



wtz Heilbronn GmbH

JAHRESABSCHLUSS

zum

31. Dezember 2025

**WTZ Heilbronn GmbH
Urbanstr. 10
74072 Heilbronn**

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA		2025	2024
		€	€
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2,00	2,00
II. Sachanlagen		30.162.450,11	31.740.119,25
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		29.943.592,43	31.271.949,35
Technische Anlagen und Maschinen		25.628,52	30.494,88
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		193.229,16	344.530,28
Geleistete Anzahlungen		0,00	93.144,74
Summe Anlagevermögen		30.162.452,11	31.740.121,25
B Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere unfertige Leistungen		203.151,10	358.523,80
Unfertige Leistungen		190.551,10	349.023,80
andere Vorräte		12.600,00	9.500,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		478.010,61	108.031,01
Forderungen aus Vermietung		131.558,57	69.312,35
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		337.078,42	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		9.372,24	38.718,66
Sonstige Vermögensgegenstände		1,38	0,00
III. Flüssige Mittel		86.558,69	54.664,55
Guthaben bei Kreditinstituten		86.558,69	54.664,55
Summe Umlaufvermögen		767.720,40	521.219,36
Bilanzsumme		<u>30.930.172,51</u>	<u>32.261.340,61</u>
PASSIVA		2025	2024
		€	€
A Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		2.250.000,00	2.250.000,00
II. Kapitalrücklage		10.750.000,00	10.750.000,00
II. Bilanzverlust		-6.496.943,39	-5.707.718,04
Verlustvortrag		-5.707.718,04	-4.875.343,05
Jahresfehlbetrag		-789.225,35	-832.374,99
Summe Eigenkapital		6.503.056,61	7.292.281,96
Eigenkapitalquote in %		21,02	22,60
B Rückstellungen		27.200,00	21.000,00
Sonstige Rückstellungen		27.200,00	21.000,00
C Verbindlichkeiten		21.929.030,56	21.859.451,98
Erhaltene Anzahlungen		313.936,07	350.177,56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		9.676,70	5.394,07
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		68.497,06	132.241,45
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		21.536.750,73	21.371.410,59
Sonstige Verbindlichkeiten		170,00	228,31
D Rechnungsabgrenzungsposten		2.470.885,34	3.088.606,67
Bilanzsumme		<u>30.930.172,51</u>	<u>32.261.340,61</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	2025	2024
	€	€
Umsatzerlöse	2.534.730,75	2.525.831,53
aus Bewirtschaftungstätigkeit	1.970.908,61	2.030.425,58
aus Betreuungstätigkeit	342.759,17	79.333,32
aus anderen Lieferungen und Leistungen	221.062,97	416.072,63
Veränderungen des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	-158.472,70	135.023,80
Sonstige betriebliche Erträge	80.926,95	90.611,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.353.028,35	1.595.463,42
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	918.062,81	1.034.726,09
Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	434.965,54	560.240,11
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	497,22
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.592.084,14	1.651.718,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen	96.185,69	121.099,61
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.729,98	7,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	212.283,36	209.477,58
davon gegenüber Gesellschafter € 212.283,36 (VJ €209.477,58)		
Ergebnis vor Steuern	-787.666,56	-826.285,72
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2,00	1,59
Ergebnis nach Steuern	-787.664,56	-826.287,31
Sonstige Steuern	1.560,79	6.087,68
Jahresfehlbetrag	-789.225,35	-832.374,99
Verlustvortrag	-5.707.718,04	-4.875.343,05
Bilanzverlust	-6.496.943,39	-5.707.718,04

Heilbronn, den 13.04.2026

WTZ Heilbronn GmbH
Geschäftsführung



Anhang des Jahresabschlusses 2025

A Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der WTZ Heilbronn GmbH ist für das Geschäftsjahr 2025 nach den Vorschriften des HGB aufgestellt worden. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des GmbH-Gesetzes beachtet. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Unternehmen ist eine kleine Gesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Der Sitz der Gesellschaft ist Heilbronn, sie ist unter der Nr. HRB 733807 beim Handelsregister B des Amtsgerichts Stuttgart eingetragen.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr beibehalten.

B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nach den Anschaffungskosten vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung bewertet. Die Abschreibungsdauer liegt zwischen drei und fünf Jahren.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Herstellungskosten der Gebäude werden mit 3 % p.a., Außenanlagen mit 6,67 % p.a. abgeschrieben.

EU-Fördermittel für den Bau des WTZ III wurden passivisch abgegrenzt und werden erfolgswirksam über die Bindungsdauer von 15 Jahren vereinnahmt.

Bei den technischen Anlagen und Maschinen und bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung in drei bis 20 Jahren. Den Abschreibungssätzen liegen die AfA-Tabellen des Bundesministeriums für Finanzen zugrunde.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von € 250 bis € 1.000 werden in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Vorräte werden nach der Verbrauchsfolge (Fifo-Verfahren) und dem Niederstwertprinzip bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert bilanziert. Im Geschäftsjahr sind € 14.569,89 Forderungen wertberichtigt, es wurden € 68.042,02 aufgelöst.

Der Ausweis der flüssigen Mittel erfolgt zu Nominalwerten.

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C Angaben zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung und Aufgliederung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagespiegel, der in der Anlage zu diesem Anhang enthalten ist.

Unfertige Leistungen

In der Position unfertige Leistungen werden € 179.000,00 (VJ: € 220.000,00) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen und Leistungen für Baubetreuung für Dritte in Höhe von € 11.551,10 (VJ: € 129.023,80).

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig. Das Gesellschafterdarlehen wird auf Kontokorrentbasis geführt.

Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind € 5.000,00 für die Jahresabschlussprüfung und € 5.200,00 für die Steuerberatung enthalten. Außerdem wurde eine Rückstellung in Höhe von € 17.000,00 für ausstehende Rechnungen gebildet.

Verbindlichkeiten

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit

	bis zu einem Jahr		über 5 Jahre	
	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Erhaltene Anzahlungen	313.936,07 €	350.177,56 €		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.676,70 €	5.394,07 €	- €	- €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.497,06 €	132.241,45 €	- €	- €
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	21.536.750,73 €	21.371.410,59 €		
Sonstige Verbindlichkeiten	170,00 €	228,31 €	- €	
Gesamtbetrag	21.929.030,56 €	21.859.451,98 €	- €	- €

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern werden als Kontokorrent geführt und mit 1 % p.a. verzinst. Die Verbindlichkeiten sind nicht besichert.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet passivisch abgegrenzte Zuschüsse in Höhe von T€ 2.471.

D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Mieterlöse für gewerbliche Einheiten	978.274,88 €	1.037.941,62 €
Umlagen	357.715,80 €	360.514,32 €
Erträge aus der Auflösung von PRAP	617.721,33 €	617.721,33 €
Gebühren und Zuschläge	14.345,94 €	12.432,08 €
Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.850,66 €	1.816,23 €
Summe	1.970.908,61 €	2.030.425,58 €

Im Geschäftsjahr wurden Umsätze aus Betreuungstätigkeit in Höhe von € 342.759,17 erzielt. Diesen Umsätzen stehen im gleichem Verhältnis Aufwendungen aus der Geschäftsbesorgung bzw. Lieferungen Dritter gegenüber.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen bestehen im Wesentlichen Erträge aus Photovoltaikanlagen und die Vermietung von Tagungsräumen incl. Serviceleistungen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind enthalten:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Erträge aus dem Verkauf Anlagevermögen	- €	3.500,00 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen *	3.417,16 €	4.274,00 €
Erträge aus Vorjahren *	19.869,32 €	15.594,12 €
Sonstige betriebliche Erträge	356,29 €	12,76 €
Erträge aus wertberichtigten Forderungen	56.418,78 €	58.500,12 €
Erträge aus Entschädigungen	865,40 €	8.730,00 €
Summe	80.926,95 €	90.611,00 €

* periodenfremde Erträge

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit beinhalten:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Betriebs- und Heizkosten	498.726,61 €	510.028,49 €
Instandhaltungskosten	133.729,69 €	222.837,90 €
Managementvergütung	166.800,00 €	157.000,00 €
Raumkosten Konferenzräume	85.393,42 €	109.662,99 €
Sonstige Aufwendungen	33.413,09 €	35.196,71 €
Summe	918.062,81 €	1.034.726,09 €

Die Aufwendungen für Betreuungstätigkeit beinhalten:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Fremdkosten für Projektentwicklung	221.275,02 €	208.357,12 €
Mietverwaltung	48.913,74 €	51.897,08 €
Bewirtschaftung Tagungsräume	164.776,78 €	299.985,91 €
Summe	434.965,54 €	560.240,11 €

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Prüfungs- und Beratungskosten (TEUR 23), Unternehmenswerbung (TEUR 31), Abschreibungen aus Mietforderung (TEUR 5), EDV Kosten (TEUR 14), sowie aus Kosten für die Geschäftsbesorgung (TEUR 12).

E. Nachtragsbericht

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Anhangs sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung mit maßgeblichem Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage eingetreten.

F. Sonstige Angaben

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Muttergesellschaft in Höhe von M€ 21,5 werden mit 1 % p.a. verzinst.

Die WTZ Heilbronn GmbH ist aufgrund eines bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages verpflichtet, EUR 1.000,00 je Monat an die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH zu zahlen und für die Mietverwaltung 5% der vereinbarten Sollmieten. Der Vertrag verlängert sich automatisch um ein Jahr, wenn er nicht sechs Monate vor Jahresende gekündigt wird. Für die Projektentwicklung wird ein Honorar in gleicher Höhe der erzielten Einnahmen der WTZ Heilbronn GmbH von der Stadtsiedlung in Rechnung gestellt.

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Grundschulden für Verbindlichkeiten in Höhe von M€ 12,0 gegenüber der Muttergesellschaft. Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme wird als sehr gering eingestuft.

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt T€ 5. Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

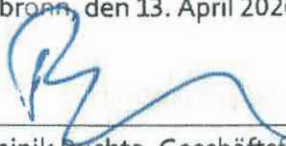
Mitglieder der Geschäftsführung:

Dominik Buchta	Geschäftsführer
Bernd Billek	Geschäftsführer

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Harry Mergel	Oberbürgermeister, Vorsitzender
Thomas Aurich	Gastronom, stellv. Vorsitzender
Martin Diepgen	Erster Bürgermeister, Dezernat II
Ulrike Morschheuser	Lehrerin
Musab Sarpkaya	IT-Consultant
Verena Schmidt	Kaufmännische Angestellte
Claus Schweitzer	Bankkaufmann
Herbert Tabler	Rentner

Heilbronn, den 13. April 2026



Dominik Buchta, Geschäftsführer

Bernd Billek, Geschäftsführer

Lagebericht 2025 WTZ Heilbronn GmbH

A. Grundlagen des Unternehmens

Die WTZ Heilbronn GmbH wurde am 16.04.2010 gegründet. Die Gesellschaft wurde am 20.05.2010 unter der HRB Nummer 733807 beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist im Rahmen der kommunalen Aufgabenerfüllung die Entwicklung, die Realisierung und der Betrieb des Wissenschafts- und Technologiezentrums Wohlgelegen (WTZ) für die Stadt Heilbronn. Die Gesellschaft kann insoweit alle im Immobilienbereich anfallenden Bau- und Dienstleistungen für die Stadt Heilbronn durchführen. Darüber hinaus kann die Gesellschaft alle im Immobilienbereich anfallenden Bau- und Dienstleistungen für Vorhaben der Stadt Heilbronn im Rahmen der Daseinsvorsorge durchführen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Krieg 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, so dass 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.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische 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.

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 gegenüber 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.¹

¹ vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Allgemeiner Teil des Lageberichts 2025.

Die Mietpreise für gewerbliche Flächen sind in den zurückliegenden zwei Jahren in den meisten Kommunen weitgehend stabil geblieben. Der gewerbliche Mietspiegel der Region Heilbronn-Franken 2025/2026 dokumentiert für den Stadtkreis Heilbronn Spitzenmieten für Büroflächen in bevorzugter Lage von bis zu 13 €/ m².² Damit liegt dieser Wert nach wie vor niedriger als vor der Covid19-Pandemie.

II. Geschäftsverlauf

Die Leistungsbilanz des Wissenschafts- und Technologiezentrums (WTZ I – III), speziell des WTZ-Turms (WTZ III) ist eng mit der Vermietung und der Bestandsentwicklung des Zukunftsparks Wohlgelegen verknüpft. Die WTZ-Projekte wurden initiiert durch die Stadt Heilbronn und durch die WTZ Heilbronn GmbH mit anteiligen Mitteln aus dem RWB-EFRE-Förderprogramm errichtet. Die Investitionsphase und die Vermietung sind mit Auflagen seitens des Zuschussgebers verbunden. Die Flächen dürfen nur an kleine und mittlere Unternehmen gemäß den offiziellen KMU-Vorgaben vermietet werden. Die WTZ-Gebäude und insbesondere die Infrastrukturangebote im WTZ-Turm (WTZ III) stellen ein Angebot zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Heilbronn dar.

Im Jahr 2025 wurde eine Fläche von 1.927 qm neu vermietet. Hiervon entfallen 1.335 qm auf vier Bestandsmieter, mit denen auf Grundlage einer öffentlichen Ausschreibung neue Mietverträge abgeschlossen wurden. Trotz dieser Vertragsabschlüsse kam es aufgrund der schlechten wirtschaftlichen Gesamtlage und aufgrund von Sonderfaktoren im Jahr 2025 zu einer Ausweitung der Leerstandsflächen. Der Leerstand in den drei WTZ-Gebäuden stieg von ca. 1.050 qm (4 Mieteinheiten) zu Jahresanfang auf rund 2.400 qm (7 Mieteinheiten) am 31.12.2025. Dies entspricht rund 28,2 % der gesamten Miet- und Pachtfläche. Größter Einzelleerstand ist eine frühere Laborfläche mit rund 925 qm. Das Unternehmen, das inzwischen Teil eines DAX-Konzerns ist, hat die erforderlichen KMU-Kriterien nicht mehr erfüllt. Seitens der WTZ Heilbronn GmbH konnte daher kein neuer Mietvertrag angeboten werden. Weiterhin kam es im Jahr 2025 zur Insolvenz eines langjährigen Bestandsmieters aus dem IT-Bereich.

Die sehr variablen Umsätze der Gastronomie- und Tagungsflächen im WTZ-Turm entwickelten sich im Jahr 2025 unterschiedlich. Der nach dem 1. Halbjahr 2024 einsetzende Rückgang der Belegungszahlen des Tagungszentrums setzte sich im Jahresverlauf 2025 kontinuierlich fort. Sowohl die Zahl der Buchungen als auch die Zahl der Tagungsteilnehmer verringerte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich. Im Ergebnis verzeichneten die Tagungsflächen Einnahmen, die um nahezu 50 % unter dem Vorjahr lagen.

Als Reaktion auf die schlechte Umsatzentwicklung wurde auf der Ausgabenseite soweit möglich Ausgabenreduzierungen vorgenommen.

Auch im Jahr 2025 konnte die WTZ Heilbronn GmbH aus der Bewirtschaftung der Gebäude WTZ I – III kein positives Ergebnis erwirtschaften. Der Fehlbetrag ist jedoch geringer ausgefallen als ursprünglich im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr erwartet.

² Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken, Gewerblicher Mietspiegel der Region Heilbronn-Franken 2025/2026.

Bezüglich der freien Werkstattfläche im WTZ II ist auch eine Umnutzung als Bürofläche vorstellbar, um die Vermarktungschancen zu erhöhen. Die freien Büroeinheiten werden als marktgängig erachtet. Zusammen mit der Innovationsfabrik Heilbronn 2.0 und den Büro- und Laborflächen, die die Muttergesellschaft Stadtsiedlung Heilbronn GmbH im Zukunftspark Wohlgelegen entwickelt hat und verwaltet, leisten die Gebäude der WTZ Heilbronn GmbH einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Stadt Heilbronn.

Projektsteuerung

Im Rahmen externer Projektsteuerungsleistungen wurden Projekte der Stadt Heilbronn übernommen. Aktuell umfasst dies die Begleitung der Vorhaben „Schülerweiterung Schule Alt-Böckingen“, „Radschnellweg“ sowie „Nordumfahrung Frankenbach einschließlich Anbindung an den IPAI“.

III. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme der WTZ Heilbronn GmbH beträgt zum 31.12.2025 30,9 Mio.€. Mit 97,5 % entfällt der überwiegende Teil der Aktiva auf Sachanlagen.

Die Kapitalstruktur ist zu 69,6 % weiterhin von den Verbindlichkeiten gegenüber der Muttergesellschaft Stadtsiedlung Heilbronn GmbH geprägt, die eigenkapitalähnlichen Charakter aufweisen und mit 1,0 % p.a. verzinst werden. Das bilanzielle Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 21,0 %.

Freie Liquidität im Jahr 2025 wurde zur Rückführung des Gesellschafterdarlehens eingesetzt. Aufgrund der weiterhin negativ erwarteten Ertragslage ist mittelfristig zu prüfen, ob eine weitere Kapitalzufuhr durch die Muttergesellschaft notwendig wird.

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit sind um 60 T€ zurückgegangen. Ursächlich hierfür waren höhere Erlösschmälerungen, die auf den gestiegenen Leerstand zurückzuführen sind. Enthalten sind -wie in den Vorjahren- EU-Fördermittel in Höhe 617,7 T€. Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit sind durch die Ausweitung der Projektsteuerungsleistungen für die Stadt Heilbronn um 263 T€ gestiegen. Die geringere Auslastung der Tagungsräume führte zu einem Rückgang der diesbezüglichen Erträge in Höhe von 193 T€.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit sind um 116 T€ gesunken. Mit dem Rückgang der Nutzung der Tagungsräume sind deren Bewirtschaftungskosten um 135 T€ geringer ausgefallen. Der Jahresfehlbetrag von 789 T€ fällt um 43 T€ niedriger aus als im Vorjahr.

Es ergeben sich folgende Zahlungsströme:

	2025	2024
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (T€)	101,9	206,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit (T€)	-23,1	-173,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (T€)	-46,9	-96,9

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage spiegelt die besondere Situation wider und liegt im Rahmen der Erwartungen der Geschäftsführung.

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Im Rahmen der Wirtschaftsplanung sind Maßnahmen zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Tagungszentrums insbesondere durch eine Reduzierung der laufenden Betriebs- und Managementkosten berücksichtigt. Der Finanzplan für 2026 geht von Einnahmen in Höhe von 1.283 T€ und Ausgaben von 1.291T€ aus. Dabei sind Rückzahlungen von Gesellschafterdarlehen in Höhe von 200T€ berücksichtigt. Die Zahlungsfähigkeit ist unter der Inanspruchnahme von vorhandenen flüssigen Mitteln gesichert.

In der RWB-EFRE-Strukturförderung des Landes Baden-Württemberg hat die Stadt Heilbronn vom Land Baden-Württemberg und der Europäischen Union Zuwendungen in Höhe von insgesamt rund 9,3 Mio. Euro für das Projekt „Wissenschafts- und Technologiezentrum (WTZ) im Zukunftspark Wohlgelegen“ erhalten. Die Immobilien der WTZ Heilbronn GmbH wurden zur Erfüllung des Gemeinderatsbeschlusses über die Verwendung der RWB-EFRE-Mittel erstellt. Die RWB-EFRE-Mittel stellen eine Abmangelförderung dar, einhergehend mit bestimmten Verpflichtungen und Vorgaben. Dadurch sind die Investitionsphase und die Vermietung mit Auflagen seitens des Zuschussgebers verbunden. So dürfen die Flächen z.B. nur an kleine und mittlere Unternehmen gemäß den offiziellen KMU-Vorgaben (Verweildauer) vermietet werden. Aufgrund der Vorgaben des Fördermittelgebers werden Mieterwechsel notwendig.

Seit Fertigstellung der WTZ Objekte I, II und III ist die wirtschaftliche Entwicklung der WTZ GmbH negativ. Trotz einer Vermögens- und Kapitalstruktur, deren Mittelherkunft geprägt von Verbindlichkeiten gegenüber der Muttergesellschaft Stadtsiedlung Heilbronn GmbH ist, kann mittelfristig keine positive Entwicklung erwartet werden. Aufgrund des aufgezehrten Eigenkapitals musste bereits mehrmals eine Eigenkapitalstärkung durch die Stadtsiedlung Heilbronn erfolgen.

Aufgrund der sehr hohen originären Investitionskosten und damit einhergehend hohen jährlichen Abschreibungsaufwendungen wird in den kommenden Jahren weiterhin mit negativen Ergebnissen gerechnet, allerdings mit Tendenz zur Ergebnisverbesserung. Ab dem Jahr 2026 werden die Abschreibungsaufwendungen um ca. 200 T€ p.a. geringer ausfallen, da insbesondere bewegliche Wirtschaftsgüter vollständig abgeschrieben sind. Ab dem Jahr 2030 entfällt der Ertrag aus der Auflösung der passivisch abgegrenzten Zuschüsse der RWB-EFRE-Mittel. Hierdurch verschlechtert sich die Ergebnissituation voraussichtlich erneut, zurückzuführen auf einen buchhalterischen Effekt.

Risiken der WTZ Heilbronn GmbH bestehen durch die Abhängigkeit im Bereich gewerblicher Vermietungen von der allgemeinen Konjunkturlage und ggf. eintretender struktureller Veränderungen im Nachfrageverhalten von Unternehmen, beispielsweise durch Homeoffice-Regelungen oder Online-Meetings. Das Gebäude WTZ II wurde speziell auf die Bedürfnisse technologieintensiver Medizintechnik- und Biotechnologiefirmen hin ausgebaut und optimiert. Hierdurch besteht ein Drittverwendungsrisiko, das aber in Kauf genommen wurde um innovative Firmen im Zukunftspark anzusiedeln. Drittverwendungsrisiken bestehen auch hinsichtlich der Gastronomie- und Konferenzflächen im Gebäude WTZ III. Kurzfristige Änderungen in den Konsumausgaben oder im Tagungsverhalten der Unternehmen sind in diesen Bereichen deutlich spürbar und unterliegen im besonderen Maße konjunkturellen Risiken, Branchenrisiken oder spezifischen Problemen von

Unternehmen. Zudem können sich aus den EFRE-Vorgaben Einschränkungen in der Gebäudeverwendung ergeben. Risiken ergeben sich auch durch den vergleichsweise hohen Technisierungsgrad der Gebäude WTZ II und WTZ III und den hieraus resultierenden Kostenrisiken im Zuge des wachsenden Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs in den kommenden Jahren.

Gleichzeitig ergeben sich Chancen durch die Weiterentwicklung des Zukunftspark Wohlgelegen und des Standorts Heilbronn insgesamt. Die Bauträgermaßnahme W11 der Stadtsiedlung Heilbronn für die IPAI-Gesellschaft zur Förderung des Themenfeldes Künstlicher Intelligenz auf europäischer Ebene und der Neubau der Innovationsfabrik Heilbronn 2.0 für den Eigenbestand der Stadtsiedlung im Jahr 2024 haben neue Unternehmen an diesen Standort gebracht. Weitere Entwicklungsflächen auf dem Areal befinden sich bereits im Eigentum der Stadtsiedlung und stehen für gewerbliche Projektentwicklungen zur Verfügung.

Da speziell für den hochvolatilen Tagungsbereich aufgrund der unverändert schwierigen Konjunkturlage keine nachhaltige Umsatzsteigerung erwartet werden kann, werden aktuell seitens der WTZ Heilbronn GmbH im Dialog mit dem beauftragten Tagungsmanager verschiedene Handlungs- und Anpassungsvarianten geprüft, um die wirtschaftliche Situation nachhaltig zu verbessern. Ziel ist eine deutliche Reduzierung der Betriebs- und Managementkosten.

Aufgrund der wirtschaftlichen Situation und der bestehenden Risiken können in den nächsten Jahren weitere, ungeplante Verluste entstehen, die gegebenenfalls zu einer zusätzlichen Kapitalerhöhung seitens der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH führen. Der im Aufsichtsrat verabschiedete Wirtschaftsplan sieht ein Ergebnis von -854 T€ für das Jahr 2026 vor.

D. Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin sind variabel und werden in Abhängigkeit vom erzielten Cashflow zurückgezahlt. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Heilbronn, 13. April 2026



Dominik Buchta
Geschäftsführer



Bernd Billek
Geschäftsführer

