Die Stadtsiedlung Heilbronn realisiert regelmäßig Infrastrukturprojekte und Bildungseinrichtungen. Einige davon sind in ihrem Bestand. 2025 wurde beispielsweise die Kindertageseinrichtung Naseweis in der Schaeuffelenstraße umfassend umgebaut und modernisiert. Nach Abschluss der Arbeiten wurde die Einrichtung am 7. Mai gemeinsam mit dem neuen Träger, dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB), offiziell eröffnet. In enger Abstimmung mit dem pädagogischen Team plante und realisierte die Stadtsiedlung die Umgestaltung der Räumlichkeiten. Entstanden sind moderne und funktionale Räume für bis zu 40 Kinder in zwei Gruppen. Eine besondere Aufwertung stellt der neu angelegte, großzügige Gartenbereich dar, der zusätzliche Spiel- und Bewegungsflächen bietet. Mit dem Umbau hat die Stadtsiedlung die Voraussetzungen für ein zeitgemäßes Betreuungsangebot am Standort geschaffen.

Innovationsfabrik offiziell eröffnet.

30. April
Die Stadtsiedlung Heilbronn hat im Zukunftspark Wohlgelegen die neue Innovationsfabrik realisiert. Das Gebäude wurde am 30. April im Beisein zahlreicher Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Gründerszene eröffnet, darunter Baden-Württembergs Innenminister Thomas Strobl und Heilbronns Oberbürgermeister Harry Mergel. Der Neubau bietet flexible Arbeits- und Vernetzungsflächen für Start-ups sowie technologieorientierte und kreative Unternehmen. Die offene, um ein zentrales Atrium organisierte Holzbaukonstruktion fördert Austausch und Zusammenarbeit. Mit dem Projekt stärkt die Stadtsiedlung Heilbronn das lokale Innovationsökosystem und knüpft zugleich an die 25-jährige Entwicklung des Heilbronner Gründerzentrums an.

Verabschiedung Klaus Dietsche.

30. Juni
Der langjährige Prokurist und Abteilungsleiter Finanzmanagement der Stadtsiedlung Heilbronn, Klaus Dietsche, wurde nach 25 Jahren im Unternehmen in den Ruhestand verabschiedet. In dieser Zeit prägte er die wirtschaftliche Entwicklung der Stadtsiedlung maßgeblich und leistete einen wichtigen Beitrag zum Unternehmenserfolg. Besonders hervorzuheben ist sein kontinuierliches Engagement, die wirtschaftliche Stabilität mit dem sozialen Auftrag des kommunalen Wohnungsunternehmens im Gleichgewicht zu halten. Geschäftsführer Dominik Buchta würdigte Dietsches langjähriges Wirken und seinen prägenden Anteil an der Entwicklung der Stadtsiedlung. Guido Renner folgt Klaus Dietsche als Leiter der Abteilung Finanzmanagement.

Ausgezeichnete Architektur.

Deutscher Architekturpreis 2025

18. September
Die Innovationsfabrik wurde beim Deutschen Architekturpreis 2025 als Finalist ausgezeichnet und zählt damit zu den herausragendsten Bauprojekten Deutschlands. Die Ehrung würdigt das innovative und nachhaltige Konzept des markanten Holzbaus. Bei der Preisverleihung in Berlin im September nahmen Stadtsiedlung-Geschäftsführer Dominik Buchta und die Architekten Prof. Felix Waechter und Sibylle Waechter die Auszeichnung persönlich entgegen. Mit seiner ressourcenschonenden Bauweise, einer angenehmen Raumakustik und einer markanten Ästhetik hat das Gebäude bereits mehrere Fachjurys überzeugt – zuletzt mit der Nominierung für den renommierten DAM Preis 2026 und der Aufnahme in dessen „Shortlist“. Die Innovationsfabrik stand außerdem in der engeren Auswahl für den Deutschen Holzbaupreis 2025 und ist mit dem Siegel „best architects 25“ ausgezeichnet worden.

Grundstein für Schulerweiterung und Lebensmittelmarkt gelegt.

22. September
Mit der Grundsteinlegung am 22. September haben die Stadtsiedlung Heilbronn und die Stadt Heilbronn den Baubeginn für ein kombiniertes Schul- und Nahversorgungsprojekt in Alt-Böckingen offiziell markiert. Auf dem zentral gelegenen Grundstück entsteht ein Neubau, der zusätzliche Räume für die Grundschule Alt-Böckingen sowie einen modernen Lebensmittelmarkt vereint. Während die Stadt den Schulneubau realisiert, verantwortet die Stadtsiedlung den Bau der neuen Verkaufsfläche. Das Projekt stärkt sowohl die Bildungsinfrastruktur als auch die Nahversorgung im Stadtteil. Die Fertigstellung ist für 2027 vorgesehen.

Lagebericht 2025

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH mit Sitz in Heilbronn, Urbanstraße 10, ist auf Basis des Gesellschaftsvertrags vom 19.08.1871 unter der HRB-Nummer 104608 beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen.

Gemäß dem im Gesellschaftsvertrag genannten Unternehmenszweck leistet die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung einen entscheidenden Beitrag zur Wohnraumversorgung in Heilbronn. Vorrangig wird für breite Schichten der Bevölkerung Wohnraum zu sozial vertretbaren Bedingungen geschaffen und bereitgestellt. Darüber hinaus leistet die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH einen wichtigen Beitrag bei weitergehenden sozialraumbezogenen Aufgaben und unterstützt mit ihren unternehmerischen Aktivitäten die Ziele der Stadt Heilbronn in Bezug auf die städtische Wirtschaftsförderung und die örtliche Infrastruktur.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen in Heilbronn ist das Kerngeschäft der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH. Zum Stichtag 31.12.2025 hat die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH 4.325 Wohneinheiten. Darüber hinaus betätigt sich die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH als Bauträger, Projektentwickler und Projektsteuerer für Dritte, baut und bewirtschaftet Gewerbeobjekte und errichtet in fremdem Auftrag Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie Bildungseinrichtungen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Krieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.[1)]

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte, insbesondere durch den jüngsten Ausbruch des Iran-Krieges könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum. Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.[2)]

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.[2)]

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

1), 2), 3) vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Allgemeiner Teil des Lageberichts 2025.

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre bei weitem noch nicht ausgleichen. Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählig wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 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 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten 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 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.[4)]

Das regionale Baugewerbe liefert weiterhin positive Impulse. Die Beurteilung der aktuellen Geschäftslage fällt erneut besser als im Vorquartal aus. 37 % der Betriebe bewerten den aktuellen Geschäftsverlauf als gut, während 11 % mit der wirtschaftlichen Situation unzufrieden sind. Die Auftragseingänge insgesamt haben sich gegenüber dem Vorquartal per Saldo abgeschwächt. 9 % der Betriebe melden steigende Auftragseingänge, während 26 % Rückgänge hinnehmen mussten. Größte Herausforderungen sind die schwache Inlandsnachfrage, der Fachkräftemangel und hohe Rohstoffpreise. Mit Blick auf die kommenden Monate herrscht vorsichtiger Optimismus. 19 % der Betriebe blicken mit Zuversicht in die Zukunft, während 12 % mit einer schlechteren Entwicklung rechnen. Positive Effekte dürften von den umfangreichen öffentlichen Infrastrukturinvestitionen zu erwarten sein.[5)]

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.[6)] Auch auf dem Heilbronner Wohnungsmarkt stellt sich die Situation insgesamt stabil dar. Dabei zeigt sich jedoch zunehmend eine selektivere Nachfrage, die sich stärker auf einzelne Marktsegmente konzentriert. Besonders gefragt sind derzeit kleine, kompakte und preisgünstige Wohnungen. Demgegenüber zeichnet sich im freifinanzierten Wohnungssegment, beispielsweise bei 3-Zimmer-Wohnungen, teilweise eine gewisse Marktsättigung ab.

II. Geschäftsverlauf

1. Allgemein

Neben der Bewirtschaftung der eigenen Bestandsimmobilien war das Geschäftsjahr 2025 im Wesentlichen durch Investitionen und Projektentwicklungen für das Anlage- und Umlaufvermögen geprägt. Dabei wurden kontinuierlich neue Baumaßnahmen geplant und der Bestand umfassend saniert, wenngleich im Berichtszeitraum keine neuen Wohnungen für den eigenen Bestand fertiggestellt wurden. Dazu erfolgte die ausführliche Erarbeitung der Strategie 2030, die maßgeblich Grundlage der Unternehmensaktivitäten für die nächsten Jahre ist.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2025 war geprägt durch die Bestandsentwicklung im Quartier Hochgelegen mit dem Quartiershaus, dem Neubau Markt Böckingen sowie der Realisierung der beiden Punkthäuser 41 und 43 als Bauträgermaßnahme und die Entwicklung und Umsetzung der „Stadtbausteine“. Neben diesen spezifischen Projektentwicklungen bildeten die Gebäudeautomation, die energetische Modernisierung sowie die fortlaufende Instandhaltung der Bestandsobjekte zentrale Schwerpunkte der operativen Tätigkeit.

Sämtliche Aktivitäten orientieren sich an den satzungsmäßigen Vorgaben sowie den strategischen Festlegungen der langfristigen Wirtschaftsplanung, welche jährlich durch den Aufsichtsrat beschlossen wird. Die strikte Ausrichtung der Unternehmenspolitik an den städtischen Zielen definiert dabei den unternehmerischen Handlungsspielraum. Den Unternehmenskern bildet die Bereitstellung, Sanierung und Bewirtschaftung von Wohn- und Lebensräumen für Menschen in verschiedenen Lebensphasen sowie mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten.

4) vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Allgemeiner Teil des Lageberichts 2025.
5), 6) Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken, Konjunkturbericht der IHK Heilbronn-Franken | 4.Quartal 2025

2. Bestandsmanagement
Die Attraktivität und die positive Gesamtentwicklung der Stadt Heilbronn spiegeln sich auch auf dem Wohnungsmarkt wider. Die Nachfrage nach Wohnraum war insbesondere bei kompakten und preisgünstigen Wohnungen hoch. Im Bereich der freifinanzierten Wohnungen zeigte sich jedoch – insbesondere bei 3-Zimmer-Wohnungen – eine gewisse Marktsättigung. Bei den gewerblichen Flächen stellte sich die Situation im Jahr 2025 schwieriger dar. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Stimmung der Unternehmen in der Region lagen weiterhin deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt.[7] Der spürbare Nachfragerückgang im gewerblichen Bereich – insbesondere bei Coworking Arbeitsplätzen und im Veranstaltungs- und Tagungsbereich – hielt an.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH war auch im Jahr 2025 hoch. Vor allem Bezieher niedriger und mittlerer Einkommen werden bei der Stadtsiedlung vorstellig und finden ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. Zum 31.12.2025 waren 4.246 Haushalte in unserer Wohnungsinteressentendatei gelistet.

Der marktbedingte Leerstand lag zum Stichtag 31.12.2025 bei 1,23 %. Nach wie vor liegen die Durchschnittsmieten der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH mit 7,66 €/m² deutlich unter dem Median des Heilbronner Mietspiegels (8,88 €/m²).

Die Nettomieterlöse erhöhten sich im Jahr 2025 auf 28.416 T€, beeinflusst durch weitere Erstvermietungen im Quartier Hochgelegen und turnusmäßige Mieterhöhungen im Bestand.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden planmäßige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt. Ein besonderer Schwerpunkt lag dabei auf der Reduzierung von CO_2-Emissionen im Einklang mit unserem energetischen Sanierungsfahrplan. Die Investitionen in die Bestandserhaltung und Modernisierung beliefen sich auf rund 9 Mio. €.

Zu den zentralen Maßnahmen im Jahr 2025 gehörten die Anschlussarbeiten weiterer Wohnungen an das Fernwärmenetz in der Unteren Neckarstraße und der Weststraße. Zudem wurden Photovoltaik-Anlagen installiert und ein Mieterstrommodell ist derzeit in Umsetzung.

Im Widmannstal wurde ein Gebäude mit 19 Wohneinheiten an ein Nahwärmenetz angeschlossen. In diesem Zusammenhang entstanden auch neue Außenstellplätze und die Müllplätze wurden neu gestaltet.

Im Objekt Süd-Werderstraße wurde die Heizungsanlage optimiert und das Leitungsnetz neu aufgebaut, um Wärmeverluste zu reduzieren und Energie einzusparen.

Die Planungen für die Modernisierungsmaßnahme in der Holzstraße 14 wurden fortgeführt und Angebote für die durchzuführenden Gewerke eingeholt. Der Baubeginn ist für das 2. Quartal 2026 vorgesehen. Geplant ist eine energetische Sanierung der Gebäudehülle auf Effizienzhaus-Standard 55 EE, eine Ertüchtigung des Dachs sowie der Anschluss des Gebäudes an das Fernwärmenetz.

Darüber hinaus wurden die Planungen für die serielle Sanierung im "Unteren Industriegebiet" vorangetrieben. Die Maßnahme soll im Sommer 2026 beginnen und umfasst eine energetische Hüllsanierung auf Effizienzhaus-Standard 55. Die Umsetzung erfolgt seriell unter Einsatz vorgefertigter Fassadenelemente. Im ersten Bauabschnitt sind die Installation von Photovoltaik-Anlagen sowie der Einsatz von Wärmepumpen vorgesehen.

Insgesamt konnten durch die umgesetzten Maßnahmen im Jahr 2025 rechnerisch über 180 Tonnen CO_2 pro Jahr eingespart werden.

Durch den Abriss eines Bestandsgebäudes im Zusammenhang mit der Projektentwicklung Schule/Markt Böckingen reduzierte sich der Wohnungsbestand auf 4.325 Wohnungen.

Mit dem Aktionsprogramm serielles Bauen wurden neue Maßnahmen konkret in Angriff genommen. Der Hauptfokus liegt dabei auf dem Einsatz serieller Bauweisen, um durch einen hohen Vorfertigungsgrad Baukosten zu senken und dringend benötigten Wohnraum kurzfristig bereitzustellen. Die Häuser werden im KfW-40 Standard erstellt und mit einer Förderquote von 100 % realisiert. Mit dem Bau der ersten 18 Wohnungen in der Sontheimer Straße konnte Ende 2025 begonnen werden. Weitere Wohnungen entstehen in der Christophstraße im "Unteren Industriegebiet" und in der Sachsenäckerstraße in Heilbronn-Neckargartach. Insgesamt sind somit 42 Wohneinheiten geplant.

Im Quartier Hochgelegen konnte im 3. Quartal 2025 mit dem Bau des Quartiershauses begonnen werden. Das Quartiershaus umfasst neben 52 Wohneinheiten auch Räumlichkeiten für das städtische Quartiersmanagement, eine Kindertagespflege, Quartiers- und Begegnungsräume sowie zwei Wohngruppen für Menschen mit Unterstützungsbedarf.

Im zweiten Bauabschnitt des neuen Stadtteils Neckarbogen ist ein Pilotprojekt geplant, um einen aktiven Beitrag zur Bauwende zu leisten. Es soll beispielhaft zeigen, dass sich innerstädtischer, mehrgeschossiger Wohnungsbau unter Verwendung maximal ökologischer Materialien realisieren lässt und somit als skalierbares Modell für zukünftige Bauvorhaben dienen kann. Der Entwurf folgt dem Prinzip „einfach und materialgerecht bauen": Tragendes Lehmsteinmauerwerk aus ungebrannten Ziegeln wird mit Holz-Lehm-Decken kombiniert. Ende 2025 erfolgte die Ausschreibung für eine Bauteampartnerschaft, um in die vertiefende Planung einzusteigen. Es entstehen insgesamt 14 Wohneinheiten.

7) Konjunkturbericht der IHK Heilbronn-Franken | 4. Quartal 2025

Aufgrund der nicht erhaltungswürdigen Bausubstanz in der Kleiststraße 17–21 und Nordstraße 43–53 wurde die Projektentwicklung in Angriff genommen. Es ist geplant, bezahlbaren Wohnraum in ökologischer Holzhybridbauweise zu erstellen.

In der Feyerabendstraße wurde die Projektentwicklung für 46 Wohneinheiten mit einer Förderquote von rd. 50 % vorangetrieben. Die Ausschreibung für einen Generalunternehmer erfolgte im 4. Quartal 2025.

Auf dem Grundstück der Stockheimer-/Brucknerstraße in Heilbronn-Böckingen wurde die Bestandsbebauung aus den 1920er Jahren teilweise bereits abgebrochen. In der ursprünglichen Planung waren sieben Gebäude mit insgesamt 40 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage vorgesehen. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen war eine wirtschaftliche Realisierung des Projekts bislang jedoch nicht möglich. Im Hinblick auf die vorgenannten Gründe wird untersucht, ob die seriellen Stadtbausteine auf dem Grundstück mit 25 Wohneinheiten ohne Tiefgarage und Untergeschoss realisierbar sind.

Im Rahmen der Realisierung eines Grundschul-Erweiterungsbaus mit integriertem Lebensmittelmarkt in Heilbronn-Böckingen sind die Rodungen und Abbrucharbeiten abgeschlossen. Die Bauarbeiten für den Neubau wurden in KW 19/2025 begonnen und werden bis Februar 2027 abgeschlossen sein. Die Investitionen in die Schule werden von der Stadt Heilbronn übernommen.

In den Wohnungsneubau flossen im Jahr 2025 rund 8 Mio. €.

3. Bauträgergeschäft und Verkauf
Mit dem Vertrieb der beiden projektierten Punkthäuser 41 und 43 im Hochgelegen mit insgesamt 49 Wohneinheiten wurde im Herbst 2025 begonnen. Aktuell sind 26 der Wohnungen reserviert. Mit der notariellen Beurkundung der Kaufverträge wird im Mai begonnen.

Im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens im Neckarbogen-West hat sich die Stadtsiedlung gemeinsam mit der Dieter Schwarz Stiftung für die Baufelder G2, G3 und G4 beworben. Ziel ist die Realisierung von bezahlbarem studentischem Wohnraum in nachhaltiger Holzhybrid-Bauweise, weil so Empco-konform. Die Planung erfolgt im Auftrag der Schwarz Immobilien Management GmbH als schlüsselfertige Bauträgermaßnahme. Die Beurkundung des Bauträgervertrags ist für die zweite Jahreshälfte des laufenden Geschäftsjahres vorgesehen.

4. Projektsteuerung
Sowohl neue als auch bestehende Aufgaben im Bereich Projektsteuerung entwickelten sich planmäßig. Das Projekt Campus Founders Lab am Bildungscampus wurde an die Nutzer übergeben und befindet sich in der Projektabschlussphase. Die Projektsteuerungsleistungen beim Projekt Restaurant am Stiftsberg wurden abgenommen und schlussgerechnet.

Für die Stadtwerke Heilbronn haben die Projektsteuerungsleistungen für den Neubau eines Kombibades und den Neubau des Busbetriebshofes begonnen.

Die Lebenswerkstatt e.V. plant in Schwäbisch Hall einen Neubau. Hier haben die Leistungen mit der Bedarfsplanung begonnen.

Beim Projekt Nordumfahrung der Stadt Heilbronn haben die Baumaßnahmen des 1. Bauabschnittes begonnen.

Bei der Maßnahme Radschnellweg der Stadt Heilbronn wurde die Vorzugstrasse ermittelt und es laufen Abstimmungsgespräche mit dem Regierungspräsidium zur Umsetzung.

5. Gewerbemanagement
Die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH verwaltet 150 eigene Gewerbeeinheiten und Sozialimmobilien, darunter unter anderem Kindertageseinrichtungen sowie die Innovationsfabrik.

In der Innovationsfabrik konnten die Büroräume gut vermietet werden, während die Nachfrage nach Coworking-Arbeitsplätzen aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage sehr gering blieb. Auch die Nachfrage nach Veranstaltungsräumen war sehr schwach und blieb deutlich hinter den Erwartungen zurück.

Insgesamt zeigt sich damit, dass der gewerbliche Markt in Heilbronn stark segmentabhängig ist: Kleinere, flexible Einheiten sind nach wie vor gefragt und lassen sich gut vermieten, während größere Flächen, langfristige Mietverträge und spezialisierte Nutzungen deutlich empfindlicher auf wirtschaftliche Schwankungen reagieren.

6. Beteiligungen
Die Beteiligungen der Gesellschaft entwickelten sich im Geschäftsjahr 2025 im Großen und Ganzen erwartungsgemäß.

Die REGIOWERT GmbH weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 570 T€ aus. Das negative Ergebnis resultiert überwiegend aus Zinsaufwendungen im Rahmen der Neubautätigkeit.

Bei der SH Gebäudeservice GmbH wurde ein Verlust von 4.561,97 € ausgeglichen.

Der Jahresabschluss der WTZ Heilbronn GmbH weist einen Jahresfehlbetrag von 789 T€ aus und liegt leicht unter dem für 2025 prognostizierten Jahresfehlbetrag von 856 T€.

Die jeweiligen Jahresabschlüsse liegen vor.

7. Ergebnis
Im Geschäftsjahr 2025 konnte ein Ergebnis in Höhe von 1.302 T€ erzielt werden, womit die Prognose von 1.358 T€ nahezu erreicht wurde. Das Ergebnis ist im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit als positiv zu bewerten. Es dient der Stärkung des Eigenkapitals, um die Investitionstätigkeit des Unternehmens sicherzustellen.

III. Lage

1. Vermögenslage
Im Jahr 2025 lag die Bilanzsumme der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH mit 356.459 T€ nahezu auf Vorjahresniveau (2024: 355.715 T€). Das langfristige Anlagevermögen prägt die Bilanzstruktur der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH. Konsolidiert betrachtet beträgt der Anteil des Anlagevermögens der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH und der WTZ Heilbronn GmbH rund 94 % der Bilanzsumme. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt über Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital.

Der Rückgang des Anlagevermögens über 4.208 T€ resultiert im Wesentlichen aus den laufenden Abschreibungen, vereinnahmten Investitionszuschüssen und der Umwidmung von Grundstücken für die Bauträgermaßnahme Manfred-Weinmann-Ring 41 und 43 in das Umlaufvermögen. Werterhöhend wirkten die Baumaßnahmen Quartierszentrum und Markt Böckingen für den eigenen Bestand. Das Umlaufvermögen ist insbesondere aufgrund der zuvor genannten Bauträgermaßnahme um 4.088 T€ gestiegen. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen die WTZ Heilbronn GmbH. Die Position ist wirtschaftlich dem Anlagevermögen zuzurechnen.

Der erzielte Gewinn in Höhe von 1.302 T€ sowie die Einzahlung in die Kapitalrücklage durch die Gesellschafterin Stadt Heilbronn über 13 Mio. € trägt zur Eigenkapitalerhöhung auf 97.799 T€ bei und verbessert die Grundlage für die geplanten Wohnungsbauinvestitionen im Rahmen der Strategie 2030. Das Fremdkapital setzt sich überwiegend aus langfristigen Darlehen zusammen, die zum größten Teil aus Objektfinanzierungen resultieren. Förderdarlehen werden eingesetzt, sofern sie sinnvoll sind.

Die Vermögenslage der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH ist unverändert geordnet.

2. Finanzlage
Das Finanzmanagement bildet den zentralen Teil der betriebswirtschaftlichen Unternehmenssteuerung. Mit ihm werden die laufende Liquidität, die anstehenden langfristigen Objektfinanzierungen, künftige Darlehensprolongationen, die beobachtbaren Zinsänderungsrisiken und die Zinsaufwendungen im Rahmen der Gegebenheiten des Kapitalmarkts und der zur Verfügung stehenden Förderinstrumente gezielt geplant, kontrolliert und gesteuert.

Die Liquidität der Gesellschaft sowie die Bedienung der Darlehen waren zu jeder Zeit gesichert. Aufgrund des nach wie vor hohen Zinsniveaus erfolgte die Aufnahme neuer, langlaufender Darlehen nur im Rahmen von Neubaufinanzierungen. Auslaufende Darlehen wurden vollständig getilgt oder mit langlaufenden Zinsbindungen verlängert. Der absolute Zinsaufwand wird aufgrund der hohen Investitionen und der gestiegenen Marktzinssätze zunehmen. Bürgschaftsverpflichtungen gegenüber der Gesellschafterin bestehen nicht.

Die Eigenkapitalausstattung der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert. Im Jahr 2025 hat die Gesellschafterin Stadt Heilbronn 13 Mio. € in die Kapitalrücklage einbezahlt. Das Eigenkapital liegt zum Jahresende 2025 bei 97.799 T€. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 27,44 %. In den kommenden Jahren wird ein Einpendeln im Bereich von 22–24 % erwartet. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 1,33 %.

Weitere Kennzahlen des Unternehmens
stellen sich im Vorjahresvergleich wie folgt dar:

	2025	2024
Jahresüberschuss (T€)	1.302	7.285
Abschreibungen (T€)	8.932	8.653
Cashflow aus laufender Tätigkeit (T€)	13.232,7	11.162,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit (T€)	-16.091,6	-6.606
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€)	2.237,8	-7.721,4
Zahlungswirksame Veränderungen d. Finanzmittel (T€)	-621,1	-3.164,5
Planmäßige Tilgungen (T€)	**10.035**	**10.070**
Sondertilgungen (T€)	4.526	816
Tilgungskraft	**1,02**	**1,58**

Im Geschäftsjahr konnten sämtliche Zahlungsverpflichtungen termingerecht erfüllt werden, ausreichende Liquidität war jederzeit vorhanden. Das Gesellschafterdarlehen an die WTZ Heilbronn GmbH wird durch Kapitalmarktdarlehen refinanziert, die planmäßigen Tilgungen umfassen daher auch diese Darlehen und müssen durch den operativen Cashflow der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH erwirtschaftet werden, der die Abschreibung der WTZ Heilbronn GmbH nicht beinhaltet. Bei einer konsolidierten Betrachtungsweise beläuft sich die Tilgungskraft auf 1,10. Aufgrund der enormen Schwankungen im Bauträgergeschäft und der hohen Investitionen und Darlehensaufnahmen, die bereits im Vorgriff auf die weitere Bestandsentwicklung getätigt werden, unterliegt auch die Tilgungskraft erheblichen Schwankungen.

3. Ertragslage
Das Jahresergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2025 T€	2024 T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	39.815	37.351
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	1.354	43.083
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.697	746
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	45	1.391
Bestandsveränderungen	5.479	-28.597
Sonstige betriebliche Erträge	258	2.804
Aufwendungen Bewirtschaftungstätigkeit	-17.540	-19.973
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	-6.745	-5.042
Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	-14	-154
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-3	-333
Rohergebnis	**24.346**	**31.276**
Personalaufwand	-3.801	-3.698
Abschreibungen	-8.932	-8.652
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.414	-7.142
Betriebsergebnis	**5.199**	**11.784**
Erträge aus Beteiligungen, sonstige Zinsen etc.	212	209
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-4	-4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.269	-3.588
Steuern vom Einkommen und Ertrag	82	-176
Ergebnis nach Steuern	**2.220**	**8.225**
Sonstige Steuern	-918	-940
Jahresergebnis	**1.302**	**7.285**

Im Geschäftsjahr 2025 konnte ein Ergebnis in Höhe von 1.302 T€ erzielt werden. Der im Wirtschaftsplan 2025 geplante Jahresüberschuss in Höhe von 1.358 T€ wurde nahezu erreicht.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit entwickelten sich weiterhin positiv und stiegen im Geschäftsjahr um 2.464 T€ an. Vornehmlich sind die turnusmäßigen Mieterhöhungen, weitere Erstvermietungen im Quartier Hochgelegen und gestiegene Betriebskostenabrechnungen für das Wachstum verantwortlich.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken resultieren aus dem Abverkauf der Restbestände der Bauträgermaßnahme Magnolienhof. Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit entwickelten sich plangemäß. Die Bestandsveränderungen sind im Wesentlichen aufgrund von Baufortschritten laufender Projekte gestiegen.

Im Bereich der Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit sind die konstant hohen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten zu nennen (ca. 7 Mio. €). Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind aufgrund der neuen Bauträgermaßnahme Manfred-Weinmann-Ring 41 und 43 leicht gestiegen.

Die Personalaufwendungen, die zum Teil über den sonstigen betrieblichen Aufwand von der SH Gebäudeservice GmbH an die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH weiterverrechnet werden, lagen im Berichtsjahr trotz steigender Tariferhöhungen leicht unterhalb des Planwertes. Die Kosten des Regiebetriebs werden teilweise als Nebenkosten an die Mieter weiterverrechnet.

Aufgrund der Eigenkapitalstärkung über 13 Mio. € konnte der Zinsaufwand kurzzeitig im Geschäftsjahr 2025 leicht reduziert werden. Zukünftig wird mit einem deutlichen Anstieg der Zinsaufwendungen aufgrund der erhöhten Investitionstätigkeit des Unternehmens und höherer Marktzinssätze gerechnet.

Die Ertragslage der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH ist geordnet.

C. Prognose, Chancen und Risikobericht

I. Prognosebericht

Die Gesellschaft stellt jährlich einen Wirtschaftsplan inklusive fünfjähriger Finanzplanung auf. Er hat den Charakter einer unternehmenspolitischen Leitlinie für die folgenden Wirtschaftsjahre und die mittelfristige Unternehmensplanung.

Im Kapitel „B. Wirtschaftsbericht“, Unterpunkt „I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen“, werden zentrale zukünftige Herausforderungen dargestellt, aus denen sich wesentliche Auswirkungen auf die kommenden Geschäftsjahre ableiten. Maßgeblich für die Entwicklung der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH sind insbesondere die weiterhin erhöhte Unsicherheit bei der Baupreisentwicklung, anhaltende Engpässe bei Materialien und Fachkräften sowie volatilere Finanzierungsbedingungen infolge des Zinsniveaus und regulatorischer Anforderungen. Die Ausgestaltung und Verlässlichkeit staatlicher Förderprogramme bleibt ein wesentlicher Einflussfaktor für Investitionsentscheidungen.

Zugleich gewinnt die Integration von Nachhaltigkeits- und Klimaschutzanforderungen – insbesondere im Hinblick auf regulatorische Vorgaben, CO_2-Reduktion und Energieeffizienz – weiter an Bedeutung und wirkt zunehmend steuernd auf die strategische Ausrichtung und Priorisierung von Maßnahmen.

Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und geopolitischen Entwicklungen ist in den kommenden Jahren insgesamt von einer erhöhten Volatilität und eingeschränkten Planbarkeit auszugehen.

Mit der Strategie 2030 richtet die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH ihre zukünftige Entwicklung konsequent an den wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Anforderungen der kommenden Jahre aus. Als kommunales Wohnungsbauunternehmen und Dienstleister der Stadt übernehmen wir Verantwortung für die Stadtgesellschaft und stellen unsere Mieterschaft in den Mittelpunkt unseres Handelns. Unser Kernauftrag bleibt die Schaffung von Wohnraum zu fairen Bedingungen für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen.

Bis 2030 ist ein weiterer Ausbau des Wohnungsbestands vorgesehen. Der Schwerpunkt liegt auf gefördertem und bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Im Neubau entstehen deutlich über 50 % geförderte Wohnungen. Ergänzend sollen Nachverdichtungen in bestehenden Quartieren zur Schaffung zusätzlicher Wohnungen beitragen. Wirtschaftliche, kompakte Grundrisse, serielle Bauweisen und effiziente Planungsprozesse sollen die Baukosten senken und die Realisierung neuer Wohnangebote unterstützen. Ein sozial ausgewogenes Mietenkonzept soll die Ertragskraft stärken und zugleich die soziale Tragfähigkeit sichern.

Zusätzliche Erlöse werden aus Projektsteuerungsaufträgen, Bauträgermaßnahmen sowie Baulandentwicklungen im Wohnungs- und Gewerbebereich erwartet.

Im Bereich Nachhaltigkeit liegt der Fokus auf der Umsetzung der Klimastrategie sowie der energetischen Modernisierung des Bestands. Ziel ist die Reduktion von 750 t CO_2. Der Ausbau erneuerbarer Energien in der Wärmeversorgung soll weiter vorangetrieben werden. Nachhaltigkeitsziele und Klimawirkungen werden künftig noch stärker in Planungs- und Investitionsentscheidungen einbezogen. Als Mitinitiator und Vorreiter im nachhaltigen Bauen wollen wir den Einsatz umweltfreundlicher, langlebiger und ressourcenschonender Baustoffe weiter ausbauen. Darüber hinaus sollen ressourcenschonende Bauweisen, alternative Baustoffe sowie serielle Holzhybridbauweisen weiterentwickelt werden. Ergänzend tragen Dachbegrünungen, biodiverse Freiräume und weitere naturbasierte Lösungen zur nachhaltigen Quartiersentwicklung bei.

Im Bereich Service und Kommunikation werden Kundenorientierung, Erreichbarkeit und Transparenz gezielt weiter ausgebaut. Interne Prozesse sollen optimiert und zusätzliche Kapazitäten im Kundenservice geschaffen werden. Digitale Angebote sowie der gezielte Einsatz Künstlicher Intelligenz sollen den Zugang zu Dienstleistungen erleichtern, Reaktionszeiten verkürzen und neue zielgruppenorientierte Formate ermöglichen. Gleichzeitig werden bestehende Kommunikationskanäle weiterentwickelt, um den Dialog mit Mieterinnen und Mietern zu stärken. Ziel bleibt eine verlässliche, moderne und persönliche Betreuung mit spürbarer Nähe zur Mieterschaft.

Mit dem „Aktionsprogramm serielles Bauen“ wurde ein Maßnahmenpaket ins Leben gerufen mit dem Ziel, Lösungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum trotz der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen zu entwickeln. Der Hauptfokus liegt dabei auf dem Einsatz serieller Bauweisen im KfW-40-Standard und 100 % geförderten Wohnungen. Erklärtes Ziel ist, das Immobilienportfolio weiterhin durch Neubau auszubauen, um auch zukünftig als größter Wohnungsanbieter in Heilbronn eine wesentliche Rolle einzunehmen.

Mit dem Sanierungsfahrplan, welcher Ende 2022 durch einen externen Dienstleister erstellt wurde, werden in den nächsten Jahren verstärkt Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Angriff genommen, wobei das kalkulierte Modernisierungsvolumen in Höhe von 288 Mio. € bis ins Jahr 2045 bei weitem nicht realisiert werden kann. Zeitgleich wird der vorhandene Wohnungsbestand durch kontinuierliche Instandhaltung marktfähig gehalten und im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich modernisiert. Mit den erhöhten Investitionen wird auch der steigenden CO_2-Bepreisung entgegengewirkt, die seit dem Jahr 2023 auf Basis des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO2KostAufG) anteilig von Vermieter und Mieter zu tragen ist.

Aufgrund der sehr guten strategischen Lage des Zukunftsparks ist zu erwarten, dass sich die positive Entwicklung des Gewerbebestands grundsätzlich fortsetzen wird, jedoch aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen langsamer als erwartet. Der Zukunftspark als Initialstandort des KI-Parks Baden-Württemberg (Innovation Park AI, IPAI) nimmt eine dauerhafte Brückenfunktion zwischen dem künftigen IPAI-Hauptstandort Steinäcker und der forschungsnahen Infrastruktur am Bildungscampus der Dieter Schwarz Stiftung ein. Mit der Innovationsfabrik gibt es ein weiteres Gebäude im Zukunftspark, das die derzeitige Branchenstruktur im Quartier erweitert und Start-ups frühzeitig an den Standort Wohlgelegen binden kann.

Die Einnahmen aus der Projektsteuerung für Dritte entwickeln sich positiv. Sowohl die Einnahmen aus dem Bauträgergeschäft als auch die Einnahmen aus der Baubetreuung dienen der Stärkung der Eigenkapitalquote des Unternehmens mit dem Ziel, die geplante Bestandsentwicklung nachhaltig zu realisieren.

Zur Sicherung der finanziellen Solidität wird eine weitere Stärkung der Eigenkapitalbasis in den Folgejahren notwendig. Neben Bauträgermaßnahmen kann dabei auch auf Bestandsverkäufe – vornehmlich gewerblicher und hochpreisiger Objekte – zurückgegriffen werden. Darüber hinaus wurden durch die Gesellschafterin Finanzmittel in Höhe von 13 Mio. € zur Eigenkapitalstärkung bereitgestellt. Dies schafft die Voraussetzung, weitere Neubauvorhaben mit ausreichendem Eigenkapitaleinsatz zu realisieren.

Die Gewinnung und Bindung qualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewinnt vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung weiter an Bedeutung. Mit der Umsetzung der Digitalisierungsstrategie sowie der flexiblen Gestaltung von Arbeitszeiten verfolgt das Unternehmen das Ziel, die Verfügbarkeit und Vernetzung von Daten zu verbessern und seine Attraktivität als Arbeitgeber weiter zu steigern. Gleichzeitig wird durch effizientere Prozesse und den gezielten Einsatz von Künstlicher Intelligenz eine nachhaltige Produktivitätssteigerung angestrebt.

Zur Stärkung der Unternehmensmarke wurde im Jahr 2025 ein partizipativer, unternehmensweiter Markenbildungsprozess durchgeführt. In diesem Rahmen wurden die Unternehmenswerte gemeinsam mit der Belegschaft neu definiert, um ein einheitliches Werteverständnis zu etablieren und das Zusammengehörigkeitsgefühl zu festigen. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen fördern die Veränderungsbereitschaft und -fähigkeit der Mitarbeitenden und unterstützen die organisatorische Weiterentwicklung. Zugleich wird die Wahrnehmung des Unternehmens nach innen und außen nachhaltig gestärkt.

Auf Basis des Wirtschaftsplans 2026 erwartet die Gesellschaft für 2026 erneut ein positives Ergebnis in Höhe von ca. 1.192 T€. Hierbei sind Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 40.669 T€ und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 8.500 T€ berücksichtigt.

II. Risiko- und Chancenbericht

Es kann festgestellt werden, dass sich die Stadtsiedlung Heilbronn hinsichtlich ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in einem gesunden Zustand befindet. Das Jahr 2025 ist mit einem Ergebnis von 1.302 T€ beendet worden. Die 5-Jahres-Prognose aus dem Wirtschaftsplan 2026 zeigt jedoch, dass die zukünftigen Jahre einige Herausforderungen mit sich bringen werden und mit niedrigeren Jahresergebnissen zu rechnen ist.

Die Realisierung von Bauvorhaben ist wirtschaftlich immer schwieriger darzustellen. Zur Erzielung einer angemessenen Rendite sind aufgrund hoher Bau- und Finanzierungskosten Mietansätze notwendig, die der Markt weder bereit ist zu zahlen noch in großen Teilen dazu in der Lage ist. Dies trifft insbesondere auf den sozialen Wohnbau zu. Wir prüfen daher bei Projekten bereits während der Planungsphase und fortlaufend während der Umsetzung die Rentabilität mittels Wirtschaftlichkeitsberechnungen, um bei sich abzeichnenden Veränderungen aktiv einzugreifen und Vorhaben ggf. zu stoppen oder zu verschieben.

Risiken durch Zinsänderungen können im Zeitverlauf maßgeblich die Ergebnissituation beeinflussen. Innerhalb der nächsten fünf Jahre ist der Effekt zu verkraften, sofern keine außerordentlich hohen Zinsänderungen auftreten. Langfristig zeichnen sich bereits bei einem Zinssatz von 3,50 % signifikante Einflüsse auf die Gewinn- und Verlustrechnung ab. Das Darlehensportfolio wird daher regelmäßig auf Zinssensitivitäten geprüft. Für Zinsausläufer werden rechtzeitig Anschlusskonditionen mit den Banken verhandelt.

Zur Vermeidung von Liquiditätsrisiken erfolgt im Rahmen der Wirtschaftsplanung eine langfristige Liquiditätsplanung sowie fortlaufend kurzfristige Liquiditätsplanung und -überwachung. Für Bauvorhaben wird das Liquiditätsrisiko im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung überprüft.

Mietausfallrisiken haben im Bereich Wohnen aufgrund des breit diversifizierten Mieterbestands, verhältnismäßig niedriger Mietbeträge und kurzer Ausfalldauern durch einen Vermietermarkt eine vergleichsweise geringe Auswirkung. Als positiver Effekt der Entwicklung der Wissensstadt Heilbronn ist eine weitere Belebung des Wohnungsmarkts in Heilbronn zu erwarten. Die weiteren Investitionen der Stadt Heilbronn und der Dieter Schwarz Stiftung in Bildungs- und Forschungseinrichtungen wie dem Bildungscampus mit der ETH Zürich und der TU München sowie dem IPAI werden nachhaltig die weitere positive Entwicklung Heilbronns prägen. Auch im Bereich Gewerbe liegt eine breite Streuung vor und der Bestand wird in Richtung kleinteiliger Vermietungseinheiten weiterentwickelt, um Klumpenrisiken weiter zu reduzieren.

Durch steigende Kaltmieten als auch Betriebs- und Nebenkosten erhöht sich das Risiko für Mietausfälle. Ein akutes Risiko besteht nicht. Wir überwachen regelmäßig die Mieterkonten, um frühzeitig mit Maßnahmen gegenzusteuern.

Zur langfristigen Sicherung von Erträgen und sozialer Ausgewogenheit wird eine neue Mietenstrategie entwickelt. Diese sieht eine stärkere Orientierung am Mietspiegel sowie eine gezielte Unterstützung förderberechtigter Haushalte vor.

Ein Risiko von Leerständen ist im Bereich der Mietwohnungen nicht erkennbar. Es liegt ein Vermietermarkt vor. Im Bereich der Gewerbeimmobilien stellt sich die Situation anders dar. Durch einen aktiven Vertrieb versuchen wir Leerstände zu verhindern bzw. zu reduzieren.

Absatzrisiken aus Bauträgermaßnahmen werden abgemildert, indem die fertiggestellten Einheiten im Bedarfsfall bei Nichtveräußerung auch langfristig im Eigenbestand gut vermietet werden können. Zudem wird das Risikopotenzial durch eine Beschränkung an Bauträgervolumen im Verhältnis zur Bestandsbewirtschaftung eingeschränkt.

Im Bereich der Projektsteuerung werden Erträge aus Dienstleistungen in den nächsten Jahren erzielt. Diesen stehen abgrenzbare Risiken gegenüber, die sich aus Planungsfehlern, Ausführungsmängeln, Kosten- oder Terminüberschreitungen oder juristischen Konstellationen ergeben können. Investive Risiken bestehen nicht, da die Stadtsiedlung nicht mit Eigenmitteln engagiert ist.

Das Risiko des Fachkräftemangels besteht und dürfte in Zukunft weiter zunehmen. Im Berichtsjahr wurde ein Social-Media-Konzept entwickelt und umgesetzt, um die Sichtbarkeit des Unternehmens gezielt zu erhöhen und neue Zielgruppen am Arbeitsmarkt anzusprechen. Aktuell befinden wir uns noch in einem strukturierten Markenbildungsprozess. Hiervon werden der Bekanntheitsgrad und die Attraktivität als Arbeitgeber profitieren und dadurch ein größerer Kreis qualifizierter Fachkräfte auf das Unternehmen aufmerksam werden.

Cyberrisiken stellen ein wesentliches Unternehmensrisiko dar. Risiken ergeben sich insbesondere aus externen Angriffen, Systemausfällen, Fehlanwendungen sowie steigenden regulatorischen Anforderungen an die Informationssicherheit. Zur Risikobegrenzung verfolgt das Unternehmen eine Digitalstrategie mit dem Schwerpunkt auf cloudbasierten SaaS-Lösungen. Dadurch werden zentrale Sicherheitsstandards, Wartung und technische Grundabsicherung weitgehend durch spezialisierte Anbieter gewährleistet. Zur Reduzierung von Ausfallrisiken werden unterschiedliche Systeme, Rechenzentren und Anbieter genutzt. Regelmäßige Schulungen zu IT-Sicherheit und Datenschutz stärken das Sicherheitsbewusstsein der Mitarbeitenden. Darüber hinaus wird die Weiterentwicklung der technischen Sicherheitsarchitektur fortlaufend geprüft.

In Bezug auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz ist damit zu rechnen, dass notwendige Maßnahmen zum Klimaschutz und Maßnahmen zur Prävention vor Klimafolgeschäden aufgrund der immensen Investitionskosten nicht finanziert werden können. Wir müssen uns intensiv mit der strategischen Frage auseinandersetzen, wie wir diese Herausforderung bewältigen können. Die Einführung des VSME-Standards und die Ausarbeitung einer Klimastrategie sind entscheidende Schritte für diesen Zweck.

Hinsichtlich der Beteiligungen besteht für die WTZ Heilbronn GmbH das Risiko, dass aufgrund der wirtschaftlichen Situation in den nächsten Jahren weitere, ungeplante Verluste entstehen, die gegebenenfalls zu einer weiteren Kapitalerhöhung seitens der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH führen. Zudem kann der Bedarf einer Wertberichtigung der Beteiligung nicht ausgeschlossen werden.

Durch das Managementinformationssystem und Risikomanagementsystem sind wir in der Lage, Risiken rechtzeitig zu erkennen und notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten.

III. Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH verfügt zum 31.12.2025 über flüssige Mittel in Höhe von 3.176 T€ in Form von Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten. Nennenswerte Ausfall- und Liquiditätsrisiken sind in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

Bezüglich der Kapitalanteile an und der Forderungen gegenüber der WTZ Heilbronn GmbH bestehen Ausfallrisiken in Abhängigkeit von der Vermietungs- und Auslastungssituation der Büroräume, der Gastronomie und des Kongresszentrums. Das Gesamtengagement bei der WTZ Heilbronn GmbH umfasst 21,5 Mio. €. Hierdurch wird auch die Kapitaldienstfähigkeit der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH beeinflusst.

Alle Tochter- und Beteiligungsunternehmen werden unverändert ertrags- und risikoorientiert geführt und sind in das Beteiligungscontrolling der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH eingebunden.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Objektfinanzierungen bestehen Zinsänderungs- sowie Liquiditätsrisiken. Diese werden jedoch durch langfristige Zinsfestschreibungen minimiert. Bei anstehenden Zinsanpassungen wird rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken, resultierend aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, besteht ein zinsbezogenes Finanzinstrument in Form eines Zins-Swaps. Der Swap ist darlehensbezogen. Im Rahmen von Micro-Hedges wurde eine Bewertungseinheit gebildet. Durch die Verteilung auf verschiedene Darlehensgeber und unterschiedliche Laufzeiten werden sogenannte „Klumpenrisiken“ vermieden.

IV. Gesamtaussage

Nach Überprüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31.12.2025 sind keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Auch mit Blick auf die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken sichtbar. Für die eingeschätzten Risiken, insbesondere die Risiken aus dem Tochterunternehmen WTZ Heilbronn GmbH, wird davon ausgegangen, dass im Falle des Eintritts diese jederzeit durch die geplante Liquidität kurzfristig finanziell zu bewältigen sind. Verluste und Forderungsausfälle bei der WTZ Heilbronn GmbH könnten spürbare Auswirkungen auf die Ertragslage der Stadtsiedlung Heilbronn haben.

Heilbronn, den 13. April 2026

Dominik Buchta, Geschäftsführer

Jahresabschluss

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVA A. Anlagevermögen	2025 €	2024 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**13.123,00**	**20.347,00**
II. Sachanlagen	**304.633.655,53**	**308.834.166,39**
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	239.790.006,83	247.056.223,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.594.041,96	43.704.278,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.647.056,49	4.633.572,83
Technische Anlagen und Maschinen	896.241,44	632.546,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.099.549,04	3.658.724,00
Anlagen im Bau	8.745.638,25	3.113.527,92
Bauvorbereitungskosten	4.834.121,52	6.035.293,67
III. Finanzanlagen	**8.128.751,00**	**8.128.751,00**
Anteile an verbundenen Unternehmen	8.050.001,00	8.050.001,00
Beteiligungen	75.000,00	75.000,00
Andere Finanzanlagen	3.750,00	3.750,00
Summe Anlagevermögen	**312.775.529,53**	**316.983.264,39**
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	**16.844.288,09**	**11.297.073,32**
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	403.439,15	403.439,15
Bauvorbereitungskosten	725.245,78	121.477,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5.857.803,16	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	87.500,00	808.390,36
Unfertige Leistungen	9.637.300,00	9.898.765,85
Andere Vorräte	133.000,00	65.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	**22.799.614,26**	**23.637.648,35**
Forderungen aus Vermietung	438.203,87	403.641,64
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	378.706,26	502.128,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	304.816,36	575.847,48
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.375,94	8.817,61
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.589.868,03	21.412.964,29
Sonstige Vermögensgegenstände	64.643,80	734.249,33
III. Flüssige Mittel	**3.175.910,40**	**3.797.042,41**
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	3.175.910,40	3.797.042,41
Summe Umlaufvermögen	**42.819.812,75**	**38.731.764,08**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**864.072,46**	**0,00**
Bilanzsumme	**356.459.414,74**	**355.715.028,47**

PASSIVA A. Eigenkapital	2025 €	2024 €
I. Gezeichnetes Kapital	**2.080.000,00**	**2.080.000,00**
II. Kapitalrücklage	**13.000.000,00**	**0,00**
III. Gewinnrücklagen	**81.417.307,59**	**74.132.719,75**
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.045.167,52	2.045.167,52
Bauerneuerungsrücklage	65.264.916,85	57.980.329,01
Andere Gewinnrücklagen	14.107.223,22	14.107.223,22
III. Bilanzgewinn	**1.302.110,74**	**7.284.587,84**
Jahresüberschuss	1.302.110,74	7.284.587,84
Summe Eigenkapital	**97.799.418,33**	**83.497.307,59**
B. Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	288.626,00	509.065,00
Steuerrückstellungen	0,00	200.400,00
Sonstige Rückstellungen	1.451.050,00	1.711.850,00
Summe Rückstellungen	**1.739.676,00**	**2.421.315,00**
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.065.250,52	240.634.937,31
Erhaltene Anzahlungen	12.025.112,28	11.989.338,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.933.487,15	5.583.231,12
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.600.967,96	4.724.934,75
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 0,00, Vorjahr € 0,00)	157.477,10	6.439,89
Summe Verbindlichkeiten	**249.782.295,01**	**262.938.881,87**
D. Rechnungsabgrenzung	**7.138.025,40**	**6.857.524,01**
Bilanzsumme	**356.459.414,74**	**355.715.028,47**

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2025

	2025 €	2024 €
Umsatzerlöse	**42.910.725,54**	**82.571.462,83**
aus Bewirtschaftungstätigkeit	39.814.406,49	37.350.875,38
aus Verkauf von Grundstücken	1.354.100,00	43.083.141,03
aus Betreuungstätigkeit	1.697.280,45	746.337,71
aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.938,60	1.391.108,71
Veränderungen des Bestands an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	**5.479.214,77**	**–28.596.505,80**
Sonstige betriebliche Erträge	**257.646,42**	**2.804.345,19**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	**24.301.254,67**	**25.503.036,58**
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	17.539.674,73	19.972.914,59
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.745.477,13	5.042.538,27
Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	13.539,97	153.970,80
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.562,84	333.612,92
Rohergebnis	**24.346.332,06**	**31.276.265,64**
Personalaufwand	**3.800.603,71**	**3.697.650,71**
Löhne und Gehälter	3.138.517,84	2.943.679,20
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 81.963,77 € / Vorjahr 245.732,96 €)	662.085,87	753.971,51
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	**8.931.923,91**	**8.652.803,30**
Sonstige betriebliche Aufwendungen	**6.414.176,87**	**7.142.658,14**
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	**142,50**	**307,50**
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbund. Unternehmen 212.283,36 € / Vorjahr 209.477,58 €)	**212.283,36**	**209.477,58**
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	**4.561,97**	**4.110,92**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbund. Unternehmen 7,99 € / Vorjahr 9,55 €)	**3.268.968,31**	**3.587.516,60**
Ergebnis vor Steuern	**2.138.523,15**	**8.401.311,05**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-81.753,03	176.481,09
Ergebnis nach Steuern	**2.220.276,18**	**8.224.829,96**
Sonstige Steuern	918.165,44	940.242,12
Jahresüberschuss	**1.302.110,74**	**7.284.587,84**

Anhang

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes und des Gesellschaftsvertrags zu beachten. Abweichend von § 266 Abs. 2 und 3 HGB und § 275 Abs. 2 HGB wurde der Jahresabschluss nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JabchlWUV) erstellt. Für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine große Kapitalgesellschaft. Gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages besteht die Verpflichtung, den Jahresabschluss nach den Regeln einer großen Kapitalgesellschaft zu erstellen.

Der Sitz der Gesellschaft ist Heilbronn, sie ist unter der Nr. HRB 104608 beim Handelsregister B des Amtsgerichts Stuttgart eingetragen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt, es wurden lediglich Fremdkosten aktiviert.

Immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten angesetzt und linear über drei Jahre abgeschrieben.

Wohn- und Geschäftsbauten werden über 20 bis 50 Jahre planmäßig abgeschrieben, erworbene Gebrauchtimmobilien werden linear über die Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die Technischen Anlagen und Maschinen werden über eine Nutzungsdauer von 10 bzw. 22 Jahren linear planmäßig abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear mit 5 bis 33,3 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten bis 800 € werden im Jahr ihrer Anschaffung voll abgeschrieben. Auf die Bildung eines jahrgangsbezogenen Sammelpostens wird verzichtet.

Das übrige Anlagevermögen sowie das Umlaufvermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1 %-igen Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,88 % (Stichtag Januar 2025) bzw. 2,05 % (Stichtag Dezember 2025/10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,19 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,05 %) ergibt einen Betrag in Höhe von -2.201 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen aktive latente Steuern. Vom Aktivierungswahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 9.637.300,00 € (Vorjahr 9.876.670,00 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Die ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

2. Im Geschäftsjahr fand lt. Beschluss des Gesellschafters vom 02. Juni 2025 eine Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von 13.000.000,00 € statt.

3. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.045.167,52	0,00	0,00	0,00	2.045.167,52
Bauerneuerungsrücklage	57.980.329,01	7.284.587,84	0,00	0,00	65.264.916,85
Andere Gewinnrücklagen	14.107.223,22	0,00	0,00	0,00	14.107.223,22
Gesamt	**74.132.719,75**	**7.284.587,84**	**0,00**	**0,00**	**81.417.307,59**

4. Anlagenspiegel

	AK/HK historisch 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	AK/HK historisch 31.12.2025 €	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2025 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge (kumulierte) €	Abschreibungen auf Umbuchungen (kumulierte) €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2025 €	Buchwert zum 31.12.2025 €	Buchwert zum 31.12.2024 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**196.507,95**				**196.507,95**	**176.160,95**	**7.224,00**			**183.384,95**	**13.123,00**	**20.347,00**
Sachanlagen (Summe)	**475.501.389,13**	**5.517.139,08**	**274.365,07**	**-1.443.312,98**	**479.300.850,16**	**166.667.222,74**	**8.924.699,91**	**-250.482,72**	**-674.245,30**	**174.667.194,63**	**304.633.655,53**	**308.834.166,39**
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	390.244.922,12	-2.878.021,48	222.228,27	2.271.248,58	389.415.920,95	143.188.698,23	6.659.444,16	-222.228,27	0,00	149.625.914,12	239.790.006,83	247.056.223,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.396.603,29	405.331,51	0,00	0,00	61.801.934,80	17.692.325,21	1.515.567,63	0,00	0,00	19.207.892,84	42.594.041,96	43.704.278,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.042.599,36	40.483,66	0,00	0,00	5.083.083,02	409.026,53	0,00	0,00	0,00	409.026,53	4.674.056,49	4.633.572,83
Technische Anlagen und Maschinen	944.644,10	164.800,04	0,00	170.839,77	1.280.283,91	312.098,10	71.944,37	0,00	0,00	384.042,47	896.241,44	632.546,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.331.442,54	142.451,14	52.136,80	0,00	7.421.756,88	3.672.718,54	677.743,75	-28.254,45	0,00	4.322.207,84	3.099.549,04	3.658.724,00
Anlagen im Bau*	4.453.681,90	6.035.839,60	0,00	-1.036.683,53	9.452.837,97	1.340.153,98	0,00	0,00	-632.954,26	707.199,72	8.745.638,25	3.113.527,92
Bauvorbereitungskosten	6.087.495,82	1.606.254,61	0,00	-2.848.717,80	4.845.032,63	52.202,15	0,00	0,00	-41.291,04	10.911,11	4.834.121,52	6.035.293,67
Finanzanlagen (Summe)	**13.128.750,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**13.128.750,00**	**4.999.999,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4.999.999,00**	**8.128.751,00**	**8.128.751,00**
Anteile an verbundenen Unternehmen	13.050.000,00	0,00	0,00	0,00	13.050.000,00	4.999.999,00	0,00	0,00	0,00	4.999.999,00	8.050.001,00	8.050.001,00
Beteiligungen	75.000,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	75.000,00
Andere Finanzanlagen	3.750,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00	3.750,00
Summe Anlagevermögen	**488.826.647,08**	**5.517.139,08**	**274.365,07**	**-1.443.312,98**	**492.626.108,11**	**171.843.382,69**	**8.931.923,91**	**-250.482,72**	**-674.245,30**	**179.850.578,58**	**312.775.529,53**	**316.983.264,39**

* die Umbuchung in Höhe von 769.067,68 € wird in das Umlaufvermögen umgegliedert und betrifft Manfred-Weinmann-Ring 41+43, P6

5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	€
Resturlaub, Gleitzeitguthaben sowie Gehälter	1.152.300,00
Hausbewirtschaftung	30.000,00
Noch anfallende Baukosten	27.850,00
Prüfung, Veröffentlichung und Gericht	103.000,00
Gewährleistungen	135.000,00

6. Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Werte Vorjahr in Klammern)	**Insgesamt** €	**davon Restlaufzeit unter 1 Jahr** €	**davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre** €	**davon Restlaufzeit über 5 Jahre** €	**davon gesichert** €	**Art der Sicherung**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**228.065.250,52** (240.634.937,31)	**20.246.767,59** (20.372.443,72)	**39.185.503,49** (38.318.726,45)	**168.632.979,44** (181.943.767,14)	**228.065.250,52** (240.634.937,31)	**GPR**
Erhaltene Anzahlungen	12.025.112,28 (11.989.338,80)	12.025.112,28 (11.989.338,80)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**5.933.487,15** (5.583.231,12)	**246.579,60** (189.916,99)		**5.686.907,55** (5.393.314,13)	**5.686.907,55** (5.393.314,13)	**B**
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	**3.600.967,96** (4.724.934,75)	**3.583.278,00** (4.693.340,54)	**17.689,96** (31.594,21)			
Sonstige Verbindlichkeiten	**157.477,10** (6.439,89)	**157.477,10** (6.439,89)				
Gesamtbetrag	**249.782.295,01** (262.938.881,87)	**36.259.214,57** (37.251.479,94)	**39.203.193,45** (38.350.320,66)	**174.319.886,99** (187.337.081,27)	**233.752.158,07** (246.028.251,44)	

GPR = Grundpfandrecht B = gesichert durch Bürgschaften Dritter

In den Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von 67.591,90 € (Vorjahr 9.770,01 €) enthalten.

II. Gewinn und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende Erträge und Aufwendungen in außergewöhnlicher Höhe nach § 285 Nr. 31 HGB enthalten:

	€
Sonstige betriebliche Erträge:	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	45.928,51
Erträge aus Versicherungsentschädigung	43.200,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen:	
Aufwendungen für Fremdarbeiten	3.620.565,50
Abschreibungen auf Mietforderungen	107.395,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	
Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen	1.384,00

D. Nachtragsbericht

Es sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung mit maßgeblichem Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage eingetreten.

E. Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.302.110,74 € der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

F. Sonstige Angaben

Die Forderungen gegenüber der Tochtergesellschaft in Höhe von 21,5 Mio. € werden mit 1% verzinst.

I. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Verpflichtungen aus Bauverträgen	**15.374 T€**
Bestellung fremder Grundschulden auf verkaufte und noch nicht aufgelassene Wohneinheiten	**10.849 T€**

Geleistete Kautionen aus bestehenden Mietverhältnissen werden unter Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen. Die Kautionen sind über eine Bürgschaft der Versicherungskammer Bayern gesichert.

II. Beteiligungen

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an folgenden Unternehmen:

Regiowert GmbH; Sitz Heilbronn **75.000,00 €**

Stammkapital 50.000,00 € (davon Anteile 50 %), weitere 100 T€ (davon Anteile 50 %) sind in die Kapitalrücklage eingezahlt. Das Jahresergebnis der Gesellschaft für den Zeitraum 01.01.-31.12.2025 betrug -569.733,95 €.

SH Gebäudeservice GmbH; Sitz Heilbronn **50.000,00 €**

Stammkapital 50.000,00 €; davon Anteile 100 %.
Das Jahresergebnis der Gesellschaft für den Zeitraum 01.01.-31.12.2025 betrug 0,00 €, der Verlustausgleich durch die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH 4.561,97 €.

WTZ Heilbronn GmbH; Sitz Heilbronn **8.000.001,00 €**

Stammkapital 2.250.000,00 € davon Anteile 100 %
Kapitalrücklage 10.750.000,00 € davon Anteile 100 %

Durch Verlustvorträge von insgesamt 5.707.718,04 € beläuft sich das Eigenkapital der Gesellschaft am 01.01.2025 auf 7.292.281,96 €. Das Jahresergebnis der Gesellschaft für den Zeitraum 01.01.-31.12.2025 betrug -789.225,35 €. Die ausgewiesenen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, werden mit 1 % verzinst.

III. Derivative Finanzinstrumente

Zur Zinskostenoptimierung schloss die Gesellschaft einen Zinsswap mit einer Laufzeit bis 2026 (Barwert zum Bilanzstichtag -5 T€ (Bezugsbetrag zum Bilanzstichtag 400 T€)) ab. Entsprechend § 254 HGB wurde eine Bewertungseinheit mit einem bestehenden Darlehen in gleicher Höhe gebildet (Micro-Hedge).

IV. Abschlussprüfer

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar für die Jahresabschlussprüfung beträgt 70 T€.

V. Organe / Mitarbeiter

Die Bezüge des Aufsichtsrates beliefen sich auf 18,7 T€ (VJ 19 T€).

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber der Hinterbliebenen eines früheren Mitgliedes des Geschäftsführungsorgans beträgt 289 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich aktiv beschäftigten Arbeitnehmer inkl. der Personalbeistellung durch die SH Gebäudeservice GmbH betrug:

Vollzeit	**68**
Kaufmännische Mitarbeitende	27
Technische Mitarbeitende	21
Mitarbeitende im Regiebetrieb, Hauswarte, andere	20

Teilzeit	**21**
Kaufmännische Mitarbeitende	18
Technische Mitarbeitende	2
Mitarbeitende im Regiebetrieb, Hauswarte, andere	1

Sonstige Mitarbeitende	**11**
Auszubildende	6
Dual Studierende	1
Mitarbeitende in Elternzeit	4

Geschäftsführung	
Dominik Buchta	Geschäftsführer

Mitglider des Aufsichtsrates	
Harry Mergel	Oberbürgermeister, Vorsitzender
Thomas Aurich	Gastronom, stellv. Vorsitzender
Andreas Ringle	Baubürgermeister
Ulrike Morschheuser	Lehrerin
Musab Sarpkaya	IT-Consultant
Verena Schmidt	Kaufmännische Angestellte
Claus Schweitzer	Bankkaufmann
Herbert Tabler	Rentner

Heilbronn, den 13. April 2026

Dominik Buchta, Geschäftsführer

Aufsichtsrat

HARRY MERGEL
Oberbürgermeister, Heilbronn,
Vorsitzender

THOMAS AURICH
Stadtrat (CDU), stellvertretender
Vorsitzender

ULRIKE MORSCHHEUSER
Stadträtin (Bündnis 90/Die GRÜNEN)
seit September 2024

ANDREAS RINGLE
Bürgermeister, Heilbronn

MUSAB SARPKAYA
Stadtrat (FWGH)
seit September 2024

STADTRAT HERBERT TABLER
Stadtrat (SPD), Schriftführer

VERENA SCHMIDT
Stadträtin (CDU)
seit September 2024

CLAUS SCHWEITZER
Stadtrat (AfD)
seit September 2024

Bericht des Aufsichtsrates

Die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH hat ihre erfolgreiche Entwicklung im Geschäftsjahr 2025 fortgesetzt. Grundlage hierfür waren die klare strategische Ausrichtung des Unternehmens sowie die konsequente Umsetzung der definierten Unternehmensziele. Die im Wirtschaftsplan verankerte Unternehmenspolitik orientiert sich gezielt an den Entwicklungen und Zielsetzungen der Stadt Heilbronn.

Sitzungen des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH gemäß den gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorgaben regelmäßig überwacht, beratend begleitet und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Die Geschäftsführung berichtete dem Aufsichtsrat fortlaufend und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die Aktivitäten der Gesellschaft, wesentliche geschäftspolitische Fragestellungen sowie die wirtschaftliche Lage des Unternehmens. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die Unternehmensentwicklung, die Entwicklung der Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie über laufende Projekte informiert.

Auf dieser Grundlage konnte der Aufsichtsrat seine Beschlüsse ordnungsgemäß und im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben sowie dem Gesellschaftsvertrag fassen. Im Berichtsjahr fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses 2024, die Vorlage des Wirtschaftsplans 2026 sowie die Strategie 2030. Darüber hinaus wurden geschäftstypische Themen wie Modernisierungs-, Instandhaltungs-, Neubau- und Verkaufsmaßnahmen behandelt.

Risikomanagement

Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass das Risikomanagementsystem der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH umfassend ausgestaltet und den Anforderungen eines Unternehmens dieser Größenordnung angemessen ist.

Überwachungsprüfung

Im Rahmen der Überwachungsprüfung für das Jahr 2025 führte die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH die Prüfung der CO_2-Umlage sowie der Planung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch. Die Prüfung bestätigte eine vollständig korrekte und gesetzeskonforme Umsetzung der CO_2-Kostenaufteilung.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung basiert auf einem langfristigen Sanierungsfahrplan und wird laufend an wirtschaftliche und regulatorische Entwicklungen angepasst. Beanstandungen ergaben sich nicht. Die geprüften Strukturen und Prozesse sind ordnungsgemäß, transparent und wirksam.

Prüfung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Stuttgart (vbw) in zwei Prüfungszeiträumen vom 02.02. bis 04.02.2026 sowie vom 13.04. bis 30.04.2026 geprüft.

Die Prüfung ergab, dass Geschäftsführung und Aufsichtsrat ihren Verpflichtungen aus Gesetz und Gesellschaftsvertrag vollumfänglich nachgekommen sind. Beanstandungen ergaben sich nicht. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 12 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags den Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Ergebnisverwendung geprüft. Er erhob keine Einwände und beschloss gemäß § 15 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags, den Jahresabschluss zu billigen und der Gesellschafterversammlung dessen Feststellung sowie die Zuführung des Jahresüberschusses zur Bauerneuerungsrücklage zu empfehlen.

Dank

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Beitrag zur positiven Entwicklung des Unternehmens, zum Wohnungsbau und zur Stadtentwicklung Heilbronns.

Heilbronn, den 20. Mai 2026
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH

Oberbürgermeister Harry Mergel

Das Unternehmen

Geschäftsführung

DOMINIK BUCHTA
Dipl.-Ing. (BA) Engineering,
Master of Business Administration (MBA)

Prokuristen

KLAUS DIETSCHE
Dipl.-Betriebswirt (FH)
(bis 30.6.2025)

MICHAEL SCHANZ
Dipl.-Immobilienwirt (DIA)

WOLF-DIETER SPRENGER
Dipl.-Bauingenieur (FH)

SITZ DER GESELLSCHAFT
Urbanstraße 10
74072 Heilbronn
Tel. 07131-6257-0
Fax 07131-6257-11
info@stadtsiedlung.de
www.stadtsiedlung.de

TÄTIGKEITSFELDER
- Wohnraumversorgung und damit verbundene soziale Aufgaben
- Quartiers- und Stadtentwicklung
- Projekte für die Bildungsinfrastruktur

GESELLSCHAFTER
Stadt Heilbronn
Rathaus
Marktplatz 7
74072 Heilbronn

Impressum

HERAUSGEBER UND REDAKTION:
Stadtsiedlung Heilbronn GmbH
Urbanstraße 10 · 74072 Heilbronn
Tel. 07131-6257-0
info@stadtsiedlung.de · www.stadtsiedlung.de

REDAKTION IMAGETEIL:
Sara Furtwängler

KONZEPT UND GESTALTUNG:
DAMM & BIERBAUM GmbH

FOTOS UND VISUALISIERUNGEN:

Titel oben:	Foto Junges Paar: Micha Roth
Titel Mitte:	Foto Gebäude: Stadtsiedlung Heilbronn
Titel unten:	Foto Mutter und Tochter: Nico Kurth
Seite 3 oben:	Foto Vater und Tochter: Micha Roth
Seite 3 links:	Foto Familie: Nico Kurth
Seite 3 rechts:	Foto Junge: Nico Kurth
Seite 4:	Foto Dominik Buchta: Micha Roth
Seite 7:	Foto Harry Mergel: Fotoatelier M
Seite 8:	Foto Mädchen: Micha Roth
Seite 10:	Alle Fotos: Nico Kurth
Seite 12/13:	Alle Fotos: Micha Roth
Seite 15:	Foto Mann: Micha Roth
Seite 16:	Visualisierung Stampflehnhaus: haascookzemmrich
Seite 17:	Visualisierung Stampflehnhaus: haascookzemmrich
Seite 18:	Luftaufnahme Hochgelegen: Juergen Pollak
Seite 19:	Visualisierung Stampflehnhaus: haascookzemmrich
Seite 20:	Fotos Sontheimer Straße und Kaulbachweg: Stadtsiedlung Heilbronn
Seite 21:	Wandmodul: Nokera Stadtbaustein: Studiolux
Seite 22:	Visualisierung Feyerabendstraße: Cube
Seite 23:	Foto Stefan Walz: Lina Bihr
Seite 24:	Visualisierung Unteres Industriegebiet: ecoworks
Seite 25:	Visualisierung Unteres Industriegebiet: ecoworks, Foto Unteres Industriegebiet: ecoworks
Seite 26:	Foto Denise Davis: Stadtsiedlung Heilbronn
Seite 26/27:	Visualisierungen Hochgelegen: Juergen Pollak
Seite 28/29:	Alle Fotos: Stadtsiedlung Heilbronn
Seite 31:	Alle Fotos: Stadtsiedlung Heilbronn
Seite 32:	Alle Fotos: Stadtsieldung Heilbronn
Seite 33:	Alle Fotos: Stadtsiedlung Heilbronn
Seite 34:	Alle Fotos: Stadtsiedlung Heilbronn und Lina Bihr
Seite 35:	Alle Fotos: Stadtsiedlung Heilbronn und Implenia, Visualisierung Schule Markt Böckingen: Krummlauf Teske Happold Architekten
Seite 51:	Visualisierung: Juergen Pollak
Seite 55:	Foto Gebäude: Micha Roth
Seite 56:	Fotos Stadtsiedlung Heilbronn: Fotoatelier M
Seite 58:	Fotos Stadtsiedlung Heilbronn: Fotoatelier M

HINWEIS:
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit setzen wir die Doppelnennung weiblicher und männlicher Personenbezeichnungen sparsam ein (zum Beispiel Mieterinnen und Mieter oder Bewohnerinnen und Bewohner). Ansonsten verwenden wir das generische Maskulinum, das für alle Geschlechter steht.

Stadtsiedlung
HEILBRONN

Stadtsiedlung Heilbronn
Urbanstraße 10
74072 Heilbronn
Tel. 07131 - 6257 - 0
Fax 07131 - 6257 - 11
info@stadtsiedlung.de
www.stadtsiedlung.de