
Testatsexemplar

Xella Baustoffe GmbH
Duisburg

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024
und Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum
31. Dezember 2024

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS



Inhaltsverzeichnis

Seite

Lagebericht der Xella Baustoffe GmbH für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024.....	1
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2024.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024.....	5
3. Anhang für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2024.....	7
4. Anteilsbesitzliste zum 31. Dezember 2024.....	25
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	1

**Lagebericht der Xella Baustoffe GmbH für das
Geschäftsjahr
vom 01.01. bis zum 31.12.2024**

1. Geschäftstätigkeit

Die Xella Baustoffe GmbH nimmt mit den Beschäftigten ihrer Stabsabteilungen strategische und operative Aufgaben in den Bereichen Beschaffung, IT-Services, Human Resources, Marketing, Produktmanagement und Engineering wahr, so dass sie das Profil einer operativen Führungsholding besitzt. Sie ist eine von mehreren Zwischenholdinggesellschaften der Geschäftseinheit (GE) Baustoffe der Xella Gruppe und als eine direkte Tochtergesellschaft der Xella International GmbH, Duisburg, über diese mittelbar mit der Führungsgesellschaft der GE Baustoffe, der XI (BM) Holdings GmbH, Duisburg, verbunden. Mit Ausnahme der Xella Tochtergesellschaften in den Ländern Belgien, Niederlande und Polen sind die operativen Aktivitäten der GE Baustoffe unter der Xella Baustoffe GmbH gebündelt. Die gesamte operative Organisation ist über die Zwischenholdings der zu dem Privat Equity Unternehmen Lone Star gehörenden Führungsgesellschaft LSF10 XL Investments S.à r.l. mit Sitz in Luxemburg unterstellt.

Die operativen Beteiligungen der Gesellschaft entwickeln, produzieren und vertreiben hochwertige, ökologische und nachhaltige Wandbaustoffe und mineralische Dämmstoffe, die sowohl im Neubau (Wohn- und Nichtwohnbau) als auch im Renovierungssektor Anwendung finden. Ergänzungsprodukte und Dienstleistungen vervollständigen das Angebot als Vollsortimenter. Mit den Marken Ytong, Hebel und Silka ist sie im Verbund der GE Baustoffe einer der großen Hersteller von Porenbeton und Kalksandstein europaweit. Mit Multipor bieten die operativen Einheiten der Gesellschaft ihren Kunden eine mineralische, nicht brennbare und ökologische Dämmplatte.

Als Holdinggesellschaft wird die Xella Baustoffe GmbH in ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage maßgeblich von der Geschäftsentwicklung und dem Ausschüttungsverhalten ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften beeinflusst.

Die Finanzierung der Gesellschaft ist konzernintern sowohl durch Einbindung in den Cash-Pool der Xella International GmbH und den damit verfügbaren Barmitteln als auch über den mittelbaren Zugang zu den nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien des Transaktionsfinanzierungsvertrages aus dem Ankauf der Xella Gruppe durch Lone Star, sichergestellt. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Nachtragsbericht im Anhang.

Das primäre Ziel der Finanzierung der Xella Gruppe besteht unverändert in der Aufrechterhaltung einer jederzeit ausreichenden Liquiditätsversorgung zur Sicherstellung der uneingeschränkten Zahlungsfähigkeit der Gesellschaften der Xella Gruppe. Darüber hinaus werden durch das aktive Finanzmanagement finanzielle Spielräume geschaffen.

Durch die Einbindung der Gesellschaft in das Cash-Pooling der Xella Gruppe spiegelt sich die Liquidität der Gesellschaft auch in ihren Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen wider.

2. Erläuterungen zur konjunkturellen Entwicklung

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Verglichen mit der schwachen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in 2023 gab es in 2024 zwar eine leichte Verbesserung, die gesamtwirtschaftlichen Bedingungen blieben aber insgesamt schwierig. Die weiter anhaltenden Auswirkungen des Ukraine Kriegs, eine immer noch spürbare Inflation als auch hohen Zinsen für Baudarlehen wirkten sich negativ auf die Konjunktur insbesondere auf die Baukonjunktur aus. Dies führte in Europa zu einem deutlich geringerem Neubauvolumen und einem Rückgang der Baugenehmigungen.

Die Forscher des Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IfW) sehen in ihrer Sommerprognose zur Weltwirtschaft für 2024 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) der Weltwirtschaft von 3,3 %, nach 3,4 % im Jahr 2023.

Die Weltwirtschaft insgesamt behält auch 2024 ihr Wachstumstempo bei. Dieses mäßige Wachstum ist vor allem auf wirtschaftspolitische Unsicherheiten und strukturelle Probleme zurückzuführen, die eine solidere Expansion verhindern. Ebenso lässt die hohe Verschuldung der europäischen Länder nicht viel Spielraum für eine expansive Finanzpolitik.

Für die europäischen Länder ergibt sich ein heterogenes Bild: Während Belgien, Deutschland und Italien im Jahr 2024 ein langsames BIP-Wachstum als 2023 verzeichneten, konnten die Niederlande, Polen und die Tschechische Republik die Stagnation des Jahres 2023 überwinden. Insgesamt wuchs die Europäische Union im Jahr 2024 um 1,0 % gegenüber 0,6 % im Jahr 2023. Diese gedämpfte Dynamik ist vor allem auf die Rezession der deutschen Wirtschaft zurückzuführen, die innerhalb der EU fast ein Viertel des Gewichts ausmacht. Laut IfW stagnierte das BIP in Deutschland im Jahr 2024 um -0,2 %, nach -0,1 % im Jahr 2023.

2.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Blickt man auf die letzten Jahre im Bauwesen zurück, so trafen günstige Finanzierungsbedingungen auf eine starke Nachfrage und ein starkes Wirtschaftswachstum. Daher wurde eine Art Abschwächung auf ein moderateres Wachstum erwartet. Aber mit Beginn der Covid 19 Pandemie in 2020 kam es zu einem abrupten Nachfragerückgang und damit verbunden ein Rückgang der Neubautätigkeit. Im Jahr 2021 war das Ausmaß der raschen Erholung dem rapiden Rückgang ähnlich (V-förmige Erholung), teilweise bedingt durch finanzielle und politische Unterstützung durch die Regierungen, wobei es von Land zu Land Unterschiede gab. Der Krieg in der Ukraine und die steigende Inflation in verschiedenen Sektoren stoppten den Aufschwung und führten zu einer Rezession in Europa. Im Jahr 2023 begann vor allem im europäischen Wohnungsbau ein schwerer Abschwung.

Die Forscher von Euroconstruct, einem europäischen Netzwerk von Wirtschaftsinstituten, das die Bauwirtschaft in 19 europäischen Ländern erfasst, schätzten in der Prognose per Juni 2025 für die von ihnen

beobachteten Länder im Jahr 2024 einen erneuten Rückgang der gesamten Bauproduktion inkl. Tiefbau -2,1 % nach -1,3 % im Jahr 2023.

Es gibt mehrere Gründe, warum die meisten der 19 erfassten Länder des Euroconstruct-Netzwerks in ihrer Bautätigkeit nach unten zeigen: hohes Niveau der Zinsen und Baupreise, hohe Inflation, Kaufkraftverlust der privaten Haushalte, schwächeres Wirtschaftswachstum, angespannte öffentliche Haushaltslage, Rentabilitätsüberlegungen, die in der Summe zu mehr Unsicherheit führen. Damit setzt sich die Entwicklung des Vorjahrs fort.

Nach der Prognose der Forschungsgruppe Euroconstruct per Juni 2025 sinken die gesamten Neubauinvestitionen im Hochbau, einschließlich Wohn- und Nichtwohngebäuden, um -6,3 % im Jahr 2024 gegenüber -6,9 % im Jahr 2023 und +1,3 % im Jahr 2022.

Unsere Produkte werden nicht nur im Neubau, sondern auch bei der Renovierung eingesetzt, zum Beispiel unsere Multipor Mineraldämmplatten. Generell ist das Renovierungsvolumen weniger konjunkturabhängig, da die Nachfrage auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten tendenziell stabiler ist als im Neubaubereich. Die Klimaziele innerhalb der Europäischen Union und die Bedeutung des Gebäudebestands für die Erreichung dieser Ziele werden die Renovierungsaktivitäten in diesem Jahrzehnt unterstützen.

Das prognostizierte Volumen der Renovierungsarbeiten für Gebäude in der Euroconstruct-Zone sank dennoch um -0,4 % im Jahr 2024, hauptsächlich angetrieben durch Italien. Dort hatte vor zwei Jahre eine staatliche Steuerregelung, der sog. „Superbonus“, die Renovierungsinvestitionen in die Höhe getrieben, in 2024 hat sich dieser Effekt langsam normalisiert. Währenddessen hatte der Bereich Neubau einen deutlicheren Rückgang von insgesamt -6,3 % zu verzeichnen.

3. Ertragslage der Xella Baustoffe GmbH

Die Planung und Steuerung der Xella Baustoffe GmbH basiert im Wesentlichen auf deren Ergebnisentwicklung. Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren sind vor allem die Entwicklung des Beteiligungsergebnisses als auch der Entwicklung des Jahresüberschusses vor Ergebnisabführung. Darüber hinaus werden weitere, mit diesen finanziellen Leistungsindikatoren im Zusammenhang stehende Kennzahlen zur Steuerung verwendet, wie z.B. die Entwicklung der Umsatzerlöse aus Dienstleistungen v.a. gegenüber anderen Xella Gesellschaften oder die Entwicklung des Zinsergebnisses.

Der Jahresabschluss der Xella Baustoffe GmbH weist im Jahr 2024 einen Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von 53,5 Mio. € (VJ 93,9 Mio. €) aus. Dieser Rückgang resultiert u. a. in einem deutlich niedrigeren Beteiligungsergebnis von 29,9 Mio. € (VJ 85,2 Mio. €), wobei die Erträge aus Beteiligungen um -53,7 Mio. € sinken, während die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen um 0,1 Mio. € steigen und die Aufwendungen aus Verlustübernahmen um 1,7 Mio. € stiegen. Zur Entwicklung des Beteiligungsergebnis verweisen wir auf die Angaben im Anhang.

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft sind um +2,7 Mio. € auf 34,4 Mio. € gestiegen und beinhalten im Wesentlichen Dienstleistungen bestimmter Stabsabteilungen gegenüber anderen Gesellschaften innerhalb der Xella Gruppe. Zunehmend waren hier insbesondere die Erlöse aus IT-Services und Management-Umlagen. Der deutliche Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 11,6 Mio. € kommt im Wesentlichen aus dem Verkauf der Türk Ytong Sanayi A. Ş., Istanbul. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen durch die Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen um 0,9 Mio. € gestiegen. Das Zinsergebnis hat sich aufgrund gestiegener Marktzinsen um 0,8 Mio. € verbessert.

Für das Geschäftsjahr 2024 haben wir ein Beteiligungsergebnis deutlich unterhalb des Jahres 2023 prognostiziert, da die schwierige wirtschaftliche Lage bei unseren Auslandstochtergesellschaften zu signifikanten Gewinneinbußen führt, was zu entsprechend niedrigeren Ausschüttungen / Dividendenzahlungen in 2024 führen wird. Dieser Rückgang ist den obigen Ausführungen folgend eingetreten. Ebenfalls hatten wir für das Jahr 2024 auch insgesamt einen deutlich geringeren Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung prognostiziert, was sich in 2024 ebenfalls realisiert hat.

4. Vermögenslage der Xella Baustoffe GmbH

Das Vermögen der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2024 insgesamt 971,4 Mio. € (VJ 971,4 Mio. €) und besteht überwiegend aus Finanzanlagen i. H. v. 698,1 Mio. € (VJ 693,3 Mio. €) und Forderungen gegen verbundene Unternehmen i. H. v. 259,7 Mio. € (VJ 262,2 Mio. €). Die Finanzanlagen haben sich um 4,8 Mio. € erhöht. Der Zugang steht im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung bei verbundenen Unternehmen i. H. v. 6,5 Mio. € und der Veränderung für Ausleihungen an verbundene Unternehmen i. H. v. 1,9 Mio. €. Den Gegenüber steht die Veräußerung eines assoziierten Unternehmens i. H. v. 3,6 Mio. €. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind um 2,5 Mio. € gesunken. Der Rückgang steht im Zusammenhang mit geringeren Forderungen aus Beteiligungserträgen. Die Abschreibungen der Immateriellen Vermögensgegenstände übersteigen die Zugänge von Lizenzen, was zu einem Rückgang i. H. v 1,6 Mio. € führt.

5. Finanzlage der Xella Baustoffe GmbH

Auf der Passivseite der Bilanz entfallen 942,6 Mio. € auf Eigenkapital und 28,8 Mio. € auf Rückstellungen sowie Verbindlichkeiten. Die Eigenkapitalquote beträgt somit 97 %, nach 97 % im VJ. Die Xella Baustoffe GmbH ist in das Cash-Pooling der Xella Gruppe mit der Xella International GmbH als Cash-Pooling Führerin eingebunden, so dass sich die Liquidität der Gesellschaft auch in den Forderungen gegen die Xella International GmbH widerspiegelt. Darüber hinaus werden durch das aktive Finanzmanagement finanzielle Spielräume geschaffen.

6. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Xella Baustoffe GmbH hat das Ziel, ihre personellen, natürlichen und finanziellen Ressourcen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung bestmöglich einzusetzen. Entsprechend wird die Leistungsfähigkeit der Xella Baustoffe GmbH und ihrer Tochterunternehmen nicht nur durch finanzielle, sondern auch durch nichtfinanzielle Leistungsindikatoren bestimmt.

6.1. Mitarbeitende

Kompetente, leistungsfähige und engagierte Mitarbeitende sind die Basis für den Erfolg und die Weiterentwicklung der Xella Baustoffe GmbH. Ziel ist es, auf den verschiedenen betrieblichen Ebenen und entsprechend den fachlichen Anforderungen eine jederzeit hinreichende Zahl sehr gut qualifizierte und hoch engagierte Mitarbeitende zu beschäftigen und ein attraktiver Arbeitgeber zu sein. Dazu tragen die Investitionen in die Qualifikation der Mitarbeitenden ebenso bei wie eine faire, leistungsorientierte Vergütung, ein diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld und flexible Möglichkeiten zur Vereinbarung von Beruf und Familie. Höchste Priorität hat die Arbeitssicherheit und Gesundheit der Beschäftigten.

Zum 31. Dezember 2024 waren in der Xella Baustoffe GmbH durchschnittlich 158 Mitarbeitende (VJ 162) beschäftigt.

Bewerberansprache und Rekrutierung

Der Bereich Human Resources unterstützt alle Funktionsbereiche bei der Suche nach kompetenten Fach- und Führungskräften. Im Jahr 2024 lag ein Schwerpunkt auf der Einführung eines internen Stellenmarktes, indem alle Mitarbeitenden Zugang zu allen offenen Stellen bei Xella haben. Darüber hinaus wurde der Marketingansatz überarbeitet, um bestimmte Mitarbeitergruppen wie Auszubildende über die sozialen Medien anzusprechen und zu gewinnen.

Damit positioniert sich die Xella Baustoffe GmbH als modernes, transparentes und zukunftsorientiertes Unternehmen.

Bindung und Verpflichtung von Mitarbeitern

Im Herbst 2023 führten wir eine konzernweite Mitarbeitenden Befragung durch, daher haben wir in 2024 entsprechende Folgemaßnahmen erarbeitet, wie z.B. Verbesserung der Kommunikation durch sog. „Townhall meetings“. Ebenfalls wurde eine Untersuchung zur psychischen Gesundheit und Stressprävention in 2024 durchgeführt, die zu einem Programm führte, das 2025 starten wird. Im Jahr 2024 haben wir darüber hinaus auch mit dem Aufbau eines Frauennetzwerks innerhalb des Unternehmens begonnen, das unseren weiblichen Kollegen in der Organisation durch Webinare und physische Treffen zusätzliche Unterstützung bietet.

Aus- und Weiterbildung

Durch die berufliche Förderung und Entwicklung der Mitarbeitenden möchte die Xella Baustoffe GmbH die Qualifikationen und Erfahrungen der Belegschaft den sich wandelnden Anforderungen der Industrie und Arbeitswelt anpassen und somit auch den zukünftigen Erfolg sichern. Daher bieten wir unseren Mitarbeitenden und Führungskräften eine breite Palette an internen und externen Weiterbildungen zu unterschiedlichen Themen in verschiedenen Formen an. Junge Talente werden im Rahmen der Ausbildungs- und Traineeprogramme gefördert.

6.2. Arbeitssicherheit

Sicherheit steht bei Xella ganz oben auf der Liste der Grundwerte. Wir betrachten Sicherheit nicht einfach als eine Priorität, die sich leicht ändern könnte, sondern als Teil unserer Unternehmenskultur; Sicherheit ist die Art und Weise, wie wir in jedem Aspekt unseres Geschäfts arbeiten (Entwurf, Herstellung, Lieferung, Installation usw.). Der Schutz unserer Mitarbeiter, die im Mittelpunkt unseres Geschäfts stehen, und die Gewährleistung, dass sie nach jedem Arbeitstag sicher zu ihren Familien nach Hause zurückkehren, ist ein zentraler Grundsatz unserer Geschäftspraxis.

Sicherheit ist in der Führung unserer Manager und in der Denkweise unserer Mitarbeiter verankert. Die zentrale EHS-Abteilung (Environment, Health and Safety) und lokale Sicherheitsexperten unterstützen die Vorgesetzten bei der Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen sowie bei der monatlichen Überwachung und Berichterstattung. Gemeinsam arbeiten sie kontinuierlich an der Verbesserung unserer Gesundheits- und Sicherheitsstandards.

Die Grundlage unserer Gesundheits- und Sicherheitsstandards bildet die Konzernrichtlinie für Gesundheit und Sicherheit, die Risikobewertung, Mitarbeiterunterweisung und -schulung, Untersuchung von Vorfällen und Berichterstattung umfasst. Audits, Inspektionen und eine regelmäßige Berichterstattung über Gesundheits- und Sicherheitsindikatoren sorgen für eine konzernweite Transparenz der Leistungen und Fortschritte in diesem Bereich.

Unser Hauptaugenmerk lag auch im Jahr 2024 auf der Weiterentwicklung unserer Sicherheitskultur, die von unseren Führungskräften vorangetrieben wird. Um die Führungskräfte in die Lage zu versetzen, eine Führungsrolle in Sachen Sicherheit zu übernehmen, haben wir im Rahmen unseres Programms „Total Safety Leadership“ Schulungen für unsere Führungskräfte eingerichtet und durchgeführt.

6.3. Corporate Governance / Compliance

Xella will ein vertrauenswürdiger, verlässlicher Geschäftspartner sein, der ein hohes Ansehen genießt. Dementsprechend haben wir ein Compliance-Management-System eingeführt, das auf dem „Audit Standard 980“ des Instituts der deutschen Wirtschaftsprüfer basiert, um zu gewährleisten, dass alle Mitarbeiter die gesetzlichen Anforderungen sowie unsere internen Regeln und Richtlinien einhalten. Wir betrachten

Compliance nicht nur als eine notwendige Aufgabe, sondern als ein Mittel zur Förderung eines ethischen Arbeitsumfelds und einer nachhaltigen Unternehmensführung.

Alle Compliance-Instrumente und -Maßnahmen werden regelmäßig überprüft und an die regulatorischen Anforderungen sowie an Veränderungen im Risikoumfeld angepasst. Unser Compliance-Management-System umfasst „Integrity Reporting Channels“, ein Meldesystem für unsere Mitarbeiter und externe Stakeholder, um uns vertraulich über vermeintliche externe (rechtliche) und interne Compliance-Verstöße zu informieren (Whistleblowing). Relevante Compliance-Risiken werden im Rahmen unseres regelmäßigen Risikomanagementprozesses ermittelt und mit dem Management erörtert.

6.4. Digitalisierung

In der aktuellen Wirtschaftslage, die durch einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum und qualifizierten Arbeitskräften auf den Baustellen gekennzeichnet ist, bemühen wir uns als Xella effiziente Bau- und Renovierungslösungen anzubieten. Die Digitalisierung unserer Prozesse steht im Mittelpunkt dieser Agenda. Wir verfügen über eine Reihe digitaler Lösungen, die es uns ermöglichen, unsere Produkte schneller zu unseren Kunden zu bringen und sie dabei unterstützen, effizienter und kostengünstiger zu bauen und die Gesamtkosten deutlich zu senken. Eine unserer erfolgreichsten und ausgereiftesten Lösung aus dieser digitalen Toolbox ist unser Planungsservice blue.sprint. Mit Hilfe von blue.sprint können Gebäude- und Wandmodelle in einem dreidimensionalen digitalen Zwilling dargestellt werden, was eine bessere und schnellere Planung ermöglicht, Fehler reduziert und Baumaterial spart. Darüber hinaus können wir unsere digitalen Pläne direkt auf der Baustelle mit Hilfe von tragbaren Geräte visualisieren. Mit unserer digitalen Zusammenarbeit im Rahmen des 3D-Building Information Modelling (BIM) optimieren wir den gesamten Rohbau des Kunden, reduzieren den allgemeinen Aufwand, den Abfall, die Materialkosten und verkürzen somit die Bauzeit.

7. Darstellung der Chancen und Risiken

7.1. Chancenbericht

Die Beurteilung und Nutzung von Chancen ist ein wichtiger Bestandteil erfolgreicher Unternehmensführung. Unser Ziel ist es, interne und externe Chancen, die sich positiv auf unseren wirtschaftlichen Erfolg auswirken können, zu identifizieren und die entsprechenden Umsetzungsmaßnahmen zu definieren.

Zur zeitnahen Erkennung möglicher Chancen beobachten und analysieren wir kontinuierlich unsere Märkte, das Wettbewerbsumfeld sowie globale Trends. Wir stehen im ständigen Kontakt mit unseren Stakeholdern, insbesondere mit unseren Kunden, Lieferanten und Regulatoren, um neue Geschäftsmöglichkeiten zu erschließen.

Für die Xella Baustoffe GmbH ergeben sich wesentliche Chancen aus der Erhöhung der Mitarbeiterzufriedenheit, der Fortführung der Digitalisierungsstrategie, einer Verbesserung unserer finanziellen Basis, Steigerungen der Effizienz und gegebenenfalls auch durch Wachstum infolge von sich anbietenden Akquisitionen. Da die Ertragslage der Xella Baustoffe GmbH auch vom Ausschüttungsverhalten und von Ergebnisübernahmen der Tochtergesellschaften beeinflusst ist, bestehen auch Chancen durch die steigende Bedeutung der Nachhaltigkeit, Energie- und Ressourceneffizienz, die erhöhte Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und Innovationen.

7.2. Risikobericht

Die Xella Baustoffe GmbH ist in das Risikomanagementsystem der Xella Gruppe eingebunden. Es ist darauf ausgerichtet, die wesentlichen Risiken zu erfassen, alle notwendigen Risikosteuerungsmaßnahmen einzuleiten sowie die bestehenden Risiken und eingeleiteten Gegenmaßnahmen zu überwachen. Ziel ist nicht die strikte Vermeidung aller Risiken, sondern eine individuelle Risikosteuerung und -bewältigung.

In der Xella Gruppe werden regelmäßig alle konzernrelevanten Risiken mittels einer systematischen Risikoinventur anhand eines gruppeneinheitlichen Risikokatalogs nach Risikokategorien und Risikofeldern erfasst. Unter Berücksichtigung von Eintrittswahrscheinlichkeit und möglicher Auswirkung werden die Risiken bewertet und dem Risikomanagement Board zur Festlegung der Risikobehandlung vorgelegt. Regelmäßige Planung und die kontinuierliche Berichterstattung aus den einzelnen Geschäftsbereichen sind wesentliche Bestandteile der Risikosteuerung. Das Risikomanagementsystem stellt sicher, dass die für die Xella Gruppe relevanten allgemeinen, rechtlichen und unternehmensspezifischen Risiken regelmäßig erfasst, bewertet, vorausschauend gesteuert und überwacht werden.

Operative Risiken der direkten und indirekten Tochtergesellschaften

Operative Risiken können die Ausschüttungen und Ergebnisübernahmen in die Xella Baustoffe GmbH negativ beeinflussen. Zu diesen operativen Risiken gehören globale und geopolitische Risiken, Absatz- und Wettbewerbsrisiken, Umweltrisiken, produktionstechnische Risiken, Beschaffungsrisiken sowie rechtliche

Risiken, die infolge von Produktfehlern trotz einer ständigen Produktionskontrolle und Produktüberwachung entstehen können.

Informationssicherheits- und Datenschutz-Risiken

Unsere IT-gestützten Geschäftsprozesse sind verschiedenen Informationssicherheitsrisiken ausgesetzt. Risiken können durch menschliche Fehler, organisatorische oder technische Abläufe und/oder Sicherheitslücken in der Informationsverarbeitung entstehen. Dadurch können die Vertraulichkeit von Daten, die Verfügbarkeit von Systemen und die Integrität von Informationen gefährdet werden. Wir haben Strukturen und Prozesse implementiert, die sicherstellen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten in Übereinstimmung mit den Datenschutzbestimmungen der Datenschutz Grund-Grundverordnung (DSGVO) und ggf. weiterer nationaler Gesetzgebungen verarbeitet werden. Alle relevanten Mitarbeitenden werden im verantwortungsvollen Umgang mit personenbezogenen Daten geschult und die Aufmerksamkeit durch Sensibilisierungskampagnen aufrechterhalten. Auch jeder neue Vertragspartner oder Dienstleister wird auf die Einhaltung der Anforderungen des Datenschutzes geprüft. Da die Datenschutzorganisation Teil eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses ist, ermöglicht sie uns die Umsetzung neuer Anforderungen zu implementieren, um das Risiko der Nichteinhaltung zu mindern.

Die Risikosituation der Cyber-/Informationssicherheit bei Xella ergibt sich aus der zunehmenden globalen Bedrohungslage. Cyberattacken auf Unternehmen haben ein hohes Niveau erreicht. Entsprechend erweitern wir unsere technischen und organisatorischen Maßnahmen, aktualisieren interne Prozesse und Regelungen und führen regelmäßig Sicherheitstests durch. Derzeit wird der Effekt auf das geplante bereinigte EBITDA noch als gering eingeschätzt.

Regulatorische Risiken

Die Xella-Gruppe unterliegt einer Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen und Standards auf regionaler, nationaler und europäischer Ebene. Zur rechtzeitigen Risikoerkennung und zur Risikosteuerung erfolgt eine kontinuierliche Beobachtung der legislatorischen Entwicklung, um frühzeitig adäquate Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Darüber hinaus wird eng mit den relevanten Institutionen zusammengearbeitet, um Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden. Derzeit werden die Eintrittswahrscheinlichkeit der regulatorischen Risiken und deren Einfluss auf die finanzielle Situation und das geplante operative Ergebnis als gering eingeschätzt.

Rechnungslegungsbezogene Risiken

Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess wird zur Abbildung der buchhalterischen Vorgänge Standardsoftware eingesetzt, wobei die Zugriffsberechtigungen der Beteiligten differenziert geregelt sind. Es besteht eine klare Aufgabenabgrenzung. Grundsätze der Funktionstrennung, wie beispielsweise das Vier-Augen-Prinzip, sind Bestandteil des Rechnungslegungsprozesses. Die Einhaltung dieser Prinzipien wird stichprobenartig innerhalb eines risikoorientierten Prüfungsplans durch das Corporate Internal Audit geprüft. Komplexe versicherungsmathematische Gutachten und Bewertungen werden durch darauf spezialisierte

Dienstleister erstellt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit solcher rechnungslegungsbezogenen Risiken wird daher als gering eingeschätzt.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Xella Baustoffe GmbH ist mit ihren direkten und indirekten Tochtergesellschaften finanzwirtschaftlichen Risiken ausgesetzt. Hierbei sind im Wesentlichen Liquiditäts- und Kreditrisiken sowie Zinsänderungs-, Währungs- und Marktrisiken zu nennen, die beispielsweise Preisveränderungen auf den Rohstoffmärkten umfassen können. Das Ziel des finanzwirtschaftlichen Risikomanagementsystems besteht darin finanzielle Risiken zu überwachen und zu reduzieren. Das Management legt die Richtlinien für das finanzwirtschaftliche Risikomanagementsystem und die generellen Verfahren fest, um die Xella Gruppe gegen finanzielle Risiken abzusichern. Die Xella Gruppe verfügt über eine eigene Treasury Abteilung, die entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung solcher Risiken ergreift, nachdem sie die finanziellen Risiken identifiziert, analysiert und abgeschätzt hat. Sie berät die Gesellschaften der Xella Gruppe und führt eigene Absicherungsgeschäfte durch. Finanzielle Risiken können sich aus der Volatilität der Devisen- und Kapitalmärkte ergeben. Zur Absicherung von Währungsrisiken aus Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen sowie künftiger Zahlungsströme werden Devisentermingeschäfte abgeschlossen. Liquiditätsrisiken sind nicht erkennbar. Die Anlage unserer liquiden Mittel im Inland erfolgt im Rahmen des Cash Poolings bei der Xella International GmbH, die ihrerseits die Guthaben bei verschiedenen Banken mit guter Bonität anlegt, so dass unser Risiko bei Ausfall einzelner Kreditinstitute reduziert ist.

Personalrisiko

Das Engagement und die Fähigkeiten der Mitarbeitenden sowie das von ihnen aufgebaute Expertenwissen sind entscheidende Faktoren für den Erfolg der Xella Baustoffe GmbH.

Personalrisiken ergeben sich unter anderem durch die Personalbeschaffung, mangelnde Qualifikation und durch Fluktuation. Scheiden Mitarbeitende in Schlüsselpositionen aus dem Unternehmen aus, fließen wichtiges Wissen, Erfahrungen und Kompetenzen ab und es besteht die Gefahr, die Positionen nicht gleichwertig und zeitnah nachzubersetzen. Attraktive Vergütungs- und Arbeitszeitmodelle, vielfältige Karriereperspektiven, umfangreiche Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen und ein modernes und gesundes Arbeitsumfeld sollen Personalrisiken begrenzen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Auswirkungen dieses Risikos werden aber als gering eingeschätzt.

Gesamtbewertung der Risikosituation

Nach Überprüfung der Risikolage zum 31. Dezember 2024 liegen keine Risiken vor, die den Fortbestand der Xella Baustoffe GmbH gefährden. Auch für die Zukunft, und insbesondere im Hinblick auf die globalen wirtschaftspolitische Unsicherheiten sowie Auswirkungen des andauernden Ukraine Kriegs sind bisher keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

8. Voraussichtliche Entwicklung und Ausblick

8.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftlichen Aussichten werden wohl weiterhin von Unsicherheiten geprägt sein. Diese Unsicherheiten umfassen die Weltwirtschaft und die globale Handels- und Ölpreisentwicklung sowie bestehende und potenzielle geopolitische Spannungen. Der Regierungswechsel in den USA sorgt für anhaltende Unsicherheit unter den Wirtschaftsakteuren, insbesondere im Hinblick auf den Welthandel, die Steuer- und Geldpolitik und die geopolitischen Spannungen. China, der Wachstumsmotor der letzten zwei Jahrzehnte, kämpft mit strukturellen Problemen, ein Problem, mit dem auch die europäische Wirtschaft konfrontiert ist und das sich in einem geringen Produktivitätswachstum niederschlägt.

Vor diesem Hintergrund gehen die Forscher des IfW in ihrer Sommerprognose für die Weltwirtschaft von einem Wachstum von +2,9 % im Jahr 2025 nach +3,3 % im Jahr 2024 aus, wobei das Wachstum vor allem von außerhalb Europas getragen wird.

Für die Europäische Union prognostizieren die Forscher für das Jahr ein leichtes BIP-Wachstum von +1,3 % während für Deutschland eine Stagnation des BIP von +0,4 % erwartet wird.

8.2. Branchenbezogene Entwicklung

Ähnlich wie die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sind, gemäß IfW, auch die Aussichten für die Bauwirtschaft und somit leicht optimistisch. 2024 wird als das schlechteste Jahr für die europäische Bauwirtschaft seit 2020 gesehen, aber ab 2025 sehen die Euroconstruct-Experten für ihre 19 untersuchten Länder eine Rückkehr auf den Wachstumspfad mit +0,3 % im Jahr 2025 für die gesamte Bauleistung.

Der Sektor, der 2024 am meisten litt, war der Wohnungsneubau aufgrund von hohen Immobilienpreisen, hohen Zinssätzen sowie steigenden Baukosten. Im Juni 2025 gingen die Euroconstruct-Experten davon aus, dass die Talsohle der Entwicklung für die Bauwirtschaft im Jahr 2024 durchschritten ist und prognostizieren für 2025 einen leichten Anstieg der Neubauinvestitionen in den untersuchten Ländern um ebenfalls +0,4 %. Allerdings gibt es auch Ausnahmen: Deutschland soll um ~6 % schrumpfen, für andere Länder wie Frankreich, Italien, Österreich, Belgien und Ungarn wird ein geringerer Rückgang prognostiziert.

Das Renovierungssegment wird als wichtiger Faktor für die Stabilisierung der Situation des gesamten Bausektors angesehen. Euroconstruct prognostiziert für den Markt der Gebäuderenovierung in den Ländern des Euroconstruct-Netzwerks (Wohnungs- und Nichtwohnungsbau) eine leichte Abnahme von -0,9 % im Jahr 2025, nach einem ersten Rückgang von -0,4 % im Jahr 2024. Dieser Rückgang ist, wie oben schon beschrieben, vor allem angetrieben durch Italien. Dort hatte vor zwei Jahren eine staatliche Steuerregelung, der sog. „Superbonus“, die Renovierungsinvestitionen in die Höhe getrieben, in 2024 hat sich dieser Effekt langsam normalisiert.

8.3. Entwicklung der Beschaffungsmärkte

Xella geht davon aus, dass die Beschaffungsmärkte im Jahr 2025 weiterhin unter Inflationsdruck stehen werden. Insbesondere die Rohstoffe, die Xella für die Produktion einsetzt, werden aufgrund des oligopolistischen Charakters der Märkte unter Kostendruck bleiben (z.B. Kalk, Zement, Sand, Gips). Aber auch Dienstleistungen werden aufgrund von Personalkostensteigerungen auch in 2025 teurer werden. Eine enge Zusammenarbeit mit den Lieferanten, Kostenmanagement und die Förderung strategischer Liefer- und Kostenverbesserungsprojekte sind nach wie vor erforderlich, um die allgemeinen Marktentwicklungen zu bewältigen und künftige Chancen zu nutzen.

Wir gehen davon aus, dass die weltweite Gasnachfrage auch im Jahr 2025 steigen wird, vor allem in Asien. Das Angebot wird aufgrund eines langsameren Anstiegs der LNG-Verflüssigungskapazitäten und möglicher verschärfter Sanktionen gegen Russland anfällig bleiben. Der Mangel an russischen Pipeline-Lieferungen durch die Ukraine, weitere Dekarbonisierungsbemühungen im Hinblick auf die Umstellung von Kohle auf Gas und niedrige Gasspeicherbestände nach der Wintersaison 2024/2025 könnten die europäische LNG-Importnachfrage erhöhen. Ein zunehmender Anteil erneuerbarer Energien am europäischen Strommix würde sich abschwächend auf die Strompreise auswirken. Die neue Regierung plant weitreichende Entlastungen für den Industriestrompreis. Eine Senkung des Industriestrompreises ist bisher nicht beschlossen. Für 2025 erwarten wir eine höhere Preisvolatilität als in 2024.

8.4. Geplante Ertragslage der Xella Baustoffe GmbH

Aufgrund der oben genannten Entwicklungen und Prognosen kommen wir zu folgender Einschätzung: Für 2025 planen wir für die berichtende Xella Baustoffe GmbH mit einem operativen Ergebnis (vor Sondereffekten) auf Vorjahresniveau. Das Beteiligungsergebnis schätzen wir deutlich unterhalb des Vorjahres ein. Hier hat die schwierige wirtschaftliche Situation in 2024 bei einigen unserer Auslandstochtergesellschaften zu deutlichen Gewinneinbußen geführt, was zu entsprechend niedrigeren Ausschüttungen/Dividendenzahlungen in 2025 führen wird. Darüber hinaus wurde in 2024 die Beteiligung an Türk Ytong Sanayi A. Ş., Istanbul, Turkey verkauft, sodass zukünftig keine Dividendenzahlungen zu erwarten sind. Die zeitgleich vereinnahmten Erträge aus Ergebnisabführungen erwarten wir aufgrund der anhaltenden Flaute im Bausektor und niedriger Margen nochmals unter dem Vorjahr. Zu erwartende Zinssenkungen dürften auch das positive Zinsergebnis absinken lassen. Dem entsprechend planen wir gegenüber dem Vorjahr für 2025 insgesamt mit einem deutlich geringeren Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung.

8.5. Geplante Finanz- und Liquiditätslage der Xella Baustoffe GmbH

Die Xella Baustoffe GmbH ist in das Cash-Pooling der Xella Gruppe eingebunden, so dass sich die Liquidität der Gesellschaft auch in den Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen widerspiegelt, insbesondere gegenüber der Xella International GmbH. Aufgrund der bisherigen

Geschäftsentwicklung und auf Basis des Finanzmittelbestandes von 216,3 Mio. € (VJ 208,4 Mio. €) zum Ende des Geschäftsjahres 2024 ist die Finanzierung der Xella Baustoffe GmbH für das gesamte Jahr 2025 gesichert. Dies gilt auch im Hinblick auf eventuell eintretende wirtschaftliche Beeinträchtigungen durch den Ukraine Krieg. Die Liquidität des Cash-Pools der Xella Gruppe ist gewährleistet, da neben den vorhandenen liquiden Mitteln auch mehr als 280 Mio. € aus der Betriebsmittel-Kreditlinie unter dem SFA (Senior Facilities Agreement) zur Verfügung stehen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Nachtragsbericht im Anhang.

Duisburg, den 23. Juli 2025

Die Geschäftsführung

Thomas Bois

Christophe Clemente

Dr. Jens Kimmig

Jörg Kochan

Davide Papavero

Patrik Polakovic

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**

Bilanz zum 31. Dezember 2024**Aktiva**

	31.12.2024	31.12.2023
	T€	T€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	2.099	3.398
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.237	9.818
3. geleistete Anzahlungen	3.090	0
	11.426	13.216
II. Sachanlagen		
1. Technische Anlagen und Maschinen	52	57
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	400	586
3. Anlagen in Bau	0	0
	452	643
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	691.979	685.486
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.794	3.903
3. Beteiligungen	179	3.766
4. Sonstige Ausleihungen	144	144
	698.096	693.299
	709.974	707.158
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Fertige Erzeugnisse und Waren	44	44
	44	44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	30
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	259.735	262.232
3. Sonstige Vermögensgegenstände	280	606
	260.017	262.868
	260.061	262.912
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.393	1.331
	971.428	971.401

Passiva

	31.12.2024	31.12.2023
	T€	T€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	1.100	1.100
II. Kapitalrücklage	607.659	607.659
III. Andere Gewinnrücklagen	16	16
IV. Gewinnvortrag	333.861	333.861
	942.636	942.636
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.734	13.595
2. Sonstige Rückstellungen	10.661	11.471
	24.395	25.066
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.048	2.224
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	142	1.076
3. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern T€ 205; Vorjahr T€ 239)	205	387
	4.395	3.687
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2	12
	971.428	971.401

Xella Baustoffe GmbH, Duisburg

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**

	2024	2023
	T€	T€
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse mit Fremden	729	949
b) Umsatzerlöse mit Konzerngesellschaften	33.716	30.795
	34.445	31.744
2. Sonstige betriebliche Erträge	24.207	12.601
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-13.633	-14.514
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-16.223	-15.680
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung T€ 382; Vorjahr T€ 967)	-2.514	-3.047
	-18.737	-18.727
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-5.287	-4.952
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.328	-6.436
7. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen T€ 26.628; Vorjahr T€ 79.982)	28.483	82.150
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen mit verbundenen Unternehmen	5.053	4.970
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen T€ 419; Vorjahr T€ 257)	419	257
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen T€ 10.078; Vorjahr T€ 9.409)	10.103	9.435
11. Aufwendungen aus Verlustübernahmen von verbundenen Unternehmen	-3.597	-1.921
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-250	-226
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-373	-528
14. Ergebnis nach Steuern	53.505	93.854
15. Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	53.505	93.854
16. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn	-53.505	-93.854
17. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	0	0

Xella Baustoffe GmbH, Duisburg

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2024

I. Allgemeine Angaben

Die Xella Baustoffe GmbH, Duisburg, hat ihren Sitz in Duisburg und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg (HRB Nr. 6672). Sie steht über ihre Alleingesellschafterin Xella International GmbH, Duisburg, als abhängiges Unternehmen unter der Kontrolle der LSF10 XL Investments S.à r.l, Luxemburg. Als deren Tochtergesellschaft ist sie mit allen Gesellschaften des Xella Konzerns verbunden. Der Jahresabschluss trägt diesen Unternehmensverbindungen Rechnung.

Der Jahresabschluss der Xella Baustoffe GmbH für das Geschäftsjahr 2024 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) unter Berücksichtigung des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) aufgestellt.

Die Xella Baustoffe GmbH ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Die Angaben im Jahresabschluss erfolgen in T€ und können aufgrund von Rundungsdifferenzen um T€ 1 abweichen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Anlagevermögen

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten aktiviert und i. d. R. über die erwartete Nutzungsdauer von 2 bis 5 Jahren planmäßig linearabgeschrieben. Soweit notwendig erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen.

Die **selbst geschaffenen Schutzrechte und ähnlichen Rechte und Werte** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und -bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung- außerplanmäßige Abschreibungen entsprechend der erwarteten Nutzungsdauer von 5 – 10 Jahren, bewertet. Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten und angemessene Teile der notwendigen Gemeinkosten für ein in Vorjahren entwickeltes gruppeneinheitliches Finanz- und Warenwirtschaftssystem.

Die **geleisteten Anzahlungen** werden zum Nennwert bilanziert.

Die Gegenstände des **Sachanlagevermögens** sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige und -bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung- außerplanmäßige

Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibung erfolgt auch hier i. d. R. über die erwartete Nutzungsdauer planmäßig linear.

Es gelten folgende Nutzungsdauern:

Technische Anlagen	8 - 13 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 - 20 Jahre

Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten und angemessene Teile der notwendigen Gemeinkosten.

Die Zugänge des Geschäftsjahres werden pro rata temporis abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände, die einer selbständigen Nutzung fähig sind und deren Anschaffungskosten € 250,00 nicht übersteigen, werden direkt im sonstigen betrieblichen Aufwand gebucht.

Ab dem Geschäftsjahr 2018 werden geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von über € 250 bis zu € 800 aktiviert und im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung i. S. d. § 253 Abs.3 Satz 3 HGB vorgenommen.

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen** sind mit den Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung angesetzt. Die **Ausleihungen** sind zum Nominalwert bewertet. Unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Ausleihungen werden auf den Barwert abgezinst.

Zuschreibungen von in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen i. S. d. § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB werden auf Anschaffungs- und Herstellungskosten - ggf. unter Berücksichtigung der fortgeführten planmäßigen Abschreibungen - vorgenommen, soweit die Gründe für die Abwertung nicht mehr bestehen.

2. Vorräte

Die Vorräte sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen bewertet.

3. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalwerten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Erkennbaren Risiken wird bei Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen werden auf den Barwert abgezinst.

4. Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind Aus- und Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand bzw. Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

5. Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

6. Rückstellungen

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** sind gemäß den Vorschriften des § 253 HGB unter Verwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt worden. Dabei wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB das Wahlrecht zur pauschalen Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre in Anspruch genommen, der sich bei einer angenommenen pauschalen Laufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser betrug zum Zeitpunkt der Berechnung 1,90 % (VJ 1,83 %). Aus der Bewertungsänderung (Wechsel von dem 7-Jahres-Durchschnitt auf den 10-Jahres-Durchschnitt bei den Zinssätzen der Pensionsrückstellungen) resultiert zum 31.12.2024 ein negativer Unterschiedsbetrag i. H. v. T€ 123. Weiterhin wurden der Berechnung ein Gehaltstrend von 2,85 % (VJ 3,0 %), ein Rententrend von 2,35 % (VJ 2,50 %) und die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zu Grunde gelegt. Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden in Abhängigkeit von Alter und Dienstzeit berücksichtigt.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und alle ungewissen Verpflichtungen in angemessener Höhe. Bei Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige zu erwartende Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag entsprechend der Laufzeit mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre vorgenommen. Die Rückstellung für Jubiläumsverpflichtungen wurde ebenfalls auf Grundlage des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Der Berechnung liegen, mit Ausnahme des Zinssatzes, die gleichen Bewertungsparameter und Annahmen wie den Pensionsrückstellungen zugrunde.

7. Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

8. Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen

Die Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen werden nach dem Stand der jeweiligen Hauptschuld bewertet.

9. Fremdwährungsforderungen und – Verbindlichkeiten

Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung, deren Restlaufzeit nicht mehr als ein Jahr betragen, werden mit dem Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag bewertet. Langfristige Fremdwährungsforderungen bzw. -verbindlichkeiten werden zum Devisenbriefkurs bzw. zum Devisengeldkurs bei Entstehung der Forderung bzw. Verbindlichkeit oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bzw. zum höheren Stichtagskurswert unter Zugrundelegung des Devisenkassamittelkurses am Abschlussstichtag angesetzt. Unrealisierte Gewinne aus der Umrechnung von langfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten werden somit nicht berücksichtigt.

10. Latente Steuern

Aufgrund der bestehenden Organschaft mit der XI (BM) Holdings GmbH werden keine latenten Steuern im handelsrechtlichen Jahresabschluss ausgewiesen.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Aufgliederung und Entwicklung der Posten des Anlagevermögens werden im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt. In den hier ausgewiesenen Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen (T€ 5.287) sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 129 T€ enthalten. Zuschreibungen außerplanmäßiger Abschreibungen aus Vorjahren wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Bei den erworbenen Konzessionen, gewerblichen Schutzrechten u. ä. Rechten und Werten sowie Lizenzen an solchen, entfallen die Zugänge (T€ 3.246) im Wesentlichen auf die bereits in 2017 begonnene Implementierung einer SAP-Hybris-Plattform zur Harmonisierung der vormals stark heterogenen IT-System-Landschaft (T€ 2.457).

Die Zugänge bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen (T€ 6.494) resultieren aus einer Kapitalerhöhung durch Bareinlage bei der Xella Slovensko spol. S.r.o., Sastin-Straze/SK. Die Abgänge (T€ 895) entfallen auf die Liquidation der Xella Shanghai Investment Consulting Co. Ltd., Shanghai/CN. Die Abgänge bei den Abschreibungen (T€ 895) sind ebenfalls der Liquidation zuzuordnen.

Die Zugänge bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen (T€ 4.419) entfallen auf Auszahlungen noch nicht ausgeschöpfter Kredite zzgl. kapitalisierter Zinsen an die Xella Slovensko spol. S.r.o., Sastin-Straze/SK (T€ 4.237) und die Xella Italia S.R.L., Grassobbio/IT (T€ 182). Die Abgänge (T€ 2.528) resultieren aus planmäßigen Zins- und Tilgungszahlungen der Xella Italia S.R.L., Grassobbio/IT (T€ 2.000) und der Xella Slovensko spol. S.r.o., Sastin-Straze/SK (T€ 528).

Bei den Beteiligungen betreffen die Abgänge den Verkauf unserer Anteile an der Türk Ytong Sanayi A.S., Istanbul/TR.

Eine **Aufstellung des Anteilsbesitzes** gemäß § 285 Nr. 11 HGB zum 31. Dezember 2024 ist diesem Anhang beigelegt.

Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 01.01. - 31.12.2024
Xella Baustoffe GmbH

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Nettowerte		
	01.01.2024	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2024	01.01.2024	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2024	31.12.2023
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
	17.415	0	0	0	17.415	14.017	1.299	0	0	15.316	3.398
	28.609	156	0	0	28.765	18.791	3.737	0	0	22.528	9.818
	0	3.090	0	0	3.090	0	0	0	0	0	0
	46.024	3.246	0	0	49.270	32.808	5.036	0	0	37.844	13.216
II. Sachanlagen											
	76	2	0	0	78	19	8	0	0	26	57
	3.008	58	-544	0	2.522	2.422	243	-543	0	2.122	586
	11	0	0	0	11	11	0	0	0	11	0
	3.095	60	-544	0	2.611	2.452	251	-543	0	2.159	643
III. Finanzanlagen											
	709.963	6.494	-895	0	715.561	24.477	0	-895	0	23.582	685.486
	3.903	4.419	-2.528	0	5.794	0	0	0	0	0	3.903
	4.102	0	-3.587	0	515	336	0	0	0	336	3.766
	144	0	0	0	144	0	0	0	0	0	144
	718.112	10.913	-7.010	0	722.014	24.813	0	-895	0	23.918	693.299
	767.231	14.219	-7.554	0	773.895	60.073	5.287	-1.438	0	63.921	707.158

2. Vorräte

Die **Handelswaren** (T€ 44 / VJ T€ 44) betreffen das Engineering-Geschäft.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** (T€ 259.735 / VJ T€ 262.232) resultieren aus Finanzforderungen in Form von kurzfristigen Ausleihungen und Forderungen aus dem Konzernverrechnungsverkehr der Xella Gruppe. Sie beinhalten eine Forderung gegen die Gesellschafterin Xella International GmbH, Duisburg, i. H. v. T€ 216.268 (VJ T€ 208.421).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** (T€ 280 / VJ T€ 606) beinhalten hauptsächlich Lizenzforderungen an Dritte (T€ 240).

Alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (T€ 1.393 / VJ T€ 1.331) enthält im Wesentlichen abgegrenzte IT-Wartungskosten.

5. Eigenkapital

Das **Stammkapital** der Gesellschaft beträgt unverändert T€ 1.100; auch die **Kapitalrücklage** in Höhe von T€ 607.659 und der Gewinnvortrag in Höhe von T€ 333.861 haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die **anderen Gewinnrücklagen** i. H. v. T€ 16 beinhalten ebenfalls unverändert die erfolgsneutralen Effekte aus der Neubewertung der Jubiläumsrückstellungen im Rahmen der Umstellung auf das BilMoG zum 01.01.2010.

Gemäß dem bestehenden Gewinnabführungsvertrag wurde der Jahresüberschuss i. H. v. T€ 53.505 (VJ T€ 93.854) an die Alleingesellschafterin Xella International GmbH, Duisburg, abgeführt.

6. Rückstellungen

Bei den **Pensionsrückstellungen** (T€ 13.734 / VJ T€ 13.595) ergab sich durch die Umstellung nach BilMoG im Geschäftsjahr 2010 ein zusätzlicher einmaliger Rückstellungsbedarf i. H. v. T€ 1.647. Von der Übergangsregelung gem. Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht. Danach wird den Pensionsrückstellungen von diesem einmaligen Rückstellungsbedarf bis zum Jahr 2024 jährlich 1/15 in Höhe von T€ 110 als Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB erfolgswirksam zugeführt.

Die **sonstigen Rückstellungen** (T€ 10.661 / VJ T€ 11.471) setzen sich aus langfristigen Rückstellungen (T€ 3.673 / VJ T€ 3.470) und kurzfristigen Rückstellungen (T€ 6.988 / VJ T€ 8.001) zusammen. Sie beinhalten im Wesentlichen Personalrückstellungen (T€ 6.644), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (T€ 1.228) und Rückstellungen für Preis- und Zahlungsdifferenzen (T€ 1.200).

7. Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der **Verbindlichkeiten** sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

	Stand zum 31.12.2024	Bis 1 Jahr	Über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	Stand zum 31.12.2023 bis 1 Jahr
	T€	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.048	3.229	819	0	2.224
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	142	142	0	0	1.076
Sonstige Verbindlichkeiten	205	205	0	0	387
(davon aus Steuern)	(205)	(205)	(0)	(0)	(239)
	4.395	3.576	819	0	3.687

Die Verbindlichkeiten sind nicht durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert.

Zum 31.12.2024 bestehen wie im Vorjahr keine Verbindlichkeiten gegenüber der alleinigen Gesellschafterin Xella International GmbH, Duisburg.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (T€ 142) entfallen auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem SAP-Cloud-Vertrag i. H. v. T€ 1.646 - davon T€ 819 mit einer Laufzeit von über einem Jahr - enthalten.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Gliederung

Der Gewinn- und Verlustrechnung liegt die Gliederung nach § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren) in der Fassung des BilRUG zugrunde.

2. Umsatzerlöse

In den Umsatzerlösen mit Fremden (T€ 729 / VJ T€ 949) sind Erlöse aus dem Anlagenbaugeschäft (T€ 45 / VJ T€ 116), Lizenzerträge (T€ 626 / VJ T€ 652) und sonstige Erlöse (T€ 58 / VJ T€ 181) enthalten.

Unter den Umsatzerlösen mit Konzerngesellschaften (T€ 33.716 / VJ T€ 30.795) werden Erträge aus Betriebs- und Verwaltungskostenumlagen (T€ 33.298 / VJ T€ 30.052) und Erlöse aus dem Anlagenbaugeschäft (T€ 418 / VJ T€ 743) ausgewiesen.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Die Sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
Sonstige betriebliche Erträge (periodisch)	T€	T€
Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	20.067	9.025
Kursgewinne (realisiert)	34	97
Gewinne aus der Umrechnung von Fremdwährungsposten zum Stichtag	577	889
Sonstige	121	105
	20.799	10.116
Sonstige betriebliche Erträge (aperiodisch)		
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3.347	2.299
Sonstige	61	186
	3.408	2.485
	24.207	12.601

Die Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen ergeben sich aus der Veräußerung unserer Anteile an der Türk Ytong Sanayi A.S., Istanbul/Türkei (T€ 19.459) und der Ausbuchung von Verbindlichkeiten im Zuge der Liquidation der Xella Shanghai Investment Consulting Co. Ltd. (T€ 608).

4. Materialaufwand

Der Materialaufwand (T€ 13.633 / VJ T€ 14.514) resultiert im Wesentlichen aus eingekauften IT-Dienstleistungen und IT-Wartungskosten (T€ 13.575 / VJ T€ 14.081) welche im direkten Zusammenhang mit den unter den Umsatzerlösen mit Konzerngesellschaften ausgewiesenen Erträgen aus IT-Dienstleistungen stehen. Weiterhin enthalten sind bezogene Waren und Leistungen für das Anlagenbaugeschäft (T€ 18 / VJ T€ 441).

5. Personalaufwand

Bedingt durch höhere Zuführungen zu Personalrückstellungen sind die Personalkosten mit T€ 18.737 (VJ T€ 18.727) leicht gestiegen.

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
	T€	T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen (periodisch)		
Betriebs- und Verwaltungskosten an verbundene Unternehmen	1.277	1.372
Reise- und Marketingkosten	560	629
Instandhaltung	63	29
Rechts- und Beratungskosten	231	321
Mieten und Pachten	1.191	1.129
Sonstige Betriebs- und Verwaltungskosten an Dritte	1.178	1.393
Kursverluste (realisiert)	434	919
Verluste aus der Umrechnung von Fremdwährungsposten zum Stichtag	1.562	441
Ausgangsfrachten	19	8
Sonstige	40	57
	6.555	6.298
Sonstige betriebliche Aufwendungen (aperiodisch)		
Sonstige	367	28
	367	28
Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB	110	110
	7.032	6.436

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist im Wesentlichen in den Verlusten aus der Umrechnung von Fremdwährungsposten begründet.

7. Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis (T€ 29.939 / VJ T€ 85.199) beinhaltet Erträge aus Gewinnabführungsverträgen, Ausschüttungen von verbundenen Unternehmen und sonstigen Beteiligungen sowie Aufwendungen aus Verlustübernahmen und setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

Beteiligungsergebnis	2024	2023
	T€	T€
Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen		
Xella CZ, s.r.o., Hrušovany u Brna, Czech Republic	11.843	37.674
Xella Magyarorszá Kft., Budapest, Hungary	5.085	9.747
Xella Porenbeton Schweiz AG, Kloten, Schweiz	912	0
Xella Slovensko, spol. s.r.o., Šaštín-Stáže, Slovakia	0	7.361
Xella Ro S.R.L., Bucuresti, Romania	0	17.359
Xella Sverige AB, Solna, Sweden	0	1.030
Xella Italia S.R.L., Grassobio, Italy	8.788	6.812
	26.628	79.983
Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		
Türk Ytong Sanayi A.Ş.	1.855	2.167
Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages		
Silikalzit Marketing GmbH, München	5.053	4.970
	5.053	4.970
Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages / Ergebnisabführungsvertrages übernommene Verluste		
Xella Deutschland GmbH, Duisburg	-642	-216
Xella Aircrete Systems GmbH, Duisburg	-2.955	-1.705
	-3.597	-1.921
Gesamt	29.939	85.199

8. Erträge aus Ausleihungen / Zinsergebnis

Die Posten beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens von verbundenen Unternehmen (T€ 419 / VJ T€ 257), sonstige Zinsen und ähnliche Erträge im Wesentlichen bedingt durch Zinserträge von verbundenen Unternehmen (T€ 10.078 / VJ T€ 9.409), sowie Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen (T€ 250 / VJ T€ 226).

9. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag (T€ 373 / VJ T€ 528) resultieren aus anrechenbaren ausländischen Quellensteuern, welche aufgrund des negativen steuerlichen Einkommens auf Ebene der Organträgerin XI (BM) Holdings GmbH, Duisburg, nicht in Anrechnung gebracht werden können.

10. Ergebnis

Aufgrund des mit Datum vom 01.12.2008 abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrages wurde der Jahresüberschuss (T€ 53.505 / VJ T€ 93.854) an die Xella International GmbH, Duisburg, abgeführt.

V. Sonstige Angaben

1. Konzernzugehörigkeit

Die Xella Baustoffe GmbH, Duisburg, steht über ihre Alleingesellschafterin Xella International GmbH, Duisburg, im Mehrheitsbesitz und unter Kontrolle der LSF10 XL Investments S.à r.l., Luxemburg. Die LSF10 XL Investments S.à r.l., Luxemburg, stellt für den größten Kreis von Unternehmen den Konzernabschluss auf, in den die Xella Baustoffe GmbH einbezogen ist. Als deren Tochterunternehmen ist sie mit allen Gesellschaften des Xella Konzerns verbunden. Der befreiende Konzernabschluss der LSF10 XL Investments S.à r.l., Luxemburg, wird in englischer Sprache sowohl beim Handelsregister Luxemburg, Registre de Commerce et des Sociétés, Luxemburg, als auch bei der das Unternehmensregister führenden Stelle in Deutschland eingereicht und offengelegt. Der befreiende Konzernabschluss wird nach den IFRS, wie sie in der EU angewendet werden, aufgestellt und weicht insoweit von den geltenden deutschen handelsrechtlichen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden ab.

2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für ausgelegte Bürgschaften bestand zum Bilanzstichtag ein Obligo von T€ 190 (VJ T€ 348). Diese wurden ausschließlich zugunsten von verbundenen Unternehmen herausgegeben und sind allesamt unbesichert. Die zugrundeliegenden Verpflichtungen können von den betreffenden Gesellschaften nach unseren Erkenntnissen in allen Fällen erfüllt werden; mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

Im April 2021 wurde das bisherige SFA-Darlehen zur Finanzierung der Xella Gruppe im Rahmen einer Refinanzierung durch ein neues SFA-Darlehen abgelöst. Zur aktuellen Laufzeit des SFA-Darlehens verweisen wir auf den Nachtragsbericht. Das Volumen der Betriebsmittel-Kreditlinie (Revolving Credit Facility / RCF) beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr € 283 Mio. Diese ist zum Stichtag durch die Xella International GmbH in Form von Avalen in Höhe von € 2,4 Mio. in Anspruch genommen, so dass mehr als € 280 Mio. als Liquiditätsreserve zur Verfügung stehen. Zur Besicherung des neuen Konsortialdarlehens (Term Loan B) sind unverändert sowohl Bankkonten als auch die Geschäftsanteile an ausgewählten Beteiligungen mit allen damit verbundenen Rechten und Ansprüchen verpfändet.

Der Buchwert der hierfür verpfändeten Vermögenswerte beläuft sich zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr auf T€ 510.714 und beinhaltet ausschließlich Anteile an verbundenen Unternehmen.

Das Risiko einer Inanspruchnahme ist weiterhin als gering einzustufen. Das SFA (Senior Facilities Agreement) basiert unverändert auf einer sogenannten Covenant-lite Struktur, die im Wesentlichen keine sogenannten Maintenance Covenants enthält. Lediglich die Betriebsmittel-Kreditlinie (Revolving Credit Facility) in Höhe von 283 Mio. € beinhaltet einen auf den Verschuldungsgrad bezogenen Covenant, der einen hinreichend großen Puffer aufweist. Zudem ist die

Einhaltung dieses einzigen Covenants nur dann nachzuweisen, wenn die Revolving Credit Facility mit mehr als 40% ihres Gesamtbetrages in Anspruch genommen ist. Eine Inanspruchnahme fand im Geschäftsjahr nicht statt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Form von Miet- und Leasingverpflichtungen für Büroflächen und Geschäftsausstattung i. H. v. T€ 3.866 (VJ T€ 4.949), davon T€ 3.782 (VJ T€ 4.866) gegenüber verbundenen Unternehmen.

Im Zuge der Transaktion aus Einbringung und anschließender Verschmelzung des Porenbetonwerks Atella's DOC Airconcrete in/auf die Xella Italia S.r.l. hat der neue Mitgesellschafter für seine Anteile an der Xella Italia S.r.l. ein Andienungsrecht an die Xella Baustoffe GmbH erworben. Hieraus kann der Gesellschaft in der Zukunft eine Verpflichtung erwachsen diese Anteile dann aufkaufen zu müssen.

3. Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Fremdwährungsrisiken setzt die Xella Baustoffe GmbH derivative Finanzinstrumente ein. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 ergeben sich folgende Werte:

	Nominalwerte	Beizulegender Zeitwert
	TEUR	TEUR
Devisentermingeschäfte/Forwards	27.088	-390

Es handelt sich dabei um Devisentermingeschäfte mit der Xella International GmbH, die diese im Rahmen ihrer Funktion als Konzernbank mit externen Dritten (i. d. R. Banken) abschließt und dann als sogenannte Innenderivate an die betreffenden Konzerngesellschaften durchleitet. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit marktüblichen Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten (Marktwerte) ermittelt. Die Derivate, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, werden nach dem Einzelbewertungsgrundsatz, Realisations- und Vorsichtsprinzip bilanziert. D.h. weisen die Derivate am Bilanzstichtag evtl. einen positiven Marktwert auf, der die Anschaffungskosten übersteigt, wird dieser Differenzbetrag nicht bilanziert. Die Derivate, die zum Bilanzstichtag einen negativen Marktwert aufweisen, werden, sofern sie nicht effektiver Teil einer Bewertungseinheit sind, unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen

Devisenterminkontrakte werden einzeln mit ihrem Terminkurs am Abschlussstichtag bewertet. Die Terminkurse richten sich nach den Kassakursen unter Berücksichtigung von Terminauf- und -abschlägen.

4. Forschung und Entwicklung

Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine Aufwendungen für Entwicklung und Forschung getätigt.

5. Nachtragsbericht

Am 9. Juli 2025 wurde der bestehende Hauptfinanzierungsvertrag der Xella Gruppe (Senior Facilities Agreement / SFA) im Rahmen einer Nachtragsvereinbarung vorzeitig angepasst.

Als Ergebnis dieser Vertragsanpassung wurde das Fälligkeitsdatum eines Teilbetrages der bisherigen Term Loan B4 Verschuldung in Höhe von EUR 1.456,7 Mio. um drei Jahre bis April 2031 verlängert. Der zugrunde liegende Zinssatz des neuen Term Loan B5 basiert auch weiterhin auf dem Euribor plus einem Aufschlag, der sich gegenüber dem bisherigen Term Loan B4 um 0,5%-Punkte erhöht. Der Gesamtbetrag der Term Loan B Finanzierung der Xella Gruppe beläuft sich unverändert auf EUR 1.660 Mio. Nur für den verbleibenden Term Loan B4 Betrag in Höhe von EUR 203,3 Mio. bleibt das bisherige Fälligkeitsdatum April 2028 bestehen.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Nachtragsvereinbarung auch die bestehende Betriebsmittelkreditlinie (Revolving Credit Facility / RCF) der Xella Gruppe in Höhe von bisher EUR 283,1 Mio. angepasst. Das Fälligkeitsdatum eines RCF Teilbetrages in Höhe von EUR 183,3 Mio. wurde um drei Jahre bis Oktober 2030 verlängert. Nur für einen Teilbetrag in Höhe von EUR 79,7 Mio. bleibt das bisherige Fälligkeitsdatum Oktober 2027 unverändert bestehen. Der Gesamtbetrag der RCF wird geringfügig um EUR 20 Mio. auf EUR 263,0 Mio. reduziert.

Weitere nennenswerten Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit und den Fortbestand der Gesellschaft haben könnten, haben sich nicht ergeben.

6. Mitglieder der Geschäftsführung

Thomas Bois, Wien/Österreich
Chief Executive Officer

Christophe Clemente, Villennes-sur-Seine/Frankreich
Chief Operating Officer

Dr. Jens Kimmig, Bonn
Chief Financial Officer

Jörg Kochan, Wiederstedt
Master Expert of Technical Development

Davide Papavero, Düsseldorf
Chief Technical Officer

Patrik Polakovic, Bratislava/Slowakei
Chief Purchase Officer

7. Bezüge der Geschäftsführung

Die Bezüge für die Geschäftsführer betrugen im Berichtsjahr T€ 1.354 (VJ T€ 1.291). Für ehemalige Geschäftsführer sind Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 108 (VJ T€ 113) gebildet und die Zahlungen an diese Personengruppe belaufen sich im Berichtsjahr auf T€ 7 (VJ T€ 7).

8. Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 158 Angestellte (VJ 162) beschäftigt.

Duisburg, den 23. Juli 2025

Die Geschäftsführung

Thomas Bois

Christophe Clemente

Dr. Jens Kimmig

Jörg Kochan

Davide Papavero

Patrik Polakovic

Nr.	Name und Sitz der Beteiligung	Eigenkapital in T€ ¹⁾	Ergebnis in T€ ¹⁾	Gehalten von	Anteile in %
Verbundene Unternehmen					
Inland					
HDE0025	YTONG Bausatzhaus GmbH, Duisburg	3.947	(617) ²⁾	HDE0561	100,00
HDE0057	Kalksandsteinwerke Thörl & Meyer GmbH, Munster	80	4	HDE0561	50,00
HDE0058	Kalksandsteinwerke Thörl & Meyer GmbH & Co. KG, Seevetal	2.720	293	HDE0561	59,00
HDE0510	Xella Baustoffwerke Rhein-Ruhr GmbH, Duisburg	25.876	1.036	HDE0561	61,50
HDE0561	Xella Deutschland GmbH, Duisburg	151.168	(216) ²⁾	HDE0564	100,00
HDE0563	KS-INVEST Unternehmensbeteiligungs- und Vermögensverwaltungs GmbH, Duisburg	312	16 ²⁾	HDE0561	100,00
HDE0593	KS Baustoffwerke Blatzheim Verwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Kerpen	73	5	HDE0510	100,00
HDE0594	KS Baustoffwerke Blatzheim GmbH & Co. KG, Kerpen	3.007	(496)	HDE0510	100,00
HDE0769	SILIKALZIT Marketing GmbH, Munich	103	4.970 ²⁾	HDE0564	100,00
HDE0771	Porenbetonwerk EUROPOR GmbH, Boxberg	4.434	418	HDE0774	51,00
HDE0774	Xella Aircrete Systems GmbH, Duisburg	541	(1.705) ²⁾	HDE0564	100,00
Ausland					
HAT0035	Xella Porenbeton Österreich GmbH, Loosdorf, Austria	(4.759)	(6.709)	HAT0037	100,00
HAT0037	Xella Baustoffe Alpe-Adria Holding GmbH, Loosdorf, Austria	2.092	(8.969)	HDE0564	100,00
HBA0330	Ytong BH doo, Tuzla, Bosnia-Herzegovina	4.754	1.942	HAT0037	76,00
HBG0042	Xella TCS EOOD, Sofia, Bulgaria	413	325	HDE0564	100,00
HBG0145	Xella TCS EOOD, Sofia, Bulgaria	358	87	HDE0564	100,00
HCH0036	Xella Porenbeton Schweiz AG, Zurich, Switzerland	1.435	149	HDE0564	100,00
HCZ0034	Xella CZ, s.r.o., Hrušovany u Brna, Czech Republic	16.840	12.218	HDE0564	99,90
				HDE0501	0,10
HDK0082	Xella Danmark A/S, Løsnang, Denmark	8.468	599	HDE0564	100,00
HFR0772	Xella Thermopierre S.A., Saint Savin, France	9.390	2.718	HDE0564	99,999998
				HDE0501	0,000002
HHR1332	Ytong porobeton d.o.o., Zagreb, Croatia	2.475	602	HDE0564	100,00
HHU0031	Xella Magyarországi Építőanyagipari Kft., Budapest, Hungary	8.458	5.179	HDE0564	100,00
HHU0132	"JANES ÉS TÁRSA" Kft., Iszkaszentgyörgy, Hungary	620	119	HHU0031	100,00
HIT0039	Xella Italia s.r.l., Grassobbio, Italy	41.847	12.039	HDE0564	73,00
HNO0088	Xella Norge A/S, Drammen, Norway	1.179	282	HDE0564	100,00
HRO0047	XELLA RO S.R.L., Bukarest, Romania	50.965	6.263	HDE0564	99,99999
				HHU0031	0,00001
HRO0142	Simcor VAR S.R.L., Targu Jiu, Romania	15.139	9.769	HRO0047	100,00
HRO0148	Xella Shared Service Center S.R.L., Sibiu, Romania	314	160	HDE0564	100,00
HRS0146	PGP "Rapid" a.d. Apatin, Apatin, Serbia		(117)	HYU0045	73,15
HSE0092	Xella Sverige AB, Malmö, Sweden	1.742	69	HDE0564	100,00
HSI0044	XELLA porobeton SI, d.o.o., Kisovec, Slovenia	5.591	1.433	HAT0037	99,796
HSI0150	Xella gradbene storitve SI d.o.o. (Xella GS SI d.o.o.), Kisovec, Slovenia	7	(0)	HDE0564	100,00
HSK0758	Xella Slovensko, spol. s.r.o., Šaštín-Stráže, Slovakia	(971)	(3.893)	HDE0564	99,90
				HDE0501	0,10
HUS0793	Xella Aircrete North America, Inc., Atlanta, U.S.A.	(20.933)	(74)	HDE0564	100,00
HYU0045	Xella Srbija d.o.o., Vreoci, Serbia	20.030	3.093	HAT0037	100,00
Assoziierte Unternehmen					
Inland					
XDE561A	Kalksandsteinwerk Rückersdorf GmbH & Co. KG, Rückersdorf	1.437	565	HDE0561	50,00
XDE563A	Kalksandsteinwerk Wendeburg, Radmacher GmbH & Co. KG, Wendeburg	8.030	201	HDE0563	28,00
Sonstige Beteiligungen mit mehr als 20 % Beteiligungsquote					
Inland					
XDE058A	Baumaterial Recyclinggesellschaft mbH, Seevetal	262	124	HDE0058	50,00
Verbundene Unternehmen (nicht konsolidiert)					
Ausland					
XDE564A	Siporex, S.A., Barcelona, Spain	60	-	HDE0564	100,00

¹⁾ Letzter verfügbarer lokaler Abschluss i. d. R. 31.12.2023

²⁾ Ergebnisabführungsvertrag

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Xella Baustoffe GmbH, Duisburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Xella Baustoffe GmbH, Duisburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Xella Baustoffe GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich

der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Essen, den 23. Juli 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stefan Wienands
Wirtschaftsprüfer

ppa. Jens Niemeyer
Wirtschaftsprüfer





20000006435480