



2025

# Geschäftsbericht

## Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



wohnen heißt

**wüstenrot**

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Kennzahlenübersicht

		2025	2024
Bilanzsumme	in Tsd €	307 043	333 474
Gezeichnetes Kapital	in Tsd €	7 640	7 640
Jahresfehlbetrag-/überschuss	in Tsd €	- 16 015	- 10 348
Umsatzerlöse	in Tsd €	40 850	46 208
Verwaltete Wohneinheiten/gewerbliche Wohneinheiten		6 407	7 646
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter		175	186

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Inhaltsverzeichnis

<b>Organe</b>	<b>4</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>5</b>
Grundlagen des Unternehmens	5
Wirtschaftsbericht	6
Chancen und Risiken	11
Prognosebericht	15
<b>Jahresabschluss</b>	<b>20</b>
Bilanz	20
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>36</b>
<b>Zugehörigkeit zu Fachverbänden</b>	<b>39</b>
<b>Anschriften</b>	<b>40</b>

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Organe

### Geschäftsführung

#### **Thomas Zahlmann**

Dipl. Bauingenieur

Dipl. Kaufmann

(ab 01.07.2025)

Wohn- und Gewerbebau (ab 01.07.2025)

Projektmanagement und Standortentwicklung (ab 01.07.2025)

Immobilienmanagement (ab 01.07.2025)

#### **Marcus Ziemer**

Dipl. Kaufmann

Unternehmenssteuerung

Städtebau

#### **Jörg Tigges**

Dipl. Ing. für Raumplanung (bis 30.06.2025)

Wohn- und Gewerbebau (bis 30.06.2025)

Immobilienmanagement (bis 30.06.2025)

Projektmanagement und Standortentwicklung (bis 30.06.2025)

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Lagebericht

### Grundlagen des Unternehmens

#### Geschäftsmodell

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

Als Bauträger schaffen wir Wohnraum in wirtschaftlich attraktiven Regionen und tragen aktiv zur Entwicklung urbaner Lebensräume bei. Darüber hinaus bieten wir unseren konzerninternen und externen Kunden umfassende Dienstleistungen im Projektmanagement an – von der Entwicklung über den Neubau bis hin zur Sanierung und energetischen Optimierung von Wohn- und Gewerbeobjekten. Bei diesen Aktivitäten zählen das Zinsniveau, die Baupreisentwicklung sowie die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke zu den wesentlichen externen Einflussfaktoren.

Als Sanierungs- und Entwicklungsträger stehen beim Fachbereich Städtebau die Sanierung von Innenstädten und Ortskernen, städtebauliche Entwicklungsgebiete, Maßnahmen des Stadtumbaus, die demografische Entwicklung und die Energiewende im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. Wohnraumschaffung, Energiewende und Klimaschutz haben sich als Daueraufgabe etabliert. Die Marktanteile für die Ausarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten inklusive Bürgerbeteiligung können künftig noch weiter ausgebaut werden. Bodenordnungen und Erschließungen zur Baulandgewinnung erfolgen unter dem Blickwinkel veränderter politischer Maßgaben im Rahmen städtebaulicher Verträge. Als langfristige Folge der Coronavirus-Pandemie und der Bedeutung der Handelsaktivitäten über das Internet bleibt die Revitalisierung von Innenstädten und Zentren weiterhin im Fokus vieler Aktivitäten. Wir unterstützen damit Städte und Gemeinden, ihre ganzheitlichen Stadtentwicklungsziele fortzuschreiben und umzusetzen.

Im Fachbereich Immobilienmanagement werden immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen in der Verwaltung von Wohn- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz sowie die Verwaltung von Gewerbeeinheiten und Mietwohnungen erbracht. Weiterhin wird durch unsere Standortentwicklung das techni-

sche Objektmanagement für unsere Schwestergesellschaften in der W&W Gruppe erbracht.

Ein unterstützender Baustein war 2023 die Gründung der Wüstenrot Energieberatung GmbH (WEB) als 100-Prozent-Tochter der WHS. Die WEB erbringt seitdem energetische Beratungsleistungen rund um die Sanierung von bestehenden Gebäuden. Eine Einbindung ihrer Leistungsangebote in die Leistungssegmente der WHS erweitert die Möglichkeiten des bisherigen Geschäftsmodells.

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

Am Stammsitz in Ludwigsburg ist die WHS in allen Fachbereichen 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 die Bereiche Städtebau und Wohn- und Gewerbebau und in Hannover das Immobilienmanagement. Im deutschsprachigen Raum ist die WHS in Österreich mit der Entwicklung und dem Betrieb eines Gesundheitsresorts vertreten. Die Projektentwicklung erfolgte über die Kellerwirt Holding GmbH, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft mit Sitz in Brixlegg (Österreich). Der Betrieb des Resorts wird über die Mount Med Resort Betriebs GmbH geführt, an der die WHS seit dem 30.01.2025 eine 100-prozentige Beteiligung hält. Die Gesellschaft betreibt das neu erbaute und in der Wildschönau-Oberau, Österreich gelegene Gesundheitsresort Mount Med Resort.

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

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld war 2025 angesichts der geo- und wirtschaftspolitischen Spannungen weiterhin herausfordernd. Die deutsche Wirtschaft verzeichnete laut dem statistischen Bundesamt einen nur geringfügigen Anstieg der Wirtschaftsleistung um 0,2 % zum Vorjahr.<sup>1</sup> Mehrere Faktoren belasteten die Konjunktur: Zum einen entwickelte sich der deutsche Industriesektor negativ. Zum anderen wiesen auch die Unternehmensinvestitionen aufgrund hoher politischer Unsicherheiten eine schwache Entwicklung auf. Das Außenhandelsgeschäft wurde zudem von einer stark schwankenden US-Handelspolitik und deutlich erhöhten Zollsätzen auf deutsche Exporte belastet. Trotz realen Einkommenszuwächsen der Privathaushalte durch die gesunkene Inflation und die höheren Löhne blieb die erwartete deutliche Belebung der Konsumnachfrage aus. Insgesamt normalisierten sich 2025 die Preissteigerungsraten in Deutschland. Die Gesamtinflationssrate sank wieder auf 2,2 % und lag damit nur noch leicht über dem Zielniveau der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2,0 %.

#### Branchenentwicklung Wohn- und Gewerbebau

Im Jahr 2025 blieb die Bauwirtschaft unter Druck. Gestiegene Baukosten und hohe Zinsen sowie regulatorische Unsicherheiten führten weiterhin zu einer gedämpften Investitionsbereitschaft, sodass zahlreiche Projekte verschoben oder verworfen wurden.<sup>2</sup>

Die Baukosten im Wohnungsbau verzeichneten im 4. Quartal 2025 einen Anstieg von 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.<sup>3</sup>

Bei den Baugenehmigungen war im Jahr 2025 ein Aufwärtstrend zu beobachten. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen ist im Jahr 2025 erstmals seit 2021

wieder angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden rund 23.200 mehr Wohnungen genehmigt, dies entspricht einem Anstieg um rund 10,8 %. Die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser stiegen um 17,2 % und für Mehrfamilienhäuser um 12,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.<sup>4</sup>

Bei den Immobilienpreisen setzte sich die moderate Erholung im Jahr 2025 fort. Gem. empirica-Immobilienpreisindex entwickelten sich die Kaufpreise im Neubausegment im 3. Quartal 2025 gegenüber Vorquartal bei den Eigentumswohnungen (ETW) um +3,4 %, Ein-/Zweifamilienhäusern (EZFH) +1,3 % und bei den Mieten um +5,0 %.<sup>5</sup>

Auch im Segment der Bestandsimmobilien entwickelten sich die Preise positiv im ähnlichen Zeitraum (ETW +3,0 %, EZFH +2,4 %, Mieten +4,7 %).<sup>6</sup> Diese steigenden Preise können auf eine anziehende Nachfrage hindeuten, wobei die Erschwinglichkeit der Kaufimmobilien nach wie vor durch hohe Finanzierungskosten für viele Haushalte erschwert bleibt. Die Bauzinsen haben sich im Jahr 2025 auf einem hohen Niveau zwischen 3 und 4 % stabilisiert. Gleichzeitig wurden die Preise durch anhaltende Knappheit an Wohnungsangebot getrieben.<sup>7</sup>

Trotz leichtem Stimmungsaufschwung befindet sich die Baubranche weiterhin in einem angespannten Marktumfeld. Aufgrund der steigenden Wohnungsknappheit kann davon ausgegangen werden, dass der Wohnungsbau in den kommenden Jahren wieder an Fahrt gewinnen wird. Dabei wird für eine erfolgreiche Vermarktung entscheidend sein, dass die Produkte an die sich inzwischen stabilisierten, neuen Marktgegebenheiten angepasst sind.

#### Branchenentwicklung Stadtentwicklung und Stadterneuerung

Im Berichtsjahr 2025 standen der Städtebauförderung wieder 790 Mio. €<sup>8</sup> aus Bundesprogrammen zur Verfügung.

Durch die beschlossene Erhöhung der Städtebauförderung von 790 Mio. € auf 1,5 Mrd. € bis 2029 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

1 Destatis (2026): Pressemitteilung Nr. 059 vom 25.02.2026: Korrektur: Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2025, online unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26\\_059\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26_059_811.html)

2 Ifo (2025): Konjunkturumfrage, Pressemitteilung vom 16.12.2025: online unter: <https://www.ifo.de/fakten/2025-12-16/geschaefts-klima-im-wohnungsbau-leicht-verbessert-stornierungen-nehmen-deutlich-zu>; Vgl. auch EY (2025): Pressemitteilung vom 12.08.2025: Baugewerbe: Warum die Trendwende später kommt als gedacht, online unter: [https://www.ey.com/de\\_de/insights/strategy-transactions/hochbaubranche-trendwende-kommt-spaeter-als-gedacht](https://www.ey.com/de_de/insights/strategy-transactions/hochbaubranche-trendwende-kommt-spaeter-als-gedacht)

3 Destatis (2025): Baupreisindizes Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer Veränderungsraten zum Vorjahresquartal in %, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110j.html>

4 Destatis (2026): Pressemitteilung Nr. 052 vom 18.02.2026: 10,8 % mehr Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2025, online unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26\\_052\\_3111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26_052_3111.html)

5 Empirica (2025): Immobilienpreisindex Q3/2025 mit Revision 2025, S. 2; online unter: [https://www.empirica-regio.de/reports/2025\\_Q3\\_empirica\\_Immobilienpreisindex.pdf](https://www.empirica-regio.de/reports/2025_Q3_empirica_Immobilienpreisindex.pdf)

6 Empirica (2025): Immobilienpreisindex Q3/2025 mit Revision 2025, S. 2; online unter: [https://www.empirica-regio.de/reports/2025\\_Q3\\_empirica\\_Immobilienpreisindex.pdf](https://www.empirica-regio.de/reports/2025_Q3_empirica_Immobilienpreisindex.pdf)

7 DIW (2025): Wochenbericht 51+52/2025: Immobilienmarkt bleibt angespannt – Mieten und Wohnungspreise steigen; online unter: [https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.992390.de/25-51.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.992390.de/25-51.pdf)

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

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.

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 nimmt stetig zu und wird von der WHS bereits durch die digitale Teilnehmungsplattform sowie die web- und kartenbasierte Arbeitsplattform zum Fördermittelmanagement erfolgreich bespielt.

## Branchenentwicklung Immobilienmanagement

Im Jahr 2025 wurde in Deutschland der Bau von rund 238.500 Wohnungen genehmigt. Laut dem Statistischen Bundesamt wurden damit rd. 23.200 Wohnungen mehr genehmigt als im Vorjahreszeitraum. Dies entspricht einem Anstieg von rund 10,8 % im Vergleich zum Vorjahr.<sup>9</sup> Trotz des Anstiegs an Baugenehmigungen blieb der Wohnungsmarkt weiter angespannt, zumal die Nachfrage nach Mietobjekten auf einem hohen Niveau weiterlief und stieg. Hinzu kommt, dass der Wohnflächenbedarf pro Kopf weiter angestiegen ist.<sup>10</sup> Die Kombination aus hoher Nachfrage nach Mietwohnungen speziell in den 8 großen Ballungsräumen und einer Bauentwicklung, welche den Bedarf an Mietwohnungen nur unzureichend decken kann, kennzeichnete die angespannte Marktlage für Wohnungssuchende. Hieraus ergab sich eine über dem allgemeinen Preisentwicklungstrend steigende Mietentwicklung. Ein Ende dieser Entwicklung ist derzeit nicht abzusehen.<sup>11</sup>

Ein veränderter Umgang mit Energie und die dazu ergriffenen Maßnahmen, Gesetze und Verordnungen stellen die Immobilienverwaltung weiterhin vor große Herausforderungen. In der WEG-Verwaltung können langfristig fest vereinbarte Verwaltergebühren stark steigende Kosten – insbesondere durch Lohnsteigerungen – oft nicht ausgleichen. In der Mietverwaltung ist eine Anpassung eher dort möglich, wo Indexmietverträge bestehen; diese stehen jedoch politisch in der Kritik, da sie Mieter zusätzlich belasten.<sup>12</sup>

Zudem führten die zunehmende Regulierungsdichte zu hohem Umsetzungsdruck: Schulungen, Informationsaufwand sowie Anpassungen von Prozessen und Software binden Personal und erhöhen Kosten, ohne dass Vergütungen kurzfristig entsprechend nachziehen. Der Handwerker- und Fachkräftemangel verschärfte die Lage, da die Beschaffung und Kontrolle von Leistungen deutlich zeitintensiver geworden sind. Häufigere Extremwetterereignisse verursachen zudem vermehrt Schäden und zusätzlichen Aufwand im Bestandsmanagement. Um gegenzusteuern, sind Investitionen in Digitalisierung und Produktivitätssteigerungen bspw. durch KI notwendig; vielfach werden jedoch auch höhere Vergütungen erforderlich sein, um die Leistungsfähigkeit zu sichern.

## Geschäftsverlauf

Die anhaltenden Auswirkungen der geo- und wirtschaftspolitischen Spannungen und die damit verbundene Preisentwicklung an den Rohstoff- und Immobilienmärkten, das weiterhin hohe Zinsniveau sowie Unsicherheiten über den politischen Kurs im Hinblick auf umweltpolitische Fragestellungen haben das Geschäftsjahr 2025 für die WHS maßgeblich beeinflusst. Die WHS musste sich in einem herausfordernden Marktumfeld behaupten und liegt mit einem durch Beteiligungsbewertungen geprägten Jahresergebnis in Höhe von –16,0 Mio. € unter dem Vorjahreswert von –10,3 Mio. €. Die Umsetzung strategischer Maßnahmen wurde im Berichtsjahr weiter vorangetrieben. Das Dienstleistungsportfolio für konzernfremde Dritte konnte bisher nur bedingt ausgebaut werden.

## Wohn- und Gewerbebau

Die WHS hatte im Jahr 2025 Übergaben i. H. v. 14,6 (Vj. 20,8) Mio. €, die mit Umsatzerlösen aus den Projekten Schwäbisch Hall, Bad Homburg BF2, Leipzig, Ostfildern-Scharnhausen, Stuttgart-Stammheim, Weissach im Tal und Oberursel generiert wurden. In 2025 konnte ein neues Projekt in Ludwigsburg, Hohenzollernstraße in den Bau genommen werden. Damit war im Berichtsjahr ein Projekt mit einem Gesamtvolumen von 20,3 Mio. € bzw. 43 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit im Bau. Das verkündete Verkaufsvolumen belief sich zum Jahresende auf insgesamt 21,1 Mio. € (Vj. 19,1) Mio. €.

Zum Jahresende befinden sich 42 Wohn- und Gewerbeeinheiten aus den Projekten Ludwigsburg (Hohenzollernstraße), Ostfildern-Scharnhausen, Leipzig (Wichernstraße), Oberursel (Erich-Ollenhauer-Straße) und Schwäbisch Hall („Bahnhofs-Areal“) im Vertrieb.

<sup>9</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26\\_052\\_3111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26_052_3111.html)

<sup>10</sup> <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen>

<sup>11</sup> <https://www.kielinstitut.de/de/publikationen/aktuelles/greix-mietpreisindex-q4-2025-so-viele-befristete-und-moeblierte-angebote-wie-noch-nie/>

<sup>12</sup> <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/indexmietvertrag-staffelmietvertrag-inflation-geywitz-1.5587722>

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

Zum Stichtag befanden sich zur Bebauung vorgesehene Grundstücke im Wert von 13,6 (Vj. 15,3) Mio. € (exkl. Bauvorbereitungskosten) im Eigentum der WHS.

### **Projektmanagement**

Der ehemalige Fachbereich Projektmanagement wurde im Vorjahr in den Fachbereich Wohn- und Gewerbebau integriert. Im Jahr 2025 wurden die Projekte Feuersee-Areal (Stuttgart) und W&W-Areal (Ludwigsburg) fortgeführt.

## **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 2025 war die WHS für insgesamt 127 (Vj. 131) Städte und Gemeinden, davon 92 (Vj. 95) in Baden-Württemberg und 35 (Vj. 36) in Sachsen, tätig.

Die WHS hat 142 (Vj. 135) städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in den Programmen der städtebaulichen Erneuerung in 103 (Vj. 99) Städten und Gemeinden bearbeitet. Die Maßnahmen verteilen sich auf 95 (Vj. 90) Sanierungsgebiete in 77 (Vj. 72) Kommunen in Baden-Württemberg und 47 (Vj. 45) Stadterneuerungsmaßnahmen / Programme in 26 (Vj. 27) Kommunen in Sachsen.

Für die Städte und Gemeinden werden von der WHS Entwicklungskonzepte erarbeitet. Im Berichtsjahr 2025 waren davon 15 (Vj. 9) in Bearbeitung.

### **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 Umlagen.

Im Berichtsjahr bearbeitete die WHS 6 Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen in insgesamt 3 Städten und Gemeinden (Vj. 11 Bodenordnungen und Erschließungen in 5 Kommunen) im Rahmen von freiwillig vereinbarten amtlichen Umlagen 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 befand sich im Berichtsjahr 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 6.407 (Vj. 7.646) Wohn- und Gewerbeeinheiten. Hiervon entfallen 2.580 (Vj. 3.611) Einheiten auf die Wohnungseigentums- und Mietsonderverwaltung, 364 (Vj. 395) Einheiten auf den Eigenbestand und 3.463 (Vj. 3.640) Wohn- und Gewerbeeinheiten auf die Mietverwaltung.

### **Standortentwicklung**

Nach Fertigstellung und Bezug des Campus werden von der WHS weiterhin die Betreuung zahlreicher Zusatzleistungen, die im Nachgang der Fertigstellung zur Ausführung beauftragt wurden, übernommen und realisiert. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass auch weiterhin ein laufender Bedarf an Umbau- und Veränderungsmaßnahmen innerhalb der W&W-Gruppe bestehen wird, deren Umsetzung die WHS übernimmt.

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. Beim Gewerbeportfolio der W&W-Gruppe konnten zudem über das reine technische Objektmanagement hinaus weitere Projektsteuerungsleistungen übernommen werden.

## **Wirtschaftliche Lage**

Die wirtschaftliche Lage der WHS war im Berichtsjahr aufgrund der hohen Bau- und Finanzierungskosten sowie den indirekten Folgen aus geo- und wirtschaftspolitischen Spannungen herausfordernd. Mit einem Jahresfehlbetrag von -16,0 Mio. € wurde der geplante Wert von 0,5 Mio. € deutlich unterschritten. Dies resultiert im Wesentlichen aus Abschreibungen auf bilanzierte Beteiligungen i. H. v. 15,5 Mio. € sowie unter dem Plan liegenden Umsätzen aus Wohnungsübergaben.

Die wichtigsten Werttreiber für das Unternehmen im Geschäftsjahr 2025 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/Jahresfehlbetrag (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 2024	Ist 2025
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (HGB)	- 10,3 Mio. €	- 16,0 Mio. €
ROE nach Steuern (HGB)	- 10,4 %	- 19,1 %
Potenzielles Projektvolumen unbebauter Grundstücke	109,0 Mio. €	198,9 Mio. €

### Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens ist derzeit volatil. Das Jahresergebnis der WHS ist maßgeblich durch Abschreibungen auf Beteiligungen an der Wüstenrot Energieberatung GmbH und an der Mount Med Resort Betriebs GmbH i. H. v. 15,5 Mio. € beeinflusst und liegt mit -16,0 (Vj. -10,3) Mio. € unter dem Vorjahresergebnis. Die Eigenkapitalrentabilität (ROE) ist mit -19,1 (Vj. -10,4) % nach Steuern entsprechend negativ.

Die Umsatzerlöse liegen bei 40,8 (Vj. 46,2) 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 15,2 (Vj. 20,8) Mio. € sowie 25,6 (Vj. 25,4) Mio. € aus den sonstigen Dienstleistungen.

Die Bestandsveränderung liegt bei -14,8 (Vj. -21,4) Mio. €. Die Verringerung der negativen Bestandsveränderung ergibt sich im Wesentlichen daraus, dass im Vergleich zum Vorjahr weniger Wohnungsübergaben zu verzeichnen waren.

Die aktivierten Eigenleistungen belaufen sich auf 0,2 (Vj. 1,8) Mio. €. Die Reduzierung der aktivierten Eigenleistungen ergibt sich daraus, dass sich derzeit keine Bestands-

projekte im Bau befinden. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind 2025 mit 5,6 (Vj. 10,0) Mio. € im Vergleich zum Vorjahr gesunken. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus dem Verkauf von Bestandseinheiten und Auflösungen von Rückstellungen für noch anfallende Kosten enthalten. Die Auflösungen fallen jedoch deutlich geringer aus als im Vorjahr, da im Geschäftsjahr 2024 noch Rückstellungen in Verbindung mit dem Investorenprojekt in Bad Homburg aufgelöst wurden.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen liegen bei 9,9 (Vj. 24,5) Mio. €. Der Rückgang der Aufwendungen zeigt sich insbesondere in den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, da im Vorjahr deutlich höhere Einzelwertberichtigungen angefallen sind.

Der Personalaufwand liegt bei 12,0 (Vj. 12,3) Mio. €. Die Veränderung des Personalaufwands ist im Wesentlichen auf im Vergleich zu Vorjahr ausgebliebene Zuführungen zu Pensionsrückstellungen zurückzuführen. Im Jahr 2025 waren im Durchschnitt 175 (Vj. 186) Personen, 143,8 (Vj. 149,5) nach Arbeitskapazitäten, beschäftigt. Darin enthalten sind auch die im Schnitt 10,8 (Vj. 13) Servicekräfte der Hausbewirtschaftung (inklusive Aushilfen und Praktikanten), welche 3,5 (Vj. 5,1) nach Arbeitskapazitäten ausmachen.

Die Abschreibungen belaufen sich auf 1,9 Mio. € und liegen damit auf dem Vorjahresniveau.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 7,1 Mio. € damit ebenfalls auf dem Vorjahresniveau.

Das Finanzergebnis liegt bei -17,1 Mio. € und ist damit 15,9 Mio. € niedriger als im Vorjahr. Die deutliche Veränderung ist auf die Abschreibung der Beteiligungen an der Wüstenrot Energieberatung GmbH (3,8 Mio. €) und Mount Resort Betriebs GmbH (11,8 Mio. €) zurückzuführen. Zusätzlich sind die Zinsaufwendungen für unterjährige Finanzierungsbeiträge gestiegen. Die um 0,6 Mio. € gestiegenen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen konnten nur bedingt durch um 0,3 Mio. € höhere Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens, durch die Weitergabe von Kapital an die Tochterunternehmen der WHS, kompensiert werden.

### Vermögenslage

Bei einer Bilanzsumme von 307,0 (Vj. 333,5) Mio. € und einem Eigenkapital von 75,9 (Vj. 91,9) Mio. € beträgt die Eigenkapitalquote 24,7 (Vj. 27,6) %. Die Reduzierung der Aktiva ist insbesondere auf den Rückgang von Bauvorhaben in den Vorräten, auf ein geringeres Bankguthaben sowie auf Abschreibungen auf Beteiligungen zurückzuführen. Die Reduzierung der Passiva ergibt sich neben der Verringerung der Eigenkapitals aus gesunkenen Darlehensbeständen durch Tilgungen sowie geringere Bestände erhaltener Anzahlungen.

Das Umlaufvermögen besteht überwiegend aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten. Aufgrund von Verkäufen und rückgängigen Bauaktivitäten

verringerten sich diese um 11,9 Mio. € auf 65,3 Mio. €. Davon sind 17,4 (Vj. 18,8) Mio. € Grundstücke ohne Bauten und 17,2 (Vj. 24,2) 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 0,4 Mio. € auf 23,9 Mio. € gesunken. Die Veränderung resultiert größtenteils aus den niedrigeren Forderungen der letzten Kaufpreisrate.

### Finanzlage

Die Bankguthaben haben sich von 16,6 Mio. € auf 6,2 Mio. € reduziert, was unter anderem auf die laufende Tilgung von Eigenbestandsdarlehen sowie einen geringeren Bestand an erhaltenen Anzahlungen zurückzuführen ist. Für die Unternehmens- und Projektfinanzierung bestanden zum Stichtag Darlehen in Höhe von 4,8 (Vj. 5,1) Mio. € bei der Württembergischen Lebensversicherung, 24,7 (Vj. 25,6) Mio. € bei der Wüstenrot Bausparkasse AG, 100,0 (Vj. 100,0) Mio. € bei der W&W AG sowie 24,5 (Vj. 26,9) Mio. € bei gruppenfremden Kapitalgebern.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegen bei 49,3 (Vj. 52,7) Mio. €. Die Reduzierung der Verbindlichkeiten ist insbesondere auf die laufende Tilgung von bestehenden Darlehen zurückzuführen.

Aktuell für den Verkauf bestimmte Bauvorhaben werden im Wesentlichen aus Eigenmitteln, bestehenden Kreditlinien und gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) fälligen Kaufpreiskosten finanziert. Die erhaltenen Anzahlungen betragen zum Bilanzstichtag 8,2 (Vj. 12,1) 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 31.12.2025 noch rund 9,0 (Vj. 135,2) Mio. € Anschaffungs- und Herstellungskosten an.

Im Geschäftsjahr 2025 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. Zudem bestand im Geschäftsjahr 2025 ein Kreditrahmen mit der W&W AG von 30 Mio. €, welcher zum Jahresende 2025 in einer Höhe von 10 Mio. € in Anspruch genommen wurde. Es bestehen bei der WHS Haftungsverhältnisse in Höhe von 35,5 (Vj. 39,8) 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 war die WHS im Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Die Finanzierung war durchgängig gesichert.

### Vergleich der Ertragslage mit der Prognose 2025

#### Leistungsindikator

	Plan 2025 (aus 2024)	Ist 2025
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (HGB)	0,5 Mio. €	-16,0 Mio. €
ROE nach Steuern (HGB)	0,5 %	-19,1 %
Potenzielles Projektvolumen unbebauter Grundstücke	92,2 Mio. €	198,9 Mio. €

Mit einem Jahresfehlbetrag 2025 in Höhe von -16,0 Mio. € nach HGB wird der Planwert des Vorjahres deutlich unterschritten. Analog ist der ROE nach Steuern mit -19,1 % deutlich niedriger als der Plan-ROE von 0,5 %. Dies resultiert im Wesentlichen aus Abschreibungen auf Beteiligungen an der Wüstenrot Energieberatung GmbH und an der Mount Med Resort Betriebs GmbH i. H. v. insgesamt 15,5 Mio. € sowie unter dem Plan liegenden Umsätzen aus Wohnungsübergaben.

Das potenzielle Projektvolumen unbebauter Grundstücke liegt im Ist 2025 über dem ursprünglichen Plan, da im Laufe des Berichtsjahres neue Planungen von Bauprojekten hinzugekommen sind.

### Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr 2025 für die WHS ist insgesamt als nicht zufriedenstellend anzusehen. Ausschlaggebend für das negative Ergebnis waren im Wesentlichen die Abschreibungen auf bilanzierte Beteiligungen i. H. v. 15,5 Mio. €. Zudem zeigen sich im Wohn- und Gewerbebau die Auswirkungen durch die ausgebliebenen Baubeginne in den Vorjahren. Gezielte Bestandverkäufe, die über den Vertrieb des Bauträgers gesteuert wurden, haben das Ergebnis auch in diesem Jahr positiv beeinflusst. Strategische Maßnahmen zur Stärkung des Kerngeschäfts befinden sich u. a. mit der Entwicklung von Projekten mit geringerem Bauvolumen, kürzeren Projektlaufzeiten und anderen Produktzuschnitten 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 und für das Fortbestehen des Unternehmens.

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 Bereichsreporting 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 integrierten Risikostrategie der W&W-Gruppe.

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 Bereiche, aber auch deren Kumulation bzw. Wechselwirkung in Abwägung zu den erschlossenen Chancen.

## Chancen: Erweiterung unseres Portfolios durch Regulatorik und Nachhaltigkeit

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.<sup>13</sup>

Der strukturelle Wandel sowie die Regulatorik, wie die EU-Taxonomie und Sustainable Finance, die auch auf die Nachhaltigkeit abzielen und in Zukunft verpflichtend vorgeschrieben werden, stellen Wohnungsunternehmen vor Herausforderungen. Die Herausforderungen stellen zugleich aber auch eine große Chance für die WHS dar, sich diesem Wandel anzupassen und daraus Nutzen zu ziehen. Über alle Aktivitäten der WHS hinweg gewinnt daher die Beachtung des gesellschaftlichen Wertewandels im Umgang mit Nachhaltigkeitsfragestellungen enorm an Bedeutung. Hierbei geht es neben den Auswirkungen unseres Handelns auf den Klimaschutz um den verantwortungsvollen Umgang mit begrenzten Ressourcen. Die Schaffung neuer Produktangebote ist ein zentrales Element, um einen wesentlichen Beitrag für eine zukunftsfähige Gesellschaft zu leisten.

Die Bundesregierung strebt einen „klimaneutralen Gebäudebestand“ an.<sup>14</sup> 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 Nutzung von KI. Diese Möglichkeiten wird die WHS weiterführen, um ihre Prozesse auch zukünftig fortlaufend anzupassen 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. Seit Bezug eines neuen Bürogebäudes hat die WHS die Chance geschaffen, sich als Arbeitgeber mit einem

<sup>13</sup> GdW Information 173, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026

<sup>14</sup> Hintergrundpapier zur Gebäudestrategie Klimaneutralität 2045, Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, 2022

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 2026 ermöglichen, Investitionen zu tätigen und unseren eingeschlagenen Weg der vergangenen Jahre fortzusetzen.

## Risiken

Als „wesentliche Risiken“ werden bei der WHS strategische, 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
Strategische Risiken	Hoch
Personalrisiken	Gering
Konzentrationsrisiken	Gering
Liquiditätsrisiken	Gering
Marktpreisrisiken	Mittel
Reputationsrisiken	Gering
Rechtsrisiken	Gering

### Strategische Risiken (im Speziellen Ergebnisrisiko)

Bei strategischen Risiken besteht die Gefahr, dass Verluste entstehen bzw. die geplanten Ergebnisse nicht realisiert werden können. Fehlende Mittel zur Tätigung neuer 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. Strategische Risiken, im Speziellen 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 Risiken 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 ergebnisbezogenen Risiken.

Der Ergebnismix der WHS wird weiterhin auch immobilien-nahe Dienstleistungen einbeziehen. Den indirekten Effekten des Ukraine-Konflikts wie auch des Iran-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 oder sich Konfliktherde im Nahen Osten weiter ausdehnen. Dadurch bedingt ist für das Jahr 2026 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 teilweise Einstellungen und Nachbesetzungen zurückgestellt, sodass sich die Lage aktuell entspannt.

## 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.

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 2026 zu erwarten. Vor dem Hintergrund möglicher Baubeginne im Jahr 2026 und der weiteren Entwicklung der Beteiligungen werden jedoch voraussichtlich weitere liquide Mittel benötigt, wodurch ein Anstieg dieser Risikoposition in 2026 nicht ausgeschlossen werden kann.

## Marktpreisrisiken

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

Die Entwicklung der kurzfristigen Zinsen orientiert sich eng an der Leitzinsentwicklung. Nachdem die EZB 2025 ihren Einlagezinssatz auf 2 % senkte, ist dieses Jahr gemäß den Verlautbarungen der europäischen Notenbank mit einer weitgehend passiven Zinspolitik zu rechnen. 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. Für das 1. Halbjahr 2026 wird eine Seitwärtsbewegung mit einer leichten Aufwärtstendenz der Bauzinsen erwartet. Dieser Anstieg resultiert hauptsächlich aus den zunehmenden Staatsverschuldungen und den Renditeerwartungen von Investoren.<sup>15</sup>

Die Steigerung der Baupreise und Neubaupreis liegt etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im 4. Quartal 2025 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen (Vj. 3,1 %).<sup>16</sup> Um die Risiken aus den weiter steigenden Rohstoffpreisen zu minimieren, wird der Vertrieb erst mit erreichter Baukostensicherheit begonnen, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Vorverkaufsquote. Im Jahr 2025 sind die Baugenehmigungen um etwa 10,8 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Somit zeigt sich in 2025 zum ersten Mal seit 2021 ein Aufwärtstrend in Form eines Anstiegs der Anzahl an Baugenehmigungen.<sup>17</sup>

Bei der WHS bestehen zum Jahresende Beteiligungen an mehreren Unternehmen sowie damit verbundene hohe Investitionen, welche ein Risiko für die WHS darstellen können.

Infolge der bisherigen Entwicklungen bei den Beteiligungen waren bei der Wüstenrot Energieberatung GmbH und der Mount Med Resort Betriebs GmbH Anpassungen der Business Cases erforderlich, was in hohen Abschreibungen resultierte. Zukünftige Risiken für weitere Abschreibungen ergeben sich insbesondere, wenn die weiteren Geschäftsentwicklungen hinter den Erwartungen bleiben und die neuen Business Cases nicht erreicht werden.

<sup>15</sup> <https://www.drklein.de/zinsentwicklung-prognose.html>

<sup>16</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110j.html>

<sup>17</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26\\_052\\_3111.html?templateQueryString=Baugenehmigungen](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26_052_3111.html?templateQueryString=Baugenehmigungen)

## Reputationsrisiken

Reputationsrisiken sind drohende Imageschäden mit erheblichen negativen Folgen.

Reputationsrisiken zu mindern, ist ein bedeutsames Ziel der WHS. Um dies zu gewährleisten und gegebenenfalls zu verbessern, ist ein zentrales Kundenzufriedenheitsmanagement mit festgelegten Eskalationswegen etabliert. Das Kundenzufriedenheitsmanagement erfasst alle eingehenden Beschwerden, überwacht und steuert deren Bearbeitung und berichtet direkt an die Geschäftsführung. Auf diese Weise kann ein kontinuierlicher Verbesserungsprozess erreicht werden.

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

## Rechtsrisiken

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

Rechtsrisiken werden durch den WHS-internen Compliance-Officer und Syndikusanwalt in Zusammenarbeit mit der Abteilung Konzernrecht im Rahmen des etablierten Standards überwacht. So hat sich die WHS bei den laufenden Rechtsfällen das Ziel gesetzt, potenzielle, nicht gerechtfertigte Ansprüche frühzeitig 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

Im Jahr 2025 verfügte die WHS über ausreichende finanzielle Mittel, um die eingegangenen Risiken mit hoher Sicherheit bedecken zu können, sodass stets eine ausreichende Risikotragfähigkeit gegeben war. Das aktuelle wirtschaftliche und geopolitische Umfeld kann sich verstärkt auf die Entwicklung der Finanzmärkte, die Kostenentwicklung sowie die Verfügbarkeit von Rohstoffen und damit auch auf die WHS auswirken.

Am 28. Februar 2026 kam es durch den Angriff der USA und Israel auf den Iran zu einer Eskalation im Nahostkonflikt mit Auswirkungen auf die Energie-, Rohstoff- und Kapitalmärkte. Auf den Jahresabschluss der WHS zum 31. Dezember 2025 hatte der Iran-Krieg keine Auswirkungen, da der Kriegsausbruch Ende Februar 2026 erfolgt ist und somit wertbegründenden Charakter hatte.

Angesichts der bestehenden Unsicherheiten, insbesondere über die künftige geopolitische und konjunkturelle Entwicklung, können Belastungen der Finanz-, Vermögens- und Risikolage nicht ausgeschlossen werden.

Die WHS verfügt über ein Risikomanagementsystem, das es innerhalb der betrachteten Grenzen ermöglicht, die bestehenden und absehbaren künftigen Risiken rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten, zu steuern und zu kommunizieren.

Zum Berichtszeitpunkt sind mit Blick auf den definierten Risikohorizont und das gewählte Sicherheitsniveau keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand der WHS gefährden.

# 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

2026 wird die deutsche Wirtschaft voraussichtlich stärker wachsen als 2025. Der wichtigste Grund für diese Annahme ist eine deutlich expansivere Fiskalpolitik angesichts der Reform der Schuldenbremse und der Schaffung neuer Sondervermögen. Für eine Belebung der Investitionstätigkeit der Unternehmen sprechen zudem beschleunigte Abschreibungsmöglichkeiten („Investitionsbooster“), das wieder gesenkte Leitzinsniveau der EZB und der freundlichere Wachstumsausblick. Auch im Bau-sektor deuten die fiskal- und geldpolitischen Impulse sowie derzeit allmählich wieder anziehende Immobilienpreise auf eine Erholung hin. Ebenso dürfte die private Konsumnachfrage von den Reallohnzuwächsen profitieren. Diese zuversichtlicheren Aussichten stehen aber weiterhin unter dem Vorbehalt des Ausbleibens ungünstiger geopolitischer Entwicklungen. Insbesondere ein wieder aufflammender Handelsstreit mit der US-Regierung würden aus EU-Sicht deutliche Einbußen im Exportgeschäft und entsprechende Belastungen für die Konjunktur bedeuten. Auch erneute Zuspitzungen militärischer Auseinandersetzungen in den globalen Krisenherden könnten 2026 zu Belastungen führen.

Nachdem sich die Inflation in der EWU und Deutschland bereits im Vorjahr weitgehend dem EZB-Zielwert von 2 % angenähert hat, zeichnet sich im laufenden Jahr aus gesamtwirtschaftlicher Sicht eine ruhige Entwicklung der Preissteigerungsraten ab. Der konjunkturelle Impuls eines anziehenden Wirtschaftswachstums wird dabei weitgehend von preissenkenden Effekten im Energiebereich und einer anhaltenden moderaten Lohnentwicklung ausgeglichen.

## Ausblick im Wohn- und Gewerbebau

Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe geht davon aus, dass die Talsohle im Wohnungsbausektor im Jahre 2025 durchschritten ist und sieht eine langsame Erho-

lung des Marktes ab 2026 auf einem niedrigen Niveau. Positive Steigerungsraten bei den Fertigstellungen im Wohnungsbau werden jedoch aufgrund der rückläufigen Baugenehmigungszahlen in den Vorjahren und des langen Vorlaufs erst ab 2027 erwartet.<sup>18</sup>

Anhaltend hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie das knappe Wohnungsangebot wird voraussichtlich auch 2026 zu weiter ansteigenden Preisen für Mieter und Immobilienkäufer insbesondere in Städten führen.<sup>19</sup>

Nach wie vor bleibt auch das Thema bezahlbares Wohnen präsent – den Schlüssel hierzu sieht das Bundesbauministerium im Sozialen Wohnungsbau und investiert hierfür ab 2026 bis zum Jahr 2029 eine Fördersumme von 23,5 Milliarden Euro.<sup>20</sup>

Der Wohnungsmarkt 2026 wird geprägt von den Schlüssel-trends Digitalisierung, Nachhaltigkeit, demografischer Wandel und flexible Wohnmodelle. Im Bereich der Wohnkonzepte wird die Verlagerung der Nachfrage hin zu energieeffizienten und nachhaltigen Wohnmodellen erwartet, verstärkt durch strengere gesetzliche Anforderungen und ein wachsendes Umweltbewusstsein der Nutzer. Der demographische Wandel bringt veränderte Flächenansprüche mit sich und fordert Lösungen für altersgerechtes Wohnen. Parallel dazu gewinnen flexible und multifunktionale Wohnformen an Bedeutung, da hybride Arbeitsmodelle zu einer stärkeren Verschmelzung von Wohnen und Arbeiten führen. Diese Entwicklung schlägt sich auch in der Architektur und Quartiersplanung nieder und stützt die Nachfrage insbesondere in urbanen Lagen.<sup>21</sup>

Des Weiteren ist in 2026 mit weiterhin steigenden regulatorischen Anforderungen für die Branche zu rechnen.<sup>22</sup>

## 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 Erhöhung der Städtebauförderungsmittel bis 2029 mit sich und für das Geschäftsfeld Städtebau eine planbare Mittelfristperspektive. Es ist aktuell davon auszugehen, dass die Mittel für 2026 im

18 Zentralverband Deutsches Baugewerbe (2025): Baukonjunktur 2025 / 2026: Die Stimmung in der Bauwirtschaft hellt sich auf. Online unter: <https://www.zdb.de/baukonjunktur/konjunkturprognose-20252026>

19 MDR (2025): Mieten und Kaufen - Wohnen wird auch 2026 wieder teurer; online unter: <https://www.mdr.de/nachrichten/deutschland/wirtschaft/immobilien-preise-wohnung-mieten-kaufen-stadt-land-102.html>

20 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2025): Pressemitteilung vom 28.11.2025: Sozialer Wohnungsbau 2026/2027: Bundesministerin Hubertz unterzeichnet Verwaltungsvereinbarung; online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilun-gen/DE/2025/11/VV-sozialer-wohnungsbau-2026.html>

21 Immobilienfachwissen (2025): Pressemitteilung vom 22.10.2025: Wohnen - Immobilienmarkt 2026: Trends und Entwicklungen; online unter: <https://immobilien-fachwissen.de/immobilienmarkt-2026-trends-entwicklungen/>

22 Baulinks (2026): Neuregelungen 2026: Bauwirtschaft und Immobilienverwaltung im Überblick; online unter: <https://www.bau-links.de/webplugin/2026/0002.php4>

Vergleich zu 2025 um rd. 200 Mio. € angehoben werden.<sup>23</sup> Das Programm 432 der KfW zur energetischen Stadtsanierung wurde Ende 2025 wieder aufgenommen, auch dies bietet eine mittelfristig gute Basis für neue Aufträge.

## Branchenentwicklung Immobilienmanagement

Aufgrund fortlaufender Veränderungen in der Rechtsprechung, der Einführung neuer Verordnungen und Gesetze sowie der Wünsche und Bedürfnisse der Kunden, bedarf es einer hohen Professionalität und Qualifikation 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

Für eine erfolgreiche Vermarktung ist die Anpassung der Produkte an neue Marktgegebenheiten entscheidend. Im Jahr 2025 wurden darum bereits projektierte Grundstücke

auf die neue Marktsituation hin umgeplant und werden in 2026 in die Vermarktung gebracht. Weitere Grundstückszukäufe sind für 2026 geplant, nachdem auch bereits in 2025 neue Grundstücke für rund 100 Einheiten hinzugekauft wurden. Auf Basis der geplanten Bauprojekte wird nach einem Rückgang der Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft im Geschäftsjahr 2026 in den Folgejahren mit einer deutlichen Umsatzsteigerung 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.

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 und der Zinsentwicklung in einer Warteposition.

Aufgrund der Energiekrise hat die Bereitschaft zur energetischen Stadterneuerung zwischenzeitlich deutlich zugenommen. Im Bereich städtebauliche Dienstleistungen befindet sich aktuell 1 (VJ 1) energetisches Quartierskonzept in der Bearbeitung. Das Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung – KfW 432“ wurde wieder aufgenommen. Das von der WHS derzeit ausschließlich in Sachsen eingesetzte Programm wird künftig durch Modernisierungs- und Energieberatungen ggf. in Kooperation mit der WEB in den Stadterneuerungsgebieten in Sachsen ergänzt 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 2026 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

<sup>23</sup> Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2025): Pressemitteilung vom 18.11.2025: Bund unterstützt Städtebauförderung mit 1 Milliarde Euro; online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2025/11/VV-Staedtebaufoerderung.html>

Zusammenspiel mit der Wüstenrot Energieberatung GmbH mit dem Ziel begonnen, auch die Umsetzung der Maßnahmen begleiten zu können. Darüber hinaus wird an der weiteren Digitalisierung von Bearbeitungsprozessen gearbeitet, um Abläufe effizienter zu gestalten und Ressourcen zielgerichteter einsetzen zu können. Ein verbesserter Service und enge Zusammenarbeit mit anderen Bereichen eröffnet damit die Grundlage für die Anpassung der Verwalterverträge und -gebühren, die auch in 2026 einer Anpassung bei Wiederbestellungen unterliegen werden.

In der Mietverwaltung sind auch in 2026 weitere Veränderungen im Immobilienportfolio der konzerneigenen Objekte zu erwarten. Der Verwaltungsbestand wird sich erhöhen. Ebenso wird es wichtig sein, Mietsteigerungspotenziale auszubauen und Leerstandszeiten weiter zu reduzieren. Die Anpassung bestehender Prozesse 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

In 2025 wurde die Erarbeitung der Klimaschutzfahrpläne für alle Immobilien der W&W AG (Wohnen und Gewerbe) zur Erreichung der Klimaschutzziele 2045 abgeschlossen. Dazu wurden alle relevanten Daten in einer Software erfasst und bauliche Maßnahmen mit Kostenschätzungen entsprechend der CO<sub>2</sub>-Kurve hinterlegt, um gezielte Maßnahmen gegen ein ‚stranded asset‘ zu ermöglichen.

Die anschließenden baulichen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele sollen durch gemeinsame Aktivitäten der Standortentwicklung und des Projektmanagements als Projektsteuerer durchgeführt werden. Die Eintaktung der priorisierten Maßnahmen in die DCF-Planung des W&W Asset Managements wurde zwischenzeitlich begonnen und wird in den kommenden Jahren fortgeführt.

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 2025		Plan 2026	
Jahresüberschuss (HGB)	- 16,0 Mio. €		- 5,7 Mio. €	
ROE nach Steuern (HGB)	- 19,1 %		- 6,3 %	
Potenzielles Projektvolumen unbebauter Grundstücke	198,9 Mio. €		82,5 Mio. €	

Im Hinblick auf die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird für das Geschäftsjahr 2026 gemäß der Unternehmensplanung vom Oktober 2025 ein HGB-Jahresfehlbetrag nach Steuern in Höhe von -5,7 (Plan 2025: 0,5) Mio. € prognostiziert. Das Jahresergebnis wird im Vergleich zu 2025 voraussichtlich durch höhere Kapitalkosten sowie geringere Abschreibungen beeinflusst sein. Es wird eine Eigenkapitalrendite in Höhe von -6,3 (Plan 2025: 0,5) % erwartet.

Das potenzielle Projektvolumen unbebauter Grundstücke übersteigt zum Jahresende 2025 aufgrund einer schnelleren Projektentwicklung den bereits im Herbst 2025 erstellten Plan 2026 deutlich. Das potenzielle Projektvolumen unbebauter Grundstücke zur 1. HR 2026 liegt auf einem vergleichbaren Niveau wie der Wert zum Jahresende 2025.

## Gesamtaussage zum künftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens

Gemäß der Planung aus Oktober 2025 wird für die WHS für das Geschäftsjahr 2026 ein Ergebnis von -5,7 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 und der Gesamtentwicklung aus dem Projekt in Österreich und den damit zusammenhängenden Finanzierungen abhängen. Das Unternehmen wird gemäß unserer Liquiditätsplanung über die nötigen Finanzmittel verfügen, um die im Geschäftsjahr 2026 vorgesehenen Aktivitäten durchführen zu können.

## Vorbehalt bei Zukunftsaussagen

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

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

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

Ludwigsburg, den 27.03.2026



Zahlmann



Ziemer



# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Jahresabschluss

### Bilanz zum 31. Dezember 2025

#### Aktiva

	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	in €	in €	in Tsd €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	173 042,73		231
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	108 603 263,69		115 925
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	19 789 791,11		20 132
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 314 252,01		1 538
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	—		1 024
	129 707 306,81		138 619
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22 028 409,14		21 977
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	59 660 300,00		54 660
	81 688 709,14		76 637
		211 569 058,68	215 487
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	17 445 125,13		18 812
2. Bauvorbereitungskosten	2 715 245,16		3 494
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	17 216 899,57		24 248
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	7 307 202,38		7 448
5. Unfertige Leistungen	7 956 791,77		12 409
6. Geleistete Anzahlungen	12 612 120,01		10 712
	65 253 384,02		77 123

## Passiva

	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	in €	in €	in Tsd €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	7 640 000,00		7 640
II. Kapitalrücklage	58 811 285,76		58 811
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3 820 000,00		3 820
2. Bauerneuerungsrücklage	3 200 732,04		3 201
3. Andere Gewinnrücklagen	16 501 070,97		16 501
	23 521 803,01		23 522
IV. Gewinnvortrag	1 914 036,16		12 262
V. Jahresfehlbetrag/-überschuss	- 16 015 010,52		- 10 348
		75 872 114,41	91 887
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12 376 669,45		13 313
2. Steuerrückstellungen	—		858
3. Sonstige Rückstellungen	24 261 831,04		25 295
		36 638 500,49	39 466

## Aktiva Fortsetzung

	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	in €	in €	in Tsd €
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	79 719,92		74
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1 480 122,04		2 751
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1 664 342,99		1 511
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1 883 359,61		2 569
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
5. Sonstige Vermögensgegenstände	18 817 377,69		17 313
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(11 325)
	<b>23 924 922,25</b>		<b>24 218</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>6 175 313,55</b>		<b>16 556</b>
		95 353 619,82	117 897
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		120 257,26	90
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>307 042 935,76</b>	<b>333 474</b>
Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch		21 132,29	957

## Passiva Fortsetzung

	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	in €	in €	in Tsd €
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49 348 595,85		52 651
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	150 998,67 €		(140)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	49 197 597,18 €		(52 511)
2. Erhaltene Anzahlungen	8 156 423,94		12 087
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	8 156 423,94 €		(12 087)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	– €		(–)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5 329 903,77		4 958
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	5 329 903,77 €		(4 958)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	– €		(–)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	108 810 531,76		112 564
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	1 726 150,00 €		(5 126)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	107 084 381,76 €		(107 438)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	18 341 248,45		16 517
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	18 341 248,45 €		(5 192)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	– €		(11 325)
		189 986 703,77	198 777
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>4 545 617,09</b>	<b>3 344</b>
<b>Summe der Passiva</b>		<b>307 042 935,76</b>	<b>333 474</b>
Treuhandverbindlichkeiten nach dem Baugesetzbuch		21 132,29	957
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		35 548 350,00	39 838
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(1 776 200,00)	(1 898)

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025	2025	2024
	in €	in €	in Tsd €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	5 788 299,94		5 017
b) aus Verkauf von Grundstücken	15 208 266,20		20 807
c) aus Betreuungstätigkeit	13 451 534,47		14 112
d) aus anderen Leistungen	6 401 605,99		6 272
	<b>40 849 706,60</b>		<b>46 208</b>
<b>2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	- 14 773 597,95		- 21 379
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	183 551,51		1 789
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	5 625 155,14		9 966
		<b>31 884 815,30</b>	<b>36 584</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1 215 074,90		1 973
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6 205 968,69		19 072
c) Aufwendungen aus Betreuungstätigkeit	2 129 557,28		560
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	353 551,52		2 865
	<b>9 904 152,39</b>		<b>24 470</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	9 866 096,93		9 620
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2 150 801,07		2 631
davon für Altersversorgung	151 181,53 €		731
	<b>12 016 898,00</b>		<b>12 251</b>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	1 869 446,49		1 905
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	7 128 006,80		7 010
		<b>30 918 503,68</b>	<b>45 636</b>
		966 311,62	- 9 052
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>		4 383,25	-
Davon aus verbundenen Unternehmen	4 383,25 €		(-)
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens,</b>		2 591 532,47	2 247
Davon aus verbundene Unternehmen	2 591 532,47 €		(2 247)
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		22 127,30	148
Davon aus verbundenen Unternehmen	13 329,10 €		(54)
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>		15 519 328,16	-
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		4 208 564,06	3 583
Davon an verbundene Unternehmen	4 177 853,51 €		(3 297)
Davon aus Aufzinsungen	- 333 762,69 €		(- 83)
<b>14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		- 162 471,69	15
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>- 15 981 065,89</b>	<b>- 10 255</b>
<b>16. Sonstige Steuern</b>		33 944,63	93
<b>17. Jahresfehlbetrag</b>		<b>- 16 015 010,52</b>	<b>- 10 348</b>

# Anhang

## Allgemeine Angaben

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

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

Die Bilanzierung erfolgt nach § 242 ff. HGB. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Formblatt in der Fassung vom 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 Wert unter dem Buchwert liegt und keine hinreichend nachweisbaren Umstände dafür vorliegen, dass die bestehende stille Last innerhalb der nächsten fünf Jahre durch die planmäßigen Abschreibungen ausgeglichen wird.

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).

Der beizulegende Wert der Finanzanlagen wird abhängig von der Art der jeweiligen Finanzanlage anhand geeigneter Bewertungsverfahren ermittelt.

Bei Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen erfolgt die Wertermittlung insbesondere unter Anwendung eines ertragsorientierten Bewertungsverfahrens. Grundlage bilden die nachhaltig erzielbaren künftigen Erträge, die unter der Annahme einer zeitlich unbegrenzten Fortführung als ewige Rente modelliert und mit einem risikoadäquaten Diskontierungszinssatz auf den Abschlussstichtag abgezinst werden. Hilfsweise werden, sofern verfügbar, vergleichbare Marktwerte berücksichtigt.

Sind die Gründe für einen niedrigeren Wertansatz entfallen, 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 26,6% 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 %	2025	2024
Rechnungszinssatz	2,05	1,90
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 2025 veröffentlichten Abzinsungssätze mit einem 10-Jahresdurchschnitt wurden angepasst, indem der zum 31. Oktober 2025 gültige Zinssatz für die Monate November und Dezember 2025 fortgeschrieben und somit der Zinssatz zum 31. Dezember 2025 ermittelt wurde.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Rückstellung für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz von 2,05 % und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 2,21 % gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt – 235.071 €.

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 ausschüttungsgesperrte Betrag auf 0 € zu maximieren.

Der Gesamtbetrag des Zinsaufwands ergibt sich aus der Veränderung des 10-Jahresdurchschnittszinssatzes von 2024 auf 2025. Hierdurch resultiert ein Aufwand in Höhe von 251 Tsd. € sowie ein gegenläufiger Ertrag in Höhe von 227 Tsd. €. Der saldierte Zinsänderungseffekt in Höhe von 23 Tsd. € wird unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Das Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 EGHGB, die erforderliche Zuführung zu den Pensionsrückstellungen auf bis zu 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 1,91 % +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.

#### Entwicklung des Anlagevermögens 2025

in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
	Stand 1.1.2025	Zugänge 2025	Abgänge 2025
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten Wohnbauten	1 528 206,55	43 518,33	—
<b>Summe</b>	<b>1 528 206,55</b>	<b>43 518,33</b>	<b>—</b>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120 286 266,97	—	6 598 388,95
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	21 941 118,14	138 263,50	1 362 930,49
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 125 278,53	75 924,75	1 059 606,90
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1 024 164,10	—	1 024 164,10
<b>Summe</b>	<b>146 376 827,74</b>	<b>214 188,25</b>	<b>10 045 090,44</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21 977 023,01	15 570 714,29	—
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	54 660 300,00	5 000 000,00	—
<b>Summe</b>	<b>76 637 323,01</b>	<b>20 570 714,29</b>	<b>—</b>
<b>Gesamt</b>	<b>224 542 357,30</b>	<b>20 828 420,87</b>	<b>10 045 090,44</b>

Im Jahr 2025 wurde entschieden, das das sich im Bau befindliche Projekt der Micro-Appartements in Ludwigsburg nach Fertigstellung nicht in den eigenen Bestand zu übernehmen, sondern im Rahmen eines Einzelverkaufs am Markt zu veräußern. Die bis zum 31.12.2025 angefallenen Kosten sind in der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten“ ausgewiesen.

Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	31.12.2025	1.1.2025	Zugänge 2025	Abgänge 2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
–	1 571 724,88	1 297 473,90	101 208,25	–	1 398 682,15	173 042,73	230 732,65
–	<b>1 571 724,88</b>	<b>1 297 473,90</b>	<b>101 208,25</b>	–	<b>1 398 682,15</b>	<b>173 042,73</b>	<b>230 732,65</b>
–	113 687 878,02	4 361 628,88	1 115 039,00	392 053,55	5 084 614,33	108 603 263,69	115 924 638,09
–	20 716 451,15	1 809 479,01	417 329,50	1 300 148,47	926 660,04	19 789 791,11	20 131 639,13
–	2 141 596,38	1 587 125,85	235 869,74	995 651,22	827 344,37	1 314 252,01	1 538 152,68
–	–	–	–	–	–	–	1 024 164,10
–	<b>136 545 925,55</b>	<b>7 758 233,74</b>	<b>1 768 238,24</b>	<b>2 687 853,24</b>	<b>6 838 618,74</b>	<b>129 707 306,81</b>	<b>138 618 594,00</b>
–	37 547 737,30	–	–	–	–	37 547 737,30	21 977 023,01
–	59 660 300,00	–	–	–	–	59 660 300,00	54 660 300,00
–	<b>97 208 037,30</b>	–	–	–	–	<b>97 208 037,30</b>	<b>76 637 323,01</b>
–	<b>235 325 687,73</b>	<b>9 055 707,64</b>	<b>1 869 446,49</b>	<b>2 687 853,24</b>	<b>8 237 300,89</b>	<b>227 088 386,84</b>	<b>215 486 649,66</b>

## Finanzanlagen

### Anteile an verbundenen Unternehmen

	Anteil am Kapital	Eigenkapital zum 31.12.2025	Ergebnis 2025
	in %	in Tsd €	in Tsd €
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg	100,00	1 760,2 <sup>1</sup>	- 123,7
Kellerwirt Holding GmbH (KH), Brixlegg/ Österreich	100,00	18 581,5 <sup>1</sup>	- 26,0 <sup>1</sup>
Kellerwirt Mountain Heath Resort GmbH, (KMHR) Brixlegg/Österreich	100,00	13 928,3 <sup>1</sup>	- 3 056,5 <sup>1</sup>
Mount Med Resort Betriebs GmbH, (MMR) Wildschönau/Österreich	100,00	- 3 274,7 <sup>1</sup>	- 2 267,5 <sup>1</sup>
WHS Entwicklungs-GmbH, Kornwestheim	100,00	25,0	4,4
Wüstenrot Energieberatung GmbH, Kornwestheim	100,00	–	- 2 109,6 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Eigenkapital zum 31.12.2024 /Ergebnis 2024

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 Besitzgesellschaft Kellerwirt Mountain Health Resort GmbH in Brixlegg/Österreich. Die Besitzgesellschaft 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 55.000 (Vj. 50.000) Tsd € sowie an die Mount Med Resort Betriebs GmbH, Wildschönau/Österreich in Höhe von 4.660,3 (Vj. 4.660,3) Tsd €.

### Umlaufvermögen

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Grundstücke, die zur Bebauung vorgesehen sind, sowie um Grundstücke mit unfertigen Bauten, welche zum Abschlussstichtag zur Veräußerung bestimmt sind.

#### Forderungen aus Grundstücksverkäufen

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

## Forderungen aus Betreuungstätigkeit

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeiten gliedern sich wie folgt:

	2025	2024
in Tsd €		
Stadterneuerungsmaßnahmen	1 602,5	1 499,4
Erschließung/Bodenordnung	<b>32,2</b>	<b>2,7</b>
Forderungen aus der WEG-Verwaltung	21,5	8,8
Baubetreuung	8,1	0,0
<b>Summe</b>	<b>1 664,3</b>	<b>1 510,9</b>

## Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen:

	2025	2024
in Tsd €		
Forderungen aus Treuhandverhältnissen	18 100,9	16 325,0
Inkassotätigkeit aus Erschließungsmaßnahmen	482,6	768,8
Steuerforderungen	197,3	35,1
Übrige	36,6	184,1
<b>Summe</b>	<b>18 817,4</b>	<b>17 313,0</b>

## 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 12.376,7 (Vj. 13.312,9) 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 343 (Vj. 312) Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der Erfüllungsbetrag der Rückstellungen für Versorgungszuschüsse beträgt zum 31. Dezember 2025 421 (Vj. 269) Tsd €. Es verbleibt eine Rückstellung für die Versorgungszuschüsse in Höhe von 77 Tsd €. Im Vorjahr verblieb eine Überdeckung in Höhe von -42 Tsd €, die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen ist. Der Zinsertrag aus der Rückdeckungsversicherung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 8 Tsd € wurde mit den Aufwendungen in Höhe von 1 Tsd € aus der Aufzinsung für die Rückstellung für Versorgungszuschüsse saldiert.

## Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 24.262 (Vj. 25.295) Tsd € bestehen im Wesentlichen für ausstehende Rechnungen, Abwicklungsrisiken bei Bau- und Sanierungsvorhaben, noch anfallende Kosten sowie personalbezogenen Rückstellungen.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen:

	2025	2024
in Tsd €		
Rückstellung für noch anfallende Kosten	12 003,4	12 727,9
Gewährleistungsrückstellungen	4 396,7	5 054,4
Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten und Prozesskosten	3 998,4	4 455,1
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	1 565,4	1 463,0
Personalarückstellungen	1 275,8	1 032,3
<b>Summe</b>	<b>23 239,7</b>	<b>24 732,7</b>

## Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen in Höhe von 33.705 (Vj. 29.948) Tsd €.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 49.349 (Vj. 52.651) 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 24.662 (Vj. 25.571) Tsd. € Sämtliche Bankdarlehen sind durch Grundpfandrechte in Höhe von 84.738 (Vj. 84.463) Tsd € gesichert. Die Verbindlichkeiten aus den Bankdarlehen in Höhe von 49.198 (Vj. 52.511) Tsd € weisen eine Restlaufzeit von über fünf Jahren auf. Weitere grundpfandrechtlich gesicherte Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 108.811 (Vj. 112.564) Tsd €. Gegenüber der Gesellschafterin Wüstenrot & Württembergische (W&W) AG bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 102.649 (Vj. 107.078) 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 4.818 (Vj. 5.131) 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 Sonstige Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen in Höhe von 18.101 (Vj. 16.325) Tsd € ausgewiesen.

## Treuhandvermögen und Haftungsverhältnisse

Nachrichtlich sind Verbindlichkeiten und Forderungen aus Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch mit 21 (Vj. 957) Tsd € ausgewiesen, Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten sind in Höhe von 35.548 (Vj. 39.838) Tsd € ausgewiesen; davon entfallen Haftungsverhältnisse gegenüber Konzernunternehmen in Höhe von 1.776 (Vj. 1.898) 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 ein sehr geringes 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 2025 noch rund 8.981 (Vj. 135.173) 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:

	2025	2024
in Tsd €		
Bewirtschaftungstätigkeit	5 788,3	5 017,4
Verkauf von Grundstücken	15 208,3	20 806,9
Betreuungstätigkeiten	13 451,5	14 112,1
aus anderen Leistungen	6 401,6	6 271,5
<b>Summe</b>	<b>40 849,7</b>	<b>46 207,9</b>

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 5.625 (Vj. 9.966) Tsd € resultieren im Wesentlichen aus Buchgewinnen aus Anlagenabgängen in Höhe von 2.479 Tsd. € sowie aus periodenfremden Erträgen in Höhe von 2.512 (Vj. 4.710) Tsd €. In den periodenfremden Erträgen sind sonstige betriebliche Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2.426 (Vj. 4.491) 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 22 (Vj. 148) Tsd €, den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 4.209 (Vj. 3.583) Tsd €, den Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von 2.592 (Vj. 2.247) Tsd € und den Erträgen aus Gewinnabführung 4 (Vj. 0) Tsd € zusammen.

Im Berichtsjahr wurden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB außerplanmäßige Abschreibungen auf die Beteiligungen an der MMR und der WEB vorgenommen.

Die Abschreibungen beruhen auf voraussichtlich dauernden Wertminderungen und belaufen sich insgesamt auf 15.519 Tsd €.

### 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. Es wurde ein Ertrag in Höhe von 4 (Vj. 0) Tsd. € aus der Auflösung von Rückstellungen für die Gewerbesteuer und einer Forderung aus Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag in Höhe von 158 (Vj. 0) Tsd. € 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

Am 28. Februar 2026 kam es durch den Angriff der USA und Israel auf den Iran zu einer Eskalation im Nahostkonflikt mit Auswirkungen auf die Energie-, Rohstoff- und Kapitalmärkte. Auf den HGB-Einzelabschluss zum 31. Dezember 2025 hatte der Iran-Krieg keine Auswirkung, da der Kriegeausbruch Ende Februar 2026 erfolgt ist und somit wertbegründenden Charakter hatte.

Darüber hinaus lagen keine wesentlichen berichtspflichtigen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vor.

# Organe

## Geschäftsführung

### **Thomas Zahlmann**

Dipl. Bauingenieur  
Dipl. Kaufmann  
(ab 01.07.2025)

Wohn- und Gewerbebau (ab 01.07.2025)  
Projektmanagement und Standortentwicklung (ab 01.07.2025)  
Immobilienmanagement (ab 01.07.2025)

### **Marcus Ziemer**

Dipl. Kaufmann

Unternehmenssteuerung  
Städtebau

### **Jörg Tigges**

Dipl. Ing. für Raumplanung  
(bis 30.06.2025)

Wohn- und Gewerbebau (bis 30.06.2025)  
Immobilienmanagement (bis 30.06.2025)  
Projektmanagement und Standortentwicklung (bis 30.06.2025)

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte die Geschäftsführung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch die Geschäftsführer Herrn Ziemer, Keltern sowie Herrn Tigges, Ingersheim bis 30.06.2025. Ab 01.07.2025 wurde Herr Zahlmann, Waltrop mit Gesellschafterbeschluss vom 11.04.2025 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 301 Tsd €.

Für laufende Pensionen und Anwartschaften aus Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen Rückstellungen in Höhe von 3.382 Tsd €.

Im Berichtszeitraum waren bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH im Durchschnitt 158 (Vj. 167) Mitarbeiter beschäftigt, davon 96 (Vj. 105) Frauen und 62 (Vj. 61) Männer.

Zusätzlich waren im Durchschnitt 17 (Vj. 20) Aushilfen, Hauswarte und Auszubildende beschäftigt.

Ludwigsburg, den 27. März 2026

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Zahlmann



Ziemer

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter 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 andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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

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

Stuttgart, den 21. Mai 2026

EY GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Horstkötter  
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

### Hauptsitz Ludwigsburg

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg  
Telefon: 07141 16-757100  
info@whs-wuestenrot.de

### Geschäftsstelle Dresden

Königsbrücker Straße 31-33  
01099 Dresden  
Telefon: 0351 64899911  
whs.dresden@wuestenrot.de

### Geschäftsstelle Frankfurt am Main

Gutleutstraße 163-167  
60327 Frankfurt am Main  
Telefon: 07141 16-757427  
whs.frankfurt@wuestenrot.de

### Geschäftsstelle Hannover

Lange Laube 29  
30159 Hannover  
Telefon: 07141 16-757475  
whs.hannover@wuestenrot.de

### Geschäftsstelle Karlsruhe

Bahnhofstraße 46  
76137 Karlsruhe  
Telefon: 07141 16-757445  
whs.karlsruhe@wuestenrot.de

### Geschäftsstelle Köln

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

### Geschäftsstelle München

Westenriederstr. 17-19  
80331 München  
Telefon: 07141 16-757100  
whs.muenchen@wuestenrot.de

# Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

## Impressum und Kontakt

### Herausgeber

#### Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

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

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

#### Satz

W&W Service GmbH, Stuttgart

