

[illegible]

WR Wohnraum AG

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025**

	<u>2025</u> €	<u>Vorjahr</u> €
1. Umsatzerlöse	433.635,50	336.428,12
2. Sonstige betriebliche Erträge	443.068,99	362.628,66
3. Materialaufwand	0,00	-6.499,75
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-744.487,53	-909.137,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.511,38 € (1.266,89 €)	-118.900,21	-123.920,65
	<u>-863.387,74</u>	<u>-1.033.058,24</u>
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-17.312,59	-18.790,09
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>-1.350.219,17</u>	<u>0,00</u>
	-1.367.531,76	-18.790,09
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.112.976,73	-1.125.251,05
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 1.392.043,48 € (1.340.884,70 €)	1.995.488,04	1.851.063,26
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	775,71
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-25.463.040,01	-6.064.124,31
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 9.731,90 € (15.392,76 €)	-499.995,47	-367.285,90
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>8,38</u>	<u>-8,51</u>
12. Ergebnis nach Steuern	-28.434.730,80	-6.064.122,10
13. Sonstige Steuern	<u>-582,00</u>	<u>-182,00</u>
14. Jahresfehlbetrag	-28.435.312,80	-6.064.304,10
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	<u>-16.959.271,68</u>	<u>-10.894.967,58</u>
16. Bilanzverlust	<u><u>-45.394.584,48</u></u>	<u><u>-16.959.271,68</u></u>

Anhang

für das Geschäftsjahr 2025

WR Wohnraum AG

Allgemeine Angaben

Angaben zur Gesellschaft

Die WR Wohnraum AG ist eine Kapitalgesellschaft in der Rechtsform der Aktiengesellschaft mit Sitz in Kempten (Allgäu), eingetragen im Handelsregister Kempten (Allgäu) unter der Nummer HRB 15275.

Die Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft nach der Größeneinteilung des § 267a HGB.

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB sowie des AktG aufgestellt.

Die gesetzlichen Gliederungsschemata der §§ 266 bzw. 275 HGB wurden dabei angewandt und es wurden hierbei teilweise die entsprechenden Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften in Anspruch genommen.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) angesetzt.

Unternehmensfortführung / bestandsgefährdende Risiken

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB aufgestellt, obwohl wesentliche Unsicherheiten bestehen, die den Bestand der Gesellschaft gefährden können. Diese Unsicherheiten bestehen im Wesentlichen auf Grund der angespannten wirtschaftlichen Lage und Liquiditätslage der Gesellschaft. Die Unternehmensplanung vom 04.09.2026 für 2026 und 2027 liegt der Fortführungsprognose zu Grunde. Die hierin enthaltenen Annahmen unterliegen sowohl allgemeinen Risiken als auch den speziellen Risiken der Gesellschaft. Weite Teile der Umstrukturierungsmaßnahmen bestehen in Einsparungs- und Kostenreduzierungsmaßnahmen (v. a. Personal und Dienstleister), welche zum Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung bereits im Wesentlichen umgesetzt waren. Trotzdem bestehen weiterhin wesentliche Risiken in der weiteren Umsetzung. Diese betreffen v.a. die geplanten Umstrukturierungen der Verbindlichkeiten und Anleihen und das Ausfallrisiko von geplanten Zinserträgen. Die genannten Risiken haben einen wesentlichen Einfluss auf die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft.

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte der Vertragsabschluss eines Darlehens von bis zu 2,0 Mio. € mit einer Fälligkeit bis zum 31.12.2028. Dieses trägt zu den geplanten Umstrukturierungen der Verbindlichkeiten und zur Sicherung der Fortführung sowie der Liquidität bei. Zum Aufstellungsstichtag wurde das Darlehen noch nicht abgerufen.

Insgesamt besteht daher eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können, und das Unternehmen daher möglicherweise nicht in der Lage ist, im gewöhnlichen Geschäftsverlauf seine Vermögenswerte zu realisieren sowie seine Schulden zu begleichen.

Die Organe der Gesellschaft bewerten unter Berücksichtigung der Planungen und der gegebenen Risiken die Fortführung der Gesellschaft für überwiegend wahrscheinlich.

Abschließende Erklärung aus dem Abhängigkeitsbericht

Der seit August 2026 neue amtierende alleinige Vorstand kommt auf Basis seiner Erkenntnisse zu dem Schluss, dass im Geschäftsjahr zwei sich abwechselnde herrschende Unternehmen bestanden, wenngleich diese nicht mehr als 50 % der Aktien hielten. Der Vorstand kommt ferner zu dem Schluss, dass in den Vorjahren 2020 bis 2024 ebenfalls ein oder mehrere beherrschende Unternehmen bestanden, wenngleich diese nicht mehr als 50 % der Aktien hielten. Der Vorstand hat in der Folge gem. § 312 Abs. 1 AktG einen einheitlichen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) über den Zeitraum 2020 bis 2025 und mehrere beherrschende Unternehmen betreffend erstellt. Mangels Prüfungspflicht nach § 313 AktG wurde dieser Abhängigkeitsbericht nicht durch einen Abschlussprüfer geprüft. Der einheitliche Abhängigkeitsbericht enthält folgende Schlusserklärungen:

„Die AG hat bei den unter 1. aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen mit dem beherrschenden Unternehmen und mit diesem verbundenen Unternehmen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren und soweit dies (noch) feststellbar war, im relevanten Zeitraum 2020-2025 nicht in allen Fällen eine angemessene Gegenleistung erhalten. Dieser geringfügige Nachteil wurde zu einem späteren Zeitpunkt ausgeglichen.

Der AG haben in Beziehung zu dem unter 2. berichteten beherrschenden Unternehmen oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen, soweit dies (noch) feststellbar war, im relevanten Zeitraum von 2020-2022 keine berichtspflichtigen Vorgänge vorgelegen.

Der AG haben in Beziehung zu dem unter 3. berichteten beherrschenden Unternehmen oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen im relevanten Zeitraum 2020-2022 Rechtsgeschäfte und Maßnahmen nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren und soweit dies (noch) feststellbar war, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

Der WRAG haben in Beziehung zu dem unter 4. berichteten beherrschenden Unternehmen oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen im relevanten Zeitraum 2020-2021 keine berichtspflichtigen Vorgänge vorgelegen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren und soweit dies (noch) feststellbar war.

Die AG hat bei den unter 5. aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen mit dem beherrschenden Unternehmen und mit diesem verbundenen Unternehmen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren und soweit dies (noch) feststellbar war, im relevanten Zeitraum 2020-2025 nicht in allen Fällen eine angemessene Gegenleistung erhalten. Dadurch wurde die Gesellschaft benachteiligt, der Nachteil lässt sich auf bis zu 1,27 Mio. € beziffern. Dieser Nachteil wurde nicht durch die Gewährung eines adäquaten Vorteils ausgeglichen und ist somit geltend zu machen. Die Eintreibung dürfte jedoch aufgrund fehlender Zahlungsfähigkeit nicht möglich sein. Daher wird eine Kompensation im Wege einer kaufmännischen Lösung als realistisch und durchsetzbar erachtet und entsprechend verfolgt.

Die AG hat bei den unter 6. aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren und soweit dies (noch) feststellbar war, im relevanten Zeitraum 2020-2025 mit den aufgeführten Unternehmen (Tochtergesellschaften) und mit diesem verbundenen Unternehmen in allen Fällen eine angemessene Gegenleistung erhalten.“

Anhangsfehlerkorrektur in laufender Rechnung

Im Vorjahresabschluss wurde der Ausweis einer sonstigen finanziellen Verpflichtung in Höhe von maximal 6.110.500 € zum 31.12.2024 nicht im Anhang vorgenommen. Diese Angabepflicht wird im laufenden Geschäftsjahr nachgeholt, auch wenn sich zum 31.12.2025 keine entsprechende Angabepflicht mehr ergibt.

Der seit August 2026 neu amtierende alleinige Vorstand ist zu dem Schluss gekommen, dass im Vorjahr ein Abhängigkeitsbericht hätte erstellt werden müssen (s.o.). Dementsprechend fehlte die Wiedergabe der Schlusserklärung im Anhang. Durch die Wiedergabe der Schlusserklärung des Abhängigkeitsbericht, der ebenfalls das Vorjahr behandelt, wird die Angabepflicht im laufenden Geschäftsjahr nachgeholt.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bei den Finanzanlagen wird eine Abschreibung nur bei einer voraussichtlichen dauernden Wertminderung vorgenommen.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Erfüllungsbeträge für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben zur Bilanz

Forderungen

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 82.957,79 € (Vorjahr: 1.357.622,54 €) sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von 0,00 € (Vorjahr: 1.333.455,50 €) enthalten. Alle anderen Forderungen haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft zum Bilanzstichtag beträgt 2.750.000,00 € (Vorjahr: 2.750.000,00 €). Der Gesamtbetrag entfällt auf Stammaktien.

Die Gesellschaft hält zum Bilanzstichtag 143.000 eigene Aktien mit einem Nennbetrag von 143.000,00 € (Vorjahr: 0,00 €). Dies entspricht 5,2 % des Grundkapitals. Im Geschäftsjahr wurden folgende eigene Aktien erworben:

Auftragsdatum Kauf	Kurswert pro Aktie	Anzahl Aktien	Anschaffungskosten insgesamt	Anteil am Grundkapital
05.03.2025	22,2	9.975,00	222.109,34	0,36%
06.03.2025	22,2	18.984,00	422.709,13	0,69%
02.04.2025	22,2	4.500,00	100.279,62	0,16%
03.04.2025	22,4	4.470,00	100.508,48	0,16%
11.04.2025	22,2	47.250,00	1.052.936,01	1,72%
15.04.2025	22,4	57.821,00	1.299.075,97	2,10%
		143.000,00	3.197.618,55	5,20%

Der Erwerb eigener Aktien erfolgte auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG zur Verwendung für Zwecke des Erwerbs von Vermögensgegenständen und Forderungen gegen die Gesellschaft. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Nennbetrag und den Anschaffungskosten der eigenen Aktien (3.054.618,55 €) wurde mit der Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB verrechnet.

Die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB beträgt zum Bilanzstichtag 22.677.106,00 € (Vorjahr: 22.677.106,00 €). Die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB beträgt zum Bilanzstichtag 27.887.376,45 € (Vorjahr: 30.941.995,00 €). Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr um (3.054.618,55 €) ergibt sich aus der Verrechnung des Unterschiedsbetrages aus dem Erwerb eigener Anteile.

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 28.435.312,80 € (Vorjahr: 6.064.304,10 €) und der Verlustvortrag aus dem Vorjahr von 16.959.271,68 € (Vorjahr: 10.894.967,58 €) ergeben den Bilanzverlust in Höhe von 45.394.584,48 € (Vorjahr: Bilanzverlust von 16.959.271,68 €).

Verbindlichkeiten

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Bezeichnung	Stand 31.12.2025 €	Restlaufzeit bis 1 Jahr €	Restlaufzeit >1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit > 5 Jahre €
Anleihen	7.987.000,00	0,00	0,00	7.987.000,00
<i>Vorjahr</i>	<i>4.009.000,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>4.009.000,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	133.149,07	31.104,13	102.044,94	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>166.103,94</i>	<i>30.018,52</i>	<i>127.376,25</i>	<i>8.709,17</i>
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	988.000,00	988.000,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.319,99	32.319,99	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>54.672,51</i>	<i>54.672,51</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	437.000,02	37.000,02	400.000,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>281.984,82</i>	<i>41.984,82</i>	<i>240.000,00</i>	<i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	1.528.178,60	1.128.178,60	400.000,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>1.636.703,78</i>	<i>1.636.703,78</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Gesamt	11.105.647,68	2.216.602,74	902.044,94	7.987.000,00
<i>Vorjahr</i>	<i>6.148.465,05</i>	<i>1.763.379,63</i>	<i>367.376,25</i>	<i>4.017.709,17</i>

Sonstige Angaben

Angabe von außergewöhnlichen Aufwendungen

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen auf Finanzanlagen von insgesamt 25.463.040,01 € (Vorjahr: 6.064.124,31 €) vorgenommen, die von Ihrer Höhe her außergewöhnlich sind. Auf vier Anteile an verbundenen Unternehmen entfielen davon 4.285.640,00 €, auf vier Ausleihungen an verbundene Unternehmen 4.134.997,00 € und auf eine Ausleihung an ein Beteiligungsunternehmen 439.999,00 €. Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens wurden 1.229.405,01 € bei zwei Unternehmen abgeschrieben. Den größten Anteil machten mit 15.372.999,00 € die Abschreibungen auf drei sonstige Ausleihungen aus.

Bei all diesen Abschreibungen handelt es sich um außerplanmäßige Abschreibungen wegen einer dauernden Wertminderung im Anlagevermögen.

Zudem wurden Forderungen des Umlaufvermögens in Höhe von 1.350.219,17 € abgeschrieben, die außergewöhnlich sind.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus Forderungsverzichten in Höhe von 1.998.150,00 € enthalten, die außergewöhnlich sind.

Angabe von außergewöhnlichen Erträgen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Wertaufholungen auf Anteile an einem verbundenen Unternehmen (79.000,00 €) sowie auf eine Beteiligung (249.000,00 €) enthalten.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 8,0 (Vorjahr: 9,0).

Namen der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats

Mitglieder des Vorstands:

Lisa Lapins (vormals Bek) bis 31.05.2025

Dr. Markus Steinhauser bis 07.08.2026

Andreas Faber ab 07.08.2026

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Thomas Rogalla

Ulrich Jehle

Dr. Florian Dillinger

Kempten, den 04.09.2026



