



Geschäftsbericht 2023

**Wüstenrot Haus- und
Städtebau GmbH**



wohnen heißt

wüstenrot

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Kennzahlenübersicht

		2023	2022
Bilanzsumme	in Tsd €	377 844	505 965
Gezeichnetes Kapital	in Tsd €	7 640	7 640
Jahresüberschuss	in Tsd €	4 310	8 198
Umsatzerlöse	in Tsd €	272 219	180 655
Verwaltete Wohneinheiten/gewerbliche Wohneinheiten		7 597	7 690
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter		188	178

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Inhaltsverzeichnis

Organe	4
Lagebericht	5
Grundlagen des Unternehmens	5
Wirtschaftsbericht	6
Chancen und Risiken	13
Prognosebericht	17
Jahresabschluss	24
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	38
Zugehörigkeit zu Fachverbänden	41
Anschriften	42

Geschäftsführung

Marcus Ziemer

Dipl. Kaufmann

Unternehmenssteuerung
Immobilienmanagement

Marc Bosch

Betriebswirt d.H.
(ab 10/2019)

Städtebau
Wohn- und Gewerbebau

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

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

Als Bauträger berücksichtigen wir die Wünsche unserer Kunden mit ansprechender Architektur und energetischen Lösungen. Wir schaffen Wohnraum in wirtschaftlich starken Regionen und leisten einen Beitrag zur Entwicklung urbanen Lebens. Zu den wesentlichen externen Einflussfaktoren zählen bei diesen Aktivitäten das Zinsniveau, die Baupreisentwicklung sowie die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke sowie interner und externer Personalressourcen.

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

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

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

Mietwohnungen erbracht. Im Rahmen der Standortentwicklung wurde in den vergangenen Jahren ein eigener Firmencampus entwickelt und darüber hinaus das technische Objektmanagement für unsere Schwestergesellschaften übernommen.

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

Über alle Aktivitäten der WHS hinweg, gewinnt die Beachtung des gesellschaftlichen Wertewandels im Umgang mit Nachhaltigkeitsfragestellungen enorm an Bedeutung. Hierbei geht es neben den Auswirkungen unseres Handels 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. Wichtigster Baustein war 2023 die Gründung der Wüstenrot Energieberatung GmbH (WEB) als 100%-ige Tochter der WHS. Die WEB soll zukünftig energetische Beratung zur Sanierung von bestehenden Gebäuden und zugehörige Dienstleistungen erbringen. 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 gGmbH. 2001 wurde diese mit der Wüstenrot Städtebau- und Entwicklungsgesellschaft mbH zusammengeführt und in Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH umfirmiert. Der Sitz ist Ludwigsburg mit Geschäftsstellen in Dresden, Frankfurt am Main, Bad Homburg, Hannover, Karlsruhe, Köln, Kornwestheim und München.

Am Stammsitz in Ludwigsburg ist die WHS in allen Geschäftsbereichen tätig, an den Standorten Frankfurt am Main, Karlsruhe, Köln und München in den Geschäftsbereichen Wohn- und Gewerbebau und Immobilienmanagement. In der Geschäftsstelle Dresden befinden sich der Bereich Städtebau, der Wohn- und Gewerbebau sowie das Immobilienmanagement, in Bad Homburg der Wohn- und Gewerbebau, in Hannover das Immobilienmanagement und in Kornwestheim die Standortentwicklung W&W. Im deutschsprachigen Raum ist die WHS außerdem in Österreich mit der Entwicklung eines Gesund-

heitsressorts vertreten. Abgedeckt wird diese Tätigkeit über die Kellerwirt Holding GmbH, eine 100-Prozent-Tochter der WHS. Sitz der Gesellschaft ist Brixlegg, Österreich.

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

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

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im Kalenderjahr 2023 gemäß vorläufigen Berechnungen einen moderaten Rückgang der Wirtschaftsleistung um - 0,1 %. Mehrere Belastungsfaktoren waren für diese schwache konjunkturelle Entwicklung verantwortlich. So verringerte eine weiterhin ungewohnt hohe Inflation die reale Kaufkraft der Privathaushalte, die in der Folge ihre Konsumnachfrage einschränkten. Zudem liefen in der Coronavirus-Pandemie eingeführte Ausgabenprogramme aus, sodass auch eine schwache Staatsnachfrage das Wachstum belastete. Des Weiteren entwickelte sich der Export aufgrund einer schwächeren Nachfrage in wichtigen Auslandsmärkten verhalten. Schließlich drückte das gestiegene Zinsniveau die Wirtschaftsaktivitäten in den zinsensensitiven Sektoren zunehmend. Dies schlug sich z. B. in deutlich rückläufigen Wohnungsbauaufträgen nieder. Nach dem Inflationschock des Vorjahrs erfolgte 2023 eine deutliche Beruhigung bei den Preissteigerungsraten. Lag die Teuerungsrate im Januar noch bei 8,7 %, gab sie bis zum Jahresende auf 3,7 % nach. Wichtigster Grund für diese Beruhigung waren im Jahresverlauf begünstigende Basiseffekte bei den Energiepreisen und eine eher zurückhaltende Konsumnachfrage. Trotz des Rückgangs der Inflation im Jahresverlauf wurde das Zielniveau der Europäischen Zentralbank (EZB) in Höhe von 2 % mit 5,9 % aber immer noch spürbar übertroffen.

Branchenentwicklung Wohnungsbau

Im Jahr 2023 lagen die Wohnungsbauinvestitionen nach Angaben des ifo Instituts mit 187 Mrd. € unter Vorjahresniveau (194 Mrd. €). Nach einer Prognose des ifo Instituts dürften im Jahr 2023 270.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein, dies wären 25.000 Wohnungen weniger als im Vorjahr.

Der Markt für Wohnimmobilien entwickelte sich 2023 rückläufig. Laut den Transaktionszahlen des GEWOS-Instituts ging der Umsatz mit Wohnimmobilien um 30% auf rund 149 Milliarden Euro zurück. Nach der Anzahl der Transaktionen betrug der Rückgang 25% auf 452.000. Dies ist der niedrigste Wert seit Beginn dieser Erhebung im Jahr 2001 (niedrigster Wert seither: 529.000 Transaktionen im Jahr der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008).

Bei den Auftragseingängen im Bauhauptgewerbe (Wohnungsbau) meldete das Statistische Bundesamt für 2023 einen deutlichen Rückgang um 19,8%. Allerdings ist seit Juli 2023 eine Trendumkehr mit erholten Veränderungsraten erkennbar, zuletzt mit -1,6% im Dezember 2023 (im Vergleich zum Vorjahresmonat).

Die Preise für selbst genutztes Wohneigentum gingen nach Angaben des Verbands der deutschen Pfandbriefbanken 2023 um 5,8% im Jahresvergleich zurück.

Die Baupreise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lagen im 4. Quartal 2023 um 4% über dem Vorjahresquartal.¹ Seit dem 2. Quartal 2022, als die Steigerungsrate mit 18% einen Höchststand erreichte, hat sich die Teuerung sukzessive wieder abgeschwächt, liegt aber weiterhin über der allgemeinen Inflationsrate. Nach den hohen Preissteigerungen in der jüngeren Vergangenheit bewegen sich die Baupreise heute auf einem sehr hohen Niveau.

Die Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen stabilisierten sich leicht. Im Vergleich zum Vorquartal ergab sich im vierten Quartal 2023 deutschlandweit ein Anstieg von 0,5%. Im Jahresvergleich (gegenüber Q4 2022) ist die Veränderung deutschlandweit kaum verändert bei +0,2%. Die massive Baupreisentwicklung setzt die Margen im Wohnungsbau somit weiter unter Druck.

Im 4. Quartal 2023 entwickelten sich die Bauzinsen wieder deutlich rückläufig (Oktober 4,1%, November: 4,1%, Dezember 3,6%), bei zehnjähriger Zinsfestschreibung.² In Kombination mit dem Rückgang bei den Immobilienpreisen wurde der Erwerb von Wohneigentum insbesondere im Bestand wieder erschwinglicher, wobei der energetische Zustand für die Preisbildung in den letzten Jahren immer wichtiger geworden ist.³

1 Statistisches Bundesamt

2 FMH Finanzdienstleistungen Max Herbst

3 Europace

Branchenentwicklung Stadtentwicklung und Stadterneuerung

Im Berichtsjahr 2023 standen der Städtebauförderung wieder 790 Mio. €⁴ für die Bundesprogramme zur Verfügung.

Durch die Verstetigung der Mittelbereitstellung in den vergangenen Jahren dokumentiert der Bund die Bedeutung der Städtebauförderung als Instrument zielgerichteter Erneuerungspolitik in den Städten und Gemeinden. Darüber hinaus wurden die Fördermittel durch weitere Mittel, wie z.B. EU-Programme wie ESF und EFRE in Sachsen oder das Landes SIQ in Baden-Württemberg ergänzt, um die Städte und Gemeinden in die Lage zu versetzen, die Herausforderungen der Energiewende und des bestehenden Wohnraumbedarfs zu meistern. Für die Stärkung von Innenstädten und Zentren wurde mit dem Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ ein neues Bundesprogramm auf den Weg gebracht, das mit weiteren 250 Mio. €⁵ für Städte und Gemeinden zur Verfügung steht – hier befinden sich die Kommunen in der Umsetzung.

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

Branchenentwicklung Immobilienmanagement

Laut dem statischen Bundesamt wurden in 2023 94.100 Wohnungen weniger genehmigt als im Vorjahreszeitraum. Hierbei ist ein Rückgang von 26,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.⁶ Durch die mangelnde Bautätigkeit bleibt der Wohnungsmarkt angespannt und die Nachfrage nach Mietobjekten steigt weiter an. Es ist zu verzeichnen, dass auch die Mietpreissteigerungen sich nicht verlangsamen. Viele Vermieter erhöhen ihre Mieten im Rahmen von Indexanpassungen. Innerhalb von 2 Jahren ist der Verbraucherpreisindex von 105,2 auf 117,3 gestiegen.⁷ Es ist ebenso zu erwarten, dass die Mietspiegel der Gemeinden und Kommunen angepasst werden. Die Anpassung der Mietspiegel wirkt sich direkt auf die Mieten bei Neuvermietungen aus. Größere neue Wohnungen

werden für viele unerschwinglich, was deren Vermarktungszeiten verlängert. Gleichzeitig sind Wohnungen mit knappen Grundrissen oder geförderte Wohnungen immer knapper mit entsprechend hoher Nachfrage und kaum Leerstand.

Auch die Energiekrise, die Inflation und die dazu ergriffenen Maßnahmen, erlassenen Gesetze und Verordnungen sorgen weiterhin für zusätzliche Herausforderungen in der Immobilienverwaltung. Zum einen bedingt eine hohe Inflation, dass beispielsweise Erträge in der WEG-Verwaltung, die zum Teil über einen längeren Zeitraum fest vereinbart sind, die extrem steigenden Kosten unter anderem aus Lohnsteigerungen nicht kompensieren. In der Mietverwaltung kann dort noch Schritt gehalten werden, wo Indexmietverträge vereinbart sind. Zugleich sind genau diese Mietverträge in der politischen Diskussion, da sie zusätzliche Belastungen für die Mieter bedeuten.⁸ Die neue Regelungsflut als Antwort der Regierung auf das Marktumfeld bedingt, dass Verwaltungen und sonstige Marktakteure bei deren Umsetzung an Belastungsgrenzen kommen. Neue Regelungen verursachen nicht nur zusätzlichen Schulungs- und Informationsbedarf der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sondern auch Anpassungen und Veränderungen an interne Prozesse und nicht zuletzt der eingesetzten Software. All dies bindet Personalressourcen und verursacht weiter steigende Kosten. Darüber hinaus wirkt sich der Handwerker- und Fachkräftemangel unmittelbar auch auf die Produktivität der Verwaltung aus. Die Beschaffung entsprechender Leistungen ist wesentlich aufwendiger und zeitintensiver geworden als das noch vor Jahren der Fall war. Klimaveränderungen zeigen sich in Extremwetterlagen, die häufig zu Schäden an betreuten Beständen führen mit vermehrten Aufgaben für das Immobilienmanagement. Dem müssen Verwaltungen mit Investitionen in zunehmende Digitalisierung von Prozessen und Steigerung der Produktivitäten begegnen. Gleichwohl wird dies in vielen Fällen nicht ausreichen, so dass auch deutlich steigenden Honorarforderungen für ihre Dienstleistung erforderlich sind, um ihre Leistungsfähigkeit zu gewährleisten.

Aber nicht nur die Verwaltungen sind unmittelbar betroffen. Viele Eigentümer und Mieter bleiben weiterhin unsicher und müssen sich mit der weiterhin anhaltenden Regelungsflut auseinandersetzen. Handwerkerfirmen werden ebenso vor große Herausforderungen gestellt, um die Nachfrage bedienen zu können. Gerade beim hydraulischen Abgleich, der durch die EnSimiMaV und das GEG in den Vordergrund gerückt wurde, ist eine starke Nachfrage zu verzeichnen. Aber auch bei neu eingebauten Heizungen, welche zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden sollen, stellen sich viele Eigentümer, Eigentümergemeinschaften und Handwer-

4 siehe Verwaltungsvereinbarung Bund/Länder Städtebauförderung 2023/24 unter: https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Grundlagen/VV2023_24.pdf?_blob=publicationFile&v=2
5 <https://www.innenstadtprogramm.bund.de/Webs/ZIZ/DE/programm/programm-node.html>
6 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_074_3111.html
7 https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html#238920
8 <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/indexmietvertrag-staffelmietvertrag-inflation-geywitz-1.5587722>

kerfirmen die Frage nach der Machbarkeit.⁹ Ebenso kommen die weiterhin steigenden Kosten hinzu, welche sich auch auf die Mieter in der Nebenkostenabrechnung widerspiegeln. Daraus resultierend widersprechen viele Mieter der Nebenkostenabrechnung und fordern vermehrt eine Belegprüfung ein. Weiterhin stellen sich Mieter die Frage, wie sie mit den Steigerungen umgehen können.¹⁰ Die Verunsicherung und Unzufriedenheit nimmt damit bei vielen deutlich zu.

Branchenentwicklung Projektmanagement

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Jahr 2023 in einem herausfordernden Umfeld, geprägt von strukturellen Hindernissen wie erhöhter Bürokratie, demographischen Veränderungen und steigenden Energiepreisen. Die Immobilienwirtschaft sieht sich derweil insbesondere mit den gestiegenen Zinsen und den dadurch erschweren Finanzierungsbedingungen konfrontiert.¹¹ So verzeichnete das Projektentwicklungsvolumen im ersten Halbjahr 2023 einen Rückgang von 54 % im Vergleich zum Vorjahr. A-Städte zeigten dabei einen vergleichsweise stabilen Rückgang von 28 %. An den B- und C-Standorten hingegen fiel der Rückgang mit 61 % deutlich gravierender aus.¹² Im gesamten Geschäftsjahr 2023 betrug das Investitionsvolumen in gewerblichen Immobilien insgesamt knapp 23,3 Mrd. €. Dies markiert einen Rückgang von etwa 57 % im Vergleich zum Vorjahreswert.¹³ Im ersten Halbjahr 2023 verzeichneten 32 % des gesamten Projektentwicklungsvolumens einen verzögerten Baubeginn von mindestens einem Quartal. Besonders betroffen ist das Segment Hotel mit 45 %, wobei Hotels außerhalb der A- bis D-Städte sogar eine Verzögerung von 56 % aufweisen. Bezüglich der Fertigstellung weisen 40 % des Projektentwicklungsvolumens eine Verzögerung von mindestens einem Quartal im Vergleich zu Ende 2022 auf. Das Hotelsegment ist hierbei mit 55 % ebenfalls am stärksten betroffen, während Logistik- und Wohnprojekte nur zu 36 % später abgeschlossen werden.¹⁴

Der Trend zu modernen und hochwertigen Flächen in Innenstädten und innenstadtnahen Lagen mit guter Erreichbarkeit und Serviceinfrastruktur setzt sich auch im Jahr 2023 weiter fort. Diese Entwicklung wird nicht nur durch die Anforderungen an New Work, sondern auch durch die ESG-Thematik verstärkt. Nachhaltig ausgerichtete Mietverträge, sogenannte „Green Leases“, gewinnen zunehmend an Bedeutung, um die jeweiligen Nachhaltigkeitsziele zu erfüllen. Der Kern dieser „grünen Mietverträge“ liegt in der möglichst nachhaltigen und ressourcenschonenden Nutzung bzw. Bewirtschaftung der

Immobilien. Allerdings geht mit dieser Entwicklung auch eine erhöhte Transparenzpflicht für den Mieter sowie ein umfangreiches Ensemble an Entwicklungs- und Planungsmaßnahmen von Seiten der Projektentwickler einher. Die Energiebilanz der Gebäude rückt nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund stark gestiegener Energiekosten zunehmend in den Fokus.¹⁵

Geschäftsverlauf

Trotz der anhaltenden Nachwirkungen der Coronavirus-Pandemie und dem Ukraine-Krieg und den damit verbundenen Lieferengpässen, der Preisentwicklung an den Rohstoffmärkten sowie den steigenden Energiepreisen und Zinsen kann das Geschäftsjahr 2023 für die WHS als positiv bewertet werden. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4,3 Mio. € liegt das Ergebnis zwar deutlich unter dem Vorjahreswert von 8,2 Mio. €, dennoch konnte sich das Unternehmen in einem schwierigen Marktumfeld behaupten. Die Umsetzung strategischer Maßnahmen wurde im Berichtsjahr fortgeführt. So wurde insbesondere das Dienstleistungsportfolio durch Stärkung der Geschäftsbereiche, in denen wir für Dritte tätig sind, weiter ausgebaut und die Wüstenrot Energieberatung GmbH als eigenes neues Unternehmen auf den Markt gebracht.

Wohn- und Gewerbebau

Die WHS hatte im Jahr 2023 Übergaben i. H. v. 249 (Vj. 159,8) Mio. €. Diese Umsatzerlöse wurden mit den Projekten Bad Homburg, Leipzig, Ostfildern-Scharnhausen und Oberursel realisiert. Hiervon entfallen ca. 232,5 Mio. € auf Bad Homburg. Das Projekt wurde für Investoren fertiggestellt und übergeben. Im Berichtsjahr waren in Summe sechs Projekte mit einem Gesamtvolumen von 357,6 Mio. € bzw. 212 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Einzelvertrieb, 401 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Investorenprojekten und 8 Wohneinheiten in Bestandsobjekten (Ostfildern) im Bau. Das beurkundete Verkaufsvolumen belief sich zum Jahresende auf 8,4 Mio. € (Vj. 54,5) Mio. €. Umsatzerlöse durch Übergaben in den Folgejahren werden erheblich geringer ausfallen, da die Verkäufe primär in 2023 fertig gestellt Projekte betroffen haben. In 2023 wurde kein neues Projekt in den Vertrieb oder den Bau genommen, da die Nachfrage nach neu erstellten Objekten im gegebenen Marktumfeld weitgehend eingebrochen ist

Darüber hinaus wurde das neue Verwaltungsgebäude der WHS mit einem Gesamtvolumen von 20,3 Mio. € fertiggestellt und in Nutzung übernommen.

⁹ https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/neues-gebaeudeenergiegesetz_84342_491404.html

¹⁰ <https://www.merkur.de/verbraucher/abschlag-energiekosten-betriebskosten-nebenkostenabrechnungen-2022-mieter-hohe-nachzahlungen-jahresende-heizkosten-zr-92680201.html>

¹¹ Vgl. bulwiengesa (2023), S. 18.

¹² Vgl. <https://www.immobiliengeschaeftsmanager.de/panattoni-ist-deutschland-groesster-projektentwickler-28072023#:~:text=Das%20Projektentwicklungsvolumen%20f%C3%BCr%20Wohnen%20weist,28%20Prozent%20noch%20relativ%20stabil>

¹³ Vgl. PNB PARIBAS (2023), S. 1.

¹⁴ Vgl. <https://www.immobiliengeschaeftsmanager.de/panattoni-ist-deutschland-groesster-projektentwickler-28072023#:~:text=Das%20Projektentwicklungsvolumen%20f%C3%BCr%20Wohnen%20weist,28%20Prozent%20noch%20relativ%20stabil>

¹⁵ Vgl. bulwiengesa (2023), S. 11.

Zum Jahresende sind bis auf 56 Wohneinheiten alle Einheiten in den Projekten Ostfildern-Scharnhausen, Leipzig-Wichernstraße, Stuttgart-Stammheim, Bad Homberg, Oberursel und Stuttgart-Bad Cannstatt verkauft. 7 Wohneinheiten aus dem Projekt Stuttgart-Stammheim, 75 Wohneinheiten aus dem Projekt Oberursel und 8 Wohneinheiten im Projekt Ostfildern gingen 2023 in den Bestand über.

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

Zum Stichtag befanden sich Grundstücke im Wert von 28,5 (Vj. 38,2) Mio. € im Eigentum der WHS.

Baugruppen

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

Das Projekt in Weissach im Tal mit insg. 8 Häusern ist weitestgehend fertiggestellt. Fünf von acht Häusern wurden an die Bauherren übergeben. Die übrigen befinden sich noch im Bau und werden vermutlich bis Oktober 2024 fertiggestellt. Die Baugemeinschaft (GbR Gesellschaft) endet mit der Erreichung des Gesellschaftszwecks. Der Gesellschaftszweck ist erreicht, wenn das Bauvorhaben vollständig abgeschlossen ist. Aktuell gehen wir davon aus, dass bis Ende 2024 das Projekt abgeschlossen und die Gesamtabrechnung erfolgt ist.

Das Projekt in Kirchheim Teck mit insg. 7 Wohnungen ist noch aktiv und befindet sich aktuell im Innenausbau. Die Rohbauarbeiten wurden zum Jahreswechsel 2024 fertiggestellt. Aktuell rechnen wir mit Fertigstellung und Übergabe der Wohneinheiten im November 2024.

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 2023 war die WHS für insgesamt 125 (Vj. 131) Städte und Gemeinden, davon 91 (Vj. 88) in Baden-Württemberg und 34 (Vj. 43) in Sachsen, tätig.

Die WHS hat 135 (Vj. 145) städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in den Programmen der städtebaulichen Erneuerung in 97 (Vj. 92) Städten und Gemeinden bearbeitet. Die Maßnahmen in der Stadterneuerung verteilen sich auf 94 (Vj. 89) Sanierungsgebiete in 71 (Vj. 68) Kommunen in Baden-Württemberg und 41 (Vj. 56) Stadterneuerungsmaßnahmen / Programme in 26 (Vj. 24) Kommunen in Sachsen.

Für die Städte und Gemeinden werden von der WHS Entwicklungskonzepte erarbeitet. Im Berichtsjahr 2023 waren davon 10 (Vj. 13) in Bearbeitung.

Neben der Bürgerbeteiligung im Rahmen von Workshops fand die digitale Beteiligung über das Dialogportal der WHS weiteren Anklang. Es wurden 24 (Vj. 16) digitale Projekte von der WHS durchgeführt.

Die WHS ist gemeinsam mit dem Tochterunternehmen GMA weiterhin für die Kommunen für alle enthaltenen Beratungsmodulare des „Kompetenzzentrums Wohnen BW“ im Rahmen der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg zugelassen. Das Programm ist zum 31.12.2023 ausgelaufen. Eine Neuauflage ist geplant, Rahmenbedingungen hat das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen noch nicht bekannt gegeben.

Bodenordnung und Erschließung

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

Im Berichtsjahr bearbeitete die WHS 14 Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen in insgesamt 7 Städten und Gemeinden (Vj. 14 Bodenordnungen und Erschließungen in 9 Kommunen) im Rahmen von freiwillig vereinbarten amtlichen Umlegungen zur Gewinnung von Wohnbauland.

Kommunale Projektentwicklung/-steuerung

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

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

Immobilienmanagement

Zum Ende des Berichtsjahres verwaltete die WHS insgesamt 7.619 (Vj. 7.690) Wohn- und Gewerbeeinheiten. Hiervon entfallen 3.596 (Vj. 3.736) Einheiten auf die Wohnungseigentums- und Mietsonderverwaltung, 334 (Vj. 320) Einheiten auf den Eigenbestand und 3.689 (Vj. 3.634) Wohn- und Gewerbeeinheiten auf die Mietverwaltung.

Im Portfolio bei der Wohnungseigentumsverwaltung sind 2023 mehr Objekte abgegangen als neu hinzugekommen. Ursächlich für den leichten Rückgang ist im Wesentlichen die strategische Festlegung, dass die Akquise neuer Mandate aufgrund des zunehmenden Fachkräftemangels, der Herausforderungen des Marktumfeldes sowie der eingeleiteten Softwareumstellung weitgehend ausgesetzt ist. In 2022 wurde die neue Verwalterssoftware Karthago eingeführt, die 2023 einer weiteren Stabilisierung unterzogen wurde. Insbesondere Schnittstellenthemen zu unserem Kundenportal etg24 sind noch im Aufbau. Darüber hinaus wurden 2023 Verwaltergebühren in deutlichem Umfang angepasst. Die Profitabilität ist damit eine zentrale Größe, die auch bei möglichen Vertragsverlängerungen von zentraler Bedeutung ist.

In der Fremdverwaltung konnten in 2023 80 neue Einheiten aufgrund gestarteter Akquisemaßnahmen dazugewonnen werden. Es gilt weiterhin die Akquisetätigkeiten voranzutreiben und den Bestand weiter aufzubauen.

Im Eigenbestand wurden im Berichtsjahr die Bauvorhaben Ob der Halde in Ostfildern und LeviO in Oberursel fertiggestellt. Innerhalb beider Projekte gehen Wohnungen in den Eigenbestand über. Alle Wohnungen befinden sich aktuell innerhalb der Vermietung. Insgesamt werden 103 Wohnungen den Eigenbestand ergänzen.

Projektmanagement

Alle Mitarbeiter haben eine Grundschulung zum Thema „Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft“ absolviert. Zusätzlich haben sämtliche Projektleiter eine vertiefende Fortbildung zum „DGNB Registered Professional“ durchlaufen, drei dieser Projektleiter streben darüber hinaus den Titel „DGNB Consultant“ an.

Im Jahr 2023 wurden keine neuen Projekte begonnen, sondern sowohl das Feuersee-Areal in Stuttgart als auch das W&W-Areal in Ludwigsburg weiterentwickelt. Im Fachbereich wurden in 2023 Honorare von 1,1 Mio. € realisiert.

Das Projekt Feuersee-Areal wird mit Fokus auf Nachhaltigkeit und Prüfung verschiedener Nutzungsvarianten fortgeführt. Die ersten Mietergespräche im Bereich Supermarkt, Betreutes Wohnen, Served Appartements und Kindergarten fanden statt. Nach den Sondierungsgesprächen im Januar 2024 mit der Stadt Stuttgart kann die Planung vertieft und die Nutzungen konkretisiert werden.

Der Wettbewerb des W&W-Areal Ludwigsburg konnte termingerecht im November 2023 mit 19 abgegebenen Entwürfen abgeschlossen werden. Am 24.01.2024 tagte das Preisgericht und sondierte die Entwürfe. Das Ziel im Mai 2024 den Wettbewerb abzuschließen ist aus heutiger Sicht realistisch.

Mit dem Bau des Bauspasmuseums in Wüstenrot wurde im 4. Quartal 2023 begonnen und soll im 3. Quartal 2024 fertiggestellt werden.

Bei dem Kellerwirt Mountain Health Resort handelt es sich um ein Gesundheitsresort auf gehobenem Niveau mit Schwerpunkt auf gesundheitsnahen Dienstleistungen sowie Lifestyleangeboten.

Das Bauvolumen beträgt 60 Mio. €. Für die WHS handelt es sich hier um ein Investitionsobjekt.

Die Bauarbeiten im Mountain Health Resort in Österreich sind 2023 weiter vorangeschritten. Die Fertigstellung des Projekts war für 2022 geplant, aufgrund von zusätzlichen Anforderungen seitens Naturschutz- und Denkmal-schutzbehörden kam es zu deutlichen Verzögerungen. Die Abnahmen sind im nun für das 1. Halbjahr 2024 vorgesehen. Anschließend soll das Projekt an die Betreiber-gesellschaft übergeben werden. Parallel hierzu wird aktuell ein Käufer für das Resort gesucht.

Standortentwicklung und -management W&W

Die WHS ist im Rahmen des Baus der neuen Firmenzentrale der W&W-Gruppe für das Projektmanagement verantwortlich und übernimmt die Gesamtprojektleitung. Als Bauherrenvertreter steuert die WHS dieses konzerninterne Bauvorhaben über alle Projektphasen zzgl. aller erforderlichen Sonderleistungen wie z.B. die Zertifizierung der Gebäude nach den Richtlinien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen.

Nachdem Ende des Jahres 2022 der zweite Bauabschnitt, bestehend aus fünf Bürogebäuden mit rund 2.800 Arbeitsplätzen fertiggestellt und übergeben werden konnte, wurde der 2. Bauabschnitt im Berichtsjahr bezogen und ist seit Juni 2023 in Funktion. Nach der Installation einer Photovoltaik-Anlage auf den Parkhäusern und der Installation erster Ladestationen für E-Autos wurden im Verlauf des Berichtsjahres auch die Dächer der Bürogebäude mit PV-Anlagen ausgestattet und das Angebot an Ladestationen in den Parkhäusern weiter ausgebaut. Die WHS arbeitet zudem an der Ergänzung zusätzlicher Ausstattungsmerkmal wie z.B. zusätzliche Toilettenanlagen und Büros, flächendeckender Taubenvergrämung oder einer Optimierung der Tür- und Torsteuerung.

Der Bedarf an Projektsteuerungsleistungen besteht auch nach dem Ende des Großprojekts weiter, fokussiert sich aber auf kleinere Projekte zunächst schwerpunktmäßig innerhalb der W&W-Gruppe. Dazu wurde im Jahr 2022 das Gewerbeportfolio der W&W-Gruppe mitsamt den jeweils zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im

Rahmen eines Teilbetriebsübergangs übernommen. Hieraus werden neben der technischen Objektbetreuung künftig Maßnahmen zur Objekt- und Standortentwicklung geplant und umgesetzt, um das gewerbliche Immobilienportfolio den anstehenden Herausforderungen anzupassen. Die Leistungen werden künftig nach einer Anlaufphase auch außerhalb des Konzerns angeboten.

Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage der WHS war im Berichtsjahr trotz der Nachwirkungen der Coronavirus-Pandemie und den indirekten wirtschaftlichen Folgen aus dem Ukraine-Krieg sehr stabil. Mit einem Jahresüberschuss von 4,3 Mio. € wurde der geplante Wert von 7,0 Mio. € unterschritten. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem für 2023 eingeplanten Verkaufserlös des Kellerwirts. Das Unternehmen konnte sich aber dennoch in einem sehr schwierigen Marktumfeld behaupten.

Die wichtigsten Werttreiber für das Unternehmen waren im Geschäftsjahr 2023 der Verkauf von Wohnungen an einen Investor und höhere Umsatzerlöse aus den Eigenbeständen. Werttreiber aus dem Wohn- und Gewerbebau beeinflussen die Umsätze und das Ergebnis grundsätzlich nicht linear, sondern in Abhängigkeit von Einzelereignissen, das heißt dem zeitlichen Anfall der Übergabe der zugrundeliegenden Objekte. Zum Stichtag verkaufte, aber nicht übergebene Einheiten, die sich im Bau befinden, wirken sich insbesondere auf die Positionen Grundstücke mit unfertigen Bauten wie auch Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen aus.

Bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Leistungsindikator

	Ist 2022	Ist 2023
Jahresüberschuss (HGB)	8,2 Mio. €	4,3 Mio. €
ROE nach Steuern (HGB)	8,4 %	4,2 %
Potenzielles Projektvolumen unbebauter Grundstücke	165,3 Mio. €	130,7 Mio. €

Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens ist stabil. Das Jahresergebnis der WHS ist maßgeblich durch den Verkauf von Wohnungen an einen Investor sowie durch die erforderliche Auflösung von Rückstellungen beeinflusst und liegt mit 4,3 (Vj. 8,2) Mio. € unter dem Vorjahresergebnis. Die Eigenkapitalrentabilität (ROE) ist mit 4,2 (Vj. 8,4) % nach Steuern entsprechend gesunken.

Die Umsatzerlöse liegen bei 272,2 (Vj. 180,7) Mio. €. Der Anstieg der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf die gestiegene Anzahl an Wohnungsübergaben und die Übergabe eines großen Teilprojekts an einen Investor zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse der WHS bestehen aus den Umsätzen aus Wohnungsübergaben inklusive projektierten Grundstücksverkäufen in Höhe von 248,9 (Vj. 159,8) Mio. € sowie 23,3 (Vj. 20,9) Mio. € aus den sonstigen Dienstleistungen.

Die Bestandsveränderung liegt bei -199,6 (Vj. 35,4) Mio. €. Der negative Anstieg der Bestandsveränderung ist im Wesentlichen auf das im Vorjahr begonnene Bauvorhaben in Bad Homburg mit einem Projektvolumen von 285 Mio. € zurückzuführen. Bis Ende 2023 wurden alle Bauabschnitte übergeben.

Die aktivierten Eigenleistungen sind von 8,9 Mio. € auf 58,5 Mio. € gestiegen. Der Anstieg der aktivierten Eigenleistungen ist im Wesentlichen auf die Fertigstellung des neuen Verwaltungsgebäudes sowie weitere Objekte, die in Bestand genommen wurden, zurückzuführen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen liegen bei 112,3 (Vj. 198,5) Mio. €. Der Rückgang der Aufwendungen ist insbesondere in den Aufwendungen für Grundstücksverkäufe, die auf Grund weniger neuer Bauprojekte sich verringert haben.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind 2023 mit 12,8 (Vj. 8,0) Mio. € im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist eine Auflösung von Rückstellung für Gewährleistung sowie für eine Rückstellung für noch anfallende Kosten enthalten. Diese konnten aufgrund von Verjährung bzw. Projektabschluss aufgelöst werden.

Der Personalaufwand liegt bei 12,9 (Vj. 12,1) Mio. €. Der gestiegene Gehaltsaufwand ist im Wesentlichen auf tarifliche Lohnsteigerungen sowie die höhere Anzahl an Mitarbeitern zurückzuführen. Im Jahr 2023 waren im Durchschnitt 188 (Vj. 178) Personen, 155,3 (Vj. 149,6) nach Arbeitskapazitäten, beschäftigt. Darin enthalten sind auch die im Schnitt 17 (Vj. 17) Servicekräfte der Hauswirtschaft (inklusive Aushilfen und Praktikanten), welche 9,1 (Vj. 9,3) nach Arbeitskapazitäten ausmachen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von 6,4 Mio. € auf 7,0 Mio. € gestiegen. Die Steigerung der Aufwendungen ist insbesondere auf die Konzernverrechnungen zurückzuführen.

Das Finanzergebnis ist mit -4,1 Mio. € um 0,2 Mio. € zum Vorjahr gefallen. Der Grund liegt in höheren Zinsen auf Grund des Darlehnsabrufs im Investorenprojekt Bad Homburg.

Vermögenslage

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet. Bei einer Bilanzsumme von 377,8 (Vj. 506,0) Mio. € und einem Eigenkapital von 106,2 (Vj. 105,9) Mio. € beträgt die Eigenkapitalquote 28,1 (Vj. 20,9) %. Begründet ist die Reduzierung der Aktiva insbesondere durch die Fertigstellung und den Verkauf von Wohnprojekten an den Investor. Gegenläufig wirkt sich die Fertigstellung des neuen Verwaltungsgebäudes sowie die Übernahme fertiggestellter Wohnungen in den Bestand aus.

Unter den Anlagen im Bau mit 8,3 (Vj. 10,8) Mio. € befinden sich die Projekte Oberursel und Stuttgart-Stammheim, die zu Teilen nach der Fertigstellung in das Vermietungsportfolio aufgenommen werden.

Das Umlaufvermögen besteht überwiegend aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten. Aufgrund des Verkaufs der Wohnungen an den Investor haben sich die Vorräte um 204,2 Mio. € auf 105,3 Mio. € verringert. Davon sind 29,0 (Vj. 28,0) Mio. € Grundstücke ohne Bauten und 42,5 (Vj. 246,7) Mio. € Grundstücke mit unfertigen Bauten.

Die Forderungen der WHS setzen sich überwiegend aus Forderungen der letzten Kaufpreisrate gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gegenüber Privatpersonen und der Übergabe eines großen Bauabschnitts an einen Investor sowie aus Forderungen aus dem Dienstleistungsbereich an Gemeinden und Konzernunternehmen zusammen. Sie sind um 2,9 Mio. € auf 26,5 Mio. € gestiegen. Die Veränderung resultiert größtenteils aus Forderungen aus den Forderungen der letzten Kaufpreisrate.

Finanzlage

Die Finanzlage des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2023 stets stabil. Die Bankguthaben haben sich von 27,0 Mio. € auf 41,8 Mio. € erhöht. Für die Unternehmens- und Projektfinanzierung bestanden zum Stichtag Darlehen in Höhe von 5,4 (Vj. 5,7) Mio. € bei der Württembergischen Lebensversicherung, 26,4 (Vj. 27,1) Mio. € bei der Wüstenrot Bausparkasse AG, 100,0 (Vj. 147,5) Mio. € bei der W&W AG sowie 41,2 (Vj. 64,8) Mio. € bei gruppenfremden Kapitalgebern.

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

Aktuell für den Verkauf bestimmte Bauvorhaben werden im Wesentlichen aus Eigenmitteln, bestehenden Kreditlinien und gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) fälligen Kaufpreisraten finanziert. Die erhaltenen Anzahlungen betragen zum Bilanzstichtag 19,5 (Vj. 35,8) Mio. €. Die Senkung spiegelt die Situation wider, dass Bauvorhaben im Berichtsjahr an die Eigentümer übergeben wurden. Für die begonnenen Bauvorhaben einschließlich abgeschlossener, aber noch nicht zu bilanzierender Grunderwerbe, nach dem Bilanzstichtag 31.12.2023, sind bereits rund 166,4 (Vj. 234,4) Mio. € an Leistungen beauftragt.

Im Geschäftsjahr 2023 standen der WHS Kreditlinien in Höhe von 45,0 (Vj. 45,0) Mio. € zur Verfügung. Diese Kreditlinien werden auch für Avale in Anspruch genommen, u. a. zur Sicherung von Kaufpreiszahlungen. Es bestehen bei der WHS Haftungsverhältnisse in Höhe von 65,5 (Vj. 90,7) Mio. €.

Im Berichtsjahr wurden Investitionen für den Neubau in Höhe von 7,8 (Vj. 7,7) Mio. € getätigt.

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

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

Vergleich der Ertragslage mit der Prognose 2023

Leistungsindikator	Plan 2023 (aus 2022)	
		Ist 2023
Jahresüberschuss (HGB)	7,0 Mio. €	4,3 Mio. €
ROE nach Steuern (HGB)	6,9 %	4,2 %
Potenzielles Projektvolumen un bebauter Grundstücke	163,0 Mio. €	130,7 Mio. €

Mit einem Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 4,3 Mio. € nach HGB wird das Niveau des im Herbst 2022 geplanten Wertes unterschritten. Analog ist der ROE nach Steuern mit 4,2 % niedriger als der Plan-ROE von 6,9 %. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem für 2023 eingeplanten Verkaufserlös des Mountain Health Resorts in Österreich. Die Verschiebungen liegen an Verzögerungen bei der baulichen Fertigstellung aufgrund von erhöhten Anforderungen für Denkmal- und Naturschutz. Das potenzielle Projektvolumen un bebauter Grundstücke sinkt aufgrund sehr geringer Grundstücksakquisitionen in 2023.

Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr 2023 verlief für die WHS grundsätzlich positiv. Das Kerngeschäft war auch in diesem Jahr wichtigster Ertragsbringer. Weitere strategische Maßnahmen zur Stärkung und zum Ausbau des Kerngeschäfts befinden sich u. a. mit der Entwicklung von Investorenprojekten und Nachhaltigkeitsdienstleistungen in der Umsetzung. Mit den gewonnenen Erfahrungen und genutzten Synergien in den Geschäftsfeldern wird das Kerngeschäft ergänzt und diversifiziert. Strategisch kann so auf den Erfolg der Vergangenheit aufgebaut und das Portfolio rund um das Leistungsspektrum „Wohnen“ komplettiert werden.

Chancen und Risiken

Risikomanagementsystem

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

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

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

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

Die Risikoberichterstattung wird geprägt durch vierteljährliche Risikoreports und jährliche Risikoinventuren. Ergebnisse aus dem gesamten Reporting aller Fachberei-

che sind integrativer Bestandteil dieser zentralen Instrumente. Sie flankieren die Einschätzung der Risikopositionen und die Steuerung des Unternehmens.

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

Fraud

Eine Gefährdungsanalyse beschreibt auf Basis der Dokumentation des internen Kontrollsystems (IKS) die individuellen Fraud-Risiken und gibt einen Überblick über vorbeugende Fraud-Kontrollen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren – wie in den Vorjahren – keine Fälle von Fraud festzustellen. Darüber hinaus sind die wesentlichen IKS-Prozesse in softwaregestützte ARIS-Modellierungen bzw. TopEase-Modellierung überführt. Alle Fachbereiche führen ihre Kontrollen und Tests sowie deren Dokumentation softwareunterstützt durch. Der Gesamtprozess wird im Rahmen von Testreviews von der internen Revision gestützt.

Chancen: Erweiterung unseres Portfolios durch Regulatorik und Nachhaltigkeit

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohnneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.¹⁶ Dies und die Regulatorik, wie die EU-Taxonomie und Sustainable Finance, die auch auf die Nachhaltigkeit abzielen und in Zukunft verpflichtend vorgeschrieben werden, stellen Wohnungsunternehmen vor Herausforderungen. Die Herausforderungen stellen zeitgleich auch eine große Chance für die WHS dar, diesen Wandel schneller herbeizuführen als dies andere Wohnungsunternehmen tun.

Die Bundesregierung strebt einen „klimaneutralen Gebäudebestand“ an.¹⁷ Durch die jahrzehntelange Erfahrung der WHS auf dem Gebiet der Gebäudeerstellung, Verwaltung und Bewirtschaftung bietet sich dadurch die Chance, im Dienstleistungsbereich für die nächsten Jahre neue und nachhaltige Aufträge zu generieren.

Homeoffice und mobiles Arbeiten haben sich nach der Coronavirus-Pandemie etabliert und beschleunigen weiterhin die digitale Transformation in der betrieblichen Arbeitswelt. Dies führt auch zu deutlichen Fortschritten in der Digitalisierung bei der WHS, beispielsweise bei einer digitalen Rechnungsstellung oder der Planung zur

¹⁶ GdW Information 168, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024

¹⁷ GdW Information 168, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024

Umsetzung von Open-BIM als Datenaustauschstrategie. Diese Möglichkeiten wird die WHS weiterführen, um ihre Prozesse auch zukünftig fortlaufend zu optimieren und weitgehend papierlos zu werden.

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

Die Entwicklungen bilden für die WHS die Chance, durch eine frühzeitige Schaffung passender Produkte das 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 Stadtsanierung. In Zusammenarbeit mit der WEB kann so ein Angebot mit Alleinstellungsmerkmal geschaffen werden.

Auch die Synergien zur Wüstenrot Energieberatung GmbH werden hierzu einen Betrag leisten.

Die Einbindung der WHS in die W&W-Gruppe und der damit verbundene Zugang zu liquiden Mitteln, wird es uns auch im Geschäftsjahr 2024 ermöglichen, Investitionen zu tätigen und unseren erfolgreichen Weg fortzusetzen.

Risiken

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

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

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

Ergebnisrisiken

Bei Ergebnisrisiken besteht die Gefahr, dass Verluste entstehen bzw. die geplanten Ergebnisse nicht realisiert werden können. Keine oder eine unzureichende Gewinnausschüttung an die W&W AG sowie fehlende Mittel für Investitionen sind die Folge. Unsere Investitionen sind darauf ausgerichtet, kurzfristig baureife Grundstücke sowie Grundstücke mit Entwicklungspotenzial für den Verkauf oder den ergänzenden Eigenbestandsaufbau zu erwerben. Zukünftig wird der Fokus unserer Investitionen immer mehr drauf ausgerichtet sein, Bestandsimmobilien für den Verkauf oder den ergänzenden Eigenbestandsaufbau zu erwerben und zu sanieren. Ergebnisrisiken entstehen, wenn es in Zukunft nicht gelingt, entsprechende Grundstücke bzw. Bestandsimmobilien zu akquirieren, um zukünftige Bauprogramme bzw. Sanierungsprogramme, und letztlich die Wirtschaftsplanungen, erfüllen zu können. Im Vorfeld erstellte Marktanalysen lassen hierbei erkennen, inwieweit Risiken mit beabsichtigten Investitionen verbunden sind. Besonders das Risiko dynamisch steigender Baupreise und Zinsen steht dabei im Fokus, sowie zukünftig wieder die Vorverkaufsquoten. Zur Minderung der daraus resultierenden Ergebnisrisiken sind insbesondere die frühzeitige Fixierung der Baukosten und die Synchronisation mit der Vertriebsseite nötig, sowie das Erreichen einer Vorverkaufsquote, bevor das Projekt umgesetzt wird. Darüber hinaus ermöglichen unsere Controllinginstrumente eine frühzeitige Identifikation von Ergebnisrisiken.

Der Ergebnismix der WHS wird sich stärker in Richtung immobiliennahe Dienstleistungen bewegen. In der Ergebnisplanung für das Jahr 2024 sind Umsätze aus neuen Produkten im Dienstleistungsbereich von 0,5 Mio. € enthalten. In 2024 ist ebenfalls im Planergebnis ein Ergebnisbeitrag i.H.v. 4,8 Mio. € des Mountain Health Resorts mittels Share Deal in Österreich eingeplant. Hier kommt es derzeit zu einem zeitlichen Verzug und möglicherweise wird der im Plan 2024 enthaltende Verkaufsgewinn in 2024 nicht erreicht. Den indirekten Effekten der Coronavirus-Pandemie und des Ukraine-Konflikts, wie z. B. Preissteigerungen bei Baumaterialien aufgrund von Lieferengpässen oder auch konjunkturellen Entwicklungen aufgrund der Energieversorgungssituation, der Inflation und den dadurch hervorgerufenen Auswirkungen auf den Kapitalmärkten kann sich auch die WHS nicht entziehen. Diese können, abhängig von ihrem weiteren Fortgang, auch einen Ergebnisrückgang und eine Verschlechterung der Finanz-, Vermögens- und Risikolage nach sich ziehen, insbesondere für den Fall, dass die Folgen der Pandemie oder der Ukraine-Konflikt mit den Sanktionen für Russland und die restriktive Geldpolitik der Notenbank zur Inflationsbekämpfung weiter anhalten. Dadurch bedingt ist für das Jahr 2024 davon auszugehen, dass die WHS im Bereich des Ergebnisrisikos weiterhin erhöhten Risiken ausgesetzt sein wird.

Personalrisiken

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

Im Berichtsjahr hat der Mangel an Fachkräften nochmals zugenommen, so dass ausgeschriebene Stellen teilweise nicht besetzt werden konnten. Um dem entgegenzuwirken, hat die WHS die eigene Ausbildungstätigkeit weiter intensiviert. Weiterhin wurden verschiedene Arbeitspakete zur Verbesserung der Arbeitgeberattraktivität erarbeitet und in 2023 umgesetzt. Besonders hervorzuheben sind hierbei die neuen Arbeitswelten, die mit dem Umzug in unser neues Bürogebäude geschaffen wurden.

Konzentrationsrisiken

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

Um Konzentrationsrisiken zu vermeiden, sind unsere Investitionen auf eine angemessene Streuung der Geschäftsaktivitäten in den Ballungsräumen Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz ausgerichtet und das Portfolio ist durch unterschiedliche Produkte und Zielgruppen gekennzeichnet.

Liquiditätsrisiken

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

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

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

kapital, konzerninterner sowie externer Finanzierungspartner gemindert.

Aufgrund der Verzögerung beim Projekt in Österreich befinden wir uns in Abstimmung hinsichtlich der Prolognation von Konzerndarlehen zur Jahresmitte 2024. Auf Basis der derzeitigen Vorausschau sowie der geplanten Finanzierungsmaßnahmen sind keine Liquiditätsengpässe für das Jahr 2024 zu erwarten. Es ist im Jahr 2024 aber davon auszugehen, dass das Risiko in dieser Risikoposition ansteigt (vgl. die Ausführungen im Abschnitt „Marktpreisrisiken“).

Marktpreisrisiken

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

Nach einer über ein Jahrzehnt anhaltenden Boomphase des Markts für Wohnimmobilien markierte das Jahr 2022 einen Wendepunkt. Der deutliche Nachfragerückgang in 2023 wird sich in 2024 abschwächen und sich eher seitwärts bewegen. Ursächlich für die Wende vom anhaltenden Wohnungsbau- und Immobilienboom hin zu einer stagnierenden bis rückläufigen Entwicklung war insbesondere die von der EZB zur Inflationsbekämpfung vollzogene Zinswende, die eine Vervielfachung der Bauzinsen innerhalb weniger Monate mit sich brachte. Für 2024 wird ab dem 2. Halbjahr ein leichter Rückgang der Zinsen erwartet.¹⁸ Die WHS verzeichnete zum Ende 2023 einen starken Rückgang der Nachfrage nach Eigentumswohnungen mit einer leichten Verbesserung zum Ende des Jahres.

Die EZB äußert sich aktuell nicht zu ihrem Zinskurs. Für 2024 werden tendenziell stagnierende Zinsen und bei einem Abflachen der Inflationsrate auch möglicherweise leicht sinkende Leitzinsen erwartet. Dadurch könnte zum einen bei den Kapitalanlegern und Investoren die Assetklasse Immobilie gegenüber den anderen Assetklassen wieder an Bedeutung gewinnen und zum anderen wird die Finanzierung für Eigennutzer etwas einfacher. Auch wird die Unternehmensfinanzierung in Zukunft tendenziell günstiger. Das Risiko wird aktuell noch als mittel eingestuft, da im Vertrieb befindliche Projekte schon teilweise verkauft wurden und die Unternehmensfinanzierung der WHS mittelfristig abgesichert ist. Für das Jahr 2024 wird für neue Projekte ein deutlich höheres Risiko erwartet.

Die Rohstoffpreise sind nach den extremen Preissteigerungen in 2022 im Jahr 2023 deutlich geringer gestiegen. Im November 2023 betrug die Steigerung der Baupreise 4,6 % gegenüber dem Vorjahr.¹⁹ Diese Unsicherheit trägt dazu bei, dass Bauträgerprojekte schwieriger zu kalkulieren

¹⁸ <https://www.drklein.de/zinsentwicklung-prognose.html#!/https://www.drklein.de/zinsentwicklung-prognose.html#!/>

¹⁹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_012_61261.html

sind und sich das Risiko für die WHS erhöht. Um die Risiken zu minimieren wurden bspw. die Prozesse in der WHS angepasst und der Vertrieb erst mit erreichter Baukostensicherheit begonnen, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Vorverkaufsquote. Im Jahr 2023 hat die Neubaunachfrage die Kostenentwicklung als zentraler Engpassfaktor abgelöst, so dass zwischenzeitlich Bauvorhaben nur bei entsprechend hohen Vorverkaufsquoten begonnen werden.

Auf Grundlage der aktuellen Projekte und der mittelfristigen Unternehmensfinanzierung sind bei den in Bestand genommen Objekten geringe Marktpreisrisiken zu verzeichnen, bei den sich im Umlaufvermögen befindlichen unbebauten Grundstücken sind hohe Marktpreisrisiken zu verzeichnen. Für 2024 wird mit einem stagnierenden Risiko für die WHS gerechnet.

Reputationsrisiken

Reputationsrisiken sind drohende Imageschäden mit erheblichen negativen Folgen.

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

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

Rechtsrisiken

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

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

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

Gesamtbild der Risikolage

Ein Ergebnisrisiko für das Jahr 2024 besteht, wenn der Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts verzögert verläuft. Des Weiteren besteht ein erhebliches Risiko aufgrund der Verzögerungen beim Projekt Mountain Health Resort in Österreich. Weiterhin bestehen 2024 große Unsicherheiten hinsichtlich der Entwicklung der Finanzmärkte, der Kostenentwicklung und der Verfügbarkeit von Rohstoffen. Zu erwartende Gegensteuerungsmaßnahmen der Regierungen und Zentralbanken können gegebenenfalls entlastend wirken. Aus diesen Entwicklungen heraus ist es zu erwarten, dass die WHS im Verlauf des Jahres 2024 deutlich höheren Risiken ausgesetzt sein wird.

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

Prognosebericht

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

Gesamtwirtschaftliche Prognose

Der konjunkturelle Ausblick für die deutsche Wirtschaft bleibt auch 2024 verhalten. Eine Ursache hierfür ist das gestiegene Zinsniveau, das auch noch dieses Jahr die zinsensitiven Bereiche der Wirtschaft belasten wird, insbesondere den Bau- und Immobiliensektor. Auch die Perspektiven für die Unternehmensinvestitionen fallen angesichts erhöhter Finanzierungskosten, einer zurückhaltenden Kreditvergabe der Banken und eines vorsichtigen Absatzausblicks der Unternehmen gedämpft aus. Die Exportaussichten deutscher Unternehmen werden durch eine erwartete verhaltene Nachfrageentwicklung in wichtigen Absatzmärkten (insbesondere China und USA) gedrückt. Des Weiteren wird das jüngste Urteil des Bundesverfassungsgerichts den finanzpolitischen Spielraum des Staates einschränken. Wichtigster Lichtblick aus konjunktureller Sicht stellt im nächsten Jahr die private Konsumnachfrage dar. Inzwischen steigen die Löhne schneller als die Preise, sodass die Realeinkommen der Privathaushalte wieder anziehen. Zusammen mit einer weiterhin sehr freundlichen Beschäftigungslage erweitert dies den finanziellen Spielraum der Verbraucher und dürfte 2024 die Konsumnachfrage beleben. Jedoch zeigen aktuelle Umfragen eine zwar verbesserte, aber im historischen Vergleich immer noch sehr pessimistische Stimmung der Konsumenten. Zusammenfassend prognostiziert z. B. die Deutsche Bundesbank für das Kalenderjahr 2024 einen Anstieg des kalendereinigen realen Bruttoinlandsprodukts um 0,4 %.

Inflationsseitig zeichnet sich 2024 weiterhin ein Rückgang der Preissteigerungsraten ab, die Dynamik dürfte sich jedoch deutlich verringern, da z. B. die Energiepreise nicht mehr unterhalb des Vorjahresniveaus liegen. Zudem wird die erneute massive Erhöhung der CO₂-Abgabe und die Rückführung des Mehrwertsteuersatzes auf das Normalniveau im Gastronomiegewerbe die Inflation zum Jahreswechsel wieder anheben. Schließlich bremsen die derzeit überdurchschnittlich ansteigenden Arbeitskosten, die zahlreiche Unternehmen über Preiserhöhungen weiterreichen werden, den Inflationsrückgang. Im Ergebnis dürfte die Inflation im Kalenderjahr 2024 niedriger als im Vorjahr ausfallen, aber immer noch oberhalb des geldpolitischen Zielwerts von 2 % liegen.

Ausblick im Wohnungsbau

Nach einer über ein Jahrzehnt anhaltenden Boomphase des Markts für Wohnimmobilien markiert das Jahr 2022 einen Wendepunkt. Die nun eingesetzten Seitwärts- und auch Abwärtsbewegungen bei den einzelnen Kennzahlen setzen sich bis in das Jahr 2024 hinein fort. Insgesamt rechnet das ifo Institut für 2024 mit Wohnungsbauinvestitionen in Höhe von 179 Milliarden Euro (-4% zum Vorjahr).

Entsprechend sollen die Fertigstellungszahlen 2024 erneut zurückgehen. Das ifo-Institut geht von 225.000 neuen Wohneinheiten aus (-17%). Auf diesen Rückgang der Fertigstellungen deuten auch die rückläufigen Baugenehmigungen hin (-27% im Jahr 2023, nach -7% im Jahr 2022).

Die Bundesregierung hat sich den Bau von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 Sozialwohnungen, zum Ziel gesetzt. Diese Zielmarke wird somit auch 2024 deutlich verfehlt werden. In Anbetracht zusätzlicher Wohnungsnachfrage infolge der wieder verstärkten Auslandszuwanderung seit 2022 insbesondere, jedoch nicht ausschließlich aus der Ukraine, bleibt der Nachfrageüberhang hoch, der Wohnungsmarkt bundesweit insgesamt angespannt. In den Jahren 2022 und 2023 nahm die Bevölkerungszahl um rund 1,8 Millionen auf rund 85 Millionen Einwohner zu. Eine Studie des Pestel-Instituts geht von einem Bedarf von 700.000 zusätzlichen Wohnungen aus.

Einer dem Nachfragedruck angemessenen Dynamik des Wohnungsbaus stehen angebotsseitige Beschränkungen, insbesondere beim Bauland entgegen. Des Weiteren langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie begrenzte Baukapazitäten insbesondere bedingt durch den Facharbeitermangel. Die von der Bundesregierung im Jahr 2023 ergriffenen wohnungspolitischen Initiativen (Wohnungsbaugipfel, „Bau-Turbo-Pakt“ zwischen der Bundesregierung und den Ministerpräsidenten der Länder) konnten den bisherigen Abwärtstrend im Wohnungsbau nicht aufhalten, geschweige denn umkehren.

Die Finanzierungsprobleme der Bundesregierung in Folge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 15. November 2023 (nichtige Umwidmung Corona-Sondervermögen, Einhaltung der Schuldenbremse) kommen hierbei erschwerend hinzu.

Auch über das Jahr 2024 hinaus ist eine Trendwende im Wohnungsneubau nicht in Sicht. Laut der Prognose des ifo-Instituts werden die Fertigstellungszahlen weiter zurückgehen und sollen bereits 2025 auf ein Niveau von unter 200.000 sinken. Damit würde dann die Zielmarke der Bundesregierung um mehr als die Hälfte unterschritten.

Branchenentwicklung Stadtentwicklung und Stadterneuerung

Zu den Hauptzielsetzungen des Bundes im Bereich des Städtebaus gehören die Schaffung von Wohnraum, die energetische Erneuerung von Gebäudebeständen und eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit. Aktuell kommen die Transformationsaufgaben zur Stärkung der Innenstädte und Zentren infolge der Pandemie und der zunehmenden Bedeutung von Onlinehandel hinzu. Die langfristige Umsetzung dieser Handlungsfelder ist die wesentliche Aufgabe in der Stadterneuerung. Dies bringt insgesamt eine Verstärkung der Städtebauförderungs-mittel mit sich und für das Geschäftsfeld Städtebau eine planbare Mittelfristperspektive. Im Koalitionsvertrag der neuen Regierung ist festgehalten, dass die Städtebauförderung gestärkt und das Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ verstetigt und mit der Städtebau-förderung verzahnt werden soll. Konkrete Zahlen werden erst in den kommenden Monaten erwartet, es ist jedoch aktuell davon auszugehen, dass die Mittel für 2024 im Vergleich zu 2023 auf einem ähnlichen Niveau sein werden. Auch bezüglich der Wiederaufnahme der aus dem KTF finanzierten KfW Programme liegen aktuell noch keine Informationen vor.

Branchenentwicklung Immobilienmanagement

Aufgrund von fortlaufenden Veränderungen in der Rechtsprechung, der Einführung neuer Verordnungen und Gesetze sowie in den Wünschen und Bedürfnissen der Kunden, bedarf es einer hohen Professionalität und Qualifikation der Mitarbeiter in den Bereichen des Immobilienmanagements. Immer mehr mittlere bis große Bestandshalter erkennen, wie wichtig es ist, dass ihr Immobilienvermögen von professionellen Verwaltern betreut und weiterentwickelt wird. Dies zeigt sich auch in der zunehmenden Zahl von Anfragen von Eigentümergemeinschaften in Bezug auf die Übernahme von Verwaltungsmandaten. Selbst verwaltende Eigentümer, aber auch kleinere Verwaltungsunternehmen stoßen aufgrund der zunehmenden Komplexität an ihre Grenzen, was auch zu Konzentrationsprozessen führen wird. 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 Bestandsobjekte auswirken und zu umfassenden Sanierungen führen, die durch Verwaltungsunternehmen koordiniert und durchgeführt werden müssen. Neben der eigentlichen Sanierung werden Fragen der Fördermöglichkeiten, aber auch der Zertifizierung, an Bedeutung ge-

winnen. Fragestellungen, die weiter Kapazitäten binden, die aber auch Chancen für zukünftiges Ertragswachstum bieten.

Der seit Jahren vorhandene Mangel an qualifizierten Fachkräften wird sich, alleine aufgrund der Demografie, weiter fortsetzen. Um auch künftig die große Anzahl an zu verwaltenden Immobilien betreuen und die Aufgaben erfüllen zu können, sind damit Effizienzgewinne in der Verwaltung notwendig, schließt aber auch Portfolioanpassungen nicht aus.

Branchenentwicklung Projektmanagement

Die Bedeutung des Finanzierungsumfelds für den deutschen Immobilienmarkt wird auch im Jahr 2024 weiterhin von großer Relevanz sein. Nach dem schnellen und spürbaren Anstieg der Zinsen im zweiten Halbjahr 2022 und im ersten Halbjahr 2023 sowie der daraus resultierenden Phase hoher Volatilität, zeichnet sich für 2024 eine Phase der erwarteten Stabilität ab. Dennoch sollte beachtet werden, dass dies nicht zwangsläufig bedeutet, dass sämtliche Risiken aus dieser Richtung gänzlich gebannt sind. Eine aufmerksame Beobachtung und Anpassung an die Marktbedingungen bleiben unerlässlich.²⁰ Die Aussicht auf teure Anschlussfinanzierungen und die Notwendigkeit von Investitionen in Nachhaltigkeit dürften den Verkaufsdruck erhöhen, womit Preiszugeständnisse einhergehen könnten. Infolgedessen könnte es zu einem Anstieg der Immobilieninvestitionen im Jahr 2024 kommen. Angesichts der gestiegenen Finanzierungskosten befinden sich eigenkapitalstarke Anleger in einer vergleichsweise vorteilhaften Position.²¹ Zudem ist positiv zu vermerken, dass die Phase der Preisfindung weitergehend abgeschlossen ist, sodass sich die Marktteilnehmer nun mit dem derzeitigen Preisniveau vertraut machen können.²²

ESG ist gegenwärtig eines der maßgeblichen und zentralen Themen innerhalb der Immobilienwirtschaft. Der steigende Fokus auf ökologischer Nachhaltigkeit, sozialer Verantwortung und guter Unternehmensführung unterstreicht die Relevanz der Nachhaltigkeit für die gesamte Branche.²³ Insbesondere ältere und nicht mehr zeitgemäß ausgestattete Immobilien stehen vermehrt im kritischen Blickpunkt, was den Druck auf deren Eigentümer weiter erhöht. Die Ausrichtung verlagert sich weg vom Neubau hin zu Bestandsgebäuden. Dies spiegelt den wachsenden Trend wider, Altbauten entsprechend zu modernisieren und zeitgemäß auszustatten.²⁴ In dieser Entwicklung liegt ein bedeutendes Potenzial, die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten innerhalb der Projektentwicklung zu fördern und dadurch das Geschäftsfeld nachhaltig zu erweitern. Die steigende Bedeutung von ESG-Prinzipien eröffnet nicht nur Chancen für eine verbesserte gesell-

20 Vgl. Colliers (2023), S. 8.

21 Vgl. DZ HYP (2023), S. 14.

22 Vgl. PNB PARIBAS (2023), S. 2.

23 Vgl. <https://www.immobiliengeschaeft.de/imfokus-esg-und-nachhaltigkeit-09012024>

24 Vgl. JLL (2023), S. 7.

schaftliche und ökologische Bilanz, sondern auch langfristige wirtschaftliche Erfolge in der Immobilienwirtschaft.²⁵ Die Bedeutung von Nachhaltigkeitszertifizierungen nimmt auch im Gesundheitstourismus stetig zu. Daher ist es essenziell, Nachhaltigkeitsmaßnahmen gezielt auf Gesundheitsimmobilien abzustimmen und kontinuierlich weiterzuentwickeln.²⁶

Der anhaltende Trend im Immobiliensektor für Gesundheitstourismus soll auch in Zukunft fortbestehen. Gemäß GWI ist bis 2027 mit einem durchschnittlichen Wachstum von 17,4 % pro Jahr zu rechnen.²⁷ Hingegen ist die Prognose für Pflegeheime oder Betreutes Wohnen weniger optimistisch. Es wird erwartet, dass ein erheblicher Spread bei den Renditen von bis sieben Jahresmieten auftritt. Die Gründe hierfür sind vielfältig und können auf Probleme bei der Personalfindung sowie Remanenzen der vergangenen hohen Inflation zurückgeführt werden. Der Markt ist bis auf weiteres zu beobachten, bis die aktuelle Volatilität spürbar abnimmt.²⁸

Der Fachkräftemangel wird die Bau- und Immobilienwirtschaft auch weiterhin begleiten. Im Zuge des demographischen Wandels ist bis 2035 mit einem Verlust von etwa 7 Mio. Beschäftigten in der deutschen Wirtschaft zu rechnen.²⁹ Digitale Prozesse sowie KI-Unterstützung könnten unter Umständen Abhilfe schaffen, werden allerdings nicht als Allheilmittel fungieren können.³⁰ Daher muss auch künftig auf eine Verbesserung der Arbeitgeberattraktivität hingearbeitet werden, indem Themen wie „Good Governance“, Nachhaltigkeit und „Social Impact“ weiter ausgebaut werden.³¹

Künftige Geschäftsentwicklung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Wohn- und Gewerbebau

Nach wie vor sind die Bewertung, Erstellung und Modernisierung von Immobilien unter ESG-Gesichtspunkten das zentrale Thema der nächsten Jahre. Auch dies wird durch das Trendbarometer der Berlin Hyp bestätigt. Für die WHS wird der Gebäudebestand dabei besonders im Fokus stehen. Bereits geringe Verbesserungsmaßnahmen bei alten Beständen in energetisch schlechtem Zustand entfalten einen hohen Wirkungshebel im Hinblick auf Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß, während der Neubau schon in der Produktion, dem Bau eine hohe CO₂-Verursachung impliziert.

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

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

Regionale Zielmärkte im traditionellen Wohnungsbau sind weiterhin attraktive Lagen in den Ballungsräumen und deren Speckgürteln. Dies zeigen aktuelle Mietpreisentwicklungen in den 8 größten Metropolen Deutschlands laut Daten des Großmaklers JLL, der diese für die dpa aufbereitet hat (→ tagesschau.de am 28.11.2023).³² Das Angebot der WHS in allen Segmenten: Service Development, Modernisierungen und ggf. auch Wohnungsbau, richtet sich am Bedarf der jeweiligen Lagen aus. Die WHS beteiligt sich mit ihrem Angebot aktiv an der Reduzierung der Wohnungsknappheit in den Metropolen und deren Umkreis.

Investitionen und Projektentwicklungen werden zunehmend unter ESG-Gesichtspunkten bewertet. Diese Anforderungen werden in den nächsten Jahren sowohl Innovations- als auch Kostentreiber im Bau. Es ist zumindest mit einer angekündigten degressiven AfA (Wachstumschancengesetz derzeit im Vermittlungsausschuss) ein positiver Anreiz gesetzt. Mögliche Förderungen müssen konsequent ausgenutzt werden.

Wir haben Grundstücke mit einem Projektvolumen von 172,9 Mio. € für die nächsten Jahre gesichert. Bei entsprechender Marktentwicklung werden die Projekte gestartet.

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

25 Vgl. <https://actionsustain.com/de/nachhaltigkeit/wohnen/esg-kriterium>

26 Vgl. GWI Monitor (2023), S. 23.

27 Vgl. GWI Monitor (2023), S. 19.

28 Vgl. https://www.haufe.de/immobilien/investment/wachstum-am-pflegeimmobilienmarkt-nicht-aufzuhalten_256_475056.html; vgl. <https://news.cbre.de/gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt-deutschland-setzt-preisfindungsphase-fort/>

29 Vgl. Colliers (2023), S. 10.

30 Vgl. ebenda (2023), S. 15.

31 Vgl. https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/arbeitgeberattraktivitaet-in-zeiten-von-fachkraeftemangel_84342_609718.html

32 tagesschau.de am 28.11.2023

Städtebau

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

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

Für 2024 ist im Bereich städtebauliche Dienstleistungen ein Honorarvolumen von 5,4 Mio. € geplant.

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

Aufgrund der Energiekrise hat die Bereitschaft zur energetischen Stadterneuerung zwischenzeitlich deutlich zugenommen. Der Relaunch des Förderprogramms 432 der KfW in Verbindung mit der Städtebauförderung bietet auch deutlich bessere Anreize für Städte, Gemeinden und Eigentümer, in energetische Maßnahmen zu investieren. Im Bereich Städtebauliche Dienstleistungen befinden aktuell 5 (VJ 4) energetische Quartierskonzepte in der Bearbeitung, für 2024 waren 2 weitere Anträge gestellt worden. Das Programm KfW 432 unterliegt aktuell aufgrund der Entscheidung zum KTF jedoch einem Antragstopp das weitere Vorgehen von Bund und KfW bleibt aktuell abzuwarten. Die Abteilung Städtebau wird daher ab 2024 die über die Städtebauförderung abgedeckte Gebäudeenergieberatung in Sanierungsgebieten ggf. auch in Kooperation mit der Wüstenrot Energieberatung anbieten.

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 2024 ein entsprechendes Honorarvolumen auf Vorjahresniveau erwirtschaftet wird.

Immobilienmanagement

Um den Unternehmensbereich Immobilienmanagement in der Wohnungseigentumsverwaltung an die künftigen Herausforderungen heranzuführen und aufzustellen,

werden Veränderungen und Anpassungen an verschiedenen Stellen erforderlich. Im Fokus stehen die Effizienz und Profitabilität der Verwaltung sowie die Steigerung Kundenzufriedenheit und des Kundennutzes. Zusätzliche Geschäftsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Portfolios sollen erschlossen werden, um den Kunden damit einen besseren Service bieten zu können. In diesem Zusammenhang ist beispielweise an die Beratung und Begleitung von Energieeffizienzmaßnahmen im Zusammenspiel mit der Wüstenrot Energieberatung zu denken, aber auch an die Auslagerung von Bearbeitungsprozessen, die durch spezialisierte Dienstleister besser erbracht werden können. Ein verbesserter Service und eng Zusammenarbeit mit anderen Bereichen eröffnet damit die Grundlage für die Anpassung der Verwalterverträge und -gebühren, die in 2024 einer deutlichen Anpassung bei Wiederbestellungen unterliegen werden.

In der Mietverwaltung sind auch in 2024 Veränderungen im Immobilienportfolio der konzernerneigenen Objekte zu erwarten. Der Verwaltungsbestand wird sich reduzieren, da Zukäufe erst mit Zeitverzögerung hinzutreten werden. Daher wird es umso wichtiger sein, Fremdverwaltung außerhalb des Konzerns weiter auszubauen. Die Anpassung bestehender Prozesse bzw. die Auslagerung von Bearbeitungsprozessen wird zusätzlich Kapazitäten schaffen für die Übernahme neuer Objekte.

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

Projektmanagement

Mit dem Feuersee-Areal und dem W&W-Areal Ludwigsburg konnten die Aktivitäten im Bereich Projektmanagement gefestigt werden. Jedoch gestaltet es sich aufgrund der aktuellen Konjunkturlage zunehmend schwierig, Aufträge von Dritten zu erhalten, da die Anzahl der Neubaulprojekte merklich abnimmt.

Angesichts eines Gesetzeserlasses, der verlangt, dass Gebäude bis 2045 klimaneutral sein müssen, haben alle Immobilienbesitzer die Aufgabe, den Dekarbonisierungspfad ihrer Gebäude abzubilden. In Kooperation haben die Bereiche Standortentwicklung und Projektmanagement eine gemeinsame Strategie entwickelt, um in diesem Kontext ein neues Geschäftsfeld zu erschließen. Diese umfasst die Analyse von Bestandsimmobilien sowohl aus den eigenen Assets als auch die Portfolien von Dritten. Durch die Anwendung von „CRREM“ können sie den „Stranding Point“ für die Gebäude bestimmen und mittels spezieller Software-Vorschläge für energetische Sanierungsmaßnahmen unterbreiten. Diese Initiative wird ausführlicher unter dem Punkt „Gemeinsame Aktivitäten Standortentwicklung/ Projektmanagement“ beschrieben.

Standortentwicklung und -management W&W

Die WHS wird künftig verstärkt an der Entwicklung von Objekten innerhalb der W&W-Gruppe mitwirken.

Im Berichtsjahr hat das Thema Nachhaltigkeit erheblich an Gewicht gewonnen, was dazu führt, dass der Immobilienbestand der W&W-Gruppe in Bezug auf die Zukunftsfähigkeit kurzfristig bewertet werden musste. In einem ersten Schritt hat die WHS den Immobilienbestand der W&W-Gruppe mit dem CRREM-tool bewertet, um den sogenannten ‚Stranding-Zeitpunkt‘ zu ermitteln.

Im Jahr 2024 wird darauf aufbauend gemeinsam mit dem Eigentümervertreter ein Konzept entwickelt werden, mit dem der gewerbliche und Wohn-Immobilienbestand der W&W-Gruppe nach und nach zukunftsfähig, d. h. konkret CO2-neutral umgestaltet werden soll. Dies bedeutet, für die einzelnen Objekte auf Basis von Wirtschaftlichkeitsberechnungen Sanierungsfahrpläne zu entwickeln, die dann im Verlauf der kommenden Jahre umgesetzt werden sollen. Dazu ist u. U. auch die Aufstockung des aktuellen Personalstamms notwendig.

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

Die fachliche Integration der in 2022 von der W&W Asset Management GmbH übernommenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Optimierung der Werkzeuge durch Einführung einer leistungsfähigen Software zur Überwachung und Wahrung der Eigentümerinteressen wurde im Berichtsjahr fortgeführt und wird Anfang 2024 abgeschlossen sein.

Gemeinsame Aktivitäten Standortentwicklung / Projektmanagement

Im Rahmen der sich verstärkenden Bemühungen um die Klimaneutralität des Immobilienportfolios der W&W-Gruppe wurde im Berichtsjahr in einem ersten Schritt erst durch externe dann im zweiten Halbjahr durch die Expertise der WHS die Stranding-Zeitpunkte des Gewerbeimmobilienbestands mit dem international anerkannten CRREM-tool ermittelt.

Parallel dazu laufen die Ermittlungen der Stranding-Zeitpunkte für den Wohnimmobilienbestand, die durch die WHS durchgeführt werden.

Aufbauend darauf werden im kommenden Jahr in Abstimmung mit dem Eigentümervertreter Prioritäten für weitergehende Untersuchungen gesetzt, die dann im Verlauf des Jahres 2024 dazu führen sollen, dass für erste Immobilien (Wohnen wie Gewerbe) Klimaschutzfahrpläne auf-

gestellt werden, auf deren Grundlage dann die notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der CO2-Neutralität bis 2045 erreicht werden sollen.

Die bereits gewonnene Expertise soll künftig auch eingesetzt werden, um Immobilienbestände anderer Auftraggeber zu analysieren, zu priorisieren und über die Aufstellung von Klimaschutzfahrplänen zur CO2-Neutralität zu führen.

Bedeutsamste finanzielle Leistungsfaktoren

Leistungsindikator

	Ist 2023	Plan 2024
Jahresüberschuss (HGB)	4,3 Mio. €	5,3 Mio. €
ROE nach Steuern (HGB)	4,2 %	5,3 %
Potenzielles Projektvolumen unbauter Grundstücke	130,7 Mio. €	25,2 Mio. €

Im Hinblick auf die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird für das Geschäftsjahr 2024 gemäß der Unternehmensplanung vom Oktober 2023 ein HGB-Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von 5,3 (Plan 2023 7,0) Mio. € prognostiziert. Das Jahresergebnis wird im Vergleich zu 2023 wesentlich durch höhere Personalaufwendungen, eine geringere Marge bei der Umsetzung von Projekten sowie Abschreibungen und Kapitalkosten geprägt sein. Es wird eine Eigenkapitalrendite in Höhe von 5,3 (Vj. 4,2) % erwartet.

Gesamtaussage zum künftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens

Gemäß der Planung aus Oktober 2023 wird für die WHS für das Geschäftsjahr 2024 ein Ergebnis von 5,3 Mio. € erwartet. Dies wird wesentlich von der weiteren Marktentwicklung, aber auch von der Realisierung von Verkäufen im Wohn- und Gewerbebau sowie der Vermarktung und dem Verkauf des Projektes in Österreich und den damit zusammenhängenden Finanzierungen abhängen. Das Unternehmen wird gemäß unserer Liquiditätsplanung über die nötigen Finanzmittel verfügen, um die im Geschäftsjahr 2024 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 28.03.2024



Ziemer



Bosch

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva

	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	in €	in €	in Tsd €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	268 138,84		234
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113 399 032,19		73 004
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	19 333 969,63		270
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 317 378,31		731
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8 284 587,20		10 826
	142 334 967,33		84 831
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	21 556 052,68		6 531
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	40 000 000,00		30 000
	61 556 052,68		36 531
		204 159 158,85	121 596
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	28 950 068,61		28 024
2. Bauvorbereitungskosten	3 112 065,20		1 292
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	42 506 694,18		246 709
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	7 415 223,30		7 339
5. Unfertige Leistungen	15 943 979,74		13 282
6. Geleistete Anzahlungen	7 400 000,01		37 000
	105 328 031,04		333 646

Passiva

	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	in €	in €	in Tsd €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	7.640.000,00		7 640
II. Kapitalrücklage	58.811.285,76		58 811
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.820.000,00		3 820
2. Bauerneuerungsrücklage	3.200.732,04		3 201
3. Andere Gewinnrücklagen	16.501.070,97		16 501
	23.521.803,01		23 522
IV. Gewinnvortrag	11.952.088,58		7.754
V. Jahresüberschuss	4.309.693,06		8.198
		106.234.870,41	105.925
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.803.611,71		14.026
2. Steuerrückstellungen	3.373.600,00		1.894
3. Sonstige Rückstellungen	32.484.399,35		38.052
		49.661.611,06	53.972

Aktiva Fortsetzung

	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	in €	in €	in Tsd €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	137 005,45		55
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	7 045 710,74		6 203
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1 224 760,43		1 216
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	796 324,86		84
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
5. Sonstige Vermögensgegenstände	17 281 597,53		16 015
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	2 880 000,00 €		(12 430)
	26 485 399,01		23 573
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	41 771 039,29		27 025
		173 584 469,34	384 244
C. Rechnungsabgrenzungsposten		100 217,03	125
Summe der Aktiva		377 843 845,22	505 965
Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch		63 020,39	86

Passiva Fortsetzung

	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	in €	in €	in Tsd €
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67 660 980,36		92 690
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	107 733,64 €		(35 449)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	67 553 246,72 €		(57 241)
2. Erhaltene Anzahlungen	19 537 932,36		35 753
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	19 537 932,36 €		(35 753)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	– €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6 676 049,79		2 337
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	6 676 049,79 €		(2 337)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	– €		(–)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	111 168 452,20		164 971
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	5 170 203,11 €		(10 791)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	105 998 249,09 €		(154 179)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	13 372 420,15		47 278
davon aus Steuern	76,00 €		(–)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	– €		(–)
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	10 492 344,15 €		(176)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	2 880 000,00 €		(47 102)
		218 415 834,86	343 029
D. Rechnungsabgrenzungsposten		3 531 528,89	3 039
Summe der Passiva		377 843 845,22	505 965
Treuhandverbindlichkeiten nach dem Baugesetzbuch		63 020,39	86
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		65 514 991,00	90 660
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(2 788 700,00)	(5 685)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023	2023	2022
	in €	in €	in Tsd €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4 466 051,00		3 254
b) aus Verkauf von Grundstücken	248 903 093,50		159 801
c) aus Betreuungstätigkeit	12 404 445,68		11 612
d) aus anderen Leistungen	6 445 836,75		5 988
	272 219 426,93		180 655
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-199 635 484,44		35 442
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	58 476 912,85		8 852
4. Sonstige betriebliche Erträge	12 765 768,01		8 029
		143 826 623,35	232 978
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1 330 261,27		1 162
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	103 079 915,54		196 867
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7 932 525,35		442
	112 342 702,16		198 471
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	10 358 084,86		10 012
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2 532 607,04		2 134
davon für Altersversorgung	643 801,45 €		335
	12 890 691,90		12 146
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1 592 649,41		1 021
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6 965 601,05		6 444
		133 791 644,52	218 082
		10 034 978,83	14 896
9. Erträge aus Beteiligungen		503 636,62	3
Davon aus verbundenen Unternehmen	500 000,00 €		(3)
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens,		850 356,82	389
Davon aus verbundene Unternehmen	850 356,82 €		(389)
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		58 841,42	61
Davon aus verbundenen Unternehmen	4 068,79 €		(61)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5 540 520,38	4 366
Davon an verbundene Unternehmen	2 309 526,92 €		(2073)
Davon aus Aufzinsungen	250 206,94 €		(419)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1 603 063,07	2 765
14. Ergebnis nach Steuern		4 304 230,24	8 218
15. Sonstige Steuern		- 5 462,82	20
16. Jahresüberschuss		4 309 693,06	8 198

Anhang

Allgemeine Angaben

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

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

Die **Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände** sind zu Nominalwerten bzw. zu Anschaffungskosten aktiviert. Für erkennbare Einzelrisiken werden angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. Dem allgemeinen Kredit- und Einziehungsrisiko wurde durch eine angemessene Pauschalwertberichtigung auf Forderungen Rechnung getragen.

Auf den Ausweis aktiver latenter Steuern wurde aufgrund des Wahlrechtes nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet. Eine mögliche aktive latente Steuer resultiert im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Wertansätzen für die Pensionsrückstellungen sowie für sonstige Rückstellungen. Beim Ansatz und der Bewertung latenter Steuern 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 versicherungs-mathematischen Grundsätzen berechnet. Der Erfüllungsbetrag gemäß BilMoG wird auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt und als Barwert der erworbenen Anwartschaft ausgewiesen.

Für die Ermittlung dieser Rückstellungen gelten folgende versicherungsmathematische Annahmen:

in %	2023	2022
Rechnungszinssatz	1,83	1,79
Rententrend	2,00	2,00
Gehaltstrend	3,00	3,00
Fluktuation		
Tarifbereich	3,50	3,50
Vertragsbereich	1,00	1,00
Biometrie	Heubeck-Richt- tafeln 2018G	Heubeck-Richt- tafeln 2018G

Im Geschäftsjahr 2023 wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB der Rechnungszinssatz mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre angesetzt. Die von der Deutschen Bundesbank zum 31. Oktober 2023 veröffentlichten Abzinsungssätze mit einem 10-Jahresdurchschnittszinssatz wurden angepasst, indem der durchschnittliche monatliche Zinsrückgang vom 1. Januar bis 31. Oktober 2023 für die Monate November und Dezember 2023 fortgeschrieben und damit der Zins zum 31. Dezember 2023 ermittelt wurde.

Der gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrte Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Rückstellung für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,83 % und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,76 % beträgt 179 Tsd €. Durch Anwendung des Passivprimats gem. IDW RH FAB 1.021 ergibt sich ein anzusetzender Aktivwert vom 284 Tsd €.

Der Gesamtbetrag des Zinsaufwands ergibt sich aus der Veränderung des 10-Jahresdurchschnittszinssatzes von 2022 auf 2023 (248 Tsd € Aufwand) sowie der Absenkung des 10-Jahresdurchschnittszinssatzes in 2020 (69 Tsd € Ertrag). Der Ausweis des Zinsänderungseffektes erfolgt in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 179 Tsd €.

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

Die Rückstellungen aufgrund der Sozialordnung und für Jubiläumszuwendungen wurden mit dem nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB notwendigen Erfüllungsbetrag unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2018 G, Zins 1,27% (Duration 6 Jahre) mit der „projected unit credit“-Methode ermittelt. Fluktuation und künftige Gehaltssteigerungen wurden berücksichtigt.

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

Angaben zu Einzelposten in der Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

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

Anlagespiegel

	Immaterielle Vermögensgegenstände	Sachanlagen	Finanzanlagen	Ausleihungen			
	Entgeltlich erworbene EDV-Software/ Nutzungsrechte	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Anteile an verbundenen Unternehmen	Ausleihungen an verbundenen Unternehmen
in €							
Stand 1.1.2023 Anschaffungs- und Herstellungskosten	1.405.130,65	76.503.236,98	1.467.093,10	1.727.761,22	10.826.391,86	6.531.052,68	30.000.000,00
Zugänge 2023	106.365,89	41.950.027,37	8.916.345,73	1.005.349,82	7.804.059,19	15.025.000,00	10.000.000,00
Abgänge 2023	42.573,22	1.015.403,42	–	1.600,00	–	–	–
Umbuchungen 2023	–	–	10.345.863,85	–	– 10.345.863,8	–	–
Stand 31.12.2023 Anschaffungs- und Herstellungskosten	1.468.923,32	117.437.860,93	20.729.302,68	2.731.511,04	8.247.012,22	21.556.052,68	40.000.000,00
Stand Abschreibungen gesamt 01.01.2023	1.170.994,11	3.499.408,72	1.196.905,96	996.972,54	–	–	–
Abschreibungen des Geschäftsjahres	70.946,59	904.515,54	198.427,09	418.760,19	–	–	–
Abgänge Abschreibungen	41.156,22	365.095,52	–	1.600,00	–	–	–
Stand Abschreibungen gesamt 31.12.2023	1.200.784,48	4.038.828,74	1.395.333,05	1.414.132,73	–	–	–
Buchwert 31.12.2023	268.138,84	113.399.032,19	19.333.969,63	1.317.378,31	8.284.587,20	21.556.052,68	40.000.000,00
Buchwert 31.12.2022	234.136,54	73.003.828,26	270.187,14	730.788,68	10.826.391,86	6.531.052,68	30.000.000,00

Der Bau der Verwaltungszentrale in Ludwigsburg wurde in 2023 abgeschlossen. Das Projekt der Micro Apartments in Ludwigsburg befindet sich weiterhin im Bau. Bei den drei Eigenbestandsprojekten Ostfildern, Stammheim sowie Oberursel wurde beschlossen diese in den Bestand aufzunehmen. Ostfildern und Stammheim befinden sich noch im Bau.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen

	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis 2022
	in %	in Tsd €	in Tsd €
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatz-forschung mbH (GMA), Ludwigsburg	100,00	1.761,2 ¹	318,3 ¹
Kellerwirt Holding GmbH (KH), Brixlegg/ Österreich	100,00	5.570,2 ¹	– 12,7 ¹
Kellerwirt Mountain Heath Resort GmbH, (KMHR) Brixlegg/Österreich	100,00	4.733,2 ¹	– 469,6 ¹
WHS Entwicklungs-GmbH, Kornwestheim	100,00	25,00	3,6
Wüstenrot Energieberatung GmbH, Ludwigsburg	100,00	1.725,3	– 299,7

¹ Eigenkapital zum 31.12.2022 / Ergebnis 2022

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

Die KH ist eine Finanzbeteiligungsgesellschaft mit dem Zweck zum Halten der Anteile an der Projektgesellschaft Kellerwirt Mountain Health Resort GmbH in Brixlegg/Österreich. Die Projektgesellschaft errichtet und verpachtet in der Wildschönau ein exklusives 5 Sterne – Gesundheitsresort. Die Fertigstellung des Gesundheitsresorts ist für das Jahr 2024 vorgesehen.

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

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Im Wesentlichen handelt es sich hier um die Grundstücke die für die Bebauung vorgesehen sind sowie um Grundstücke mit unfertigen Bauten. Im Berichtsjahr wurden für ein Großprojekt mit direktzuordenbaren Finanzierungskosten Zinsen in Höhe von 0 (Vj. 1.375) TEUR aktiviert.

Forderungen aus Grundstücksverkäufen

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

Forderungen aus Betreuungstätigkeiten

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

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeiten gliedern sich wie folgt:

	2023	2022
<i>in Tsd €</i>		
Stadterneuerungsmaßnahmen	1 217,6	1 169,7
Erschließung/Bodenordnung	2,0	32,5
Forderungen aus der WEG-Verwaltung	5,2	13,6
S u m m e	1 224,8	1 215,8

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen:

	2023	2022
in Tsd €		
Steuerforderungen	0,0	1 889,8
Tilgungszuschuss	2 034,0	0,0
Inkassotätigkeit aus Erschließungsmaßnahmen	1 457,3	1 362,3
Forderungen aus Treuhandverhältnissen	13 242,3	12 510,5

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

Flüssige Mittel

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

Passiva

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 13.803,6 (Vj. 14.026) 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 284 (Vj. 266) Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der Erfüllungsbetrag der Rückstellungen für Versorgungszuschüsse beträgt zum 31. Dezember 2023 393 (Vj. 384) Tsd €. Es verbleibt eine Rückstellung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 109 (Vj 122) Tsd €. Der Zinsertrag aus der Rückdeckungsversicherung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 6 Tsd € wurde mit den Aufwendungen in Höhe von 5 Tsd € aus der Aufzinsung für die Rückstellung für Versorgungszuschüsse saldiert.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 32.484 (Vj. 38.052) Tsd € bestehen im Wesentlichen für ausstehende Rechnungen, Abwicklungsrisiken bei Bau- und Sanierungsvorhaben, noch anfallende Kosten, Abschluss- und Treuprämien, Vorruhestandsverpflichtungen sowie sonstige latente Risiken.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen:

	2023	2022
in Tsd €		
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	1 617,7	12 082,6
Personalarückstellungen	1 536,1	1 602,0
Gewährleistungsrückstellungen	6 643,6	6 119,7
Rückstellung für noch anfallende Kosten	17 432,7	13 092,8

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen in Höhe von 41.964 (Vj. 84.507) Tsd €.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 67.661 (Vj. 92.690) 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 26.382 (Vj. 27.119) Tsd. € Sämtliche Bankdarlehen sind durch Grundpfandrechte in Höhe von 159.357 (Vj. 158.897) Tsd € gesichert. Die Verbindlichkeiten aus den Bankdarlehen in Höhe von 67.553 (Vj. 57.241) Tsd € weisen eine Restlaufzeit von über fünf Jahren auf. Weitere grundpfandrechtlich gesicherte Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 111.168 (Vj. 164.971) Tsd €. Gegenüber der Gesellschafterin Wüstenrot & Württembergische (W&W) AG bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 104.966 (Vj. 158.512) Tsd €. Diese Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 100.000 (Vj. 147.500) Tsd € mit einer Restlaufzeit von kleiner 5 Jahren. Verbindlichkeiten in Höhe von 5.438 (Vj. 5.736) Tsd € bestehen gegenüber der Württembergischen Lebensversicherung AG aus zwei Darlehen mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

In den Sonstigen Verbindlichkeiten besteht Treuhandvermögen in Höhe von 13.242 Tsd €. Das am 31.12.2022 bestehende Darlehen in Höhe von 34.672 € gegenüber einem Investor ist zum 31.12.2023 komplett mit dem fälligen Kaufpreis verrechnet worden.

Bilanzvermerke

Nachrichtlich sind Verbindlichkeiten und Forderungen aus Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch mit 63 (Vj. 86) Tsd € ausgewiesen, Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten sind in Höhe von 62.726 (Vj. 84.975) Tsd € ausgewiesen. Haftungsverhältnisse gegenüber Konzernunternehmen bestehen in Höhe von 2.789 (Vj. 5.685) Tsd €.

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

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

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die begonnenen Bauvorhaben einschließlich abgeschlossener, aber noch nicht zu bilanzierender Grunderwerbe fallen nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 noch rund 166.455 (Vj. 234.395) 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:

	2023	2022
in Tsd €		
Hausbewirtschaftung	4 466,1	3 254,3
Verkauf von Grundstücken	248 903,1	159 800,6
Betreuungstätigkeiten	12 404,4	11 611,5
aus anderen Leistungen	6 445,8	5 988,3
Summe	272 219,4	180 654,7

Die Umsatzerlöse des Fachbereichs Immobilienmanagement sind in der Hausbewirtschaftung 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 Umsatzerlöse aus Erschließungsmaßnahmen des Fachbereichs Städtebau.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 12.766 (Vj. 8.029) Tsd € resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 7.951 (Vj. 7.092) Tsd €. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 7.996 (Vj. 7.229) Tsd € enthalten.

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

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich aus den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 59 (Vj. 61) Tsd €, den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 5.541 (Vj. 4.366) Tsd €, den Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von 850 (Vj. 389) Tsd €, den Erträgen aus Gewinnabführung 4 Tsd € (Vj. 3) sowie Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von 500 (Vj. 0) Tsd € zusammen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Berichtsjahr sind 1.603 (Vj. 2.765) Tsd € Steuern vom Einkommen und vom Ertrag angefallen. Es wurde ein Ertrag in Höhe von 14 (Vj. 0) Tsd. € aus der Auflösung von Rückstellungen für die Gewerbesteuer realisiert.

Die Gesellschaft wird in eine Unternehmensgruppe i. S. d. Mindeststeuergesetzes einbezogen. Für die Gesellschaft werden sich keine Auswirkungen bei Anwendung des Mindeststeuergesetzes ergeben, da die oberste Muttergesellschaft vom Anwendungsbereich des deutschen Mindeststeuergesetzes umfasst ist.

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

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

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

Nachtragsbericht

Es sind nach dem 31. Dezember 2023 keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz-, Ertrags-, und Risikolage der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH haben.

Organe

Geschäftsführung

Marcus Ziemer

Dipl. Kaufmann

Unternehmenssteuerung
Immobilienmanagement

Marc Bosch

Betriebswirt d.H.

Städtebau
Wohn- und Gewerbebau
Projektmanagement und Standortentwicklung

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte die Geschäftsführung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch die Geschäftsführer Herrn Ziemer, Keltern sowie Herrn Bosch, Filderstadt. Sie sind bei der W&W AG angestellt und erhalten für ihre Geschäftsführertätigkeit von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH keine Vergütung. Auf die Angabe der über die Kostenverrechnung der W&W AG ersetzten Geschäftsführergehälter haben wir gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Die Leistungen an frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen beliefen sich im Berichtsjahr auf 358 Tsd €.

Für laufende Pensionen und Anwartschaften aus Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen Rückstellungen in Höhe von 4 037 Tsd €.

Im Berichtszeitraum waren bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH im Durchschnitt 165 (Vj. 155) Arbeitnehmer, zusätzlich waren im Durchschnitt 23 (Vj. 23) Aushilfen, Hauswarte und Auszubildende beschäftigt.

Vorschlag über die Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 4.309.693,06 € an den Gesellschafter auszusütten

Ludwigsburg, den 28. März 2024

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Ziemer



Bosch

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;

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

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

Stuttgart, den 28. Juni 2024

EY GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gehring
Wirtschaftsprüfer

Müller
Wirtschaftsprüfer

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Zugehörigkeit zu Fachverbänden

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

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

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Anschriften

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

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

Geschäftsstelle Bad Homburg

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

Geschäftsstelle Dresden

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

Geschäftsstelle Frankfurt am Main

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

Geschäftsstelle Hannover

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

Geschäftsstelle Karlsruhe

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

Geschäftsstelle Köln

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

Geschäftsstelle Kornwestheim

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

Geschäftsstelle München

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

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Impressum und Kontakt

Herausgeber

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

71630 Ludwigsburg
Telefon 07141 16-757100
www.whs-wuestenrot.de

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

Satz

W&W Service GmbH, Stuttgart

