

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

Ziel der Gesellschaft ist die dauerhafte Sicherstellung einer nachhaltigen, sozial verantwortbaren und wirtschaftlich tragfähigen Wohnungsversorgung.

Die WDF sieht sich als kommunales Wohnungsunternehmen nachhaltig einem öffentlichen Auftrag verpflichtet, so dass der Versorgungsauftrag und die Unterstützung städtebaulicher und sozialpolitischer

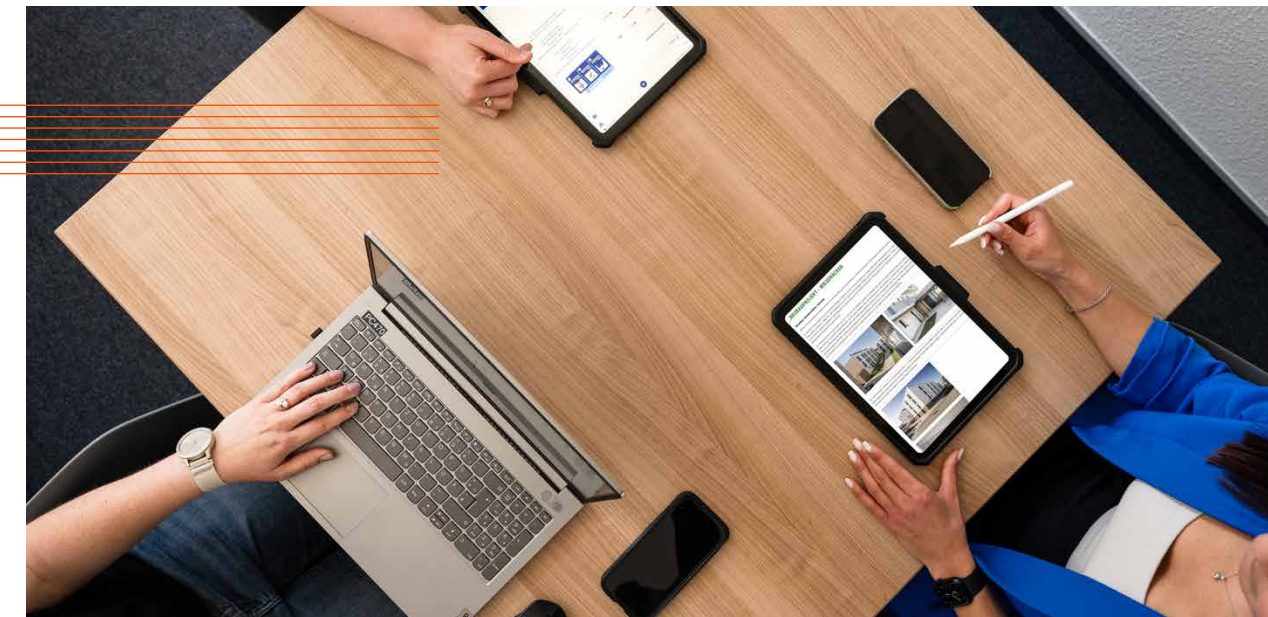
Ziele im Vordergrund stehen.

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**

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, sodass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026

weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegen über 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind - etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

LAUT DEM STATISTISCHEN LANDES- AMT BADEN-WÜRTTEMBERG KÖNNTE DIE ZAHL DER HAUSHALTE BIS 2040 AUF RD. 11,6 MIO. ANSTEIGEN.



Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

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 aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

2. UNTERNEHMENSENTWICKLUNG UND GESCHÄFTSVERLAUF IM JAHR 2025

Im Berichtsjahr lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit auf der Fortführung umfassender Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, der Umsetzung der langfristigen Investitions und Sanierungsstrategie, der Sicherstellung der Wohnraumversorgung im kommunalen Auftrag, der Steuerung von Neubau und Entwicklungsprojekten sowie der Weiterentwicklung interner Prozesse und Steuerungsinstrumente.

Bestandsbewirtschaftung

Eigenbestand

– 587 Wohnungen, 58 Dachkammern und 3 Gewerbeeinheiten. Von den Wohnungen waren zum 31.12.2025 noch 116 Wohnungen preisgebunden.

- 40 Zimmer in der Bruckstraße 80, 82 und 90. Diese gelten nicht als Wohnungen, da es für sie keine Abgeschlossenheitsbescheinigung gibt.
- 3 Gemeinschaftsräume sowie ein Hausmeisterraum in Seniorenwohnanlagen
- 167 Stellplätze/Garagen

Insgesamt besteht der Eigenbestand aus einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 35.621,74 m².

Angemietete Unterkünfte zur Unterbringung von Geflüchteten und Obdachlosen

- 200 Zimmer in Unterkünften an 6 Standorten zur Unterbringung von Geflüchteten und Obdachlosen
- Hinzu kommen drei Obdachlosenwohnungen nebst fünf Zimmern in einer Unterkunft

Insgesamt verfügen die angemieteten Unterkünfte über eine Wohn- und Nutzfläche von 6.152,84 m². Die Verträge mit den Eigentümern werden in der Regel für drei bis fünf Jahre mit Verlängerungsoption geschlossen.

Angemietete Wohnungen

- 84 Wohnungen und 12 Stellplätze in den Seniorenanlagen
- 25 sonstige Wohnungen sowie 3 Stellplätze

Insgesamt verfügen die angemieteten Wohnungen über eine Wohn- bzw. Nutzfläche von 5.515,06 m². Für die Anmietung der Seniorenwohnungen bestehen in der Regel Verträge mit einer Laufzeit von 2 bis 5 Jahren.

Die Gesellschaft verwaltete zum 31.12.2025 einen Gesamtbestand von 47.289,64 m².

Sanierungsmaßnahmen Endersbacher Str. 10 und Im Vogelsang 1

Das Projekt in der Endersbacher Straße 10 befand sich im Berichtsjahr in der fortgeschrittenen Sanierungsphase, bei der insbesondere die Außenarbeiten, Teile der technischen Gebäudeausstattung sowie der Innenausbau weitgehend umgesetzt wurden. Aufgrund von Verzögerungen im Bauablauf verschob sich die ursprünglich für das Jahresende 2025 geplante Fertigstellung auf das Frühjahr 2026.



20

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

Im Projekt Im Vogelsang 1 wurde die Planung geringfügig angepasst, um insbesondere erstmalig die Vorteile der neuen Landesbauordnung (LBO) zu nutzen. Die Anpassung diente dabei insbesondere der Optimierung der baulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Baugenehmigung auf Basis dieser angepassten Planung wurde im Herbst 2025 erteilt. Im Anschluss wurde die Ausführungsplanung vorangetrieben und mit ersten Vergaben begonnen. Die Maßnahme befindet sich aktuell in der baulichen Umsetzung mit Rohbauarbeiten und anschließenden Ausbaugewerken, wobei erstmals im Bestand der WDF eine serielle Sanierung sowie ein innovatives Energiekonzept im Sinne einer gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung (GGV) mit Fokus auf die Nutzung vor Ort erzeugten PV-Stroms umgesetzt werden.

Beide Maßnahmen tragen wesentlich zur energetischen Modernisierung des Bestands und zur Reduzierung von CO₂-Emissionen bei.

Sanierungsmaßnahme Kleinfeldstr. 50–56/1

Die Kernsanierung der Gebäude in der Kleinfeldstraße 50–56/1 wurde im Berichtsjahr weiter vorbereitet und strukturell vertieft. Die Maßnahme umfasst zwei Bauabschnitte mit insgesamt 60 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von rund 2.850 m². Die Gebäude der Baujahre 1950/1952 weisen infolge ihres Alters und fehlender umfassender Modernisierungen einen baulichen Zustand auf, der eine Sanierung erforderlich macht.

Für die Durchführung der Maßnahme war eine sukzessive Entmietung erforderlich, was durch die Bereitstellung von adäquatem Ersatzwohnraum sozialverträglich begleitet wurde. Ziel ist eine vollständige Kernsanierung zur nachhaltigen Aufwertung der Bausubstanz, zur Verbesserung der energetischen Qualität sowie zur Herstellung zeitgemäßen Wohnraums. Neben der Modernisierung der technischen Ausstattung und der energetischen Hülle umfasst die Maßnahme auch Anpassungen der Wohnungszuschnitte sowie eine Aufwertung des gesamten Quartiers mit dem Ziel einer stabilen sozialen Durchmischung.

Der aktuelle Projektstand ist durch den Abschluss erster vorbereitender Maßnahmen sowie durch vertiefte Bestands- und Bauteiluntersuchungen geprägt. Parallel wurde die Ausführungs- und Werkplanung weiterentwickelt und der Bauantrag im Frühjahr 2026 eingereicht. Das Projekt befindet sich weiterhin in einer vorbereitenden Phase; der Übergang in die bauliche Umsetzung ist für den Sommer 2026 vorgesehen und bildet einen zentralen Bestandteil des beschlossenen Sanierungsprogramms.

Neubauprojektentwicklungen

Im Bereich der Neubauprojektentwicklungen ergaben sich im Berichtsjahr keine wesentlichen Entwicklungen. Dies betrifft insbesondere das Projekt im Baugebiet Kleinfeld III, dessen Umsetzung weiterhin in Abstimmung mit der Stadt verfolgt wird. Neubauvorhaben haben aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen eine nachgeordnete Bedeutung,



60

Wohneinheiten
mit einer Ge-
samtwohnfläche
von 2.850 m²

bleiben jedoch ein wesentliches Instrument der langfristigen Bestandsentwicklung. Die Neubautätigkeit wird derzeit strategisch neu justiert und soll stärker auf wenige, größere sowie wirtschaftlich tragfähigere Projekte ausgerichtet werden. Parallel wird die Prüfung alternativer Finanzierungswege vorangetrieben, um insbesondere das erforderliche Eigenkapital künftig ergänzend durch gezielte Veräußerungen nicht betriebsnotwendiger Grundstücke oder Objekte zu generieren. Im Fokus stehen die perspektivische Umsetzung des Projekts Kleinfeld III sowie die Entwicklung eines weiteren größeren Neubauvorhabens mit Schwerpunkt auf seniorengerechtem Wohnraum.

Digitalisierung

Die digitale Transformation der WDF wurde im Berichtsjahr konsequent fortgeführt und weiter vertieft. Ein zentraler Schwerpunkt lag hierbei auf der Optimierung interner Prozesse sowie der weiteren Stärkung der digitalen Arbeitsumgebung. Bereits implementierte Maßnahmen – insbesondere die Einführung der mobilen Wohnungsübergabe, der Ausbau des SharePoint-basierten Intranets sowie die umfassende Nutzung von Microsoft 365 – haben sich im operativen Geschäft etabliert und führen zu einer spürbaren Effizienzsteigerung sowie einer verbesserten Zusammenarbeit innerhalb des Unternehmens. Zudem wurden erste Anwendungen von KI-gestützten Werkzeugen in den Arbeitsalltag integriert, insbesondere zur Unterstützung bei Textverarbeitung, Datenanalysen und strukturierten Auswertungen. Die Digitalisierung bleibt auch künftig ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensentwicklung. Für die kommenden Jahre sind insbesondere der Aufbau eines Kundenportals, eine neue Homepage sowie die Weiterentwicklung der digitalen Kommunikation vorgesehen.

Neue Büroräumlichkeiten

Seit der Gründung der WDF im Jahr 2018 war die Gesellschaft in den Räumlichkeiten der Stadtwerke Fellbach (SWF) in der Ringstraße 5 untergebracht. Die enge Zusammenarbeit erwies sich durch vielfältige Synergieeffekte als vorteilhaft. Mit dem Wachstum beider Gesellschaften stießen die bestehenden Flächen jedoch zunehmend an ihre Kapazitätsgrenzen und entsprachen in Teilen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an moderne Arbeitsumgebungen.

Vor diesem Hintergrund wurde gemeinsam mit den Stadtwerken frühzeitig die Entwicklung neuer Flächen vorangetrieben, wobei die räumliche Nähe aufgrund der engen inhaltlichen Verzahnung bewusst erhalten bleiben sollte. Nach Prüfung verschiedener Optionen wurde die Gastronomiefläche in der Ringstraße 3 als Erweiterungsfläche identifiziert und in einer rund anderthalbjährigen Planungs- und Bauphase umfassend umgestaltet. Im Ergebnis wurden moderne Büroräumlichkeiten mit einer Gesamtfläche von rund 470 m² geschaffen. Diese umfassen 11 Büros mit bis zu 27 Arbeitsplätzen, Besprechungsräume sowie einen barrierefreien und einladenden Empfangsbereich. Ergänzend wurde ein gemeinsamer Haupteingangsbereich mit neuem Windfang realisiert sowie die Flächen durch bauliche Maßnahmen funktional optimiert. Die neuen Räumlichkeiten tragen den gestiegenen Anforderungen und dem gewachsenen Personalbestand Rechnung und ermöglichen eine effiziente, moderne und digital unterstützte Arbeitsweise. Gleichzeitig bleibt die räumliche Nähe zu den Stadtwerken erhalten, wodurch bestehende Synergien weiterhin genutzt werden können. Die frei gewordenen Flächen im Bestandsgebäude werden seit Abschluss der Maßnahmen wieder durch die Stadtwerke genutzt.

Die offizielle Einweihung der neuen Büroräume erfolgte am 17. September 2025 im Rahmen einer feierlichen Veranstaltung.

Management der Anschlussunterbringungen

Weitere Aufgabe der WDF ist das Management der Flüchtlingsunterkünfte im Auftrag der Stadt Fellbach mit dem Ziel, die vom Landkreis Rems-Murr vorgegebene Aufnahmequote in der Anschlussunterbringung zu erfüllen. Diese konnte im Jahr 2025 erneut erreicht werden.

Ein weiterer Standort in der Schaflandstraße (ehemaliges Gewerbeobjekt) wurde ab Winter 2024 umgebaut und im Sommer 2025 fertiggestellt sowie in Betrieb genommen. Die Unterkunft dient der Aufnahme neuer Zuweisungen und als Ausweichquartier für die schrittweise Stilllegung bestehender Interimsstandorte und verfügt über eine Kapazität von rund 120 Personen. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung ist ein deutlicher Rückgang der Zuweisungszahlen zu verzeichnen. Die Geschäftstätigkeit der WDF in diesem Bereich wird daher voraussichtlich reduziert, was zu einer Entlastung in der Unterkunftsverwaltung und im Bauprojektmanagement führt. Gleichzeitig bestehen weiterhin Unsicherheiten aufgrund externer Einflussfaktoren und möglicher kurzfristiger Schwankungen.

Verwaltungstätigkeit

Seit dem Jahr 2020 übernimmt die WDF in der Stadtmitte in Fellbach-Schmidlen die Mietverwaltung eines Gebäudes mit 29 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten sowie 57 Tiefgaragenstellplätzen für die Stadt Fellbach (Rechtsnachfolger 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 Fahrradstellplätze in einem Fahrradparkhaus.

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

Nachhaltigkeit

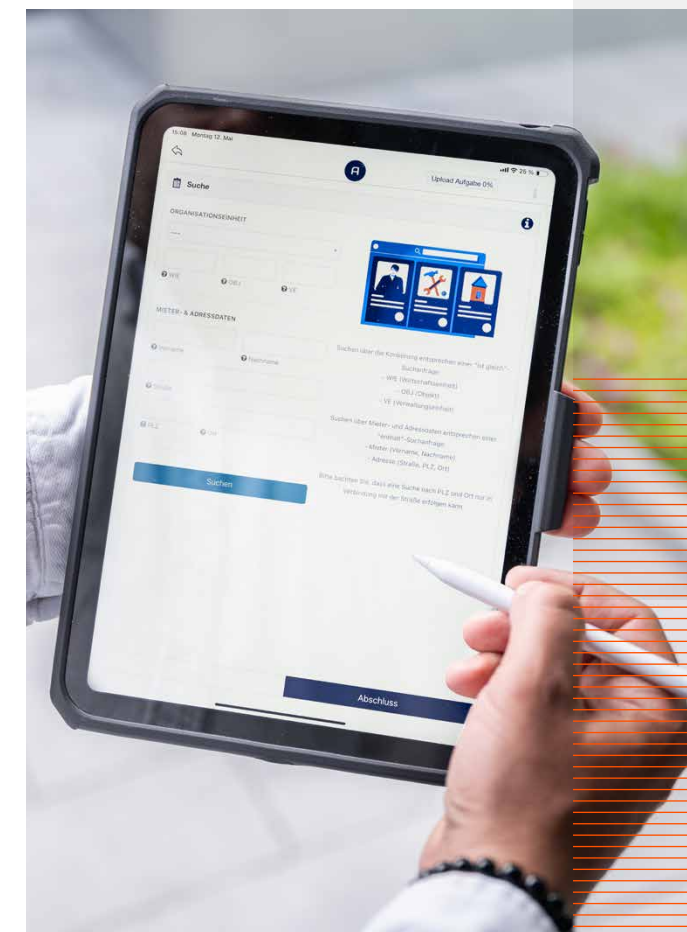
Das Thema Nachhaltigkeit nimmt auch bei der WDF einen stetig wachsenden Stellenwert ein. Im Rahmen der 10-Jahresplanung zur Sanierung des Gebäudebestandes wurden umfassende Analysen zum baulichen Ist-Zustand sowie zur Verbesserung der CO₂-Bilanz durchgeführt. Ziel ist es, durch gezielte Kern- und Teilsanierungen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

Die europäische Nachhaltigkeitsberichterstattung wurde durch die 2026 verabschiedete Omnibus-Richtlinie angepasst. Der Kreis der berichtspflichtigen Unter-

nehmen wurde reduziert und die Einführung der Berichtspflichten zeitlich verschoben. Die Gesellschaft ist aktuell nicht unmittelbar von der Berichtspflicht nach CSRD betroffen. Gleichzeitig gewinnt die Bereitstellung von ESG-Daten im Zusammenhang mit Finanzierungs-, Förder- und Marktanforderungen an Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist ab 2026 die schrittweise Einführung einer reduzierten Nachhaltigkeitsberichterstattung vorgesehen, zunächst mit ausgewählten Kennzahlen zu Energie- und CO₂-Verbräuchen, energetisch geprägten Investitionen sowie zentralen sozialen Aspekten der Wohnraumversorgung.

Sozialmanagement

Die WDF setzt Sozialmanagement als zentrales Instrument zur Stabilisierung der Quartiere und zur Prävention sozialer Risiken im Wohnungsbestand ein. Die Maßnahmen tragen zur Sicherung der Mieteinnahmen, zur Reduzierung von Konflikten und zur Erhöhung der Mieterbindung bei. Wohnbegleitende Unterstützungsleistungen sowie die strukturierte Begleitung von Beschwerdefällen wurden im Jahr 2025 weiterhin bedarfsgerecht erbracht. Ein Schwerpunkt lag auf der Stabilisierung von Haushalten in besonderen Lebenslagen sowie der Vermeidung von Wohnungsverlusten.



DIE DIGITALISIERUNG BLEIBT AUCH KÜNFTIG EIN WICHTIGER BESTANDTEIL DER UNTERNEHMENSENT- WICKLUNG.



Im Zuge der Modernisierung des Kleinfeldareals konnte die Unterbringung aller Bewohner des ersten Bauabschnitts sichergestellt werden. Insgesamt konnten neun Einweisungsverhältnisse durch Überführung in reguläre Mietverhältnisse oder Vermittlung in den freien Markt beendet werden. Darüber hinaus wurden im Jahr 2025 weitere 20 Einweisungsverhältnisse beendet, jeweils hälftig durch Umwandlung in Mietverhältnisse bei der WDF und durch Auszug in den privaten Wohnungsmarkt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt über regelmäßige durchgeführte Soll-Ist-Vergleiche, insbesondere in den Bereichen Ergebnisentwicklung, Liquiditätslage sowie Investitionen und Projektcontrolling.

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

Der nachhaltige Unternehmenserfolg der Gesellschaft ist untrennbar mit der fachlichen Kompetenz und der

hohen Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verbunden. Die Mitarbeitenden nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil. Hierfür wurden im Berichtsjahr 20 T€ und im Vorjahr 46 T€ ausgegeben.

3. DARSTELLUNG DER LAGE DES UNTERNEHMENS

Der Wirtschaftsplan sah für 2025 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 993.013 € vor. Das tatsächlich erzielte Ergebnis weist einen Verlust von 959.273,18 € (Vorjahr: Verlust 1.766.831,02 €) aus. Der Jahresfehlbetrag 2025 soll mit der Kapitalrücklage verrechnet werden.

Ab dem Jahr 2024 wurden erstmals durch eine Kapitalzuführung der Gesellschafterin Aufwendungen für Maßnahmen aus dem Sanierungsprogramm 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 Kapitalzufuhr für das Wirtschaftsjahr 2025 betrug 950.000 € (Vorjahr: 400.000 €).

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 aufgrund von Sanierungsmaßnahmen abhängen. Verlustmindernd werden hierbei die geplanten Veräußerungen in Form von Buchgewinnen und Maßnahmen zur Ertragssteigerung (insb. Mieterhöhungen) der Gesellschaft wirken.

3.1 ERTRAGSLAGE

Das operative Geschäft hat das Jahresergebnis geprägt. Für das Geschäftsjahr 2025 haben sich Umsatzerlöse inkl. JA-Posten aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 8.759 T€ (Vorjahr: 8.346 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 1.703 T€. Den Umsatzerlösen stehen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 5.230 T€ (Vorjahr: 5.671 T€) und aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 630 T€ (Vorjahr: 506 T€) gegenüber.



2025

wurde in der
Schaflandstraße
ein weiterer
Standort
fertiggestellt
sowie in Betrieb
genommen.

Aus der Saldierung der Umsatzerlöse mit den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ergibt sich ein positiver Ergebniseffekt von 2.899 T€ (Vorjahr: 2.170 T€). Dieser wird im Wesentlichen durch Personalaufwendungen 1.900 T€ (Vorjahr: 1.764 T€), Abschreibungen 1.461 T€ (Vorjahr: 1.475 T€) und sonstiger betrieblicher Aufwendungen 700 T€ (Vorjahr: 618 T€) vermindert. Den Zinsaufwendungen von 336 T€ (Vorjahr: 352 T€) stehen im Berichtsjahr lediglich Zinserträge in Höhe von 2 T€ (Vorjahr: 8 €) gegenüber.

Insbesondere aufgrund einer höheren Anzahl an Wohnungsrenovierungen nach Auszügen konnten die Instandhaltungsaufwendungen nicht im Bereich des Vorjahres gehalten werden; hierfür sind im Berichtsjahr 734 T€ (Vorjahr: 563 T€) angefallen. Darüber hinaus sind Aufwendungen für nicht aktivierungsfähige Teilsanierungsmaßnahmen in Höhe von 349 T€ (Vorjahr: 244 T€) angefallen.

3.2 FINANZLAGE

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 25.710 T€ (Vorjahr: 22.519 T€) gestiegen, davon haben 20.344 T€ (Vorjahr: 17.408 T€) eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

Zum Jahresende bestehen nicht abgerufene Kredite in Höhe von 2.050 T€.

3.3 VERMÖGENSLAGE

In der Vermögenslage ergibt sich eine Bilanzsumme von 85.373 T€. Diese hat sich gegenüber dem Vorjahr (82.846 T€) um 2.527 T€ erhöht. Dabei hat sich das Eigenkapital mit 56.281 T€ (Vorjahr: 56.290 T€) um 9 T€ verringert.

Die Eigenkapitalquote liegt bei 65,92 % und ist gegenüber dem Vorjahr (67,95 %) leicht gesunken.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von 1.703 T€ (Vorjahr: 1.807 T€).

Aus der operativen Tätigkeit sind Forderungen aus der Betreuungstätigkeit von 577 T€ (Vorjahr: 774 T€) entstanden.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen 761 T€ (Vorjahr: 403 T€).

Die flüssigen Mittel haben sich auf 1.141 T€ (Vorjahr: 766 T€) erhöht.

Für das Projekt Im Vogelsang 1 wurden im Jahr 2025 Fremdmittel über 2.250 € aufgenommen, wovon 2.050 T€ noch nicht abgerufen wurden.

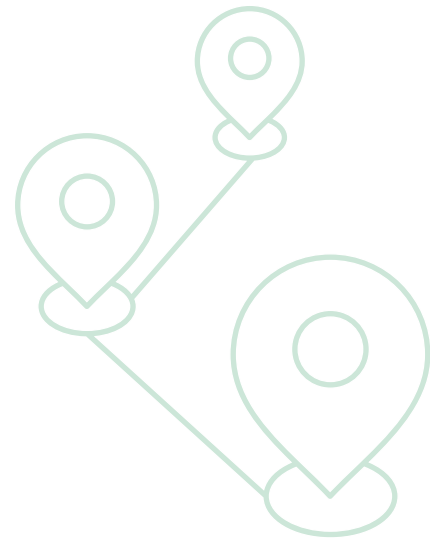
3.4 GESAMTAUSSAGE

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 2025 prognostizierte Jahresfehlbetrag konnte 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 2026 weiterhin hohe 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 2026 steht die schrittweise Implementierung weiterer Funktionalitäten des ERP-Systems Wodis Yuneo – insbesondere im Bereich der Nutzung von KI-Anwendungen – im Fokus. Ziel ist es, den Anteil der digital abgebildeten Prozesse im Unternehmen kontinuierlich zu erhöhen.

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 für das Jahr 2026 weiterhin mit einem negativen Jahresergebnis von rund -996 T€, welches dem beschlossenen Wirtschaftsplan entspricht.

Die Ergebniserwartung für 2026 beruht auf Annahmen und Erfahrungswerten und ist daher mit Unsicherheiten behaftet. Abweichungen gegenüber dem Plan können sich insbesondere aus dem Umfang der im Jahr 2026 durchgeführten ergebniswirksamen Teilsanierungsmaßnahmen sowie aus der Realisierung geplanter Veräußerungen ergeben; daraus können sich sowohl Chancen als auch Risiken für die Ertragslage ergeben.

Die Gesellschaft arbeitet kontinuierlich an der Verbesserung ihrer Ertragslage und der weiteren Optimierung ihrer 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 sind die organisatorischen Voraussetzungen geschaffen.

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

Die Gesellschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, das eng mit den bestehenden Steuerungs- und Berichtsprozessen verknüpft ist. Wesentliche Elemente sind ein wöchentliches Liquiditätscontrolling einschließlich Monitoring der Instandhaltungsaufwendungen sowie die regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat über Finanzkennzahlen, Ergebnisprognosen, Planabweichungen sowie Risiken und Chancen.

Ergänzend wird das Risikomanagement durch eine definierte Kompetenzmatrix, dokumentierte Kernprozesse, die regelmäßige Fortschreibung der 10-Jahresplanung sowie vierteljährliche Konten- und Buchungsabgleiche im ERP-System Wodis Yuneo unterstützt. Insgesamt ermöglicht das bestehende System eine laufende Überwachung wesentlicher Risiken und unterstützt eine vorausschauende Unternehmenssteuerung.

Das interne Kontrollsystem wird darüber hinaus fortlaufend weiterentwickelt und ausgebaut, um den

steigenden Anforderungen an Transparenz, Prozesssicherheit und Steuerungsqualität Rechnung zu tragen.

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, welches regelmäßig überprüft und an aktuelle Bedrohungsszenarien angepasst wird, vor. 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.





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



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. Im Mai 2026 waren in der unternehmensinternen Interessenten-datenbank 910 aktive Datensätze mit insgesamt 2326 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 Geringverdienenden, Alleinerziehenden und Rentenempfängern sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Chancen ergeben sich zudem durch das Landeswohnraumförderungsprogramm, welches 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, Nachbarschaftstreffen sowie quartiersbezogenen Veranstaltungen werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter verbessern und die nachbarschaftlichen Strukturen nachhaltig stärken.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass Risiken bestehen, die sich künftig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Fellbach, 29. Mai 2026 | Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH

Daniel Plaz, Geschäftsführer