wohnbau wiesloch

Geschäftsbericht 2024

Willkommen daheim.

Unternehmensdaten	Seite	3
Lagebericht	Seite	4
Bilanz	Seite	13
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	15
Anhang	Seite	16
Organe der Gesellschaft	Seite	21
Bestätigungsvermerk	Seite	22
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	27

Gegründet	6. Februar 1970		
Sitz der Gesell-schaft	Wiesloch		
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung		
Handelsregister	Registergericht Mannheim HRB 350098		
Stammkapital	4.675.200,00 Euro		
Gesellschafter	Stadt Wiesloch	Stammeinlage:	4.021.830,00 Euro
	Sparkasse Heidelberg	Stammeinlage:	108.900,00 Euro
	Volksbank Kraichgau eG	Stammeinlage:	86.300,00 Euro
Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mbH hält eigene Anteile in Höhe von 458.170,00 Euro			
Stimmrecht	je 10,00 Euro eines Geschäftsanteils gewähren eine Stimme		
Geschäftsjahr	Kalenderjahr		

LAGEBERICHT

I. Grundlage des Unternehmens

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mit beschränkter Haftung bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie übernimmt darüber hinaus auch die Hausverwaltungen für Dritte. Bewirtschaftet wird der eigene Bestand mit derzeit 374 Wohnungen. Dieser Bestand befindet sich in Wiesloch, Walldorf und Leimen - St. Ilgen. Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt auf der Grundlage des Jahresergebnisses und der Stabilisierung der EK-Quote.

II. Wirtschaftsbericht

1. Rahmenbedingungen

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindexes. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet.

2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 %.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.
Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

2. Geschäftsverlauf

Instandhaltung, Modernisierung /Sanierung und Neubau

Für die Durchführung laufender Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bei den Bestandsgebäuden sind im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von ca. 294.700,00 Euro angefallen.

Durch Schadensfälle sind Instandhaltungsaufwendungen von ca. 114.600,00 Euro entstanden, die überwiegend durch Leistungen der Versicherer erstattet wurden.

In die außerordentliche Instandhaltung wurden insgesamt ca. 150.400,00 Euro investiert.

In der Sofienstr. 39-51 in Wiesloch musste die Garagenzufahrt erneuert werden und in der Gerbersruhstr. 25 in Wiesloch wurde im Keller eine Lüftungsanlage eingebaut.

Hier entstanden Aufwendungen in Höhe von ca. 22.000,00 Euro.

Wie auch in den Jahren zuvor, werden in unserem Wohnungsbestand bei Mieterwechsel je nach Bedarf Einzelmodernisierungen durchgeführt. Modernisierungsschwerpunkte sind hierbei die Erneuerung der Elektroinstallationen, der Zimmertürelemente sowie der Bodenbeläge und Malerarbeiten.

Mit diesen Maßnahmen erzielen wir eine Aufwertung unseres Wohnungsbestandes und können auf dem Wohnungsmarkt attraktive Wohnungen anbieten, die sich einer hohen Nachfrage erfreuen.

Folgende Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2024 saniert bzw. modernisiert:

- 1 Wohnung - Schlossstr. 70-76
- 3 Wohnungen – Alemannenweg 11-15, Walldorf
- 2 Wohnungen - Sofienstr. 39-51
- 1 Wohnung - Uhlandweg 6, Leimen

Hierbei wurden Investitionen in Höhe von ca. 128.300,00 Euro getätigt.

Zusätzlich wurde im Geschäftsjahr, im Rahmen unseres Sanierungsprogrammes, im Finkenweg 14-16 eine weitere Wohnung saniert.

Mit der Modernisierungsmaßnahme in der Nusslocher Str. 117-119 in Walldorf wurde im Juni 2023 begonnen. Die Arbeiten konnten im Spätjahr 2024 abgeschlossen werden.

Die Modernisierung umfasste folgende Arbeiten:

- Erneuerung des Dacheindeckung und Ausstattung mit einer Photovoltaikanlage
- Überarbeitung/Dämmung der Gebäudehülle, der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke
- Einbau einer Luftwärmepumpe
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Einbau neuer Fenster und Hausabschlusstüren
- Errichtung neuer Balkone sowie die Erneuerungen der bestehenden Balkone
- Ertüchtigung der Vordächer

Im Geschäftsjahr 2024 waren hierfür noch Aufwendungen in Höhe von ca. 331.800,00 Euro angefallen.

Im Alemannenweg 10-15 in Walldorf musste die Heizanlage erneuert werden. In diesem Zusammenhang wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

- Einbau einer Gashybridheizung
- Erneuerung der Verglasung der Treppenhäuser und der Hauseingangstüren
- Erneuerung der Dacheindeckung
- Dämmung der Kellerdecken
- Ertüchtigung der Vordächer und der Klingelanlagen
- Streichen der Außenfassaden
- Erneuerung der Balkongeländer und Balkonbodenbeläge.

Insgesamt wurden hier ca. 522.800,00 Euro investiert.

Im Februar 2024 konnte mit dem Neubau auf dem Abrissgrundstück Schwetzinger Str. 29 in Wiesloch begonnen werden.

Im Jahr 2024 sind Baukosten in Höhe von ca. 1.472.300,00 Euro angefallen. Das Gebäude wurde im Mai 2025 fertiggestellt und konnte zum 01.06.2025 bezogen werden.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2024 ca. 3.000.000,00 Euro in die Instandhaltung, die Modernisierung/Sanierung und in den Neubau investiert.

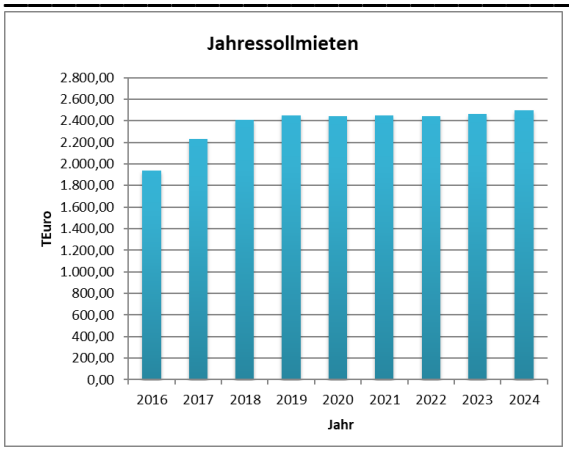
Für eine erste Planung der Heizungserneuerung in der Horrenberger Str. 16/1 und 16/2 und der Sanierung der Horrenberger Str. 18 in Wiesloch wurden ca. 4.600,00 Euro aufgewendet.

Vermietung

Der Bestand der eigenen Mietwohnungen hat sich im Geschäftsjahr 2024 nicht verändert. Durch die Fertigstellung des Neubaus in der Schwetzinger Str. 29 in Wiesloch erhöht sich der Bestand in 2025 um 12 auf 374 Wohnungen.

Im Jahr 2024 betragen die Jahressollmieten 2.500.207,70 Euro (Vorjahr: 2.460.217,87 Euro).

Die Jahressollmieten des eigenen Wohnungsbestandes haben sich in den vergangenen Jahren wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt entwickelt.



Mieterhöhungen fanden im abgelaufenen Geschäftsjahr im Rahmen von Mieterwechseln und bei einem Objekt gemäß § 558 BGB statt. Für den restlichen Wohnungsbestand wurden im November und Dezember 2024 Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB angekündigt. Diese Mietänderungen wurden Anfang des Jahres 2025 umgesetzt.

Im Berichtsjahr wurden 25 Wohnungen (Vorjahr: 21 Wohnungen) durch die Mieter und 2 Mietverhältnisse (Vorjahr: keine Wohnungen) durch den Vermieter gekündigt.

Die Fluktuationsrate beträgt 7,4 % (Vorjahr: 5,7 %). Bis Juli 2025 sind 16 Wohnungskündigungen eingegangen.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietminderungen betragen 18.616,16 Euro (Vorjahr: 20.064,27 Euro). Mietforderungen in Höhe von 5.531,94 Euro (Vorjahr: 3.694,63 Euro) mussten als uneinbringlich abgeschrieben werden.

Hausverwaltung für Dritte

Zum Jahresende 2024 verwalteten wir 193 Einheiten (Vorjahr: 173 Einheiten) der Stadt Wiesloch.

Die Stadt Wiesloch wird auch in den kommenden Jahren Wohnraum für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen sowie zur Unterbringung von Obdachlosen zur Verfügung stellen müssen.

Die Verwaltung dieser Einheiten wird die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mbH weiterhin übernehmen.

Verkaufstätigkeit

Im Berichtsjahr 2024 wurden keine neuen Baumaßnahmen begonnen.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögens- und Finanzlage

Die wirtschaftliche Lage und die finanziellen Verhältnisse des Unternehmens sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 detailliert dargestellt und im Anhang erläutert.

Geprägt ist die Vermögenslage der Gesellschaft durch das Anlagevermögen.

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um 1.870.812,14 Euro auf 30.896.771,65 Euro erhöht. Dies ist auf die planmäßigen Abschreibungen, die Zugänge der Bau- und Modernisierungskosten und der Kosten für den Neubau im Anlagevermögen zurückzuführen.

Auf Grund des Jahresüberschusses hat sich das Eigenkapital um 184.637,39 Euro auf 9.774.806,13 Euro erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt 31,64 % (Vorjahr: 33,04 %).

Die finanziellen Verhältnisse der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mbH sind unverändert geordnet und sichern eine beständige Geschäftsentwicklung.

Die Zahlungsverpflichtungen der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mbH wurden pünktlich und unter Ausschöpfung von Skontoabzug erfüllt.

Durch die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes ist kein Instandhaltungsstau vorhanden.

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, welche die Finanzlage beeinträchtigen würden, könnten durch die weltweiten Krisen entstehen.

Die Vermögens- und Finanzlage der Wohnungsbaugesellschaft ist weiterhin unverändert geordnet und stabil.

Ertragslage

Der Jahresabschluss weist zum 31.12.2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von 184.637,39 Euro aus. In der Gesamtbetrachtung bestimmt die Bewirtschaftungstätigkeit das Ergebnis.

Durch die Anpassungen der Grundmieten bei Neuvermietungen, gemäß Staffelmietvertrag und nach § 558 BGB haben sich die Umsatzerlöse der Sollmieten um 39.989,83 Euro auf 2.500.207,70 Euro erhöht.

Im Geschäftsbericht 2023 wurde für das Geschäftsjahr 2024 ein Fehlbetrag von 186.000,00 Euro prognostiziert. Der Jahresüberschuss 2024 von 184.637,39 Euro weicht um ca. 370.000,00 Euro von der Prognose aus 2023 ab.

Dies ist auf eine Neufassung von IDW RS IFA 1 zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellkosten bei Gebäuden IDW RS IFA 1 *(Institut der Wirtschaftsprüfer/ Rechnungslegungsstandard/ Immobilienwirtschaftlicher Fachausschuss 1)* im November 2024 zurückzuführen. So konnten Aufwendungen in Höhe von ca. 522.800,00 Euro für die Modernisierungsmaßnahme im Alemannenweg 11-15 in Walldorf aktiviert und mussten nicht als Aufwand verbucht werden.

Insgesamt wurden ca. 106.000,00 Euro mehr in die Instandhaltung investiert als prognostiziert waren. Im Wirtschaftsplan 2024 waren Aufwendungen für drei Wohnungseinzelsanierungen eingestellt. Durch Kündigungen im Altbestand unserer Wohnungen konnten im Geschäftsjahr sieben Wohnungsteilsanierungen und Wohnungssanierungen durchgeführt werden.

Zusätzlich machen sich in allen Gewerken die Kostensteigerungen bemerkbar.

Die Ertragslage ist geordnet und entspricht, unter Berücksichtigung des Instandhaltungsniveaus, den Erwartungen.

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren des Unternehmens

		2024	2023
Jahresüberschuss	Euro	184.637,39	168.471,27
Eigenkapitalquote	%	31,64	33,04
Instandhaltungsaufwendungen /qm/Jahr	Euro	20,76	17,02
Modernisierungsaufwendungen /qm/Jahr	Euro	35,08	28,45
Eigenkapitalrentabilität nach Steuern	%	1,89	1,76

Organisation und Personal

Im Aufbau der Unternehmensorganisation hat sich im Geschäftsjahr 2024 keine Veränderung ergeben.

Zum 16.02.2024 wurde, für eine Kollegin in Elternzeit, eine Mitarbeiterin für die Abteilung Vermietung eingestellt.

Eine langjährige Mitarbeiterin in Teilzeit konnte zum 31.03.2024 in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet werden. Dieser Arbeitsplatz wurde zum 01.04.2024 als Vollzeitstelle neu besetzt.

Auch im Berichtsjahr 2024 haben die Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen wieder an Fortbildungs- und Informationsveranstaltungen teilgenommen.

Auf Grund eines mittlerweile nahezu vollständig digitalen Büros können wir, in den Bereichen in denen Homeoffice möglich ist, diese Form des Arbeitens anbieten und so unsere Attraktivität als Arbeitgeber steigern.

Der Geschäftsführer spricht seinen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen seinen besonderen Dank und seine Anerkennung für ihre hohe Einsatzbereitschaft und ihrer starken Identifikation mit dem Unternehmen aus.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Als kommunales Wohnungsunternehmen nimmt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mbH eine wichtige Rolle für die Entwicklung von Wohnraum in Wiesloch ein. Dabei ist es unsere wesentliche Aufgabe bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Zum Erstellungszeitpunkt dieses Berichtes prognostizieren wir für das Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss von ca. 631.400,00 Euro. Daher erwarten wir im kommenden Jahr eine Eigenkapitalquote von ca. 33,8 %.

Für die Modernisierung einer Heizanlage und die Instandhaltung sind Aufwendungen in Höhe von 483.000,00 Euro geplant.

Dies entspricht Instandhaltungsaufwendungen von ca. 16,90 Euro/qm/Wohnfläche.

Die Eigenkapitalrentabilität nach Steuern wird für das Geschäftsjahr 2025 mit ca. 6,07 % prognostiziert und liegt damit über dem Vorjahresniveau von 1,89 %.

Unser Wohnungsbestand wird kontinuierlich modernisiert. Dies trägt dazu bei, eine nachhaltige und dauerhafte Vermietbarkeit der Wohnungen sicherzustellen.

Darüber hinaus sind die Maßnahmen darauf ausgerichtet den Wohnungsbestand nach den Klimazielen der Bundesregierung zu entwickeln.

Grundsätzlich ist die Entwicklung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2025 als positiv zu beurteilen.

Das bestehende Fünf-Familienhaus in der Schwetzinger Str. 29 in Wiesloch wurde im Juli 2023 abgerissen. Die Bodenverbesserungsarbeiten für die Gründung des Fundamentes begannen im Oktober 2023. Das Fundament für den Neubau mit 12 Wohnungen konnte dann im Februar 2024 entstehen. Nach nunmehr ca. 16 Monaten Bauzeit konnte das 12-Familienhaus Ende Mai 2025 fertig gestellt werden. Die 12 Mietwohnungen konnten alle zum 1. Juni 2025 vermietet werden.

Die im Juli 2023 begonnene Modernisierung der Nusslocher Str. 117-119 in Walldorf konnte im Herbst 2024 abgeschlossen werden.

Die Sanierung /Modernisierung im Alemannenweg 11-15 in Walldorf wurde in 2024 durchgeführt. Die alte Gasheizung wurde durch eine Brennwerttherme ausgetauscht. Ergänzt wurde das System durch Solarthermie für die Brauchwassererwärmung.

Darüber hinaus wurde das Dach neu gedeckt, die Balkone mit neuen Geländern versehen und die Balkonfliesen erneuert. Die Glasbausteine im Treppenhaus wurden durch isolierverglaste Fenster ersetzt, die Hauseingangstüren erneuert und die Kellerdecken gedämmt.

Im Herbst 2025 ist in der Horrenberger Str. 16/1 und 16/2, in Wiesloch der Austausch der Ölheizung durch eine Pelletheizung und eine Strangsanierung geplant.

Die Leistungsstärke für diese Heizung wird so ausgelegt, dass mit dieser Anlage künftig auch die aktuell leerstehende Horrenberger Str. 18 in Wiesloch beheizt werden kann. Im zweiten Schritt wird dann im Jahr 2026 in der Horrenberger Str. 18 die Gebäudehülle saniert/modernisiert. Für 2027 ist dann die Sanierung der einzelnen Wohnung angedacht. Geplant ist, dass Ende 2027 die Wohnungen in der Horrenberger Str. 18 in Wiesloch wieder vermietet werden können.

Mit diesen Maßnahmen bringen wir unseren Bestand in der Dekarbonisierung weiter voran. Durch eine bessere Effizienz unserer Heizungsanlagen können wir den steigenden Energiepreisen ein wenig entgegenwirken.

Chancen und Risikobericht

Die Risikobeurteilung des Geschäftsführers geht im gegenständlichen Geschäftsmodell der Gesellschaft von weitgehend stabilen Bedingungen aus.

Für die Ertragskraft der Gesellschaft ergeben sich insgesamt gute Rahmenbedingungen, da es derzeit nur ein geringes Risiko für Wohnungsleerstände gibt und interne Risiken weitgehend ausgeschlossen werden können.

Zinsänderungsrisiken durch auslaufende Zinsbindungen für Darlehen gegenüber Kreditinstituten bestehen im Prognosezeitraum nicht. Im Jahr 2025 anstehende Prolongation von Darlehen konnten nur mit Zinserhöhungen durchgeführt werden.

Die anstehenden Prolongationen von Darlehen der kommen 5 Jahre sind überschaubar. Jedoch ist auch hier mit Zinserhöhungen zu rechnen. Grundsätzlich wird bei der Finanzierung des aktuellen Investitionsvolumens auf eine langfristige Finanzierung gesetzt. Bestehende Fördermöglichkeiten werden flankierend eingesetzt.

Liquiditätsrisiken sind angesichts der vorhandenen Finanzmittel und der vorhandenen Beleihungsreserven nicht zu befürchten. Die Zahlungsfähigkeit war im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2024 und ist auch in Zukunft durch die laufenden Mieteinnahmen gewährleistet.

Die Strategie der vergangenen Jahre, die Wohnungsbestände qualitativ weiter zu verbessern und somit einen Wettbewerbsvorteil zu generieren, wirkt dem möglichen Leerstandsrisiko entgegen.

Die Umsetzung unseres Klimafahrplans im Bestand wird weiterhin verfolgt. Jedoch müssen die ursprünglich geplanten Maßnahmen bei den Sanierungen/Modernisierungen auf einen kleineren Umfang reduziert werden, da die Kostensteigerungen erheblich sind.

Ziel bleibt jedoch bei jeder Sanierung/ Modernisierung die Objekte maximal an die Dekarbonisierung heranzuführen und die Effizienzklasse B zu erreichen.

Die Risiken im Bereich der Cyber- und Informationssicherheit beobachten wir. Die Lage der IT-Sicherheit hat sich im Jahr 2024 weiter zugespitzt. Der Einsatz von Ransomware bleibt wie in den Vorjahren dabei die Hauptbedrohung.

Zur Risikominimierung hat die Gesellschaft eine umfassende Cyber-Versicherung abgeschlossen.

Neben diesen Einschätzungen bleibt die weitere wirtschaftliche Entwicklung im Zusammenhang mit den verschiedenen Risikoherden, wie dem Ukraine Krieg, der Bedrohungslage im Taiwan oder der Krieg zwischen Israel und dem Iran sowie der insgesamt angespannten Lage im Nahen Osten, abzuwarten. Die Auswirkungen dieser Risiken und die unsichere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland machen eine zutreffende Vorhersage im Hinblick auf das künftige Mieterverhalten und die bislang gute Zahlungsfähigkeit schwierig.

Grundsätzlich sind Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten, nicht erkennbar.

IV. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Unsere Gesellschaft verfügt über ausreichend flüssige Mittel.

Bei den Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit langfristiger Zinsbindung, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen.

Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagements aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Für die in der nahen Zukunft auslaufenden Zinsfestschreibungen wird eine Prolongation bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Zur weiteren Risikovermeidung werden die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedenen Laufzeiten verteilt.

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Wiesloch, 30.06.2025

wohnbau wiesloch
Städtische Wohnungsbaugesellschaft
Wiesloch mit beschränkter Haftung

gez. Bonk

BILANZ ZUM 31.12.2024

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	23.416.901,67		23.151.333,27
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.391.082,20		2.454.001,20
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.012,02		171.638,02
4. Anlagen im Bau AV	2.259.586,62		787.240,84
5. Bauvorbereitungskosten	4.564,58	28.206.147,09	0,00
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		468,00	468,00
Anlagevermögen insgesamt		**28.206.615,09**	26.564.681,33
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.830,70		1.830,70
2. Unfertige Leistungen	1.166.383,90		940.604,44
3. Andere Vorräte	11.576,03	1.179.790,63	11.787,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	19.242,92		15.053,03
2. Forderungen gegenüber Gesellschafter	34.035,00		286,57
3. Sonstige Vermögensgegenstände	150.643,23	203.921,15	20.425,25
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		954.905,34	1.120.009,88
2. Bausparguthaben		351.539,44	351.280,82
Bilanzsumme		**30.896.771,65**	**29.025.959,51**

BILANZ ZUM 31.12.2024

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Ausgegebenes Kapital			
1. Gezeichnetes Kapital	4.675.200,00		4.675.200,00
2. ./. Nennbetrag eigener Anteile	-458.170,00	4.217.030,00	-458.170,00
II. Kapitalrücklage			
1. Kapitalrücklage		681.547,83	681.547,83
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	861.028,98		842.565,24
davon im Geschäftsjahr eingestellt:			
18.463,74 Euro (Vorjahr: 16.847,13 Euro)			
2. Bauerneuerungsrücklage	3.171.246,42		3.021.246,42
3. Andere Gewinnrücklagen	647.662,65	4.679.938,05	647.662,65
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	30.116,60		28.492,46
2. Jahresüberschuss	184.637,39		168.471,27
3. Einstellung in Gewinnrücklagen	-18.463,74	196.290,25	-16.847,13
Eigenkapital insgesamt		**9.774.806,13**	**9.590.168,74**
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		57.909,00	68.195,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.794.824,03		15.864.751,67
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.274.506,07		1.408.294,77
3. Erhaltene Anzahlungen	1.040.552,86		1.024.031,50
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen			
davon			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	521.970,89		548.431,63
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	216.984,10		266.972,97
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	209.181,02		249.212,60
6. Sonstige Verbindlichkeiten	523,56	21.058.542,53	3.225,46
davon aus Steuern: 0,00 Euro (Vorjahr: 3.225,46Euro)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.513,99	2.675,17
Bilanzsumme		**30.896.771,65**	**29.025.959,51**

GEWINN – UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	3.400.962,93		3.257.947,44
b) aus Betreuungstätigkeit	100.800,00		94.800,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	249,87	3.502.012,80	980,73
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		225.779,46	122.320,07
3. Sonstige betriebliche Erträge		196.698,68	116.325,82
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.683.211,36		1.317.956,66
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.136,75	1.695.348,11	21.678,10
Rohergebnis		**2.229.142,83**	**2.252.739,30**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	590.862,79		514.407,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	178.413,46		170.572,37
davon für Altersversorgung: 52.764,02 Euro (45.821,93 Euro)		769.276,25	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		664.246,43	688.204,81
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		163.498,67	237.617,65
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		13,79	13,79
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		409,18	1.164,57
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		367.913,89	394.656,45
Ergebnis nach Steuern		**264.630,56**	248.458,59
11. Sonstige Steuern		79.993,17	79.987,32
Jahresüberschuss		**184.637,39**	**168.471,27**
12. Gewinnvortrag		30.116,60	28.492,46
13. Einstellung in Gewinnrücklagen		-18.463,74	-16.847,13
Bilanzgewinn		**196.290,25**	**180.116,60**

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mit beschränkter Haftung mit Sitz in Wiesloch ist beim Registergericht Mannheim unter der Nummer HRB 350098 eingetragen.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB. Auf Grund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag, hat die Jahresabschlusserstellung nach den geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften zu erfolgen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 ist nach den §§ 242 ff. und nach den §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches (HGB), den Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) sowie den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Vorjahreszahlen wurden angepasst.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung 2024 (Gesamtkostenverfahren) wurden nach dem neuen Formblatt JAbschl-WUV erstellt. Die Vorjahreszahlen wurden angepasst.

Das Gliederungsschema wurde um die Posten *andere Finanzanlagen, Forderungen ggü. Gesellschafter und Verbindlichkeiten ggü. Gesellschafter* erweitert.

Von der Wahlmöglichkeit Angaben nicht in der Bilanz, sondern im Anhang darzustellen, wird Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die *Sachanlagen* sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 Satz 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Im Einklang mit dem ERS IFA1 n. F. wurden 522.781,31 Euro u.a. für die Erneuerung der Heizanlage im Alemannenweg 11-15 in Walldorf aktiviert.

Folgende lineare Abschreibungssätze wurden angewandt:

Wohngebäude	1,25 % – 2,5 %
Tiefgaragenstellplätze, Garagen	4 %
Geschäftsbauten	2,5 % - 4 %
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	4,35 % - 33,33 %

Die von 1990 bis 1995 fertiggestellten Wohngebäude und der Kindergartenanbau werden mit 1,25 % degressiv abgeschrieben.

Bei vier Wirtschafseinheiten wurde die Restnutzungsdauer (nach Aktivierung) auf 40 Jahre und bei einer Wirtschaftseinheit auf 30 Jahre neu festgelegt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250,00 Euro bis 1.000,00 Euro werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Die *Finanzanlagen* sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Das *Umlaufvermögen* wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Bei den *unfertigen Leistungen* sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Sie wurden in Höhe der abrechenbaren Kosten ausgewiesen.

Bei der Bewertung der *anderen Vorräte* wurde die Fifo-Methode angewandt.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden mit ihrem Nennwert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden in voller Höhe abgeschrieben.

Das *gezeichnete Kapital* ist zum Nennwert bilanziert.

Die Bildung der *sonstigen Rückstellungen* erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden berücksichtigt.

Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

Die *Verbindlichkeiten* sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu Posten der Bilanz
Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in Anlage 1 dargestellt.

Umlaufvermögen

Bei den *Forderungen aus Vermietung* haben 1.247,12 Euro (Vorjahr: 4.794,54 Euro) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In der Position *Guthaben bei Kreditinstituten* sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 260.879,49 Euro (Vorjahr: 580.567,69 Euro) enthalten.

Rückstellungen

Bei den *Sonstigen Rückstellungen* von 57.909,00 Euro (Vorjahr: 68.195,00 Euro) werden im wesentlichen Prüfungskosten 18.000,00 Euro, Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses 15.380,00 Euro und Kosten für Urlaubsrückstellungen 18.500,00 Euro ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

In den *Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten* sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von 2.109.004,22 Euro (Vorjahr: 2.215.009,32 Euro) enthalten.

Die *Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern* enthalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 81.888,57 Euro (Vorjahr: 85.895,84 Euro) und Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 127.292,45 Euro (Vorjahr: 163.216,76 Euro).

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Rechte sind in Anlage 2 dargestellt.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

In den *Abschreibungen* ist der Restbuchwert der Schwetzinger Str. 29 in Wiesloch in Höhe von 0,00 EUR (Vorjahr: 24.112,00 Euro) enthalten.

In den *Sonstigen betrieblichen Aufwendungen* sind die Abbruchkosten für das Wohnhaus in der Schwetzinger Str. 29 in Wiesloch in Höhe von 0,00 Euro (Vorjahr: 80.789,10 Euro) enthalten.

In den *Anderen Zinsen und ähnlichen Erträgen* werden 57,90 Euro (Vorjahr: 106,85 Euro) aus der Abzinsung der Archivierungskosten ausgewiesen.

E. Weitere Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen:

Es bestehen Abnahmeverpflichtungen bereits abgeschlossener Darlehensverträge in Höhe von 0,00 Euro (Vorjahr: 1.299.155,01 Euro).

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	Vollzeitbeschäftigte	**Teilzeitbeschäftigte**	**geringfügig Beschäftigte**
kaufm. Mitarbeiter/innen	6	1	0
Hausmeister	0	1	1
Gesamt	**6**	**2**	**1**

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung 14.218,34 Euro (Vorjahr 16.932,51 Euro). Von der Ausnahmeregelung nach § 286 Abs. 4 HGB (Bezüge des Geschäftsführers) wurde Gebrauch gemacht.

Die Vergütung für den Aufsichtsrat beträgt 2.212,00 Euro (Vorjahr: 2.108,00 Euro).

Nach dem Abschlussstichtag haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Ergebnisverwendung:

Der Geschäftsführer schlägt der Gesellschafterversammlung folgende Ergebnisverwendung vor:

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	190.000,00 Euro
Vortrag auf neue Rechnung	6.290,25 Euro
Bilanzgewinn	**196.290,25 Euro**

ANHANG

Anlage 1 - Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres 31.12.2024	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2024	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	35.083.793,62	945.975,62	125.800,00	0,00	35.903.969,24	11.932.460,35	554.607,22	0,00	12.487.067,57	23.416.901,67	23.151.333,27
Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	3.256.974,13	0,00	0,00	0,00	3.256.974,13	802.972,93	62.919,00	0,00	865.891,93	2.391.082,20	2.454.001,20
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	422.172,29	9.925,21	2.731,32	0,00	429.366,18	250.534,27	46.720,21	1.900,32	295.354,16	134.012,02	171.638,02
Anlagen im Bau	787.240,84	1.472.345,78	0,00	0,00	2.259.586,62	0,00	0,00	0,00	0,00	2.259.586,62	787.240,84
Bauvorbereitungs-kosten	0,00	4.564,58	0,00	0,00	4.564,58	0,00	0,00	0,00	0,00	4.564,58	0,00
	39.550.180,88	**2.432.811,19**	**128.531,32**	**0,00**	**41.854.460,75**	**12.985.967,55**	**664.246,43**	**1.900,32**	**13.648.313,66**	**28.206.147,09**	**26.564.213,33**
Andere Finanzanlagen	**468,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**468,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**468,00**	**468,00**
Anlagevermögen insgesamt	**39.550.648,88**	**2.432.811,19**	**128.531,32**	**0,00**	**41.854.928,75**	**12.985.967,55**	**664.246,43**	**1.900,32**	**13.648.313,66**	**28.206.615,09**	**26.564.681,33**

Anlage 2 – Verbindlichkeitenspiegel

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

Verbindlichkeiten	**insgesamt** **Euro**	**davon Restlaufzeit** unter 1 Jahr **Euro**	**davon Restlaufzeit** 1 bis 5 Jahre **Euro**	**davon Restlaufzeit** über 5 Jahre **Euro**	davon gesichert **Euro**	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.794.824,03 *15.864.751,67*	1.089.691,79 *920.100,11*	3.596.256,16 *3.665.587,49*	13.108.876,08 *11.279.064,07*	17.794.824,03 *15.864.751,67*	GPR/ KB*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.274.506,07 *1.408.294,77*	117.742,09 *133.788,70*	511.112,35 *494.789,95*	645.651,63 *779.716,12*	1.274.506,07 *1.408.294,77*	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.040.552,86 *1.024.031,50*	1.040.552,86 *1.024.031,50*				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon:						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	521.970,89 *548.431,63*	521.970,89 *548.431,63*			490.770,85 *478.211,39*	BB*
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	216.984,10 *266.972,97*	216.984,10 *266.972,97*				
Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern	209.181,02 *249.212,60*	209.181,02 *249.212,60*				
Sonstige Verbindlichkeiten	523,56 *3.225,46*	523,56 *3.225,46*				
Gesamtbetrag	**21.058.542,53** *19.364.920,60*	**3.196.646,31** *3.145.762,97*	**4.107.368,51** *4.160.377,44*	**13.754.527,71** *12.058.780,19*	**19.560.100,95** *17.751.257,83*	

* GPR = Grundpfandrechte, KB = Kommunalbürgschaft, BB = Bankbürgschaft

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Geschäftsführung:			
Bonk, Dieter		Geschäftsführer	
Mitglieder des Aufsichtsrates:			
Elkemann, Dirk	Vorsitzender	Oberbürgermeister	
Thomeier, Michael	Stellvertretender Vorsitzender	Bankdirektor	
Bekyigit, Orhan		Leiter Sicherheit	ab 30.07.2024
Dr. Aly, Christoph		Biologe	bis 30.07.2024
Bouchetob, Klaus		Bankkaufmann	bis 30.07.2024
Filsinger, Jochen		Gärtner	ab 30.07.2024
Heneka, Norbert		IT-Koordinator	bis 30.07.2024
Hilswicht, Jutta		Selbständige Floristin	bis 30.07.2024
Neubauer, Holger		Bankvorstand	ab 01.01.2024
Rothenhöfer, Philipp		Gesundheits- und Krankenpfleger	ab 30.07.2024
Schurich, Michael		Vorstand	ab 31.10.2024
Wanner, Michael		Wirtschaftsprüfer/ Steuerberater	ab 30.07.2024
Zedlitz, Bettina		VP Sustainability solutions Product Marketing	ab 30.07.2024
Rüger, Klaus		Fabrikdirektor verst.	bis 09.07.2024

Wiesloch, 30.06.2025

Die Geschäftsführung
gez. Bonk

BESTÄTIGUNGSVERMERK

An die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mit beschränkter Haftung, Wiesloch

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mit beschränkter Haftung, Wiesloch, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mit beschränkter Haftung, Wiesloch, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

• entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und

• vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats 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 da- für 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 zu- treffend 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

• beurteilen wir Gesamtdarstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

• beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft

• führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 15. August 2025

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Dux
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2024

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die vom Geschäftsführer vorgetragenen wirtschaftlichen, organisatorischen und personellen Fragen wurden mit diesem beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Im Berichtszeitraum fanden drei Aufsichtsratssitzungen statt, an denen auch der Geschäftsführer teilnahm. Themen der Sitzungen waren insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses 2023, der vorgelegte Wirtschaftsplan 2024 sowie die Genehmigungen der Protokolle vorangegangener Aufsichtsratssitzungen. Weitere Inhalte waren die Bewertung der Bestandsimmobilie in der Horrenberger Str. 16/1, 16/2 und 18 und der Sachstand der Sanierungsmaßnahmen. Die Aufnahme neuer Darlehen für den Neubau in der Schwetzinger Str. 29 wurden beschlossen.
Zusätzlich gab es Informationen über den Vertrags- und Planungsstand bezüglich des Mieterstromprojektes in der Schwetzinger Str. 50, 50/1, 50/2, 50/3. Hier wird ein Investor diese Dachflächen pachten und mit Photovoltaikmodulen bestücken.

Der von der Geschäftsführung vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 mit Lagebericht wurde vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. als bestellter Abschlussprüfer geprüft.

Auftragsgemäß wurde vom Abschlussprüfer auch die Prüfung gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Der Abschlussprüfer hat festgestellt, dass die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften beachtet wurden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am
15. August 2025 erteilt.

Der Prüfungsbericht wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 21. Oktober 2025 zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat stimmte dem Ergebnis des Prüfungsberichtes zu und empfiehlt der Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss 2024 in der vorgelegten Form festzustellen sowie dem Geschäftsführer für das Jahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Der Bilanzgewinn in Höhe von 196.290,25 Euro setzt sich aus dem Gewinnvortrag in Höhe von 30.116,60 Euro, dem Jahresüberschuss in Höhe von 184.637,39 Euro, abzüglich die Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen in Höhe von 18.463,74 Euro, zusammen. Dem Vorschlag des Geschäftsführers vom Bilanzgewinn 190.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und 6.290,25 Euro auf neue Rechnung vorzutragen, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Dem Geschäftsführer sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat für die erfolgreich geleistete Arbeit seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Wiesloch, 21. Oktober 2025
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
gez. Dirk Elkemann
Oberbürgermeister

Städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiesloch mbH
Schwetzinger Str. 59 · 69168 Wiesloch
Telefon: 06222 57380