



Geschäftsbericht 2024

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Kennzahlenübersicht

		2024	2023
Bilanzsumme	in Tsd €	333 474	377 844
Gezeichnetes Kapital	in Tsd €	7 640	7 640
Jahresfehlbetrag-/überschuss	in Tsd €	- 10 348	4 310
Umsatzerlöse	in Tsd €	46 208	272 219
Verwaltete Wohneinheiten/gewerbliche Wohneinheiten		7 646	7 597
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter		186	188

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Inhaltsverzeichnis

Organe	4
Lagebericht	5
Grundlagen des Unternehmens	5
Wirtschaftsbericht	6
Chancen und Risiken	11
Prognosebericht	15
Jahresabschluss	20
Bilanz	20
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	34
Zugehörigkeit zu Fachverbänden	37
Anschriften	38

Geschäftsführung

Marcus Ziemer

Dipl. Kaufmann

Unternehmenssteuerung

Immobilienmanagement (bis 30.04.2024)

Städtebau (ab 01.05.2024)

Marc Bosch

Betriebswirt d.H.

(19.06.2024)

Städtebau (bis 30.04.2024)

Wohn- und Gewerbebau (bis 30.04.2024)

Projektmanagement und Standortentwicklung

(bis 30.04.2024)

Jörg Tigges

Dipl. Ing. für Raumplanung (ab 29.04.2024)

Wohn- und Gewerbebau (ab 01.05.2024)

Immobilienmanagement (ab 01.05.2024)

Projektmanagement und Standortentwicklung

(ab 01.05.2024)

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 Fachbereichen Wohn- und Gewerbebau, Städtebau, Immobilienmanagement sowie Standortentwicklung bieten wir ein umfassendes Angebot zum Bau und Wert-erhalt entlang des Lebenszyklus von Immobilien. Der Fachbereich Projektmanagement wurde in den Fachbe-reich Wohn- und Gewerbebau integriert.

Als Bauträger schaffen wir Wohnraum in wirtschaftlich starken Regionen und leisten einen Beitrag zur Entwick-lung urbanen Lebens. Zudem bieten wir, als Dienstleister für konzerninterne und externe Kunden, Projektmanage-ment als Dienstleistung für Entwicklung, Neubau, Sanie-rung und energetische Ertüchtigung für Wohn- und Gewerbeobjekte an. Zu den wesentlichen externen Einflussfaktoren zählen bei diesen Aktivitäten das Zins-niveau, die Baupreisentwicklung sowie die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke.

Als Sanierungs- und Entwicklungsträger stehen die Sa-nierung 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 und der Bedeutung der Handelsaktivitäten über das Internet 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.

Des Weiteren werden immobilienwirtschaftliche Dienst-leistungen in der Verwaltung von Wohn- und Teileigen-tum nach dem Wohnungseigentumsmodernisierungsge-setz sowie die Verwaltung von Gewerbeeinheiten und Mietwohnungen erbracht. Parallel zum Abschluss der Erstellung des Firmencampus durch die Standortent-wicklung wurde das technische Objektmanagement für unsere Schwestergesellschaften übernommen und professionalisiert.

Über alle Aktivitäten der WHS hinweg gewinnt die Beach-tung des gesellschaftlichen Wertewandels im Umgang mit Nachhaltigkeitsfragestellungen enorm an Bedeutung. Hierbei geht es neben den Auswirkungen unseres Han-delns auf den Klimaschutz um den verantwortungsvollen Umgang mit begrenzten Ressourcen. Die Schaffung neu-er Produktangebote ist ein zentrales Element, um einen wesentlichen Beitrag für eine zukunftsfähige Gesellschaft zu leisten. Wichtigster Baustein war 2023 die Gründung der Wüstenrot Energieberatung GmbH (WEB) als 100-Prozent-Tochter der WHS. Die WEB erbringt energe-tische Beratungsleistungen rund um die Sanierung von bestehenden Gebäuden. Eine Einbindung ihrer Leistungs-angebote in die Leistungssegmente der WHS erweitert die Möglichkeiten des bisherigen Geschäftsmodells.

Die Geschichte der WHS geht auf das zweitälteste Wüs-tenrot-Unternehmen zurück – die 1949 gegründete Haus-bau Wüstenrot GmbH. 2001 wurde diese mit der Wüsten-rot Städtebau- und Entwicklungsgesellschaft mbH zusammengeführt und in Wüstenrot Haus- und Städte-bau GmbH umfirmiert. Der Sitz ist Ludwigsburg mit Ge-schäftsstellen in Dresden, Frankfurt am Main, Hannover, Karlsruhe, Köln und München.

Am Stammsitz in Ludwigsburg ist die WHS in allen Fach-bereichen tätig, an den Standorten Frankfurt am Main, Karlsruhe, Köln und München in den Fachbereichen Wohn- und Gewerbebau und Immobilienmanagement. In der Geschäftsstelle Dresden befinden sich der Bereich Städtebau und der Wohn- und Gewerbebau und in Han-nover das Immobilienmanagement. Im deutschsprachi-gen Raum ist die WHS außerdem in Österreich mit der Entwicklung eines Gesundheitsresorts vertreten. Abge-deckt wird diese Tätigkeit über die Kellerwirt Holding GmbH, eine 100-Prozent-Tochter der WHS. Sitz der Ge-sellschaft ist die Gemeinde Brixlegg, Österreich.

Zum 31.12.2024 hielt die WHS zudem eine 80,03-Pro-zent-Beteiligung an der österreichischen Mount Med Re-sort Betriebs GmbH. Seit dem 30.01.2025 ist die Mount Med Resort Betriebs GmbH eine 100-Prozent-Tochter der WHS. Die Gesellschaft betreibt das neu erbaute und in der Wildschönau-Oberau, Österreich gelegene Gesund-heitsresort Mount Med Resort.

Der Bau des Mount Med Resorts in Österreich wurde zum Jahresende weitestgehend abgeschlossen, die Abnahme-reife festgestellt und das Objekt in den Betrieb überge-ben. Anfang des Folgejahres erfolgen noch Umbaumaß-nahmen an den in der Hochpreiskategorie angesiedelten

Chalets. Die Eröffnung des Mount Med Resorts ist wie geplant am 01.12.2024 erfolgt. Die ersten Reaktionen nach der Eröffnung des MMR fallen sehr positiv aus. Der im Folgejahr voraussichtlich benötigte Kapitalbedarf hängt beim Bau von der Höhe der Schlussrechnungen sowie dem Geldeingang aus Förderungen und beim Betrieb vom Eintreten des Business Case ab.

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 Wirtschaftsleistung in Deutschland ging auch 2024 leicht zurück. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag gemäß vorläufigen Berechnungen um 0,2 % niedriger als im Vorjahr. Mehrere Faktoren belasteten die Konjunktur: Sowohl der deutsche Industriesektor verzeichnete einen ausgeprägten Produktionsrückgang als auch die Unternehmensinvestitionen entwickelten sich negativ.

Die Inflation ging 2024 weiter zurück. Die wichtigste Ursache dieses Rückgangs war ein begünstigender Basis-effekt bei den Energiepreisen. Die Kerninflationsrate sank weiter von 3,5 % auf 3,1 % und verharrte über dem Zielwert der EZB von 2 %.

Branchenentwicklung Wohn- und Gewerbebau

Die gegenüber den Vorjahren stark gestiegenen Baukosten (Q4/2024 gegenüber Q3/2023 +3,1 %)¹ und Zinsen haben im Jahr 2024 dazu geführt, dass zahlreiche Projek-

te, infolge mangelnder Rentabilität, verschoben oder gestrichen wurden². Bei den Baugenehmigungen verzeichnete die Bauindustrie in den ersten 11 Monaten des letzten Jahres ein Minus von 21,8 Prozent³. Während 2023 noch 202.100 Wohnungen neu genehmigt wurden, bekamen 2024 nur noch 158.000 Neubauwohnungen eine Genehmigung. Dabei sank die Zahl der neuen Genehmigungen am stärksten beim Mehrfamilienhaus. Hier betrug der Rückgang der Genehmigungszahlen 22,4 Prozent⁴.

Zudem machen die hohen Finanzierungskosten den Kauf von Immobilien für viele Haushalte unerschwinglich, was die Nachfrage nach Wohneigentum einbrechen lässt und auf den Mietmarkt verlagert⁵. Die Mieten klettern in der Folge im Schnitt sowohl im Bestand als auch bei Neubauten um rund vier Prozent, wie eine Analyse des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) zeigt⁶.

Während die Mieten steigen, zeigt sich bei den Kaufpreisen ein differenzierteres Bild. Gemäß dem empirica Immobilienpreisindex bis einschließlich Q4/2024 verzeichnen Neubaupreise, insbesondere für Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser, weiterhin Zuwächse, wenn auch moderater als im Vorjahr. Bei Bestandswohnungen hingegen sind die Preise weitgehend stabil geblieben oder leicht gesunken⁷. Die Bauzinsen haben sich über das Jahr hinweg im Bereich von rund 3,0 bis 3,5 % stabilisiert. Signifikante Anstiege oder Rückgänge sind 2025 nicht zu erwarten⁸.

Branchenentwicklung Stadtentwicklung und Stadterneuerung

Im Berichtsjahr 2024 standen der Städtebauförderung wieder 790 Mio. €⁹ aus Bundesprogrammen 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. EU-Programme wie ESF und EFRE in Sachsen oder das IBW und NIS in Baden-Württemberg 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 ge-

1 <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110j.html>

2 Ifo Konjunkturumfrage 12.11.2024 <https://www.ifo.de/fakten/2024-11-12/jedes-zweite-unternehmen-im-wohnungsbau-berichtetueber-zu-wenig-auftraege>

3 <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/baukonjunkturuelle-lage>

4 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_022_3111.html

5 IW-Wohnindex Wohnungsmarkt 2025: Rückkehr zur Normalität verläuft schleppend

6 https://www.diw.de/de/diw_01.c.930341.de/kaufpreise_am_wohnungsmarkt_fallen_auch_2024_noch___wende_zeichnet_sich_aber_bereits_ab.html

7 [https://www.empirica-regio.de/news/250117_immobilienpreisindex_q4_2024/#:~:text=im%20bundesdeutschen%20Durchschnitt%20lag%20das,Allzeithoch%20erreicht%20\(%2B2%25%20gg%C3%BC](https://www.empirica-regio.de/news/250117_immobilienpreisindex_q4_2024/#:~:text=im%20bundesdeutschen%20Durchschnitt%20lag%20das,Allzeithoch%20erreicht%20(%2B2%25%20gg%C3%BC)

8 <https://www.biallo.de/baufinanzierung/news/baufinanzierung-2025-umfrage/>

9 Die Verwaltungsvereinbarung Bund/Länder Städtebauförderung 2025/26 liegt aufgrund der Neuwahlen noch nicht vor

bracht, das mit weiteren 250 Mio. €¹⁰ für Städte und Gemeinden zur Verfügung steht – hier befinden sich die Kommunen in der Abrechnung.

Das Bevölkerungswachstum und die Zuwanderung in Verbindung mit der restriktiven Baulandpolitik der zurückliegenden Jahre führen zu einer großen Nachfrage nach Bauland und Wohnraum. Daraus resultiert ein hoher Auftragseingang für innovative städtebauliche Dienstleistungen, insbesondere in der Innenentwicklung bzw. der Betreuung von Sanierungsgebieten. Grundsätzlich besteht weiteres Potential für die Entwicklung von neuem Bauland, allerdings sind die Kommunen in diesem Bereich aufgrund der politischen Vorgaben zum „Flächensparen“ aktuell noch sehr zurückhaltend. Der Einsatz von digitalen Lösungen für alle städtebaulichen Dienstleistungen spielt eine immer größere Rolle.

Branchenentwicklung Immobilienmanagement

Laut dem Statistischen Bundesamt wurden von Januar bis November 2024 rd. 44.100 Neubauwohnungen weniger genehmigt als im Vorjahreszeitraum. Hierbei ist ein Rückgang von 21,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.¹¹ Durch die mangelnde Bautätigkeit bleibt der Wohnungsmarkt auch weiterhin angespannt und die Nachfrage nach Mietobjekten erhöht sich weiter. Viele Vermieter erhöhen ihre Mieten im Rahmen von Indexanpassungen, die Mietspiegel der Städte und Gemeinden werden diese Entwicklung nachzeichnen. Die Anpassung der Mietspiegel wirkt sich wiederum direkt auf die Mieten bei Neuvermietungen aus, was dazu führen wird, dass die Nachfrage nach kleineren Wohnungen ansteigen wird. Die Entwicklung der Wohnfläche spiegelt diesen Trend bereits wider¹².

Auch die Energiekrise, die Inflation und die dazu ergriffenen Maßnahmen, Gesetze und Verordnungen sorgen weiterhin für zusätzliche Herausforderungen in der Immobilienverwaltung. Zum einen bedingt eine hohe Inflation, dass beispielsweise Erträge in der WEG-Verwaltung (Verwaltergebühren), welche i.d.R. über einen längeren Zeitraum fest vereinbart sind, die extrem steigenden Kosten, unter anderem aus Lohnsteigerungen, nicht kompensieren. In der Mietverwaltung kann dort noch Schritt gehalten werden, wo Indexmietverträge vereinbart sind und die Erträge an den Miethöhen bemessen werden. Zugleich sind genau diese Mietverträge in der politischen Diskussion, da sie zusätzliche Belastungen für die Mieter bedeuten.¹³ Die 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 internen Prozessen und

nicht zuletzt der eingesetzten Software. All dies bindet Personalressourcen und verursacht weiter steigende Kosten, ohne diesen durch adäquate Anpassungen der Vergütung entgegenwirken zu können. Darüber hinaus wirkt sich der Handwerker- und Fachkräftemangel unmittelbar auch auf die Produktivität der Verwaltung aus. Die Beschaffung und Kontrolle entsprechender Leistungen ist wesentlich aufwendiger und zeitintensiver geworden als das noch vor Jahren der Fall war. Zudem treten immer häufiger Extremwetterlagen auf, die häufig zu Schäden an betreuten Beständen führen, was auch weiter zu vermehrten Aufgaben für das Immobilienmanagement führt. Dem müssen Verwaltungen mit Investitionen in zunehmende Digitalisierung von Prozessen und Steigerung der Produktivität begegnen. Gleichwohl wird dies in vielen Fällen nicht ausreichen, sodass auch deutlich steigende Vergütungsforderungen für ihre Dienstleistung adressiert werden müssen, um ihre Leistungsfähigkeit zu gewährleisten.

Geschäftsverlauf

Die anhaltenden Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und die damit verbundenen Lieferengpässe, die Preisentwicklung an den Rohstoff- und Immobilienmärkten sowie das hohe Niveau von Energiepreisen und Zinsen hat das Geschäftsjahr 2024 für die WHS stark beeinflusst. Die WHS musste sich in einem schwierigen Marktumfeld behaupten und liegt mit einem durch Immobilienbewertungen geprägten Jahresergebnis in Höhe von –10,3 Mio. € deutlich unter dem Vorjahreswert von 4,3 Mio. €. Die Umsetzung strategischer Maßnahmen wurde im Berichtsjahr fortgeführt. Das Dienstleistungsportfolio für Dritte konnte bisher nur bedingt ausgebaut werden.

Wohn- und Gewerbebau

Die WHS hatte im Jahr 2024 Übergaben i. H. v. 20,8 (Vj. 248,9) Mio. €. Diese Umsatzerlöse wurden mit den Projekten Stuttgart-Bad Cannstatt, Bad Homburg BF2, Leipzig, Ostfildern-Scharnhausen, Stuttgart-Stammheim, Weissach und Oberursel realisiert. Im Berichtsjahr waren in Summe fünf Projekte mit einem Gesamtvolumen von 60,5 Mio. € bzw. 96 Wohneinheiten im Bau bzw. weitgehend fertiggestellt. Das beurkundete Verkaufsvolumen belief sich zum Jahresende auf 19,1 Mio. € (Vj. 8,4) Mio. €. In 2024 wurde aufgrund von geringer Nachfrage und hohen Baukosten kein neues Projekt in den Bau genommen.

Zum Jahresende sind bis auf 31 Wohneinheiten alle Einheiten in den Projekten Ostfildern-Scharnhausen, Leipzig-Wichernstraße, Stuttgart-Stammheim, Bad Homburg, Oberursel und Weissach im Tal verkauft.

Der Vertrieb der Wohnungen und Einfamilienhäuser wurde über Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WHS und

¹⁰ <https://www.innenstadtprogramm.bund.de/Webs/ZIZ/DE/programm/programm-node.html>

¹¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_022_3111.html

¹² <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1413027/umfrage/entwicklung-der-wohnflaeche-im-staedtischen-und-laendlichen-raumdeutschlands/>

¹³ <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/indexmietvertrag-staffelmietvertrag-inflation-geywitz-1.5587722>

der Wüstenrot Immobilien GmbH sowie für das jeweilige Bauvorhaben beauftragte Vertriebspartner realisiert.

Zum Stichtag befanden sich zur Bebauung vorgesehene Grundstücke im Wert von 15,3 (Vj. 26,0) Mio. € (exkl. Bauvorbereitungskosten) im Eigentum der WHS.

Baugruppen

Das Geschäftsfeld „Projektmanagement für Baugruppen“ wurde im Jahr 2023 bis auf Weiteres beendet, da aufgrund der Marktbedingungen private Haushalte zunehmend schwerer finanzieren können und damit das wirtschaftliche Risiko dieser Form des Bauens kaum noch kalkulierbar ist.

Im BV Weissach wurden zwei der Reihenhäuser übernommen, um sie nach Fertigstellung zu veräußern. Eines wurde in 2024 verkauft.

Das Projekt in Kirchheim / Teck mit insgesamt 7 Wohnungen ist noch aktiv und befindet sich aktuell im Innenausbau. Die Rohbauarbeiten wurden zum Jahreswechsel 2024 fertiggestellt. Aktuell ist mit einer Fertigstellung und Übergabe der Wohneinheiten im 2. Quartal 2025 zu rechnen.

Projektmanagement

Der Fachbereich Projektmanagement wurde in den Fachbereich Wohn- und Gewerbebau integriert. Im Jahr 2024 wurden die begonnenen Projekte Feuersee-Areal, Stuttgart und W&W-Areal, Ludwigsburg, weiterentwickelt. Darüber hinaus wurde das Projektmanagement für den Erweiterungsbaubau des Bauspasmuseums in Wüstenrot weitestgehend abgeschlossen.

Städtebau

Stadtentwicklung/Stadterneuerung

Die WHS ist der 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 2024 war die WHS für insgesamt 131 (Vj. 125) Städte und Gemeinden, davon 95 (Vj. 91) in Baden-Württemberg und 36 (Vj. 34) in Sachsen, tätig.

Die WHS hat 135 (Vj. 135) städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in den Programmen der städtebaulichen Erneuerung in 99 (Vj. 97) Städten und Gemeinden bearbeitet. Die Maßnahmen verteilen sich auf 90 (Vj. 94) Sanierungsgebiete in 72 (Vj. 71) Kommunen in Baden-Württemberg und 45 (Vj. 41) Stadterneuerungsmaßnahmen / Programme in 27 (Vj. 26) Kommunen in Sachsen.

Für die Städte und Gemeinden werden von der WHS Entwicklungskonzepte erarbeitet. Im Berichtsjahr 2024 waren davon 9 (Vj. 10) in Bearbeitung.

Neben der Bürgerbeteiligung im Rahmen von Workshops fand die digitale Beteiligung über das Dialogportal der WHS weiteren Anklang. Es wurden 26 (Vj. 24) digitale Projekte von der WHS durchgeführt.

Die WHS kann weiterhin gemeinsam mit dem Tochterunternehmen GMA für die Kommunen für alle Beratungsmodule des „Kompetenzzentrums Wohnen BW“ im Rahmen der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg tätig werden. Das Programm wurde in 2024 neu aufgelegt, wird jedoch aufgrund der rückläufigen Bautätigkeit insgesamt von den Kommunen nur selten in Anspruch genommen.

Bodenordnung und Erschließung

Im Rahmen von Erschließungsaufträgen von Kommunen führt die WHS die Planung, Ausschreibung und Vergabe der vorgeschriebenen Leistungen auf der Basis von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB durch. Darüber hinaus stellt die WHS im Zuge der Bodenordnung Bauland im öffentlichen und privaten Interesse bereit und übernimmt die Koordination von freiwillig vereinbarten amtlichen Umlegungen.

Im Berichtsjahr bearbeitete die WHS 11 Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen in insgesamt 5 Städten und Gemeinden (Vj. 14 Bodenordnungen und Erschließungen in 7 Kommunen) im Rahmen von freiwillig vereinbarten amtlichen 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 7.646 (Vj. 7.619) Wohn- und Gewerbeeinheiten. Hiervon entfallen 3.611 (Vj. 3.596) Einheiten auf die Wohnungseigentums- und Mietsonderverwaltung, 395 (Vj. 334) Einheiten auf den Eigenbestand und 3.640 (Vj. 3.689) Wohn- und Gewerbeeinheiten auf die Mietverwaltung.

Standortentwicklung

Nach der erfolgreichen Fertigstellung und dem Bezug der neuen Firmenzentrale der W&W-Gruppe, wurde durch die WHS auch die Koordination und Steuerung der Abarbeitung der noch festgestellten Übergabemängel übernommen. Alle hierzu erforderlichen Maßnahmen konnten im November 2024 zum Abschluss gebracht werden.

Darüber hinaus wurde von der WHS die Betreuung zahlreicher Zusatzleistungen, die im Nachgang der Fertigstellung zur Ausführung beauftragt wurden, übernommen und realisiert.

Perspektivisch ist davon auszugehen, dass auch nach vollständiger Fertigstellung des Großprojektes weiterhin ein laufender Bedarf an Umbau- und Veränderungsmaßnahmen innerhalb der W&W-Gruppe bestehen wird.

Auch für Externe, wie z.B. die Stiftung Ev. Altenheime in Ludwigsburg, wurden inzwischen erste Projektsteuerungsleistungen nach AHO (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung) übernommen. Das im Rahmen des Teilbetriebsübergangs im Jahr 2022 übernommene Gewerbeportfolio der W&W-Gruppe hat sich inzwischen über das reine technische Objektmanagement hinaus etabliert.

Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage der WHS war im Berichtsjahr aufgrund der hohen Bau- und Finanzierungskosten sowie den indirekten wirtschaftlichen Folgen aus dem Ukraine-Krieg unbeständig. Mit einem Jahresfehlbetrag von –10,3 Mio. € wurde der geplante Wert von 5,3 Mio. € unterschritten. Dies resultiert im Wesentlichen aus den markinduzierten Abschreibungen von im Bestand befindlichen Grundstücken und Gebäuden sowie dem für 2024 eingeplanten, aber verschobenen Verkauf eines Projektes in Österreich. Das Unternehmen konnte sich aber mit seinen differenzierten Geschäftsfeldern in einem sehr schwierigen Marktumfeld behaupten.

Die wichtigsten Werttreiber für das Unternehmen im Geschäftsjahr 2024 waren der Verkauf von Wohnungen in fertiggestellten Bauprojekten der WHS, die Erlöse aus dem Verkauf von Eigenbeständen sowie Ergebnisbeiträge aus der Mietverwaltung und dem Städtebau.

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 2023	Ist 2024
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (HGB)	4,3 Mio. €	– 10,3 Mio. €
ROE nach Steuern (HGB)	4,2 %	– 10,4 %
Potenzielles Projektvolumen unbeauter Grundstücke	130,7 Mio. €	109,0 Mio. €

Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens ist derzeit volatil. Das Jahresergebnis der WHS ist maßgeblich durch marktin-duzierte Abschreibungen von im Bestand befindlichen Grundstücken und Gebäuden i. H. v. 13,0 Mio. € sowie höhere Bestandsverkäufe beeinflusst und liegt mit –10,3 (Vj. 4,3) Mio. € unter dem Vorjahresergebnis. Die Eigenkapitalrentabilität (ROE) ist mit –10,4 (Vj. 4,2) % nach Steuern entsprechend negativ.

Die Umsatzerlöse liegen bei 46,2 (Vj. 272,2) Mio. €. Die Verringerung der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus der gesunkenen Anzahl an Wohnungsübergaben aus fertiggestellten Bauprojekten.

Die Umsatzerlöse der WHS bestehen aus den Umsätzen aus Wohnungsübergaben in Höhe von 20,8 (Vj. 248,9) Mio. € sowie 25,4 (Vj. 23,3) Mio. € aus den sonstigen Dienstleistungen.

Die Bestandsveränderung liegt bei –21,4 (Vj. –199,6) Mio. €. Die Verringerung der negativen Bestandsveränderung ergibt sich im Wesentlichen daraus, dass im Vorjahr die Übergabe des Investorenprojekts in Bad Homburg erfolgt ist, was zu einer besonders hohen Bestandsveränderung geführt hat.

Die aktivierten Eigenleistungen belaufen sich auf 1,8 (Vj. 58,5) Mio. €. Die Reduzierung der aktivierten Eigenleistungen ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass eine Übernahme von fertiggestellten Bauprojekten in den Eigenbestand im Gegensatz zum Vorjahr nur in geringem Maße erfolgt ist.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen liegen bei 24,5 (Vj. 112,3) Mio. €. Der Rückgang der Aufwendungen zeigt sich insbesondere in den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, da sich die Anzahl der laufenden Bauprojekte deutlich verringert hat.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind 2024 mit 10,0 (Vj. 12,8) Mio. € im Vergleich zum Vorjahr gesunken. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus dem Verkauf von Bestandseinheiten und Auflösungen von Rückstellung für Gewährleistung sowie von Rückstellung

für noch anfallende Kosten enthalten. Diese konnten aufgrund von Verjährung bzw. Projektabschluss teilweise aufgelöst werden. Die Auflösungen fallen jedoch deutlich geringer aus als im Vorjahr.

Der Personalaufwand liegt bei 12,3 (Vj. 12,9) Mio. €. Der reduzierte Gehaltsaufwand ist im Wesentlichen auf die geringere Anzahl an Mitarbeitern zurückzuführen. Im Jahr 2024 waren im Durchschnitt 186 (Vj. 188) Personen, 149,5 (Vj. 155,3) nach Arbeitskapazitäten, beschäftigt. Darin enthalten sind auch die im Schnitt 13 (Vj. 17) Servicekräfte der Hausbewirtschaftung (inklusive Aushilfen und Praktikanten), welche 5,1 (Vj. 9,1) nach Arbeitskapazitäten ausmachen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 7,0 Mio. € auf dem Vorjahresniveau.

Das Finanzergebnis liegt bei – 1,2 Mio. € und ist damit 2,9 Mio. € höher als im Vorjahr. Der Grund liegt in geringeren Zinsenaufwendungen aufgrund von Darlehnsrückführungen bzgl. des Investorenprojekts Bad Homburg sowie höheren Zinserträgen aus der Weitervergabe von Darlehen an verbundene Unternehmen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet. Bei einer Bilanzsumme von 333,5 (Vj. 377,8) Mio. € und einem Eigenkapital von 91,9 (Vj. 106,2) Mio. € beträgt die Eigenkapitalquote 27,6 (Vj. 28,1) %. Die Reduzierung der Aktiva ist insbesondere auf den Rückgang von Bauvorhaben in den Vorräten zurückzuführen. Die Rückführung von Darlehen begründet die Reduzierung der Bilanzsumme auf der Passiva.

Die fertiggestellten Projekte Ostfildern und Stuttgart-Stammheim wurden ins Anlagevermögen übernommen; dadurch reduzieren sich die Anlagen im Bau um 7,3 auf 1,0 (Vj. 8,3) Mio. €.

Das Umlaufvermögen besteht überwiegend aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten. Aufgrund von Verkäufen und rückgängigen Bauaktivitäten verringerten sich diese um 28,2 Mio. € auf 77,1 Mio. €. Davon sind 18,8 (Vj. 29,0) Mio. € Grundstücke ohne Bauten und 24,2 (Vj. 42,5) 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, aus Forderungen aus dem Dienstleistungsbereich sowie Forderungen aus Treuhandvermögen und gegenüber Konzernunternehmen zusammen. Sie sind um 2,3 Mio. € auf 24,2 Mio. € gesunken. Die Veränderung resultiert größtenteils aus den Forderungen der letzten Kaufpreisrate.

Finanzlage

Die Finanzlage des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2024 stets stabil. Die Bankguthaben haben sich von 41,8 Mio. € auf 16,6 Mio. € reduziert, was im Wesentlichen auf die Rückzahlung von Darlehen zurückzuführen ist. Für die Unternehmens- und Projektfinanzierung bestanden zum Stichtag Darlehen in Höhe von 5,1 (Vj. 5,4) Mio. € bei der Württembergischen Lebensversicherung, 25,6 (Vj. 26,4) Mio. € bei der Wüstenrot Bausparkasse AG, 100,0 (Vj. 100,0) Mio. € bei der W&W AG sowie 26,9 (Vj. 41,2) Mio. € bei gruppenfremden Kapitalgebern.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegen bei 52,7 (Vj. 67,7) Mio. €. Die Reduzierung der Verbindlichkeiten ist insbesondere auf Darlehensrückzahlungen 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 betrugen zum Bilanzstichtag 12,1 (Vj. 19,5) Mio. €. Der Rückgang spiegelt die Situation wider, dass Erschließungsleistungen abgeschlossen wurden. Für Bauvorhaben einschließlich abgeschlossener, aber noch nicht zu bilanzierender Grunderwerbe fallen nach dem Bilanzstichtag 31.12.2024 noch rund 135,2 (Vj. 166,4) Mio. € Anschaffungs- und Herstellungskosten an.

Im Geschäftsjahr 2024 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 39,8 (Vj. 65,5) Mio. €.

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 2024

Leistungsindikator

	Plan 2024 (aus 2023)	Ist 2024
Jahresüberschuss (HGB)	5,3 Mio. €	– 10,3 Mio. €
ROE nach Steuern (HGB)	5,3 %	– 10,4 %
Potenzielles Projektvolumen unbebauter Grundstücke	25,2 Mio. €	109,0 Mio. €

Mit einem Jahresfehlbetrag 2024 in Höhe von –10,3 Mio. € nach HGB wird der Planwert des Vorjahres deutlich unterschritten. Analog ist der ROE nach Steuern mit –10,4 % deutlich niedriger als der Plan-ROE von 5,3 %. Dies resultiert zum einen aus den marktinduzierten Abschreibungen bei Grundstücken und Gebäuden i. H. v. 13,0 Mio. € und zum anderen aus dem für 2024 geplanten, aber nicht realisierten Verkaufserlös des Mount Med Resorts in Österreich. Die Verschiebung folgt aus Verzögerungen bei der baulichen Fertigstellung aufgrund erhöhter Anforderungen für Denkmal- und Naturschutz sowie der Übernahme des Ressortbetriebes.

Das potenzielle Projektvolumen unbebauter Grundstücke liegt im Ist 2024 über dem ursprünglichen Plan, da im Berichtsjahr keine Baubeginne erfolgt sind.

Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr 2024 der WHS ist als nicht zufriedenstellend zu bewerten. Während die Dienstleistung in Summe positive Ergebnisse erzielt hat, hat das Bauträgerkerngeschäft nur bedingt zur Ergebniserzielung beitragen können. Gezielte Bestandverkäufe, die über den Vertrieb des Bauträgers gesteuert wurden, haben das Ergebnis positiv beeinflusst. Ausschlaggebend für das negative Ergebnis waren die marktinduzierten Abschreibungen i. H. v. 13,0 Mio. €. Strategische Maßnahmen zur Stärkung des Kerngeschäfts befinden sich u. a. mit der Entwicklung von Projekten mit geringerem Bauvolumen, kürzeren Projektlaufzeiten, anderen Produktzuschnitten und Nachhaltigkeitsdienstleistungen in der Umsetzung. Mit den gewonnenen Erfahrungen und genutzten Synergien in den Geschäftsfeldern wird das Kerngeschäft weiter 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-Modellierungen 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 Entwicklung ist seit längerem ins Stocken geraten. Auch zum Jahresbeginn 2025 hat sich die Situation nicht wesentlich verbessert. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der unstetigen Führung der Amtsgeschäfte von US-Präsident Trump besteht das Risiko künftiger weiterer Rückschritte, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.¹⁴ 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. Der Beschluss von Bundestag und Bundesrat zur umfassenden Schuldenfinanzierung dringlicher Aufgaben wird ggf. Wachstumsmotor für Deutschland werden. Je nach Ausgestaltung der Mittelverwendung ist aber davon auszugehen, dass die Finanzierung über neue Schulden Darlehenszinsen wieder ansteigen lässt und auch Bauinvestitionen in viele Infrastrukturprojekte den Wohnungsbau weiter verteuern werden. Die Herausforderungen stellen zugleich aber auch eine große Chance für die WHS dar, sich diesem Wandel anzupassen und daraus Nutzen zu ziehen.

Die Bundesregierung strebt einen „klimaneutralen Gebäudebestand“ an.¹⁵ Durch die jahrzehntelange Erfahrung der WHS auf dem Gebiet der Gebäudeerstellung, Verwaltung und Bewirtschaftung bietet sich dadurch 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.

Diese Entwicklungen bilden für die WHS die Chance, durch eine frühzeitige Schaffung passender Produkte das Portfolio 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 Stadt-sanierung. In Zusammenarbeit mit der WEB kann so ein Angebot mit Alleinstellungsmerkmal geschaffen werden.

Die Einbindung der WHS in die W&W-Gruppe und der damit verbundene Zugang zu liquiden Mitteln, wird es uns auch im Geschäftsjahr 2025 ermöglichen, Investitionen zu tätigen und unseren erfolgreichen Weg der vergangenen Jahre 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	Mittel
Konzentrationsrisiken	Gering
Liquiditätsrisiken	Gering
Marktpreisrisiken	Hoch
Reputationsrisiken	Gering
Rechtsrisiken	Hoch

14 GdW Information 172, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025
15 Hintergrundpapier zur Gebäudestrategie Klimaneutralität 2045, Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, 2022

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, Grundstücke oder Bestandsobjekte zu erwerben, die für kleinere Lose oder Bauabschnittsbildung geeignet sind und ggf. bereits bestehende Aufbauten 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.

Der Ergebnismix der WHS wird weiterhin auch immobiliennahe Dienstleistungen einbeziehen. Den indirekten Effekten des Ukraine-Konflikts, wie z. B. Preissteigerungen bei Baumaterialien aufgrund von Lieferengpässen oder auch konjunkturellen Entwicklungen aufgrund der Energieversorgungssituation, der Inflation und den dadurch hervorgerufenen Auswirkungen auf den Kapitalmärkten kann sich auch die WHS nicht entziehen.

Diese können, abhängig von ihrem weiteren Fortgang, auch einen Ergebnisrückgang und eine Verschlechterung der Finanz-, Vermögens- und Risikolage nach sich ziehen, insbesondere für den Fall, dass der Ukraine-Konflikt mit den Sanktionen für Russland und die restriktive Geldpolitik der Notenbank zur Inflationsbekämpfung weiter anhalten. Dadurch bedingt ist für das Jahr 2025 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.

Es besteht im Immobiliensektor unverändert ein allgemeiner Fachkräftemangel, gleichwohl wird dies durch

einen marktinduzierten geringeren Auftragseingang abgefedert. Auch bei der WHS wurden in diesem Zusammenhang Einstellungen und Nachbesetzungen zurückgestellt, sodass sich die Lage aktuell entspannt. Weiterhin wurden verschiedene Arbeitspakete zur Verbesserung der Arbeitgeberattraktivität erarbeitet und in 2024 umgesetzt. Besonders hervorzuheben sind hierbei die neuen Arbeitswelten, die mit dem Umzug in unser neues Bürogebäude geschaffen wurden.

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, Rheinland-Pfalz und Sachsen ausgerichtet und das Portfolio ist durch unterschiedliche Produkte und Zielgruppen gekennzeichnet.

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 entsprechender 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 sind keine Liquiditätsengpässe für das Jahr 2025 zu erwarten. Vor dem Hintergrund möglicher Baubeginne im Jahr 2025 werden jedoch voraussichtlich weitere liquide Mittel benötigt. Es ist deshalb im Jahr 2025 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.

Mit der Leitzinssenkung im Juni 2024 hat die EZB die geldpolitische Wende eingeleitet. Weitere Leitzinssenkungen sind 2025 zu erwarten. Dadurch könnte zum einen bei den Kapitalanlegern und Investoren die Assetklasse Immobilie gegenüber den anderen Assetklassen wieder an Bedeutung gewinnen und zum anderen die Finanzierung für Eigennutzer etwas einfacher werden. Auch könnte die Unternehmensfinanzierung in Zukunft tendenziell günstiger werden. Für das 1. Halbjahr 2025 wird jedoch zunächst eine tendenzielle Seitwärtsbewegung der Bauzinsen erwartet.¹⁶ Ob dies vor dem Hintergrund der schuldenfinanzierten Konjunkturpakete der neuen Bundesregierung allerdings noch haltbar ist, bleibt abzuwarten. Das Risiko wird aktuell als hoch eingestuft, da im Vertrieb befindliche Projekte nur teilweise verkauft wurden. Für das Jahr 2025 wird für neue Projekte ebenfalls ein hohes Risiko erwartet.

Die Rohstoffpreise sind nach den extremen Preissteigerungen in 2022 im Jahr 2024 deutlich geringer ausgefallen. Im November 2024 betrug die Steigerung der Baupreise 3,1 % gegenüber dem Vorjahr.¹⁷ 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, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Vorverkaufsquote. Im Jahr 2024 sind die Baugenehmigungen um etwa 16,8 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken, da viele sich den Wunsch nach einem Eigenheim aufgrund der hohen Kosten nicht mehr verwirklichen können. Die ‚Leistbarkeit‘ und damit die ausbleibende Nachfrage wurden zu einem zentralen Engpassfaktor, was dazu führte, dass zwischenzeitlich Bauvorhaben nur bei entsprechend hohen Vorverkaufsquoten wieder begonnen werden können.¹⁸

Reputationsrisiken

Reputationsrisiken sind drohende Imageschäden mit erheblichen negativen Folgen.

Reputationsrisiken zu vermeiden, ist ein bedeutsames Ziel der WHS. Um dies zu gewährleisten und gegebenen-

falls 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 2025 besteht, wenn der Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts sowie die Reaktivierung der Bauträgertätigkeit verzögert verläuft. Weiterhin bestehen 2025 große Unsicherheiten hinsichtlich der Entwicklung der Finanzmärkte, der Kostenentwicklung und der 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 2025 weiterhin hohen Risiken ausgesetzt sein wird.

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

¹⁶ <https://www.drklein.de/zinsentwicklung-prognose.html#!/>

¹⁷ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_011_61261.html

¹⁸ [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_061_3111.html#:~:text=Rund%20zwei%20Drittel%20\(66%2C4,000%20auf%20114%20200%20Wohnungen\),&text=Auch%20die%20neuen%20Bauvorhaben%20bei,Jahr%202024%20niedriger%20als%202023.](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_061_3111.html#:~:text=Rund%20zwei%20Drittel%20(66%2C4,000%20auf%20114%20200%20Wohnungen),&text=Auch%20die%20neuen%20Bauvorhaben%20bei,Jahr%202024%20niedriger%20als%202023.)

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 bleibt auch für 2025 verhalten. Wichtigste Wachstumsstütze dürfte die private Konsumnachfrage angesichts der Reallohnzuwächse sein. Aufgrund der Eintrübung des Arbeitsmarktes und anhaltender geopolitischer Spannungen wird jedoch nur eine schwache Konsumdynamik erwartet. Auch die staatliche Nachfrage dürfte moderat zum Wirtschaftswachstum beitragen. Inwieweit die vom alten Bundestag und Bundesrat beschlossenen schuldenfinanzierten Investitionspakte bereits 2025 greifen, bleibt abzuwarten. Bei den Unternehmensinvestitionen haben sich zwar die finanziellen Rahmenbedingungen aufgrund der Lockerungen der EZB-Zinspolitik verbessert, ein nur verhaltener Konjunkturausblick und eine niedrige Kapazitätsauslastung sprechen jedoch gegen eine spürbare Zunahme der Investitionen. Auch vom Außenhandel ist aufgrund der schlechteren Wettbewerbsposition vieler deutscher Unternehmen und angesichts möglicher Zollerhöhungen der neuen US-Regierung nicht mit nennenswerten Wachstumsimpulsen zu rechnen. Zusammenfassend prognostiziert z. B. die Deutsche Bundesbank für 2025 einen sehr verhaltenen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %.

Die Gesamtinflation 2024 ist nach dem massiven Anstieg der Preissteigerungsraten zum Jahreswechsel 2022/23 wieder in den Bereich des EZB-Zielwerts von 2 % zurückgekehrt. Für 2025 zeichnet sich eine Inflation in diesem Bereich ab. Während die preisdämpfenden Effekte der vergangenen Quartale, insbesondere die günstigen Basiseffekte bei den Energiepreisen, an Bedeutung verlieren werden, zeichnet sich bei der Kerninflationsrate eine Beruhigung ab. Die bereits erfolgte Erholung der Reallöhne und eine moderate Abschwächung des deutschen Arbeitsmarktes sprechen 2025 für eine zunehmende Lohnmoderation.

Ausblick im Wohn- und Gewerbebau

In der Konjunkturprognose 2025 zeigt sich die Bundesregierung verhalten optimistisch. Im Jahreswirtschaftsbericht des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz heißt es, dass anzunehmen ist, dass sich die Bauaktivität trotz der schwierigen Rahmenbedingungen

und rückläufiger Baugenehmigungen in diesem Jahr stabilisieren dürfte. Anfang Januar 2025 hat das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) das Wohnungsbauvolumen für 2025 noch im Minus aber tendenziell stabil gesehen, für 2026 aber eine Trendwende prognostiziert¹⁹. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken, haben aber mit der Ankündigung der schuldenfinanzierten Investitionsvorhaben wieder angezogen. 2026 soll das preisbereinigte Bauvolumen um zwei Prozent wachsen. Für 2024 werde zunächst noch ein Minus von fast vier Prozent erwartet, für 2025 ein Rückgang von knapp einem Prozent.²⁰

Geprägt sind die Aussichten für den Wohnungsmarkt von mehreren Schlüsseltrends und Herausforderungen – insbesondere die Themen Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Anpassungsfähigkeit rücken hier in den Fokus.

Die Nachfrage nach flexiblem Wohnraum steigt – unter anderem, weil immer mehr Menschen hybride Arbeitsmodelle nutzen. Wohnungen mit anpassbaren Grundrissen und Gemeinschaftsbereichen werden gefragter sein.

Allem voran bleibt das Thema bezahlbarer Wohnraum präsent. Angesichts des anhaltenden Wohnungsmangels in vielen Städten wird der Druck auf die Mieten weiter steigen.

Bauträger müssen sich voraussichtlich weiterhin auf steigende regulatorische Anforderungen einstellen.

Branchenentwicklung Stadtentwicklung und Stadterneuerung

Zu den Hauptzielsetzungen des Bundes im Bereich des Städtebaus gehören die Schaffung von Wohnraum, kurze Wege zu Nahversorgung, Bildungs- und Betreuungsangeboten, die energetische Erneuerung, die Verbesserung der Mobilität und eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit. 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. Es ist aktuell davon auszugehen, dass die Mittel für 2025 im Vergleich zu 2024 auf einem ähnlichen Niveau sein werden. Von einer Wiederaufnahme der aus dem KTF finanzierten KfW-Programme kann aktuell nicht mehr ausgegangen werden.

Branchenentwicklung Immobilienmanagement

Aufgrund fortlaufender 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

¹⁹ <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/inside-energie-und-immobilien/bauwirtschaft-bundesregierung-erwartet-2025-erholung-beim-wohnungsbau/100104437.html>

²⁰ https://www.diw.de/de/diw_01.c.931669.de/wohnungsbaukrise_bleibt_trotz_absehbarer_trendwende_akut.html

der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Immobilienmanagement. Durch diese erhöhten Anforderungen wird aber immer deutlicher, dass die Vergütung der Leistungen mit dem komplexen Tätigkeitsfeld nicht Schritt hält. Dies zeigt sich auch in der zunehmenden Zahl von Anfragen von Eigentümergemeinschaften in Bezug auf die Übernahme von Verwaltungsmandaten, da deren bisherige Verwalter ihre Geschäftstätigkeit aufgegeben haben oder sich nicht mehr haben wiederbestellen lassen. Selbst verwaltende Eigentümer, aber auch kleinere Verwaltungsunternehmen stoßen aufgrund der zunehmenden Komplexität an ihre Grenzen, was die Konzentrationsprozesse weiter beschleunigt. Umso wichtiger wird es für Immobilienverwaltungen, Digitalisierungsprozesse zu forcieren, 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 die Verwaltung von Bestandsobjekten 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 weitere Kapazitäten binden, die aber auch Chancen für zukünftiges Ertragswachstum bieten.

Der seit Jahren vorhandene Mangel an qualifizierten Fachkräften wird, allein aufgrund der Demografie, weiter zunehmen. Um auch künftig die große Anzahl an zu verwaltenden Immobilien betreuen und die Aufgaben erfüllen zu können, sind Effizienzgewinne in der Verwaltung, z.B. durch den Einsatz von KI, notwendig. Dies schließt aber auch Portfolioanpassungen nicht aus.

Künftige Geschäftsentwicklung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Wohn- und Gewerbebau

Die Baubranche befindet sich weiterhin in einem schwierigen Marktumfeld. Bei erheblich reduzierten Verkaufszahlen wurden im Fachbereich Baubeginne zurückgestellt und lediglich bereits im Bau befindliche Objekte fertiggestellt.

Aufgrund der steigenden Wohnungsknappheit kann davon ausgegangen werden, dass der Wohnungsbau in den kommenden Jahren wieder an Fahrt gewinnen wird.

Infolgedessen wird das Produkt im Fachbereich Wohn- und Gewerbebau an die Bedürfnisse und Möglichkeiten der Kunden und des Marktes angepasst und es werden verstärkt Akquisemaßnahmen betrieben.

Für 2025 sind Baustarts in Dresden (64 Einheiten) und Ludwigsburg (43 Einheiten) geplant.

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.

Die WHS ist als Partner für Städte und Gemeinden in allen Fragen der Stadtentwicklung und Stadterneuerung aktiv. Wohnraumschaffung, Energiewende und Klimaschutz haben sich als Daueraufgabe etabliert. Die Marktanteile für die Ausarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten inklusive Bürgerbeteiligung können künftig noch weiter ausgebaut werden. Zudem kann der Bereich Städtebau in Zusammenarbeit mit dem Tochterunternehmen GMA umfassende Beratungen zum Thema Revitalisierung der Innenstädte, im Bereich der Stadtentwicklungskonzepte und der ggf. neu aufgelegten Wohnraumoffensive anbieten.

Der aktuelle Bedarf an Bauland in Baden-Württemberg birgt Potential für die WHS, jedoch befinden sich zahlreiche potenzielle Neubaugebiete aufgrund der aktuellen Politik des Flächensparens, der Zinsentwicklung und der Inflation in einer Warteposition.

Aufgrund der Energiekrise hat die Bereitschaft zur energetischen Stadterneuerung zwischenzeitlich deutlich zugenommen. Im Bereich Städtebauliche Dienstleistungen befindet sich aktuell 1 (VJ 5) energetisches Quartierskonzept in der Bearbeitung. Das Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung – KfW 432“ wurde ersatzlos gestrichen. Das von der WHS ausschließlich in Sachsen eingesetzte Programm wird künftig durch Modernisierungs- und Energieberatungen ggf. in Kooperation mit der WEB in den Stadterneuerungsgebieten in Sachsen ersetzt werden.

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 2025 ein entsprechendes Honorarvolumen mindestens auf Vorjahresniveau erwirtschaftet wird.

Immobilienmanagement

Um die Wohnungseigentumsverwaltung im Unternehmensbereich Immobilienmanagement für die künftigen Herausforderungen aufzustellen, werden weitere Veränderungen und Anpassungen erforderlich. Im Fokus stehen die Effizienz und Profitabilität der Verwaltung sowie die Stabilisierung und Steigerung der Kundenzufriedenheit. Zusätzliche Geschäftsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Portfolios müssen erschlossen werden, um den Kunden einen besseren Service bieten zu können und zusätzliches Ertragspotenzial zu erschließen. In diesem Zusammenhang wurde beispielweise mit der Beratung

von Eigentümern zu Energieeffizienzmaßnahmen im Zusammenspiel mit der Wüstenrot Energieberatung GmbH mit dem Ziel begonnen, auch die Umsetzung der Maßnahmen begleiten zu können. Aber auch an der Auslagerung von Bearbeitungsprozessen, die durch spezialisierte Dienstleister besser erbracht werden können, wurde gearbeitet. Ein verbesserter Service und enge Zusammenarbeit mit anderen Bereichen eröffnet damit die Grundlage für die Anpassung der Verwalterverträge und -gebühren, die auch in 2025 einer deutlichen Anpassung bei Wiederbestellungen unterliegen werden.

In der Mietverwaltung sind auch in 2025 weitere Veränderungen im Immobilienportfolio der konzerneigenen Objekte zu erwarten. Der Verwaltungsbestand wird sich reduzieren, Zukäufe werden erst mit Zeitverzögerung wirksam. Daher wird es umso wichtiger sein, Mietsteigerungspotenziale und die Fremdverwaltung außerhalb des Konzerns weiter auszubauen. Die Anpassung bestehender Prozesse bzw. die Auslagerung von Bearbeitungsprozessen wird zusätzliche Kapazitäten für die Übernahme neuer Objekte schaffen.

Auch die Weiterentwicklung des betreuten Bestandes im Hinblick auf die energetische Sanierung wird dazu beitragen, neue Ertragsquellen und -möglichkeiten zu erschließen.

Standortentwicklung und -management W&W

Wie angekündigt wurden im Jahr 2024 alle gewerblichen Immobilien der W&W AG im Hinblick auf einen CO₂-Fahrplan zur Erreichung der Klimaschutzziele 2045 bewertet. Dazu wurden alle relevanten Daten in einer Software erfasst und bauliche Maßnahmen mit Kostenschätzungen entsprechend der CO₂-Kurve hinterlegt, um gezielte Maßnahmen gegen ein ‚stranded asset‘ zu ermöglichen. Im Dezember wurde die Datenerfassung um die Beurteilung der eigenen Wohnimmobilien erweitert und dieser Prozess soll bis Ende Juni 2025 abgeschlossen werden.

Die anschließenden baulichen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele sollen durch gemeinsame Aktivitäten der Standortentwicklung und des Projektmanagements als Projektsteuerer durchgeführt werden.

Die WHS steht dem W&W Asset Management als kompetenter Berater zur Verfügung, um flexibel die nächsten Schritte zur baulichen Umsetzung der definierten Klimaschutzmaßnahmen einzuleiten. Um unsere Dienstleistungen zusätzlich für den externen Markt anbieten zu können, verknüpfen wir unser Leistungsportfolio. Ziel ist es, gegenseitig, z. B. auch unter Beiziehung der WEB, Folgeaufträge zu generieren.

Bedeutsamste finanzielle Leistungsfaktoren

Leistungsindikator	Ist 2024		Plan 2025	
Jahresüberschuss (HGB)	– 10,3 Mio. €		0,5 Mio. €	
ROE nach Steuern (HGB)	– 10,4 %		0,5 %	
Potenzielles Projektvolumen unbebauter Grundstücke	109,0 Mio. €		92,2 Mio. €	

Im Hinblick auf die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird für das Geschäftsjahr 2025 gemäß der Unternehmensplanung vom Oktober 2024 ein HGB-Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von 0,5 (Plan 2024: 5,3) Mio. € prognostiziert. Das Jahresergebnis wird im Vergleich zu 2024 wesentlich durch höhere Personalaufwendungen und höhere Kapitalkosten sowie gemäßigte Abschreibungen geprägt sein. Es wird eine Eigenkapitalrendite in Höhe von 0,5 (Vj. –10,4) % erwartet.

Gesamtaussage zum künftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens

Gemäß der Planung aus Oktober 2024 wird für die WHS für das Geschäftsjahr 2025 ein Ergebnis von 0,5 Mio. € erwartet. Dies wird wesentlich von der weiteren Marktentwicklung, der Realisierung von Verkäufen im Wohn- und Gewerbebau sowie den Honoraren aus den Dienstleistungsbereichen, aber auch von Dividenden aus dem Projekt in Österreich und den damit zusammenhängenden Finanzierungen abhängen. Der Verkauf des Projektes in Österreich wird für das Jahr 2026 geplant. Das Unternehmen wird gemäß unserer Liquiditätsplanung über die nötigen Finanzmittel verfügen, um die im Geschäftsjahr 2025 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 unbekannten 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 28.03.2025



Ziemer



Tigges

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	in €	in €	in Tsd €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	230 732,65		268
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	115 924 638,09		113 399
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20 131 639,13		19 334
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 538 152,68		1 317
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1 024 164,10		8 285
	138 618 594,00		142 335
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	21 977 023,01		21 556
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	54 660 300,00		40 000
	76 637 323,01		61 556
		215 486 649,66	204 159
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	18 811 474,70		28 950
2. Bauvorbereitungskosten	3 494 167,10		3 112
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	24 248 199,89		42 507
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	7 447 769,03		7 415
5. Unfertige Leistungen	12 409 186,99		15 944
6. Geleistete Anzahlungen	10 712 120,01		7 400
	77 122 917,72		105 328

Passiva

	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	in €	in €	in Tsd €
A. Eigenkapital			
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	12 261 781,64		11 952
V. Jahresfehlbetrag/-überschuss	- 10 347 745,48		4 309
		91 887 124,93	106 234
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13 312 870,86		13 804
2. Steuerrückstellungen	858 100,00		3 374
3. Sonstige Rückstellungen	25 295 278,13		32 484
		39 466 248,99	49 662

Aktiva Fortsetzung

	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	in €	in €	in Tsd €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	73 870,05		137
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	— €		(—)
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2 751 580,44		7 046
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	— €		(—)
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1 510 836,27		1 225
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	— €		(—)
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2 569 311,76		796
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	— €		(—)
5. Sonstige Vermögensgegenstände	17 312 975,16		17 282
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	11 325 000,00 €		(2 880)
	24 218 573,68		26 486
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	16 556 105,91		41 771
		117 897 597,31	173 585
C. Rechnungsabgrenzungsposten		89 820,86	100
Summe der Aktiva		333 474 067,83	377 844
Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch		956 528,42	63

Passiva Fortsetzung

	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	in €	in €	in Tsd €
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52 651 014,75		67 661
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	140 327,71 €		(108)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	52 510 687,04 €		(67 553)
2. Erhaltene Anzahlungen	12 086 919,61		19 538
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	12 086 919,61 €		(19 537)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	— €		(—)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4 957 937,61		6 676
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	4 957 937,61 €		(6 676)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	— €		(—)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	112 563 877,73		111 169
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	5 125 992,01 €		(5 170)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	107 437 885,72 €		(105 998)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	16 516 564,76		13 372
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	5 191 564,76 €		(10 492)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	11 325 000,00 €		(2 880)
		198 776 314,46	218 416
D. Rechnungsabgrenzungsposten		3 344 379,45	3 532
Summe der Passiva		333 474 067,83	377 844
Treuhandverbindlichkeiten nach dem Baugesetzbuch		956 528,42	63
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		39 837 550,00	65 515
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(1 897 900,00)	(2 789)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024	2024	2023
	in €	in €	in Tsd €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	5 017 390,21		4 466
b) aus Verkauf von Grundstücken	20 806 849,78		248 903
c) aus Betreuungstätigkeit	14 112 069,20		12 404
d) aus anderen Leistungen	6 271 500,57		6 446
	46 207 809,76		272 219
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	- 21 378 639,41		- 199 635
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1 788 852,20		58 477
4. Sonstige betriebliche Erträge	9 966 295,96		12 766
		36 584 318,51	143 827
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1 973 577,84		1 330
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	19 071 657,60		103 080
c) Aufwendungen aus Betreuungstätigkeit	559 869,94		(—)
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2 865 249,67		7 933
	24 470 355,05		112 343
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9 620 186,51		10 358
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2 631 251,44		2 533
davon für Altersversorgung	730 828,02 €		644
	12 251 437,95		12 891
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1 904 392,49		1 593
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	7 009 307,11		6 965
		45 635 492,60	133 792
		- 9 051 174,09	10 035
9. Erträge aus Beteiligungen		(—)	504
Davon aus verbundenen Unternehmen	— €		(5)
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens,		2 246 959,36	850
Davon aus verbundene Unternehmen	2 246 959,36 €		(850)
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		147 807,78	59
Davon aus verbundenen Unternehmen	54 126,75 €		(4)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3 583 214,07	5 541
Davon an verbundene Unternehmen	3 297 271,16 €		(2 310)
Davon aus Aufzinsungen	- 82 969,52 €		(250)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		15 001,69	1 603
14. Ergebnis nach Steuern		- 10 254 622,71	4 304
15. Sonstige Steuern		93 122,77	- 5
16. Jahresfehlbetrag/-überschuss		- 10 347 745,48	4 309

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 14.06.2023.

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 nächsten 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. Für erkennbare Einzelrisiken werden angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. 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. Beim Ansatz und der Bewertung latenter Steuern mit einem Steuersatz von 30,0 % wurden Differenzen aus den Regelungen der OECD Säule 2 entsprechend § 274 Abs. 3 HGB nicht berücksichtigt.

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 versicherungsmathematischen 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 %	2024	2023
Rechnungszinssatz	1,90	1,83
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

Gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wird der Rechnungszinssatz mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre angesetzt. Die von der Deutschen Bundesbank zum 31. Oktober 2024 veröffentlichten Abzinsungssätze mit einem 10-Jahresdurchschnittszinssatz wurden angepasst, indem der Zins zum 31. Oktober 2024 für die Monate November und Dezember 2024 fortgeschrieben und damit der Zins zum 31. Dezember 2024 ermittelt wurde.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Rückstellung für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,90 % und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,97 % gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt –96.052 €.

Bei Bestehen von Rückdeckungsversicherungen wurde bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen der IDW Rechnungslegungshinweis IDW RH FAB 1.021 mit Verwendung des Deckungskapitalverfahrens und des Passivprimats angewandt.

Bei negativem Unterschiedsbetrag ist der ausschüttungsgespernte Betrag auf 0 zu maximieren.

Der Gesamtbetrag des Zinsaufwands ergibt sich aus der Veränderung des 10-Jahresdurchschnittszinssatzes von 2023 auf 2024 (250 Tsd € Aufwand) sowie der Absenkung des 10-Jahresdurchschnittszinssatzes in 2020 (114 Tsd € Ertrag). Der Ausweis des Zinsänderungseffektes erfolgt in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 136 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 1,60% (Duration 6 Jahre) mit der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt. Fluktuation und künftige Gehaltssteigerungen wurden berücksichtigt.

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

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	
	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 Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
in €							
Stand 1.1.2024 Anschaffungs- und Herstellungskosten	1 468 923,32	117 437 860,93	20 729 302,68	2 731 511,04	8 284 587,20	21 556 052,68	40 000 000,00
Zugänge 2024	59 283,23	185 137,70	1 211 815,46	458 455,81	319 508,18	420 970,33	54 660 300,00
Abgänge 2024	—	4 916 662,94	—	64 688,32	—	—	40 000 000,00
Umbuchungen 2024	—	7 579 931,28	—	—	– 7 579 931,28	—	—
Stand 31.12.2024 Anschaffungs- und Herstellungskosten	1 528 206,55	120 286 266,97	21 941 118,14	3 125 278,53	1 024 164,10	21 977 023,01	54 660 300,00
Stand Abschreibungen gesamt 01.01.2024	1 200 784,48	4 038 828,74	1 395 333,05	1 414 132,73	—	—	—
Abschreibungen des Geschäftsjahres	96 689,42	1 163 567,18	414 145,96	225 321,44	—	—	—
Abgänge Abschreibungen	—	840 767,04	—	52 328,32	—	—	—
Stand Abschreibungen gesamt 31.12.2024	1 297 473,90	4 361 628,88	1 809 479,01	1 587 125,85	—	—	—
Buchwert 31.12.2024	230 732,65	115 924 638,09	20 131 639,13	1 538 152,68	1 024 164,10	21 977 023,01	54 660 300,00
Buchwert 31.12.2023	268 138,84	113 399 032,19	19 333 969,63	1 317 378,31	8 284 587,20	21 556 052,68	40 000 000,00

In 2024 wurden die Projekte Ostfildern und Stuttgart-Stammheim abgeschlossen und in den Eigenbestand genommen. Das Projekt der Micro Appartements in Ludwigsburg befindet sich weiterhin im Bau.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen

	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis 2024
	in %	in Tsd €	in Tsd €
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg	100,00	1 517,5 ¹	265,3 ¹
Kellerwirt Holding GmbH (KH), Brixlegg/ Österreich	100,00	18 557,5 ¹	– 12,8 ¹
Kellerwirt Mountain Heath Resort GmbH, (KMHR) Brixlegg/Österreich	100,00	16 984,8 ¹	– 748,4 ¹
Mount Med Resort Betriebs GmbH, (MMR) Wildschönau/Österreich	80,03	– 35,4 ²	– 47,8 ²
WHS Entwicklungs-GmbH, Kornwestheim	100,00	25,0	– 0,6
Wüstenrot Energieberatung GmbH, Kornwestheim	100,00	1 725,3 ¹	– 299,7 ¹

1 Eigenkapital zum 31.12.2023 /Ergebnis 2023

2 Eigenkapital zum 30.06.2023 /Ergebnis 2022/2023

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 war im Dezember 2024. Die MMR ist die Betreibergesellschaft die das Gesundheitsresort pachtet und betreibt.

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, gegründet wurde.

Die Wüstenrot Energieberatung GmbH wurde am 15.08.2023 gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die energetische Beratung zur Sanierung von bestehenden Gebäuden, die zugehörige Bauplanung, Baubetreuung und Bauleitung, die Erbringung von Beratungsleistungen im Bereich Energie, Bauphysik und Bauökologie sowie das Projektmanagement in diesen genannten Bereichen.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Unter den Ausleihungen an verbundene Unternehmen befindet sich ein Darlehen an die Kellerwirt Mountain Health Resort GmbH, Brixlegg/Österreich in Höhe von 50.000 (Vj. 40.000) Tsd € sowie an die Mount Med Resort Betriebs GmbH, Wildschönau/Österreich in Höhe von 4.660,3 (Vj. 0) Tsd €.

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.

Forderungen aus Grundstücksverkäufen

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

Forderungen aus Betreuungstätigkeit

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

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeiten gliedern sich wie folgt:

	2024	2023
in Tsd €		
Stadterneuerungsmaßnahmen	1 499,4	1 217,6
Forderungen aus der WEG-Verwaltung	8,8	5,2
Erschließung/Bodenordnung	2,7	2,0
Summe	1 510,9	1 224,8

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:

	2024	2023
in Tsd €		
Forderungen aus Treuhandverhältnissen	16 325,0	13 242,3
Inkassotätigkeit aus Erschließungsmaßnahmen	768,8	1 457,3
Tilgungszuschuss	0,0	2 034,0

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 13.312,9 (Vj. 13.803,6) 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 312 (Vj. 284) Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der Erfüllungsbetrag der Rückstellungen für Versorgungszuschüsse beträgt zum 31. Dezember 2024 269 (Vj. 393) Tsd €. Für die Versorgungszuschüsse verbleibt eine Überdeckung in Höhe von –42 Tsd €, die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen wird. Im Vorjahr verblieb eine Rückstellung in Höhe von 109 Tsd €. Der Zinsertrag aus der Rückdeckungsversicherung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 8 Tsd € wurde mit den Aufwendungen in Höhe von 3 Tsd € aus der Aufzinsung für die Rückstellung für Versorgungszuschüsse saldiert.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 25.295 (Vj. 32.484) 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:

	2024	2023
in Tsd €		
Rückstellung für noch anfallende Kosten	12 727,9	17 432,7
Gewährleistungsrückstellungen	5 054,4	6 643,6
Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten und Prozesskosten	4 455,1	4 704,5
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	1 463,0	1 617,7
Personalarückstellungen	1 032,3	1 536,1

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen in Höhe von 29.948 (Vj. 41.964) Tsd €.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 52.651 (Vj. 67.661) Tsd €. Diese Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen gegenüber der Wüstenrot Bausparkasse AG sowie gegenüber Drittbanken. Es besteht eine Mitzugehörigkeit i.S.d. § 265 Abs. 3 HGB zu den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 25.571 (Vj. 26.382) Tsd. € Sämtliche Bankdarlehen sind durch Grundpfandrechte in Höhe von 84.463 (Vj. 159.357) Tsd € gesichert. Die Verbindlichkeiten aus den Bankdarlehen in Höhe von 52.511 (Vj. 67.553) Tsd € weisen eine Restlaufzeit von über fünf Jahren auf. Weitere grundpfandrechtlich gesicherte Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 112.564 (Vj. 111.168) Tsd €. Gegenüber der Gesellschafterin Wüstenrot & Württembergische (W&W) AG bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 107.078 (Vj. 104.966) Tsd €. Diese Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 100.000 (Vj. 100.000) Tsd € mit einer Restlaufzeit von kleiner 5 Jahren. Verbindlichkeiten in Höhe von 5.131 (Vj. 5.438) Tsd € bestehen gegenüber der Württembergischen Lebensversicherung AG aus zwei Darlehen mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Durch die Aufnahme eines treuhänderischen Darlehens im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags werden Sonstigen Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen in Höhe von 16.325 (Vj. 13.242) Tsd € ausgewiesen.

Bilanzvermerke

Nachrichtlich sind Verbindlichkeiten und Forderungen aus Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch mit 957 (Vj. 63) Tsd € ausgewiesen, Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten sind in Höhe von 37.940 (Vj. 62.726) Tsd € ausgewiesen. Haftungsverhältnisse gegenüber Konzernunternehmen bestehen in Höhe von 1.898 (Vj. 2.789) Tsd €.

Die WHS verpflichtet sich im Rahmen der Finanzierung des Kaufpreises der Immobilienerwerber, Grundpfandrechte zu Lasten des Vertragsgegenstandes vor Eigentumsumschreibung zu bestellen. Diese erfolgten 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 2024 noch rund 135.173 (Vj. 166.455) 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:

	2024	2023
in Tsd €		
Bewirtschaftungstätigkeit	5 017,4	4 466,1
Verkauf von Grundstücken	20 806,9	248 903,1
Betreuungstätigkeiten	14 112,1	12 404,4
aus anderen Leistungen	6 271,5	6 445,8
Summe	46 207,9	272 219,4

Die Umsatzerlöse des Fachbereichs Immobilienmanagement sind in der Bewirtschaftungstätigkeit sowie in der Betreuungstätigkeit enthalten. Die Umsatzerlöse des Fachbereichs Wohn- und Gewerbebau sind in den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken enthalten. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeiten beinhalten neben den Umsätzen des Fachbereichs Immobilienmanagement noch Umsatzerlöse aus den Fachbereichen Städtebau, Projektmanagement und Standortentwicklung. Die Umsatzerlöse "aus anderen Leistungen" enthalten vor allem Umsatzerlöse aus Erschließungsmaßnahmen des Fachbereichs Städtebau.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 9.966 (Vj. 12.766) Tsd € resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 4.491 (Vj. 7.951) Tsd €. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 4.710 (Vj. 7.996) 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 148 (Vj. 59) Tsd €, den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 3.583 (Vj. 5.541) Tsd €, den Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von 2.247 (Vj. 850) Tsd €, den Erträgen aus Gewinnabführung 0 Tsd € (Vj. 4) sowie Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von 0 (Vj. 500) Tsd € zusammen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die im Jahresabschluss ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten 0 (Vj. 0) Tsd. € Steuern, welche in Zusammenhang mit dem Mindeststeuergesetz bzw. ausländischen Mindeststeuergesetzen stehen. 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, Kornwestheim, 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, Kornwestheim wird nach § 291 Abs. 2 HGB auf die Aufstellung eines separaten Konzernabschlusses verzichtet.

Der Konzernabschluss der Wüstenrot & Württembergische AG, Kornwestheim wird nach den International Financial Accounting Standards (IFRS) erstellt. 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 Vorratsvermögens 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, Kornwestheim.

Nachtragsbericht

Es sind nach dem 31. Dezember 2024 keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz-, Ertrags-, und Risikolage der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH haben.

Organe

Geschäftsführung

Marcus Ziemer

Dipl. Kaufmann

Unternehmenssteuerung
Immobilienmanagement (bis 30.04.2024)
Städtebau (ab 01.05.2024)

Marc Bosch

Betriebswirt d.H. (19.06.2024)

Städtebau (bis 30.04.2024)
Wohn- und Gewerbebau (bis 30.04.2024)
Projektmanagement und Standortentwicklung (bis 30.04.2024)

Jörg Tigges

Dipl. Ing. für Raumplanung (ab 29.04.2024)

Wohn- und Gewerbebau (ab 01.05.2024)
Immobilienmanagement (ab 01.05.2024)
Projektmanagement und Standortentwicklung (ab 01.05.2024)

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte die Geschäftsführung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch die Geschäftsführer Herrn Ziemer, Keltern sowie Herrn Bosch, Filderstadt bis 19.06.2024. Ab 29.04.2024 wurde Herr Tigges, Ingersheim zum Geschäftsführer bestellt. 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 372 Tsd €.

Für laufende Pensionen und Anwartschaften aus Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen Rückstellungen in Höhe von 4.020 Tsd €.

Im Berichtszeitraum waren bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH im Durchschnitt 167 (Vj. 165) Mitarbeiter beschäftigt, davon 105 (Vj. 99) Frauen und 61 (Vj. 66) Männer. Zusätzlich waren im Durchschnitt 20 (Vj. 23) Aushilfen, Hauswarte und Auszubildende beschäftigt.

Ludwigsburg, den 28. März 2025

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Ziemer



Tigges

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Bestätigungsvermerk des unabhängigen 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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, den 27. Juni 2025

EY GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gehring
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
- Die Stadtentwickler Bundesverband 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.
- Bundesverband Baugemeinschaften e.V., Dortmund
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V., Stuttgart
- BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., Berlin
- gefma – Deutscher Verband für Facility Management e.V., Bonn
- Marketing Club Region Stuttgart-Heilbronn e.V., Ludwigsburg

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Anschriften

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

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

Dieser Geschäftsbericht sowie weitere Finanzberichte der W&W-Gruppe stehen Ihnen auch im Internet unter www.ww-ag.com/go/geschaeftsberichte_ww_gruppe zur Verfügung.

Satz

W&W Service GmbH, Stuttgart

