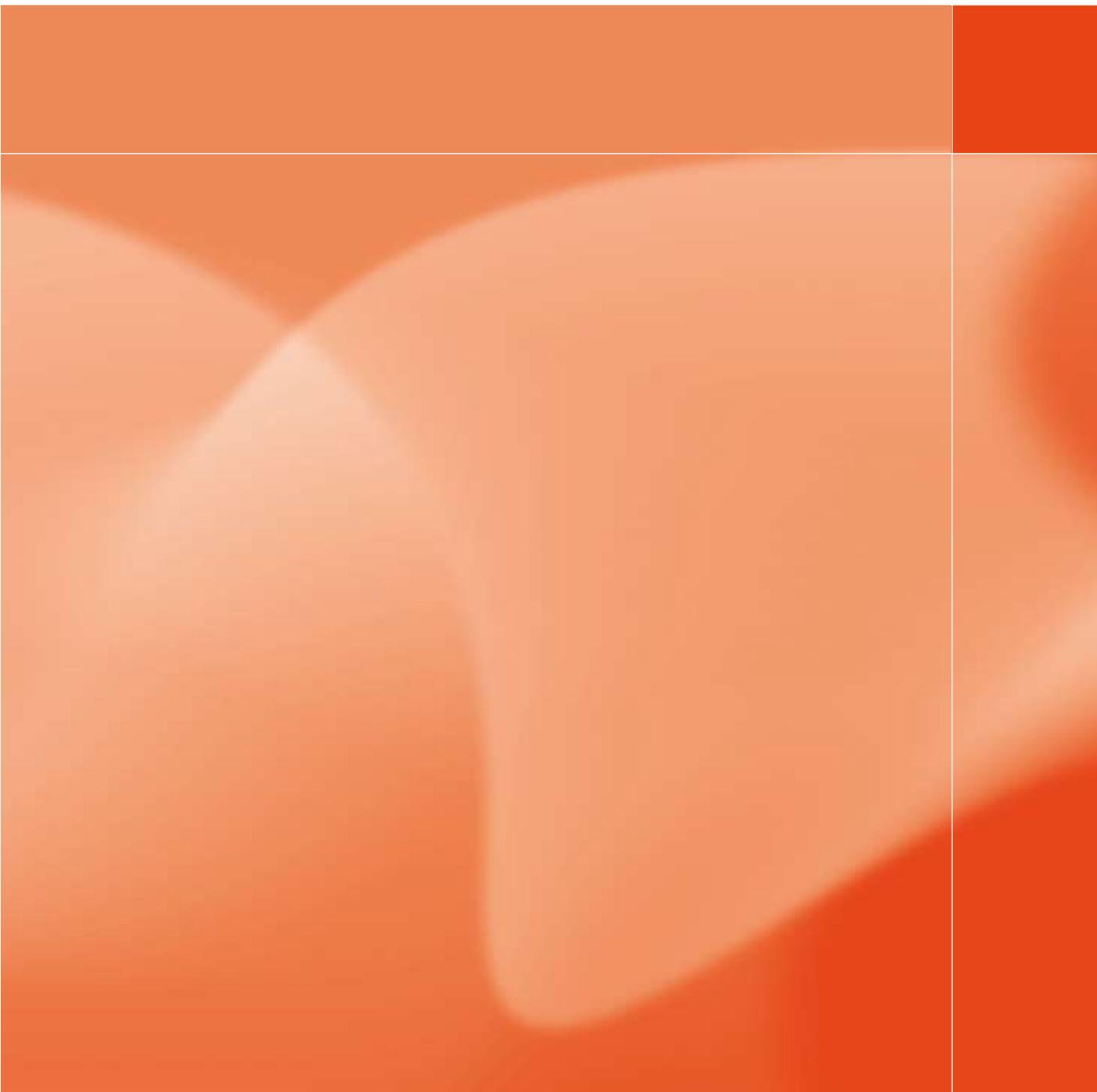


Geschäftsbericht 2008

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



wüstenrot

Partner der Württembergischen

KENNZAHLENÜBERSICHT

WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU

	2008	2007
Bilanzsumme	in Tsd. € 102 762	98 649
Gezeichnetes Kapital	in Tsd. € 7 640	7 640
Jahresüberschuss	in Tsd. € 1 401	4 272
Umsatzerlöse	in Tsd. € 51 737	73 754
Verwaltete Wohneinheiten/gewerbliche Wohneinheiten	10 025	9 106
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	114	116

INHALTSVERZEICHNIS

2	Organe
4	Lagebericht
4	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
5	Ergebnisse der Wüstenrot Haus- und Städtebau
8	Wirtschaftliche Lage
8	Nachtragsbericht
9	Risikobericht
10	Prognosebericht/Ausblick
14	Jahresabschluss
14	Bilanz
18	Gewinn- und Verlustrechnung
20	Anhang
26	Organe
28	Bestätigungsvermerk
30	Bericht des Aufsichtsrats
32	Zugehörigkeit zu Fachverbänden
33	Anschriften

Organe

AUFSICHTSRAT

MATTHIAS LECHNER
(Vorsitzender)

Vorsitzender des Vorstands der
Wüstenrot Bausparkasse AG
Ludwigsburg

KLAUS PETER FROHMÜLLER
(Stellvertretender Vorsitzender)

Mitglied des Vorstands der
Wüstenrot & Württembergische AG
Stuttgart

FRANK WEBER

Abteilungsleiter Konzernentwicklung
und Kommunikation der
Wüstenrot & Württembergische AG
Stuttgart

GESCHÄFTSFÜHRUNG

GERHARD PETERMANN

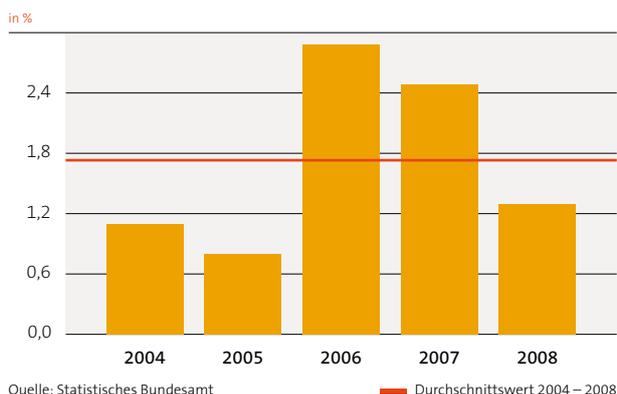
PETER SÖNTGES

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 Stadtbbaus 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.

Ergänzend berät die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, eine hundertprozentige Tochter der Wüstenrot Haus- und Städtebau, als ein marktführendes Institut bundesweit Handelsunternehmen, Investoren, Gebietskörperschaften und Verbände mit ganzheitlichem marktbeständigem und anwendungsorientiertem Know-how in allen Fragen des Einzelhandels und des Dienstleistungsgewerbes.

BRUTTOINLANDSPRODUKT DEUTSCHLAND

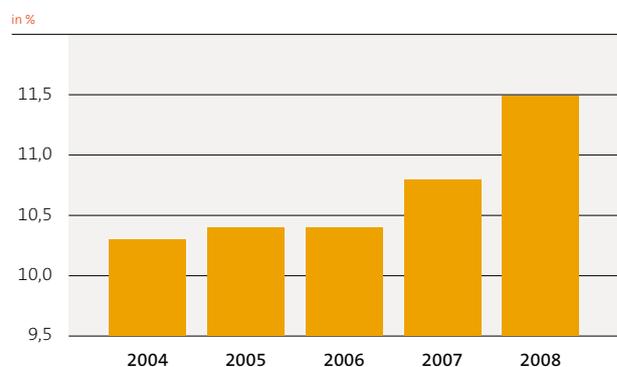


WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2008 ist die deutsche Wirtschaft nur noch moderat gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt liegt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,3 % über dem Vorjahr. 2007 war es um 2,5 % gestiegen. Eine zentrale Ursache für diesen Einbruch der Wirtschaftsaktivität war die globale Finanzkrise mit ihren massiven Auswirkungen auf alle volkswirtschaftlichen Akteure.

Das Investitionsvolumen, das noch zu Jahresbeginn sehr hohe Zuwächse erreicht hatte, entwickelte sich gegen Jahresende rückläufig.

SPARQUOTEN IN DEUTSCHLAND



Auch die zu Jahresbeginn noch gehegte Hoffnung, dass 2008 die private Konsumnachfrage anspringen würde, wurde enttäuscht. So sorgten unerwartet hohe Inflationsraten aufgrund der bis zur Jahresmitte rasch gestiegenen Energiepreise dafür, dass das real verfügbare Einkommen der Haushalte trotz überdurchschnittlicher Bruttolohnanstiege kaum Zuwächse verzeichnen konnte. Schließlich litt der bislang am dynamischsten wachsende Bereich der Volkswirtschaft, das Exportgeschäft, zunehmend unter der hohen Bewertung des Euro und insbesondere unter der nachlassenden Nachfrage in wichtigen Abnehmerländern.

Branchenumfeld Wohnungsbau

Im Jahr 2008 ist bei den Wohnungsbauinvestitionen ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Mit 122,9 Mrd € nahmen sie um 0,7 % gegenüber dem Vorjahr zu. 2007 hatte der Zuwachs 0,3 % betragen. Positiv dürften sich die vor allem in der ersten Jahreshälfte verbesserten Arbeitsplatz- und Einkommensperspektiven der Verbraucher auf die Nachfrage nach Wohnungsbauleistungen, insbesondere nach Modernisierungen und Renovierungen, ausgewirkt haben. Der Anteil der Bestandsmaßnahmen an den gesamten Wohnungsbauleistungen liegt nach einer Berechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) mittlerweile bei deutlich über 60 %. Auch die Nachfrage nach Planungsleistungen für Bauvorhaben ist leicht gestiegen, allerdings auf niedrigem Niveau.

Die Wohnungsbaufertigstellungen nahmen dagegen 2008 weiter ab und erreichten nach einer Schätzung des ifo Instituts einen neuen Tiefpunkt. Insgesamt wurden nur noch rund 195 000 Wohnungen fertig gestellt, 7,6 % weniger als im Vorjahr. Damit fiel die Zahl der Fertigstellungen auf das tiefste Niveau seit den Nachkriegsjahren. Von diesen entfielen 171 900 auf Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden. Das waren 7,2 % weniger als im Jahr zuvor. Die Zahl der neu fertig gestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ging im gleichen Zeitraum um 15,5 % auf 104 800 Einheiten zurück. Dagegen kam es bei den Fertigstellungen von Mehrfamilienhäusern mit plus 9,5 % zu einem Zuwachs, dies allerdings im Langfristvergleich auf einem äußerst niedrigen Niveau.

Das Transaktionsvolumen von Wohnimmobilien entwickelte sich stabil. Laut einer Prognose des GEWOS Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung stieg die Zahl der Käufe um 1,3 % auf 549 000. Das Transaktionsvolumen – also die Umsätze aus den Immobilienverkäufen – verringerte sich um 0,6 % auf 94,9 Mrd €.

Branchenumfeld Stadterneuerung

Im Zuge der Debatte um die „Nationale Stadtentwicklungspolitik“ gewinnen Städtebau, Stadtentwicklung und Stadterneuerung in der politischen und öffentlichen Wahrnehmung wieder eine stärkere Bedeutung. Alle im Bundestag vertretenen Parteien unterstützen die „Nationale Stadtentwicklungspolitik“ verbunden mit einer ent-

sprechenden finanziellen Ausstattung der Förderprogramme für die Stadterneuerung.

Dabei ist die Städtebauförderung mit ihren flexiblen Instrumenten und der finanziellen Ausstattung der Förderprogramme zwischenzeitlich der zentrale Bestandteil der Entwicklung von Städten und Gemeinden bei der Bewältigung der Aufgaben im Städtebau.

Die hohe Akzeptanz der Städtebauförderung auf Bundesebene ist auch durch die stabile Fördermittelausstattung von ursprünglich 540 Mio € im Bundeshaushalt für das Jahr 2009 dokumentiert. Das im Rahmen der Finanzkrise aufgelegte erste Konjunkturpaket bedient ebenfalls bestehende, aber auch neue Programme und Projekte im Zuge der Stadtentwicklung und Stadterneuerung. Insbesondere das KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm dient dem Ansinnen, auch im privaten Gebäudebestand private Eigentümer zur Modernisierung ihrer Gebäude zu bewegen. Insgesamt fließen allein durch das erste Konjunkturpaket 1,3 Mrd € in die Programme der städtebaulichen Erneuerung bzw. in entsprechende zielgerichtete Programme und Initiativen. Auch das zweite Konjunkturpaket, das Mitte Januar 2009 beschlossen wurde, setzt weiterführende Impulse für die Städtebauförderung. Viele der zur Konjunkturstützung vorgesehene Maßnahmen haben städtebauliche Relevanz.

Übergeordnetes Ziel sämtlicher Bundesprogramme, die zunehmend problemorientiert durch einzelne Programme auf spezifische Anforderungen ausgerichtet werden, ist die energetische Erneuerung von Gebäuden, aber auch ganzer Wohn- und Stadtquartiere. In den kommenden Jahren wird gerade auf diese Thematik bei der Entwicklung integrierter Entwicklungs- und Handlungskonzeptionen verstärkter Wert gelegt werden.

In Baden-Württemberg konnte für 2009 eine Erhöhung der Landeshilfen um 25 Mio € als Konjunktur stabilisierende Maßnahme erreicht werden. Im Berichtsjahr wurden den baden-württembergischen Städten und Gemeinden aus den Programmen der Städtebauförderung 120 Mio € Landeshilfen als Verpflichtungsermächtigung bereit gestellt. Für 2009 sollen nun 145 Mio € bereit stehen. Trotz dieser Anhebung der Landesmittel wird durch die Erhöhung der Bundesmittel das Fördervolumen für das Landes-sanierungsprogramm sinken, da die erhöhten Bundesmittel entsprechend durch das Land kofinanziert werden müssen.

In Sachsen wurden im Berichtsjahr neue Städtebauförderrichtlinien eingeführt. Dies führt bei verschiedenen Tatbeständen zu wesentlichen Veränderungen der Förderkulis- sen und Förderbedingungen. Die Auswirkungen dieser Än- derungen bleiben für die kommenden Jahre abzuwarten.

Die erarbeiteten gesamtstädtischen Stadtentwicklung- konzepte zeigen hierbei die Anforderungen und Chancen, die sich aus den gesellschaftspolitischen Veränderungs- prozessen und den demografischen Entwicklungen erge- ben, auf. Aus diesen Entwicklungskonzepten ist sehr deut- lich der in den kommenden Jahren hohe Finanzmittelbe- darf im Freistaat abzulesen.

ERGEBNISSE DER WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU

Den Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise konnten auch wir uns nicht entziehen. Während in den Dienstleistungssparten die Umsätze gesteigert werden konnten, blieb der Umsatz im Bauträgergeschäft deutlich hinter den Zielen zurück. Gleichwohl haben wir uns mit unserem Gesamtergebnis in den noch schwieriger gewor- denen Märkten gut behauptet.

Bautätigkeit

2008 wurden 124 Wohneinheiten für 29,7 Mio € (Vj. 159 Wohneinheiten für 35,3 Mio €) verkauft. Damit verringerte sich der Verkaufsumsatz im Vorjahresvergleich um 16 % bei zugleich um 8 % gestiegenen Stückpreisen.

Der Vertrieb der Produkte erfolgte durch eigene Mitarbei- terinnen und Mitarbeiter, über die Wüstenrot Immobilien GmbH sowie freie Makler. Unsere Vertriebsleistung konn- te bei neu errichteten Wohnungen und Häusern mit 41 % auf einem weiterhin hohen Niveau gehalten werden.

Zusammen mit den Außendienstpartnern der Konzernge- sellschaften, insbesondere mit der Wüstenrot Immobilien, lag der Anteil am Verkaufsumsatz bei 67 %.

Verkauft wurden 117 Eigentumswohnungen und 7 Eigen- heime. Der Anteil der Kapitalanleger verringerte sich auf 10 (Vj. 25) % aller Verkäufe.

Im Bereich der Geschäftsstellen Düsseldorf, Frankfurt am Main und München wurden 58 Wohneinheiten verkauft, am Sitz des Unternehmens 66 Wohnungen und Häuser.

Nach einem befriedigenden Verkauf im ersten Quartal 2008 setzte sich die Nachfrageschwäche des Vorjahres unvermindert fort und korrespondierte mit den gravieren- den Veränderungen in der Wirtschaft und auf dem Fi- nanzsektor.

Eine einheitliche Beurteilung des Neubaugeschäfts ist derzeit nicht möglich. Einerseits konzentrieren sich die Verkäufe auf im Bau befindliche bzw. kurzfristig fertig ge- stellte Objekte, andererseits gelingt es bei einzelnen Bau- vorhaben einen angemessenen Verkaufsstand vor Baube- ginn zu erzielen.

Um einen zu hohen Bestandsaufbau zu vermeiden wurde lediglich bei zwei Projekten mit 54 (Vj. 24) Wohneinheiten mit dem Bau begonnen. Hiervon waren zum Jahresende 17 Wohneinheiten (31 %) verkauft.

Von dem Bauprogramm 2007 mit 248 Wohneinheiten wurden bisher 130 Wohneinheiten (52 %) verkauft. Von dem Bauprogramm 2006 mit 270 Wohneinheiten wurden bisher 239 Wohneinheiten (89 %) verkauft und von dem Bauprogramm 2005 mit 222 Wohneinheiten wurden 215 Wohneinheiten (97 %) verkauft.

Insgesamt wurden 157 Wohneinheiten für 37,1 Mio € fertig gestellt und übergeben (Vj. 261 Wohneinheiten für 60,1 Mio €).

Die Bautätigkeit entwickelte sich wie folgt (Anzahl der Wohneinheiten im Jahr 2007 in Klammern):

Bauüberhang aus dem Vorjahr	359	(372)
Baubeginne	54	(248)
Bauvolumen	413	(620)
Fertigstellungen	157	(261)
Umwidmung ins Anlagevermögen	0	(0)
Bauüberhang nach 2008	256	(359)

Grundstücksbevorratung

Erworben wurden im Jahr 2008 Grundstücke für 0,3 Mio €; vom Abgang von 3,3 Mio € entfallen 3,1 Mio € auf eigene Bebauung und 0,2 Mio € auf unbebaute Verkäufe. Daraus ergab sich eine Abnahme des Bestandes an Projektgrundstücken im Berichtsjahr um 3,0 Mio € auf 24,3 Mio €.

Abweichend vom bilanzierten Bestand sind darin auch Grundstücke enthalten, bei denen der Kaufvertrag geschlossen wurde, der wirtschaftliche bzw. rechtliche Übergang jedoch noch nicht erfolgt war.

Darüber hinaus wird in München ein Grundstück mit 40 Wohn- und sieben Gewerbeeinheiten gehalten, von denen ein Teil der Privatisierung und ein anderer Teil nach Abbruch mit rund 40 Wohneinheiten dem Bauprogramm zugeführt werden soll. Ein positiver Bauvorbescheid wurde zwischenzeitlich erteilt.

Anlagevermögen

Aus dem Anlagevermögen wurden drei Wohneinheiten für 0,3 Mio € veräußert und fünf Wohneinheiten einschließlich Verkäufe aus dem Vorjahr für 0,5 Mio € übergeben.

Stadterneuerung

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau erfüllt nach wie vor uneingeschränkt die Voraussetzungen des § 158 Baugesetzbuch als Sanierungsträger. Das Unternehmen besitzt das Gütesiegel der ADS – Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungsträger als Nachfolgebestätigungsdokument für die frühere Zulassung als Sanierungsträger.

Im Berichtsjahr haben wir insgesamt 211 (Vj. 204) städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen einschließlich Verfahren im Programm „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau“ für 118 (Vj. 113) Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg, Thüringen und Sachsen bearbeitet.

In den 17 (Vj. 12) Soziale Stadt-Maßnahmen, die das Unternehmen betreut, wurden im Berichtsjahr 43 (Vj. 63) 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 und zunehmend integrative Quartiersentwicklungen ein Arbeitsschwerpunkt. Hier konnten im vergangenen Jahr verschiedene neue Kommunen als Auftraggeber gewonnen werden.

Baubetreuung und Projektsteuerung

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

Im Berichtsjahr haben wir darüber hinaus den Auftrag für die Projektsteuerung der Modernisierung einer Kulturhalle in Sachsen erhalten.

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

Im Berichtsjahr bearbeiteten wir acht Bauvorhaben mit einem Volumen von 38,4 Mio €. Für das Bauprogramm mit kommunal, sozial oder gewerblich zu nutzenden Einheiten sind bereits alle Bauherren vorhanden.

Bodenordnung und Erschließung

Im Berichtsjahr bearbeiteten wir in 23 (Vj. 26) Städten und Gemeinden insgesamt 34 (Vj. 44) Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen im Rahmen freiwilliger und gesetzlicher Umlegungen mit 170 (Vj. 200) ha zur Gewinnung von Wohnbauland, aber auch für Gewerbe- und Mischgebiete.

12 Erschließungsmaßnahmen mit einem Volumen von 31,6 Mio € befanden sich in der Realisierung.

Bei einer Maßnahme hatten wir im Vorjahr bereits im eigenen Namen und auf eigenes Risiko einschließlich der Vermarktung insgesamt 29 Bauplätze übernommen. Die Erschließung der Bauplätze erfolgte im Berichtsjahr. Im Berichtszeitraum konnten trotz schwieriger Marktumfeld-

bedingungen insgesamt fünf Bauplätze (Vj. drei) vermarktet werden.

Bei vielen Städten und Gemeinden bemerken wir eine erhöhte Nachfrage nach einem auch investiven Engagement in der Baulandentwicklung. Dieses werden wir an geeigneten Standorten künftig verstärkt neben der Baugebietsentwicklung auf der Grundlage städtebaulicher Verträge anbieten. Dabei übernehmen wir die komplette Baugebietsentwicklung, angefangen von 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 als Erschließungsträger.

Im Berichtsjahr konnte bei einer Maßnahme im freiwilligen Verfahren keine Einigkeit mit den Eigentümern erzielt werden. Bei allen weiteren Bodenordnungsverfahren konnte wie in den Vorjahren eine freiwillige Mitwirkung aller Beteiligten einschließlich der Zielvorgaben aus der jeweiligen kommunalen Bodenpolitik erreicht werden. Aufgrund zeitlicher und witterungsbedingter Verzögerungen konnten verschiedene Erschließungsmaßnahmen nicht mehr im Berichtsjahr abgerechnet und endgültig übergeben werden.

Sonstige Dienstleistungen

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau hat im Berichtsjahr verschiedene Projekt- und Machbarkeitsstudien sowohl im Rahmen gesamtstädtischer Entwicklungskonzepte als auch grundstücksbezogen zur zukünftigen Nutzung, Umwidmung bzw. Vermarktung einschließlich städtebaulicher und immobilienwirtschaftlicher Kalkulationen erarbeitet. Verschiedene Machbarkeitsstudien dienen insbesondere auch zur Vorbereitung künftiger Entwicklungen ebenso wie die Durchführung von Mehrfachbeauftragungen. Deren qualifizierte Betreuung sowie die Betreuung von städtebaulichen Wettbewerben wird weiterhin ein wichtiges Arbeitsfeld bleiben.

Gerade in konjunkturell schwierigen Zeiten erwarten unsere Auftraggeber eine realistische Abwägung von Chancen, insbesondere aber auch von Risiken bei der Beurteilung des künftigen Potenzials.

Immobilienmanagement

Im Berichtsjahr wurde das Immobilienmanagement der Wüstenrot Haus- und Städtebau in den Bereichen Wohnungseigentums-, Miet- und Bestandsverwaltung weiterentwickelt und ausgebaut. Das Unternehmen übernahm die WEG-Verwaltung für 725 Wohnungen eines Konzernunternehmens. Zusätzlich wurde die Verwaltung von 415 Wohneinheiten in der Mietverwaltung auf die Wüstenrot Haus- und Städtebau mit einem Privatisierungsauftrag übertragen. Mit der Privatisierung wurde im Berichtsjahr begonnen. Die Zielprognose für das Berichtsjahr konnte eingehalten werden.

Mit insgesamt 10 025 Wohn- und Gewerbeeinheiten konnte erneut eine Steigerung der verwalteten Einheiten gegenüber dem Vorjahr (9 106 Einheiten) erzielt werden. Dabei wurden in der Wohnungseigentumsverwaltung 8 662 Einheiten in 366 Wohnungseigentümergeinschaften, 155 Einheiten im Eigenbestand und 1 208 Einheiten in der Mietverwaltung bewirtschaftet.

Zum Ende des Berichtsjahrs wurden die Verhandlungen mit einem kommunalen Wohnungsunternehmen zur Übernahme der Verwaltung von ca. 1 000 Wohneinheiten im Rahmen der WEG-Verwaltung erfolgreich abgeschlossen. Die Übernahme erfolgt zum 1. Januar 2009.

Die zu den Kernaufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung gehörende Vorbereitung, Durchführung und Leitung der jährlichen Wohnungseigentümersammlungen erfolgte in allen Wohnungseigentümergeinschaften ebenso ordnungsgemäß 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 hinsichtlich der Durchführung von Schönheitsreparaturen, angepasst.

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

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 auch für Avale in Anspruch genommen, u. a. zur Sicherung von Kaufpreiszahlungen entsprechend der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau war wegen ihrer Finanzierungsstruktur und der Einbindung in die W&W-Gruppe von der Finanzkrise bezüglich ihrer Kreditlinien nicht beeinträchtigt.

Das Eigenkapital hat sich aufgrund der Gewinnausschüttung um 2,4 Mio € auf 49,2 Mio € verringert. Bei einer Bilanzsumme von 102,8 Mio € beträgt die Eigenkapitalquote 47,9 %. Das Anlagevermögen in Höhe von 8,1 Mio € hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert.

Das Umlaufvermögen besteht im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten. Aufgrund des fortgeschrittenen Fertigstellungsgrades der Bauträgerobjekte erhöhte sich diese Position um 5,5 Mio € auf 84,4 Mio €. Die Finanzierung erfolgte überwiegend aus eigenen Mitteln.

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.

Trotz schwieriger Märkte wurde insgesamt ein befriedigendes Jahresergebnis in Höhe von 1,4 Mio € erzielt.

Die Umsatzerlöse verringerten sich um 22,0 Mio € auf 51,7 Mio €. Während die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken um 23,0 Mio € zurück gingen, erhöhten sich die Erlöse aus Betreuungstätigkeit und die aus anderen Leistungen jeweils um 0,5 Mio €.

Der Personalaufwand blieb mit 7,5 Mio € konstant. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 2,9 Mio € rund 0,5 Mio € über dem Vorjahreswert. Das Finanzergebnis ging um 0,9 Mio € auf – 0,2 Mio € zurück.

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 1,854 Mio € an die Gesellschafterin auszuschenken.

Mit verbundenen Unternehmen und der Gesellschafterin bestehen Geschäftsbesorgungsverträge.

Zum 31. Dezember 2008 waren 114 Personen (109,54 in Dezimale) beschäftigt. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern standen Sozialleistungen der W&W-Gruppe zur Verfügung.

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2008 eingetreten sind und eine andere Darstellung der Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage des Unternehmens erfordert hätten, sind nicht eingetreten.

RISIKOBERICHT

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.

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 der W&W-Gruppe geltenden Risikostandards. So wurde 2008 eine neue Risikostrategie verabschiedet, die sich von der Geschäftsstrategie ableitet. Darauf aufbauend sind insbesondere Wirtschafts- und Finanzpläne, Zwischenbilanzen und die vierteljährliche Berichterstattung an die Organe und Gremien des Unternehmens sowie interne Kontroll- und Steuerungsinstrumente wie die Liquiditätsplanung und die Spartenrechnung wesentliche Bestandteile des Risikomanagements. Darüber hinaus wurden 2008 die risikorelevanten Prozessabläufe und Kontrollen analysiert, dokumentiert und im Intranet für die Mitarbeiter zur Verfügung gestellt.

Zur frühzeitigen Erkennung von Risiken und zum Umgang mit Risiken werden die eingesetzten Kontroll- und Steuerungsinstrumente in Abstimmung mit den Prozessen innerhalb der W&W-Gruppe laufend weiterentwickelt und ergänzt.

Wesentlicher 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 einem überschaubaren Risiko auszugehen.

Die Förderkulisse für städtebauliche Aufgaben ist perspektivisch gut. Die Dienstleistungsaufträge der Wüsten-

rot 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 aufgrund 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 aufgrund der Betragshöhen und hohen Granularität des Geschäftes zu vernachlässigen.

Risiken durch unerwartete Veränderung von Geld- und Kapitalmarktparametern können aufgrund der Kapitalstruktur, die durch eine überwiegende Finanzierung aus eigenen Mitteln geprägt ist, minimiert werden. Bestehende Kreditlinien sind durch die Auswirkungen der Finanzkrise derzeit nicht gefährdet.

Der Liquiditätsdisposition wird seit jeher ein besonderer Stellenwert eingeräumt. Anfang 2008 wurden die Liquiditätsplanung und das Liquiditätsreporting weiter ausgebaut. Unser Vorschauhorizont erstreckt sich auf zwei Jah-

re und berücksichtigt neben den bestehenden Kreditlinien sämtliche erwarteten Zahlungsbewegungen. Reports werden täglich überprüft, die Prognosen monatlich überarbeitet. Das System ist mit einer Ampelschaltung unterlegt und signalisiert frühzeitig auf Basis festgelegter Schwellenwerte eventuell bestehende Risiken. Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Liquidität jederzeit gesichert. Bezogen auf den Prognosehorizont bis 2010 werden derzeit keine kritischen Schwellenwerte unterschritten.

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.

2008 wurde der technische Betrieb der Datenverarbeitungssysteme auf die W&W-IT GmbH übertragen und im Rahmen der Qualitätssicherung geprüft. Allen Systemen wurde eine uneingeschränkte Freigabe durch das Qualitätsmanagement der W&W-IT GmbH im Sinne der Finanzkonglomeratsrichtlinie erteilt.

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

PROGNOSEBERICHT/AUSBLICK

Erwartete gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Der Ausblick für 2009 wird von der gegenwärtigen Wirtschafts- und Finanzkrise geprägt. Nach Einschätzung der Bundesregierung steht Deutschland vor der tiefsten Rezession seit dem zweiten Weltkrieg. Dies bedeutet, dass auf Gesamtjahressicht 2009 von einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von bis zu 2,25 % gegenüber dem Vorjahr ausgegangen werden muss. Erster wichtiger Belastungsfaktor werden dabei die Unternehmensinvestitionen sein. Aufgrund deutlich erschwelter Kreditfinanzierungsbedingungen und der erfolgten massiven Eintrübung der Geschäftsaussichten ist hier ein kräftiger Rückgang zu erwarten. Den zweiten Belastungsfaktor wird der Außenhandel darstellen, der in den Vorjahren noch der wichtigste Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft gewesen ist. Aufgrund der rückläufigen Nachfrage in wichtigen Abnehmerländern wie den USA oder Großbritannien, aber auch in Schwellenländern wie China, wird mit einer im Vergleich zu den Vorjahren sehr schwachen Entwicklung des Exportgeschäfts gerechnet.

Der private Konsum wird zwar einerseits von einem energiepreisinduzierten Rückgang der Inflation und damit einer Verbesserung des verfügbaren Realeinkommens profitieren. Andererseits ist aber damit zu rechnen, dass die Arbeitslosenquote in Deutschland im ersten Halbjahr 2009 wieder um die 8 % liegen wird, was zu einer Stimmungseintrübung bei den Verbrauchern und zu einem Zuwachs der Sparquote führen dürfte. Letztere könnte bis in den Bereich von 12 % des verfügbaren Einkommens ansteigen. Positive Impulse werden ausschließlich von der expansiven Geld- und Fiskalpolitik ausgehen. Hier sind weitere Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank und zusätzliche Konjunkturpakete der europäischen Regierungen zu erwarten.

KEINE TRENDWENDE IM WOHNUNGSBAU

Auch im Wohnungsneubau ist 2009 keine Trendwende in Sicht. Das ifo Institut rechnet mit einem weiteren Rückgang der Wohnungsbaufertigstellungen. Dies betrifft die Fertigstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern und von Mehrfamiliengebäuden gleichermaßen. Stabilisierender Faktor dürfte aufgrund einer erhöhten Nachfrage nach energetischen Gebäudesanierungen das Modernisie-

rungs- und Ausbausegment bleiben. Profitieren werden die potenziellen Finanzierer auch von den niedrigen Zinsen für Hypothekarkredite. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass sich die Verbraucher aufgrund der wieder schlechteren Arbeitsplatz- und Einkommensperspektiven bei ihren Investitionsentscheidungen zurückhalten.

STADTERNEUERUNG MIT GUTER PERSPEKTIVE

Durch die erfreulichen Diskussionen und Prozesse sowohl auf europäischer als auch auf Bundes- und Länderebene sowie durch die auch mittelfristig konstante Förderkulisse, unterstützt um die Konjunktur stimulierenden Erhöhungen im Rahmen der Konjunkturpakete, zeichnen sich auch für 2009 positive Perspektiven für die Stadtentwicklung und Stadterneuerung ab, wenngleich durch wegbrechende Gewerbesteuererinnahmen die kommunalen Haushalte im Jahr 2009 belastet werden.

Voraussichtliche Entwicklung der Wüstenrot Haus- und Städtebau

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wirtschafts- und Finanzkrise sind verlässliche Prognosen kaum möglich. Aufgrund aktueller Planungen wird sich die Geschäftstätigkeit der Wüstenrot Haus- und Städtebau in den nächsten beiden Jahren bei vorsichtiger Schätzung weitgehend auf dem Niveau des Berichtsjahres bewegen. Sowohl für das Jahr 2009 als auch für das Jahr 2010 werden stabile Jahresüberschüsse erwartet.

Das Unternehmen verfügt über die nötigen Finanzmittel, um auch die in den Geschäftsjahren 2009 und 2010 vorgesehenen Aktivitäten durchzuführen.

BAUTÄTIGKEIT

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 für das Bauträgergeschäft unter dem Leitbild „Wohnen – zurück in die Stadt“ im Hinblick auf die demografische Entwicklung und unter Beachtung der regionalen wirtschaftlichen Veränderungen weiterhin erfolgreich ist. Insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Erforder-

nisse 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.

Trotz der aktuellen schwierigen Situation im Neubaubereich sehen wir in den kommenden Jahren Chancen für eine positive Entwicklung des Bauträgergeschäfts.

In den Ballungsräumen steigen die Wohnungsmieten. Das Zinsniveau ist günstig und wird vermutlich weiter sinken.

Trotz aktueller Investitionsprogramme wird ein stabiles bzw. leicht sinkendes Preisniveau bei den Baukosten aufgrund erneutem Rückgang bei den Bauleistungen im Wohnungsbau und bei den Rohstoffpreisen erwartet.

Die Wohnungsfertigstellungen gehen ständig zurück, ebenso die Baugenehmigungen. Kapitalschwache Bauträger werden am Markt ausscheiden.

Die weitgehende Fertigstellung unseres Verkaufsprogramms in den nächsten Monaten bietet für den Kaufinteressenten Vorteile, da keine Bauzeitzinsen anfallen und ein kurzfristiger Einzug möglich ist.

Insgesamt gefährdet die Wirtschafts- und Finanzkrise die Lebensplanungen vieler, sei es im Hinblick auf die Einkommenssituation oder hinsichtlich der Vermögenssituation. Viele Kaufinteressenten warten vorerst ab. Wenn auch zögerlich rechnen wir mit einem Rückgang des Attentismus bei den Kaufentscheidungen aufgrund einer im Zeitverlauf sichereren Einschätzung der Einkommens- und Finanzsituation einzelner Interessenten.

In Abhängigkeit von der Nachfrage planen wir für 2009/2010 ein Neubauprogramm von 200 bis 400 Einheiten, wobei der überwiegende Teil auf Projekte mit Eigentumswohnungen entfällt.

Die Bautätigkeit 2009 ist mit dem vorhandenen Grundstücksbestand gesichert und umfasst 100 bis 200 Wohneinheiten, die angepasst an die jeweilige Marktsituation umgesetzt werden.

Für die nächsten beiden Jahre erwarten 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.

Der breite Auftragsbestand sowie die Akquisitionserfolge im Berichtsjahr lassen für das Unternehmen eine Absicherung des Auftragsbestands im Leistungsbereich Stadterneuerung erwarten. Im Bereich der Baulandentwicklung ist der Auftragsbestand für die kommenden Jahre ebenfalls gesichert.

Das Honorarvolumen im Segment Städtebauliche Dienstleistungen ist für die kommenden Jahre gesichert. Für 2009 und 2010 wird mit einem stabilen Spartenergebnis gerechnet.

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE DIENSTLEISTUNGEN

Zum 1. Januar 2009 haben wir ca. 1 000 Wohnungen von einem kommunalen Wohnungsunternehmen in die Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz übernommen. Wachstumschancen sollen auch 2009 genutzt werden. Darüber hinaus steht eine weitere Optimierung von Kosten und Ertrag im Vordergrund.

Jahresabschluss

BILANZ

AKTIVA

		31.12.2008	31.12.2007
	in €	in €	in Tsd €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	17 754,02		54
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6 322 040,57		6 747
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	526 449,02		383
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	416 584,08		377
	7 265 073,67		7 507
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	831 074,69		831
2. Sonstige Ausleihungen	23 452,06		156
	854 526,75		987
		8 137 354,44	8 548
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25 758 931,10		20 398
2. Bauvorbereitungskosten	2 709 164,80		1 781
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	43 678 839,71		41 229
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	7 802 967,56		7 840
5. Unfertige Leistungen	4 450 524,65		5 904
6. Geleistete Anzahlungen	—		1 718
	84 400 427,82		78 870

PASSIVA

		31.12.2008	31.12.2007
	in €	in €	in Tsd €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	7 640 000,00		7 640
II. Kapitalrücklage	2 811 285,76		2 811
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3 820 000,00		3 820
2. Bauerneuerungsrücklage	3 200 732,04		3 201
3. Andere Gewinnrücklagen	29 000 000,00		29 000
	36 020 732,04		36 021
IV. Gewinnvortrag	1 307 880,06		855
V. Jahresüberschuss	1 401 402,07		4 272
VI. Bilanzgewinn	—		—
		49 181 299,93	51 599
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	334 537,00		380
2. Steuerrückstellungen	1 168 622,00		2 352
3. Sonstige Rückstellungen	15 514 801,79		16 695
		17 017 960,79	19 427
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16 849 194,61		2 374
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	9 472 356,65 €		(843)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4 660 950,24		3 817
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	4 660 950,24 €		(3 819)
3. Erhaltene Anzahlungen	11 472 543,79		17 702
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	11 472 543,79 €		(17 702)

AKTIVA FORTSETZUNG

		31.12.2008	31.12.2007
	in €	in €	in Tsd €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	11 871,92		4
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	— €		(—)
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2 285 063,89		2 388
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	— €		(—)
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2 209 773,02		2 082
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	— €		(—)
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	221 807,76		265
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	— €		(—)
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3 880 572,67		2 804
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	— €		(—)
	8 609 089,26		7 543
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1 615 246,09		3 688
2. Bausparguthaben	—		—
	1 615 246,09		3 688
		94 624 763,17	90 101
SUMME DER AKTIVA		102 762 117,61	98 649
Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch		298 904 349,92	303 975
Treuhandvermögen aus Baubetreuung		780 016,95	428

PASSIVA FORTSETZUNG

	31.12.2008		31.12.2007
	in €	in €	in Tsd €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7 714,21		6
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	7 714,21 €		(6)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 079 486,39		2 692
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	3 079 486,39 €		(2 692)
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	457 528,15		1 019
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	457 528,15 €		(1 019)
7. Sonstige Verbindlichkeiten	35 439,50		11
Davon aus Steuern:	— €		(—)
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	— €		(—)
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	— €		(11)
		36 562 856,89	27 623
SUMME DER PASSIVE:		102 762 117,61	98 649
Treuhandverbindlichkeiten nach dem Baugesetzbuch		298 904 349,92	303 975
Treuhandverbindlichkeiten aus Baubetreuung		780 016,95	428
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften		—	—
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(—)	(—)
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		30 879 151,50	58 594
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(9 202 246,14)	(8 439)

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

			31.12.2007
			in Tsd €
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	1 104 154,09		1 056
b) Aus Verkauf von Grundstücken	37 840 224,56		60 851
c) Aus Betreuungstätigkeit	5 849 390,20		5 399
d) Aus anderen Leistungen	6 942 781,98		6 448
	51 736 550,83		73 754
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1 886 527,17		11 496
3. Sonstige betriebliche Erträge	4 294 410,08		5 816
		57 917 488,08	91 066
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	795 636,75		366
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	39 009 558,86		64 661
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5 661 674,71		9 348
	45 466 870,32		74 375
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5 675 115,01		5 553
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1 850 741,98		1 990
Davon für Altersversorgung	816 173,58 €		1 009
	7 525 856,99		7 543
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	281 188,79		311
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2 873 973,47		2 360
		56 147 889,57	84 589
ZWISCHENSUMME		1 769 598,51	6 477

		31.12.2008	31.12.2007
		in €	in Tsd €
8. Erträge aus Beteiligungen		207 450,00	107
Davon aus verbundenen Unternehmen	207 450,00 €		(107)
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		6 157,53	10
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		488 390,10	787
Davon aus verbundenen Unternehmen	458 949,97 €		(728)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		873 114,97	210
Davon an verbundene Unternehmen	696 668,77 €		(75)
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1 598 481,17	7 171
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		133 717,25	2 826
14. Sonstige Steuern		63 361,85	72
15. Jahresüberschuss		1 401 402,07	4 273
16. Gewinnvortrag		1 307 880,06	855
17. Bilanzgewinn		2 709 282,13	5 128

ANHANG

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Aktiva

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 für Anschaffungen bis zum 31. Dezember 2007 planmäßig nach der linearen bzw. degressiven Methode zu steuerlich zulässigen Höchstsätzen ermittelt worden. Für Anschaffungen ab dem 1. Januar 2008 wurde für die Abschreibungen die lineare Abschreibungsmethode zugrundegelegt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150 € bis 1 000 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2 a EStG in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

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 Forderungen erkennbare Einzelrisiken durch die Vornahme von Wertberichtigungen berücksichtigt wurden. Dem allgemeinen Kredit- und Einziehungswisiko 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 (Vj. 5) %.

Mit Vertrag vom Dezember 1999 wurden die Pensionsverpflichtungen durch den Schuldbeitritt der Wüstenrot & Württembergische AG mit Erfüllungsübernahme auf diese gegen eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe des damaligen Teilwerts bzw. ein Entgelt in Höhe des

Teilwerts als Aufwandsersatz für die Übernahme übertragen. Der Pensionsverpflichtung gegenüber Arbeitnehmern in Höhe von 9 852 029 € steht ein Freistellungsanspruch gegen die Wüstenrot & Württembergische AG in betragsmäßig gleicher Höhe gegenüber, was einen saldierten Bilanzausweis von Null bedingt.

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		SACHANLAGEN			FINANZANLAGEN	
	EDV-SOFTWARE	GELEISTETE ANZAHLUNGEN	GRUNDSTÜCKE UND GRUND- STÜCKSGLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN	GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN	ANDERE ANLAGEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTS- AUSSTATTUNG	ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	SONSTIGE AUSLEIHUNGEN
in €							
Stand 1.1.2008 Anschaffungs- und Herstellungs- kosten	918 603,85	—	8 409 207,28	1 134 292,32	1 682 188,58	907 800,30	155 350,23
Zugänge 2008	8 288,89	—		207 489,71	182 572,52		498,96
Abgänge 2008	—	—	393 089,55	38.071,60	72 338,76	—	132 397,13
Stand 31.12.2008 Anschaffungs- und Herstellungs- kosten							
Abschreibungen gesamt	909 138,72	—	1 694 077,16	777 261 41	1.375.838,26		—
Abschreibungen 2008	44 822,89	—	99 453,21	26 372,17	110 540,52	—	—
Buchwert 31.12.2008	17 754,02	—	6 322 040,57	526 449,02	416 584,08		
Buchwert 31.12.2007	54 288,02	—	6 746 416,48	383 403,08	377 102,08	831 074,69	155 350,23

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: 828,5 Tsd €). Das Eigenkapital beträgt 2 288,7 (Vj. 2 404,3) Tsd €. Der vorläufige Jahresüberschuss der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH für das Geschäftsjahr 2008 beträgt 91,8 (Vj. 172,5) Tsd €.

Darüber hinaus besteht ein vierprozentiger Anteil an der Wüstenrot Immobilien GmbH, Im Tambour 2, 71638 Ludwigsburg (Buchwert: 2,6 Tsd €). Das Eigenkapital beträgt 2 283,3 (Vj. 1 898,1) Tsd €.

Der vorläufige Jahresüberschuss der Wüstenrot Immobilien GmbH beträgt zum 30. September 2008 385,2 (Vj. 541,1) Tsd €)

Umlaufvermögen

ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE

Bei den unbebauten Grundstücken besteht ein Abschlag aus verlustfreier Bewertung in Höhe von 0,9 Mio €.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Steuerforderungen in Höhe von 2,8 Mio €, Rechtsfälle in Höhe von 0,1 Mio € und 0,5 Mio € für Inkassotätigkeit aus Erschließungsmaßnahmen aufgeführt.

FLÜSSIGE MITTEL

In dieser Position sind Kontokorrentkonten bei Kreditinstituten in Höhe von 1,6 Mio € enthalten.

PASSIVA

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 15,5 Mio € bestehen im Wesentlichen für Abwicklungsrisiken bei Bau- und Sanierungsvorhaben, noch anfallende Kosten, Abschluss- und Treueprämien, Vorruhestandsverpflichtungen sowie sonstige latente Risiken.

Die Verbindlichkeiten sind von 27,6 Mio € auf 36,6 Mio € gestiegen. Mit 11,5 Mio € sind die erhaltenen Anzahlungen für Bau- und Erschließungsmaßnahmen der wichtigste Posten. Darüber hinaus bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 16,8 Mio €. Davon betreffen 8,8 Mio € die Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank, die in Höhe von 8,0 Mio € durch Grundpfandrechte gesichert sind. Des Weiteren wurden Bauspardarlehen von der Wüstenrot Bausparkasse AG in Höhe von 8,0 Mio € aufgenommen. Sämtliche Bauspardarlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert. Bauspardarlehen von 4,3 Mio € haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahre. Weitere grundpfandrechtlich gesicherte Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Gegenüber der Gesellschafterin W&W AG bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von 0,4 Mio €.

Bilanzvermerke

Nachrichtlich sind Verbindlichkeiten und Forderungen aus Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch mit 298 904 Tsd € und aus der Baubetreuung mit 780 Tsd € ausgewiesen. Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten sind in Höhe von 26 604 Tsd € ausgewiesen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Pensionsverpflichtungen der WHS, zu denen die W&W AG den Schuldbeitritt mit Erfüllungsübernahme erklärt hat, bestehen zum 31. Dezember 2008 in Höhe von 9 852 029 €. Aufgrund 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 2008 noch rund 8,9 Mio € Anschaffungs- und Herstellungskosten an.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gliederung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der WHS betragen 51,7 Mio €. Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt: 1,1 Mio € aus der Hausbewirtschaftung, 37,8 Mio € aus Verkäufen von Grundstücken, 5,8 Mio € aus Betreuungstätigkeiten und 6,9 Mio € aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Die periodenfremden Aufwendungen betragen insgesamt 202 Tsd € und betreffen im Wesentlichen Ausbuchungen von Forderungen aus Rechtsfällen sowie Versicherungserstattungen an WEG. Die periodenfremden Erträge in Höhe von 384 Tsd € resultieren im Wesentlichen aus Inanspruchnahmen von Bürgschaften in Höhe von 228 Tsd €, der Auflösung von Sicherheitseinhalten sowie Hausgeldabrechnungen, Erstattungen von Auslagen aus früheren Jahren und Eingänge auf in Vorjahren ausgebuchte Forderungen. Erträge von 2 494 Tsd € stammen aus der Auflösung von Rückstellungen.

SONSTIGE ANGABEN

Konzernverhältnisse

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

Gegenüber der W&W AG werden zum 31. Dezember 2008 Forderungen in Höhe von 221 801 € ausgewiesen.

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

ORGANE

Aufsichtsrat

MATTHIAS LECHNER (VORSITZENDER)

Vorsitzender des Vorstands der
Wüstenrot Bausparkasse AG, Ludwigsburg

KLAUS PETER FROHMÜLLER (STELLVERTRETENDER VORSITZENDER)

Mitglied des Vorstands der
Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart

FRANK WEBER

Abteilungsleiter Konzernentwicklung und Kommunikation
der Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart

Geschäftsführung

GERHARD PETERMANN

PETER SÖNTGES

Die Leistungen an frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen belaufen sich auf 260 Tsd €.

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

Für laufende Pensionen und Anwartschaften aus Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen Rückstellungen in Höhe von 3 352 Tsd €.

DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MITARBEITER

	2008
Kaufmännische Mitarbeiter	103,00
Technische Mitarbeiter	5,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb: Hauswarte, etc.	1,00
	109,00

VORSCHLAG ÜBER DIE ERGEBNISVERWENDUNG

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 1 853 841,72 €, das entspricht 24,26 % auf das gezeichnete Kapital, an die Gesellschafterin auszuschütten. Der nach der Ausschüttung verbleibende Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Ludwigsburg, 6. Februar 2009

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Petermann



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 2008 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 aufgrund 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, 2. März 2009

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Reinhard Knüdeler
Wirtschaftsprüfer



ppa. Thomas Apitzsch
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH befindet sich mit der Umsetzung ihres Strategieprogramms 2008 – 2010 in einem schwierigen Umfeld auf gutem Weg. Innerhalb der Unternehmensgruppe der Wüstenrot & Württembergische AG ist sie strategisch dem Geschäftsfeld BausparBank zugeordnet. Das überregional tätige Unternehmen vervollständigt das Leistungsspektrum der Gruppe mit Dienstleistungen und Angeboten rund um die Immobilie und im Städtebau. Wichtige Meilensteine und Umsetzungsfortschritte für die künftige Entwicklung der Finanzdienstleistungsgruppe hin zu einer Marktpositionierung als erfolgreicher „Vorsorge-Spezialist“ sind erreicht.

Der Aufsichtsrat der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH befasste sich im Jahr 2008 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 des Risikomanagements sowie der Finanzkrise und der damit zusammenhängenden Eintrübungen der Konjunktur im Inland schriftlich und mündlich unterrichtet. Die Geschäftsführung ist ihren gegenüber dem Aufsichtsrat bestehenden gesetzlichen und statutarischen Informationspflichten in vollem Umfang nachgekommen.

Sämtliche nach dem Gesetz und 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 allgemeinen Situation, der Finanzierung und der Geschäftsentwicklung im Baubereich, der sich auf die wirtschaftsstarke Regionen Deutschlands konzentriert und bezüglich des realisierten Bauprogramms an die veränderten Marktbedingungen angepasst wurde. Der Leistungsbereich Immobilienmanagement hingegen wurde konsequent auf Wachstum ausgerichtet.

Darüber hinaus wurden die Geschäfts- und Risikostrategie dem Aufsichtsrat vorgelegt und mit diesem erörtert.

Ein weiteres Thema war das Konzept zur weiteren Forcierung des Cross-Selling, das im zweiten Quartal 2008 verabschiedet wurde. Ziel ist die Nutzung der in der Unternehmensgruppe vorhandenen Cross-Selling-Potenziale und die Steigerung der vermittelten Kunden an Bausparkasse, Bank und Versicherung.

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 2008 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 konse-

quenten 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 2008 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 19. März 2009 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 19. März 2009 den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss gebilligt.

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 2008 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, 19. März 2009

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 149-101
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

Cutleutstraße 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

WÜSTENROT & WÜRTTEMBERGISCHE AG

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-721334
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 662-722520
www.wuerttembergische.de

WÜRTTEMBERGISCHE VERSICHERUNG AG

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-722520
www.wuerttembergische.de

WÜRTTEMBERGISCHE KRANKENVERSICHERUNG AG

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-722520
www.wuerttembergische.de

ALLGEMEINE RENTENANSTALT PENSIONSKASSE AG

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-722520
www.wuerttembergische.de

KARLSRUHER LEBENSVERSICHERUNG AG

Friedrich-Scholl-Platz, 76137 Karlsruhe
Telefon 0721 353-0, Telefax 0711 662-722199
www.karlsruher.de

Service-Funktionen

W&W ASSET MANAGEMENT GMBH

Im Tambour 1, 71638 Ludwigsburg
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 16-0, Telefax 07141 16-3637
www.ww-informatik.de

W&W SERVICE GMBH

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-723970
www.ww-service-gmbh.de

Tschechische Republik

WÜSTENROT STAVEBNÍ SPORITELNA A.S.

Na Hřebenech II 1718/8, CZ-14023 Praha 4
Telefon (+420) 257092-155, Telefax (+420) 257092-159
www.wuestenrot.cz

WÜSTENROT HYPOTECNÍ BANKA A.S.

Na Hřebenech II 1718/8, CZ-14023 Praha 4
Telefon (+420) 257092-604, Telefax (+420) 257092-605
www.wuestenrot.cz

WÜSTENROT ŽIVOTNÍ POJIŠŤOVNA A.S.

Na Hřebenech II 1718/8, CZ-14023 Praha 4
Telefon (+420) 257092-535, Telefax (+420) 257092-596
www.wuestenrot.cz

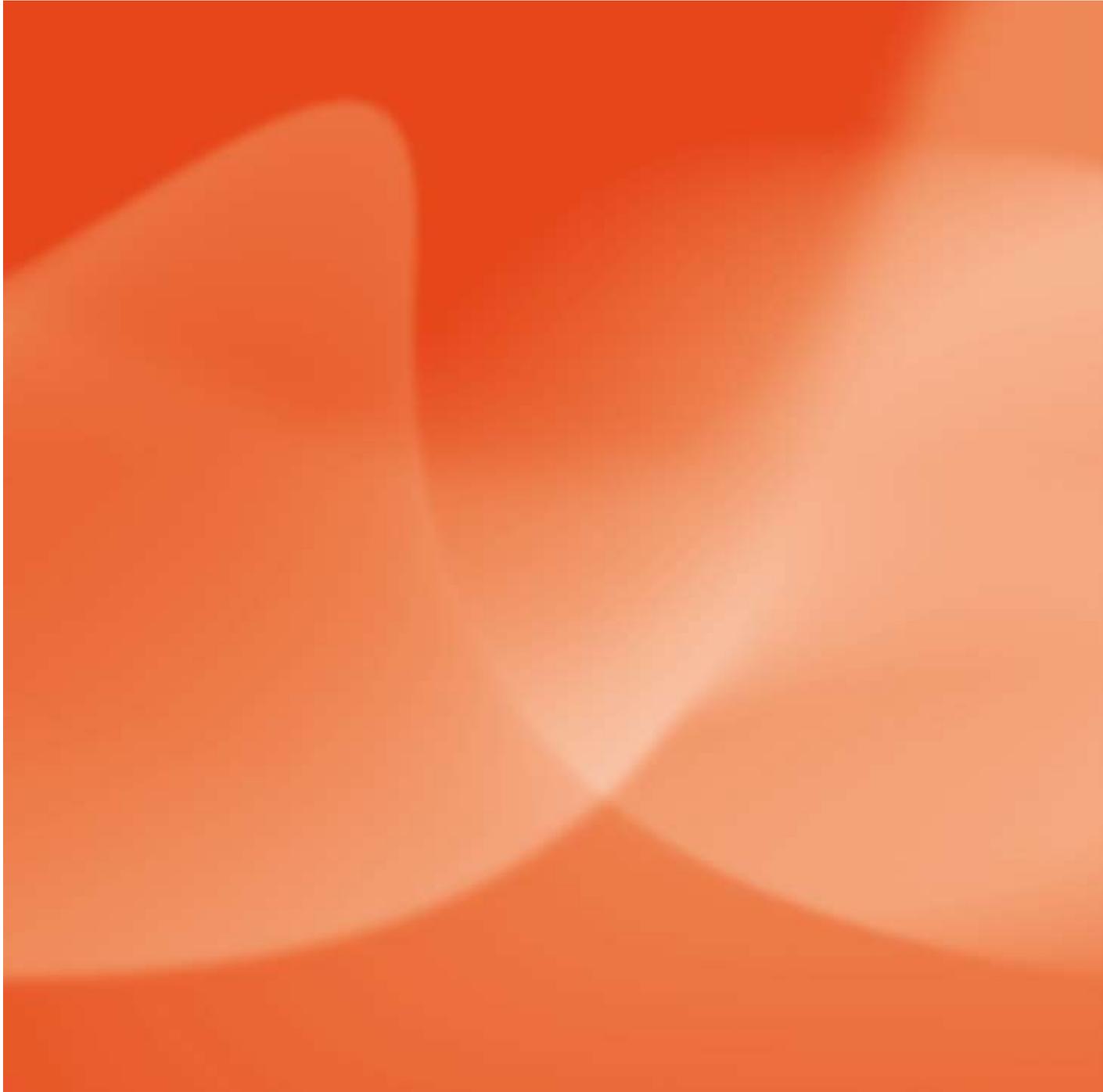
WÜSTENROT POJIŠŤOVNA A.S.

Na Hřebenech II 1718/8, CZ-14023 Praha 4
Telefon (+420) 257092-535, Telefax (+420) 257092-596
www.wuestenrot.cz

IMPRESSUM UND KONTAKT

HERAUSGEBER

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12 – 14
71638 Ludwigsburg
Postanschrift: 71630 Ludwigsburg
Telefon 07141 149-0
Telefax 07141 149-101



wüstenrot
Partner der Württembergischen