

Geschäftsbericht 2007

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Auf einen Blick

		2007	2006
Bilanzsumme	TEUR	98 649	97 874
Gezeichnetes Kapital	TEUR	7 640	7 640
Jahresüberschuss	TEUR	4 272	3 569
Umsatzerlöse	TEUR	73 754	60 951
Verwaltete Wohneinheiten / gewerbliche Einheiten		9 106	8 783
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter		116	108

Inhalt

Überblick	2	Aufsichtsrat
	3	Geschäftsführung
Lagebericht	4	Gesamtwirtschaftliches Umfeld
	7	Die Ergebnisse der Wüstenrot Haus- und Städtebau
	10	Wirtschaftliche Lage
	11	Nachtragsbericht
	12	Risikobericht
	13	Ausblick
	14	Voraussichtliche Entwicklung
Jahresabschluss	16	Bilanz
	20	Gewinn- und Verlustrechnung
	22	Anhang
Bestätigungsvermerk	28	
Bericht des Aufsichtsrats	29	
Weitere Informationen	31	Zugehörigkeit zu Fachverbänden
	32	Anschriften

Aufsichtsrat

Matthias Lechner
(Vorsitzender)

Vorsitzender des Vorstands der
Wüstenrot Bausparkasse AG
Ludwigsburg

Dr. Edmund Schwake (bis 1. März 2007)
(Stv. Vorsitzender)

Stv. Vorsitzender des Vorstands der
Wüstenrot & Württembergische AG
Stuttgart

Klaus Betz (bis 1. März 2007)

Leiter Immobilien der
Württembergische Lebensversicherung AG
Stuttgart

Klaus Peter Frohmüller
(Stv. Vorsitzender ab 14. März 2007)

Mitglied des Vorstands der
Wüstenrot & Württembergische AG
Stuttgart

Frank Weber (ab 1. März 2007)

Abteilungsleiter Konzernentwicklung und
Kommunikation der
Wüstenrot & Württembergische AG
Stuttgart

Geschäftsführung

Sieghart Gärtling (bis 31. Dezember 2007)

Gerhard Petermann (ab 1. Januar 2008)

Peter Söntges

Geschäftsleitung

(bis 31. Dezember 2007)

Sieghart Gärtling
Geschäftsführer

Peter Söntges
Geschäftsführer

Roy Lilienthal
Prokurist

Gerhard Petermann
Prokurist

Lagebericht

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) ist das überregional tätige Unternehmen für Wohnungs- und Städtebau, Baulandmanagement, Projektentwicklung und Immobilienmanagement der Wüstenrot & Württembergische Gruppe. Geschäftsstellen bestehen in Düsseldorf, Frankfurt am Main, München und Dresden. Wir entwickeln und erstellen Wohneigentum, Geschäftsgebäude und Sozialbauten sowie Infrastruktureinrichtungen für Dritte. Als Sanierungs- und Entwicklungsträger werden die Sanierung von Innenstädten und Ortskernen, städtebauliche Entwicklungsgebiete, Maßnahmen des Stadtumbaus und der Sozialen Stadt bearbeitet. Bodenordnungen und Erschließungen zur Baulandgewinnung erfolgen unternehmerisch im Rahmen städtebaulicher Verträge. Im Segment Projektentwicklung, Baubetreuung bzw. Projektsteuerung werden Grundstücke aufbereitet und Bauvorhaben realisiert. Weiterhin werden immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen erbracht, u. a. die Verwaltung von Wohn- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie die Verwaltung von Gewerbeeinheiten und Mietwohnungen.

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft hat 2007 kräftig zugelegt. Die Steigerung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts betrug nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2,5 Prozent. Damit fiel das Wachstum zwar schwächer aus als 2006 mit plus 2,9 Prozent, doch waren die wirtschaftlichen Auf-

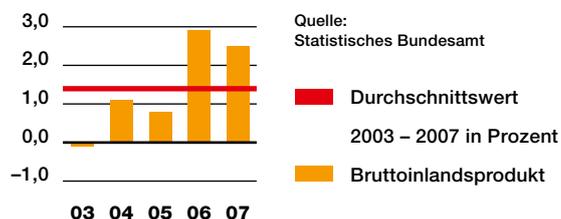
triebskräfte aus dem In- und Ausland stark genug, um einen spürbaren Gegenwind zu verkräften. Zum einen belastete die 2007 wirksam gewordene Mehrwertsteuererhöhung den privaten Konsum, weil sie für eine spürbare Kaufzurückhaltung sorgte. Zum anderen wirkten die Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten belastend, die durch die Immobilienkrise in den Vereinigten Staaten ausgelöst worden waren.

Als Konjunkturmotor erwies sich unverändert die Nachfrage aus dem Ausland nach deutschen Produkten. Sie bescherte trotz der massiven Aufwertung des Euro gegenüber dem Dollar dem Export einen Zuwachs von 8,3 Prozent.

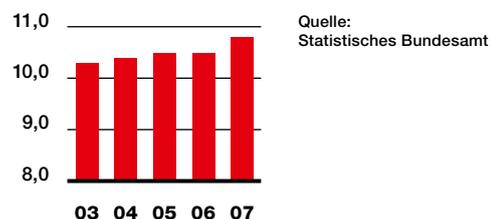
Die Importe wuchsen dagegen nur um 5,7 Prozent. Die deutsche Wirtschaft erzielte damit 2007 wieder einen Exportüberschuss, der mehr als die Hälfte des Wirtschaftswachstums getragen hat. Wachstumsimpulse gab es auch aus dem Inland. Diese wurden in erster Linie von den Bruttoanlageinvestitionen getragen. Sie lagen preisbereinigt um 4,9 Prozent höher als 2006. Die Unternehmen investierten verstärkt in Maschinen und Anlagen.

Die gute Auftragslage der Unternehmen führte 2007 zur Schaffung neuer Arbeitsplätze und zu einem Abbau der Zahl der Erwerbslosen. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt gut 39,7 Millionen Personen erwerbstätig. Dies ist im Vergleich zu 2006 ein Plus von 1,7 Prozent. Dass der Aufschwung keine Auswirkungen auf den privaten Konsum hatte, zeigt sich daran, dass sich die privaten Konsumausgaben 2007 im Vorjahresvergleich

Bruttoinlandsprodukt Deutschland
Veränderung zum Vorjahr in Prozent



Sparquoten in Deutschland
in Prozent



um 0,3 Prozent verringerten. Gleichzeitig stieg die Sparquote von 10,5 Prozent auf 10,8 Prozent. Eine Ursache dafür ist, dass die verfügbaren Einkommen der Haushalte zwar um 1,6 Prozent gestiegen sind, gleichzeitig aber die Verbraucherpreise einen Anstieg um 2,2 Prozent im Jahresdurchschnitt verzeichneten.

Branchenumfeld Wohnungsbau

Die Wohnungsbauminvestitionen sind 2007 nur leicht gestiegen. Mit 120,4 Milliarden EUR nahmen sie um 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu. 2006 betrug die Zuwachsrate noch 4,3 Prozent. Ein wesentlicher Grund für das geringere Wachstum dürfte die nahezu totale Verabschiedung des Staates aus der Förderung des privaten Wohnungsbaus ab dem 1. Januar 2006 gewesen sein: Die Eigenheimzulage wurde gestrichen, die Abschreibungsbedingungen im Mietwohnungsbau verschlechtert und die Spekulationsfrist von zwei auf zehn Jahre erhöht. Da es jedoch möglich war, sich die alten, günstigen Konditionen auf „Vorrat“ zu sichern, wurden 2006 zahlreiche Wohnungen und Eigenheime fertig gestellt, mit deren Bau vor diesem Termin begonnen wurde. Die ins Jahr 2006 vorgezogenen Baumaßnahmen fehlten im Berichtsjahr, wodurch die Baunachfrage merklich gedämpft wurde.

Stimuliert wurde die Wohnungsnachfrage von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung, die zu einer deutlichen Verringerung der Arbeitslosigkeit führte und dazu beitrug, dass ein Teil der in der Bevölkerung vorherrschenden Unsicherheiten sich auflöste. Positiv wirkte sich auch aus, dass die Zin-

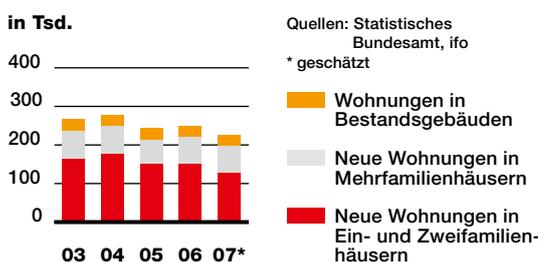
sen für Wohnungsbaukredite nur moderat stiegen, so dass das Investitionsklima für potenzielle Käufer und Bauherren günstig blieb. Anhaltend hoch war die Nachfrage nach Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Der Anteil der Bestandsmaßnahmen an den gesamten Wohnungsbauminvestitionen beträgt nach Berechnungen des DIW mittlerweile mehr als 60 Prozent.

Die Wohnungsbaufertigstellungen nahmen 2007 durch die eingangs beschriebenen Effekte deutlich ab. Insgesamt wurden nach Schätzungen des ifo-Instituts 224 300 Wohnungen fertig gestellt, 9,7 Prozent weniger als im Vorjahr. Von diesen entfielen 198 300 auf neu errichtete Wohngebäude. Das waren 9,8 Prozent weniger als im Jahr zuvor. Die Zahl der neu fertig gestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ging im gleichen Zeitraum um 15,1 Prozent auf 127 000 Einheiten zurück. Dagegen kam es bei den Fertigstellungen von Mehrfamilienhäusern mit plus 1,4 Prozent zu einem leichten Zuwachs.

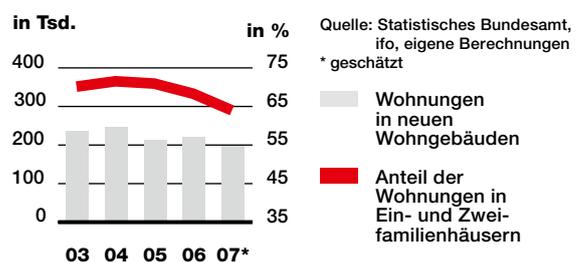
Gestiegene Umsätze bei Transaktionen von Wohnimmobilien

Der Markt für gebrauchte Wohnimmobilien entwickelte sich positiv. Laut GEWOS stiegen die Kauffälle um 4,3 Prozent auf 563 000. Das Transaktionsvolumen – also die Umsätze aus den Immobilienverkäufen – erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,2 Prozent auf 94,7 Milliarden EUR.

Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden



Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an den Wohnungsfertigstellungen neuer Wohngebäude



Branchenumfeld Stadterneuerung

Mit ihren flexiblen Instrumenten und der finanziellen Ausstattung der Förderprogramme ist die Stadterneuerung zwischenzeitlich der zentrale Bestandteil der Entwicklung von Städten und Gemeinden, auch bei der Bewältigung neuer Aufgaben aus dem weiten Feld des Städtebaus.

Städtebau, Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind zunehmend europäisch geprägt. Im Rahmen der deutschen EU-Ratspräsidentschaft im ersten Halbjahr 2007 fanden in Leipzig Fachministerkonferenzen zur Raumordnung und Stadtentwicklung statt, aus denen zwei bedeutungsvolle Dokumente resultieren, die „Leipzig Charta“ und die „Territoriale Agenda“.

Der Bund hat diese von ihm selbst mit ausgelösten Aktivitäten konkret aufgenommen und arbeitet an der Konzeption einer „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“.

Die gesamten Aktivitäten treffen zusammen mit einer hohen Akzeptanz der Städtebauförderung auf Bundesebene. Die Bedeutung, die der Städtebauförderung beigemessen wird, zeigt die stabile Fördermittelausstattung von 540,0 Millionen EUR im Bundeshaushalt.

Ausdrücklicher Bestandteil der nationalen Entwicklungspolitik sind die Programme der städtebaulichen Erneuerung, das allgemeine Sanierungs- und Entwicklungsprogramm des Bundes und der Länder, der Stadtumbau Ost und West, das Programm „Soziale Stadt“ sowie das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, das spätestens 2009 auch in den alten Bundesländern eingesetzt werden soll. Der Bund hat die genannten Programme um zwei neue Förderinstrumentarien ergänzt, nämlich das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie den „Investitionspakt zur energetischen Erneuerung sozialer Infrastruktur“, für die erstmals im Jahr 2008 Mittel bereitgestellt werden.

Auf Grund der vielfältigen Aktivitäten erkennen wir bei den Kommunen ein wieder deutlich gestiegenes Interesse an den Stadterneuerungsinstrumenten und deren Förderkulissen, auch unter dem Aspekt sich erholender kommunaler Haushalte.

Das Sanierungsprogramm 2007 des Landes Baden-Württemberg war um das Vierfache überzeichnet. Für 2008 gehen die bewilligenden Stellen von einer sechs- bis achtfachen Überzeichnung aus. Insgesamt wurden den baden-württembergischen Städten und Gemeinden aus den Programmen der Städtebauförderung im Berichtsjahr 145,0 Millionen EUR Landeshilfen bereit gestellt.

Durch die Erhöhung der Bundesmittel für die Bund-Länder-Programme sinkt gleichzeitig das Fördervolumen für das Landessanierungsprogramm, da das Land Baden-Württemberg eine parallele Erhöhung der Landesfinanzhilfen zur notwendigen Kofinanzierung nicht vorgenommen hat. Diese Tendenz wird sich in 2008 auf Grund der notwendigen Kofinanzierung der beiden neuen Programme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie „Investitionspakt zur energetischen Erneuerung sozialer Infrastruktur“ verstärken.

Die 2006 in Baden-Württemberg vorgenommene Änderung der Städtebauförderungsrichtlinien hat im Berichtsjahr zu positiven Effekten für die Städte und Gemeinden beigetragen.

In Sachsen haben die Städte und Gemeinden zwischenzeitlich weiter an der Fortschreibung der auf die ganzheitliche nachhaltige Stadtentwicklung gerichteten integrierten gesamtstädtischen Stadtentwicklungskonzepte gearbeitet. Positiver als anfänglich erwartet, ist es gelungen, Anforderungen und Chancen der gesellschaftspolitischen Veränderungen und besonders der demografischen Entwicklung kommunalpolitisch zu vermitteln. Die frühzeitige Einbindung der

Betroffenen in den komplexen Diskussions- und anschließenden Planungsprozess zeigt, dass notwendige Entscheidungen in der Ausgewogenheit zwischen Schrumpfung und Aufwertung durchaus vermittelbar sind.

Viele Städte und Gemeinden haben bereits im Ergebnis der integrierten Entwicklungskonzepte weitere teileräumliche Handlungsbedarfe beschrieben und objektbezogene Maßnahmenansätze erarbeitet, so dass insgesamt von einem positiven Branchenumfeld ausgegangen werden kann.

Die Ergebnisse der Wüstenrot Haus- und Städtebau

In den schwierigen Märkten hat sich die Wüstenrot Haus- und Städtebau auch im Vergleich zu Wettbewerbern gut behauptet, konnte aber die selbst gesetzten ambitionierten Ziele nicht in allen Bereichen voll erreichen.

Bautätigkeit

2007 wurden 159 Wohneinheiten für 35,3 Millionen EUR (Vorjahr: 202 Wohneinheiten für 48,4 Millionen EUR) verkauft. Damit verringerte sich der Verkaufsumsatz im Vorjahresvergleich um 27 Prozent bei zugleich um 7 Prozent gesunkenen Stückpreisen.

Der Vertrieb der Produkte erfolgte durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, über die Wüstenrot Immobilien GmbH sowie freie Makler. Die eigene Vertriebsleistung konnte bei neu errichteten Wohnungen und Häusern mit 44 Prozent auf einem weiterhin hohen Niveau gehalten werden.

Zusammen mit den Außendiensten der Konzerngesellschaften, insbesondere mit der Wüstenrot Immobilien, lag der Anteil an dem Verkaufsumsatz bei 55 Prozent.

Verkauft wurden 135 Eigentumswohnungen und 24 Eigenheime. Der Anteil der Kapitalanleger erhöhte sich auf 25 Prozent aller Verkäufe (Vorjahr: 11 Prozent).

Im Bereich der Geschäftsstellen Düsseldorf, Frankfurt am Main und München wurden 64 Wohneinheiten verkauft, am Sitz des Unternehmens 95 Wohnungen und Häuser.

Der Verkauf von neu erstellten Wohnungen und Eigenheimen verlief gegenläufig zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Nach einem guten Jahresstart kühlte die Nachfrage bereits im zweiten Quartal ab. Die Nachfrageschwäche setzte sich im zweiten Halbjahr unvermindert fort. Das üblicherweise starke Jahresendgeschäft blieb aus.

Abweichend von den Erfahrungen der Vergangenheit konzentrierten sich die Verkäufe auf kurzfristig fertig gestellte bzw. im Bau befindliche Objekte. Der Verkauf von projektierten Bauvorhaben war kaum möglich. Auch Kostensteigerungen auf dem Bauleistungsmarkt und die damit verbundene Tendenz zu höheren Verkaufspreisen konnten die Abschlussbereitschaft der Kaufinteressenten nicht erhöhen.

Die Baubeginne lagen mit 248 Wohneinheiten (Vorjahr: 270 Wohneinheiten) leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Hiervon waren zum Jahresende 63 Wohneinheiten (25 Prozent) verkauft.

Die Baufreigaben erfolgten in der Regel auf Grund angemessener Verkaufsstände und verteilen sich auf elf Objekte.

Von dem Bauprogramm 2006 mit 270 Wohneinheiten wurden bisher 212 Wohneinheiten (79 Prozent) verkauft. Von dem Bauprogramm 2005 mit 222 Wohneinheiten wurden 207 Wohneinheiten (93 Prozent) verkauft. Darüber hinaus stehen lediglich sieben Wohneinheiten aus dem Bauprogramm 2004 mit 264 Wohneinheiten zum Verkauf.

Insgesamt wurden 261 Wohneinheiten für 60,1 Millionen EUR fertig gestellt und übergeben (Vorjahr: 223 Wohneinheiten für 47,2 Millionen EUR).

Die Bautätigkeit entwickelte sich wie folgt (Anzahl der Wohneinheiten im Jahr 2006 in Klammern):

Bauüberhang aus dem Vorjahr	372 (325)
Baubeginne	248 (270)
Bauvolumen	620 (595)
Fertigstellungen	261 (223)
Umwidmung ins Anlagevermögen	0 (0)
Bauüberhang nach 2007	359 (372)

Grundstücksbevorratung

Erworben wurden im Jahr 2007 Grundstücke für 5,7 Millionen EUR; vom Abgang von 11,5 Millionen EUR entfallen 10,5 Millionen EUR auf eigene Bebauung und 1,0 Millionen EUR auf unbebaute Verkäufe. Daraus ergab sich eine Abnahme des Bestandes an Projektgrundstücken im Berichtsjahr um 5,8 Millionen EUR auf 27,3 Millionen EUR.

Abweichend vom bilanzierten Bestand sind darin auch vertraglich gebundene Grundstücke enthalten, bei denen der wirtschaftliche Eigentumsübergang noch nicht erfolgt war.

Darüber hinaus wurde in München ein Grundstück mit 40 Wohn- und sieben Gewerbeeinheiten gekauft, von denen ein Teil der Privatisierung und ein anderer Teil nach Abbruch mit rund 40 Wohneinheiten dem Bauprogramm zugeführt werden soll.

Anlagevermögen

Aus dem Anlagevermögen wurden sieben Wohneinheiten für 0,7 Millionen EUR veräußert und aus dem Umlaufvermögen eine vermietete Büroeinheit ins Anlagevermögen übernommen.

Stadterneuerung

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau erhielt als erstes Unternehmen in Deutschland uneingeschränkt das Gütesiegel der ADS – Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungsträger als Nachfolgebestätigungsdokument für die frühere Zulassung als Sanierungsträger. Somit konnte das Unternehmen die Eignung und Voraussetzungen des § 158 Baugesetzbuch uneingeschränkt nachweisen.

Im Berichtsjahr haben wir insgesamt 204 (Vorjahr: 199) städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen einschließlich Verfahren im Programm „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau“ für 113 (Vorjahr: 108) Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg, Thüringen und Sachsen (dort in flächenmäßig umfangreicheren Gebieten) bearbeitet.

In den 12 (Vorjahr: 11) Soziale Stadt-Maßnahmen, die das Unternehmen betreut, wurden im Berichtsjahr 63 (Vorjahr: 68) Mikroprojekte aus dem Ergänzungsprogramm „Lokales Kapital für Soziale Zwecke“ (LOS) initiiert, gesteuert oder begleitet.

Neben der Bearbeitung laufender Stadterneuerungsverfahren waren sowohl in Baden-Württemberg als auch in Sachsen Untersuchungen für zukünftige städtebauliche Maßnahmen ein Arbeitsschwerpunkt.

Baubetreuung und Projektsteuerung

Schwerpunktmäßig in Baden-Württemberg koordinieren wir den Neubau und die Modernisierung verschiedener Sozialbauten, Altenpflegeheime und betreuten Seniorenwohnungen von verschiedenen Trägern sowie die Modernisierung einer Kirche mit Gemeindehausanbau und den Neubau von Kirchengemeindehäusern.

Neben den klassischen Arbeitsfeldern der Projektsteuerung ist die Begleitung und Unterstützung der Bauherren bei unterschiedlichen Förderverfahren zur Beantragung öffentlicher Finanzierungsmittel und bei der Einhaltung der Förderrichtlinien sowie die Abwicklung der Finanzierung mit Mittelabruf und Verwendungsnachweis gegenüber den Zuwendungsgebern zentraler Leistungsinhalt.

Die Gesamtfinanzierung sämtlicher bearbeiteter Bauvorhaben war zu jeder Zeit gesichert, Fertigstellungs- und Bezugstermine wurden eingehalten.

Im Berichtsjahr bearbeiteten wir sechs Bauvorhaben mit einem Volumen von 34,0 Millionen EUR. Für das gesamte Bauprogramm mit kommunal, sozial oder gewerblich zu nutzenden Einheiten sind bereits Bauherren vorhanden. Die vom Unternehmen betreute Erweiterung des Kreishauses des Landratsamts Ludwigsburg ist übergeben und bezogen.

Bodenordnung und Erschließung

Im Berichtsjahr bearbeiteten wir in 26 Städten und Gemeinden (Vorjahr: 26) insgesamt 44 Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen (Vorjahr: 47) im Rahmen freiwilliger und gesetzlicher Umlegungen mit 200 ha (Vorjahr: 244 ha) zur Gewinnung von Wohnbauland, aber auch für Gewerbe- und Mischgebiete.

Elf Erschließungsmaßnahmen mit einem Volumen von 33,4 Millionen EUR befanden sich in der Realisierung.

Wir übernehmen dabei auf der Grundlage städtebaulicher Verträge mit den kommunalen Auftraggebern die komplette Baugebietsentwicklung, angefangen bei der Bauleitplanung über die Bodenordnung und die frühzeitige vertragliche Einbindung der beteiligten Grundstückseigentümer bei der Erschließungsvorbereitung und Refinanzierung bis hin zum Bau der öffentlichen Infrastruktur.

Bei einer Maßnahme wurde im Berichtsjahr das Leistungsangebot in der Form ausgeweitet, dass die Wüstenrot Haus- und Städtebau selbst ein bauleitplanerisch abgesichertes Teilgebiet in einer Größenordnung von 1,3 ha übernommen hat und dieses im eigenen Namen und auf eigenes Risiko einschließlich der Vermarktung von insgesamt 29 Bauplätzen entwickelt. Kurzfristig konnten bereits drei Bauplätze verkauft werden.

Bei vielen Städten und Gemeinden bemerken wir eine erhöhte Nachfrage nach dieser Form einer öffentlich-privaten Partnerschaft im Bereich der Baulandentwicklung und werden diese an geeigneten Entwicklungsachsen künftig verstärkt anbieten.

Der anhaltende demografische und wirtschaftliche Wandel bringt für die Baulandentwicklung veränderte Anforderungen und Perspektiven auch durch den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verbunden mit kommunalem Flächenmanagement.

Der Fokus richtet sich zunehmend auf integrierte städtische Lagen. Dies stellt an Projektentwickler sowie Umlegungs- und Erschließungsträger besondere Herausforderungen. Neben modernen städtebaulichen Verträgen ist hierbei vor allem Erfahrung, insbesondere auch aus der Stadterneuerung im Rahmen von Sanierungsumlegungen, gefragt.

Bei allen Bodenordnungsverfahren konnte wie in den Vorjahren die freiwillige Mitwirkung der Beteiligten einschließlich der Zielvorgaben aus der jeweiligen kommunalen Bodenpolitik erreicht werden. Einige Bodenordnungen haben sich jedoch im Berichtsjahr zeitlich durch schwierigere Verhandlungen mit Beteiligten verzögert, so dass das Ergebnis in dieser Sparte unter den Unternehmenszielen lag.

Sonstige Dienstleistungen

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau hat im Berichtsjahr zahlreiche Projekt- und Machbarkeitsstudien sowohl im Rahmen gesamtstädtischer Entwicklungskonzepte als auch grundstücksbezogen zur zukünftigen Nutzung, Umwidmung bzw. Vermarktung einschließlich städtebaulicher und immobilienwirtschaftlicher Kalkulationen erarbeitet.

Auch die qualifizierte Betreuung von städtebaulichen Wettbewerben wird weiterhin ein wichtiges Arbeitsfeld bleiben.

Die Auftraggeber erwarten dabei vom Unternehmen eine realistische Abwägung von Chancen und Risiken auch bei der Beurteilung des Nutzerpotenzials. Dabei sind seitens der öffentlichen Hand zunehmend integrierende Beteiligungsmodelle Privater und insbesondere Modelle des Public Private Partnership gefragt.

Immobilienmanagement

In 2007 wurde das Immobilienmanagement der Wüstenrot Haus- und Städtebau in den Bereichen Wohnungseigentums-, Miet- und Bestandsverwaltung weiterentwickelt und ausgebaut.

Mit insgesamt 9 106 Wohn- und Gewerbeeinheiten konnte erneut eine leichte Steigerung der verwalteten Einheiten gegenüber dem Vorjahr (8 783 Einheiten) erzielt werden. Dabei wurden in der Wohnungseigentumsverwaltung 8 037 Einheiten in 351 Wohnungseigentümergeinschaften, 161 Einheiten im Eigenbestand und 908 Einheiten in der Mietverwaltung bewirtschaftet.

Die zu den Kernaufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung gehörende Vorbereitung, Durchführung und Leitung der jährlichen Wohnungseigentümersammlungen wurde in allen Wohnungseigentümergeinschaften ebenso ordnungsgemäß absolviert wie die fristgerechte und transparente Erstellung der Hausgeldabrechnungen.

In der Miet- und Bestandsverwaltung wurden die im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglichen Mieterhöhungen durchgeführt und alle neuen Mietvertragsabschlüsse an die Veränderungen im Mietrecht, insbesondere aber an die aktuellen Entwicklungen zu den Schönheitsreparaturklauseln, angepasst.

Sowohl in der Wohnungseigentums- als auch in der Miet- und Bestandsverwaltung wurden die beschlossenen, vertraglich vereinbarten oder sonstigen erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Der in 2007 in Kraft getretenen Änderung des Wohneigentumsgesetzes, der umfangreichsten Novelle dieses Gesetzes seit seinem Inkrafttreten im Jahr 1951, konnte im Berichtsjahr reibungslos entsprochen werden. Durch Informationsschreiben wurden die Wohnungseigentümer umfassend informiert. In den Wohnungseigentümersammlungen wurde auf die geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen hingewiesen.

Auch die Erstellung der mit der Novellierung der Energieeinsparverordnung erforderlich gewordenen Energieausweise ist bereits in Auftrag gegeben worden. Darüber hinaus konnten verschiedene Förderprogramme des Bundes und der Länder zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden bei anstehenden Modernisierungsmaßnahmen einzelner Immobilien in Anspruch genommen werden.

Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens war im Berichtsjahr stabil, die Liquidität stets gesichert. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Kreditlinien stehen in ausreichender Höhe zur Verfügung, sie werden primär für Avale in Anspruch genommen, überwiegend zur Sicherung von Kaufpreiszahlungen entsprechend der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

Auf Grund der nahezu vollständigen Ausschüttung des Vorjahresgewinns hat sich das Eigenkapital in Höhe von 51,6 Millionen EUR nur unwesentlich verändert. Die Eigenkapitalquote stieg bei einer Bilanzsumme von 98,6 Millionen EUR auf 52,3 Prozent. Das Anlagevermögen entspricht mit 8,5 Millionen EUR in etwa dem des Vorjahres.

Nach dem Jahressteuergesetz 2008 hat eine pauschale Abgeltung vorhandener EK 02-Bestände für private Wohnungsunternehmen zu erfolgen. Eine entsprechende Steuerrückstellung wurde gebildet.

Das Umlaufvermögen besteht im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten. Durch Ausweitung der Bautätigkeit und dem Kauf eines bebauten Grundstückes in München erhöhte sich diese Position um 13,0 Millionen EUR. Die Finanzierung erfolgte hauptsächlich aus eigenen Mitteln und führte zu einem Rückgang bei den liquiden Mitteln um 12,9 Millionen EUR. Darüber hinaus wurden erstmals Bauspardarlehen und Kontokorrentkredite in Höhe von rund 2,4 Millionen EUR in Anspruch genommen.

Eine Erhöhung der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände resultieren im Wesentlichen aus der Aktivierung von Steuerforderungen.

Die gesetzlichen Vorschriften wurden bei der Bewertung des Anlage- und Umlaufvermögens beachtet. Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des voraussichtlichen Verpflichtungsbetrages angesetzt. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag, darin enthaltene Anzahlungen von den Kunden mit dem Zahlungsbetrag, angesetzt.

Das trotz schwieriger Märkte insgesamt sehr erfreuliche Jahresergebnis in Höhe von 4,3 Millionen EUR enthält steuerliche Effekte, insbesondere aus der pauschalen Abgeltung von E 02-Beständen.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich um 12,8 Millionen EUR auf 73,8 Millionen EUR. Während sich die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken um 13,9 Millionen EUR erhöhten, reduzierten sich die Erlöse aus Betreuungstätigkeit und die aus anderen Leistungen jeweils um 0,6 Millionen EUR.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen stiegen um 19,4 Millionen EUR, wobei sich die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 15,4 Millionen EUR und die für andere Lieferungen und Leistungen um 4,0 Millionen EUR erhöhten.

Der Personalaufwand stieg um 0,2 Millionen EUR auf 7,5 Millionen EUR. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 2,4 Millionen EUR rund 0,4 Millionen EUR über dem Vorjahreswert. Darüber hinaus sind die Aufwendungen für Altersvorsorge, auf Grund der Herabsetzung des Rechnungszinsfußes für die Ermittlung der Pensionsrückstellungen, in Höhe von 0,5 Millionen EUR beeinflusst. Das Finanzergebnis ging um 0,2 Millionen EUR auf 0,7 Millionen EUR zurück.

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 3,82 Millionen EUR, das entspricht 50 Prozent auf das gezeichnete Kapital, an die Gesellschafterin auszusütten.

Mit verbundenen Unternehmen und der Gesellschafterin bestehen Geschäftsbesorgungsverträge.

Zum 31. Dezember 2007 waren 116 Personen (112,16 in Dezimale) beschäftigt. Den Mitarbeitern standen die Sozialleistungen der Wüstenrot Bausparkasse AG sowie der Unterstützungskasse der Wüstenrot-Unternehmen e. V. zur Verfügung.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2007 eingetreten sind und eine andere Darstellung der Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage des Unternehmens erfordern hätten, sind nicht eingetreten.

Risikobericht

Risiken sind Bestandteil des täglichen Handelns und bedeuten insofern gleichzeitig Gefahr, aber auch Begleiterscheinung für unternehmerischen Erfolg. Der bewusste und kontrollierte Umgang mit Risiken ist der entscheidende Faktor zur Generierung von Wettbewerbsvorteilen, Wachstum und positiven Ergebnissen.

Ziel des Risikomanagementsystems der Wüstenrot Haus- und Städtebau ist es, das Verhältnis von Chancen und Risiken so im Gleichgewicht zu halten, dass die Existenz des Unternehmens zu keinem Zeitpunkt gefährdet, zugleich aber ein angemessener ökonomischer Ertrag ermöglicht wird. Nicht die völlige Vermeidung von Risiken, sondern der kontrollierte und bewusste Umgang mit ihnen steht im Zentrum des Systems.

Das Risikomanagement beinhaltet die Identifikation, Beurteilung, Steuerung, Überwachung und das Reporting der eingegangenen Risiken. Es orientiert sich neben den bestehenden gesetzlichen Regelungen insbesondere an den innerhalb des W&W-Konzerns geltenden Risikostandards, die durch das übergeordnete Konzernrisikomanagement einheitlich vorgezeichnet sind.

Auf Grund der Betriebsgröße der Wüstenrot Haus- und Städtebau ist gewährleistet, dass alle vorhandenen Risiken der Geschäftsführung unmittelbar kommuniziert werden.

Wesentliche Bestandteile des Risikomanagements sind ausgehend von der Geschäftsstrategie, die den mittel- und langfristigen Handlungsrahmen absteckt, insbesondere Wirtschafts- und Finanzpläne, Zwischenbilanzen und die vierteljährliche Berichterstattung an die Organe und Gremien des Unternehmens.

Zur frühzeitigen Erkennung von Risiken und zum Umgang mit Risiken werden die eingesetzten Kontroll- und Steuerungsinstrumente laufend weiterentwickelt und ergänzt.

Einen wesentlichen Aspekt des Risikomanagements bildet die Einschätzung des Gefährdungspotenzials hinsichtlich der Einzelrisiken, aber auch deren Kumulation bzw. Wechselwirkung.

Als Unternehmen des Immobiliensektors stehen Absatz- und Produktrisiken im Vordergrund des Interesses und finden in der regelmäßigen Risikoberichterstattung des Unternehmens eine angemessene Würdigung.

Sowohl im städtebaulichen als auch im immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungsbereich ist hierbei von einer überschaubaren Risikokulisse auszugehen.

Die öffentlichen Förderprogramme für städtebauliche Aufgaben sind perspektivisch gesehen gut. Die Dienstleistungsaufträge der Wüstenrot Haus- und Städtebau sind breit gestreut, zeitlich versetzt und überwiegend längerfristig ausgerichtet.

Bei anhaltendem Trend zu Vergütungen der Dienstleistungen insbesondere im Stadterneuerungsbereich nach Zeitaufwand und bei nach wie vor hohem Konkurrenzdruck sind die Ertragskalkulationen im Dienstleistungsbereich des Unternehmens eng, jedoch auf Grund der überwiegend öffentlichen Auftraggeberstruktur mit keinerlei Forderungsausfallrisiken belegt. Der Auftragsbestand im Leistungsbereich Bodenordnung und Erschließung ist zufrieden stellend.

Absatz- und Produktrisiken im Bauträgerbereich liegen vor allem in der Überschreitung der geplanten Kosten und Termine sowie in der Verschlechterung der Absatzsituation. In der Regel werden baureife Grundstücke erworben. Im Vorfeld erstellte Marktanalysen lassen erkennen, inwieweit Risiken mit möglichen Investitionen verbunden sind. Ein durchgängiges Projektcontrolling ermöglicht zeitnahe Reaktionen auf auftretende Risiken. Überschaubare Projektgrößen und grundsätzlich angemessene Verkaufsstände bei Baubeginn minimieren die wirtschaftlichen und Vermarktungsrisiken bei den einzelnen Projekten und damit des gesamten Bauprogramms.

Durch die Vergabe von Planungs- und Überwachungsleistungen an Architekten und Ingenieure werden Haftungsrisiken verlagert. Darüber hinaus werden Risiken und Schadensfälle durch Versicherungen und standardisierte Verträge minimiert bzw. ausgeschlossen.

Forderungsausfallrisiken bestehen im Bereich der Miet- und Honorarforderungen aus dem Immobilienmanagement. Ausfälle in diesen Positionen sind jedoch auf Grund der Betragshöhen und hohen Granularität des Geschäftes zu vernachlässigen.

Risiken durch unerwartete Veränderungen von Geld- und Kapitalmarktparametern können auf Grund der Kapitalstruktur, die durch eine annähernd vollständige Finanzierung aus eigenen Mitteln geprägt ist, ausgeschlossen werden.

Getätigte Kapitalanlagen dienen der Anlage vorübergehend nicht benötigter Mittel. Da diese Mittel im Rahmen einer jederzeitigen Zahlungsfähigkeit als flüssige Mittel vorgehalten werden, handelt es sich in erster Linie um täglich fällige Anlagen, kurz laufende Festgelder und Bausparguthaben. Derivative Finanzgeschäfte, Geschäfte in Wertpapieren oder fremder Währung bestehen bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau nicht. Sensitivitäten gegenüber Zinsänderungsrisiken spielen damit auch bei der Kapitalanlage der Wüstenrot Haus- und Städtebau keine Rolle.

Im Rahmen von geschäftspolitischen Entscheidungen mit erheblicher Tragweite werden fachliche Beratungen in Anspruch genommen. Insbesondere werden durch Rechtsberatung in vor- und nachprozessualen Fragen bestehende rechtliche Risiken auf ein Mindestmaß reduziert.

Wesentliche Risiken in Datenverarbeitungssystemen und beim Personal sind zurzeit nicht erkennbar.

Insgesamt liegen bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau keine bestandsgefährdenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Ausblick 2008: Kaufkraft stimuliert Konsum

Das für 2008 zunächst von führenden Wirtschaftsforschungsinstituten erwartete weltweite konjunkturelle Wachstum wird nach Auffassung der Experten nicht zuletzt durch die von der US-amerikanischen Immobilienkrise ausgelösten Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten deutlich gebremst. Dies wirkt sich auch auf Deutschland aus. Die Mehrheit der Forschungsinstitute und Analysten geht von einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts im Bereich von 1,5 Prozent aus. Trotz des etwas niedrigeren Wirtschaftswachstums im Vergleich zu den Vorjahren dürfte 2008 die positive Arbeitsmarktentwicklung im Grundsatz anhalten, so dass mit einem Rückgang der jahresdurchschnittlichen Arbeitslosenrate in Deutschland bis in den Bereich von 8 Prozent zu rechnen ist.

Gebremst werden könnte im laufenden Jahr das wirtschaftliche Wachstum in Deutschland auch vom Ölpreis und der Euro-Aufwertung. Die wachsende Beschäftigung, höhere Tariflohnabschlüsse und der damit einhergehende Zuwachs an Kaufkraft bei den privaten Haushalten wird aber laut Wirtschaftsforschern den Konsum stimulieren und damit die Konjunktur stützen. Dabei ist nur eine geringe Veränderung der Sparquote zu erwarten, die sich weiter nahe der 10,5 Prozent-Marke des verfügbaren Einkommens bewegen sollte.

Wohnungsbau stabil

Der Wohnungsbau dürfte sich 2008 stabil entwickeln, im 10-Jahres-Vergleich aber weiterhin auf niedrigem Niveau bleiben. Das ifo-Institut rechnet auf Grund der stark rückläufigen Wohnungsbaugenehmigungen mit einem weiteren Rückgang der Wohnungsbaufertigstellungen in 2008. Stabilisierender Faktor bleibt das Modernisierungs- und Ausbausegment. Profitieren wird das Marktsegment von den Auswirkungen des

Klimawandels, der sich in einer erhöhten Nachfrage nach energetischen Gebäudesanierungen bei Hauseigentümern niederschlagen wird.

Positive Impulse für die Wohnungsnachfrage erwarten Experten von der verbesserten Einbeziehung des Wohneigentums in die geförderte Altersvorsorge, die voraussichtlich Mitte des Jahres von der Bundesregierung verabschiedet werden soll.

Stadterneuerung mit guter Perspektive

Insgesamt zeigen sich für die Stadterneuerung erfreuliche Perspektiven auf europäischer Ebene, Bundes- und Landesebene, u. a. durch die 2008 neu hinzu kommenden Programme und die stabile Förderkulisse.

Voraussichtliche Entwicklung der Wüstenrot Haus- und Städtebau

Die Geschäftstätigkeit der Wüstenrot Haus- und Städtebau wird sich in den nächsten beiden Jahren auf dem Niveau des Berichtsjahres bewegen. Sowohl für das Jahr 2008 als auch für das Jahr 2009 werden stabile Jahresüberschüsse erwartet. Hierzu werden alle Geschäftssegmente mit positiven Spartenergebnissen beitragen.

Das Unternehmen verfügt über die nötigen Finanzmittel, um auch die in den Geschäftsjahren 2008 und 2009 vorgesehenen Aktivitäten durchzuführen.

Bautätigkeit

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erreichten die Preise für Bauleistungen Höchstmarken. Im Wohnungsbau stiegen binnen Jahresfrist die Vergütungen für Verglasungs- und Dämmarbeiten im zweistelligen Prozentbereich und auch alle

übrigen Gewerke verzeichneten zum Teil erhebliche Steigerungen. Gründe für die Erhöhungen waren unter anderem höhere Material- und Energiepreise sowie die zu Jahresbeginn 2007 gestiegene Umsatzsteuer. Zugleich war und ist auf Bundesebene ein deutlicher Rückgang der Baugenehmigungen bei Ein- und Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen.

Vor diesem Hintergrund erwarten wir, dass die Baupreissteigerungen im Wohnungsbau ihren Zenit überschritten haben und die Preise im Laufe des Jahres 2008 wieder moderat nach unten tendieren werden.

In einem bundesweit sehr differenzierten Wohnungsmarkt bestehen in den von uns bearbeiteten regionalen und lokalen Teilmärkten unverändert Nachfragepotenziale, die wir bei stabilen Verkaufspreisen mit attraktiven Angeboten bei zugleich interessanten Margen bedienen werden.

Wir sind überzeugt, dass der von uns eingeschlagene Weg unter dem Leitbild „Wohnen – zurück in die Stadt“ im Hinblick auf die demografische Entwicklung und unter Beachtung der regionalen wirtschaftlichen Veränderungen mit unseren Bauprodukten richtig und weiterhin erfolgreich ist. Insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Erfordernisse in der Bauweise, der Realisierung moderner Energiekonzepte wie Erdwärme bis hin zum Passivhausstandard, gehen wir von der Schaffung neuer und zukunftsfähiger Angebote aus, die den Bedürfnissen und Ansprüchen breiter Käuferschichten gerecht werden.

Für 2008/2009 planen wir auf dieser Basis ein Neubauprogramm von rund 500 Einheiten, wobei 90 Prozent auf Projekte mit Eigentumswohnungen und 10 Prozent auf Projekte mit Eigenheimen entfallen.

Die Bautätigkeit 2008 ist mit dem vorhandenen Grundstücksbestand gesichert und umfasst bis zu 250 Wohneinheiten, die angepasst an die jeweilige Marktsituation umgesetzt werden.

Für die nächsten beiden Jahre planen wir steigende Verkaufsumsätze basierend auf einem breiten und innovativen Angebot in wirtschaftlich starken Regionen Deutschlands.

Städtebauliche Dienstleistungen

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau wird auch zukünftig umfassende Leistungen bei der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung der Städte und Gemeinden, vorrangig in Baden-Württemberg und Sachsen, erbringen. Wir setzen dabei nach wie vor auf die fortlaufende finanzielle Unterstützung der städtebaulichen Maßnahmen durch Bund, Länder und Kommunen.

Die Bereitstellung der Städtebauförderungsmittel des Bundes, ergänzt um die in 2008 neu hinzukommenden Programme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und „Investitionspakt zur energetischen Erneuerung sozialer Infrastruktur“ sowie die von den Ländern und Kommunen eingestellten Komplementärmittel lassen für das Unternehmen eine Absicherung des Auftragsbestandes im Leistungsbereich Stadterneuerung erwarten.

Die positiven Entwicklungen auf europäischer Ebene verfolgen wir intensiv, insbesondere im Hinblick auf eine Erweiterung der Projekte durch eine erfolgreiche Fortsetzung des im Frühjahr 2008 auslaufenden und von uns betreuten Projektes ADHOC, das sich mit der angepassten Entwicklung von historischen Alt- und Innenstädten befasst.

Das Honorarvolumen im Geschäftsfeld Stadterneuerung ist für die kommenden Jahre gesichert. Für 2008 und 2009 wird mit einem stabilen Spätergebnis auf hohem Niveau gerechnet.

Die Nachfrage nach den Leistungen des Unternehmens als Maßnahmenträger für Bodenordnungen und als unternehmerischer Erschließungsträger hat sich auch auf Grund unseres erweiterten Leistungsbildes trotz einer sich abzeichnenden Markttege positiv entwickelt.

Auf Grund bestehender Auftragsverhältnisse und der zeitlichen Abwicklung der anstehenden Maßnahmen wird für die Jahre 2008 und 2009 mit Steigerungen gegenüber dem Ergebnis 2007 im Bereich der Bodenordnung und Erschließung gerechnet.

Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen

Bei der Baubetreuung bzw. Projektsteuerung und den Sozialbauten besteht angesichts des Auftragseingangs und der Akquisitionsansätze eine gesicherte Auslastung.

Im Bereich Immobilienmanagement ist der im Berichtsjahr zu verzeichnende positive Auftragszugang auch in den kommenden Jahren fort zu setzen. Hierbei steht eine weitere Optimierung von Kosten und Ertrag im Vordergrund.

Bilanz zum 31. Dezember 2007

Aktiva		31.12.2007	31.12.2006
	EUR	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	54 288,02		98
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6 746 416,48		6 909
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	383 403,08		350
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	377 102,08		375
	7 506 921,64		7 634
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	831 074,69		831
2. Sonstige Ausleihungen	155 350,23		262
	986 424,92		1 093
		8 547 634,58	8 825
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	20 398 295,13		18 340
2. Bauvorbereitungskosten	1 781 321,34		1 723
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	41 229 312,60		40 289
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	7 840 427,56		84
5. Unfertige Leistungen	5 903 908,05		3 163
6. Geleistete Anzahlungen	1 717 010,—		2 268
	78 870 274,68		65 867

Passiva		31.12.2007	31.12.2006
	EUR	EUR	TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	7 640 000,—		7 640
II. Kapitalrücklage	2.811.285,76		2 811
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3 820 000,—		3 820
2. Bauerneuerungsrücklage	3 200 732,04		3 201
3. Andere Gewinnrücklagen	29 000 000,—		29.000
	36 020 732,04		36.021
IV. Gewinnvortrag	855 440,41		
V. Jahresüberschuss	4 272 439,65		
VI. Bilanzgewinn	—		4 293
		51 599 897,86	50 765
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	380 405,—		345
2. Steuerrückstellungen	2 352 169,—		2 983
3. Sonstige Rückstellungen	16 695 130,20		17 868
		19 427 704,20	21 196
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2 373 658,05		33
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr: EUR 843 180,53			(—)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3 818 668,20		2 943
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr: EUR 3 818 668,20			(2 943)
3. Erhaltene Anzahlungen	17 701 652,53		20 336
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr: EUR 17 701 652,53			(20 336)

Aktiva Fortsetzung						31.12.2007	31.12.2006
				EUR		EUR	TEUR
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1.	Forderungen aus Vermietung			3 977,26			43
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	EUR	—				(—)
2.	Forderungen aus Grundstücksverkäufen			2 387 490,72			2.207
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	EUR	—				(—)
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit			2.082.313,32			2.452
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	EUR	—				(—)
4.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen			265.272,01			48
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	EUR	—				(—)
5.	Sonstige Vermögensgegenstände			2.803.830,78			1.866
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	EUR	—				(—)
				7 542 884,09			6.616
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben							
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			3 688 374,05			11.191
2.	Bausparguthaben			—			5 375
				3 688 374,05			16 566
						90 101 532,82	89 049
Summe der Aktiva						98 649 167,40	97 874
Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch						303 974 731,71	292 952
Treuhandvermögen aus Baubetreuung						427 568,44	477

Passiva Fortsetzung		31.12.2007	31.12.2006
		EUR	TEUR
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		5 706,72	2
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	EUR 5 706,72		(2)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 691 921,55	1 838
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	EUR 2 691 921,55		(1 838)
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1 018 577,89	748
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	EUR 1 018 577,89		(748)
7. Sonstige Verbindlichkeiten		11 380,40	13
davon aus Steuern:	EUR –		(–)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	EUR –		(–)
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	EUR 11 380,40		(13)
		27 621 565,34	25 913
Summe der Passiva		98 649 167,40	97 874
Treuhandverbindlichkeiten nach dem Baugesetzbuch		303 974 731,71	292 952
Treuhandverbindlichkeiten aus Baubetreuung		427 568,44	477
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften		–	–
davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(–)	(–)
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		58 594 304,03	72 826
davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(8 438 720,91)	(9 821)

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

		2007	2006
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1 056 049,56		918
b) aus Verkauf von Grundstücken	60 850 996,33		47 001
c) aus Betreuungstätigkeit	5 399 469,14		6 008
d) aus anderen Leistungen	6 447 826,31		7 024
	73 754 341,34		60 951
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen			
	11 495 976,45		5 427
3. Sonstige betriebliche Erträge	5 815 898,76		6 465
		91 066 216,55	72 843
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	366 494,98		431
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	64 660 846,33		49 208
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9 347 930,06		5 377
	74 375 271,37		55 016
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5 552 865,87		5 518
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1 990 112,25		1 844
davon für Altersversorgung:	EUR 1 008 665,22		856
	7 542 978,12		7 362
6. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	310.650,68		326
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.360.438,70		1 977
		84 589 338,87	64 681
Zwischensumme:		6 476 877,68	8 162

		2007	2006
	EUR	EUR	TEUR
	Übertrag:	6 476 877,68	8 162
8. Erträge aus Beteiligungen		107 371,30	207
davon aus verbundenen Unternehmen:	EUR 107 371,30		(207)
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		10 196,70	12
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		787 040,61	1 005
davon aus verbundenen Unternehmen:	EUR 727 839,48		(919)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		210 410,09	326
davon an verbundene Unternehmen:	EUR 74 860,69		(43)
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		7 171 076,20	9 060
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2 826 434,41	5 479
14. Sonstige Steuern		72 202,14	13
15. Jahresüberschuss		4 272 439,65	3 568
16. Gewinnvortrag		855 440,41	725
17. Bilanzgewinn		5 127 880,06	4 293

Anhang

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist nach § 267 HGB Absatz 2 und 3 eine große Kapitalgesellschaft. Die Bilanzierung wird nach § 242 ff. HGB vorgenommen. Für die Bilanzierung wird das Formblatt VO für Wohnungsunternehmen angewandt.

Die Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden beibehalten.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen aktiviert.

Die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsgebäude erfolgten unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 67 Jahren bei Anschaffungen vor 2001. Bei Anschaffungen ab 2001 wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt. Im Übrigen sind die Abschreibungen planmäßig nach der linearen bzw. degressiven Methode zu steuerlich zulässigen Höchstsätzen ermittelt worden.

Die Gegenstände des Finanzanlagevermögens sind zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen bilanziert bzw. mit dem Barwert angesetzt.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. In die Herstellungskosten wurden neben den Einzelkosten auch angemessene Teile der notwendigen Gemeinkosten einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bzw. zu Anschaffungskosten aktiviert, wobei bei den Forde-

rungen erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden. Dem allgemeinen Kredit- und Einziehungsrisko wurde durch eine angemessene Pauschalwertberichtigung auf Forderungen ausreichend Rechnung getragen.

Die Dotierung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgte zum versicherungsmathematischen Teilwert auf der Basis der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 5 Prozent (Vorjahr: 5,5 Prozent).

Mit Vertrag vom Dezember 1999 hat die Wüstenrot & Württembergische AG den Schuldbeitritt mit Erfüllungsübernahme zu den Pensionsverpflichtungen der Hausbau Wüstenrot GmbH (jetzt WHS) gegen Leistung einer einmaligen Ausgleichszahlung in Höhe des damaligen Teilwerts erklärt. Auf Grund dieser Gestaltung werden die Pensionsverpflichtungen mit dem Erfüllungsanspruch verrechnet und nicht mehr gesondert ausgewiesen.

Im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen wurden bei der Obergesellschaft entstandene Belastungen aus Altersversorgung von uns ausgeglichen.

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des voraussichtlichen Verpflichtungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag, darin enthaltene Anzahlungen von Kunden mit dem Zahlungsbetrag angesetzt.

Angaben zu Einzelposten der Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Die Darstellung des Anlagevermögens gemäß § 268 Abs. 2 HGB ist in folgendem Anlagespiegel wiedergegeben.

Anlagespiegel	Immaterielle Vermögensgegenstände	Immaterielle Vermögensgegenstände	Sachanlagen	Sachanlagen	Sachanlagen	Finanzanlagen	Finanzanlagen
in EUR	EDV- Software	Geleistete Anzahlungen	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Anteile an verbundenen Unternehmen	Sonstige Ausleihungen
Stand 1.1.2007							
Anschaffungs- und Herstellungskosten	913 676,84	—	8 542 496,88	1 088 736,95	1 597 980,38	907 575,43	262 350,88
Zugänge 2007	4 927,01	—	123 522,77	45 555,37	149 132,55	224,87	24 529,62
Abgänge 2007	—	—	256 812,37	—	64 924,35	—	131 530,27
Stand 31.12.2007							
Anschaffungs- und Herstellungskosten	918 603,85	—	8 409 207,28	1 134 292,32	1 682 188,58	907 800,30	155 350,23
Abschreibungen							
gesamt	864 315,83	—	1 662 790,80	750 889,24	1 305 086,50	76 725,61	—
Abschreibungen 2007	48 252,01	—	104 201,60	11 881,91	146 315,16	—	—
Buchwert 31.12.2007	54 288,02	—	6 746 416,48	383 403,08	377 102,08	831 074,69	155 350,23
Buchwert 31.12.2006	97 613,02	—	6 908 564,12	349 729,62	375 313,08	830 849,82	262 350,88

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten den hundertprozentigen Anteil an der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 12-14, 71638 Ludwigsburg (Buchwert: 828 518,23 EUR). Das Eigenkapital beträgt 2 424 460,85 EUR (Vorjahr 2 338 973,47 EUR). Der vorläufige Jahresüberschuss der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH für das Geschäftsjahr 2007 beträgt 192 633,81 EUR (Vorjahr 585 177,15 EUR).

Darüber hinaus besteht ein vierprozentiger Anteil an der Wüstenrot Immobilien GmbH, Im Tambour 2, 71638 Ludwigsburg (Buchwert: 2 556,46 EUR). Das Eigenkapital beträgt 1 898 084,81 EUR (Vorjahr 1 357 020,29 EUR).

Der vorläufige Jahresüberschuss der Wüstenrot Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr 2007 beträgt 541 064,52 EUR (Vorjahr 126 275,83 EUR).

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken besteht ein Abschlag aus verlustfreier Bewertung in Höhe von 0,6 Millionen EUR.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden nicht.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden 1,2 Millionen EUR für Inkassotätigkeit aus Erschließungsmaßnahmen aufgeführt.

Flüssige Mittel

In dieser Position sind Kontokorrentkonten bei Kreditinstituten in Höhe von 3,7 Millionen EUR enthalten.

Passiva

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 16,7 Millionen EUR bestehen im Wesentlichen für Abwicklungsrisiken bei Bau- und Sanierungsvorhaben, noch anfallende Kosten, Abschluss- und Treueprämien, Vorruhestandsverpflichtungen sowie sonstige latente Risiken.

Die Verbindlichkeiten sind von 25,9 Millionen EUR auf 27,6 Millionen EUR gestiegen. Mit 17,7 Millionen EUR sind die erhaltenen Anzahlungen für Bau- und Erschließungsmaßnahmen der wichtigste Posten. Darüber hinaus bestehen Verbindlichkeiten gegenüber der Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank in Höhe von 0,7 Millionen EUR sowie Bauspardarlehen gegenüber der Wüstenrot Bausparkasse AG in Höhe von 1,7 Millionen EUR. Sämtliche Bauspardarlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert. Bauspardarlehen von insgesamt 922 511,57 EUR haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Weitere grundpfandrechtlich gesicherte Verbindlichkeiten bestehen nicht. Gegenüber der Gesellschafterin W&W AG bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von 1,0 Millionen EUR.

Bilanzvermerke

Nachrichtlich sind Verbindlichkeiten und Forderungen aus Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch mit 303 975 Tausend EUR und aus der Baubetreuung mit 428 Tausend EUR ausgewiesen. Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten sind in Höhe von 58 594 Tausend EUR ausgewiesen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Pensionsverpflichtungen der WHS, zu denen die W&W AG den Schuldbeitritt mit Erfüllungsübernahme erklärt hat, bestehen zum 31. Dezember 2007 in Höhe von 9 795 916 EUR. Auf Grund dieser Gestaltung werden die Pensionsverpflichtungen mit dem Erfüllungsanspruch verrechnet und nicht mehr gesondert ausgewiesen.

Für die begonnenen Bauvorhaben einschließlich abgeschlossener, aber noch nicht zu bilanzierender Grunderwerbe fallen nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2007 noch rund 35,5 Millionen EUR Anschaffungs- und Herstellungskosten an.

Sonstige Angaben

Konzernverhältnisse

Die Wüstenrot Holding AG, Ludwigsburg hält die Mehrheit an der Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart, in deren Konzernabschluss unsere Gesellschaft einbezogen ist.

Der Konzernabschluss der Wüstenrot Holding AG sowie der Teilkonzernabschluss der Wüstenrot & Württembergische AG werden im Elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Gewinn- und Verlustrechnung

Gliederung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der WHS betragen 73,8 Millionen EUR. Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt: 1,1 Millionen EUR aus der Hausbewirtschaftung, 60,9 Millionen EUR aus Verkäufen von Grundstücken, 5,4 Millionen EUR aus Betreuungstätigkeiten und 6,4 Millionen EUR aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Die periodenfremden Aufwendungen betragen insgesamt 101 Tausend EUR und betreffen im Wesentlichen Baukosten für frühere Jahre, die 2007 unter Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke erscheinen, Ausbuchungen von Mietforderungen sowie Zuführungen zu den Rückstellungen für langfristige Verträge. Die periodenfremden Erträge von 31 Tausend EUR resultieren im Wesentlichen aus Hausgeldabrechnungen und Erstattungen von Auslagen aus früheren Jahren. Erträge von 4 745 Tausend EUR stammen aus Auflösung von Rückstellungen.

Mitglieder der Organe

Aufsichtsrat

Matthias Lechner
(Vorsitzender)

Vorsitzender des Vorstands
Wüstenrot Bausparkasse AG
Ludwigsburg

Dr. Edmund Schwake (bis 1. März 2007)
(Stv. Vorsitzender)

Stv. Vorsitzender des Vorstands
Wüstenrot & Württembergische AG
Stuttgart

Klaus Betz
(bis 1. März 2007)

Leiter Immobilien
Württembergische Lebensversicherung AG
Stuttgart

Klaus Peter Frohmüller
(Stv. Vorsitzender ab 14. März 2007)

Mitglied des Vorstands
Wüstenrot & Württembergische AG
Stuttgart

Frank Weber
(ab 1. März 2007)

Abteilungsleiter
Konzernentwicklung und Kommunikation
Wüstenrot & Württembergische AG
Stuttgart

Geschäftsführung

Sieghart Gärtling
(bis 31. Dezember 2007)

Gerhard Petermann
(ab 1. Januar 2008)

Peter Söntges

Die Leistungen an frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen beliefen sich auf 257 Tausend EUR.

An die Aufsichtsräte der WHS wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Zahlungen geleistet.

Für laufende Pensionen und Anwartschaften aus Pensionen früherer Mitglieder des Geschäfts-führungsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen Rückstellungen in Höhe von 2 630 Tausend EUR.

Anzahl der Mitarbeiter

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter	2007
Kaufmännische Mitarbeiter	96,0
Technische Mitarbeiter	5,0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	
Hauswarte etc.	2,0
	103,0

Vorschlag über die Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 3 820 000,- EUR, das entspricht 50 Prozent auf das gezeichnete Kapital, an die Gesellschafterin auszusütten. Der nach der Ausschüttung verbleibende Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Ludwigsburg, den 4. Februar 2008

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Gerhard Petermann



Peter Söntges

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführer sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 14. März 2008

PricewaterhouseCoopers

Aktiengesellschaft

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Reinhard Knüdeler
Wirtschaftsprüfer



ppa. Thomas Apitzsch
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH konnte im Geschäftsjahr 2007 wieder an das erfreuliche Ergebnis des Vorjahres anknüpfen. Trotz eines teilweise schwierigen wirtschaftlichen Umfelds leisteten alle Sparten der Gesellschaft hierzu zufrieden stellende Beiträge.

Der Aufsichtsrat der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, der sich seit 1. März 2007 aus drei Mitgliedern zusammensetzt, befasste sich im vergangenen Jahr in zwei schriftlich vorbereiteten Sitzungen eingehend mit der Entwicklung der Gesellschaft und wurde von der Geschäftsführung stets aktuell und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und des Risikomanagements schriftlich und mündlich unterrichtet. Die Geschäftsführung ist ihren gegenüber dem Aufsichtsrat bestehenden gesetzlichen und statutarischen Informationspflichten in vollem Umfang nachgekommen.

Sämtliche nach den Regularien der Gesellschaft zustimmungspflichtigen Maßnahmen wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt, wobei auf folgende besonders wichtige Themen hingewiesen werden soll:

Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit der Lage und der Geschäftsentwicklung der Beteiligungsgesellschaften und der Intensivierung der Vertriebszusammenarbeit mit der Wüstenrot Immobilien GmbH und dem Außendienst der Wüstenrot Bausparkasse AG.

Ein weiteres Thema war das Projekt zur konzernweiten Verbesserung der Corporate Governance, in dessen Rahmen der Gesellschaftsvertrag und die Geschäftsordnungen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH sowie der übrigen strategischen Konzerngesellschaften neu gefasst und an die Regularien der Wüstenrot & Württembergische AG weitgehend angeglichen wurden.

Über die gemäß § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung erfolgte Prüfung der Gesellschaft

durch die PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, wurde der Aufsichtsrat informiert und darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Prüfung keine Verstöße offengelegt und somit keine Beanstandungen ergeben hatte.

Den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 sowie den Lagebericht hat der Aufsichtsrat eingehend geprüft. Jahresabschluss und Lagebericht sind vollständig und stimmen mit den Einschätzungen der Geschäftsführung in den dem Aufsichtsrat erteilten Berichten überein. Der Vorschlag der Geschäftsführung zur Verwendung des Ergebnisses entspricht einer konsequenten Bilanzpolitik unter Berücksichtigung der Liquiditätslage und der geplanten Investitionen der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat schließt sich daher dem Vorschlag der Geschäftsführung an.

Die vom Aufsichtsrat zum Abschlussprüfer bestellte PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 und den Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfungen hat die Prüfungsgesellschaft dem Aufsichtsrat schriftlich und mündlich berichtet. Der Prüfungsbericht ist jedem Mitglied des Aufsichtsrats zugegangen. Die Prüfungsgesellschaft stand darüber hinaus für Fragen sowohl in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 14. April 2008 als auch in der Vorbereitungszeit der Sitzung zur Verfügung. Der vorgelegte Prüfungsbericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen des § 321 HGB und wurde vom Aufsichtsrat im Rahmen seiner eigenen Abschlussprüfung berücksichtigt.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen und hat in seiner Sitzung vom 14. April 2008 den von der

Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss gebilligt.

Dr. Edmund Schwake und Klaus Betz sind mit Wirkung zum 1. März 2007 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Beiden Herren gilt der Dank des Aufsichtsrats für die erfolgreiche Arbeit im Interesse der Gesellschaft. Frank Weber ist zum 1. März 2007 in den Aufsichtsrat gewählt worden. Zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats ist Klaus Peter Frohmüller mit Wirkung zum 14. März 2007 gewählt worden.

Aus der Geschäftsführung ist Sieghart Gärtling altershalber zum 31. Dezember 2007 ausgeschieden. Zu dessen Nachfolger ist Gerhard Petermann zum 1. Januar 2008 als Geschäftsführer bestellt worden.

Anzeigepflichtige Interessenskonflikte hat es im Jahr 2007 nicht gegeben.

Das vergangene Jahr hat für Management und Belegschaft verschiedene Veränderungen aber auch neue Erfolge mit sich gebracht. Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren persönlichen Einsatz und ihren Beitrag zur Erreichung der gemeinsamen Ziele.

Ludwigsburg, 14. April 2008

Der Aufsichtsrat



Matthias Lechner
Vorsitzender

Zugehörigkeit zu Fachverbänden

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist Mitglied folgender Fachverbände, wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Institutionen:

Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., Stuttgart

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger, Bundesarbeitsgemeinschaft im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

Arbeitsgemeinschaft der Sanierungsträger Baden-Württemberg, Stuttgart

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln

vhw-Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V., Berlin

ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen, Berlin

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V., Bietigheim-Bissingen

Bundesstiftung Baukultur Förderverein, Berlin

Anschriften

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Hohenzollernstraße 12 – 14

71638 Ludwigsburg

Postanschrift: 71630 Ludwigsburg

Telefon 07141 149-0

Telefax 07141 149-100

www.wuestenrot.de

E-Mail: whs@wuestenrot.de

Geschäftsstelle Düsseldorf

Grunerstraße 133

40239 Düsseldorf

Telefon 0211 17727-0

Telefax 0211 17727-27

E-Mail: whs.duesseldorf@wuestenrot.de

Geschäftsstelle Frankfurt am Main

Gutleutstraße 163 – 167

60327 Frankfurt am Main

Telefon 069 913318-0

Telefax 069 913318-30

E-Mail: whs.frankfurt@wuestenrot.de

Geschäftsstelle München

Kapuzinerstraße 9

80337 München

Telefon 089 5906809-0

Telefax 089 5906809-10

E-Mail: whs.muenchen@wuestenrot.de

Geschäftsstelle Dresden

Königsbrücker Straße 31 – 33

01099 Dresden

Telefon 0351 80828-0

Telefax 0351 8023895

E-Mail: whs.dresden@wuestenrot.de

W&W-Gruppe

Wüstenrot & Württembergische AG

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-1334
www.ww-ag.com

Geschäftsfeld BausparBank

Wüstenrot Bausparkasse AG

Hohenzollernstraße 46, 71638 Ludwigsburg
Telefon 07141 16-1, Telefax 07141 16-3637
www.wuestenrot.de

Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank

Hohenzollernstraße 46, 71638 Ludwigsburg
Telefon 07141 16-1, Telefax 07141 16-4091
www.wuestenrot.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Hohenzollernstraße 12 – 14, 71638 Ludwigsburg
Telefon 07141 149-0, Telefax 07141 149-100
www.wuestenrot.de

Geschäftsfeld Versicherung

Württembergische Lebensversicherung AG

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-2520
www.wuerttembergische.de

Württembergische Versicherung AG

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-2520
www.wuerttembergische.de

Württembergische Krankenversicherung AG

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-2520
www.wuerttembergische.de

Allgemeine Rentenanstalt Pensionskasse AG

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-2520
www.wuerttembergische.de

Karlsruher Lebensversicherung AG

Friedrich-Scholl-Platz, 76137 Karlsruhe
Telefon 0721 353-0, Telefax 0721 353-4939
www.karlsruher.de

Service-Funktionen

W&W Asset Management GmbH

Königstraße 38, 70173 Stuttgart
Telefon 01803 1155-00, Telefax 01803 1155-05
www.wuestenrot.de/investment
www.wuerttembergische.de/investment

W&W Informatik GmbH

Im Tambour 6, 71638 Ludwigsburg
Telefon 07141 16-1, Telefax 07141 16-3637
www.ww-informatik.de

Ausland

Irland

W & W Advisory Dublin Limited
34 Molesworth Street, IRL-Dublin 2

W & W Asset Management Dublin Ltd.
34 Molesworth Street, IRL-Dublin 2

Luxemburg

Wüstenrot Bausparkasse AG
Niederlassung Luxemburg
33, Parc d'Activité Syrdall, L-5365 Munsbach

W & W Asset Management GmbH

c/o Dexia Banque Internationale
à Luxembourg S.A.,
69, Route d'Esch, L-1470 Luxembourg

Tschechische Republik

Wüstenrot stavební spořitelna a.s.
Janáčkovo nábřeží 41, CZ-15021 Praha 5

Wüstenrot hypoteční banka a.s.
nám. Kinských 2/602, CZ-15000 Praha 5

Wüstenrot životní pojišťovna a.s.
nám. Kinských 2/602, CZ-15000 Praha 5

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Hohenzollernstraße 12-14

71638 Ludwigsburg

Postanschrift: 71630 Ludwigsburg

Telefon: 07141 149-0

Telefax: 07141 149-100

Internet: www.wuestenrot.de

E-Mail: whs@wuestenrot.de

Konzernentwicklung
und Kommunikation

Telefon: 0711 662-4035

Telefax: 0711 662-4091

E-Mail: kk@ww-ag.com