

# Geschäftsbericht 2009

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



**wüstenrot**

Partner der Württembergischen

---

# KENNZAHLENÜBERSICHT

---

---

## WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU

---

	2009	2008
Bilanzsumme	in Tsd € 92 874	102 762
Gezeichnetes Kapital	in Tsd € 7 640	7 640
Jahresüberschuss	in Tsd € 2 825	1 401
Umsatzerlöse	in Tsd € 57 309	51 737
Verwaltete Wohneinheiten/gewerbliche Wohneinheiten	10 548	10 025
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	118	114

---

# INHALTSVERZEICHNIS

---

2	Organe
3	Lagebericht
4	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
5	Geschäftsentwicklung
7	Wirtschaftliche Lage
8	Nachtragsbericht
8	Risikobericht
10	Prognosebericht
14	Jahresabschluss
14	Bilanz
18	Gewinn- und Verlustrechnung
20	Anhang
28	Organe
30	Bestätigungsvermerk
32	Bericht des Aufsichtsrats
34	Zugehörigkeit zu Fachverbänden
35	Anschriften

---

# Organe

## AUFSICHTSRAT

### **MATTHIAS LECHNER** (VORSITZENDER)

Vorsitzender des Vorstands der  
Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank  
Ludwigsburg

### **KLAUS PETER FROHMÜLLER** (STELLVERTRETENDER VORSITZENDER)

Mitglied des Vorstands der  
Wüstenrot & Württembergische AG  
Stuttgart

### **FRANK WEBER** (bis 19. März 2009)

Abteilungsleiter Konzernentwicklung  
und Kommunikation der  
Wüstenrot & Württembergische AG  
Stuttgart

### **MATTHIAS BOGK** (ab 19. März 2009)

Bereichsleiter  
KC Beteiligungscontrolling Versicherungen  
und Konzern (KCV)  
Wüstenrot & Württembergische AG  
Stuttgart

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

### **GERHARD PETERMANN**

Städtebau  
Immobilienmanagement  
Allgemeine Verwaltung

### **PETER SÖNTGES**

Wohn- und Gewerbebau  
Rechnungswesen/Controlling  
Stab Geschäftsführung  
(Risikomanagement, Betriebsorganisation, Informatik)  
Personal

# Lagebericht

## DIE WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU IM PROFIL

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) plant, baut und bewirtschaftet Lebensräume für Privatpersonen, Unternehmen oder die Einwohner einer Stadt. Dabei berücksichtigen wir die Wünsche unserer Kunden mit ansprechender Architektur und überlegten Grundrissen. So bringen wir Wohnqualität und attraktive Preise erfolgreich unter ein Dach.

Als Sanierungs- und Entwicklungsträger stehen für die WHS die Sanierung von Innenstädten und Ortskernen, städtebauliche Entwicklungsgebiete, Maßnahmen des Stadtumbaus und der Sozialen Stadt im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. Bodenordnungen und Erschließungen zur Baulandgewinnung erfolgen im Rahmen städtebaulicher Verträge.

Im Segment Projektentwicklung, Baubetreuung bzw. Projektsteuerung werden Grundstücke zur Bebauung vorbereitet und Bauvorhaben realisiert. Weiterhin werden immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen erbracht. Dazu gehören unter anderem die Verwaltung von Wohn- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie die Verwaltung von Gewerbeeinheiten und Mietwohnungen.

Bei unseren Neubauprojekten setzen wir auf eine Reihe von Technologien, die über hohes Ersparnispotenzial verfügen und gleichzeitig deutlich CO<sub>2</sub>-Emissionen reduzieren helfen. Künftig zum Beispiel das Passivhaus, das sich rein äußerlich nicht von normalen Neubauten unterscheidet, aber dank einer Reihe verbrauchsmindernder Maßnahmen zu einer deutlichen Betriebskostensparnis führt. An der Spitze dieser Entwicklung stehen Häuser, die gänzlich auf fossile Brennstoffe wie Öl und Erdgas verzichten, da sie mit regenerativen Energien wie Sonnenenergie oder Erdwärme auskommen.

Sitz der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist Ludwigsburg. Als überregional tätiges Unternehmen unterhält die WHS Geschäftsstellen in Düsseldorf, Frankfurt am Main, München und Dresden. Ergänzend berät die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, eine 100-Prozent-Tochter der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, 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.

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist eine 100-Prozent-Tochter der Wüstenrot & Württembergische AG. Gemeinsam mit der Wüstenrot Bausparkasse AG, der Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank und der Wüstenrot Immobilien GmbH bildet sie das Geschäftsfeld „BausparBank“ der W&W-Gruppe. Die W&W-Gruppe ist „DER Vorsorge-Spezialist“ für Vermögensbildung, Wohneigentum, finanzielle Absicherung und Risikoschutz. 1999 aus dem Zusammenschluss von Wüstenrot und der Württembergischen entstanden, verbindet der Konzern heute die Geschäftsfelder BausparBank und Versicherung als gleich starke Säulen. Durch diese Kombination lassen sich alle finanziellen Vorsorge-Bedürfnisse der Kunden aus einer Hand erfüllen. Ein wichtiger Bestandteil der privaten Vorsorge sind Immobilien. Vor allem in Zeiten turbulenter Finanzmärkte schätzen unsere Kunden das Wohneigentum als sichere Investition. Aber auch Städte und Gemeinden profitieren von der hohen Sach- und Fachkunde der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH in allen Fragen des Städtebaus, der Stadtentwicklung und Stadterneuerung und durch den zielgerichteten Einsatz von entsprechenden Fördermitteln.

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im Jahr 2009 infolge der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise das schlechteste Ergebnis der Nachkriegsgeschichte. Nach einem ungewöhnlich tiefen Einbruch der Wirtschaftsleistung in den ersten drei Monaten des Jahres 2009 erzielte die Wirtschaft ab dem zweiten Quartal wieder positive Zuwachsraten. Hierzu trugen die konsumstützenden Maßnahmen der Bundesregierung bei, wie zum Beispiel die Umweltprämie für Kraftfahrzeuge. Auch die sich allmählich wieder stabilisierende Auslandsnachfrage nach deutschen Exportgütern kam der deutschen Wirtschaft zugute. Trotz der Erholung im Jahresverlauf ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt infolge der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes insgesamt um 5 % im Vergleich zum Jahr 2008 zurück.

### Branchenentwicklung Wohnungsbau

Im Jahr 2009 ist bei den Wohnungsbauinvestitionen ein Minus zu verzeichnen. Mit 119,2 Mrd € nahmen sie um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr ab. 2008 hatte es noch einen Zuwachs von 0,5 % gegeben. Negativ dürften sich im Berichtsjahr die schlechteren Arbeitsplatz- und Einkommensperspektiven auf die Nachfrage nach Wohnungsbauleistungen, insbesondere Neubauleistungen, ausgewirkt haben.

Die Wohnungsbaufertigstellungen gingen 2009 weiter zurück und erreichten nach einer Schätzung des ifo Instituts einen neuen Tiefpunkt. Insgesamt wurden nur noch 162 000 Wohnungen fertiggestellt, 7,9 % weniger als im Jahr zuvor. Damit fiel die Zahl der Fertigstellungen auf das tiefste Niveau seit den Nachkriegsjahren. Von den Fertigstellungen entfielen 141 000 auf Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden. Das sind 7,3 % weniger als im Jahr zuvor. Die Zahl der neu fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser sank im gleichen Zeitraum um 10,8 % auf 86 000 Einheiten. Dagegen stagnierten die Fertigstellungen von Mehrfamilienhäusern mit 55 000 auf einem im Langfristvergleich äußerst niedrigen Niveau.

Positiv entwickelte sich der Markt für Wohnimmobilien. Laut einer Prognose des GEWOS Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung stieg die Zahl der Käufe um 1,7 % auf 547 000. Die Nachfrage nach Gebrauchtimmobiliën hat sich zu einem stabilisierenden Faktor der Wohnungswirtschaft entwickelt.

### Branchenentwicklung Stadtentwicklung und Stadterneuerung

Die hohe Bedeutung des Städtebaus, der Stadtentwicklung und Stadterneuerung wird auch nach dem Regierungswechsel auf Bundesebene gesehen. Der neue Koalitionsvertrag hebt an verschiedenen Stellen die Bedeutung der Städtebauförderung und integrierten Stadtentwicklung hervor und spricht sich für eine auch mittelfristig gesicherte Ausstattung der Städtebauförderung aus.

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

Im Jahr 2009 stieg die ursprünglich vorgesehene Fördermittelausstattung, bedingt durch entsprechende Erhöhungen im Rahmen der Konjunkturpakete, auf rund 700 Mio € an.

Viele weitere zur Konjunkturstützung vorgesehene Maßnahmen haben darüber hinaus städtebauliche Relevanz. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang auch das erheblich aufgestockte KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm zu erwähnen, das private Eigentümer zur Modernisierung ihrer Gebäude bewegen will.

Übergeordnete Zielsetzung sämtlicher Bundesprogramme, die zunehmend problemorientiert auf spezifische Anforderungen ausgerichtet werden, sind die energetische Erneuerung von Gebäuden sowie das Einstellen auf den demografischen Wandel. Bei der Entwicklung integrierter Entwicklungs- und Handlungskonzeptionen, die neben den eigentlichen Problemquartieren auch die gesamtstädtischen und die gesamtgemeindlichen Zusammenhänge in den Blick nehmen müssen, wird gerade auf den altersgerechten Umbau und die Reaktion auf die teilweise schrumpfende Anzahl der Einwohner Wert gelegt werden.

Für das Jahr 2010 legt der im Bund zwischenzeitlich eingebrachte Haushaltsentwurf eine Förderung für die Programme der städtebaulichen Erneuerung in Höhe von 580 Mio € (Bundesanteil) fest.

In Baden-Württemberg wird nach dem derzeitigen Haushaltsentwurf die Landeshilfe wieder auf einen Betrag von 119 Mio € zurückgefahren, nachdem diese Förderung als konjunkturstimulierende Maßnahme im Vorjahr um 25 Mio € auf 145 Mio € aufgestockt wurde.

In Sachsen erwarten wir eine Fördermittelausstattung der Programme der städtebaulichen Erneuerung in etwa auf Vorjahresniveau. Nach wie vor wird sehr hoher Stellenwert auf eine integrierte Herangehensweise bei der städtebaulichen Erneuerung gelegt.

Insgesamt stehen den Kommunen damit auch im kommenden Jahr entsprechende Förderprogramme zur Bewältigung ihrer Herausforderungen im Städtebau zur Verfügung. Dabei ist jedoch kritisch zu beobachten, wie sich die kommunalen Haushalte entwickeln werden. Bereits im Jahr 2009 hatte eine Vielzahl von Städten und Gemeinden teilweise dramatische Reduzierungen ihres Gewerbesteueraufkommens hinzunehmen. Dies wird sich in vielen Fällen auch im Jahr 2010 fortsetzen

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2009 konnten wir die Umsätze im Bauträgergeschäft erheblich steigern und die Dienstleistungsparten stabil halten. Trotz der Wirtschafts- und Finanzkrise haben wir uns in den Märkten gut behauptet und ein insgesamt über dem Plan liegendes Ergebnis erzielt.

### Bautätigkeit

2009 wurden 155 (Vj. 124) Wohneinheiten für 42,2 (Vj. 29,7) Mio € verkauft. Damit erhöhte sich der Verkaufsumsatz im Vorjahresvergleich um 42 % bei zugleich um 14 % gestiegenen Stückpreisen.

Der Vertrieb der Produkte erfolgte durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, über die Wüstenrot Immobilien GmbH sowie freie Makler. Der Eigenvertrieb konnte bei

neu errichteten Wohnungen und Häusern mit 38 % auf einem weiterhin hohen Niveau gehalten werden. Zusammen mit den Außendienstpartnern der Konzerngesellschaften, insbesondere mit der Wüstenrot Immobilien GmbH, lag der Anteil am Verkaufsumsatz bei 63 %.

Verkauft wurden 142 Eigentumswohnungen und 13 Eigenheime. Der Anteil der Kapitalanleger erhöhte sich auf 21 % aller Verkäufe (Vj. 10 %).

Im Bereich der Geschäftsstellen Düsseldorf, Frankfurt am Main und München wurden 74 Wohneinheiten verkauft, am Sitz des Unternehmens 81 Wohneinheiten.

Wegen der zurückhaltenden Nachfrage des Jahres 2008 stand im Berichtsjahr der Abbau des sich im Bau befindlichen Verkaufsangebots im Vordergrund.

Um einen Bestandsaufbau zu vermeiden wurde lediglich bei fünf Projekten mit 97 (Vj. 54) Wohneinheiten mit dem Bau begonnen. Hiervon waren zum Jahresende 48 Wohneinheiten verkauft, also 49 %.

Eine einheitliche Beurteilung des Neubaugeschäfts ist derzeit nicht möglich. Einerseits konzentrieren sich die Verkäufe auf im Bau befindliche bzw. kurzfristig fertiggestellte Objekte, andererseits gelingt es bei einzelnen Bauvorhaben, einen angemessenen Verkaufsstand vor Baubeginn zu erzielen.

Der Verkaufsbestand aus früheren Jahren ergibt sich wie folgt:

	ANZAHL WE	DAVON VERKAUFT	ANTEIL <small>in %</small>
Bauprogramm 2005	222	217	98
Bauprogramm 2006	270	265	98
Bauprogramm 2007	248	195	79
Bauprogramm 2008	54	33	61

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 165 (Vj. 157) Wohneinheiten für 41,4 (Vj. 37,1) Mio € fertiggestellt und an die Kunden übergeben.

Die Bautätigkeit entwickelte sich wie folgt (Anzahl der Wohneinheiten im Jahr 2008 in Klammern):

Bauüberhang aus dem Vorjahr	256	(359)
Baubeginne	97	(54)
Bauvolumen	353	(413)
Fertigstellungen	165	(157)
Umwidmung ins Anlagevermögen	0	(0)
Bauüberhang nach 2009	188	(256)

## Grundstücksbevorratung

Erworben wurden im Jahr 2009 Grundstücke für 2,4 Mio €; vom Abgang von 5,8 Mio € entfallen 5,3 Mio € auf eigene Bebauung und 0,5 Mio € auf unbebaute Bauplätze. Daraus ergab sich eine Abnahme des Bestandes an Projektgrundstücken im Berichtsjahr um 3,4 Mio € auf 20,9 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, Kirchenstraße, ein Grundstück mit 40 Wohn- und sieben Gewerbeeinheiten gehalten, von denen ein Teil der Privatisierung und ein anderer Teil nach Abbruch mit 40 Wohneinheiten dem Bauprogramm 2010 zugeführt wird. Die Baugenehmigung wurde zwischenzeitlich erteilt.

## Anlagevermögen

Aus dem Anlagevermögen wurden fünf Wohneinheiten für 0,5 Mio € veräußert und übergeben. Einschließlich der Verkäufe aus dem Vorjahr ergibt sich ein Übergabevolumen von 0,6 Mio €.

## Stadtentwicklung/Stadterneuerung

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH 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 Jahr 2009 wurde periodenbedingt eine erneute Prüfung der ADS durchgeführt und das Gütesiegel bestätigt.

Im Berichtsjahr haben wir insgesamt 218 (Vj. 211) städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in allen Programmen der städtebaulichen Erneuerung (Landessanierungsprogramm, Allgemeines Bund-Länder-Programm, Programm Soziale Stadt, Stadtumbau Ost und West, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren sowie Programm Städtebaulicher Denkmalschutz) für 118 (Vj. 118) Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg und Sachsen bearbeitet.

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 wiederum verschiedene neue Kommunen als Auftraggeber gewonnen werden.

## Baubetreuung und Projektsteuerung

Im Berichtsjahr bearbeiteten wir acht Bauvorhaben mit einem Volumen von 38,4 (Vj. 38,4) Mio €. Die Gesamtfinanzierung sämtlicher bearbeiteter Bauvorhaben war zu jeder Zeit gesichert, Fertigstellungen und Bezugstermine wurden eingehalten. Insgesamt wurden im Berichtsjahr vier Maßnahmen endgültig hergestellt und dem Bauherren zur Nutzung übergeben.

## Bodenordnung und Erschließung

Im Berichtsjahr bearbeiteten wir in 14 (Vj. 23) Städten und Gemeinden insgesamt 18 (Vj. 34) Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen im Rahmen freiwilliger und gesetzlicher Umlegungen mit 145 (Vj. 170) Hektar zur Gewinnung von Wohnbauland, aber auch für Gewerbe- und Mischgebiete.

15 Erschließungsmaßnahmen mit einem Volumen von 73 (Vj. 31,6) Mio € befanden sich in der Realisierung.

Bei einer Maßnahme hatten wir zusätzlich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die Vermarktung von insgesamt 29 Bauplätzen übernommen. Im Berichtszeitraum

konnten bedingt durch das schwierige Marktumfeld insgesamt zwei Bauplätze veräußert werden. In den Vorjahren wurden insgesamt acht Bauplätze verkauft.

Bedingt durch die Nachfrageschwäche bei der Vermarktung von Bauland bemerken wir bei vielen Städten und Gemeinden eine gewisse Zurückhaltung bei der Entwicklung von Bauland. Im Berichtsjahr wurden zwei Maßnahmen, bei denen bereits mit der Baulandentwicklung begonnen wurde, durch die Kommunen selbst komplett zurückgestellt.

Bei allen weiteren Bodenordnungsverfahren konnte wie in den Vorjahren eine freiwillige Mitwirkung aller Beteiligten einschließlich der Zeitvorgaben aus der jeweiligen kommunalen Bodenpolitik erreicht werden.

## Sonstige Dienstleistungen

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH 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.

Für verschiedene Auftraggeber konnten wir Förderanträge für Mittel europäischer Förderprogramme ausarbeiten. Im Berichtsjahr erhielten wir von der Stadt Ptuj in Slowenien als Leadpartner des europäischen INTERREG-Projekts „Vital Cities“ den Auftrag für die Projektsteuerung. Dieses Projekt im Programmraum Südosteuropa beschäftigt sich mit der Entwicklung historischer Alt- und Innenstädte.

Die WHS privatisiert als Dienstleister für die Württembergische Lebensversicherung AG 432 Wohnungen an den Standorten Sindelfingen, Böblingen, Mannheim, Karlsruhe, Rastatt und Freiburg. Im Jahr 2009 wurden 75 (Vj. 72) Wohnungen verkauft.

## Immobilienmanagement

Im Berichtsjahr konnte erneut eine Steigerung der verwalteten Einheiten gegenüber dem Vorjahr auf 10 548 (Vj. 10 025) Wohneinheiten erzielt werden. Dabei wurden in der Wohnungseigentumsverwaltung 9 222 Einheiten in

393 Wohnungseigentümergeinschaften, 104 Einheiten im Eigenbestand und 1 222 Einheiten in der Mietverwaltung bewirtschaftet.

Die im Vorjahr durchgeführte Übernahme von Beständen eines Wohnungsunternehmens wurde im Berichtsjahr umgesetzt. Die Übernahmekquote, das ist die Quote der Wohnungseigentümergeinschaften, die der Übernahme zugestimmt haben, betrug dabei 72 %.

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.

Sowohl in der Wohneigentums- als auch in der Miet- und Bestandsverwaltung wurden die beschlossenen, vertraglich vereinbarten und 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 GmbH 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 des gestiegenen Jahresüberschusses um 1,0 Mio € auf 50,2 Mio € erhöht. Bei einer Bilanzsumme von 92,9 Mio € beträgt die Eigenkapitalquote 54,0 %. Das Anlagevermögen in Höhe von 7,9 Mio €

hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert.

Das Umlaufvermögen besteht im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten. Aufgrund des gestiegenen Verkaufs der Bauträgerobjekte und einer zurückgegangenen Bauproduktion verringerte sich diese Position um 17,1 Mio € auf 67,3 Mio €. Die Finanzierung erfolgte überwiegend aus eigenen Mitteln.

Der Rückgang der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände resultierte im Wesentlichen aus dem Eingang ausstehender 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 gutes Jahresergebnis in Höhe von 2,8 (Vj. 1,4) Mio € erzielt.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich um 5,6 Mio € auf 57,3 Mio €. Während die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken um 4,8 Mio € und die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit um 1,2 Mio € stiegen, verringerten sich die Erlöse aus anderen Leistungen um 0,4 Mio €.

Der Personalaufwand blieb mit 7,5 Mio € konstant. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 3,4 Mio € rund 0,5 Mio € über dem Vorjahreswert. Das Finanzergebnis stieg um 0,6 Mio € auf 0,5 Mio €.

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 2,8 Mio € an die Wüstenrot & Württembergische AG auszuschütten.

Mit verbundenen Unternehmen und der Gesellschafterin bestehen Geschäftsbesorgungsverträge.

Zum 31. Dezember 2009 waren 118 Personen (113 nach Arbeitskapazitäten) beschäftigt. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern standen Sozialleistungen der W&W-Gruppe zur Verfügung.

## NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2009 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 GmbH 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. Auf dieser Basis wurde 2009 die Geschäfts- und Risikostrategie aktualisiert und das darauf aufbauende Risikoreporting deutlich erweitert und optimiert. Weitere Bestandteile des Risikomanagements bilden Wirtschafts- und Finanzpläne, Zwischenbilanzen, die vierteljährliche Berichterstattung an die Organe und Gremien des Unternehmens sowie interne Kontroll- und Steuerungsinstrumente wie die Liquiditätsplanung und die Spartenrechnung. Darüber hinaus wurde zur weiteren Vervollständigung der Risikocontrollinginstrumente eine Software zur Durchführung einer Risikoinventur im vierten Quartal eingeführt und begonnen, die im Vorjahr neu definierten risikorelevanten Prozessabläufe des Internen Kontrollsystems in eine ebenfalls neu implementierte softwaregestützte Überwachung zu überführen. Zur Verbesserung der Transparenz und Steuerung von Einzelprojekten im Bauträgergeschäft wurde ein monatliches Projektreporting mit über Schwellenwerte gesteuerten Eskalationsmechanismen etabliert.

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 auf Aktualität überprüft und fortentwickelt.

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.

Städtebauliche Dienstleistungen profitieren von den positiven Impulsen der Konjunkturprogramme. Die Dienstleistungsaufträge der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH sind breit gestreut, zeitlich versetzt und überwiegend längerfristig ausgerichtet. Aufgrund der überwiegend öffentlichen Auftraggeberstruktur ist die Ertragsseite mit keinerlei Forderungsausfallrisiken belegt.

Der Auftragsbestand im Leistungsbereich Bodenordnung und Erschließung ist zufriedenstellend. Es muss jedoch aufgrund der Haushaltslage bei den Kommunen in den kommenden Jahren mit vermehrten zeitlichen Verschiebungen von Maßnahmen gerechnet werden.

Absatz- und Produktrisiken im Bauträgerbereich liegen vor allem in unvorhersehbaren Überschreitungen der geplanten Kosten und Termine sowie in einer möglichen Verschlechterung der Absatzsituation. In der Regel werden baureife Grundstücke erworben. Im Vorfeld erstellte Marktanalysen lassen erkennen, inwieweit Risiken mit beabsichtigten Investitionen verbunden sind. Ein durchgängiges Projektcontrolling ermöglicht zeitnahe Reaktionen auf auftretende Risiken. Überschaubare Projektgrößen und grundsätzlich angemessene Verkaufsstände bei Baubeginn minimieren die wirtschaftlichen und Vermarktungs-Risiken 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 Immobilienmanage-

ment. 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 nicht gefährdet.

Der Liquiditätsdisposition wird seit jeher ein besonderer Stellenwert eingeräumt. Unser Vorschauhorizont erstreckt sich auf zwei Jahre 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. Um auch für unvorhersehbare Ereignisse oder Entwicklungen frühzeitig Handlungsalternativen zu entwickeln, wurde 2009 zusätzlich eine Worst-Case-Simulation ergänzt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Liquidität jederzeit gesichert. Bezogen auf den Prognosehorizont werden derzeit sowohl im Business-Case als auch im Worst-Case 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.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 verlief der auf die W&W-IT GmbH übertragene technische Betrieb der Datenverarbeitungssysteme stabil. Servicelevels für die Systembereitschaft bzw. Systemwiederherstellung sind auf Basis von Simulationen festgelegt und werden jährlich überprüft. Zur weiteren Verbesserung der Systemfunktionalitäten und des Systemsupports wird mit Beginn des Jahres 2010 in den Bereichen Rechnungswesen/Controlling und Wohn- und Gewerbebau sowie Bodenordnung und Erschließung eine integrierte SAP-Lösung produktiv gehen. Für den Geschäftsbereich Immobilienmanagement wird ebenfalls an einer Überarbeitung des Systemumfelds gearbeitet.

Insgesamt liegen bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH keine Bestand gefährdenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

## PROGNOSEBERICHT

### Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### **GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD**

Die Konjunkturaussichten der Wirtschaftsforschungsinstitute für 2010 sind verhalten optimistisch. Im ersten Halbjahr werden für die deutsche Wirtschaft höhere Wachstumsraten erwartet, die auch von den schwachen Vorjahreszahlen profitieren. Positive Impulse kommen zunächst aus dem weiter anziehenden Exportgeschäft – besonders im Handel mit den asiatischen Schwellenländern. Für eine weitere Belebung sorgen auch die Lagerbestände. Sie wurden von den Unternehmen während der Rezession deutlich reduziert und werden nun wieder aufgefüllt. Zudem wirken die von der Politik beschlossenen Konjunkturprogramme im Bereich der öffentlichen Investitionen. Bereits in der zweiten Jahreshälfte dürfte die Konjunkturdynamik nachlassen. Insgesamt wird für 2010 mit einer Zuwachsrate von 1,2 % gerechnet.

Am Arbeitsmarkt, der erst mit einer zeitlichen Verzögerung auf die Konjunkturentwicklung reagiert, muss mit spürbar ansteigenden Arbeitslosenzahlen ausgegangen werden. In der Folge werden die real verfügbaren Einkommen der Privathaushalte eher stagnieren.

Für 2011 wird eine anhaltende Erholung der Weltwirtschaft erwartet, von der Deutschland über steigende Exporte profitieren sollte. Das Wirtschaftswachstum wird voraussichtlich um 25 bis 50 Basispunkte über den Prognosen für 2010 liegen.

#### **MÖGLICHE TRENDWENDE IM WOHNUNGSBAU**

Eine Trendwende im Wohnungsneubau ist 2010 möglich. Das ifo Institut rechnet mit einem leichten Zuwachs bei den Wohnungsbaufertigstellungen. Im Langfristvergleich bewegen sich die Fertigstellungszahlen aber auf sehr niedrigem Niveau. Dies betrifft die Fertigstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern und von Mehrfamiliengebäuden gleichermaßen.

Der Markt für Wohnimmobilien wird sich 2010 nach einer Prognose des GEWOS Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung stabil entwickeln. Die Zahl der Käufe und das Transaktionsvolumen bleiben auf Vorjahresniveau. Stabilisierender Faktor dürfte aufgrund einer erhöhten

Nachfrage nach energetischen Gebäudesanierungen das Modernisierungs- und Ausbausegment bleiben.

Profitieren werden die potenziellen Finanzierer auch von den niedrigen Zinsen für Hypothekarkredite und den derzeit günstigen Immobilienpreisen. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass sich die Verbraucher aufgrund schlechterer Arbeitsplatz- und Einkommensperspektiven bei ihren Investitionsentscheidungen zurückhalten werden.

#### **STADTENTWICKLUNG UND STADTERNEUERUNG IN DER FÖRDERKULISSE WEITESTGEHEND KONSTANT**

In den Haushaltsberatungen sowohl des Bundes als auch des Landes Baden-Württemberg zeichnet sich eine konstante Förderkulisse für das Jahr 2010 ab. Die Aussagen des Koalitionsvertrags lassen auf Bundesebene hoffen, dass auch mittelfristig eine konstante Förderkulisse gegeben ist.

Kritisch zu beurteilen ist die Lage der kommunalen Haushalte, insbesondere durch wegbrechende Gewerbesteuer-einnahmen. Dies wird eine Vielzahl von Städten und Gemeinden bei der Bewältigung ihrer Aufgaben im Städtebau sowie in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sehr stark belasten, sodass durch die fehlenden Komplementärmittel eine zeitliche Verzögerung von Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden kann.

### Voraussichtliche Entwicklung der Wüstenrot Haus- und Städtebau

Trotz einer erwarteten positiven wirtschaftlichen Entwicklung kann ein Ende der Wirtschafts- und Finanzkrise noch nicht abgesehen werden. Verlässliche Prognosen sind daher kaum möglich. Aufgrund aktueller Planungen wird sich die Geschäftstätigkeit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH in den nächsten beiden Jahren bei vorsichtiger Schätzung weitgehend auf dem Niveau des Berichtsjahres bewegen. Sowohl für das Jahr 2010 als auch für das Jahr 2011 werden stabile Jahresüberschüsse erwartet.

Das Unternehmen verfügt über die nötigen Finanzmittel, um die in den Geschäftsjahren 2010 und 2011 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 moderner Energiekonzepte wie Erdwärme bis hin zum Passivhausstandard sowie von preisgünstigen Wohnungen und Eigenheimen, 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. Das Preisniveau bei den Baukosten ist stabil. Die Wohnungsfertigstellungen sind weiter gesunken. Die weitgehende Fertigstellung unseres Verkaufsprogramms bietet für den Kaufinteressenten Vorteile, da keine Bauzeitinsen anfallen und ein kurzfristiger Einzug möglich ist.

Dabei bleibt nicht unbeachtet, dass die Wirtschafts- und Finanzkrise die Lebensplanungen vieler beeinflusst, insbesondere im Hinblick auf die Einkommenssituation und den Arbeitsplatz. 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 2010/2011 ein Neubauprogramm von 300 bis 420 Einheiten, wobei der überwiegende Teil auf Projekte mit Eigentumswohnungen entfällt.

Die Bautätigkeit 2010 ist mit dem vorhandenen Grundstücksbestand gesichert und umfasst bis zu 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 GmbH 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, wenngleich in verschiedenen Maßnahmen eine zeitliche Verschiebung von Einzelprojekten und damit auch der entsprechenden Honoraren zu erwarten ist. Im Bereich der Baulandentwicklung ist der Auftragsbestand für die kommenden Jahre ebenfalls gesichert. Die Nachfrage nach Bauland ist derzeit recht verhalten, was bei einigen Städten und Gemeinden zu einer zeitlichen Streckung der Baulandentwicklungsmaßnahmen führt.

Das Honorarvolumen im Segment Städtebauliche Dienstleistungen ist für die kommenden Jahre gesichert. Für 2010 und 2011 wird mit einem stabilen Spartenergebnis gerechnet.

## **IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE DIENSTLEISTUNGEN**

Ziel im Bereich der immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen ist, auch in den Jahren 2010 und 2011 entsprechendes Wachstum zu generieren. Darüber hinaus steht eine weitere Optimierung von Kosten und Ertrag im Vordergrund.

## **Vorbehalt bei Zukunftsaussagen**

Der vorliegende Geschäftsbericht und insbesondere der Prognosebericht enthalten zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen.

Diese vorausschauenden Angaben stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum heutigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sie können mit bekannten und unbekanntem Risiken, Ungewissheiten und Unsicherheiten, aber auch mit Chancen verbunden sein. Die Vielzahl von Faktoren, die die Geschäftstätigkeit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH beeinflussen, kann dazu führen, dass die tatsächlichen von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Eine Gewähr kann die Gesellschaft für die zukunftsgerichteten Angaben daher nicht übernehmen. Eine Verpflichtung, Zukunftsaussagen an die tatsächlichen Ergebnisse anzupassen und zu aktualisieren, besteht nicht.



# Jahresabschluss

## BILANZ

### AKTIVA

		31.12.2009	31.12.2008
	in €	in €	in Tsd €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	12 079,00		18
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5 920 524,41		6 322
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	500 076,85		526
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	354 997,86		417
	6 775 599,12		7 265
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	831 074,69		831
2. Beteiligungen	269 500,00		—
3. Sonstige Ausleihungen	17 397,81		23
	1 117 972,50		854
		7 905 650,62	8 137
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	22 309 989,53		25 759
2. Bauvorbereitungskosten	2 513 336,95		2 709
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	30 435 097,20		43 679
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	7 802 967,56		7 803
5. Unfertige Leistungen	4 264 294,25		4 451
	67 325 685,49		84 401

## PASSIVA

		31.12.2009	31.12.2008
	in €	in €	in Tsd €
<b>A. Eigenkapital</b>			
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
			36 021
IV. Gewinnvortrag	855 440,41		1 308
V. Jahresüberschuss	2 825 268,89		1 401
		50 152 727,10	49 181
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	287 361,00		334
2. Steuerrückstellungen	232 596,80		1 169
3. Sonstige Rückstellungen	14 401 101,03		15 515
		14 921 058,83	17 018
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7 220 943,16		16 849
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	703 269,50 €		(9 472)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4 642 611,31		4 661
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	4 642 611,31 €		(4 661)
3. Erhaltene Anzahlungen	13 390 945,24		11 473
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	13 390 945,24 €		(11 473)

## AKTIVA FORTSETZUNG

		31.12.2009	31.12.2008
	in €	in €	in Tsd €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2 130,95		12
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	— €		(—)
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1 471 981,34		2 285
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	— €		(—)
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2 079 288,90		2 210
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	— €		(—)
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	133 560,76		222
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	— €		(—)
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2 383 735,33		3 880
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	— €		(—)
	6 070 697,28		8 609
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11 572 227,62		1 615
		84 968 610,39	94 625
<b>SUMME DER AKTIVA</b>		<b>92 874 261,01</b>	<b>102 762</b>
Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch		292 992 996,04	298 904
Treuhandvermögen aus Baubetreuung		1 087 045,68	780

## PASSIVA FORTSETZUNG

	31.12.2009		31.12.2008
	in €	in €	in Tsd €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4 209,49		8
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	4 209,49 €		(8)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2 127 958,36		3 079
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	2 127 958,36 €		(3 079)
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	336 186,19		458
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	336 186,19 €		(458)
7. Sonstige Verbindlichkeiten	77 621,33		35
Davon aus Steuern:	— €		(—)
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	— €		(—)
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	77 621,33 €		(35)
		27 800 475,08	36 563
<b>SUMME DER PASSIVE:</b>		<b>92 874 261,01</b>	<b>102 76</b>
Treuhandverbindlichkeiten nach dem Baugesetzbuch		292 992 996,04	298 904
Treuhandverbindlichkeiten aus Baubetreuung		1 087 045,68	780
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften		—	—
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(—)	(—)
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		21 828 706,00	30 879
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(4 316 306,00)	(9 202)

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2009	2009	2008
	in €	in €	in Tsd €
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	1 073 740,64		1 104
b) Aus Verkauf von Grundstücken	42 647 643,72		37 840
c) Aus Betreuungstätigkeit	7 080 859,59		5 849
d) Aus anderen Leistungen	6 506 448,31		6 943
	57 308 692,26		51 736
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	- 13 625 800,76		1 887
3. Sonstige betriebliche Erträge	3 726 986,33		4 294
		47 409 877,83	57 917
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	385 627,21		796
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	26 162 024,05		39 009
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7 117 275,20		5 662
	33 664 926,46		45 467
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5 485 486,62		5 675
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1 964 572,45		1 851
Davon für Altersversorgung	880 464,91 €		(816)
	7 450 059,07		7 526
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	216 427,24		281
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3 373 082,43		2 874
		44 704 495,20	56 148
<b>ZWISCHENSUMME</b>		<b>2 705 382,63</b>	<b>1 769</b>

		2009	2008
	in €	in €	in Tsd €
8. Erträge aus Beteiligungen		687 450,00	207
Davon aus verbundenen Unternehmen	687 450,00 €		(207)
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		12 891,32	6
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		459 602,12	488
Davon aus verbundenen Unternehmen	444 013,36 €		(459)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		697 892,34	873
Davon an verbundene Unternehmen	530 446,54 €		(697)
<b>12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>3 167 433,73</b>	<b>1 598</b>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		337 882,07	134
14. Sonstige Steuern		4 282,77	63
<b>15. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>2 825 268,89</b>	<b>1 401</b>
16. Gewinnvortrag		855 440,41	1 308
<b>17. BILANZGEWINN</b>		<b>3 680 709,30</b>	<b>2 709</b>

## ANHANG

### Grundlagen des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wurde nach den Vorschriften des dritten Buches des HGB erstellt. 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.

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für die Bewertung der einzelnen Aktiv- und Passivposten gilt Folgendes:

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 zugrunde gelegt.

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 Einziehungsrisiko 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 9 345 190 € steht ein Freistellungsanspruch gegen die Wüstenrot & Württembergische AG in betragsmäßig gleicher Höhe gegenüber, was einen saldierten Bilanzausweis von Null bedingt.

Die Rückstellungen aufgrund der Sozialordnung und für Jubiläumsszahlungen sind mit dem vollen Teilwert anstelle des steuerlich zulässigen Wertes, ebenfalls unter Verwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit einem Zinssatz von 5 (Vj. 5) % angesetzt. Der Barwert der Rückstellung für Vorruhestand ist mit einem Zinssatz von 4,5 (Vj. 4,5) % ermittelt. Für am Abschlussstichtag bestehende rechtliche Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen wird unter der Berücksichtigung der Arbeitgeberaufwendungen zur Sozialversicherung eine Rückstellung in Höhe des Barwerts der künftigen Aufstockungsleistungen und des Erfüllungsrückstandes aus vorgeleisteter Arbeit des Arbeitnehmers passiviert. Der Rechnungszinssatz beträgt 5,5 (Vj. 4,5) %. Die biometrischen Faktoren wurden mit einem pauschalen Abschlag von 2 % berücksichtigt.

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des voraussichtlichen Verpflichtungsbetrages angesetzt. Bei der Bemessung der anderen Rückstellungen wurde allen erkennbaren Risiken angemessen und ausreichend Rechnung getragen. Der Wertansatz orientiert sich am voraussichtlichen Bedarf.

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	GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN	GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN	ANDERE ANLAGEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTS-AUSSTATTUNG	ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	SONSTIGE AUSLEIHUNGEN	BETEILIGUNGEN
<i>in €</i>							
<b>Stand 1.1.2009</b>							
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	926 710,21	8 016 177,73	1 303 710,43	1 791 144,27	907 800,30	23 452,06	—
Zugänge 2009	—	—	—	40 657,94	—	5 286,27	269 500,00
Abgänge 2009	898 513,45	417 640,21	—	1 181 790,27	—	11 340,52	—
<b>Stand 31.12.2009</b>							
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	28 196,76	7 598 477,52	1 303 710,43	650 011,94	907 800,30	17 397,81	269 500,00
Abschreibungen gesamt	914 595,19	1 791 610,64	803 633,58	1 461 442,78	—	—	—
Davon Abschreibungen (Zuschreibungen) lfd. Jahr	5 639,00	97 533,48	26 372,17	86 882,59	—	—	—
Davon kumulierte Abschreibungen auf Abgänge des laufenden Jahres	898 477,43	113 657,53	—	1 166 428,70	—	—	—
<b>Buchwert 31.12.2009</b>	12 079,00	5 920 524,41	500 076,85	354 997,86	831 074,69	17 397,81	269 500,00
<b>Buchwert 31.12.2008</b>	17 754,02	6 322 040,57	526 449,02	416 584,08	831 074,69	23 452,06	—

## Finanzanlagen

### ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

	ANTEIL AM KAPITAL	EIGENKAPITAL	VORLÄUFIGES ERGEBNIS 2009
	in %	in Tsd €	in Tsd €
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg	100,00	1 736,1	163,3
Wüstenrot Immobilien GmbH (WI), Ludwigsburg (Stand 30.9.2009)	4,00	3 020,8	451,1

Die WI versteht sich im Marktauftritt als Komplettanbieter rund um die Immobilie. Sie arbeitet mit den Vertrieben der Wüstenrot Bausparkasse AG und der Württembergischen Versicherung auf dem Gebiet der Immobilienvermittlung sowie bei der Vermittlung von Baufinanzierungsprodukten zusammen.

Die GMA ist in der Kommunal-, Wirtschafts- und Unternehmensberatung tätig. Sie führt fachkundige und sorgfältig recherchierte Beratungsleistungen für Auftraggeber aus dem öffentlichen Bereich und aus der Privatwirtschaft aus. Mit detaillierten Berichten und qualifizierten praxisnahen Empfehlungen tragen GMA-Analysen zu Planungs- und Entscheidungssicherheit und zum optimalen Einsatz vorhandener Potenziale, zur Risikominimierung oder zur Vermeidung ökonomischer Nachteile bei.

### Beteiligungen

	ANTEIL AM KAPITAL	EIGENKAPITAL	ERGEBNIS 2009
	in %	in Tsd €	in Tsd €
Grundstückssanierungsgemeinschaft MLF-Gelände City Ost GbR, Ludwigsburg	25,00	1 100,0	0,0

Zweck der Gesellschaft ist die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen eines der im Eigentum der Stadt Ludwigsburg befindlichen Grundstücks. Die Gesellschaft ist zur fachgerechten Durchführung von Sanierungsmaßnahmen verpflichtet, die zur Bebauung des Grundstücks für Wohnzwecke führen soll. Nach den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wird im Anschluss die GbR wieder aufgelöst.

### Umlaufvermögen

#### ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE

Der Bestand von zum Verkauf bestimmten Grundstücken ist im Vergleich zum Vorjahr von 25,8 Mio € auf 22,3 Mio € zurückgegangen.

Bei den unbebauten Grundstücken besteht ein Abschlag aus verlustfreier Bewertung in Höhe von 0,8 Mio €.

#### FORDERUNGEN AUS BETREUUNGSTÄTIGKEITEN

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

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeiten gliedern sich wie folgt:

	2009	2008
<i>in Tsd €</i>		
Baubetreuungen	110,7	63,0
Bodenordnungen	65,5	65,5
Städterneuerungsmaßnahmen	1 169,9	1 097,3
Abgerechnete Erschließungen	860,8	984,0

#### FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen:

	2009	2008
<i>in Tsd €</i>		
Steuerforderungen	244,0	2 777,2
Deckungskapital Versorgungszusagen	207,0	225,7
Inkassotätigkeit aus Erschließungsmaßnahmen	713,6	526,1
Geleistete Anzahlungen	98,2	0,0
Sonstiges	126,1	351,6

#### FLÜSSIGE MITTEL

In dieser Position sind Kassenbestände, Kontokorrentkonten sowie Tages- und Termingelder bei Kreditinstituten ausgewiesen. Im Ausweis enthalten sind Kontokorrentkonten sowie Tages- und Termingelder bei der Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank in Höhe von 9,2 Mio €.

## PASSIVA

### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 14,4 Mio € bestehen im Wesentlichen für Abwicklungsrisiken bei Bau- und Sanierungsvorhaben, noch anfallende Kosten, Abschluss- und Treueprämien, Vorruehstandsverpflichtungen sowie sonstige latente Risiken.

Die anderen Rückstellungen betreffen:

	2009	2008
<i>in Tsd €</i>		
Personalaufwendungen	1 066,7	1 051,9
Sachaufwendungen	216,6	206,6
Abwicklungsrückstellungen	13 117,8	14 068,0

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind von 36,6 Mio € auf 27,9 Mio € zurückgegangen.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen in Höhe von 21,4 Mio €.

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	2009	2008
<i>in Tsd €</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7 220,9	16 849,2
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4 642,6	4 661,0
Erhaltene Anzahlungen	13 518,6	11 472,5
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4,2	7,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2 128,0	3 079,5
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	336,2	457,5
Sonstige Verbindlichkeiten	77,6	35,4

Mit 13,5 Mio € sind die erhaltenen Anzahlungen für Bau- und Erschließungsmaßnahmen der wichtigste Posten. Darüber hinaus bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 7,2 Mio €. Diese Verbindlichkeiten bestehen gegenüber der Wüstenrot Bausparkasse AG.

Sämtliche Bauspardarlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert. Bauspardarlehen von 3,3 Mio € haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Weitere grundpfandrechtlich gesicherte Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Gegenüber der Gesellschafterin W&W AG bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von 0,2 Mio €.

Die Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus noch abzuführender Umsatzsteuer aufgrund des umsatzsteuerlichen Organkreises.

Verbindlichkeiten in Höhe von 3,3 Mio € haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

### Bilanzvermerke

Nachrichtlich sind Verbindlichkeiten und Forderungen aus Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch mit 292 993 Tsd € und aus der Baubetreuung mit 1 087 Tsd € ausgewiesen. Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten sind in Höhe von 21 829 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 2009 in Höhe von 9 345 190 €. 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 2009 noch rund 11,1 Mio € Anschaffungs- und Herstellungskosten an.

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Gliederung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der WHS betragen 57,3 Mio €.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
in Tsd €		
Hausbewirtschaftung	1 073,7	1 104,1
Verkauf von Grundstücken	42 647,6	37 840,2
Betreuungstätigkeiten	7 080,9	5 849,4
Aus anderen Leistungen	6 506,4	6 942,8

### Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Die periodenfremden Aufwendungen betragen insgesamt 166 Tsd € und betreffen im Wesentlichen Ausbuchungen von Forderungen aus Rechtsfällen, Mietverhältnissen sowie Versicherungserstattungen an WEG. Die periodenfremden Erträge in Höhe von 523 Tsd € resultieren im Wesentlichen aus Inanspruchnahmen von Bürgschaften in Höhe von 464 Tsd €, der Auflösung von Rechtsfällen sowie Hausgeldabrechnungen, Erstattungen von Auslagen aus früheren Jahren und Verzugszinsen. Erträge von 1 543 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 2009 Verbindlichkeiten in Höhe von 249 642 € ausgewiesen.

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

#### Anhangangaben nach § 285 Nr. 17 HGB bzw. 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB über das Abschlussprüferhonorar

Gemäß § 285 Nr. 17 letzter Satzteil HGB sind die Angaben im Anhang des Jahresabschlusses nicht aufzuführen, soweit die Angaben in einem für das Unternehmen einbeziehenden Konzernabschluss enthalten sind; in diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Konzernabschluss der Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart.

## 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**  
(bis 19. März 2009)

Abteilungsleiter Konzernentwicklung und Kommunikation  
der Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart

**MATTHIAS BOGK**  
(ab 19. März 2009)

Bereichsleiter KC Beteiligungscontrolling Versicherungen und Konzern (KCV)  
der Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart

### Geschäftsführung

**GERHARD PETERMANN**

Städtebau  
Immobilienmanagement  
Allgemeine Verwaltung

**PETER SÖNTGES**

Wohn- und Gewerbebau  
Rechnungswesen/Controlling  
Stab Geschäftsführung  
(Risikomanagement, Betriebsorganisation, Informatik)  
Personal

Die Leistungen an frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen beliefen sich auf 325 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 3 331 Tsd €.

#### DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MITARBEITER 2009

Kaufmännische Mitarbeiter	118,00
Technische Mitarbeiter	6,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb: Hauswarte, etc.	1,00
	<b>125,00</b>

#### VORSCHLAG ÜBER DIE ERGEBNISVERWENDUNG

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 2 825 268,89 €, das entspricht 36,98 % auf das gezeichnete Kapital, an die Gesellschafterin auszuschütten. Der nach der Ausschüttung verbleibende Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Ludwigsburg, 1. März 2010

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 2009 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 2010

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 setzt sich aus drei Mitgliedern zusammen. Der Aufsichtsrat befasste sich im Jahr 2009 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 sowie der Finanzmarktkrise und der damit zusammenhängenden Eintrübung der Konjunktur schriftlich und mündlich unterrichtet. Die Geschäfts- und Risikostrategie wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und mit diesem erörtert. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat den Bericht der Internen Revision erstattet und den Vorsitzenden des Aufsichtsrats laufend und unverzüglich über alle wesentlichen geschäftspolitischen Maßnahmen informiert. Die Geschäftsführung ist ihren gegenüber dem Aufsichtsrat bestehenden gesetzlichen und statuarischen 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 allgemeinen Situation und den Auswirkungen der Finanzkrise auf die Geschäftssegmente. Die Finanzierung und die Geschäftsentwicklung im Baubereich wurden an die geänderten Marktbedingungen angepasst. Im städtebaulichen Dienstleistungsbereich wurden die sich aus den Konjunkturprogrammen ergebenden Chancen wahrgenommen. Der Leistungsbereich Immobilienmanagement wird weiterhin konsequent auf Wachstum ausgerichtet. Durch die weitere Verbesserung der Spartenrechnung wird eine noch marktgerechtere Aufstellung der Gesellschaft erwartet.

Darüber hinaus wurde die Risikostrategie des Unternehmens erörtert und von der Geschäftsführung verabschiedet.

Ein weiteres Thema war die Einführung der neuen IT-Software.

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 2009 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 2009 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 25. März 2010 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 25. März 2010 den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss gebilligt.

Mit Ablauf seiner Amtszeit ist Frank Weber zum 19. März 2009 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Als neues Mitglied des Aufsichtsrats wurde mit Wirkung zum 19. März 2009 Matthias Bogk gewählt. Zu weiteren personellen Veränderungen ist es im Aufsichtsrat und in der Geschäftsführung im Laufe des Geschäftsjahres 2009 nicht gekommen.

Anzeigepflichtige Interessenskonflikte hat es im Jahr 2009 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, 25. März 2010

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](http://www.wuestenrot.de)  
E-Mail: [whs@wuestenrot.de](mailto:whs@wuestenrot.de)

## **GESCHÄFTSSTELLE DÜSSELDORF**

Grunerstraße 133  
40239 Düsseldorf  
Telefon: 0211 17727-0  
Telefax: 0211 17727-27  
E-Mail: [whs.duesseldorf@wuestenrot.de](mailto: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](mailto:whs.frankfurt@wuestenrot.de)

## **GESCHÄFTSSTELLE MÜNCHEN**

Kapuzinerstraße 9  
80337 München  
Telefon: 089 5906809-0  
Telefax: 089 5906809-10  
E-Mail: [whs.muenchen@wuestenrot.de](mailto: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](mailto:whs.dresden@wuestenrot.de)

# Anschriften

## **WÜSTENROT & WÜRTTEMBERGISCHE AG**

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart  
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-721334  
[www.ww-ag.com](http://www.ww-ag.com)

## Geschäftsfeld BausparBank

### **WÜSTENROT BAUSPARKASSE AG**

Hohenzollernstraße 46, 71638 Ludwigsburg  
Telefon 07141 16-1, Telefax 07141 16-3637  
[www.wuestenrot.de](http://www.wuestenrot.de)

### **WÜSTENROT BANK AG PFANDBRIEFBANK**

Hohenzollernstraße 46, 71638 Ludwigsburg  
Telefon 07141 16-1, Telefax 07141 16-4337  
[www.wuestenrot.de](http://www.wuestenrot.de)

### **WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU GMBH**

Hohenzollernstraße 12–14, 71638 Ludwigsburg  
Telefon 07141 149-0, Telefax 07141 149-100  
[www.wuestenrot.de](http://www.wuestenrot.de)

## Geschäftsfeld Versicherung

### **WÜRTTEMBERGISCHE LEBENSVERSICHERUNG AG**

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart  
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-722520  
[www.wuerttembergische.de](http://www.wuerttembergische.de)

### **WÜRTTEMBERGISCHE VERSICHERUNG AG**

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart  
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-722520  
[www.wuerttembergische.de](http://www.wuerttembergische.de)

### **WÜRTTEMBERGISCHE KRANKENVERSICHERUNG AG**

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart  
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-722520  
[www.wuerttembergische.de](http://www.wuerttembergische.de)

### **ALLGEMEINE RENTENANSTALT PENSIONS-KASSE AG**

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart  
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-722520  
[www.wuerttembergische.de](http://www.wuerttembergische.de)

## **KARLSRUHER LEBENSVERSICHERUNG AG**

Friedrich-Scholl-Platz, 76137 Karlsruhe  
Telefon 0721 353-0, Telefax 0721 353-2699  
[www.karlsruher.de](http://www.karlsruher.de)

## Service-Funktionen

### **W&W ASSET MANAGEMENT GMBH**

Im Tambour 1, 71638 Ludwigsburg  
Telefon 01803 1155-00, Telefax 01803 1155-05  
[www.wwaset.de](http://www.wwaset.de)

### **W&W INFORMATIK GMBH**

Im Tambour 6, 71638 Ludwigsburg  
Telefon 07141 16-0, Telefax 07141 16-3637  
[www.ww-informatik.de](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://www.wuestenrot.cz)

---

# IMPRESSUM

---

## HERAUSGEBER

### WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU GMBH

Hohenzollernstraße 12–14

71638 Ludwigsburg

Postanschrift: 71630 Ludwigsburg

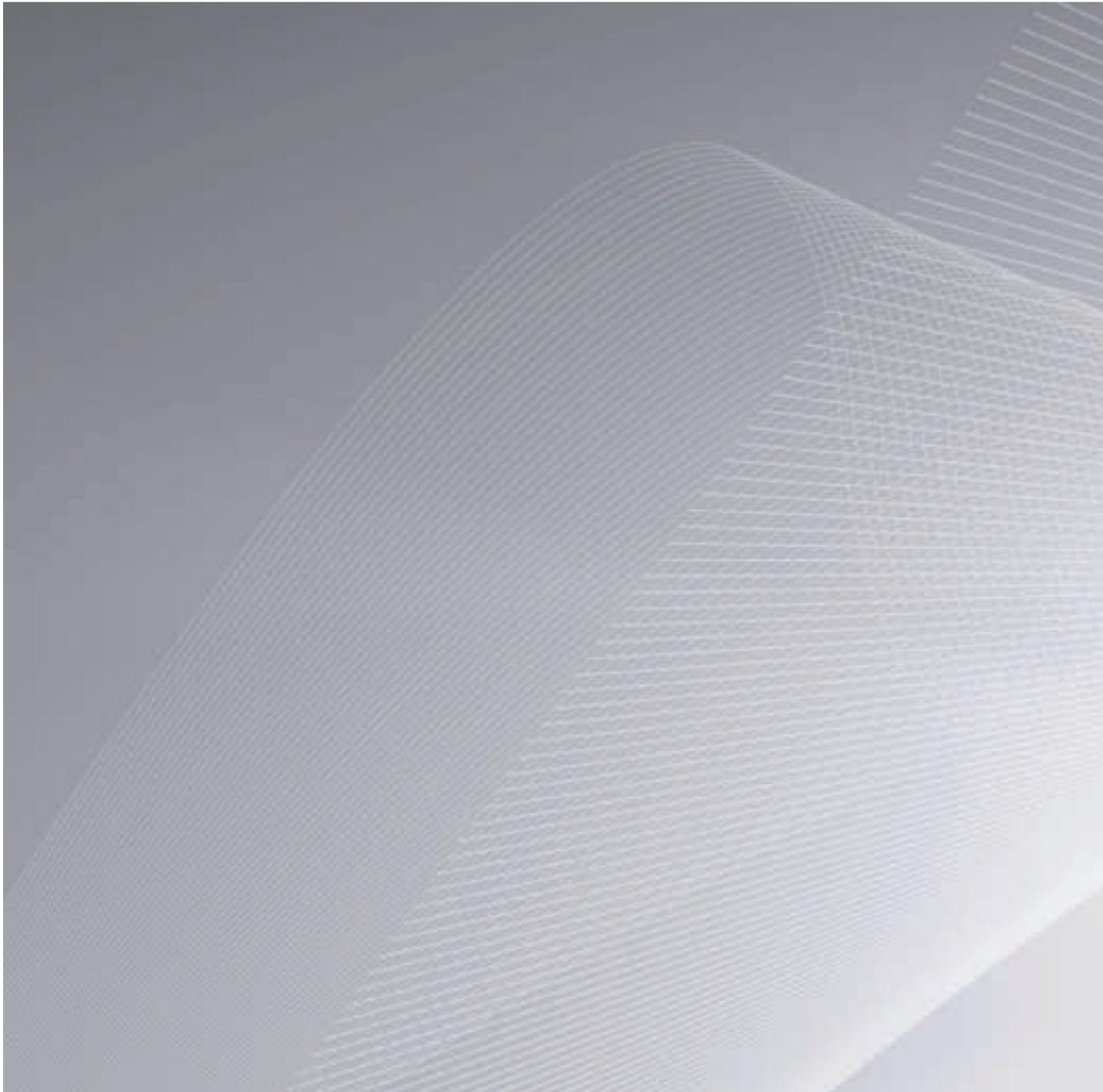
Telefon 07141 149-0

Telefax 07141 149-101



Mix

Produktgruppe aus vorbildlich bewirtschafteten  
Wäldern und anderen kontrollierten Herkünften  
[www.fsc.org](http://www.fsc.org) Zert.-Nr. IMO-COC-029537  
© 1996 Forest Stewardship Council



**wüstenrot**  
Partner der Württembergischen