

Lagebericht

_GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

**VORBEMERKUNG**

Die WDF hat zum 01.05.2018 das operative Geschäft aufgenommen.

1. GESCHÄFTSMODELL

Die Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH mit Sitz in Fellbach wurde auf Basis des Gesellschaftsvertrages vom 19.12.2017 unter der HRB-Nummer 722096 beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung der Stadt Fellbach und nach dem Gesellschaftsvertrag die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung im Sinne der Daseinsvorsorge. Zu den Geschäftsfeldern der Gesellschaft zählen die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes in Fellbach, die Betreuung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte, die Anmietung von Wohnungen von Dritten sowie die Vermietung von angemieteten Seniorenwohnungen.

Darüber hinaus erbringt die WDF weitere Dienstleistungen im Bereich der örtlichen Daseinsvorsorge durch den Betrieb von Parkierungseinrichtungen aller Art.

2. ZIELE UND STRATEGIEN

Die Gesellschaft bezweckt vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung von Fellbach – insbesondere einkommensschwacher- und sozial benachteiligter Haushalte.

Die WDF sieht sich als kommunales Wohnungsunternehmen nachhaltig einem öffentlichen Auftrag

verpflichtet, so dass der Versorgungsauftrag und die Unterstützung städtebaulicher und sozialpolitischer Ziele im Vordergrund stehen.

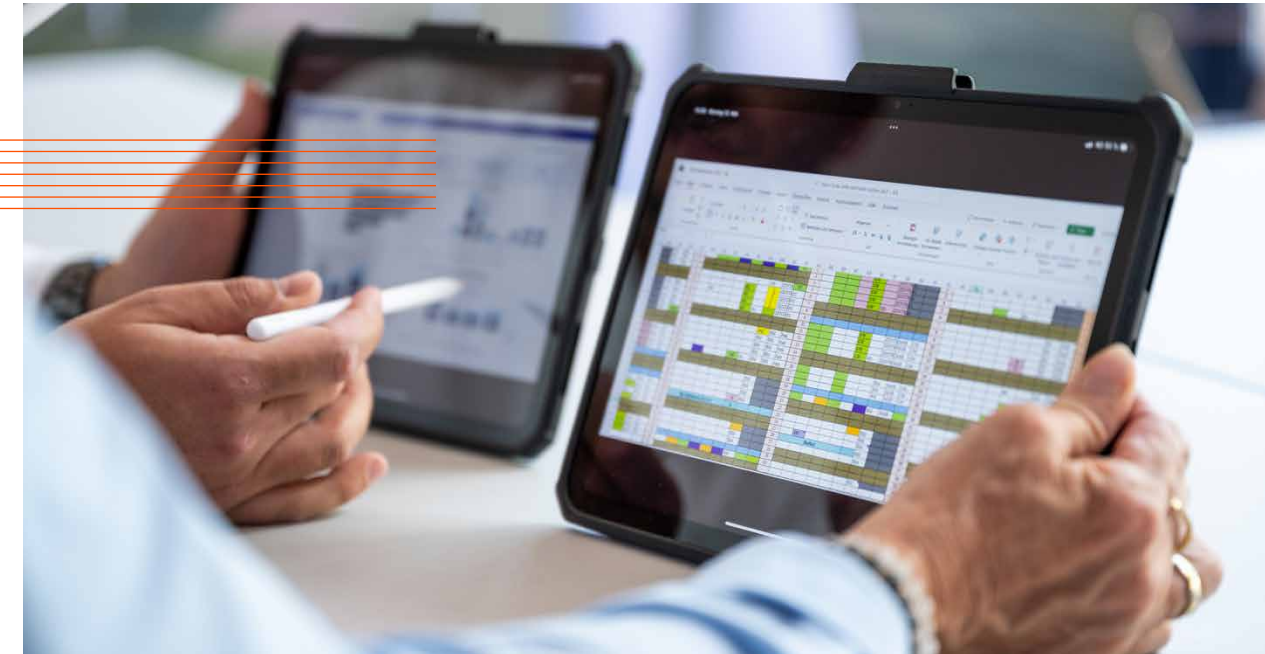
Ziel unseres Unternehmens ist es, langfristig ausgeglichene Ergebnisse zu erzielen, den Wohnungsbestand des Unternehmens nachhaltig weiterzuentwickeln und die langfristige Vermietbarkeit der Immobilien zu gewährleisten.

Zur Entwicklung und Stabilisierung unserer Wohnquartiere wird auch zukünftig nachhaltig in die Verbesserung der Produktqualität investiert. Die Gesellschaft strebt neben einer wirtschaftlichen auch eine soziale und ökologische Nachhaltigkeit an. Sie investiert kontinuierlich in die Modernisierung ihrer Gebäude und Wohnungen mit dem Ziel, attraktiven und nachfragegerechten Wohnraum in sozial stabilen und lebenswerten Quartieren anzubieten.

Die Maßnahmen zur Zielerreichung im Bestand umfassen unter anderem auch die Verbesserungen des Wohnumfeldes und das Quartiersmanagement mit dem Blick auf die Weiterentwicklung des eigenen Sozialmanagements.

Auch die kontinuierliche Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Steigerung der internen Effizienz, die fortlaufende Verbesserung der Unternehmenssteuerungsinstrumente sowie die Durchführung erfolgsorientierter Führungs-, Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen gehören zu den strategischen Zielen der WDF.

_WIRTSCHAFTSBERICHT

**1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-SPEZIFISCHE 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 Verbraucherpreisindeks. 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 0,4 % steigen.

LAUT DEM STATISTISCHEN LANDES- AMT BADEN-WÜRTTEMBERG KÖNNTE DIE ZAHL DER HAUSHALTE BIS 2040 AUF RD. 5,6 MIO. ANSTEIGEN.



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 Prozent.

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. UNTERNEHMENSENTWICKLUNG UND GESCHÄFTSVERLAUF IM JAHR 2024

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie der Planung von Neubauprojekten beschäftigt:

Bestandsbewirtschaftung

Eigenbestand

- 587 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten. Zu den Wohnungen kommen noch 58 Dachkammern hinzu. Von den Wohnungen waren zum 31.12.2024 noch 116 Wohnungen preisgebunden
- 69 Zimmer in Flüchtlingsunterkünften
- 40 Zimmer in der Bruckstraße 80,82 und 90. Diese gelten nicht als Wohnungen, da es für sie keine Abgeschlossenheitsbescheinigung gibt
- 167 Stellplätze/Garagen

Insgesamt besteht der Eigenbestand aus einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 35.970,55 m²

Angemietete Unterkünfte zur Unterbringung von Geflüchteten und Obdachlosen

- 238 Zimmer in Unterkünften an 10 Standorten zur Unterbringung von Geflüchteten und Obdachlosen
- Hinzu kommen drei Obdachlosenwohnungen nebst fünf Zimmern in einer Unterkunft.

Insgesamt bestehen die angemieteten Unterkünfte aus einer Wohn- und Nutzfläche von 7.239,07 m². Die Verträge mit den Eigentümern werden in der Regel für drei bis fünf Jahre mit Verlängerungsoption geschlossen.

Angemietete Wohnungen

- 82 Wohnungen und 12 Stellplätze in den Seniorenanlagen angemietet
- 22 sonstige angemietete Wohnungen sowie 3 Stellplätze

Insgesamt bestehen die angemieteten Wohnungen aus einer Wohn- und Nutzfläche von 5.232,20 m². Für die Anmietung der Seniorenwohnungen bestehen in der Regel Verträge über zwei bis fünf Jahre.

Die Gesellschaft verwaltete zum 31.12.2024 einen Gesamtbestand von 48.441,82 m²

Sanierungsmaßnahmen Endersbacher Str. 10 und Im Vogelsang 1

Im Jahr 2024 konnten die Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden Endersbacher Straße 10 sowie Im Vogelsang 1 planmäßig begonnen werden. Beide Projekte sind Bestandteil der beschlossenen 10-Jahres-



20

Wohneinheiten
befinden sich
im Gebäude in
der Endersbacher
Str. 10 in
Fellbach .

planung und sollen durch umfassende Kernsanierung auf den zeitgemäßen Zustand gebracht werden.

Im Gebäude in der Endersbacher Str. 10 in Fellbach befinden sich 20 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 988 m². Diese verteilen sich auf zwei Hausteile (Vorder- und Hinterhaus) mit jeweils vier Ebenen.

Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, musste der Umfang der Sanierung im Vorfeld mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und die Maßnahmen im Detail vorbesprochen werden. Zudem waren restauratorische Untersuchungen an den Fassaden und im Innenraum durch einen Gutachter erforderlich. Zielsetzung bei der Planung der Maßnahmen war es, neben dem Erhalt der prägenden Elemente des Gebäudes die Wohnungsgrundrisse in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen. Insbesondere auf den Laubengang wurde in der Begründung der Denkmaleigenschaft durch das Landesamt für Denkmalpflege gesondert hingewiesen und der Erhalt des Hauses als ein wichtiges Beispiel für den sozialen Wohnungsbau der 20er Jahre in Fellbach vermerkt.

Die Finanzierung der Gesamtbaumaßnahme erfolgt überwiegend über ein zinsvergünstigtes Darlehen aus dem KfW-Programm 261 „Effizienzhaus Denkmal“. Ergänzt wird dieses Darlehen um ein Annuitätendarlehen.

Die Genehmigung für das Projekt ist im Frühjahr 2024 eingegangen, sodass mit der Maßnahme im Herbst

2024 begonnen werden konnte. Der Abschluss der Baumaßnahme ist für November 2025 geplant. Nach Sanierung unterteilt sich der Wohnungsbestand in 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 38,75 m² (2-Zi.) bis 58,15 m² (3-Zi.). Diese kompakten Wohnungsgrößen ermöglichen, dass auch zukünftig der Bezug für Empfänger von Transferleistungen möglich ist, da die Kaltmieten auch nach Sanierung unterhalb der Mietobergrenzen für angemessene Unterkunftskosten liegen.

Die Sanierung des Gebäudes Endersbacher Straße stellt für die WDF einen wichtigen Baustein für die Quartiersentwicklung in den angrenzenden Gebäuden der Kleinfeldstraße dar und war gleichzeitig der Beginn des geplanten Sanierungsprogramms.

Auch am Standort Im Vogelsang 1 wird derzeit eine umfassende Kernsanierung umgesetzt. Die Wohnungen wiesen bislang eine veraltete Ausstattung mit Gas-Einzelöfen auf und entsprachen nicht mehr dem heutigen energetischen Standard. Neben der grundlegenden energetischen Ertüchtigung umfasst das Sanierungskonzept auch eine Optimierung der Grundrisse sowie eine Wohnflächenenerweiterung durch den Dachgeschossausbau.

Die Genehmigung für die Baumaßnahme wurde im Sommer 2024 erteilt, der Baustart erfolgte im Herbst desselben Jahres. Die Fertigstellung ist für Sommer 2026 vorgesehen.



60

Wohneinheiten
mit einer Ge-
samtwohnfläche
von 2.850 m²

Für die Umsetzung der Sanierung war auch bei diesem Projekt der Auszug der Mieter erforderlich. Innerhalb der im Rahmen der sanierungsbedingten Kündigungen gesetzten Frist konnte für sämtliche Mieter durch Unterstützung der WDF oder durch Eigeninitiative adäquater Ersatzwohnraum gefunden werden.

Sanierungsmaßnahme Kleinfeldstr. 50–56/1

Die Sanierungsmaßnahme erstreckt sich über zwei Bauabschnitte mit insgesamt 60 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 2.850 m². Die Gebäude mit insgesamt 8 Hauseingängen wurden in den Jahren 1950/1952 erbaut und bestehen vorwiegend aus kleineren Wohnungen mit einer Größe von 35 bis 60 m². Durch bereits erfolgte Wohnungszusammenlegungen sind vereinzelt auch größere Einheiten entstanden. Die vorhandene Gebäudesubstanz ist infolge des fortgeschrittenen Alters sowie bislang ausgebliebener umfassender Modernisierungsmaßnahmen in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die derzeitige Ausstattung mit Einzelöfen und sanitären Einrichtungen – wie Duschen in Küchenbereichen oder Gemeinschaftsduschen in den Kellerräumen – entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an modernen Wohnkomfort.

Ziel des Projekts ist es, den Wohnungsbestand zukunftsfähig aufzustellen, indem eine vollständige Kernsanierung durchgeführt wird. Durch die Maßnahme soll die Attraktivität der Wohnungen und des Areals für zukünftige Mieter deutlich gesteigert werden. Geplant ist die Modernisierung der Wohnungen in Bezug auf energetische Standards, technische Ausstattung, Barrierefreiheit und modernen Wohnkomfort. Neben der Instandsetzung der Bausubstanz soll auch der Wohnwert erheblich gesteigert werden, um langfristig eine nachhaltige und stabile Vermietung zu gewährleisten. Ein Fokus wird zudem auf die soziale Durchmischung im gesamten Areal gelegt.

Die hohe Relevanz der Verbesserung des Energiestandards wird am Beispiel des Gebäudes Kleinfeldstraße 56 deutlich, welches sich vor Durchführung der Maßnahme in der Energieeffizienzklasse H mit einem Primärenergiebedarf mit 396,4 kWh/(m²a) befindet.

Die Planungsleistungen wurden im vergangenen Jahr öffentlich ausgeschrieben. Im Frühjahr 2025 konnte der Auftrag zur Erbringung der Planerleistungen der Leistungsphasen 1 bis 9 vergeben werden. Der Beginn der Bauarbeiten ist für Herbst/Winter 2025 vorgesehen. Die geplante Bauzeit beträgt rund 18 Monate je Bauabschnitt. Die Finanzierung der Maßnahme soll über ein zinsvergünstigtes Darlehen im Rahmen des KfW-Programms 261 (Effizienzhausstandard), Fördermittel aus der Städtebauförderung, ergänzende Bankdarlehen sowie Eigenmittel erfolgen. Durch die Sanierung wird die Attraktivität des Bestandes erheblich gesteigert und die Wohnungen in einen zeitgemäßen Zustand versetzt.

Die Sanierung der Gebäude in der Kleinfeldstraße stellt einen zentralen Baustein innerhalb des beschlossenen Sanierungsprogramms der WDF dar. In Kombination mit der geplanten Maßnahme in der Endersbacher Straße 10 decken beide Projekte rund 63 % des in der 10-Jahresstrategie definierten Komplettanierungsprogramms ab und leisten somit einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der CO₂-Emissionen im Bestand der WDF. Darüber hinaus trägt das Projekt zur Entzerrung der vorhandenen Bewohnerstrukturen bei und soll zukünftig für eine positivere Wahrnehmung des Standortes im städtischen Umfeld sorgen.

Neubauprojektentwicklungen

In Kooperation mit der Stadt Fellbach sollen im Bereich des Wohngebiets Kleinfeld III u.a. öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden.

Durch die Veränderungen der weltpolitischen Lage seit Veröffentlichung des Vergabeverfahrens im Jahr 2021 und die damit verbundenen finanzpolitischen Auswirkungen (u. a. sehr schneller und hoher Anstieg der Bauzinsen), konnte das Verfahren und die Verhandlungen mit den Bietern nicht zum Abschluss mittels Zuschlagserteilung gebracht werden.

Aufgrund der vergaberechtlichen Vorgaben konnte auf die veränderte Marktlage im Rahmen des durchgeführten Vergabeverfahrens nicht angemessen reagiert werden. Das Verfahren musste daher aufgehoben werden. Im vergangenen Jahr befanden sich Stadtverwaltung und WDF weiterhin in enger Abstimmung hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise. Das Ziel besteht nach wie vor darin, das Projekt in die Umsetzung zu bringen und den städtebaulichen Siegerentwurf zu realisieren. Da die Entwurfsrechte nicht beim Bieter, sondern beim Architekturbüro liegen, ist hierfür kein Einverständnis des Bieters erforderlich und eine Realisierung des städtebaulich ansprechenden Entwurfes mit einem anderen Bauunternehmen realisierbar.

Auf Grundlage einer optimierten Planung – insbesondere durch die Erhöhung der Bruttogrundfläche bzw. der Wohnfläche sowie die Anpassung der Sozialquote – wurde zum Jahresende ein Markterkundungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen dessen wurden gezielt etablierte Projektentwickler angesprochen, sowohl hinsichtlich der Realisierung des Siegerentwurfs als auch einer möglichen Beteiligung am weiteren Verfahren. Ein abschließendes Ergebnis der Markterkundung liegt derzeit noch nicht vor. Insgesamt ist jedoch weiterhin eine spürbare Zurückhaltung seitens der Projektentwickler im Hinblick auf neue Projekte festzustellen.

Neben dem Projekt im Baugebiet Kleinfeld III befinden sich weitere Neubauvorhaben in der Planungsphase. Eine Realisierung dieser Maßnahmen ist jedoch erst bei einer Verbesserung der allgemeinen Rahmenbedingungen vorgesehen. Maßgeblich hierfür sind insbesondere eine verlässliche Fördermittelpolitik, eine erhöhte Planungssicherheit, die Entwicklungen in der Gesetzgebung (GEG), die Lage in der Bauwirtschaft sowie die Situation auf den Finanz- und Kapitalmärkten.

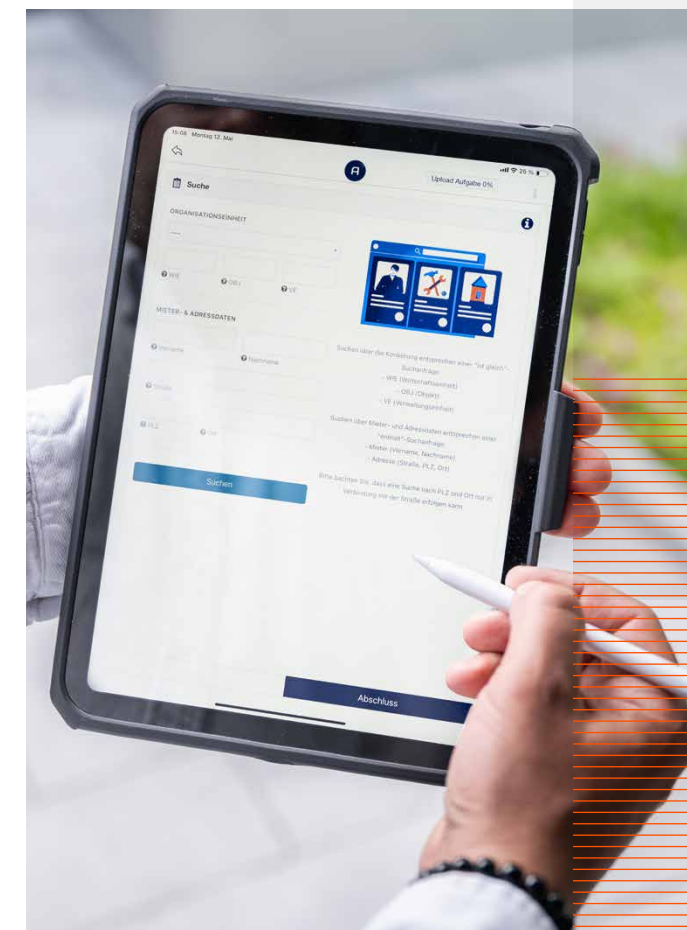
Digitalisierung

Im Berichtsjahr wurde die digitale Transformation im Unternehmen konsequent weiterverfolgt und auf mehreren Ebenen vertieft. Ein zentrales Anliegen war die Optimierung interner Prozesse und die Stärkung der digitalen Arbeitsumgebung für die Mitarbeitenden. Mit der Einführung der mobilen Wohnungsübergabe wurde ein weiterer Meilenstein erreicht: Übergaben

und Abnahmen erfolgen nun vollständig digital mittels Tablets. Die damit einhergehende automatische Protokollierung, Fotodokumentation und direkte Integration in das ERP-System reduzieren den Aufwand erheblich und beschleunigen die Prozesse.

Das neu gestaltete Intranet auf SharePoint-Basis wurde erfolgreich implementiert. Es dient als zentrales internes Informations- und Kommunikationssystem und fördert die bereichsübergreifende Zusammenarbeit sowie den Zugriff auf relevante Dokumente und Prozesse.

Die umfassende Nutzung von Microsoft 365 hat sich weiter etabliert. Insbesondere der Einsatz von Teams, OneDrive und Outlook im Zusammenspiel mit SharePoint unterstützt orts- und zeitunabhängiges Arbeiten. Erstmals wurde im Berichtsjahr ein interner Workshop zur Nutzung von KI-Tools durchgeführt. Ziel war es, die Mitarbeitenden mit den Möglichkeiten und Anwendungsfeldern künstlicher Intelligenz im Büroalltag vertraut zu machen. In der Folge finden KI-gestützte Werkzeuge zunehmend Anwendung in den täglichen Arbeitsprozessen, etwa zur Unterstützung bei Textentwürfen, Datenanalysen oder strukturierten Auswertungen.



DIE DIGITALISIERUNG BLEIBT AUCH KÜNFTIG EIN WICHTIGER BESTANDTEIL DER UNTERNEHMENSENTWICKLUNG.

Ein weiterer Fokus lag auf dem Ausbau des papierlosen Büros. Hierzu wurde die Digitalisierung der Bestandsakten weitestgehend abgeschlossen, sodass zukünftig alle Unterlagen in digitaler Form zur Verfügung stehen. Dieser Schritt ist nicht nur im Sinne der Nachhaltigkeit und Platzersparnis zu bewerten, sondern erleichtert vor allem den schnellen, ortsunabhängigen Zugriff auf relevante Dokumente.

Die Digitalisierung bleibt auch künftig ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensentwicklung. In den kommenden Jahren stehen weitere strategische Schritte an, darunter der Aufbau eines Kundenportals, welches den Mieterinnen und Mietern einen einfachen Zugang zu Verträgen, Dokumenten und Services bieten wird. Parallel dazu wird eine neue Homepage mit intuitiver Nutzerführung entwickelt, um die digitale Erreichbarkeit des Unternehmens zu optimieren. Auch im Bereich der Betriebssicherheit schreitet die Digitalisierung voran: Die Einführung einer mobilen Verkehrssicherung mittels App-basiertem Prüf- und Dokumentationssystem soll die regelmäßige Kontrolle unserer Gebäude digital unterstützen und revisionssicher abbilden.

Prozessmanagement

Im Unternehmen wird der Erstellung und dem Management von Prozessen ein hoher Stellenwert beigemessen, um eine einheitliche, transparente und effiziente Arbeitsweise über alle Abteilungen hinweg sicherzustellen. Die Prozessaufnahme erfolgt strukturiert unter Einbindung der betroffenen Fachbereiche, wobei bewährte Abläufe dokumentiert, standardisiert und kontinuierlich verbessert werden. Ziel ist es, durch ein systematisches Prozessmanagement nicht nur die Qualität und Nachvollziehbarkeit der Arbeitsergebnisse zu erhöhen, sondern auch Schnittstellen zu optimieren, Redundanzen zu vermeiden und eine nachhaltige Organisationsentwicklung zu fördern. Die Dokumentation und Pflege der Prozesse erfolgt zentral im System ViFlow und steht allen Mitarbeitenden im Intranet zur Verfügung.

Neue Büroräumlichkeiten

Durch die Integration der WDF in die Räumlichkeiten der Stadtwerke sowie das wachsende Aufgabengebiet beider Gesellschaften sind die vorhandenen Kapazitäten an Arbeitsplätzen im Geschäftsgebäude bereits seit geraumer Zeit ausgeschöpft. Zudem sind vorhandene Räumlichkeiten in vielen Bereichen nicht mehr zeitgemäß und bedürfen einer baulichen und energetischen Sanierung.

Gemeinsam mit den Stadtwerken wurde sich aus diesem Grund bereits seit längerem mit dem Thema auseinandergesetzt und mögliche Handlungsoptionen geprüft. Durch die zahlreichen gemeinsamen Aufgabengebiete und die vielseitigen Mehrwerte, die sich aus der Zusammenarbeit beider Unternehmen ergeben, wurde bereits zu Beginn klar, dass diese enge räumliche Verknüpfung auch zukünftig erhalten bleiben soll. Als mögliche Erweiterungsfläche konnten Gastronomieflächen in der Ringstraße 3 identifiziert werden. Eine erste Machbarkeitsanalyse hatte bereits Ende 2022 ergeben, dass innerhalb der bestehenden Räumlichkeiten ausreichend Platz vorhanden ist, um diese zu Büroflächen umzubauen. Die durch den Umbau freiwerdenden Flächen in der Ringstr. 5 können im Anschluss an die Baumaßnahmen wieder von der SWF genutzt werden.

Durch die neuen Räumlichkeiten wird die Weiterentwicklung der WDF konsequent weiterverfolgt und den zahlreichen Aufgabenstellungen sowie dem seit Gründung angewachsenen Personalbestand Rechnung getragen. Dazu kommen die vielfältigen Synergieeffekte für WDF und SWF, die sich nur dann ergeben, wenn beide Unternehmen räumlich verbunden bleiben und sich beispielsweise Personal für vergleichbare Tätigkeiten, Besprechungsräume, IT-Infrastruktur, Kantine und Fahrzeuge teilen können.

Der Umbau der Räumlichkeiten hat im Frühjahr 2024 begonnen und soll bis Sommer 2025 abgeschlossen sein.

Management der Anschlussunterbringungen

Weitere Aufgabe der WDF ist das Management der Flüchtlingsunterkünfte im Auftrag der Stadt Fellbach. Ziel ist es, die vom Landkreis Rems-Murr geforderte jährliche Quote zur Aufnahme von Geflüchteten in die Anschlussunterbringung zu erfüllen. Im Verlauf des Jahres 2024 konnte – im Vergleich zu den Jahren 2022 und 2023 – ein moderater Anstieg der Aufnahmequote festgestellt werden. Durch das große Engagement der Mitarbeitenden und die vorausschauenden Planungen konnte die Aufnahmequote im Jahr 2024 wiederholt erfüllt werden.



2024

konnten in der Welfenstraße nach erfolgreichem Umbau im Sommer drei zusätzliche Etagen zur Nutzung übergeben werden.

Zur Schaffung zusätzlicher Unterbringungskapazitäten reagierte die WDF frühzeitig auf die prognostizierten Bedarfsentwicklungen. An mehreren Standorten wurden durch bauliche Anpassungen sowie durch Anmietung zusätzlicher Flächen – insbesondere in einer ehemaligen Büroimmobilie – neue Unterbringungsmöglichkeiten realisiert. In der Welfenstraße konnten nach erfolgreichem Umbau im Sommer 2024 drei zusätzliche Etagen zur Nutzung übergeben werden. Die Unterkunft bietet nun Kapazitäten für rund 130 Personen.

Ein weiterer Standort in der Schaflandstraße (ehemaliges Gewerbeobjekt) befindet sich aktuell in baulicher Umsetzung. Nach Erteilung der erforderlichen Nutzungsänderung wurde im Winter 2024 mit den Maßnahmen begonnen. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme sind für Sommer 2025 vorgesehen. Die Unterkunft wird neben der Neuaufnahme von Zuweisungen auch als Ausweichquartier für die schrittweise Stilllegung bestehender Interimsstandorte dienen. Die geplante Kapazität umfasst ca. 120 Personen.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung ist ein deutlicher Rückgang der Zuweisungszahlen zu verzeichnen. Vor diesem Hintergrund wird die Geschäftstätigkeit der WDF im Bereich der Flüchtlingsunterbringung voraussichtlich in geringerem Umfang fortgeführt. Dies wird zu einer spürbaren Entlastung in den Bereichen Unterkunftsverwaltung sowie Bauprojektmanagement führen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Zuweisungszahlen stark von externen Einflussfaktoren abhängen und kurzfristigen Schwankungen unterliegen können.

Verwaltungstätigkeit

Seit dem Jahr 2020 übernimmt die WDF in der Stadtmitte in Fellbach-Schmidlen die Mietverwaltung eines Neubaus mit 29 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten sowie 57 Tiefgaragenstellplätzen für die Stadt Fellbach (zuvor im Bestand der Entwicklungsgesellschaft Fellbach mbH & Co. KG). Die Abrechnung erbrachter Verwaltungsleistungen erfolgt seit dem Frühjahr 2021. Zudem übernimmt die WDF im Auftrag der Stadt Fellbach die Verwaltung von insgesamt 505 PKW-Stellplätze in Parkhäusern und 76 Fahrradabstellplätze in einem Fahrradparkhaus.

Diese Verwaltungstätigkeit wird – ebenso wie die Verwaltung der Parkhäuser der Stadt – im Bereich der Betreuungstätigkeit als „Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit“ geführt.

Nachhaltigkeit

Das Thema Nachhaltigkeit nimmt auch bei der WDF einen stetig wachsenden Stellenwert ein. Insbesondere im Rahmen der 10-Jahresplanung zur Sanierung des Gebäudebestandes wurden in den vergangenen Jahren umfassende Analysen zum baulichen Ist-Zustand sowie zur Verbesserung der CO₂-Bilanz durchgeführt. Ziel dieser strategischen Planungen ist es, durch gezielte Kern- und Teilsanierungen die CO₂-Emissionen in den kommenden zehn Jahren zu halbieren und damit den Wohnungsbestand nachhaltig und zukunftsfähig aufzustellen.

Neben diesem zentralen Schwerpunkt konnte im Jahr 2024 ein weiterer bedeutender Schritt in Richtung Digitalisierung vollzogen werden: Der Geschäftsbericht

wurde – wie bereits im Vorjahr – ausschließlich in digitaler Form veröffentlicht und ersetzt damit dauerhaft das bisherige, papiergebundene Format.

Für das Jahr 2025 ist vorgesehen, die Planungen für eine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung weiter voranzutreiben. Der konkrete Umfang dieser Berichterstattung wird maßgeblich davon abhängen, in welcher Weise bestehende und künftige ESG-Berichtspflichten auf europäischer Ebene konsolidiert oder reduziert werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts war noch nicht absehbar, wann die Änderungen im Rahmen der sogenannten Omnibus-Verordnung in Kraft treten und wann der entsprechende Vorschlag der EU-Kommission das weitere Gesetzgebungsverfahren unter Beteiligung des Europäischen Parlaments und des Europäischen Rates durchlaufen wird. Damit diese Anpassungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) für deutsche Unternehmen rechtsverbindlich werden, ist darüber hinaus deren Überführung in nationales Recht erforderlich.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Unternehmenssteuerung erfolgt im Jahr 2024 durch Soll-Ist-Vergleiche gegenüber den Wirtschaftsplanen.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Als Dienstleistungsunternehmen ist die WDF auf

qualifizierte und motivierte Beschäftigte angewiesen. Deshalb stellen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen wesentlichen nichtfinanziellen Leistungsindikator für die WDF dar. Die wichtigsten Grundlagen für den wirtschaftlichen Erfolg der WDF bilden dabei eine hohe Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit.

Im Rahmen der ganzheitlichen Steuerung misst die Gesellschaft auch eine Reihe nicht-finanzieller Leistungsindikatoren, die Ausdruck der gemeinwohlorientierten Zielsetzung sind. Diese nicht-monetären Kennzahlen dienen der systematischen Erfassung und Bewertung der sogenannten Stadttrendite, also jenes Mehrwerts, den das kommunale Wohnungsunternehmen über die reine Rendite hinaus für die Stadtgesellschaft generiert. Hierzu zählen u.a. die Mieterzufriedenheit, die soziale Durchmischung in der Belegung des Wohnungsbestands, die soziale Sicherheit und Versorgung und die energetische Qualität der Gebäude.

Personal-, Aus- und Fortbildungsmaßnahmen und Betriebsrat

Der nachhaltige Unternehmenserfolg der Gesellschaft ist untrennbar mit der fachlichen Kompetenz und der hohen Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verbunden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil. Hierfür wurden im Berichtsjahr 22 T€ und im Vorjahr 21 T€ ausgegeben.

Ein wesentlicher Schritt zur Stärkung der innerbetrieblichen Mitbestimmung war im Jahr 2024 die erfolgreiche Gründung eines eigenen Betriebsrats. Mit der Konstituierung dieses Gremiums wurde ein wichtiger Beitrag zu einer strukturierten Interessenvertretung der Belegschaft geleistet. Zur Wahrnehmung seiner gesetzlichen Aufgaben und zur Erlangung des notwendigen Fachwissens haben die Betriebsratsmitglieder an mehreren Grundlagenschulungen und spezialisierten Seminaren teilgenommen. Die damit verbundenen Schulungskosten beliefen sich im Berichtsjahr auf insgesamt 24 T€.



3. DARSTELLUNG DER LAGE DES UNTERNEHMENS

Der Wirtschaftsplan sah für 2024 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 778.407 € vor. Das tatsächlich erzielte Ergebnis weist einen Verlust von 1.766.831,02 € (Vorjahr: Verlust 851.896,26 €) aus.

Der Jahresfehlbetrag 2024 sowie die Jahresfehlbeträge aus 2022 (241.991,54 €) und 2023 (851.896,26 €) werden mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Bereits in der Präsentation in der Aufsichtsratssitzung am 08.07.2024 wurde darüber informiert, dass das Planergebnis 2024 wegen der Aufarbeitung buchhalterischer Vorgänge aus den Vorjahren nicht erreicht werden kann, und negativer ausfallen wird. Ab dem Jahr 2024 wurden erstmals durch eine Kapitalzuführung der Gesellschafterin Aufwendungen für Maßnahmen aus dem Sanierungsprogramm in Höhe von 400.000 € kompensiert. Die regelmäßige Kapitalzuführung durch die Gesellschafterin ist im Investitionsplan der Stadt enthalten und wird bei der kommunalen Haushaltsbeschlussfassung entsprechend berücksichtigt. Die Verbuchung erfolgt als Zuführung in die Kapitalrücklage und wird nicht ergebniswirksam.

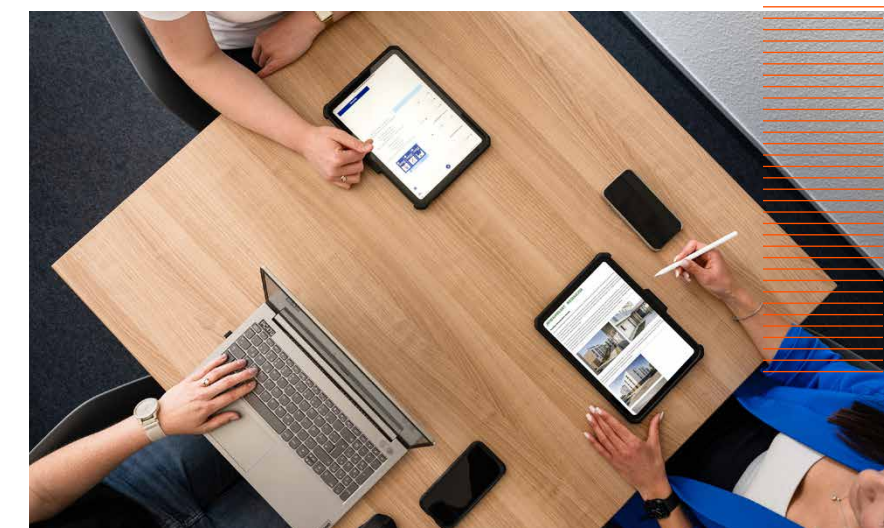
Die Beseitigung des vorhandenen Instandhaltungstaus im Gebäudebestand hat zur Folge, dass die Gesellschaft auch zukünftig im Planungshorizont der 10-Jahresplanung negative Jahresergebnisse erzielen wird. Die Höhe des Jahresergebnisses wird dabei maßgeblich vom Umfang der ergebniswirksamen Instandhaltungs- und Teilsanierungsmaßnahmen, dem zur Umsetzung notwendigen Personalaufwand sowie den Erlösschmälerungen aus Leerstand auf Grund von Sanierungsmaßnahmen abhängen. Verlustmindernd werden hierbei die geplanten Veräußerungen in Form von Buchgewinnen und Maßnahmen zur Ertragssteigerung (insb. Mieterhöhungen) der Gesellschaft wirken.

Die Ergebnisabweichung im Vergleich zum Vorjahres- und dem Planergebnis resultiert aus mehreren Gründen:

Die Umsatzabweichung zwischen Wirtschaftsplan und Jahresergebnis beträgt 563 T€ und resultiert einerseits aus Mieterhöhungen im Eigenbestand sowie höheren Erlösen durch signifikante Kostensteigerungen der Betriebs- und Heizkosten 2023, welche im Berichtsjahr gegenüber den Mietenden abgerechnet

und somit erfolgswirksam wurden. Für die Erlösschmälerungen wurde im Wirtschaftsplan für die entfallenden Mieten aufgrund von Sanierungsmaßnahmen zudem ein zu geringer Planansatz berücksichtigt.

Bei den Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit, den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren Planabweichungen in Höhe von -1.008 T€ zu verzeichnen. Ursächlich hierfür waren signifikante Kostensteigerungen im Bewirtschaftungsbereich. Für das Objekt "Wiesenacker" fielen im Jahr 2024 erstmals Betriebs- und Heizkosten für 12 Monate an; im Vorjahr waren lediglich fünf Monate enthalten. Bei einem Anmietungsobjekt wurden im Jahr 2024 rund 263 T€ Betriebs- und Heizkosten für mehrere vergangene Jahre für eine Flüchtlingsunterkunft in Rechnung gestellt. Die diesen Kosten gegenüberstehenden Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten wurden allerdings bereits in den Vorjahren ertragswirksam verbucht. Ein ähnlicher Vorgang war auch bei den Seniorenwohnungen zu verzeichnen. Im Jahr 2024 sind Aufwendungen in Höhe von 120 T€ für zwei Abrechnungszeiträume verbucht, aber dem gegenüber stehen im Berichtszeitraum lediglich die Erlöse für ein Jahr.



Zudem wurden einzelne Dienstleistungsverträge neu ausgeschrieben. In diesem Zusammenhang erfolgte zum Teil eine Leistungserweiterung der Auftragnehmer. Weiterhin waren erhöhte Aufwendungen für den Umbau von Flüchtlingsunterkünften und zusätzlich höhere Mietaufwendungen auf Grund von Mieterhöhungen der



IM VERGLEICH ZUM VORJAHR SIND
DIE INSTANDHALTUNGS-AUFWEN-
DUNGEN IM **EIGENBESTAND** ERST-
MALIG DURCH EINE POSITION FÜR
TEILSANIERUNGSMASSNAHMEN
ERGÄNZT WORDEN. ”

Eigentümer sowie für die Erweiterung einer Flüchtlingsunterkunft zu verzeichnen.

Im Vergleich zum Vorjahresergebnis sind die Instandhaltungsaufwendungen im Eigenbestand erstmalig durch eine Position für Teilsanierungsmaßnahmen ergänzt worden, was zu einer Steigerung der Aufwendungen von 244 T€ geführt hat. Für Teile dieser Maßnahmen wurden Fördermittel beantragt, die erst nach Auszahlung durch den Fördermittelgeber und somit im Folgejahr in den Jahresabschluss einfließen.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergaben sich Planabweichungen durch die notwendige Inanspruchnahme externer Beratungsleistungen zur Kompensation von Personalausfällen und der Weiterentwicklung des Buchhaltungsbereiches, der Digitalisierung, Erweiterungen des ERP-Systems sowie steuerliche Beratungsthemen auf Grund des Wegfalls der steuerlichen Organschaft. Letzteres hatte zudem Steueraufwendungen (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag) in Höhe von ca. 35 T€ (Festsetzung für das Jahr 2022 sowie Vorauszahlungen für die Jahre 2023 und 2024) im Berichtsjahr zur Folge. Vorgenannte Steuern betreffen ausschließlich die Sparte “Parkraumbewirtschaftung”, für die ein positives Spartenergebnis erwirtschaftet werden konnte. Die betreffenden Steuererklärungen für die Jahre 2022 und 2023 wurden bereits korrigiert, es wird eine Rückzahlung im Jahr 2025 erwartet.

Eine weitere Planabweichung resultiert aus der Gründung eines eigenen Betriebsrates. Hierfür waren Ersts Schulungen aller Betriebsratsmitglieder notwendig; diese verursachten Aufwendungen in Höhe von rund 24 T€. Dieser Sachverhalt war zum Zeitpunkt der Planerstellung ebenfalls noch nicht bekannt.

Die Zinsaufwendungen und Avalprovisionen waren 79 T€ höher als kalkuliert. Ursächlich hierfür ist

insbesondere die Zwischenfinanzierung mit variabler Verzinsung der KfW-Tilgungszuschüsse für das Projekt “Wiesenäcker”. Die Auszahlung der Fördermittel durch die KfW und damit verbunden die Tilgung der Zwischenfinanzierung, erfolgte erst zu einem späteren Zeitpunkt als ursprünglich vorgesehen.

3.1 ERTRAGSLAGE

Das operative Geschäft hat das Jahresergebnis geprägt. Für das Geschäftsjahr 2024 haben sich Umsatzerlöse inkl. JA-Posten aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 8.346 T€ (Vorjahr: 7.213 T€) ergeben.

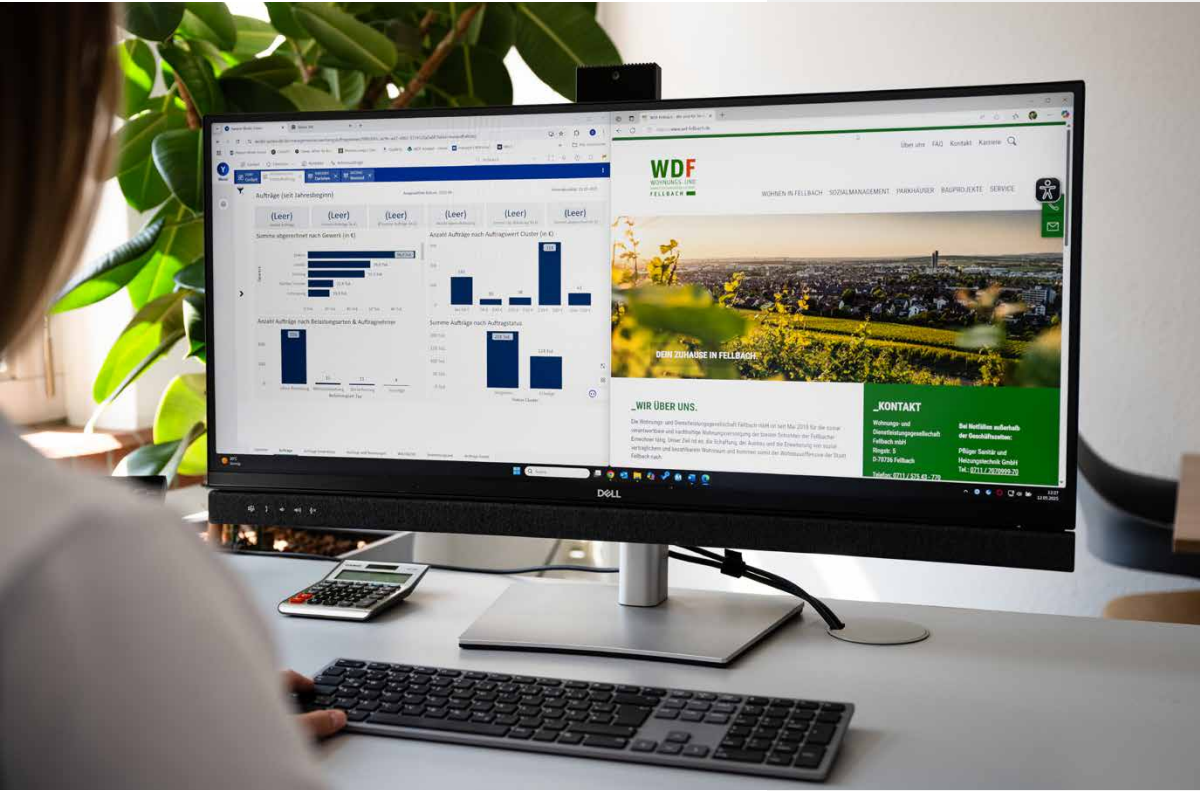
Um die Mieteinnahmen auf Dauer zu sichern, wurde ein umfangreiches Sanierungsprogramm im Jahr 2023 begonnen.

Es ergab sich eine Bestandserhöhung bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 153 T€.

Den Umsatzerlösen stehen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 5.671 T€ (Vorjahr: 4.767 T€) und aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 506 T€ (Vorjahr: 701 T€) gegenüber.

Aus der Saldierung der Umsatzerlöse mit den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ergibt sich ein positiver Ergebniseffekt von 2.170 T€ (Vorjahr: 1.745 T€). Dieser wird im Wesentlichen durch Personalaufwendungen 1.764 T€ (Vorjahr: 1.548 T€), Abschreibungen 1.475 T€ (Vorjahr: 1.293 T€) und sonstiger betrieblicher Aufwendungen 618 T€ (Vorjahr: 525 T€) vermindert. Den Zinsaufwendungen von 352 T€ (Vorjahr: 320 T€) stehen im Berichtsjahr lediglich Zinserträge in Höhe von 8 T€ (Vorjahr: 0 €) gegenüber.

Durch Eigenleistungen des Regiebetriebes konnten die Instandhaltungsaufwendungen nahezu im Bereich des Vorjahres gehalten werden; hierfür sind im Berichtsjahr 563 T€ (Vorjahr: 550 T€) angefallen. Darüber hinaus sind Aufwendungen für nicht aktivierungsfähige Teilsanierungsmaßnahmen in Höhe von 244 T€ angefallen.



3.2 FINANZLAG

Unsere Strategie sieht vor, dass die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der WDF durch das Eigenkapital, jährliche Kapitalzuführungen der Gesellschafterin, den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie durch Darlehen vorgenommen wird. Bei Neubauten und Gebäudesanierungen spielen Förderprogramme für sozialen Wohnraum und für energieeffizientes Bauen eine wichtige Rolle.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in diesem Jahr auf 22.519 T€ (Vorjahr: 21.474 T€) angestiegen, davon haben 17.408 T€ (Vorjahr: 17.037 T€) eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren. Zum Jahresende bestehen nicht abgerufene Kredite in Höhe von 4.079 T€.

3.3 VERMÖGENSLAGE

In der Vermögenslage ergibt sich eine Bilanzsumme von 82.846 T€. Diese hat sich gegenüber dem Vorjahr (86.192 T€) um 3.346 T€ reduziert. Dabei hat sich das Eigenkapital mit 56.290 T€ (Vorjahr: 57.657 T€) um 1.367 T€ verringert.

Die Eigenkapitalquote liegt bei 67,95 % und ist gegenüber dem Vorjahr 2023 (66,89 %) leicht gestiegen.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von 1.807 T€ (Vorjahr: 1.654 T€).

Aus der operativen Tätigkeit sind Forderungen aus der Betreuungstätigkeit von 774 T€ (Vorjahr: 2.124 T€) entstanden.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen 403 T€ (Vorjahr: 3.020 T€).

Die flüssigen Mittel haben sich auf 766 T€ (Vorjahr: 338 T€) erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich auf 22.519 T€ (Vorjahr: 21.474 T€). Die Erhöhung ergibt sich überwiegend aus im Jahr 2024 aufgenommene Darlehen für das Projekt Endersbacher Str. 10, wovon zum Bilanzstichtag 2.800 T€ noch nicht abgerufen wurden. Des Weiteren stehen für das Projekt Wiesenäcker noch weitere nicht abgerufene Mittel in Höhe 1.280 T€ zur Verfügung.

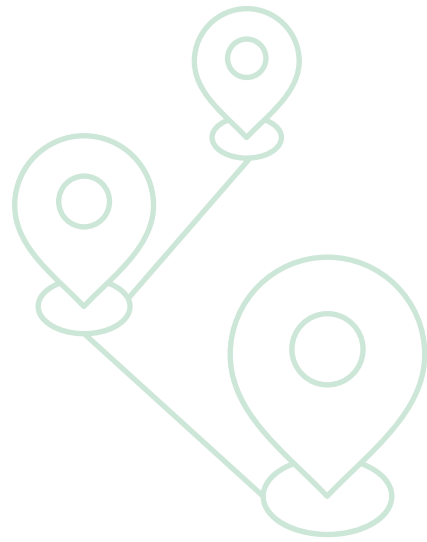
3.4 GESAMTAUSSAGE

Die Unternehmens- und Kapitalstruktur der WDF befindet sich in geordneten Verhältnissen.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage die finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich und zeitnah zu erfüllen.

Der im Wirtschaftsplan 2024 prognostizierte Jahresfehlbetrag konnte aufgrund der unter Ziffer 3 beschriebenen Faktoren nicht erreicht werden.

_PROGNOSE,- RISIKO- UND CHANCENBERICHT



2030

Prognosen zeigen einen deutlichen Anstieg des Wohnungsbedarfs bis zu diesem Jahr.

1. PROGNOSEBERICHT

Die Stadt Fellbach wird weiterhin einen Zuzug von Bewohnern verzeichnen. Die Prognosen, welche die Stadt im Rahmen der Wohnbauoffensive erstellt hat, zeigen einen deutlichen Anstieg des Wohnungsbedarfs bis ins Jahr 2030. Die Neubautätigkeit muss zur Bedarfsdeckung, vor allem im mittleren und geförderten Preissegment, deutlich erhöht werden. Insbesondere der Zuzug von benötigten Arbeitskräften, die Integration von Flüchtlingen und die hohe Nachfrage von Wohnraum durch die Bevölkerung von Fellbach sind die Treiber für die Entwicklung. Zusätzlich wird die aufgrund der allgemeinen Rahmenbedingungen sinkende Neubautätigkeit deutliche Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum hervorbringen.

Die WDF erwartet aufgrund des hohen Instandhaltungs- und Sanierungsstaus der von der Stadt übernommenen Objekte für 2025 einen weiteren Anstieg der Aufwendungen in diesem Bereich. Daraus resultiert eine Prognoseunsicherheit, welche durch die aktuellen Rahmenbedingungen mit anhaltenden Kostensteigerungen nochmals verstärkt wird. Um einen Teil der Unsicherheit weitestgehend zu reduzieren, wird das Instandhaltungsbudget mittels Soll/Ist-Vergleichen analysiert und eng überwacht.

Im Zuge der strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens ist vorgesehen, den Controlling-Prozess durch den gezielten Einsatz des im ERP-System Wodis Yuneo integrierten Moduls „Yuneo BI“ weiter zu stärken. Parallel dazu werden die im vergangenen Jahr initiierten Prozessmodellierungen fortgeführt und sukzessive in einer übergreifenden Prozesslandkarte abgebildet.

Auch im Jahr 2025 steht die schrittweise Implementierung weiterer Funktionalitäten des ERP-Systems Wodis Yuneo – insbesondere im Bereich der mobilen Verkehrssicherung – im Fokus. Ziel ist es, den Anteil der digital abgebildeten Prozesse im Unternehmen kontinuierlich zu erhöhen.

Darüber hinaus ist geplant, die Prozesse im Rechnungswesen noch klarer zu strukturieren, weiter zu

optimieren und die in diesem Bereich erbrachten Tätigkeiten transparent und nachvollziehbar zu dokumentieren. Die hierfür notwendigen organisatorischen Anpassungen sowie die personelle Weiterentwicklung des Bereichs Finanzen & Controlling konnten im Frühjahr und Sommer 2024 durch gezielte Nachbesetzungen vorangetrieben werden.

Die beschlossene 10-Jahresplanung mit den Maßnahmenpaketen aus Neubauten, Komplett- und Teilsanierungen, Quartiersentwicklungen sowie Verkäufen wird die Weiterentwicklung der Gesellschaft maßgebend prägen und den Bestand zukunftsorientiert aufstellen. Durch jährliche Kapitalzuführungen der Gesellschafterin ist die Realisierbarkeit der Maßnahmen sichergestellt.

Die Gesellschaft rechnet weiterhin mit einem negativen Jahresergebnis für das Jahr 2025, welches sich voraussichtlich bei –1.100 T € bewegen wird. Ursächlich hierfür ist die spätere Fertigstellung und spätere Vermietung des Sanierungsprojektes Endersbacher Str. 10 mit eingehender Verzögerung bei den Mieterlösungen und höheren Erlösschmälerungen. Weiterhin werden förderfähige Maßnahmen aus dem Teilsanierungsprogramm erst zum Jahresende abgeschlossen. Der Zahlungseingang der Fördermittel wird aus diesem Grund erst im Jahr 2026 ergebniswirksam.

Bezüglich der Ergebniserwartungen für das Jahr 2025 wird darauf hingewiesen, dass diese auf Annahmen und Erfahrungswerte beruhen und somit mit Unsicherheiten behaftet sind. Die tatsächlichen Ergebnisse können von den Planergebnissen abweichen. Hieraus könnten sich für die WDF sowohl Chancen als auch

Risiken ergeben. Insbesondere die Anzahl der im Jahr 2025 durchgeführten und ergebniswirksamen Teilsanierungsmaßnahmen kann das Ergebnis zusätzlich belasten.

Die Gesellschaft beschäftigt sich kontinuierlich mit einer Optimierung der Ertragslage und der vorhandenen Prozesse.

2. RISIKOBERICHT

Die Gesellschaft sieht sich auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Fellbach einer Vielzahl struktureller Herausforderungen gegenüber. Die anhaltende Binnenwanderung, das Bevölkerungswachstum sowie die steigende Zahl an Wohnungssuchenden erhöhen den Druck auf die Bereitstellung von Wohnraum in Fellbach. Gleichzeitig müssen die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Einnahmen langfristig ausreichen, um den Wohnungsbestand zu erhalten, bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und an einen zeitgemäßen Wohnstandard anzupassen.

Der im Bestand vorhandene hohe Instandhaltungsstau wird die Gesellschaft weiterhin vor große Herausforderungen stellen. Zudem ergeben sich durch die beschlossene 10 Jahresplanung weitere Herausforderungen, die sich insbesondere finanziell aber auch in der Umsetzung einer Vielzahl von Projekten zeigen. Für die Realisierung der beschlossenen Ziele wurden die organisatorischen Weichen gestellt.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft aufgrund der Marktlage nicht. Zukünftige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten sowie die Kernsanierung von Gebäuden im unbewohnten Zustand verursacht.

Die Kostensituation im Bereich Neubau und Sanierung von Häusern und Wohnungen entwickelt sich aus Sicht der Gesellschaft negativ. Aufgrund der Baukosten und der Mietpreisbindung bei geförderten Wohnungen ist eine Wirtschaftlichkeit bei Neubauten daher nur langfristig zu erwarten. Eine weitere Belastung stellen, die seit dem Jahr 2022 stark angestiegenen Fremdkapitalzinsen dar, welche bei Neubauvorhaben aber auch bei Sanierungsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf die zur Refinanzierung notwendigen Mieten haben.

Die Implementierung eines Risikomanagementsystems wird künftig als fortlaufender Prozess etabliert, der systematisch Risikopositionen erfasst, Veränderungen in der Risikolage identifiziert und diese

entsprechend quantifiziert. Auf dieser Basis werden bei Bedarf geeignete Gegenmaßnahmen definiert, um Risiken frühzeitig zu begegnen und gleichzeitig bestehende Chancen gezielt zu nutzen. Das im ERP-System Yuneo integrierte Controlling-Modul soll künftig als zentrales Instrument der unternehmensinternen Planung und Steuerung fungieren. Es wird dabei auch die Erstellung regelmäßiger Quartalsberichte unterstützen und somit einen wesentlichen Beitrag zur strategischen Unternehmensführung leisten.

Angesichts der zunehmenden Digitalisierung und der damit verbundenen Abhängigkeit von Informationstechnologien bestehen potenzielle Sicherheitsrisiken. Dazu zählen unter anderem Cyberangriffe, Datenverluste, Datenschutzverletzungen sowie die Unterbrechung geschäftskritischer Systeme durch technische Störungen oder externe Einflüsse. Um diesen Risiken wirksam zu begegnen, liegt ein IT-Sicherheitskonzept vor, das regelmäßig überprüft und an aktuelle Bedro-





**DER WOHNUNGSMARKT IN FELLBACH
BIETET FÜR DIE GESELLSCHAFT
WEITERHIN STABILE UND NACHHALTIGE
ENTWICKLUNGSCHANCEN.**



hungsszenarien angepasst wird. Im Jahr 2024 wurde im IT-Bereich ein Informationssicherheits-Managementsystem (ISMS) implementiert, das erfolgreich mit einer ISO-Zertifizierung abgeschlossen wurde. Das ISMS ist seither als kontinuierlicher und dauerhaft etablierter Prozess fester Bestandteil.

3. CHANCENBERICHT

Der Wohnungsmarkt in Fellbach bietet für die Gesellschaft weiterhin stabile und nachhaltige Entwicklungschancen. Dies wird vor allem durch die anhaltend hohe Zahl wohnungssuchender Haushalte bestätigt. Zum Jahresende 2024 waren in der unternehmensinternen Interessentendatenbank 884 aktive Datensätze mit insgesamt 2.286 Wohnungssuchenden verzeichnet. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum kontinuierlich zunimmt – nicht zuletzt bedingt durch die in den vergangenen Jahren branchenweite rückläufige Neubautätigkeit – welche die Nachfrage zusätzlich verstärkt.

Die weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Fellbach führt zu einer zunehmenden Nachfrage nach attraktivem und sozialverträglichem Wohnraum. Eine im Auftrag der Stadt Fellbach durchgeführte Wohnungsmarktbeobachtung des Forschungsinstituts Empirica bestätigt die bestehenden Engpässe am lokalen Wohnungsmarkt. Diese spiegeln sich insbesondere in der weiterhin dynamischen Entwicklung der Mietpreise wider. Die Mietpreisdynamik der vergangenen Jahre war demnach in Fellbach deutlich stärker als in Stuttgart (bei einem noch bestehenden Niveauunterschied von rd. 1,20 €/m² in 2023). Der Niveauunterschied zu Stuttgart hat sich seit 2018 (rd. 2,30 €/m²) deutlich verringert.

Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie beispielsweise eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Chancen ergeben sich zudem durch das Landeswohnraumförderungsprogramm, das Investitionen in den geförderten Mietwohnungsneubau durch zinslose bzw. zinsverbilligte Darlehen unterstützt. Ergänzend bieten die bestehenden KfW-Förderprogramme im Bereich der energetischen Gebäudesanierung weitere finanzielle Anreize zur Umsetzung wirtschaftlich tragfähiger Modernisierungsmaßnahmen.

Die vielfältigen wohnbegleitenden Dienstleistungen der WDF in Form von Beratungsangeboten des Sozial- und Bestandsmanagements, Nachbarschaftstreffs sowie Veranstaltungen in den Quartieren werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter verbessern und die nachbarschaftlichen Strukturen unterstützen.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Risiken vorhanden sind, die sich auf die künftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ auswirken können.

Fellbach, 12. Mai 2025 | Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH

Daniel Plaz, Geschäftsführer