



# Geschäftsbericht 2022

## Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Kennzahlenübersicht

		2022	2021
Bilanzsumme	in Tsd €	505 965	427 262
Gezeichnetes Kapital	in Tsd €	7 640	7 640
Jahresüberschuss	in Tsd €	8 198	1 184
Umsatzerlöse	in Tsd €	180 655	43 162
Verwaltete Wohneinheiten/gewerbliche Wohneinheiten		7 690	8 268
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter		178	173

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Inhaltsverzeichnis

<b>Organe</b>	<b>4</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>5</b>
Grundlagen des Unternehmens	5
Wirtschaftsbericht	6
Chancen und Risiken	12
Prognosebericht	16
<b>Jahresabschluss</b>	<b>22</b>
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>35</b>
<b>Zugehörigkeit zu Fachverbänden</b>	<b>38</b>
<b>Anschriften</b>	<b>39</b>

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Organe

### Geschäftsführung

**Marcus Ziemer**

Dipl. Kaufmann

Unternehmenssteuerung

Immobilienmanagement

**Marc Bosch**

Betriebswirt d.H.

(ab 10/2019)

Städtebau

Wohn- und Gewerbebau

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Lagebericht

### Grundlagen des Unternehmens

#### Geschäftsmodell

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) plant, baut und bewirtschaftet Lebens- und Arbeitsräume für Privatpersonen, Unternehmen, Städte und Gemeinden. Mit den Geschäftsbereichen Wohn- und Gewerbebau, Städtebau, Projekt- und Immobilienmanagement bieten wir ein umfassendes Angebot zum Bau und Werterhalt entlang des Lebenszyklus von Immobilien.

Als Bauträger berücksichtigen wir die Wünsche unserer Kunden mit ansprechender Architektur und energetischen Lösungen. Wir schaffen Wohnraum in wirtschaftlich starken Regionen und leisten einen Beitrag zur Entwicklung urbanen Lebens. Seit 2021 ist zudem die Entwicklung von Ferien- und Gesundheitsimmobilien ein neuer Bestandteil unseres Geschäftes. Hiermit reagieren wir auf die national und international stark steigende Nachfrage im Bereich Gesundheitstourismus. Zu den wesentlichen externen Einflussfaktoren zählen bei diesen Aktivitäten das Zinsniveau, die Baupreisentwicklung sowie die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke sowie interner und externer Personalressourcen.

Als Sanierungs- und Entwicklungsträger stehen die Sanierung von Innenstädten und Ortskernen, städtebauliche Entwicklungsgebiete, Maßnahmen des Stadtumbaus, der demografischen Entwicklung und die Energiewende im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. Bodenordnungen und Erschließungen zur Baulandgewinnung erfolgen unter dem Blickwinkel veränderter politischer Maßgaben im Rahmen städtebaulicher Verträge. Als unmittelbare Folge der Coronavirus-Pandemie rückt außerdem die Revitalisierung von Innenstädten und Zentren immer mehr in den Fokus. Wir unterstützen damit Städte und Gemeinden, ihre ganzheitlichen Stadtentwicklungsziele fortzuschreiben und umzusetzen.

Das professionelle Projektmanagement von Bauvorhaben gewinnt zunehmend an Bedeutung. Im Rahmen dieser Dienstleistung entwickeln und steuern wir Projekte von konzerninternen und externen Kunden. Als Bauherrenvertreter bieten wir den Kunden professionelle Dienstleistungen für Projekte aus den Bereichen Wohnen und Gewerbe.

Des Weiteren werden immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen in der Verwaltung von Wohn- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz sowie der Verwaltung von Gewerbeeinheiten und Mietwohnungen erbracht.

Die Geschichte der WHS geht auf das zweitälteste Wüstenrot-Unternehmen zurück – die 1949 gegründete Hausbau Wüstenrot gGmbH. 2001 wurde diese mit der Wüstenrot Städtebau- und Entwicklungsgesellschaft mbH zusammengeführt und in Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH umfirmiert. Der Sitz ist Ludwigsburg mit Geschäftsstellen in Dresden, Frankfurt am Main, Bad Homburg, Hannover, Karlsruhe, Köln, Kornwestheim und München.

Am Stammsitz in Ludwigsburg ist die WHS in allen Geschäftsbereichen tätig, an den Standorten Frankfurt am Main, Karlsruhe, Köln und München in den Geschäftsbereichen Wohn- und Gewerbebau und Immobilienmanagement. In der Geschäftsstelle Dresden befinden sich der Bereich Städtebau, der Wohn- und Gewerbebau sowie das Immobilienmanagement, in Bad Homburg der Wohn- und Gewerbebau, in Hannover das Immobilienmanagement und in Kornwestheim die Standortentwicklung W&W. Im deutschsprachigen Raum ist die WHS außerdem in der Wildschönau in Österreich mit der Entwicklung eines Ferien- und Gesundheitsressorts vertreten. Abgedeckt wird diese Tätigkeit über die Kellerwirt Holding GmbH, eine 100-Prozent-Tochter der WHS. Sitz der Gesellschaft ist Brixlegg, Österreich.

Ergänzend berät die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), eine weitere 100-Prozent-Tochter der WHS, bundesweit Handelsunternehmen, Investoren, Gebietskörperschaften und Verbände mit ganzheitlichem, marktbeständigem und anwendungsorientiertem Know-how in allen Fragen des Einzelhandels und des Dienstleistungsgewerbes.

Die WHS ist eine 100-Prozent-Tochter der Wüstenrot & Württembergische AG. Die W&W-Gruppe entwickelt und vermittelt die vier Bausteine moderner Vorsorge: Absicherung, Wohneigentum, Risikoschutz und Vermögensbildung. 1999 aus dem Zusammenschluss von Wüstenrot und der Württembergischen entstanden, verbindet der Konzern heute die Geschäftsfelder Wohnen und Versichern als gleichstarke Säulen.

# Wirtschaftsbericht

## Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft erzielte im Kalenderjahr 2022 gemäß vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts ein Wachstum von 1,9 %. Dazu trug insbesondere die private Konsumnachfrage bei. Der Bausektor litt hingegen unter einem Fachkräftemangel, Lieferkettenproblemen und deutlich steigenden Materialpreisen. Die Wachstumsrate des Gesamtjahres von 1,9 % wurde dabei von mehreren Faktoren belastet. Zu nennen ist beispielsweise der Ukraine-Krieg seit Februar sowie die unerwartet rasche und hartnäckig ansteigende Inflation. Hatte die Inflationsrate in Deutschland im Januar 2021 bei nur 1 % gelegen, so lag sie im Januar 2022 bereits bei 4,9 % und erreichte im Herbst 2022 sogar zweistellige Prozentwerte. Wichtigste Ursachen dieser Entwicklung waren deutlich erhöhte Energie- und Nahrungsmittelpreise, teilweise auch als Folge des Ukraine-Kriegs, anhaltende Verzerrungen bei den globalen Lieferketten und deutliche Preisanhebungen nach Aufhebung der Pandemie-Einschränkungen, insbesondere im kontaktintensiven Dienstleistungssektor. Die außergewöhnlich stark steigenden Energie- und Nahrungsmittelpreise verringerten die Kaufkraft der privaten Haushalte und dämpften die Konsumnachfrage. Zudem führten die historisch hohen Inflationsraten zu einem Richtungswechsel der Europäischen Zentralbank (EZB). Sie versucht nun mit einer restriktiveren Geldpolitik die Preissteigerungsrate wieder auf das angestrebte Zielniveau von 2 % abzusenken. Dabei dämpfte das höhere Zinsniveau auch die gesamtwirtschaftliche Aktivität, z.B. im Immobiliensektor.

### Branchenentwicklung Wohnungsbau

Im Jahr 2022 haben sich die Wohnungsbauinvestitionen nach Angaben des ifo Instituts auf einem weiterhin hohen Niveau von 203 (Vj. 203) Mrd. € bewegt. Nach einer Schätzung des IW Köln dürften im Jahr 2022 290.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein, dies entspricht in etwa so vielen Wohnungen wie im Vorjahr mit 293.000 Wohnungen. Der ZDB Zentralverband des Deutschen Baugewerbes geht hingegen von nur 280.000 Fertigstellungen aus, was einem Rückgang um 4 % gegenüber dem Vorjahr entspräche.

Laut Einschätzung des GEWOS Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung entwickelte sich der Markt für Wohnimmobilien 2022 rückläufig. Das Institut ermittelte eine Abnahme des Transaktionsvolumens gegenüber dem Vorjahr um 6 %, der erste Umsatzrückgang seit 2008. Alle Segmente des Wohnimmobilienmarktes waren demnach von dem Rückgang betroffen. Der stärkste Umsatzrückgang war bei den Mehrfamilienhäusern zu verbuchen (-15 %), die allerdings im Jahr zuvor das größte

Umsatzplus aufwiesen (+27 % in 2021). Der geringste Rückgang beim Umsatzvolumen war laut GEWOS hingegen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern festzustellen (-2 %).

Das Statistische Bundesamt meldete im November 2022 einen Rückgang der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe real und kalenderbereinigt um 13 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Damit setzt sich die rückläufige Entwicklung der Auftragseingänge seit April 2022 fort.

Die Preise für selbst genutztes Wohneigentum sind in allen vier Quartalen 2022 gegenüber dem Vorjahresquartal weiter gestiegen. Im 4. Quartal 2022 waren es nach zuvor zweistelligen Steigerungsraten noch 4 %. Gegenüber dem Vorquartal entwickelten sich die Preise hingegen erstmalig rückläufig.

Die Baupreise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lagen im 4. Quartal 2022 um 17 % über dem Vorjahresquartal. Die Steigerungsraten der letzten vier Quartale lagen durchgängig bei 14 % und mehr über dem Vorjahresquartal. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, war dies der höchste Anstieg seit 51 Jahren. Die Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen sind im 4. Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahresquartal hingegen um 5 % gestiegen. Die massive Baupreisentwicklung setzt die Margen im Wohnungsbau somit weiter unter Druck.

Durch die steigenden Baupreise sowie durch die gestiegenen Zinsen ist der Traum vom Eigenheim kaum noch erschwinglich, sodass viele zukünftige Projekte von Bauträgern und Wohnungsunternehmen gestoppt wurden.

### Branchenentwicklung Stadtentwicklung und Stadterneuerung

Im Berichtsjahr 2022 standen der Städtebauförderung wieder 790 Mio. € für die Bundesprogramme zur Verfügung. Durch die Verstetigung der Mittelbereitstellung in den vergangenen Jahren dokumentiert der Bund die Bedeutung der Städtebauförderung als Instrument zielgerichteter Erneuerungspolitik in den Städten und Gemeinden. Darüber hinaus wurden die Fördermittel durch weitere Mittel, wie z. B. das Programm 432 der KfW ergänzt, um die Städte und Gemeinden in die Lage zu versetzen, die Herausforderungen der Energiewende und des bestehenden Wohnraumbedarfs zu meistern. Für die Stärkung von Innenstädten und Zentren wurde mit dem Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ ein neues Bundesprogramm auf den Weg gebracht, das mit weiteren 250 Mio. € für Städte und Gemeinden zur Verfügung steht.

Das Bevölkerungswachstum in Verbindung mit der restriktiven Baulandpolitik der zurückliegenden Jahre führte zu einer großen Nachfrage nach Bauland und Wohnraum mit einer in Folge sehr guten Auftragslage für innovative städtebauliche

Dienstleistungen. Die Entwicklung digitaler Lösungen als Baustein der Stadtentwicklungskonzepte spielt hierbei eine immer größere Rolle.

## Branchenentwicklung Immobilienmanagement

Eine deutliche Steigerung der Immobilienpreise ist in den Metropolen Deutschlands zu verzeichnen. Zudem ist das Angebot für Ein- bis Zweifamilienhäuser beschränkt, sodass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ungebrochen hoch ist. Wie bereits bei der Branchenentwicklung Wohnungsbau beschrieben, ist durch die steigenden Baupreise und Zinsen der Traum vom Eigenheim kaum noch erschwinglich, sodass viele zukünftige Projekte von Bauträgern und Wohnungsunternehmen gestoppt wurden. Der Mietwohnungsmarkt wird dadurch noch angespannter als in den Jahren zuvor. Das Ziel der Regierung, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr fertigzustellen, ist unter diesen Bedingungen als unrealistisch zu beurteilen und wird auch in den nächsten Jahren nicht erreicht werden. Hinzu kommt eine hohe Zuwanderung, die ebenfalls für eine große Mietnachfrage sorgt. Binnen eines Jahres sind die Mieten um ca. 11% gestiegen. Inwieweit Reformen des Mietrechts und staatliche Eingriffe, ohne Ausdehnung des Angebots, Abhilfe schaffen können, ist mehr als fraglich.

Gerade die Energiekrise, die Inflation und die dazu ergriffenen Maßnahmen, erlassenen Gesetze und Verordnungen haben in diesem Marktumfeld viele neue und zusätzliche Anforderungen an Verwaltungen gestellt. Zum einen bedingt die hohe Inflation, dass die Erträge in der WEG-Verwaltung, die zum Teil über Jahre fest vereinbart sind, die extrem steigenden Kosten nicht mehr decken. In der Mietverwaltung kann dort noch Schritt gehalten werden, wo Indexmietverträge vereinbart sind. Zugleich sind genau diese Mietverträge in der politischen Diskussion, da sie zusätzliche Belastungen für die Mieter bedeuten. Die neue Regelungsflut als Antwort der Regierung auf das Marktumfeld bedingt, dass Verwaltungen und sonstige Marktakteure bei deren Umsetzung an Belastungsgrenzen kommen. Neue Regelungen verursachen nicht nur zusätzlichen Schulungs- und Informationsbedarf der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sondern auch Anpassungen und Veränderungen an interne Prozesse und nicht zuletzt der eingesetzten Software. All dies bindet Personalressourcen und verursacht weiter steigende Kosten. Darüber hinaus wirkt sich der Handwerker- und Fachkräftemangel unmittelbar auch auf die Produktivität der Verwaltung aus. Die Beschaffung entsprechender Leistungen ist wesentlich aufwendiger und zeitintensiver geworden als das noch vor Jahren der Fall war. Der Zeitbedarf pro Leistungsfall steigt und verursacht weiteren Kostenauftrieb. Dem müssen Verwaltungen mit deutlich steigenden Honorarforderungen für ihre Dienstleistung begegnen, um ihre Leistungsfähigkeit zu gewährleisten.

Aber nicht nur die Verwaltungen sind unmittelbar betroffen. Die Regelungsflut und die Geschwindigkeit, mit der Änderungen in den Markt ‚gepresst‘ werden, verunsich-

ern auch viele Eigentümer und Mieter und stellen u. a. Messdienstleister vor enorme Herausforderungen. Gerade bei den Informationspflichten, den Nebenkostenvorauszahlungen und der Nebenkostenabrechnung ergeben sich viele zu klärende Fragestellungen und Umsetzungsprobleme, auf die Antworten gefunden werden müssen und mussten. Viele Mieter und Eigentümer sehen sich auch der Problematik gegenüber, wie sie mit den massiv steigenden Kosten noch umgehen können. Die Diskussionen um energetische Sanierungszwänge verschärfen diese Problematik weiter.

Der Werterhalt der Immobilie und damit die zeitgemäße Bestandsentwicklung sind zentrale Leitlinien in der Verwaltung. Dies wird auch zukünftig so sein. Vor diesem Hintergrund und der geforderten energetischen Sanierung im Bestand, gewinnt ein verantwortungsvolles, professionelles und leistungsfähiges Immobilienmanagement bei steigender Komplexität der Verwaltungsprozesse weiter an Bedeutung.

## Branchenentwicklung Projektmanagement

Der deutsche Markt für Projektentwicklung erlebt nach Jahren des Wachstums eine Verlangsamung. So fiel das Projektentwicklungsvolumen im Jahr 2022 in den sieben A-Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf) um 3,6 %. Insbesondere im Wohnungsbau ist ein starker Rückgang von 7,6 % zu verzeichnen. Nahezu alle Nutzungsarten, einschließlich Büro, Handel, Wohnen und sonstige leiden unter schwierigen Marktbedingungen wie dem hohen Zinsniveau sowie weiterhin stark steigenden Kosten bei den Bauleistungen. Auswirkungen im Nachgang der Corona-Pandemie sowie des andauernden Ukraine-Konflikts sind ebenfalls bei den Immobilientransaktionen zu erkennen. Laut dem CBRE-Marktbericht konnte im Jahr 2022 ein Transaktionsvolumen von insgesamt 65,8 Mrd. € auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt festgestellt werden. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr 2021 einem Rückgang von 41 %; bezogen auf den Zehnjahresdurchschnitt sind es 7 %. Das üblicherweise transaktionsaktive letzte Quartal blieb praktisch aus. Gleichzeitig zeichnen sich neue Trends in der Immobilienwirtschaft ab, die neue und innovative Ansätze in der Nutzung von Flächen erfordern.

Im Immobiliensektor ist die Bedeutung von ESG-Faktoren und somit auch Nachhaltigkeit im Allgemeinen in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Sowohl Investoren als auch Projektentwickler haben erkannt, dass Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung nicht nur ethisch korrekt sind, sondern auch wirtschaftliche Vorteile bringen können. Gebäude mit einer hohen Energieeffizienz und einem hohen Anteil nachhaltiger Baustoffe können Betriebskosten drastisch reduzieren und somit eine höhere Rendite erzielen. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach Immobilien mit zukunftsorientierter Planung und innovativen Konzepten. So machen zwischenzeitlich ESG- und taxonomiekonforme Immobilienfonds rund 21 % aller nachhaltigen Investments aus.

Des Weiteren wurde im Zuge der globalen Corona-Pandemie ein erweitertes Bewusstsein für Gesundheit und Präventivmedizin geschaffen, was sich an der Entwicklung der neuen Assetklasse „Fitness Real Estate“ argumentativ veranschaulichen lassen kann. Vergleichbare Aspekte sind nicht zuletzt auch im Wellness- bzw. Gesundheits-Tourismus wiederzufinden. So ist laut GWI mit einem jährlichen Wachstum von 9,9 % im Wellness-Tourismus zu rechnen. Hieraus lässt sich ein großes Potenzial für sogenannte Wellness- bzw. Gesundheitsimmobilien ableiten, was einem globalen Umfang von 275 Mrd. US Dollar entspricht. Dieses Potenzial könnte sich vornehmlich in höheren Renditen gegenüber dem konventionellen Wohnungsbau abzeichnen.

## Geschäftsverlauf

Trotz der anhaltenden Einflüsse der Coronavirus-Pandemie und dem Ukraine-Krieg und den damit verbundenen Lieferengpässen, der Preisentwicklung an den Rohstoffmärkten sowie den steigenden Energiepreisen und Zinsen kann das Geschäftsjahr 2022 für die WHS als positiv bewertet werden. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 8,2 Mio. € liegt das Ergebnis erheblich über dem Vorjahreswert von 1,2 Mio. €. Die Umsetzung strategischer Maßnahmen wurde im Berichtsjahr fortgeführt. So wurde insbesondere das Dienstleistungsportfolio durch Stärkung des Geschäftsbereichs Projektmanagement weiter ausgebaut.

## Wohn- und Gewerbebau

Die WHS hatte im Jahr 2022 Übergaben i. H. v. 159,8 (Vj. 27,2) Mio. €. Diese Umsatzerlöse wurden in den Projekten „necker flair“ in Stuttgart-Bad Cannstatt, „RappenQuartier“ 2. BA in Freudenstadt, „Wiener Quartett“ in Dresden, „A Riva“ in Schondorf am Ammersee, mit einem Baufeld in den „Victoria Gärten“ in Bad Homburg sowie durch die Übergabe eines projektierten Grundstücks in Darmstadt realisiert. Darüber hinaus wurden mit dem Projekt Karlsruhe Edelbergstraße 4,0 Mio. € Projektvolumen für den Eigenbestand sowie im 2. BA des „RappenQuartiers“ 7,4 Mio. € Projektvolumen für einen Investor fertiggestellt und übergeben. Im Berichtsjahr waren in Summe neun Projekte mit einem Gesamtvolumen von 508,6 Mio. € und 905 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bau. Das beurkundete Verkaufsvolumen an Wohneinheiten, Globalverkäufen und Grundstücken belief sich zum Jahresende auf 54,5 (Vj. 305,0) Mio. €. Dieses Verkaufsvolumen wird in den Folgejahren zum jeweiligen Übergabezeitpunkt zu Umsatzerlösen führen.

In den genannten Zahlen ist ein Großprojekt in Bad Homburg enthalten. Mit diesem Projekt wurden verstärkt institutionelle Investoren angesprochen. In den Jahren 2020 und 2021 wurden alle für den Globalverkauf vorgesehenen Baufelder erfolgreich verkauft. In den folgenden Jahren werden diese fertiggestellt und übergeben und führen damit zu Umsatzerlösen in 2023 und 2024. Die für den Einzelvertrieb vorgesehenen 40 ETW sind ebenfalls bis auf 10 Wohnungen zum Jahresende alle verkauft. Das

erste Baufeld wurde bereits 2022 an seinen Investor übergeben.

Der Vertrieb der Wohnungen und Einfamilienhäuser wurde über Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WHS und der Wüstenrot Immobilien GmbH sowie für das jeweilige Bauvorhaben beauftragte Vertriebspartner realisiert.

Zum Stichtag befanden sich Grundstücke im Wert von 38,2 (Vj. 57,4) Mio. € im Eigentum der WHS.

## Städtebau

### Stadtentwicklung/Stadterneuerung

Die WHS ist der erfahrene Berater für Städte und Gemeinden bei der Umsetzung von Sanierungs- und Baugebieten und der städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung von Quartieren. Diese strukturelle Aufgabe steht dauerhaft im Mittelpunkt der kommunalen Anforderungen an die Stadtentwicklung. Im Rahmen dessen erfüllt die WHS uneingeschränkt die Voraussetzungen des § 158 Baugesetzbuch (BauGB) als Sanierungsträger.

Im Berichtsjahr 2022 war die WHS für insgesamt 131 Städte und Gemeinden, davon 88 in Baden-Württemberg und 43 in Sachsen, tätig.

Die WHS hat 145 (Vj. 186) städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in den Programmen der städtebaulichen Erneuerung in 92 (Vj. 95) Städten und Gemeinden bearbeitet. Die Maßnahmen in der Stadterneuerung verteilen sich auf 89 Sanierungsgebiete in 68 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg und 56 Stadterneuerungsmaßnahmen / Programme in 24 Städten und Gemeinden in Sachsen.

Für die Städte und Gemeinden werden zudem Entwicklungskonzepte erarbeitet. Im Berichtsjahr waren davon 13 (Vj. 24) in Bearbeitung.

Neben der Bürgerbeteiligung im Rahmen von Workshops fand die digitale Beteiligung über das Dialogportal der WHS weiteren Anklang. Es wurden in 12 Gemeinden 16 (Vj. 15) digitale Projekte durchgeführt.

Die WHS ist gemeinsam mit dem Tochterunternehmen GMA weiterhin für die Kommunen für alle enthaltenen Beratungsmodule des „Kompetenzzentrums Wohnen BW“ im Rahmen der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg zugelassen. Im Rahmen des „Kompetenzzentrums Wohnen BW“ werden Beratungsmodule für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gefördert. In 2022 wurden im Rahmen der Wohnraumoffensive 3 Aufträge mit einem Gesamtvolumen von 46 Tsd. € erteilt.

### Bodenordnung und Erschließung

Im Rahmen von Erschließungsaufträgen von Kommunen führt die WHS die Planung, Ausschreibung und Vergabe der vorgeschriebenen Leistungen nach § 11 BauGB durch. Darüber hinaus stellen wir im Zuge der Bodenordnung



Bauland im öffentlichen und privaten Interesse bereit und übernehmen amtliche Umlegungsmaßnahmen.

Im Berichtsjahr bearbeitete die WHS 16 Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen in insgesamt 9 Städten und Gemeinden (Vj. 16 Bodenordnungen und Erschließungen in 8 Kommunen) im Rahmen freiwilliger und gesetzlicher Umlegungen zur Gewinnung von Wohnbauland.

### **Kommunale Projektentwicklung/-steuerung**

Die WHS zielt mit ihren Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsmaßnahmen für kommunale Projekte auf eine vollumfängliche Betreuung von Kommunen und privaten Grundstückseigentümern ab. Im Zuge dessen begleitet die WHS Immobilienprojekte als Dienstleister von der ersten Idee über die gesamte Entwicklung bis zur Betreuung der Vergabe an einen Investor. Bei Bedarf übernimmt die WHS auch die Projektsteuerung bis zur Projektfertigstellung.

Im Bereich Städtebau befanden sich im Berichtsjahr eine Wohnanlage und ein Wohn- und Geschäftshaus in der Entwicklung. Zudem wurde für eine Schule und eine Turnhalle, einen Jugendtreff sowie eine Mehrzweckhalle die Projektsteuerung erbracht.

### **Immobilienmanagement**

Zum Ende des Berichtsjahres verwaltete die WHS insgesamt 7.690 (Vj. 8.268) Wohn- und Gewerbeeinheiten. Hiervon entfallen 3.736 (Vj. 3.913) Einheiten auf die Wohnungseigentums- und Mietsonderverwaltung, 320 (Vj. 289) Einheiten auf den Eigenbestand und 3.634 (Vj. 4.066) Wohn- und Gewerbeeinheiten auf die Mietverwaltung.

Im Portfolio bei der Wohnungseigentumsverwaltung sind 2022 damit mehr Objekte abgegangen als neu hinzugekommen. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass 2022 ein Projekt zur Einführung einer neuen Verwaltungssoftware durchgeführt wurde. Das Projekt verlief parallel zu einer geplanten SAP-Umstellung im Konzernkontext. Beides ging mit einer entsprechenden Personalbindung einher. Eine aktive Akquisition neuer Mandate wurde daher nicht verfolgt. Auch bildet der Fachkräftemangel zunehmend einen Engpass beim Eingehen neuer Vertragsbeziehungen und muss, neben der Profitabilität, auch bei möglichen Vertragsverlängerungen Beachtung finden.

In der Fremdverwaltung resultieren die Abgänge wesentlich aus strategischen Verkaufsentscheidungen eines Auftraggebers zum Jahresende. Hier gilt es, den Bestand zukünftig wieder profitabel zu ergänzen.

Im Eigenbestand wurden zur Mitte des Berichtsjahres die Bauvorhaben Edelbergstraße in Karlsruhe und Am Rappenpark/Straßburgerstraße in Freudenstadt fertiggestellt. Das Bauvorhaben Am Rappenpark/Straßburgerstraße in Freudenstadt bleibt bis zum Verkauf an einen Investor im Umlaufvermögen. Die Objekte beinhalten insgesamt 32 Wohneinheiten und 38 Tiefgaragenstellplätze.

Bis zum 31.12.2022 konnten alle Wohneinheiten und dazugehörigen Tiefgaragenstellplätze vermietet werden.

### **Projektmanagement**

Mit der anstehenden Fertigstellung des W&W-Campus steht der planmäßige Umzug der Mitarbeiter der Konzerngesellschaften aus den beiden Hauptstandorten am Stuttgarter Feuersee und dem L-Areal in Ludwigsburg in die neue Konzernzentrale in Kornwestheim an. Infolgedessen sollen die ehemaligen Bürogebäude umgewidmet und als Quartiersprojekte entwickelt werden. Die Projektentwicklung hierfür wird durch die WHS übernommen. Das Feuersee-Areal umfasst eine Grundstücksfläche von etwa 13.000 m<sup>2</sup> und sieht je nach Konzernentscheidung und Verlauf der Baugenehmigungsphase eine Planungs- und Bauzeit von etwa 5–6 Jahren vor. Das L-Areal weist eine Grundstücksfläche von knapp 20.000 m<sup>2</sup> auf und soll im Rahmen eines konzeptionellen Architekturwettbewerbs begleitet werden. Im konkreten Verlauf dieser beiden Projekte werden weitreichende Maßnahmen zur DGNB-Gebäudezertifizierung ergriffen. Die Berücksichtigung der einzelnen Nachhaltigkeitskriterien wird bereits in einer frühen Planungsphase integriert, wodurch höhere Anforderungen frühzeitig erkannt und eingearbeitet werden können.

Des Weiteren wurde die Projektsteuerung für die Erweiterung des Bauspasmus in der Gemeinde Wüstenrot übernommen.

Im Geschäftsjahr 2022 sind die Bauarbeiten am Kellerwirt Mountain Health Resort weit fortgeschritten. Dabei handelt es sich um ein Gesundheitsresort, welches die positiven Aspekte herkömmlicher Wellnessresorts aufgreift und maßgeblich um die Gesundheitskomponente erweitert wurde. Ein umfangreiches Betreiberkonzept wurde durch IQCURE erarbeitet und basiert auf einem ganzheitlichen Gesundheits- und Diagnostikprinzip. Dieses wurde unter anderem in Kooperation mit einem medizinischen Beirat entwickelt. Mit der Initiierung des Vertriebes konnten bereits erste Kontakte zu potenziellen Investoren aufgenommen werden. Im weiteren Verlauf ist für den „Kellerwirt“ ebenfalls eine entsprechende DGNB-Gebäudezertifizierung vorgesehen, welche die Umsetzung nachhaltiger Aspekte des Projekts für Investoren dokumentieren soll.

### **Standortentwicklung W&W**

Die WHS ist im Rahmen des Baus der neuen Firmenzentrale der W&W-Gruppe für das Projektmanagement verantwortlich und übernimmt die Gesamtprojektleitung. Als Bauherrenvertreter steuert die WHS dieses konzerninterne Bauvorhaben über alle Projektphasen.

Nachdem in den Vorjahren der erste Bauabschnitt, bestehend aus zwei Bürogebäuden mit etwa 1.200 Arbeitsplätzen sowie zwei Parkhäusern, errichtet und dem Eigentümer übergeben wurde, konnte im Berichtsjahr der zweite Bauabschnitt bestehend aus fünf Bürogebäuden mit rund 2.800 Arbeitsplätzen fertiggestellt und übergeben

werden. Neben den Büroarbeitsplätzen wurden Sonderflächen für die Konzerngastronomie, ein Tagungszentrum und eine Betriebsarztpraxis erstellt. Im Berichtsjahr wurden die Dächer der Parkhäuser mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet.

Der Bedarf an Projektsteuerungsleistungen besteht auch nach dem Ende des Großprojekts weiter, fokussiert sich aber auf kleinere Projekte zunächst innerhalb der W&W-Gruppe. Dazu wurde im Jahr 2022 das Gewerbeportfolio der W&W-Gruppe mitsamt den jeweils zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rahmen eines Teilbetriebsübergangs übernommen. Hieraus werden neben der technischen Objektbetreuung künftig Maßnahmen zur Objekt- und Standortentwicklung geplant und umgesetzt, um das gewerbliche Immobilienportfolio den anstehenden Herausforderungen anzupassen. Die Leistungen werden künftig nach einer Anlaufphase auch außerhalb des Konzerns angeboten.

### Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage der WHS war im Berichtsjahr trotz der Nachwirkungen der Coronavirus-Pandemie und den indirekten wirtschaftlichen Folgen aus dem Ukraine-Krieg sehr stabil. Mit einem Jahresüberschuss von 8,2 Mio. € wurde der geplante Wert von 7,4 Mio. € deutlich übertroffen. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem nicht geplanten Verkauf eines projektierten Grundstücks, höheren Ist-Margen in zwei Projekten sowie der erforderlichen Auflösung von Rückstellungen. Letzteres wurde durch Wertberichtigungen auf Grundstücke auf Grund von der aktuellen Marktsituation wieder kompensiert. Die wichtigsten Werttreiber für das Unternehmen waren im Geschäftsjahr 2022 ein hohes Übergabevolumen im Wohn- und Gewerbebau sowie höhere Umsatzerlöse aus den Eigenbeständen. Werttreiber aus dem Wohn- und Gewerbebau beeinflussen die Umsätze und das Ergebnis grundsätzlich nicht linear, sondern in Abhängigkeit von Einzelereignissen, das heißt dem zeitlichen Anfall der Übergabe der zugrundeliegenden Objekte. Zum Stichtag verkaufte, aber nicht übergebene Einheiten, die sich im Bau befinden, wirken sich insbesondere auf die Positionen Grundstücke mit unfertigen Bauten wie auch Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen aus.

### Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren

Die WHS hat den Jahresüberschuss (HGB), den ROE nach Steuern (After-tax Return on Equity) und das potenzielle Projektvolumen von Grundstücken im Umlaufvermögen, die sich noch nicht im Bau befinden, als bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren definiert. Der ROE nach Steuern berechnet sich, indem der Jahresüberschuss durch das jahresdurchschnittlich eingesetzte Eigenkapital dividiert wird.

Die nachfolgend dargestellten finanziellen Leistungsindikatoren dienen der internen Steuerung des Unternehmens.

### Leistungsindikator

	Ist 2021	Ist 2022
Jahresüberschuss (HGB)	1,2 Mio €	8,2 Mio €
ROE nach Steuern (HGB)	1,1 %	8,1 %
Potenzielles Projektvolumen unbebauter Grundstücke	209,3 Mio €	165,3 Mio €

### Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens ist stabil. Das Jahresergebnis der WHS ist maßgeblich durch projektierte Grundstücksverkäufe, höheren Ist-Margen in zwei Projekten sowie durch die erforderliche Auflösung von Rückstellungen beeinflusst und liegt mit 8,2 (Vj. 1,2) Mio. € über dem Vorjahresergebnis. Die Eigenkapitalrentabilität (ROE) ist mit 8,1 (Vj. 1,1) % nach Steuern entsprechend gestiegen.

Die Umsatzerlöse liegen bei 180,7 (Vj. 43,2) Mio. €. Der Anstieg der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf die gestiegene Anzahl an Wohnungsübergaben und die Übergabe eines großen Teilprojekts an einen Investor zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse der WHS bestehen aus den Umsätzen aus Wohnungsübergaben inklusive projektierten Grundstücksverkäufen in Höhe von 159,8 (Vj. 27,1) Mio. € sowie 20,9 (Vj. 16,1) Mio. € aus den sonstigen Dienstleistungen.

Die Bestandsveränderung liegt bei 35,4 (Vj. 80,5) Mio. €. Der Rückgang der Bestandsveränderung ist im Wesentlichen auf das im Vorjahr begonnene Bauvorhaben in Bad Homburg mit einem Projektvolumen von 285 Mio. € zurückzuführen. Im Berichtsjahr 2022 wurde bereits der erste Bauabschnitt übergeben.

Die aktivierten Eigenleistungen sind von 10,2 Mio. € auf 8,9 Mio. € gesunken. Der Rückgang der aktivierten Eigenleistungen ist im Wesentlichen auf die geringere Anzahl von Projekten, die sich für den Bestand im Bau befinden.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen liegt bei 198,5 (Vj. 123,0) Mio. €. Die Steigerung der Aufwendungen ist insbesondere auf die Steigerung der Aufwendungen für Grundstücksverkäufe zurückzuführen. Diese sind auf Grund der im Bau befindlichen Projekte gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind 2022 mit 8,0 (Vj. 10,3) Mio. € im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist eine Auflösung von Rückstellung ausstehender Rechnungen in Höhe von

4,4 Mio. € enthalten. Diese konnten aufgrund von Verjährung aufgelöst werden.

Der Personalaufwand liegt bei 12,1 (Vj. 11,1) Mio. €. Der gestiegene Gehaltsaufwand ist im Wesentlichen auf tarifliche Lohnsteigerungen sowie die höhere Anzahl an Mitarbeitern zurückzuführen. Im Jahr 2022 waren im Durchschnitt 178 (Vj. 173) Personen, 149,6 (Vj. 145,8) nach Arbeitskapazitäten, beschäftigt. Darin enthalten sind auch die im Schnitt 17 (Vj. 18) Servicekräfte der Hausbewirtschaftung (inklusive Aushilfen und Praktikanten), welche 9,3 (Vj. 10,2) nach Arbeitskapazitäten ausmachen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von 5,6 Mio. € auf 6,4 Mio. € gestiegen. Die Steigerung der Aufwendungen ist insbesondere auf die Konzernverrechnungen zurückzuführen.

Das Finanzergebnis ist mit -3,9 Mio. € um 1,4 Mio. € zum Vorjahr gefallen. Der Grund liegt in höheren Zinsen auf Grund des Darlehnsabrufs im Investorenprojekt Bad Homburg.

### Vermögenslage

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet. Bei einer Bilanzsumme von 506,0 (Vj. 427,3) Mio. € und einem Eigenkapital von 105,9 (Vj. 107,7) Mio. € beträgt die Eigenkapitalquote 20,9 (Vj. 25,2) %. Begründet ist die Zunahme der Aktiva insbesondere durch die Kapitalerhöhung bei der Kellerwirt Holding GmbH, den Zugang bei den Ausleihungen für die Kellerwirt Mountain Health Resort GmbH, dem Erwerb von zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie den erzielten Fortschritt bei Bauvorhaben.

Im Berichtsjahr wurde ein Bauvorhaben fertiggestellt und in das eigene Vermietungsportfolio übernommen. Unter den Anlagen im Bau befindet sich der Büroneubau der Ludwigsburger Zentrale mit 10,8 (Vj. 2,6) Mio. €.

Das Umlaufvermögen besteht überwiegend aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten. Aufgrund des Baufortschritts in den Bauträgerprojekten, insbesondere im Großprojekt Bad Homburg, haben sich die Vorräte um 40,8 Mio. € auf 333,6 Mio. € erhöht. Davon sind 28,0 (Vj. 35,0) Mio. € Grundstücke ohne Bauten und 246,7 (Vj. 210,4) Mio. € Grundstücke mit unfertigen Bauten.

Die Forderungen der WHS setzen sich überwiegend aus Forderungen der letzten Kaufpreisrate gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gegenüber Privatpersonen und der Übergabe eines großen Bauabschnitts an einen Investor sowie aus Forderungen aus dem Dienstleistungsbereich an Gemeinden und Konzernunternehmen zusammen. Sie sind um 3,4 Mio. € auf 23,6 Mio. € gestiegen. Die Veränderung resultiert größtenteils aus Forderungen aus einem Treuhandverhältnis gegenüber einer Gemeinde.

### Finanzlage

Die Finanzlage des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2022 stets stabil. Die Bankguthaben haben sich von 16,9 Mio. € auf 27,0 Mio. € erhöht. Für die Unternehmens- und Projektfinanzierung bestanden zum Stichtag Darlehen in Höhe von 5,7 (Vj. 6,0) Mio. € bei der Württembergischen Lebensversicherung, 27,1 (Vj. 27,3) Mio. € bei der Wüstenrot Bausparkasse AG, 147,5 (Vj. 120,0) Mio. € bei der W&W AG sowie 64,8 (Vj. 38,9) Mio. € bei gruppenfremden Kapitalgebern.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegt bei 92,7 (Vj. 67,6) Mio. €. Die Steigerung der Verbindlichkeiten ist insbesondere auf die Darlehnsabrufe im Projekt Bad Homburg zurückzuführen.

Aktuell für den Verkauf bestimmte Bauvorhaben werden im Wesentlichen aus Eigenmitteln, bestehenden Kreditlinien und gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) fälligen Kaufpreisraten finanziert. Die erhaltenen Anzahlungen betragen zum Bilanzstichtag 35,8 (Vj. 60,4) Mio. €. Die Senkung spiegelt die Situation wider, dass Bauvorhaben im Berichtsjahr an die Eigentümer übergeben wurden. Für die begonnenen Bauvorhaben einschließlich abgeschlossener, aber noch nicht zu bilanzierender Grunderwerbe, nach dem Bilanzstichtag 31.12.2022, sind bereits rund 234,4 (Vj. 363,3) Mio. € an Leistungen beauftragt.

Im Geschäftsjahr 2022 standen der WHS Kreditlinien in Höhe von 45,0 (Vj. 45,0) Mio. € zur Verfügung. Diese Kreditlinien werden auch für Avale in Anspruch genommen, u. a. zur Sicherung von Kaufpreiszahlungen. Es bestehen bei der WHS Haftungsverhältnisse in Höhe von 90,7 (Vj. 71,9) Mio. €.

Im Berichtsjahr wurden Investitionen für den Neubau in Höhe von 7,7 (Vj. 4,7) Mio. € getätigt.

Im Rahmen der Liquiditätsplanung wird monatlich eine Liquiditätsprognose für den Zeitraum von bis zu zwei Jahren erstellt. Bezüglich der weiteren Informationen wird auf die Ausführungen im Chancen- und Risikobericht verwiesen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Liquiditätslage der WHS im Geschäftsjahr gut und die Finanzierung jederzeit gesichert war.

## Vergleich der Ertragslage mit der Prognose 2022

Leistungsindikator	Plan 2022 (aus 2021)	Ist 2022
Jahresüberschuss (HGB)	7,4 Mio €	8,2 Mio €
ROE nach Steuern (HGB)	7,3 %	8,1 %
Potenzielles Projektvolumen unbebauter Grundstücke	129,5 Mio €	165,3 Mio €

Mit einem Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 8,2 Mio. € nach HGB wird das Niveau des im Herbst 2021 geplanten Wertes übertroffen. Analog ist der ROE nach Steuern mit 8,1 % höher als der Plan-ROE von 7,3 %. Das geplante Ergebnis wurde im Wesentlichen durch den Verkauf eines nicht geplanten projektierten Grundstücks, höheren Ist-Margen in zwei Projekten sowie der erforderlichen Auflösung von Rückstellungen übertroffen. Letzteres wurde durch Wertberichtigungen auf Grundstücke wieder kompensiert. Das potenzielle Projektvolumen unbebauter Grundstücke fällt aufgrund erfolgreicher Grundstücksakquisitionen in 2022 deutlich größer aus als im Vorjahr geplant. Durch die erfolgreichen Grundstücksakquisitionen versetzt sich die WHS in eine gute Ausgangslage, um bei entsprechenden Marktbedingungen in den Folgejahren positive Ergebnisse zu erzielen.

## Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr 2022 verlief für die WHS positiv. Das Kerngeschäft ist weiterhin wichtigster Ertragsbringer für die Zukunft. Weitere strategische Maßnahmen zur Stärkung und zum Ausbau des Kerngeschäfts befinden sich u. a. mit der Entwicklung von Investorenprojekten und Nachhaltigkeitsdienstleistungen in der Umsetzung. Mit den gewonnenen Erfahrungen und genutzten Synergien in den Geschäftsfeldern wird das Kerngeschäft ergänzt und diversifiziert. Strategisch kann so auf den Erfolg der Vergangenheit aufgebaut und das Portfolio rund um das Leistungsspektrum „Wohnen“ komplettiert werden.

## Chancen und Risiken

### Risikomanagementsystem

Jedes unternehmerische Handeln ist untrennbar mit Chancen und Risiken verbunden. Aus diesem Grund ist ein wirksames Management von Chancen und Risiken ein bedeutender Erfolgsfaktor zur nachhaltigen Sicherung des Unternehmenswerts.

Ziel des Risikomanagementsystems der WHS ist es, das Verhältnis von Chancen und Risiken so im Gleichgewicht zu halten, dass die Existenz des Unternehmens zu keinem Zeitpunkt gefährdet, zugleich aber ein angemessener ökonomischer Ertrag ermöglicht wird.

Um dies zu gewährleisten, orientiert sich das in der Verantwortung der Geschäftsführung liegende Risikomanagement, neben den bestehenden gesetzlichen Regelungen, insbesondere an den innerhalb der W&W-Gruppe definierten Systemen und Methoden. Bestandteile des Risikomanagements sind unsere Risikostrategie, mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne, Zwischenbilanzen, die vierteljährliche Risikoberichterstattung, die Liquiditätsplanung, das Segmentreporting in Form von Ist- und Planrechnungen, ein umfassendes Reporting in den Fachbereichen auf Projektebene sowie das interne Kontrollsystem des Unternehmens. Darüber hinaus nimmt die WHS am Compliance-Regelkreislauf des Konzerns teil.

Die Grundsätze des Risikomanagements der WHS sind in der Risikostrategie und im Risikohandbuch dokumentiert und im konzernweiten Intranet veröffentlicht. Diese Dokumentationen regeln die Früherkennung, die Kommunikation und die Behandlung von Risiken und basieren auf den organisatorischen Regelungen der Group Risk Policy.

Die Risikoberichterstattung wird geprägt durch vierteljährliche Risikoreports und jährliche Risikoinventuren. Ergebnisse aus dem gesamten Reporting aller Fachbereiche sind integrativer Bestandteil dieser zentralen Instrumente. Sie flankieren die Einschätzung der Risikopositionen und die Steuerung des Unternehmens.

Wesentlicher Aspekt eines Risiko- und Chancenmanagements ist die Einschätzung des Gefährdungspotenzials hinsichtlich der Einzelrisiken der Segmente, aber auch deren Kumulation bzw. Wechselwirkung in Abwägung zu den erschlossenen Chancen.

### Fraud

Eine Gefährdungsanalyse beschreibt auf Basis der Dokumentation des internen Kontrollsystems (IKS) die individuellen Fraud-Risiken und gibt einen Überblick über vorbeugende Fraud-Kontrollen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren – wie in den Vorjahren – keine Fälle von Fraud festzustellen. Darüber hinaus sind die wesentlichen IKS-Prozesse in softwaregestützte ARIS-Modellierungen bzw.

TopEase-Modellierung überführt. Alle Fachbereiche führen ihre Kontrollen und Tests sowie deren Dokumentation softwareunterstützt durch. Der Gesamtprozess wird im Rahmen von Testreviews von der internen Revision gestützt.

## Chancen: Erweiterung unseres Portfolios durch Regulatorik und Nachhaltigkeit

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem durch die Folgen des Krieges in der Ukraine geprägt, die mit extremen Energiepreissteigerungen einhergehen. Des Weiteren kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, stark gestiegene Preise von Rohstoffen, Fachkräftemangel, schlechte Finanzierungsbedingungen und die anhaltende, aber etwas abgeschwächte Coronavirus-Pandemie, hinzu. Dies und die Regulatorik, wie die EU-Taxonomie und Sustainable Finance, die auch auf die Nachhaltigkeit abzielen und in Zukunft verpflichtend vorgeschrieben werden, stellen Wohnungsunternehmen vor Herausforderungen. Die Herausforderungen stellen zeitgleich auch eine große Chance für die WHS dar, diesen Wandel schneller herbeizuführen als dies andere Wohnungsunternehmen tun.

Die Bundesregierung strebt einen „klimaneutralen Gebäudebestand“ an. Sie bietet über Förderprogramme Unterstützung bei der Sanierung von Gebäuden, die dauerhaft Energiekosten einsparen und damit das Klima schützen. Dies lässt eine Verschiebung der Gewichtung der Förderpolitik zu Gunsten des Bestandes erwarten. Die jahrzehntelange Erfahrung der WHS auf dem Gebiet der Gebäudeerstellung, Verwaltung und Bewirtschaftung bietet damit die Chance, im Dienstleistungsbereich für die nächsten Jahre neue und nachhaltige Aufträge zu generieren.

Homeoffice und mobiles Arbeiten haben sich nach der Coronavirus-Pandemie etabliert und beschleunigen weiterhin die digitale Transformation in der betrieblichen Arbeitswelt. Dies führt auch zu deutlichen Fortschritten in der Digitalisierung bei der WHS, beispielsweise bei einer digitalen Rechnungsstellung oder der Planung zur Umsetzung von Open-BIM als Datenaustauschstrategie. Diese Möglichkeiten wird die WHS weiterführen, um ihre Prozesse auch zukünftig fortlaufend zu optimieren und weitgehend papierlos zu werden.

Die „Zukunft der Arbeit“ beschäftigt sich mit dem zukünftigen Arbeitsumfeld und der Arbeitgeberattraktivität, die durch den Fachkräftemangel immer stärker in den Fokus rückt. Durch den Bau eines neuen Bürogebäudes hat die WHS die Chance, sich als Arbeitgeber mit einem modernen Arbeitsumfeld aufzustellen. Dazu zählen neben modernen Räumlichkeiten auch hybride Arbeitsformen, Co-Working- und Erholungsbereiche sowie zukunftsorientierte Kommunikations- und Mobilitätsformen.

Die Entwicklungen bilden für die WHS die Chance, durch eine frühzeitige Schaffung passender Produkte das Port-

folio zu erweitern, um einen Marktvorteil zu erlangen und dafür auch die erforderlichen Fachkräfte zu rekrutieren. Die Produktpalette kann in allen Fachbereichen der WHS erweitert werden – als Dienstleister beratend für Private, Investoren und Kommunen, z. B. bei der Gebäudesanierung und der zugehörigen Fördermittelbeschaffung, der Projektsteuerung oder der energetischen Stadtsanierung.

Die Einbindung der WHS in die W&W-Gruppe und die damit verbundene positive Ausstattung der liquiden Mittel wird es uns auch im Geschäftsjahr 2023 ermöglichen, Investitionen zu tätigen und unseren erfolgreichen Weg fortzusetzen.

## Risiken

Als „wesentliche Risiken“ werden bei der WHS grundsätzlich Ergebnis-, Liquiditäts-, Marktpreis-, Personal-, Konzentrations-, Reputations- und Rechtsrisiken eingestuft. Die Darstellung der Risiken erfolgt vor Risikobegrenzungsmaßnahmen.

Die wesentlichen Risiken der WHS und deren Einstufung bezüglich der Schadenhöhe und -wahrscheinlichkeit sind in folgender Darstellung aufgezeigt:

Risikoart	Einstufung
Ergebnisrisiken	Hoch
Personalrisiken	Hoch
Konzentrationsrisiken	Gering
Liquiditätsrisiken	Gering
Marktpreisrisiken	Hoch
Reputationsrisiken	Gering
Rechtsrisiken	Hoch

## Ergebnisrisiken

Bei Ergebnisrisiken besteht die Gefahr, dass Verluste entstehen bzw. die geplanten Ergebnisse nicht realisiert werden können. Keine oder eine unzureichende Gewinnausschüttung an die W&W AG sowie fehlende Mittel für Investitionen sind die Folge. Unsere Investitionen sind darauf ausgerichtet, kurzfristig baureife Grundstücke sowie Grundstücke mit Entwicklungspotenzial für den Verkauf oder den ergänzenden Eigenbestandsaufbau zu erwerben. Zukünftig wird der Fokus unserer Investitionen immer mehr drauf ausgerichtet sein, Bestandsimmobilien für den Verkauf oder den ergänzenden Eigenbestandsaufbau zu erwerben und zu sanieren. Ergebnisrisiken entstehen, wenn es in Zukunft nicht gelingt, entsprechende Grundstücke bzw. Bestandsimmobilien zu akquirieren, um zukünftige Bauprogramme bzw. Sanierungsprogramme, und letztlich die Wirtschaftsplanungen, erfüllen zu können. Im Vorfeld erstellte Marktanalysen lassen hierbei erkennen, inwieweit Risiken mit beabsichtigten Investitionen verbunden sind. Besonders das Risiko dynamisch steigender

Baupreise und Zinsen steht dabei im Fokus, sowie zukünftig wieder die Vorverkaufsquoten. Zur Minderung der daraus resultierenden Ergebnisrisiken sind insbesondere die frühzeitige Fixierung der Baukosten und die Synchronisation mit der Vertriebsseite nötig, sowie das Erreichen einer Vorverkaufsquote, bevor das Projekt umgesetzt wird. Darüber hinaus ermöglichen unsere Controllinginstrumente eine frühzeitige Identifikation von Ergebnisrisiken.

Als Ergebnisrisiko für 2023 sind die geplanten Übergaben i. H. v. rd. 14,2 Mio. € zu sehen, bei denen eine Fertigstellung erst im 4. Quartal 2023 geplant ist und die bei Verzögerung erst in 2024 stattfinden könnten.

Das Gesamtergebnis wird im Wesentlichen vom Bauträgergeschäft bestimmt. Zukünftig wird sich der Ergebnismix der WHS stärker in Richtung immobiliennahe Dienstleistungen bewegen. Zur Erfüllung des Planergebnisses 2023 besteht ein ausreichend hohes Volumen an werthaltigen, zum Verkauf bestimmten Projektentwicklungen. Den indirekten Effekten der Coronavirus-Pandemie und des Ukraine-Konflikts, wie z. B. Preissteigerungen bei Baumaterialien aufgrund von Lieferengpässen oder auch in der Energieversorgung auf die Konjunktur und die Kapitalmärkte kann sich auch die WHS nicht entziehen. Diese können, abhängig von ihrer weiteren Entwicklung, auch einen Ergebnisrückgang und eine Verschlechterung der Finanz-, Vermögens- und Risikolage nach sich ziehen, insbesondere für den Fall, dass die Folgen der Pandemie oder der Ukraine-Konflikt mit den Sanktionen für Russland weiter anhalten. Dadurch bedingt ist für das Jahr 2023 davon auszugehen, dass die WHS im Bereich des Ergebnisrisikos weiterhin erhöhten Risiken ausgesetzt sein wird.

## Personalrisiken

Personalrisiken können in quantitativer und qualitativer Form vorliegen und sich in Kapazitätsengpässen niederschlagen, die sich negativ auf die Arbeitsqualität auswirken.

Im Berichtsjahr hat der Mangel an Fachkräften nochmals zugenommen, so dass ausgeschriebene Stellen teilweise nicht besetzt werden konnten. Um dem entgegen zu wirken, hat die WHS die eigene Ausbildungstätigkeit weiter intensiviert. Weiterhin werden verschiedene Arbeitspakete zur Verbesserung der Arbeitgeberattraktivität erarbeitet und in 2023 umgesetzt.

## Konzentrationsrisiken

Konzentrationsrisiken können aus einer ungleichmäßigen Verteilung der Geschäftsaktivitäten bzw. aus sektoraler oder geografischer Geschäftsschwerpunktbildung entstehen. Bei Konzentrationsrisiken besteht die Gefahr, dass die geplanten Umsätze nicht realisiert werden können, woraus dann Ergebnisrisiken entstehen.

Um Konzentrationsrisiken zu vermeiden, sind unsere Investitionen auf eine angemessene Streuung der Geschäftsaktivitäten in den Ballungsräumen Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz ausgerichtet. Für 2023 wird kein erhöhtes Konzentrationsrisiko erwartet, da die Grundstücksakquisitionen in 2022 breit gestreut waren und zusätzlich durch die Vermarktung an unterschiedliche Zielgruppen minimiert werden.

## Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken bestehen, wenn wir Gefahr laufen, unseren Zahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nicht nachkommen zu können.

Die Sicherstellung unserer Zahlungsverpflichtung hat oberste Priorität. Um auch in Zukunft Liquiditätsrisiken zu vermeiden, dienen Cash-Flow-Rechnungen und detaillierte Liquiditätsplanungen mit einem Vorschauhorizont auf bis zu zwei Jahre zur Steuerung der Liquidität. Bezogen auf den Prognosezeitraum werden sowohl Business- als auch Worst-Case-Szenarien betrachtet.

Risiken für die WHS durch unerwartete Veränderungen von Geld- und Kapitalmarktparametern ergeben sich aufgrund der Finanzierung mit zeitlich unterschiedlicher Zinsbindung. Diese Risiken werden in Bezug auf den Eigenbestand jedoch durch den Abschluss von Verträgen mit langfristigen Laufzeiten und langer Zinsbindung bei hoher Tilgung innerhalb der Laufzeit reduziert. Zinsschwankungen in Bezug auf kurzfristige Projektfinanzierungen sind durch einen Finanzierungsmix aus Eigenkapital, konzerninterner sowie externer Finanzierungspartner gemindert.

Auf Basis der derzeitigen Vorausschau sowie geplanter Finanzierungsmaßnahmen sind keine Liquiditätsengpässe für das Jahr 2023 zu erwarten. Bedingt durch den Ukraine-Krieg und die damit einhergehenden Unsicherheiten über die weitere Entwicklung ist für das Jahr 2024 aber davon auszugehen, dass das Risiko in dieser Risikoposition ansteigt (vgl. die Ausführungen im Abschnitt „Marktpreisrisiken“).

## Marktpreisrisiken

Marktpreisrisiken ergeben sich aus der Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung von Marktrisikofaktoren (z. B. Zinsen, Aktien- und Rohstoffkurse, Immobilienpreise). Diese zu minimieren ist ein bedeutsames Ziel der WHS. Dabei haben insbesondere die Immobilien- und Rohstoffpreise sowie Zinsen eine zentrale Bedeutung für die WHS.

Nach einer über ein Jahrzehnt anhaltenden Boomphase des Markts für Wohnimmobilien markiert das Jahr 2022 einen Wendepunkt. Die nun eingesetzten Seitwärts- und

auch Abwärtsbewegungen bei den einzelnen Kennzahlen werden sich 2023 fortsetzen. Ursächlich für die Wende vom anhaltenden Wohnungsbau- und Immobilienboom hin zu einer stagnierenden bis rückläufigen Entwicklung war insbesondere die von der EZB zur Inflationsbekämpfung vollzogene Zinswende, die eine Vervielfachung der Bauzinsen innerhalb weniger Monate mit sich brachte. Die WHS verzeichnet zum Ende 2022 einen leichten Rückgang der Nachfrage.

Die Ankündigungen der EZB, am 2022 eingeschlagenen Kurswechsel hin zu einer restriktiveren Geldpolitik mit sukzessiv steigenden Leitzinsen auch im nächsten Jahr festzuhalten, lässt erwarten, dass auch die Bauzinsen tendenziell eher noch weiter steigen werden. Dadurch könnte zum einen bei den Kapitalanlegern und Investoren die Assetklasse Immobilie gegenüber den anderen Assetklassen wieder an Bedeutung verlieren und zum anderen wird die Finanzierung für Eigennutzer deutlich schwieriger. Zudem wird die Unternehmensfinanzierung in Zukunft verteuert. Das Risiko wird aktuell noch als mittel eingestuft, da im Vertrieb befindliche Projekte schon teilweise verkauft wurden und die Unternehmensfinanzierung der WHS mittelfristig abgesichert ist. Für das Jahr 2023 wird für neue Projekte ein deutlich höheres Risiko erwartet.

Die Rohstoffpreise sind im Jahr 2022 erheblich gestiegen. Im November 2022 betrug die Steigerung der Baupreise 16,9 % gegenüber dem Vorjahr. Diese Unsicherheit trägt dazu bei, dass Bauträgerprojekte schwieriger zu kalkulieren sind und sich das Risiko für die WHS erhöht. Um die Risiken zu minimieren wurden bspw. die Prozesse in der WHS angepasst und der Vertrieb erst mit erreichter Baukostensicherheit begonnen. Auf Grundlage der aktuellen Projekte verfügt die WHS weiterhin über eine hohe Baukostensicherheit, die sich in bereits abgeschlossenen Verträgen mit Bau- und Generalunternehmern widerspiegelt.

Auf Grundlage der aktuellen Projekte und der mittelfristigen Unternehmensfinanzierung sind derzeit nur mittlere Marktpreisrisiken zu verzeichnen. Allerdings wird in 2023 mit einer deutlichen Erhöhung des Risikos für die WHS gerechnet.

## Reputationsrisiken

Reputationsrisiken sind drohende Imageschäden mit erheblichen negativen Folgen.

Reputationsrisiken zu vermeiden, ist ein bedeutsames Ziel der WHS. Um dies zu gewährleisten und gegebenenfalls zu verbessern, ist ein zentrales Kundenzufriedenheitsmanagement mit festgelegten Eskalationswegen etabliert. Das Kundenzufriedenheitsmanagement erfasst alle eingehenden Beschwerden, überwacht und steuert

deren Bearbeitung und berichtet direkt an die Geschäftsführung. Auf diese Weise kann ein kontinuierlicher Verbesserungsprozess erreicht werden.

Auf Grundlage der aktuellen Berichterstattung sind keine Reputationsrisiken mit breiter Streuung bzw. erheblichen negativen Auswirkungen für die WHS zu erwarten.

## Rechtsrisiken

Rechtsrisiken können insbesondere aus neuen Rechtsauslegungen in Form höchstrichterlicher Urteile für in der Vergangenheit abgeschlossene Verträge resultieren. Diese bergen erhebliche Risiken und können die zukünftige Ertragslage maßgeblich beeinflussen.

Rechtsrisiken werden durch den WHS-internen Compliance-Officer und Syndikusanwalt in Zusammenarbeit mit der Abteilung Konzernrecht im Rahmen des etablierten Standards überwacht. So hat sich die WHS bei den laufenden Rechtsfällen das Ziel gesetzt, potenzielle, nicht gerechtfertigte Ansprüche mit Hilfe externer Fachanwälte abzuwehren. Dies schließt in Abhängigkeit von den Erfolgsaussichten bzw. der Dauer und des Aufwands der mit den Verfahren verbundenen Schritte auch die Schlichtung im Rahmen von Vergleichen mit ein.

Treiber der Rechtsrisiken sind insbesondere Rechtsbereiche, in denen eine höchstrichterliche Rechtsprechung noch nicht besteht und damit hohe Unsicherheit vorherrscht.

## Gesamtbild der Risikolage

Ein Ergebnisrisiko für das Jahr 2023 besteht, wenn es zu Verzögerungen im Bauverlauf und damit der geplanten Übergaben im Bauträgersgeschäft kommt. Weiterhin bestehen 2023 große Unsicherheiten hinsichtlich der Entwicklung der Finanzmärkte, der Kostensteigerungen und Verfügbarkeit von Rohstoffen. Zu erwartende Gegensteuerungsmaßnahmen der Regierungen und Zentralbanken können gegebenenfalls entlastend wirken. Aus diesen Entwicklungen heraus ist es zu erwarten, dass die WHS im Verlauf des Jahres 2023 deutlich höheren Risiken ausgesetzt sein wird.

Aus heutiger Sicht zeichnen sich auch für die Zukunft keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken ab.

# Prognosebericht

Die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen und relevanten Rahmenbedingungen basieren auf Einschätzungen des Unternehmens, die sich auf einschlägige Analysen und Veröffentlichungen verschiedener renommierter Wirtschaftsforschungsinstitute, der Bundesregierung, der Bundesbank, des Bloomberg-Konsenses sowie von Branchen- und Wirtschaftsverbänden stützen.

## Gesamtwirtschaftliche Prognose

Der konjunkturelle Ausblick für die deutsche Wirtschaft wird von verschiedenen Belastungsfaktoren getrübt. So entzieht die im langfristigen Vergleich weit überdurchschnittliche Inflation den Privathaushalten Kaufkraft und lässt in der Folge eine schwache Konsumnachfrage erwarten. Ein im Jahresverlauf 2023 prognostiziertes Absinken der Preissteigerungsraten, Unterstützungsmaßnahmen der Bundesregierung, wie die Energiepreisbremse und auch höhere Steigerungsraten der Nominallöhne, mildern die Belastung aber zumindest etwas ab. Die inzwischen restriktivere Geldpolitik der EZB belastet zudem die zinsensensitiven Bereiche der Wirtschaft, z. B. die Unternehmens- und Bauinvestitionen. Schließlich sprechen eine Wachstumsschwäche in wichtigen Abnehmerstaaten, wie z. B. den USA sowie die geopolitischen Rahmenbedingungen für eine zurückhaltende Entwicklung des Exportgeschäfts. Zusammenfassend stellt eine Stagnation der Wirtschaftsleistung 2023 das wahrscheinlichste Konjunkturszenario für die deutsche Wirtschaft dar. So prognostiziert z. B. die Deutsche Bundesregierung einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %.

Die wichtigsten Einflussfaktoren sprechen im Jahresverlauf 2023 für eine allmähliche Beruhigung bei der Preisentwicklung. So ist im wahrscheinlichsten Szenario davon auszugehen, dass die Energie- und Rohstoffpreise ihren Anstieg nicht mit der gleichen Dynamik wie im Vorjahr fortsetzen werden, sodass die für die Inflationsberechnung relevanten Jahresraten zukünftig wieder niedriger ausfallen werden. Auch im Bereich der Lieferengpässe bei Vorprodukten besteht die berechtigte Hoffnung auf eine Verbesserung der Lage. Auf der anderen Seite weisen die Löhne in Deutschland, unter anderem mit dem Ziel einer Erhaltung der realen Einkommen, bereits einen überdurchschnittlichen Anstieg auf. Auch die Berücksichtigung der Klimaneutralität in der Wirtschaft wird strukturell preiserhöhend wirken. Im Ergebnis ist 2023 zwar ein Rückgang der Inflation zu erwarten, die aber dennoch auf einem höheren Niveau verharren dürfte als noch vor der Coronavirus-Pandemie.

## Ausblick im Wohnungsbau

Nach einer über ein Jahrzehnt anhaltenden Boomphase des Markts für Wohnimmobilien markiert das Jahr 2022 einen Wendepunkt. Die nun eingesetzten Seitwärts- und auch Abwärtsbewegungen bei den einzelnen Kennzahlen werden sich 2023 fortsetzen. Insgesamt rechnet das ifo

Institut mit Wohnungsbauinvestitionen in etwa auf Vorjahresniveau.

Im Hinblick auf die Fertigstellungszahlen gehen die Verbände der freien und institutionellen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von einem Rückgang in unterschiedlich starkem, jedoch in jedem Fall deutlich spürbarem Maße aus. Im ungünstigsten Fall wird von einem Einbruch um ein Drittel auf nur noch 200.000 Fertigstellungen gewarnt. Das ifo-Institut prognostiziert hingegen eine Seitwärtsbewegung und erst für 2024 und 2025 Rückgänge. Auf einen bevorstehenden Rückgang der Fertigstellungen deuten auch die rückläufigen Baugenehmigungen hin. Der Trend hat sich im Januar 2023 mit einem Minus von 26 % gegenüber dem Vorjahresmonat nochmals verstärkt.

Die Bundesregierung hat sich den Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 Sozialwohnungen, zum Ziel gesetzt. Diese Zielmarke wird auch 2023 deutlich verfehlt werden. In Anbetracht zusätzlicher Wohnungsnachfrage infolge der wieder verstärkten Auslandszuwanderung seit 2022 insbesondere, jedoch nicht ausschließlich aus der Ukraine, wird somit der Nachfrageüberhang wieder zunehmen. Die Bevölkerungszunahme betrug 2022 über eine Million Menschen. Für 2023 wird eine Bevölkerungszunahme im mittleren sechsstelligen Bereich erwartet, aus der sich entsprechend eine zusätzliche Wohnungsnachfrage ableitet.

Einer dem Nachfragedruck angemessenen Dynamik des Wohnungsbaus stehen angebotsseitige Beschränkungen, insbesondere beim Bauland, auch aufgrund langwieriger Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie bei den Baukapazitäten bedingt durch den Facharbeitermangel als auch Material- und Lieferengpässe entgegen.

Im Ergebnis dieser Verknappungen ist trotz der aktuell sinkenden Immobilienpreise mittelfristig mit wieder steigenden Immobilienpreisen zu rechnen. Auch die Baupreise dürften aufgrund der dargelegten Faktoren weiter steigen. Nochmals erhöhte energetische Anforderungen an den Wohnungsneubau sind ein weiterer preistreibender Faktor.

Ursächlich für die Wende vom anhaltenden Wohnungsbau- und Immobilienboom hin zu einer stagnierenden bis rückläufigen Entwicklung war insbesondere die von der EZB zur Inflationsbekämpfung vollzogene Zinswende, die eine Vervielfachung der Bauzinsen innerhalb weniger Monate mit sich brachte.

In der Folge befindet sich der Markt für Wohnimmobilien aktuell noch in einer Findungsphase, ein neues Marktgleichgewicht muss angesichts der neuen Zinsrealität noch gefunden werden.

Die Ankündigungen der EZB, am 2022 eingeschlagenen Kurswechsel hin zu einer restriktiveren Geldpolitik mit sukzessiv steigenden Leitzinsen auch im nächsten Jahr



festzuhalten, lässt erwarten, dass auch die Bauzinsen tendenziell eher noch weiter steigen werden.

Den angebotsseitigen Restriktionen (Baulandmangel, Baupreisanstieg, weiter gestiegene Anforderungen an das Bauen, Lieferengpässe, Fachkräftemangel, Finanzierungskosten) steht eine deutlich erhöhte Wohnungsnachfrage gegenüber. Insofern ist mittelfristig mit weiterhin steigenden Immobilienpreisen zu rechnen. In Kombination mit der erhöhten regulären Abschreibung auf neu errichtete Mietwohnungen ab 1.1.2023 können so neue Investitionsanreize für den Wohnungsbau entstehen. Insbesondere dann, wenn es zugleich gelingt, durch erfolgreiche Inflationsbekämpfung und ausgleichende Lohnabschlüsse die negative Entwicklung der Realeinkommen wohnungsnachfragender Haushalte zu stoppen oder gar umzukehren.

Aufgrund der beschriebenen aktuellen Gemengelage ist eine quantitative Prognose zur Entwicklung des Wohnungsbaus derzeit seriös kaum möglich, entsprechend weit gehen die Einschätzungen der Experten und Verbände aktuell auseinander. Von einem Rückgang muss jedoch ausgegangen werden, der jedoch, aufgrund des erheblichen Time-Lags im Wohnungsbau mit Bauzeiten von über zwei Jahren, eher erst im Jahr 2024 voll zum Tragen kommen wird. Möglicherweise wieder anziehende Investitionen und Projektierungen fänden ihren Niederschlag entsprechend frühestens im Jahr 2025.

## Branchenentwicklung Stadtentwicklung und Stadterneuerung

Zu den Hauptzielsetzungen des Bundes im Bereich des Städtebaus gehören die Schaffung von Wohnraum, die energetische Erneuerung von Gebäudebeständen, die Bewältigung des demografischen Wandels und eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit. Aktuell kommen die Aufgaben zur Stärkung der Innenstädte und Zentren infolge der Pandemie hinzu. Die langfristige Umsetzung dieser Handlungsfelder ist die wesentliche Aufgabe in der Stadterneuerung. Dies bringt insgesamt eine Verstetigung der Städtebauförderungsmittel mit sich und für das Geschäftsfeld Städtebau eine planbare Mittelfristperspektive. Im Koalitionsvertrag der neuen Regierung ist festgehalten, dass die Städtebauförderung gestärkt und das Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ verstetigt und mit der Städtebauförderung verzahnt werden soll. Konkrete Zahlen werden erst in den kommenden Monaten erwartet, es ist jedoch aktuell davon auszugehen, dass die Mittel für 2023 im Vergleich zu 2022 auf einem ähnlichen Niveau sein werden.

## Branchenentwicklung Immobilienmanagement

Aufgrund von fortlaufenden Veränderungen in der Rechtsprechung, der Einführung neuer Verordnungen und Gesetze sowie in den Wünschen und Bedürfnissen der Kunden, bedarf es einer hohen Professionalität und Qualifikation der Mitarbeiter in den Bereichen des Immobilienmanage-

ments. Immer mehr mittlere bis große Bestandshalter erkennen, wie wichtig es ist, dass ihr Immobilienvermögen von professionellen Verwaltern betreut und weiterentwickelt wird. Selbst verwaltende Eigentümer, aber auch kleinere Verwaltungsunternehmen, stoßen aufgrund der zunehmenden Komplexität an ihre Grenzen, was zu einer steigenden Nachfrage an professionellen Verwaltungsleistungen und Konzentrationsprozessen führen wird. Umso wichtiger wird es für Immobilienverwaltungen, das eigene Personal zu spezialisieren und auf neue Anforderungen vorzubereiten und fortzubilden.

Auch die derzeit auf europäischer Ebene diskutierten Rahmenbedingungen zur Realisierung der Klimaziele werden sich erheblich auf die Anforderungen für Bestandsobjekte auswirken und zu umfassenden Sanierungen führen, die durch Verwaltungsunternehmen koordiniert und durchgeführt werden müssen. Neben der eigentlichen Sanierung werden Fragen der Fördermöglichkeiten, aber auch der Zertifizierung, an Bedeutung gewinnen. Fragestellungen, die weiter Kapazitäten binden, die aber auch Chancen für zukünftiges Ertragswachstum bieten.

Der seit Jahren vorhandene Mangel an qualifizierten Fachkräften wird sich, alleine aufgrund der Demografie, weiter fortsetzen. Um auch künftig die große Anzahl an zu verwaltenden Immobilien betreuen zu können, sind damit Effizienzgewinne in der Verwaltung notwendig. Dies kann u.a. durch weitere Digitalisierung und Standardisierung der Geschäftsprozesse erreicht werden, schließt aber auch Portfoliooptimierungen nicht aus.

## Branchenentwicklung Projektmanagement

Trotz geringer Rückgänge bei Projektentwicklungen im vergangenen Jahr muss berücksichtigt werden, dass sich ein erheblicher Teil der Projekte in Deutschland derzeit noch in der Planungsphase befindet. Insofern ist laut bulwiengesa frühestens im Jahr 2026 mit einem spürbaren Rückgang der Projektentwicklungen zu rechnen. Trotz dieser Prognose ist die Bauindustrie in Deutschland optimistisch und sieht weiterhin Chancen für neue Projekte, insbesondere im Bereich der nachhaltigen Stadtentwicklung und der Modernisierung von bestehenden Gebäuden. Die Trendwende wird nicht zuletzt durch den begrenzten Bestand an Neubauplänen begünstigt und erfordert somit die Entwicklung zahlreicher Bestandsflächen. Hierin liegt somit auch eine Chance, Bestandsobjekte weiterzuentwickeln und zu optimieren. Ungeachtet der hohen Baukosten durch hohe Rohstoffpreise und erschwerten Finanzierungsbedingungen, steht nach wie vor die massive Unterversorgung mit neuem Wohnraum in den Ballungsgebieten im Mittelpunkt der politischen Diskussion. In Folge dessen gewinnt auch das Umland zunehmend an Attraktivität für die Projektentwicklung.

Wenngleich die Nachhaltigkeit im Zuge der neuen Gesetzeslage zur EU-Taxonomie erheblich an Fahrt aufnimmt, wird dieser Trend von Unsicherheiten bzw. Unklarheiten in Bezug auf den Umfang der jeweiligen ESG-Maßnahmen

begleitet. Zwischenzeitlich haben sich Gebäudezertifizierungen am Markt etabliert, jedoch ist im Kontext der beabsichtigten Klimaneutralität des europäischen Gebäudebestands bis 2050 mit weiteren Verschärfungen der Rechtsnormen sowie der Zertifizierungssysteme zu rechnen. Demzufolge geht die ständige Weiterentwicklung von Nachhaltigkeitskonzepten mit einer langfristig erfolgreichen Projektentwicklung einher. Interessant wird dieser Ansatz insbesondere, wenn die Immobilienbestände der großen institutionellen Immobilieninvestoren weiter in den Fokus rücken.

Der Fachkräftemangel ist ebenfalls ein zunehmendes Problem. Als Konsequenz sind Unternehmen oft gezwungen, auf wichtige Projekte oder Kunden zu verzichten, da sie nicht über ausreichend oder ausreichend qualifizierte Mitarbeiter verfügen, um diese Aufgaben zu bewältigen. Dabei ist der Fachkräftemangel nicht nur auf eine Branche beschränkt, sondern betrifft zahlreiche Branchen. Insbesondere technologie- und ingenieurbezogene Berufe sind stark betroffen, da die Nachfrage nach Fachkräften in diesen Bereichen besonders hoch ist. Allerdings kann auch hierin eine Möglichkeit gesehen werden, Projektsteuerungs- und Projektentwicklungsleistungen besser am Markt zu platzieren.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der damit einhergehenden Alterung der Bevölkerung werden sich künftig auch die Anforderungen an Ausstattung und Beschaffenheit von Immobilien anpassen. Dies zeigt sich vornehmlich in der Etablierung des betreuten Wohnens und vergleichbarer alternativer Wohn- und Pflegekonzepte in den Portfolien institutioneller Anleger. Maßgeblich für den Erfolg von Healthcare Real Estate ist in erster Linie ein adäquates Betreiberkonzept mit entsprechenden Leistungsangeboten.

## Künftige Geschäftsentwicklung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

### Wohn- und Gewerbebau

Auf Basis aktueller Marktanalysen ist anzunehmen, dass sich die Inflationsrate auch 2023 auf hohem Niveau bewegen wird. Das in der Folge gestiegene Zinsniveau führt zu rückläufiger Nachfrage bei den Einzelvertriebsprojekten, was in der zweiten Jahreshälfte 2022 bereits zu beobachten war. Gleichzeitig ist das Niveau der Baukosten weiterhin auf einem hohen Stand. Viele Projektentwickler und Bestandshalter stornieren die Umsetzung ihrer Bauprojekte. Diese Tendenz führt zu einer weiteren Verknappung des Angebots auf dem Wohnungsmarkt. Eine Verteuerung der Mieten ist die Folge und hat sich über die Gesamtjahresschau 2022 bereits gezeigt.

Weiterhin hat sich die Bewertung, Erstellung und Modernisierung von Immobilien unter ESG-Gesichtspunkten als zentrales Thema der nächsten Jahre herausgebildet. Der Gebäudebestand ist dabei besonders im Fokus. Bereits geringe Verbesserungsmaßnahmen bei alten Beständen

in energetisch schlechtem Zustand entfalten einen hohen Wirkungshebel im Hinblick auf Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß, während der Neubau schon in der Produktion, dem Bau, eine hohe CO<sub>2</sub>-Verursachung impliziert.

Vor diesem Hintergrund wird im Geschäftsbereich Wohn- und Gewerbebau aktuell das Dienstleistungsportfolio der WHS in den folgenden Bereichen perspektivisch erweitert:

- Service-Development für Fondsgesellschaften und Investoren
- Modernisierung von Wohnungsbeständen unter ESG-Gesichtspunkten, z. B. für Wohnungseigentümergeinschaften oder institutionelle Anleger als Dienstleistung

Regionale Zielmärkte im traditionellen Wohnungsbau sind weiterhin attraktive Lagen in den Ballungsräumen und deren Speckgürteln. Unser Wohnungsangebot richtet sich am Bedarf der jeweiligen Lagen aus. Die Abwanderung von Familien ins Umland der Metropolen wird dabei Beachtung finden. Im Rahmen der Projektentwicklung wird stets darauf geachtet, alle der vorab definierten Zielgruppen am jeweiligen regionalen Markt anzusprechen, um so eine lebendige Durchmischung zu erzielen. Die WHS beteiligt sich mit ihrem Angebot aktiv an der Reduzierung der Wohnungsknappheit in den Metropolen und deren Umkreis.

Investitionen und Projektentwicklungen werden zunehmend unter ESG-Gesichtspunkten bewertet. Diese Anforderungen werden in den nächsten Jahren sowohl Innovations- als auch Kostentreiber im Bau. Zur Abfederung, insbesondere der Kostenwirkungen, sind entsprechende Förderprogramme aufgelegt oder angekündigt.

Der Einkauf von Bauleistungen und Handwerkerkapazitäten wird unserer Einschätzung nach mittelfristig weiterhin einen wesentlichen Engpass bei der Erfüllung der genannten Aufgaben darstellen. Auch die Zurückstellung und Stornierung von Bauvorhaben und damit freiwerdende Kapazitäten werden durch Wegfall weiterer Fachkräfte, beispielweise durch Renteneintritt oder steigende Nachfrage in der ESG-konformen Modernisierung, wieder neutralisiert. Die Strategie der WHS zur Anbahnung strategischer Partnerschaften mit Bauunternehmen und deren Bindung an die WHS als solventem Geschäftspartner erweist sich in diesen Zeiten als wichtige Beschaffungsstrategie.

### Städtebau

Die WHS wird auch künftig ein diversifiziertes Dienstleistungsportfolio bei der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung der Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg und Sachsen anbieten.

Wir sind als umfassender Partner für Städte und Gemeinden in allen Fragen der Stadtentwicklung und Stadterneuerung aktiv. Wohnraumschaffung, Energiewende

und Klimaschutz haben sich als Daueraufgabe etabliert. Gleiches gilt für die Themenstellungen des demografischen Wandels. Die Marktanteile für die Ausarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten inklusive Bürgerbeteiligung können künftig noch weiter ausgebaut werden. Zudem kann der Bereich Städtebauliche Dienstleistungen in Zusammenarbeit mit dem Tochterunternehmen GMA umfassende Beratungen zum Thema Revitalisierung der Innenstädte, im Bereich der Stadtentwicklungskonzepte und der Wohnraumoffensive anbieten. Dies stellt den Erhalt weiterer langfristiger Aufträge in Aussicht.

Der aktuelle Bedarf an Bauland in Baden-Württemberg spiegelt sich auch bei der WHS wider. Insbesondere die Ausweisung von Neubauland in den Ballungsräumen ist ein Treiber dieser Nachfrage.

Aufgrund der Energiekrise hat die Bereitschaft zur energetischen Stadterneuerung zwischenzeitlich deutlich zugenommen. Der Relaunch des Förderprogramms 432 der KfW in Verbindung mit der Städtebauförderung bietet auch deutlich bessere Anreize für Städte, Gemeinden und Eigentümer, in energetische Maßnahmen zu investieren. Im Bereich Städtebauliche Dienstleistungen befinden sich aktuell vier energetische Quartierskonzepte in der Bearbeitung, für 2023 sind weitere Akquisitionen im Bereich der energetischen Stadtsanierung vorgesehen.

Der breit und langfristig angelegte Auftragsbestand lässt für das Unternehmen eine Absicherung im Bereich der städtebaulichen Dienstleistungen erwarten. In Verbindung mit der Akquisition neuer Projekte ist anzunehmen, dass auch im Prognosejahr 2023 ein entsprechendes Honorarvolumen auf Vorjahresniveau erwirtschaftet wird.

## Immobilienmanagement

Um den Unternehmensbereich Immobilienmanagement in der Wohnungseigentumsverwaltung an die künftigen Herausforderungen heranzuführen und aufzustellen, wird eine wirtschaftliche Neuausrichtung durchgeführt. Im Fokus stehen dabei die Effizienz und Profitabilität der Verwaltung sowie die Kundenzufriedenheit. Zusätzliche Geschäftsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Portfolios sollen genutzt werden, um den Kunden damit einen besseren Service bieten zu können. Um die Neuausrichtung weiter voranzutreiben, wird im kommenden Geschäftsjahr insbesondere die Digitalisierung des Fachbereichs priorisiert. Dies beinhaltet beispielsweise die Digitalisierung des Postlaufs und die Anbindung von Softwarekomponenten, die die hybriden Versammlungen unterstützen. Ergänzungen im Portfolio, wie z.B. die Mitarbeit an der Umsetzung energetischer Sanierungen von Bestandsobjekten, sollen zusätzlich neue Ertragspotentiale erschließen.

Durch den Verkauf von konzernerneigten Objekten Ende 2022 sinkt die Zahl der zu verwaltenden Einheiten in der Mietverwaltung auf 3.634. Daher wird es in Zukunft umso wichtiger sein, neben der Verwaltung konzernerneigter Immobilien die Fremdverwaltung zu stärken. Die Forcierung entsprechender Akquisekonzepte wird daher 2023 eine wichtige Aufgabe. Wie in der WEG-Verwaltung gilt es darüber hinaus energetische Sanierungen voranzutreiben und damit neue Ertragsmöglichkeiten zu erschließen.

Mit der Errichtung der Neubauvorhaben, u. a. an den Standorten Karlsruhe und Freudenstadt, werden die Erträge im Bereich der Eigenbestandsbewirtschaftung weiterhin nachhaltig erhöht.

## Projektmanagement

Mit dem Start der Projekte Feuersee-Areal und L-Areal konnte bereits der Grundstein für mittelfristige Aktivitäten im Projektmanagement sichergestellt werden. Infolgedessen wird beabsichtigt, weitere Stellen zu besetzen, um dem künftig anfallenden Arbeitsaufwand gerecht zu werden. Darüber hinaus soll auch für die Projektabakquise eine Stelle geschaffen werden, so dass die Folgeprojektabakquise auf ein sicheres Fundament gestellt wird. Um die Arbeitsabläufe zu optimieren und effizienter zu gestalten, ist es beabsichtigt, künftig neue digitale Lösungsansätze zu integrieren. Sie sollen mit Hilfe intelligenter Workflows den Arbeitsaufwand reduzieren und damit die Mitarbeiter entlasten.

Vor dem Hintergrund zunehmender Nachhaltigkeitsanforderungen innerhalb der Projektentwicklung ist es erforderlich, Mitarbeiter über alle Arbeitsebenen hinweg zu ESG-Fragestellungen zu schulen und weiterzubilden. Diese Schulungen zielen darauf ab, die Mitarbeiter für die Anforderungen der Nachhaltigkeit innerhalb der Projektentwicklung zu sensibilisieren und ihnen die notwendigen Fähigkeiten und Kenntnisse für ihre zukünftigen Aufgaben zu vermitteln. Sowohl technische als auch kaufmännische Projektleiter sollen darüber hinaus im Rahmen des DGNB-Certified-Professional-Programms im Bereich des nachhaltigen Bauens gefördert werden.

Die in 2023 geplante Veräußerung des Kellerwirt Mountain Health Resorts in Österreich bedingt die Akquise und Vorbereitung möglicher Folgeprojekte. In diesem Kontext wird die Due Diligence für zwei Projekte, eines in Deutschland und eines in Österreich, vorbereitet. Beide Projekte sollen ebenfalls in enger Zusammenarbeit mit IQCURE entstehen. Durch die Kooperation kann nicht nur das Betreiberkonzept, sondern auch eine hohe Qualität der Gesundheitsimmobilien sichergestellt werden. Ferner soll das Portfolio der Gesundheitsimmobilien künftig um die Entwicklung von betreutem Wohnen erweitert werden. Mit den geplanten Folgeprojekten und der Erweiterung des Portfolios um das betreute Wohnen wird der Fachbereich seinen Wachstumskurs auf diesem Gebiet fortsetzen.

## Standortentwicklung W&W

Die WHS wird künftig die Entwicklung von Objekten innerhalb der W&W-Gruppe übernehmen. Die Beschlusslage zur Durchführung der weiteren Vorbereitung ist herbeigeführt.

Wir verstehen uns dabei als umfassender Dienstleister innerhalb der W&W-Gruppe, der neben den originären Steuerungsleistungen am Bau auch die Belange des Konzerns gegenüber den jeweiligen Standortkommunen vertritt.

Die fachliche Integration der in 2022 von der W&W Asset Management GmbH übernommenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Optimierung der Werkzeuge durch Einführung einer leistungsfähigen Software zur Überwachung und Wahrung der Eigentümerinteressen soll im Jahr 2023 fortgesetzt und abgeschlossen werden.

## Bedeutsamste finanzielle Leistungsfaktoren

<b>Leistungsindikator</b>		
	Ist 2022	Plan 2023
Jahresüberschuss (HGB)	8,2 Mio €	7,0 Mio €
ROE nach Steuern (HGB)	8,1 %	6,9 %
Potenzielles Projektvolumen un bebauter Grundstücke	165,3 Mio €	163,7 Mio €

Im Hinblick auf die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird für das Geschäftsjahr 2023 gemäß der Unternehmensplanung vom Oktober 2022 ein HGB-Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von 7,0 (Vj. 8,2) Mio. € prognostiziert. Das Jahresergebnis wird im Vergleich zu 2022 wesentlich durch höhere Personalaufwendungen sowie eine geringere Marge bei der Umsetzung von Projekten geprägt sein. Es wird eine Eigenkapitalrendite in Höhe von 6,9 (Vj. 8,1) % erwartet.

## Gesamtaussage zum künftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens

Gemäß der aktuellen Planung wird für die WHS für das Geschäftsjahr 2023 ein Ergebnis von 7,0 Mio. € erwartet. Das Unternehmen wird gemäß der Liquiditätsplanung über die nötigen Finanzmittel verfügen, um die im Geschäftsjahr 2023 vorgesehenen Aktivitäten durchführen zu können.

## Vorbehalt bei Zukunftsaussagen

Der vorliegende Geschäftsbericht und insbesondere der Prognosebericht enthalten zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen.

Diese vorausschauenden Angaben stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum heutigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden und als wesentlich bewerteten Informationen getroffen wurden. Sie können mit bekannten und unbekanntem Risiken, Ungewissheiten und Unsicherheiten, aber auch mit Chancen verbunden sein. Die Vielzahl an Faktoren, die die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft beeinflussen, kann dazu führen, dass die tatsächlichen von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Eine Gewähr kann die Gesellschaft für die zukunftsgerichteten Angaben daher nicht übernehmen. Eine Verpflichtung, Zukunftsaussagen an die tatsächlichen Ergebnisse anzupassen und sie zu aktualisieren, besteht nicht.

Ludwigsburg, den 31.03.2023



Ziemer



Bosch

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Jahresabschluss

### Bilanz zum 31. Dezember 2022

#### Aktiva

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	in €	in €	in Tsd €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	234 136,54		185
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73 003 828,26		69 231
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	270 187,14		298
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	730 788,68		676
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	10 826 391,86		5 287
	84 831 195,94		75 492
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	6 531 052,68		1 506
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	30 000 000,00		20 000
	36 531 052,68		21 506
		121 596 385,16	97 183
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	28 023 864,75		35 009
2. Bauvorbereitungskosten	1 292 174,87		4 293
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	246 708 910,83		210 439
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	7 339 162,95		425
5. Unfertige Leistungen	13 282 198,21		12 628
6. Geleistete Anzahlungen	37 000 000,00		30 000
	333 646 311,61		292 794

## Passiva

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	in €	in €	in Tsd €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	7 640 000,00		7 640
II. Kapitalrücklage	58 811 285,76		58 811
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3 820 000,00		3 820
2. Bauerneuerungsrücklage	3 200 732,04		3 201
3. Andere Gewinnrücklagen	16 501 070,97		16 501
	23 521 803,01		23 522
IV. Gewinnvortrag	7 753 966,89		16 570
V. Jahresüberschuss	8 198 121,69		1 184
		105 925 177,35	107 727
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14 026 169,55		14 290
2. Steuerrückstellungen	1 893 500,00		–
3. Sonstige Rückstellungen	38 051 870,99		31 842
		53 971 540,54	46 132

## Aktiva Fortsetzung

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	in €	in €	in Tsd €
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	54 839,43		10
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	6 202 598,33		2 336
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1 215 783,37		1 801
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	84 159,75		6
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
5. Sonstige Vermögensgegenstände	16 014 745,98		15 989
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	12 430 000,00 €		(12 230)
	<b>23 572 126,86</b>		<b>20 142</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>27 024 950,02</b>		<b>16 869</b>
		<b>384 243 388,49</b>	<b>329 805</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>125 281,82</b>	<b>274</b>
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>505 965 055,47</b>	<b>427 262</b>
Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch		85 804,37	1 895



## Passiva Fortsetzung

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	in €	in €	in Tsd €
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92 689 602,18		67 644
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	35 448 771,35 €		(1 506)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	57 240 830,83 €		(66 138)
2. Erhaltene Anzahlungen	35 753 024,45		60 425
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	35 753 024,45 €		(60 425)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	– €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2 337 235,99		3 186
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	2 337 235,99 €		(3 186)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	– €		(–)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	164 970 654,02		127 080
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	10 791 111,84 €		(445)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	154 179 542,18 €		(126 635)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	47 278 549,03		12 480
davon aus Steuern	– €		(–)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	– €		(–)
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	176 389,45 €		(247)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	47 102 159,58 €		(12 230)
		343 029 065,67	270 815
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>3 039 271,91</b>	<b>2 588</b>
<b>Summe der Passiva</b>		<b>505 965 055,47</b>	<b>427 262</b>
Treuhandverbindlichkeiten nach dem Baugesetzbuch		85 804,37	1 895
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		90 660 140,00	71 886
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(5 684 800,00)	(4 167)

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022	2022	2021
	in €	in €	in Tsd €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3 254 307,99		2 230
b) aus Verkauf von Grundstücken	159 800 625,67		27 109
c) aus Betreuungstätigkeit	11 611 458,95		9 632
d) aus anderen Leistungen	5 988 277,72		4 191
	<u>180 654 670,33</u>		<u>43 162</u>
<b>2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	35 442 381,86		80 502
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	8 852 149,92		10 207
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	8 028 828,52		10 323
		<u>232 978 030,63</u>	<u>144 194</u>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1 162 474,44		772
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	196 866 477,32		117 247
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	442 211,40		5 023
	<u>198 471 163,16</u>		<u>123 042</u>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	10 012 236,86		9 216
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2 133 769,52		1 859
davon für Altersversorgung	335 165,01 €		145
	<u>12 146 006,38</u>		<u>11 075</u>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	1 020 852,16		736
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	6 444 052,65		5 634
		<u>218 082 074,35</u>	<u>140 487</u>
		<u>14 895 956,28</u>	<u>3 707</u>
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>		3 064,92	507
Davon aus verbundenen Unternehmen	3 064,92 €		(507)
<b>10. Erträge aus Ausleihungen</b>		388 536,98	204
Davon aus verbundene Unternehmen	388 536,98 €		(204)
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		61 050,08	–
Davon aus verbundenen Unternehmen	61 050,08 €		(–)
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		4 365 725,04	3 227
Davon an verbundene Unternehmen	2 072 867,30 €		(1 596)
Davon aus Aufzinsungen	418 912,19 €		(1 151)
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		2 765 331,77	– 14
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>8 217 551,45</b>	<b>1 205</b>
<b>15. Sonstige Steuern</b>		19 429,76	21
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>8 198 121,69</b>	<b>1 184</b>

# Anhang

## Allgemeine Angaben

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hat ihren Sitz in Ludwigsburg und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Stuttgart unter der Handelsregisternummer HRB 200216.

Der Jahresabschluss der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wurde nach den Vorschriften des dritten Buches des HGB und den Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist nach § 267 Abs. 3 HGB eine große Kapitalgesellschaft.

Die Bilanzierung erfolgt nach § 242 ff. HGB. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Formblatt in der Fassung vom 5.07.2021.

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die **immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsgebäude erfolgten unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 67 Jahren bei Anschaffungen vor 2001. Bei Anschaffungen ab 2001 wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt. Hiervon abweichend wurde in Einzelfällen, bei Vorliegen externer Gutachten eine längere Nutzungsdauer unterstellt. Im Übrigen sind die Abschreibungen für Anschaffungen bis zum 31. Dezember 2007 planmäßig nach der linearen bzw. degressiven Methode zu steuerlich zulässigen Höchstsätzen ermittelt worden. Für Anschaffungen ab dem 1. Januar 2008 wurde für die Abschreibungen die lineare Abschreibungsmethode zugrunde gelegt.

Eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag wird vorgenommen, wenn der beizulegende Stichtagswert unter dem Buchwert liegt und keine nachweisbaren Umstände dafür sprechen, dass die fortgeführten Anschaffungskosten innerhalb der 5 Jahre wieder erreicht werden.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250 € bis 1 000 € wurden bis 2019 in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben. Seit dem Jahr 2020 werden Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten bis 800 € sofort aufwandswirksam erfasst.

Das **Finanzanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten bewertet. Gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nur bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen (gemildertes Niederstwertprinzip). Sind die Gründe für einen niedrigeren Wertansatz weggefallen, so erfolgt eine Zuschreibung bis maximal zu den historischen Anschaffungskosten.

Zum **Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte** sind mit den Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. In die Herstellungskosten wurden die Einzelkosten, angemessene Teile der Materialgemeinkosten, die Fertigungsgemeinkosten sowie angemessene Teile der Verwaltungsgemeinkosten einbezogen. Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB werden nur bei direkt zugeordneten Finanzierungen aktiviert.

Die **Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände** sind zu Nominalwerten bzw. zu Anschaffungskosten aktiviert, wobei bei den Forderungen erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden. Dem allgemeinen Kredit- und Einziehungsrisiko wurde durch eine angemessene Pauschalwertberichtigung auf Forderungen Rechnung getragen.

Auf den Ausweis aktiver latenter Steuern wurde aufgrund des Wahlrechtes nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet. Eine mögliche aktive latente Steuer resultiert im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Wertansätzen für die Pensionsrückstellungen sowie für sonstige Rückstellungen.

**Rückstellungen** werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen** sind nach versicherungs-mathematischen Grundsätzen berechnet. Der Erfüllungsbetrag gemäß BilMoG wird auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt und als Barwert der erworbenen Anwartschaft ausgewiesen.

Für die Ermittlung dieser Rückstellungen gelten folgende versicherungsmathematische Annahmen:

in %	2022	2021
Rechnungszinssatz	1,79	1,87
Rententrend	2,00	2,00
Gehaltstrend	3,00	3,00
Fluktuation		
Tarifbereich	3,50	3,50
Vertragsbereich	1,00	1,00
Biometrie	Heubeck-Richt- tafeln 2018G	Heubeck-Richt- tafeln 2018G

Im Geschäftsjahr 2022 wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB der Rechnungszinssatz mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre angesetzt. Die von der Deutschen Bundesbank zum 31. Oktober 2022 veröffentlichten Abzinsungssätze mit einem 10-Jahresdurchschnittszinssatz wurden angepasst, indem der durchschnittliche monatliche Zinsrückgang vom 1. Januar bis 31. Oktober 2022 für die Monate November und Dezember 2022 fortgeschrieben wurde.

Der gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrte Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Rückstellung für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,79 % und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,45 % beträgt 636 Tsd €. Durch Anwendung des Passivprimats gem. IDW RH FAB 1.021 ergibt sich ein anzusetzender Aktivwert vom 266 Tsd €.

Der Gesamtbetrag des Zinsaufwands ergibt sich aus der Veränderung des 10-Jahresdurchschnittszinssatzes von 2021 auf 2022 (263 Tsd € Aufwand) sowie der Absenkung des 10-Jahresdurchschnittszinssatzes in 2020 (143 Tsd € Aufwand). Der Ausweis des Zinsänderungseffektes erfolgt in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 406 Tsd €.

Das Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 EGHGB, die erforderliche Zuführung zu den Pensionsrückstellungen auf maximal 15 Jahre zu verteilen, wurde im Umstellungsjahr von BilMoG nicht ausgeübt.

Die Rückstellungen aufgrund der Sozialordnung und für Jubiläumszuwendungen wurden mit dem nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB notwendigen Erfüllungsbetrag unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2018 G, Zins 0,83% (Duration 6 Jahre) mit der „projected unit credit“-Methode ermittelt. Fluktuation und künftige Gehaltssteigerungen wurden berücksichtigt.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag, darin enthaltene Anzahlungen von Kunden mit dem Zahlungsbetrag angesetzt.

## Angaben zu Einzelposten in der Bilanz

### Aktiva

#### Anlagevermögen

Die Darstellung des Anlagevermögens gemäß § 284 Abs. 3 HGB ist in folgendem Anlagespiegel wiedergegeben.

#### Anlagespiegel

	Immaterielle Vermögensgegenstände	Sachanlagen			Finanzanlagen	Ausleihungen	
	Entgeltlich erworbene EDV-Software/ Nutzungsrechte	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Anteile an verbundenen Unternehmen	Ausleihungen an verbundenen Unternehmen
in €							
<b>Stand 1.1.2022 Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	1 305 378,01	71 959 193,30	1 467 093,10	1 547 738,01	5 286 968,48	1 506 052,68	20 000 000,00
Zugänge 2022	99 752,38	2 432 636,38	—	183 123,21	7 720 561,43	5 025 000,00	10 000 000,00
Abgänge 2022	—	69 730,75	—	3 100,00	—	—	—
Umbuchungen 2022	—	2 181 138,05	—	—	- 2 181 138,05	—	—
<b>Stand 31.12.2022 Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	1 405 130,65	76 503 236,98	1 467 093,10	1 727 761,22	10 826 391,86	6 531 052,68	30 000 000,00
Stand Abschreibungen gesamt 01.01.2022	1 119 934,59	2 728 687,04	1 169 099,96	871 640,33	—	—	—
Abschreibungen des Geschäftsjahres	51 059,52	813 554,43	27 806,00	128 432,21	—	—	—
Abgänge Abschreibungen	—	42 832,75	—	3 100,00	—	—	—
Stand Abschreibungen gesamt 31.12.2022	1 170 994,11	3 499 408,72	1 196 905,96	996 972,54	—	—	—
<b>Buchwert 31.12.2022</b>	234 136,54	73 003 828,26	270 187,14	730 788,68	10 826 391,86	6 531 052,68	30 000 000,00
<b>Buchwert 31.12.2021</b>	185 443,68	69 230 506,26	297 993,14	676 097,68	5 286 391,86	1 506 052,68	20 000 000,00

Der Bau des Eigenbestandsprojektes Karlsruhe wurde in 2022 abgeschlossen. Das Projekt Neubau der Zentrale sowie Neubau der Micro Appartements in Ludwigsburg befinden sich weiterhin im Bau.

#### Finanzanlagen

##### Anteile an verbundenen Unternehmen

	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis 2022
	in %	in Tsd €	in Tsd €
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg	100,00	1 761,2	318,3
Kellerwirt Holding GmbH (KH), Schwaz/Österreich	100,00	5 570,0	- 12,7
WHS Entwicklungs- GmbH, Kornwestheim	100,00	25,00	0,00

Die GMA ist in der Kommunal-, Wirtschafts- und Unternehmensberatung tätig. Sie führt Beratungsleistungen für Auftraggeber aus dem öffentlichen Bereich und aus der Privatwirtschaft aus. Mit detaillierten Berichten und qualifizierten Empfehlungen tragen GMA-Analysen zu Planungs- und Entscheidungssicherheit und zum optimalen Einsatz vorhandener Potenziale, zur Risikominimierung oder zur Vermeidung ökonomischer Nachteile bei.

Die KH ist eine Finanzbeteiligungsgesellschaft mit dem Zweck zum Halten der Anteile an der Projektgesellschaft Kellerwirt Mountain Health Resort GmbH in Brixlegg/Österreich. Die Projektgesellschaft errichtet und verpachtet in der Wildschönau ein exklusives 5 Sterne – Gesundheitsresort. Die Fertigstellung des Gesundheitsresorts ist für das Jahr 2023 vorgesehen.

Die WHS Entwicklungs-GmbH ist eine Finanzbeteiligungsgesellschaft die für den Erwerb bzw. Beteiligung an Unternehmen, die Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte erwerben, verwalten, bebauen und verwerten, zum 08.11.2022 gegründet wurde.

### Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Unter den Ausleihungen an verbundene Unternehmen befindet sich ein kurzfristiges Darlehen an die Kellerwirt Mountain Health Resort GmbH, Brixlegg/Österreich.

### Umlaufvermögen

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Im Wesentlichen handelt es sich hier um die Grundstücke die für die Bebauung vorgesehen sind sowie um Grundstücke mit unfertigen Bauten. Im Berichtsjahr wurden für ein Großprojekt mit direktzuordenbaren Finanzierungskosten Zinsen in Höhe von 1 375 (Vj. 472) TEUR aktiviert.

#### Forderungen aus Grundstücksverkäufen

Es handelt sich im Wesentlichen um erst mit Baufortschritt gemäß MaBV fällig werdende Kaufpreistraten.

#### Forderungen aus Betreuungstätigkeiten

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden nicht.

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeiten gliedern sich wie folgt:

	2022	2021
in Tsd €		
Stadterneuerungsmaßnahmen	1 169,7	882,6
Erschließung/Bodenordnung	32,5	914,9
Forderungen aus der WEG-Verwaltung	13,6	3,8
<b>S u m m e</b>	<b>1 215,8</b>	<b>1 801,3</b>

#### Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind keine Forderungen gegenüber dem Gesellschafter enthalten.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen:

	2022	2021
in Tsd €		
Steuerforderungen	1 889,8	2 724,8
Inkassotätigkeit aus Erschließungsmaßnahmen	1 362,3	715,2
Forderungen aus Treuhandverhältnissen	12 510,5	12 282,5

Im Berichtsjahr bestanden keine sonstigen Vermögensgegenstände, die nach dem Saldierungsgebot gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB umzugliedern wären.

### Flüssige Mittel

In dieser Position sind Kassenbestände, Kontokorrentkonten sowie Tages- und Termingelder bei Kreditinstituten ausgewiesen.

## Passiva

### Rückstellungen

#### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 14 026 (Vj. 14 290) Tsd € bestehen im Wesentlichen für Verpflichtungen aus Pensionszusagen.

Eine verpfändete Rückdeckungsversicherung wurde gem. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Rückstellungen für die Versorgungszuschüsse saldiert. Die Rückdeckungsversicherung hat nach der Bestätigung der Versicherung einen beizulegenden Zeitwert von 266 Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der Erfüllungsbetrag der Rückstellungen für Versorgungszuschüsse beträgt zum 31. Dezember 2022 384 Tsd €. Es verbleibt eine Rückstellung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 122 Tsd €. Der Zinsertrag aus der Rückdeckungsversicherung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 5 Tsd € wurde mit den Aufwendungen in Höhe von 11 Tsd € aus der Aufzinsung für die Rückstellung für Versorgungszuschüsse saldiert.

#### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 38 052 (Vj. 31 842) Tsd € bestehen im Wesentlichen für ausstehende Rechnungen, Abwicklungsrisiken bei Bau- und Sanierungsvorhaben, noch anfallende Kosten, Abschluss- und Treueprämien, Vorruhestandsverpflichtungen sowie sonstige latente Risiken.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen:

	2022	2021
in Tsd €		
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	12 082,6	15 588,5
Personalarückstellungen	1 602,0	1 512,5
Gewährleistungsrückstellungen	6 119,7	4 581,4
Rückstellung für noch anfallende Kosten	13 092,8	4 512,8

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten haben sich von 270 815 Tsd € auf 343 029 Tsd € erhöht. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen in Höhe von 84 507 (Vj. 65 757) Tsd €.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 92 690 (Vj. 67 644) Tsd €. Diese Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen gegenüber der Wüstenrot Bausparkasse AG sowie gegenüber Drittbanken. Sämtliche Bankdarlehen sind durch Grundpfandrechte in Höhe von 158 897 (Vj. 67 897) Tsd € gesichert. Die Verbindlichkeiten aus den Bankdarlehen in Höhe von 57 241 (Vj. 66 138) Tsd € weisen eine Restlaufzeit von über fünf Jahren auf. Weitere grundpfandrechtlich gesicherte Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 164 971 (Vj. 127 080) Tsd €. Gegenüber der Gesellschafterin W&W AG bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 158 512 (Vj. 120 605) Tsd €. Diese Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 147 500 (Vj. 120 000) Tsd € mit einer Restlaufzeit von kleiner 5 Jahren. Verbindlichkeiten in Höhe von 5 736 (Vj. 6 030) Tsd € bestehen gegenüber der Württembergischen Lebensversicherung AG aus zwei Darlehen mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

In den Sonstigen Verbindlichkeiten besteht ein Darlehen in Höhe von 34 672 € gegenüber einem Investor.

## Bilanzvermerke

Nachrichtlich sind Verbindlichkeiten und Forderungen aus Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch mit 85 804 (Vj. 1 895 Tsd.) € ausgewiesen, Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten sind in Höhe von 84 975 (Vj. 67 719) Tsd € ausgewiesen. Haftungsverhältnisse gegenüber Konzernunternehmen bestehen in Höhe von 5 685 (Vj. 4 167) Tsd €.

Die WHS verpflichtet sich zur Finanzierung des Kaufpreises, Grundpfandrechte zu Lasten des Vertragsgegenstandes vor Eigentumsumschreibung zu bestellen. Dies erfolgt jedoch ohne die Übernahme einer persönlichen Haftung sowie der anfallenden Kosten.

Voraussetzung hierfür ist jedoch die einschränkende Sicherungsvereinbarung mit dem Gläubiger, nach der das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur Darlehen des Käufers sichert, die an das Wohnungsunternehmen in Anrechnung auf den Kaufpreis ausbezahlt worden sind.

Nach Einschätzung der WHS ist damit kein Risiko der Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten verbunden.

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die begonnenen Bauvorhaben einschließlich abgeschlossener, aber noch nicht zu bilanzierender Grunderwerbe fallen nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 noch rund 234 395 (Vj. 363 319) Tsd € Anschaffungs- und Herstellungskosten an.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Leasing-, Miet-, Pacht- und ähnlichen Verträgen sowie aus Abnahmeverpflichtungen waren für die Beurteilung der Finanzlage am Bilanzstichtag nicht von Bedeutung.

## Gewinn- und Verlustrechnung

### Gliederung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
in Tsd €		
Hausbewirtschaftung	3 254,3	2 230,3
Verkauf von Grundstücken	159 800,6	27 108,9
Betreuungstätigkeiten	11 611,5	9 632,4
aus anderen Leistungen	5 988,3	4 190,8
<b>S u m m e</b>	<b>180 654,7</b>	<b>43 162,4</b>

### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 8 029 (Vj. 10 323) Tsd € resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 7 092 (Vj. 9 919) Tsd €. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 7 229 (Vj. 10 004) Tsd € enthalten.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden im Wesentlichen die Konzernverrechnungen, sowie die Kosten des laufenden Betriebs ausgewiesen.



## Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich aus den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 61 (Vj. 0) Tsd €, den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 4 366 (Vj. 3 227) Tsd €, den Erträgen aus Ausleihungen in Höhe von 389 (Vj. 205) Tsd €, den Erträgen aus Gewinnabführung 3 Tsd € (Vj. 0) sowie aus den Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von 0 (Vj. 506) Tsd. € zusammen.

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Berichtsjahr sind 2 765 (Vj. 0) Tsd € Steuern vom Einkommen und vom Ertrag angefallen. Im Vorjahr wurde ein Ertrag in Höhe von 14 Tsd. € aus der Auflösung von Rückstellungen für die Gewerbesteuer realisiert.

## Sonstige Angaben

### Konzernverhältnisse

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart, und wird in deren Konzernabschluss einbezogen.

Der Konzernabschluss der Wüstenrot & Württembergische AG wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart wird nach § 291 Abs. 2 HGB auf die Aufstellung eines separaten Konzernabschlusses verzichtet.

Der Konzernabschluss der Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart wird nach den International Financial Accounting Standards (IFRS) veröffentlicht. Im Wesentlichen weichen die Bilanzierungsvorschriften in der Umsatzrealisierung ab, wobei nach IFRS die Umsätze nach dem Fertigstellungsgrad realisiert werden und nach dem deutschen Handelsrecht werden die Umsätze erst bei Übergang von Nutzen und Lasten bei der Wohnungsübergabe realisiert. Des Weiteren weicht die Bewertung des Vorratsvermögen ab, wonach die Vertragsanbahnungskosten nach IFRS bei der Bewertung der Vorräte berücksichtigt werden und nach dem deutschen Handelsrecht dies nicht möglich ist. Eine weitere wesentliche Abweichung liegt bei den unterschiedlichen Bewertungsvorschriften für die Rückstellung von Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen. Nach IFRS werden auch die aktiven sowie passiven latenten Steuern berücksichtigt, welche im Jahresabschluss nach HGB nicht angesetzt werden.

### Anhangangaben nach § 285 Nr. 17 HGB bzw. 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB über das Abschlussprüferhonorar

Gemäß § 285 Nr. 17 HGB sind die Angaben im Anhang des Jahresabschlusses nicht aufzuführen, soweit die Angaben in einem für das Unternehmen einbeziehenden Konzernabschluss enthalten sind. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Konzernabschluss der Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart.

## Nachtragsbericht

Es sind nach dem 31. Dezember 2022 keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz-, Ertrags-, und Risikolage der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH haben. Weitere Informationen sind dem Lagebericht zu entnehmen.

# Organe

## Geschäftsführung

### **Marcus Ziemer**

Dipl. Kaufmann

Unternehmenssteuerung  
Immobilienmanagement

### **Marc Bosch**

Betriebswirt d.H.

Städtebau  
Wohn- und Gewerbebau

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte die Geschäftsführung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch die Geschäftsführer Herrn Ziemer, Keltern sowie Herrn Bosch, Filderstadt. Sie sind bei der W&W AG angestellt und erhalten für ihre Geschäftsführertätigkeit von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH keine Vergütung. Auf die Angabe der über die Kostenverrechnung der W&W AG ersetzten Geschäftsführergehälter haben wir gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Die Leistungen an frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen beliefen sich im Berichtsjahr auf 315 Tsd €.

Für laufende Pensionen und Anwartschaften aus Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen Rückstellungen in Höhe von 4 199 Tsd €.

Im Berichtszeitraum waren bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH 155 (Vj. 148) Arbeitnehmer, zusätzlich waren im Durchschnitt 23 (Vj. 24) Aushilfen, Hauswarte und Auszubildende beschäftigt.

## Vorschlag über die Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 8 198 121,69 € an den Gesellschafter auszuschütten.

Ludwigsburg, den 31. März 2023

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Ziemer



Bosch

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen weitere für den Geschäftsbericht vorgesehene Bestandteile:

- Kennzahlenübersicht,
- Zugehörigkeit zu Fachbereichen sowie
- Anschriften und Impressum.

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

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

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

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

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

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 15. Juni 2023

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Gehringer  
Wirtschaftsprüfer



Müller  
Wirtschaftsprüfer

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Zugehörigkeit zu Fachverbänden

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist Mitglied folgender Fachverbände, wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Institutionen:

- Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V., Stuttgart
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin
- Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger, Bundesarbeitsgemeinschaft im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin
- Arbeitsgemeinschaft der Sanierungsträger Baden-Württemberg, Stuttgart
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln
- ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen, Berlin
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin
- Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V., Bietigheim-Bissingen
- IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V.

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Anschriften

### Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Hohenzollernstraße 12-14  
71638 Ludwigsburg  
Postanschrift: 71630 Ludwigsburg  
Telefon: 07141 16-757100  
www.whs-wuestenrot.de  
E-Mail: info@whs-wuestenrot.de

### Geschäftsstelle Bad Homburg

Norsk-Data-Str. 3  
61352 Bad Homburg  
Telefon: 07141 16-757420  
E-Mail: whs@wuestenrot.de

### Geschäftsstelle Dresden

Königsbrücker Straße 31-33  
01099 Dresden  
Telefon: 0351 80828-0  
Telefax: 0351 8023895  
E-Mail: whs.dresden@wuestenrot.de

### Geschäftsstelle Frankfurt am Main

Gutleutstraße 163-167  
60327 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 913318-0  
Telefax: 069 913318-30  
E-Mail: whs.frankfurt@wuestenrot.de

### Geschäftsstelle Hannover

Lange Laube 29  
30159 Hannover  
Telefon: 0511 123577-70  
Telefax: 0511 123577-79  
E-Mail: whs.hannover@wuestenrot.de

### Geschäftsstelle Karlsruhe

Bahnhofstraße 46  
76137 Karlsruhe  
Telefon: 0721 353783-553  
Telefax: 0721 353783-506  
E-Mail: whs.karlsruhe@wuestenrot.de

### Geschäftsstelle Köln

Siegburger Straße 215  
50679 Köln  
Telefon: 07141 16-757410  
Telefax: 07141 16-817419  
E-Mail: whs.koeln@wuestenrot.de

### Geschäftsstelle Kornwestheim

Im Tambour 1  
70806 Kornwestheim  
Telefon: 07141 16-751475  
E-Mail: whs@wuestenrot.de

### Geschäftsstelle München

Westenriederstr. 17-19  
80331 München  
Telefon: 089 2101992-0  
Telefax: 089 2101992-10  
E-Mail: whs.muenchen@wuestenrot.de





# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Impressum und Kontakt

### Herausgeber

#### Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

71630 Ludwigsburg  
Telefon 07141 16-757100  
[www.whs-wuestenrot.de](http://www.whs-wuestenrot.de)

Dieser Geschäftsbericht sowie weitere Finanzberichte der W&W-Gruppe stehen Ihnen auch im Internet unter [www.ww-ag.com/go/geschaeftsberichte\\_w&w\\_gruppe](http://www.ww-ag.com/go/geschaeftsberichte_w&w_gruppe) zur Verfügung.

#### Satz

W&W Service GmbH, Stuttgart

