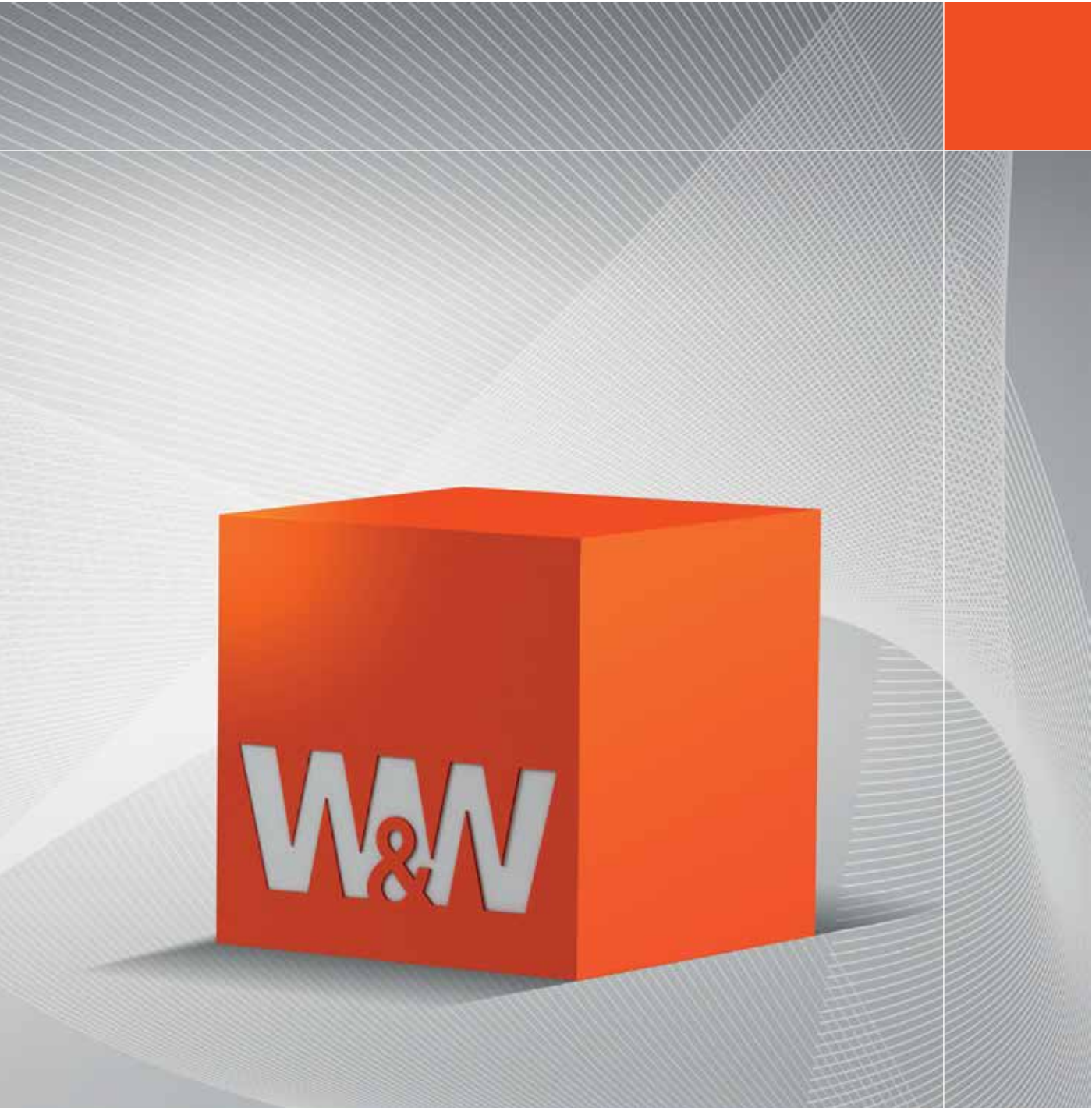


# Geschäftsbericht 2015

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



**wüstenrot**

Wünsche werden Wirklichkeit.

---

# INHALTSVERZEICHNIS

---

2	Organe
3	Lagebericht
3	Grundlagen des Unternehmens
4	Wirtschaftsbericht
9	Chancen und Risiken
12	Prognosebericht
15	Nachtragsbericht
16	Jahresabschluss
16	Bilanz
20	Gewinn- und Verlustrechnung
22	Anhang
33	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
34	Zugehörigkeit zu Fachverbänden
35	Anschriften

---

---

# KENNZAHLENÜBERSICHT

---

---

## WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU

---

		2015	2014
Bilanzsumme	in Tsd €	109 813	99 708
Gezeichnetes Kapital	in Tsd €	7 640	7 640
Jahresüberschuss	in Tsd €	3 499	3 643
Umsatzerlöse	in Tsd €	73 924	68 266
Verwaltete Wohneinheiten/gewerbliche Wohneinheiten		10 840	11 729
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter		165	172

# Organe

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

**ALEXANDER HEINZMANN**

Städtebau  
Wohn- und Gewerbebau

**MARCUS ZIEMER**

Immobilienmanagement  
Unternehmenssteuerung

# Lagebericht

## GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### Geschäftsmodell

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH plant, baut und bewirtschaftet Lebensräume für Privatpersonen, Unternehmen, Städte und Gemeinden. Als Bauträger berücksichtigen wir die Wünsche unserer Kunden mit ansprechender Architektur, überlegten energetischen Lösungen und attraktiven Grundrissen. Wir schaffen Wohnqualität in wirtschaftlich starken Regionen und leisten einen Beitrag zur Entwicklung urbanen Lebens. Zu den wesentlichen externen Einflussfaktoren zählen hierbei das Zinsniveau sowie die Baupreisentwicklung.

Als Sanierungs- und Entwicklungsträger stehen die Sanierung von Innenstädten und Ortskernen, städtebauliche Entwicklungsgebiete, Maßnahmen des Stadtumbaus, der demografischen Entwicklung und die Energiewende im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. Bodenordnungen und Erschließungen zur Baulandgewinnung erfolgen unter dem Blickwinkel veränderter politischer Maßgaben im Rahmen städtebaulicher Verträge. Wir unterstützen damit Städte und Gemeinden, ihre ganzheitlichen Stadtentwicklungsziele fortzuschreiben und umzusetzen.

In der Projektsteuerung werden Grundstücke zur Bebauung vorbereitet und Bauvorhaben für Dritte realisiert. Zunehmend gewinnt die Umsetzung von Bauvorhaben für private und öffentliche Investoren an Bedeutung. Dies setzt neue Akzente und wird als wichtiges Standbein strategisch verankert. Die Forcierung der Beratung von Kommunen im Rahmen europäischer Programme wurde aufgrund der wirtschaftlichen Orientierung zugunsten der Projektsteuerung für öffentliche und private Investoren zurückgenommen.

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. Wir bieten damit ein umfassendes Angebot rund um den Bau- und Werterhalt von Immobilien.

Die Geschichte der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH geht auf das zweitälteste Wüstenrot-Unternehmen zurück – die 1949 gegründete Hausbau Wüstenrot GmbH. 2001 wurde diese mit der Wüstenrot Städtebau- und Entwicklungsgesellschaft mbH zusammengeführt und in Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH umfirmiert. Der Sitz ist Ludwigsburg mit Geschäftsstellen in Dresden, Frankfurt am Main, Hannover, Karlsruhe, Köln und München.

Das Geschäftsmodell der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist auf dieser Grundlage weiterhin unverändert.

Ergänzend berät die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, eine 100-Prozent-Tochter der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, 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. Die W&W-Gruppe ist „Der Vorsorge-Spezialist“ für Absicherung, Wohneigentum, Risikoschutz und Vermögensbildung in allen Lebenslagen. 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.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die deutsche Wirtschaft setzte 2015 ihr moderates, aber stetiges Wachstum fort und erzielte nach vorläufigen Berechnungen einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,5 %. Wichtigste Konjunkturstütze war dabei die dynamische Konsumnachfrage der Privathaushalte. Die Entwicklung des verarbeitenden Gewerbes stagnierte hingegen. Dies lag besonders am Exportsektor, der unter einer nachlassenden Nachfrage wichtiger Schwellenländer (China, Russland, Brasilien) litt. Das enttäuschende Außenhandelsgeschäft und anhaltende geopolitische Risiken trübten zudem die Zuversicht der Unternehmen. Sie hielten sich daraufhin mit Ausrüstungsinvestitionen zurück. Der Bausektor verzeichnete aufgrund historisch immer noch sehr niedriger Hypothekenzinsen und eines anhaltend hohen Wohnraumbedarfs in den Ballungsgebieten eine rege Immobiliennachfrage und eine hohe Bauaktivität.

Aus Sicht der W&W-Gruppe stellten 2015 somit besonders die im historischen Vergleich überdurchschnittliche Einkommensentwicklung der Privathaushalte und die Dynamik des Wohnbausektors ein freundliches gesamtwirtschaftliches Umfeld dar.

#### BRANCHENENTWICKLUNG WOHNUNGSBAU

Im Jahr 2015 sind die Wohnungsbauinvestitionen nach Schätzung des ifo Instituts um 2,5 % auf 159,2 Mrd € gewachsen. Im Vorjahr betrug das Wachstum 3,3 %. Die Wohnungsfertigstellungen stiegen 2015 laut ifo Institut um 8,4 %. Insgesamt wurden 266 000 Wohnungen fertiggestellt, davon 230 000 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (plus 6,4 %). Diese Zunahme ist ausschließlich auf die gestiegene Fertigstellungszahl bei den Mehrfamilienhäusern auf 125 000 Wohneinheiten zurückzuführen (plus 14,4 %), die Zahl der neu fertiggestellten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern stagniert bei rund 105 000.

Positiv entwickelte sich 2015 laut Prognose des GEWOS Instituts für Stadt-, Regional und Wohnforschung der Markt für Wohnimmobilien. Das Institut geht von steigen-

den Umsatzzuwächsen in allen Segmenten des Wohneigentumsmarkts aus, als auch bei Transaktionen im Mehrfamilienhaussegment. Der Umsatz erhöht sich beim Wohnbauland um 2,3 %, bei Ein- und Zweifamilienhäusern um 4,6 %, bei Eigentumswohnungen um 6,5 % und bei Mehrfamilienhäusern um 7,2 %.

2015 sind die Baukosten infolge gestiegener regulatorischer Anforderungen erneut deutlich gestiegen. Der Anstieg in Höhe von 1,6 % im November 2015 gegenüber dem Vorjahresmonat lag auf gleichem Niveau wie ein Jahr zuvor. Mit dieser Steigerungsrate liegen die Baukosten deutlich über der der allgemeinen Verbraucherpreise in Höhe von 0,4 % im November 2015 bzw. 0,6 % im November 2014.

Das Neugeschäft in der Wohnungsfinanzierung entwickelte sich 2015 positiv. Im Berichtsjahr wurden an private Haushalte voraussichtlich 244,0 Mrd € an Wohnungsbaukrediten ausgezahlt. Dieses Volumen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 22,0 % erhöht.

#### BRANCHENENTWICKLUNG

##### STADTENTWICKLUNG UND STADTERNEUERUNG

In der Städtebauförderung standen für das Berichtsjahr 2015 zum zweiten Mal in Folge 700,0 Mio € Bundesmittel zur Verfügung. Dieser Ansatz dokumentiert die vom Bund gewollte Verstetigung der Mittelausätze auf einem deutlich erhöhtem Niveau, nachdem im Bundeshaushalt die Mittelausstattung in den Vorjahren noch auf wesentlich niedrigerem Stand mit zum Teil rückläufigen Tendenzen verankert war (2009: 570,0 Mio €, 2010: 535,0 Mio €, 2011 bis 2013: 455,0 Mio €).

Die bereitgestellten Städtebaufördermittel werden zudem durch weitere erhebliche Fördermittel z. B. aus KfW-Programmen aufgestockt, um die Herausforderungen der Energiewende oder auch der Zuwanderung zu meistern.

Bei der Stadtentwicklung in Baden-Württemberg bemängeln Kommunen – auch vor dem Hintergrund des dringend benötigten Wohnraums für Flüchtlinge und sozial schwächere Bevölkerungsgruppen – nachdrücklich die nach wie vor restriktive Haltung der Landesregierung. Es zeigt sich, dass die Fokussierung auf die Innenentwicklung dazu geführt hat, dass es keine ausreichenden Entwicklungsflächen gibt. Die vorhandenen Flächennutzungspläne sind in vielen Kommunen veraltet, sodass die wenigen

Baulandreserven insbesondere in Gebieten mit hohem Siedlungsdruck weitestgehend verbraucht sind. Die Neuaufstellung von Plänen wird durch verschiedene Nachweisführungen auch weiterhin erheblich erschwert und zeitlich stark verzögert, sodass aktuell trotz der Novellierung des Baugesetzbuchs zur erleichterten Schaffung von Bauflächen keine Entspannung der Baulandknappheit zu verzeichnen ist.

### **BRANCHENENTWICKLUNG IMMOBILIENMANAGEMENT**

Das Branchenumfeld in der Wohnungseigentumsverwaltung ist gekennzeichnet von einem heterogenen Markt zahlreicher Anbieter mit wenigen großen Unternehmen. In der Mietverwaltung zeigen sich investorengetriebene Konzentrationsprozesse. Große Bestandshalter zeichnen sich durch Portfoliozukäufe und Fusionen aus und sind bereit, bestandsverwaltende Betriebe aufzukaufen und in ihre Organisation zu integrieren. Aus dieser Marktsituation heraus ergibt sich ein hoher Preis- und Leistungsdruck.

Neben den sich stetig verschärfenden rechtlichen und energetischen Rahmenbedingungen gewinnt die Digitalisierung immer mehr an Gewicht. Prozessual geht es um die Steigerung der eigenen Wirtschaftlichkeit im Rahmen neuer technologischer Möglichkeiten sowie aus Markt- und Vertriebsicht um die Kommunikation mit dem Endkunden. Insbesondere schnelle Reaktionszeiten und verschiedene Kommunikationswege bilden die Grundlage für Attraktivität. Die gestiegenen Anforderungen erschweren die Rekrutierung von Fachpersonal, welches den technologischen Fortschritt begleiten und weiter entwickeln kann. Trotz mieterfreundlicher Rechtsgestaltung des Wohnraummietrechts gibt es nach wie vor zu geringe Neubautzahlen. Die Konzentrationsentwicklung in Ballungszentren (mehr Zu- als Wegzüge), die Veränderungen der gesellschaftlichen und sozialen Bezüge (Singles, Kleinstfamilien, Rentnerhaushalte) und die Verschärfung durch die derzeit anhaltend hohe Zahl an Flüchtlingen aus Krisengebieten führen zu einer Verfestigung des Vermietermarktes. So finden sich in allen Produktklassen stabile Rahmenbedingungen in Form von positiven Mietentwicklungen und geringen Fluktuations- und Leerstandsdaten. Dies ist nach wie vor eine gute Ausgangsbasis für Kapitalanleger, die eine Immobilie oder Eigentumswohnung als geeignete Anlageform schätzen.

## **Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr 2015 verlief für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH erneut sehr erfolgreich. Die gute Entwicklung konnte mit einem Ergebnis auf Planniveau bestätigt werden. Die Verkaufsvolumina erreichten ein Zielniveau von rund 131,0%.

### **WOHN-UND GEWERBEBAU**

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 165 (Vj. 140) Wohneinheiten für 60,9 (Vj. 48,8) Mio € fertiggestellt und übergeben. Verkauft wurden 189 (Vj. 156) Wohneinheiten. Mit ca. 72,2 (Vj. 55,8) Mio € konnte der geplante Verkaufsumsatz für 2015 von 55,0 Mio € mit einem Überschuss von 17,2 Mio € übertroffen werden.

Der Vertrieb der Produkte erfolgte durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, über die Wüstenrot Immobilien GmbH sowie über Vertriebspartner. Mit einer Quote von 56,7 (Vj. 58,7) % konnte der Eigenvertrieb auf hohem Niveau fortgeführt werden. Zusammen mit den Außendienstpartnern der Konzerngesellschaften, insbesondere der Wüstenrot Immobilien GmbH, lag der Anteil am Verkaufsumsatz bei 76,8 (Vj. 77,1) %.

Verkauft wurden 13 (Vj. 16) Einfamilienhäuser und 176 (Vj. 140) Eigentumswohnungen. Der Anteil der Kapitalanleger lag bei 55,0 (Vj. 31,4) %.

Im Bereich der Geschäftsstellen Köln, Frankfurt am Main und München wurden 76 (Vj. 117) Wohneinheiten verkauft, am Sitz des Unternehmens 113 (Vj. 39) Wohneinheiten.

Auf Grundlage des Bauprogramms 2015 konnte mit dem Bau von 5 (Vj. 4) neuen Projekten mit 220 (Vj. 92) Wohneinheiten begonnen werden. Bis Jahresende waren hiervon 59,5 (46,0) % Wohneinheiten verkauft.

Der Bestand an Projektgrundstücken betrug im Berichtsjahr 20,3 (Vj. 9,0) Mio €.

### **STÄDTEBAU**

#### **Stadtentwicklung/Stadterneuerung**

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist der kompetente Partner von Städten und Kommunen zur städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung bestehender

Gebiete. Diese strukturelle Aufgabe steht dauerhaft im Mittelpunkt der städtischen und kommunalen Anforderungen an Stadtentwicklung.

Im Rahmen dessen erfüllen wir uneingeschränkt die Voraussetzungen des § 158 Baugesetzbuch als Sanierungsträger. Das Gütesiegel der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungsträger (ADS) als Nachfolgebestätigungsdokument für die frühere Zulassung wurde uns im Jahr 2015 bis 2018 vorbehaltlos erteilt.

Im Berichtsjahr haben wir insgesamt 201 (Vj. 208) städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in den Programmen der städtebaulichen Erneuerung für 109 (Vj. 108) Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg und Sachsen bearbeitet.

#### **BODENORDNUNG UND ERSCHLIESSUNG**

Im Rahmen von Erschließungsaufträgen von Kommunen führt die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH die Planung, Ausschreibung und Vergabe der vorgeschriebenen Leistungen nach § 11 BauGB durch. Darüber hinaus stellen wir im Zuge der Bodenordnung Bauland im öffentlichen und privaten Interesse bereit und übernehmen amtliche Umlegungsmaßnahmen.

Im Berichtsjahr bearbeiteten wir 9 Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen in insgesamt 7 Städten und Gemeinden (Vj. 10 Bodenordnungen und Erschließungen in 8 Kommunen) im Rahmen freiwilliger und gesetzlicher Umlegungen mit rund 33 (Vj. 51) Hektar zur Gewinnung von Wohnbauland, aber auch für Gewerbe- und Mischgebiete.

#### **PROJEKTENTWICKLUNG/-STEUERUNG**

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH zielt mit ihren Projektentwicklungs- und -steuerungsmaßnahmen auf eine vollumfängliche Betreuung von Kommunen und privaten Grundstückseigentümern ab. Im Zuge dessen begleiten wir den gesamten Wertschöpfungsprozess.

Wir sind im Berichtsjahr nach wie vor bei zwei großen Bürostandort-Entwicklungen (eines für einen öffentlichen, ein weiteres für einen privaten Auftraggeber) als Projektsteuerer beauftragt. Zudem wirken wir bei der Ansiedlung der Deutschland-Zentrale eines großen Einzelhandelsunternehmens als Berater der Standortkommune mit.

Seit über zehn Jahren arbeiten wir zudem erfolgreich im Geschäftsfeld EU-Beratung. Schwerpunkt der Tätigkeiten sind die Beratung, Antragstellung sowie das Management von europäischen Kooperationsprojekten (europäische territoriale Zusammenarbeit). Aktuell befinden wir uns in der Förderperiode 2014 bis 2020 und sind mit einem Projektvorschlag in die Endrunde der Projektauswahl gekommen.

#### **IMMOBILIENMANAGEMENT**

Zum Ende des Berichtsjahrs verwalteten wir 10 840 (Vj. 11 729) Wohn- und Gewerbeeinheiten. Dabei wurden in der Wohnungseigentumsverwaltung 6 601 (Vj. 7 085) Einheiten, 90 (Vj. 90) Einheiten im Eigenbestand und 4 149 (Vj. 4 554) Einheiten in der Mietverwaltung bewirtschaftet.

Das Jahr 2015 war geprägt von einer neuen strategischen Ausrichtung. Einfachere Prozesse, höhere Qualitätsstandards, die Digitalisierung von Verwaltungsabläufen sowie die Verbesserung und Beschleunigung der Kommunikation und Information drücken aus, dass der Kunde noch mehr in den Mittelpunkt gestellt wird.

Ein wesentlicher Meilenstein war der Start einer internet-basierten Plattform für Eigentümer im WEG-Bereich, die im Jahr 2016 flächendeckend eingeführt werden soll. Auf dieser Plattform können unabhängig von Bürosprechzeiten wichtige Informationen und Unterlagen eingesehen, abgeholt und mit dem Verwalter kommuniziert werden.

Das Verwaltungsportfolio wurde auf mehr Effizienz und Wirtschaftlichkeit ausgerichtet. In der Mietverwaltung wurden die Verträge für die konzerninterne Geschäftsbesorgung bis zum 31. Dezember 2017 verlängert.

### **Wirtschaftliche Lage**

Die wirtschaftliche Lage der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH war im Berichtsjahr stabil. Das geplante Gesamtergebnis wurde erreicht. Wichtigste Werttreiber für das Unternehmen waren im Wirtschaftsjahr Volumen und Marge im Wohn- und Gewerbebau.



## BEDEUTSAMSTE FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hat das Ergebnis nach Steuern (HGB) und den Verwaltungsaufwand (Personal- und Sachkosten, Abschreibungen) inklusive Dienstleistungsergebnis (HGB) als bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren definiert.

Die nachfolgend dargestellten bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren dienen der internen Steuerung des Unternehmens.

### LEISTUNGSINDIKATOR

in Mio €	Ist 2015	Ist 2014
Ergebnis n. St. (HGB)	3,5	3,6
Verwaltungsaufwand inkl. DL-Erg. (HGB)	13,0	13,1

### ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2015 gut. Das Jahresergebnis der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist im Berichtsjahr mit 3,5 (Vj. 3,6) Mio € weiterhin auf einem hohen Niveau.

Die Umsatzerlöse sind von 68,3 Mio € auf 73,9 Mio € angestiegen. Der Anstieg der Umsatzerlöse ist insbesondere auf die höhere Anzahl an übergebenen Wohneinheiten zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH bestehen zum einen aus den Umsätzen aus Wohnungsübergaben in Höhe von 60,9 (Vj. 48,6) Mio € sowie 13,0 (Vj. 19,7) Mio € aus den sonstigen Dienstleistungen.

Der Personalaufwand liegt konstant bei 9,1 Mio €. Tariflich bedingte Erhöhungen wurden durch Veränderungen in den Pensionsrückstellungen aufgefangen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten von 4,3 Mio € auf 4,2 Mio € verringert werden. Der Rückgang umfasst nahezu jede Kostenart in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Der Verwaltungsaufwand inklusive Dienstleistungsergebnis hat sich im Wesentlichen aufgrund niedrigeren Dienstleistungsaufwendungen auf rund 13,0 (Vj. 13,1) Mio € reduziert.

Das Finanzergebnis hat sich von –1,8 Mio € um –0,2 auf –2,0 Mio € verändert. Ursache ist die anhaltende Niedrigzinsphase. Diese wirkt sich auf den Zinssatz der Pensionsrückstellungen aus, welcher sich gegenüber dem Vorjahr von 4,55 % auf 3,89 % verringert hat und eine Erhöhung der Aufwendungen für Pensionen nach sich zog.

### VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet. Unter Berücksichtigung des laufenden Jahresüberschusses ergibt sich beim Eigenkapital eine Reduzierung um 0,1 Mio € auf 36,3 Mio €. Bei einer Bilanzsumme von 109,8 Mio € beträgt die Eigenkapitalquote 33,0 %. Die Eigenkapitalrentabilität (ROE) ist mit 10,7 (Vj. 11,1) % nach Steuern weiterhin auf einem hohen Niveau.

Im Berichtsjahr wurde eine Wohnung sowie eine Gewerbeeinheit aus dem Verkaufsbestand in Höhe von 0,3 Mio € in das Anlagevermögen übernommen.

Das Umlaufvermögen besteht überwiegend aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten. Aufgrund neu gekaufter Grundstücke sowie noch nicht fertiggestellter Erschließungsmaßnahmen sind die Vorräte um 9,4 Mio € auf 75,4 Mio € angestiegen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um 10,3 Mio € auf 17,1 Mio € erhöht. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber der Steuerbehörde sowie aus der treuhänderischen Verwaltung von Vermögensmitteln. Die Forderungen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH setzen sich im Wesentlichen aus Forderungen der letzten Kaufpreisrate gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gegenüber Privatpersonen sowie aus Forderungen aus dem Dienstleistungsbereich an Gemeinden und Konzernunternehmen zusammen.

Die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen haben sich um 0,8 Mio € auf 21,3 Mio € geringfügig verringert.

## FINANZLAGE

Die Finanzlage des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2015 stets stabil. Die Bankguthaben haben sich von 20,5 Mio € auf 10,3 Mio € reduziert. Die notwendigen Finanzmittel wurden im Wesentlichen über die bestehenden Guthaben abgedeckt.

Für das Geschäftsjahr 2016 bestehen auf Basis des aktuellen Bauprogramms Investitionsvorhaben in Höhe von 119,2 (Vj. 103,2) Mio €.

Die Bauvorhaben werden aus Eigenmitteln, bestehenden Kreditlinien der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH und gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) fälligen Kaufpreistraten finanziert. Davon sind für die begonnenen Bauvorhaben einschließlich abgeschlossener, aber noch nicht zu bilanzierender Grunderwerbe nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 bereits rund 51,2 Mio € an Leistungen beauftragt.

Im Geschäftsjahr 2015 hatte die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH verfügbare Kreditlinien in Höhe von 32,0 Mio €. Diese Kreditlinien werden auch für Avale in Anspruch genommen, u. a. zur Sicherung von Kaufpreiszahlungen.

Im Rahmen der Liquiditätsplanung wird mit monatlicher Aktualisierung eine Liquiditätsprognose für den Zeitraum von bis zu zwei Jahren erstellt. Bezüglich der weiteren Informationen wird auf die Ausführungen im Chancen- und Risikobericht verwiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Liquiditätslage der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH im Geschäftsjahr gut und die Finanzierung jederzeit gesichert war.

## Vergleich der Ertragslage mit der Prognose 2014

### LEISTUNGSINDIKATOR

in Mio €	Ist 2015	Plan 2015 (aus 2014)
Ergebnis n. St. (HGB)	3,5	3,5
Verwaltungsaufwand inkl. DL-Erg. (HGB)	13,0	13,1

Mit einem Jahresüberschuss 2015 in Höhe von 3,5 Mio € nach HGB liegt die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH auf dem im Herbst 2014 geplanten Wert. Kostenauftriebe aus Pensionsrückstellungen konnten durch schnelleren Abverkauf kurzfristig fertiggestellter Wohneinheiten aufgefangen werden.

Der Verwaltungsaufwand inklusive Dienstleistungsergebnis hat sich im Vergleich zur Vorjahresplanung um rund 0,1 Mio € reduziert. Wesentlich begründet wird dies durch die im Durchschnitt geringeren Personalzahlen als geplant.

## Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr 2015 verlief für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH erneut sehr erfolgreich. Die gute Entwicklung konnte mit einem Ergebnis auf Planniveau bestätigt werden.

## CHANCEN UND RISIKEN

### Risikomanagementsystem

Jedes unternehmerische Handeln ist untrennbar mit Chancen und Risiken verbunden. Aus diesem Grund ist ein wirksames Management von Chancen und Risiken ein bedeutender Erfolgsfaktor zur nachhaltigen Sicherung des Unternehmenswerts.

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.

Um dies zu gewährleisten, orientiert sich das Risikomanagement neben den bestehenden gesetzlichen Regelungen insbesondere an den innerhalb der W&W-Gruppe definierten Systemen und Methoden. Bestandteile des Risikomanagements sind unsere Risikostrategie, die Risikoinventur, mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne, Zwischenbilanzen, die vierteljährliche Risikoberichterstattung, die Quartalsberichte an die Organe und Gremien, die Liquiditätsplanung, das Segmentreporting in Form von Ist- und Planrechnungen, ein umfassendes Reporting in den Fachbereichen auf Projektebene sowie das interne Kontrollsystem des Unternehmens.

Die Grundsätze des Risikomanagements der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH sind in der Risikostrategie und im Risikohandbuch dokumentiert und im konzernweiten Intranet veröffentlicht. Diese Dokumentationen regeln die Früherkennung, die Kommunikation und die Behandlung von Risiken.

Die Risikoberichterstattung wird geprägt durch einen vierteljährlichen Risikoreport. Ergebnisse der laufenden Risikoinventur aller Fachbereiche sowie das Projektreporting zu allen Einzelprojekten im Bauträgergeschäft sind integrativer Bestandteil dieses zentralen Instruments. Die Ergebnisse flankieren die Einschätzung der Risikopositionen und Steuerung des Unternehmens.

### Fraud

Eine Gefährdungsanalyse beschreibt auf Basis der Dokumentation des internen Kontrollsystems (IKS) die individuellen Fraud-Risiken und gibt einen Überblick über vorbeugende Fraud-Kontrollen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren – wie in den Vorjahren – keine Fälle von Fraud festzustellen. Darüber hinaus sind sämtliche IKS-Prozesse in softwaregestützte ARIS-Modellierungen überführt, alle Fachbereiche führen ihre Kontrollen und Tests sowie deren Dokumentation softwareunterstützt durch. Der Gesamtprozess wird im Rahmen von Testreviews von der internen Revision gestützt.

Wesentlicher Aspekt eines Risiko- und Chancenmanagements ist die Einschätzung des Gefährdungspotenzials hinsichtlich der Einzelrisiken der Segmente, aber auch deren Kumulation bzw. Wechselwirkung in Abwägung zu den erschlossenen Chancen.

### Chancen: Stabilisierung unserer Marktposition

Der Markt für Wohnimmobilien wird auch im Geschäftsjahr 2016 von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen profitieren. Die sehr niedrigen Hypothekenzinsen sind weiterhin eine gute Ausgangslage für den Erwerb von Wohneigentum. Zusammen mit der anhaltend schwierigen EU-Finanzmarktlage und den Maßnahmen der EZB begünstigt dies weiter die Wertschätzung von Immobilien bei Anlegern als sichere Anlageform. Immobilien mit regelmäßigen Mieteinnahmen sind auch vor dem Hintergrund des aktuellen Zinsniveaus eine interessante Investitionsalternative. Darüber hinaus erfordern die Zuwanderung aus dem EU-Ausland sowie die stark gestiegenen Migrationsströme aus den Krisengebieten deutlich höhere Wohnungsnebauinvestitionen in den wirtschaftlich attraktiven Gebieten Deutschlands.

Unsere Geschäftsaktivitäten konzentrieren sich auf prosperierende Standorte mit nachhaltigem Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum in den Ballungsräumen Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Nordrhein-Westfalen. Hier sehen wir auch in Zukunft gute Chancen, unsere Marktpositionen zu festigen.

Aufgrund jahrzehntelanger Erfahrung stellen Projektentwicklungen eine besondere Kompetenz der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH dar. Beispiele sind energetische Konzepte sowie die Umnutzung von Bürogebäuden zu Eigentumswohnungen. Aufgrund von Alleinstellungsmerkmalen unserer Projekte bietet sich die Chance, uns positiv vom Wettbewerb abzuheben und uns weiter erfolgreich am Markt zu platzieren.

Aufgrund der vielfältig einsetzbaren Städtebauförderungsmittel reagiert die Politik auch weiterhin auf sämtliche Aufgabenstellungen, die durch gesellschaftliche Prozesse ausgelöst werden. Aktuell stehen z. B. der demografische und energiepolitische Wandel sowie die zu lösende Asylbewerber- und Flüchtlingsunterbringung im Fokus, die den Einsatz der Bundes- und Landesmittel in den kommenden Jahren im Wesentlichen prägen werden. Als Daueraufgabe kommen auch weiterhin Konversionsprozesse im militärischen, aber verstärkt auch im zivilen Bereich z. B. durch die Umwandlung von Gewerbestandorten hinzu. Sämtliche Aufgaben der Stadterneuerung und Stadtentwicklung bedürfen dabei einer breiten Beteiligungskultur. Hier liegen die Chancen im Dienstleistungsbereich für die nächsten Jahre, um neue und nachhaltige Aufgaben zu generieren.

Die dazu notwendigen Fördermittel stellen EU, Bund und Länder derzeit zumindest mittelfristig auch auf hohem Niveau zur Verfügung. Um trotzdem immer möglichen Schwankungen in der jeweiligen Programmausstattung entgegen zu wirken, hat sich die Abteilung der städtebaulichen Dienstleistung in verschiedenen Programmen (Städtebauförderung, Förderung ländlicher Raum, EU-Strukturförderung, KfW-Förderung etc.) und bei unterschiedlichen Fördermittelgebern (EU, Bund, Land, KfW-Bank) als Ansprechpartner für Kommunen etabliert.

Dabei sind wir als Dienstleister im Bereich Städtebau und Stadtentwicklung in Baden-Württemberg und Sachsen fest verankert, verfügen über einen hohen Bekanntheitsgrad und breite Netzwerke und sind im kommunalpolitischen Raum etabliert. Diese Marktvorteile werden wir weiter nutzen.

Über 60,0 % des deutschen Gebäudebestands wurden vor der Einführung der EnEV/Wärmeschutzverordnung errichtet. Bis 2020 wird von einem Bedarf an altersgerechten Wohnungen von rund 3,0 Mio Einheiten ausgegangen. Allein vor diesem Hintergrund wird die Bedeutung des

Immobilienmanagements weiter steigen. Mit unserer jahrzehntelangen Erfahrung auf diesem Gebiet sind wir bestrebt, diese Herausforderungen des Marktes für uns zu nutzen.

Die positive Ausstattung unserer liquiden Mittel wird es uns auch im Geschäftsjahr 2016 ermöglichen, erfolgsversprechende Grundstücke zu erwerben.

## Risiken

Als „wesentliche Risiken“ werden bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH grundsätzlich Ergebnis-, Konzentrations-, Liquiditäts- und Reputationsrisiken eingestuft. Die Darstellung der Risiken erfolgt vor Risikobegrenzungsmaßnahmen.

### ERGEBNISRISIKEN

Bei Ergebnisrisiken besteht die Gefahr, dass Verluste entstehen bzw. die geplanten Ergebnisse nicht realisiert werden können und somit keine oder eine unzureichende Dividende an den W&W-Konzern ausgeschüttet werden kann.

Ergebnisrisiken können vor allem aufgrund unvorhersehbarer Überschreitungen geplanter Kosten und Termine entstehen. Sie können darüber hinaus entstehen, wenn es in Zukunft nicht gelingt, Erfolg versprechende Grundstücke zu akquirieren, um damit zukünftige Bauprogramme und letztlich die Wirtschaftsplanungen erfüllen zu können.

Unsere Investitionen sind darauf ausgerichtet, baureife Grundstücke sowie Grundstücke mit Entwicklungspotenzial zu erwerben. Im Vorfeld erstellte Marktanalysen lassen erkennen, inwieweit Risiken mit beabsichtigten Investitionen verbunden sind. Darüber hinaus ermöglichen unsere Controlling-Instrumente eine frühzeitige Identifikation von Ergebnisrisiken.

Für das Jahr 2016 wird ein geringerer Jahresüberschuss nach HGB als 2015 prognostiziert. Die Reduzierung ist zurückzuführen auf die Vorzieheffekte im Baubereich im Jahr 2015. Darüber hinaus sind mehrere Projekte abhängig von ambitionierten Bauzeitenplänen und werden, auch abhängig von der Witterung, gegebenenfalls erst 2017 über-

geben. Für das Geschäftsjahr 2016 besteht bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ein Ergebnisrisiko, das nach aktuellem Sachstand auf rund 2,5 Mio € vor Steuern beziffert werden kann.

Das Gesamtergebnis wird im Wesentlichen vom Bauträgergeschäft bestimmt. Zur Erfüllung des Planergebnisses besteht ein ausreichend hohes Volumen an Wohnungsübergaben, soweit die bestehenden Bauzeitenpläne eingehalten werden.

#### **KONZENTRATIONSRISEN**

Konzentrationsrisiken können aus einer ungleichmäßigen Verteilung der Geschäftsaktivitäten bzw. aus sektoraler oder geografischer Geschäftsschwerpunktbildung entstehen. Bei Konzentrationsrisiken besteht die Gefahr, dass die geplanten Umsätze nicht realisiert werden können, woraus dann Ergebnisrisiken entstehen.

Um Konzentrationsrisiken zu vermeiden, sind unsere Investitionen auf eine angemessene Streuung der Geschäftsaktivitäten in den Ballungsräumen Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Nordrhein-Westfalen ausgerichtet. Dieses ist auch im laufenden Geschäftsjahr gewährleistet, sodass 2016 ein geringes Konzentrationsrisiko besteht.

#### **LIQUIDITÄTSRISEN**

Liquiditätsrisiken bestehen, wenn wir Gefahr laufen, unseren Zahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nicht nachkommen zu können.

Die Sicherstellung unserer Zahlungsverpflichtung hat oberste Priorität. Bei den Geldanlagen handelt es sich in erster Linie um Anlagen in täglich fälligen Geldern. Um auch in Zukunft Liquiditätsrisiken zu vermeiden, wird diese Geldanlagenstrategie fortgesetzt. Darüber hinaus dienen Cash-Flow-Rechnungen und detaillierte Liquiditätsplanungen mit einem Vorschauhorizont auf bis zu zwei Jahre zur Steuerung der Liquidität. Bezogen auf den Prognosezeitraum werden sowohl Business-Case- als auch Worst-Case-Szenarien betrachtet.

Risiken für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch unerwartete Veränderungen von Geld- und Kapitalmarktparametern können aufgrund der Kapitalstruktur, die maßgebend durch eine Finanzierung aus eigenen bzw. Mitteln der W&W-Gruppe geprägt ist, minimiert werden. Auf Basis der derzeitigen Vorausschau sind keine Liquiditätseingänge für das Jahr 2016 zu erkennen.

#### **REPUTATIONSRISEN**

Reputationsrisiken sind drohende Imageschäden mit erheblichen negativen Folgen.

Reputationsrisiken zu vermeiden, ist ein bedeutsames Ziel der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH. Um dies zu gewährleisten und gegebenenfalls zu verbessern, ist ein zentrales Kundenzufriedenheitsmanagement mit festgelegten Eskalationswegen etabliert. Das Kundenzufriedenheitsmanagement erfasst alle eingehenden Beschwerden, überwacht und steuert deren Bearbeitung und berichtet direkt an die Geschäftsführung. Auf diese Weise kann ein kontinuierlicher Verbesserungsprozess erreicht werden.

Auf Grundlage der aktuellen Berichterstattung sind keine Reputationsrisiken mit breiter Streuung bzw. erheblichen negativen Auswirkungen für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH zu erwarten.

### **Gesamtbild der Risikolage**

Ein Ergebnisrisiko für 2016 kann nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag keine wesentlichen Risiken. Aus heutiger Sicht zeichnen sich auch für die Zukunft keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken ab. Die Einschätzung der Gesamtrisikosituation ist das Ergebnis der Betrachtung aller Einzelrisiken aus der Risikoinventur.

## PROGNOSEBERICHT

### Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE PROGNOSE

Die Konjunkturaussichten für Deutschland bleiben grundsätzlich positiv. Wir erwarten 2016 eine Fortsetzung des stetigen Wirtschaftswachstums. Den größten Beitrag wird dabei erneut die private Konsumnachfrage leisten. Überdurchschnittliche Einkommenszuwächse, eine überdurchschnittliche Rentenanhebung und eine weiterhin niedrige Inflationsrate werden die Konsumnachfrage stützen. Der Bausektor wird von einem anhaltend niedrigen Zinsniveau, einem hohen Wohnraumbedarf und einer daraus resultierend hohen Immobiliennachfrage profitieren. Der schwächere Euro, eine erwartete robuste US-Nachfrage und ein steigendes Interesse der EU-Partnerländer an deutschen Gütern sprechen trotz der Schwäche der Schwellenländer auch 2016 für eine zufriedenstellende Entwicklung des Exportgeschäfts. Diese insgesamt positiven Wirtschaftsaussichten und eine zunehmende Auslastung der Kapazitäten dürften auch die bislang eher verhaltenen Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen allmählich anziehen lassen. Es ist davon auszugehen, dass die deutsche Wirtschaft 2016 ein Wachstum des Bruttoinlandprodukts von 1,3% bis 1,8% erzielen wird.

Damit besteht für die W&W-Gruppe auch künftig ein günstiges gesamtwirtschaftliches Umfeld. Jedoch gibt es auch einige Faktoren, die diesen positiven Konjunkturausblick im ungünstigen Fall beeinträchtigen könnten. Hierzu zählen zum Beispiel enttäuschende Konjunkturmeldungen aus wichtigen Schwellenländern (insbesondere aus China), die mögliche Wiedereinführung von Grenzkontrollen innerhalb der EU, heftige Kapitalmarkturbulenzen zu Beginn des Jahres und schließlich die Unsicherheit, die aus dem im Juni 2016 stattfindenden Referendum über den EU-Verbleib Großbritanniens resultieren wird.

#### AUSBLICK IM WOHNUNGSBAU

Der positive Trend im Wohnungsneubau wird sich 2016 voraussichtlich weiter fortsetzen. Das ifo Institut rechnet mit einem weiteren Anstieg bei den Wohnungsbauinvestitionen um 2,5% auf 163 Mrd €. Die Fertigstellungen im Wohnungsbau sollen nach der Prognose auf 295 000 Einheiten steigen, davon 255 000 in neu errichteten Wohngebäuden. Dabei werden die Wohnungsfertigstellungen in

Mehrfamilienhäusern mit 16,0% erneut deutlich stärker ansteigen als in Ein- und Zweifamilienhäusern, für die eine Zunahme um 5,0% prognostiziert ist.

Zur positiven Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen dürfte eine weiterhin hohe Nachfrage nach Bauleistungen im Wohnungsbestand beitragen. Hierzu trägt auch die staatliche Förderung im Hinblick auf Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung bei, die 2015 nochmals aufgestockt wurde.

Die Änderungsdynamik in regulatorischer und bauordnungsrechtlicher Hinsicht bleibt bestehen. Exemplarisch ist die zweite Stufe der Energieeinsparverordnung 2014 zu nennen, die zum 1. Januar 2016 in Kraft tritt und auch zu einer weiteren Steigerung der Baukosten beitragen wird. Einer Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) zufolge werden sich im Rahmen von EnEV ab 2016 die Kosten je Quadratmeter um rund 7,3% erhöhen.

Das GEWOS Institut erwartet für 2016 für den gesamten Immobilienmarkt ein Umsatzwachstum von 6,0% nach 8,0% im Vorjahr. Dieses Umsatzwachstum wird nach Analyse des Instituts neben höheren Transaktionszahlen insbesondere auf weiter steigende Preise zurückzuführen sein. Wie im Berichtsjahr wird der Preisanstieg auch 2016 durch die Konzentration der Nachfrage auf bestimmte Ballungsbereiche und größere Städte begründet sein, in denen die Angebotsausweitung durch Wohnungsneubau nicht schritthalten kann.

Vor dem Hintergrund der noch nicht nachhaltig entschärften europäischen Staatsschuldenkrise ist auf Sicht von einer Fortsetzung der damit in Verbindung stehenden Niedrigzinspolitik der EZB auszugehen. Investoren werden in der Folge von weiterhin niedrigen Zinsen für Baufinanzierungen profitieren und Anleger in Immobilien erneut einen Anlagenschwerpunkt sehen.

#### BRANCHENENTWICKLUNG

##### STADTENTWICKLUNG UND STADTERNEUERUNG

Zu den Zielsetzungen der Bundesregierung gehören neben der energetischen Erneuerung von Gebäudebeständen der demografische Wandel und die Beteiligung der Öffentlichkeit. Durch die Verstärkung der 700,0 Mio € Städtebauförderungsmittel in den künftigen Haushaltsansätzen des Bundes ergibt sich für die Geschäftsfelder der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH eine planbare

Mittelfristperspektive. Nicht planbar sind jedoch die Auswirkungen der aktuellen Zuwanderung, die öffentliche Haushalte durch nicht geplante Mehrausgaben zunehmend an ihre Grenzen führt.

### **BRANCHENENTWICKLUNG IMMOBILIENMANAGEMENT**

Die rechtlichen und technischen Anforderungen an Verwaltungsunternehmen werden weiter wachsen. Zunehmend notwendige energetische Maßnahmen mit ausgeprägten, technisch komplexen Anforderungen fordern von Verwaltern wie auch von Eigentümern lösungsorientiertes Handeln, wobei die Finanzierbarkeit der Maßnahmen häufig zu Spannungsfeldern führt. Nicht zuletzt erschweren unterschiedliche, länderspezifische Verordnungen die einheitliche Prozessorganisation für bundesweit tätige Verwaltungsunternehmen. Ein breites Netzwerk an fachspezifischen Beratern und Planern ergänzt zunehmend die umfassenden Fachqualifikationen der Verwaltungsmitarbeiter.

Die Digitalisierung der Geschäftswelt, die sich ändernden Kommunikationsformen (Beschleunigung), die steigende Erwartungshaltung der Kunden durch Nutzen des Internets (Informationen, Rechtsprechung, Beratungsforen) wirken sich zudem erheblich auf den Innovationsdruck und auf die Prozessorganisation einer Verwaltungsorganisation und auf die Belastung des einzelnen Mitarbeiters aus.

## **Künftige Geschäftsentwicklung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH**

### **WOHN- UND GEWERBEBAU**

Die Fokussierung des Bauträgersgeschäfts auf innerstädtische bzw. stadtnahe Lagen jetzt auch in Umfeldkommunen der Ballungsräume ist weiterhin die Grundlage für unseren Erfolg. Wir sind offen für technische Neuerungen, die couragiert in marktgängige Produkte umgesetzt werden sollen. In diesem Zusammenhang werden diverse neue Bauvorhaben im Jahr 2016 entwickelt. Die Grundstücke hierzu konnten bereits gesichert werden. Unser Bauprogramm wird weitestgehend (in Bezug auf Verkaufsvolumen) aus Wohnungsbau im mittleren und gehobenen Preissegment an den Standorten unserer Geschäftsstellen und am Bodensee bestehen. Differenzierte Projekte mit unterschiedlichen Zielgruppen werden das Angebotsspektrum bestimmen.

Die Bautätigkeit und folglich die Auslastung der Unternehmer bewegt sich auf hohem Niveau. Gemeinsam mit den gestiegenen energetischen Anforderungen aus der EnEV 2014 sowie den Anforderungen aus der Novellierung der LBO Baden-Württemberg haben diese Faktoren einen weiteren spürbaren Anstieg der Baukosten gegenüber dem Vorjahresniveau bewirkt. Insgesamt sind die Rahmenbedingungen für das Bauträgersgeschäft insbesondere vor dem Hintergrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus weiter positiv. Durch unseren Ansatz des „Partnerschaftlichen Bauens“ mit Einbeziehung von Bauunternehmen bereits in den Planungsprozess konnten positive Erfahrungen bei der Sicherung von Baukosten gemacht werden. Gleichzeitig kann bei allen Projekten z.B. durch die Einführung der EnEV 2016 eine generelle Erhöhung der Baukosten beobachtet werden. Die spezifischen Herausforderungen von Baustellen in Baulücken und im Bestand verstärken diese Entwicklung.

Für das Bauprogramm 2016 bietet das „Partnerschaftliche Bauen“ damit die Ausgangslage für die Realisierung der geplanten Projekte im Kostenrahmen. Vor diesem Hintergrund planen wir für das Jahr 2016 ein Neubauprogramm von 258 Einheiten, überwiegend im Geschosswohnungsbau.

Die erfolgreiche Grundstücksakquisition ist die stabile Grundlage für das Bauprogramm der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH. Der starke Wettbewerb um Bauplätze sowie der Mangel an Neubauf Flächen in Ballungsräumen halten die Preise für Grundstücke weiter auf hohem Niveau und erschweren zunehmend die Akquisition geeigneter Grundstücke. Daher werden die Aktivitäten zum Erwerb von Grundstücken auch durch die Ausweitung des Akquisitionsradius auf das Umfeld der Zentren konsequent fortgeführt.

### **STÄDTEBAU**

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wird auch künftig umfassende Leistungen bei der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung der Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg und Sachsen anbieten.

Wir werden als umfassender Partner für Städte und Gemeinden in allen Fragen des Städtebaus, der Stadtentwicklung und Stadterneuerung bereit stehen. Energie- und Klimaschutz haben sich als Daueraufgabe etabliert. Gleiches gilt für die Themenstellungen des demografischen Wandels. Die Betreuung von bürger-

schaftlichen Beteiligungsverfahren wird zwischenzeitlich ebenfalls als Daueraufgabe gesehen, da es hierzu einen breiten politischen Konsens gibt. Darüber hinaus bieten wir die Beratung von Kommunen im Rahmen europäischer Förderprogramme als Alleinstellungsmerkmal der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH an.

In den Jahren 2016 ff. wird die Abteilung Städtebau die Geschäftsfelder Projektentwicklung und -steuerung für öffentliche wie private Bauherren neu strukturieren und wieder aktiv bewerben. Ziel ist es, aufbauend auf die laufenden Projekte neue Kundenkreise zu erschließen und damit neue Marktchancen zu eröffnen.

Der breit gefächerte und sehr oft langfristig angelegte Auftragsbestand lässt für das Unternehmen eine Absicherung im Bereich der städtebaulichen Dienstleistungen erwarten. Das Honorarvolumen im Segment Städtebauliche Dienstleistungen ist für das Prognosejahr 2016 gesichert.

#### IMMOBILIENMANAGEMENT

Die Verwaltung von Wohneigentum bleibt weiterhin ein zentraler Baustein unserer Geschäftstätigkeit als Verwaltungsunternehmen. Durch die strategischen Festlegungen insbesondere in den Feldern „Kunde, Markt, Vertrieb“ und „Effizienz und Profitabilität“ wird eine effektive und zielgerichtete Akquise forciert, um das Verwaltungsportfolio homogener und risikoarmer zu gestalten.

Über eine neue Kundendialogreihe in den Geschäftsräumen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH sollen die Kundenbeziehungen gestärkt und die Multiplikatoren für unsere Verwaltungsdienstleistung erhöht werden. Durch gemeinsame Auftritte der Abteilungen Bauträger/Projektentwicklung und Immobilienverwaltung in der Werbung und Außendarstellung wird das Produkt Verwaltung verstärkt im Markt platziert.

Innovationen wird es bei den internetbasierten Angeboten geben unter anderem durch die Zusammenarbeit mit der „digitalen Werkstatt“ des Konzerns. Ein erstes Produkt bietet Vermietern von Eigentumswohnungen den professionellen Abrechnungsservice der Betriebs- und Heizkosten mit seinem Mieter und geht 2016 in die Testphase.

#### BEDEUTSAMSTE FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

##### LEISTUNGSINDIKATOR

in Mio €	Plan 2016	Ist 2015
Ergebnis n. St. (HGB)	3,1	3,5
Verwaltungsaufwand inkl. DL-Erg. (HGB)	13,6	13,0

Im Hinblick auf die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird für das Geschäftsjahr 2016 ein HGB-Ergebnis nach Steuern in Höhe von 3,1 (Vj. 3,5) Mio € bei einer geplanten Eigenkapitalrendite in Höhe von 9,5% prognostiziert. Die Reduzierung ist zurückzuführen auf die Vorzieheffekte im Baubereich in 2015. Die Objekte stehen im Jahr 2016 nicht mehr zum Verkauf. Darüber hinaus sind mehrere Projekte abhängig vom Bauzeitenplan und werden gegebenenfalls erst 2017 übergeben.

Der Verwaltungsaufwand inklusive Dienstleistungsergebnis wird sich im Vergleich zum Berichtsjahr um rund 0,6 Mio € erhöhen. Zurückzuführen ist dies im Wesentlichen auf die Erhöhung der Pensionsrückstellungen.

#### Gesamtaussage zum künftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens

Gemäß der aktuellen Planung wird für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH für das Geschäftsjahr 2016 ein Ergebnis von 3,1 Mio € erwartet. Das Unternehmen wird über die nötigen Finanzmittel verfügen, um die im Geschäftsjahr 2016 vorgesehenen Aktivitäten durchzuführen.



### Vorbehalt bei Zukunftsaussagen

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

Diese vorausschauenden Angaben stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum heutigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden und als wesentlich bewerteten 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 Gesellschaft 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 sie zu aktualisieren, besteht nicht.

### NACHTRAGSBERICHT

Nach dem 31. Dezember 2015 sind keine für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH auswirkenden wesentlichen Ereignisse eingetreten.

# Jahresabschluss

## BILANZ

### AKTIVA

	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
	in €	in €	in Tsd €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00		1
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5 181 088,22		4 968
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	385 067,14		371
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	315 649,68		168
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	600,00		—
	5 882 405,04		5 507
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	905 243,84		905
		6 787 649,88	6 413
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23 244 072,46		12 047
2. Bauvorbereitungskosten	2 385 530,84		1 164
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	38 473 941,40		46 275
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	150 444,22		150
5. Unfertige Leistungen	9 773 488,41		4 525
6. Geleistete Anzahlungen	1 330 000,00		1 760
	75 357 477,33		65 921

## PASSIVA

	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
	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	14 443 509,53		14 444
	21 464 241,57		21 465
IV. Gewinnvortrag	855 440,41		855
V. Jahresüberschuss	3 498 713,68		3 643
		36 269 681,42	36 414
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12 719 609,55		12 084
2. Steuerrückstellungen	176 814,82		1 196
3. Sonstige Rückstellungen	17 048 571,79		17 228
		29 944 996,16	30 508
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8 117 582,65		3 957
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	117 582,65		(3 957)
2. Erhaltene Anzahlungen	21 305 262,31		22 118
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	21 305 262,31		(22 118)

## AKTIVA FORTSETZUNG

	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
	in €	in €	in Tsd €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	50 590,48		46
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	— €		(—)
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	4 163 814,13		3 731
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	— €		(—)
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1 035 308,08		1 540
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	— €		(—)
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1 520 968,93		513
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	— €		(—)
5. Sonstige Vermögensgegenstände	10 438 213,36		968
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	8 466,40 €		(19)
	17 208 894,98		6 798
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10 287 443,43		20 525
		102 853 815,74	93 244
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		112 491,51	15
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		59 343,79	37
<b>SUMME DER AKTIVA</b>		<b>109 813 300,92</b>	<b>99 709</b>
Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch		2 224 184,46	2 156

## PASSIVA FORTSETZUNG

	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
	in €	in €	in Tsd €
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 649 973,28		1 467
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	1 649 973,28 €		(1 467)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5 062 519,68		4 257
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	5 062 519,68 €		(4 257)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	7 463 285,42		988
Davon aus Steuern:	—		(—)
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	—		(—)
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	7 463 285,42 €		(988)
		43 598 623,34	32 787
<b>SUMME DER PASSIVA</b>		<b>109 813 300,92</b>	<b>99 709</b>
Treuhandverbindlichkeiten nach dem Baugesetzbuch		2 224 184,46	2 156
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		23 399 130,00	36 363
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(2 300 600,00)	(2 705)

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2015	2015	2014
	in €	in €	in Tsd €
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	1 024 867,31		744
b) Aus Verkauf von Grundstücken	63 653 306,24		51 521
c) Aus Betreuungstätigkeit	8 688 694,26		8 160
d) Aus anderen Leistungen	557 319,26		7 842
		73 924 187,07	68 267
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	- 1 332 628,14		2 907
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	305 532,27		627
4. Sonstige betriebliche Erträge	4 547 425,82		5 443
		77 444 517,02	77 244
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	455 401,13		333
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	50 189 127,15		51 536
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6 034 205,38		5 103
		56 678 733,66	56 972
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7 492 093,89		7 352
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1 642 636,96		1 728
Davon für Altersversorgung	284 086,37 €		403
		9 134 730,85	9 080
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	177 852,99		161
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4 220 918,06		4 322
		70 212 235,56	70 535
<b>ZWISCHENSUMME</b>		<b>7 232 281,46</b>	<b>6 709</b>

	2015	2015	2014
	in €	in €	in Tsd €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13 270,02	25
Davon aus verbundenen Unternehmen	1 114,77 €		(4)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2 022 534,08	1 767
Davon an verbundene Unternehmen	339 673,74 €		(484)
Davon aus Aufzinsungen	1 651 516,46 €		(1 283)
<b>11. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>5 223 017,40</b>	<b>4 967</b>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1 756 074,53	1 271
13. Sonstige Steuern		– 31 770,81	53
<b>14. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>3 498 713,68</b>	<b>3 643</b>

## ANHANG

### Grundlagen des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wurde nach den Vorschriften des dritten Buches des HGB aufgestellt. Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist nach § 267 Abs. 3 HGB eine große Kapitalgesellschaft. Die Bilanzierung erfolgt nach § 242 ff. HGB. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Formblatt.

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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.

Eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag wird vorgenommen, soweit eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt. Von einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung wird ausgegangen, wenn der beizulegende Wert in einem Zeitraum von fünf Jahren unter den fortgeführten Anschaffungskosten liegt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150 € bis 1 000 € werden in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

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

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind mit den Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. In die Herstellungskosten wurden die Einzelkosten, angemessene Teile der Materialgemeinkosten sowie die Fertigungsgemeinkosten einbezogen. Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB 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 Rechnung getragen.



Auf den Ausweis aktiver latenter Steuern wurde aufgrund des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet. Die aktive latente Steuer resultiert im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Wertansätzen für die Pensionsrückstellungen sowie für sonstige Rückstellungen.

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

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

Die Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe des Erfüllungsbetrags gemäß BilMoG erfolgte mittels der „projected unit credit“-Methode auf Basis der Heubeck-Richttafeln 2005 G und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 3,89 (Vj. 4,55) % p. a., eines Gehaltstrends von 3,0 % p. a., einem Rententrend von 2,0 % p. a. und einer Fluktuationsannahme von 3,5 % p. a. (Tarifbereich) bzw. 1,0 % p. a. (Vertragsbereich).

Das Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 EGHGB, die erforderliche Zuführung zu den Pensionsrückstellungen auf maximal 15 Jahre zu verteilen, wurde im Umstellungsjahr nicht ausgeübt.

Die Rückstellungen aufgrund der Sozialordnung und für Jubiläumsszuwendungen wurden mit dem nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB notwendigen Erfüllungsbetrag unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2005 G, Zins 2,94 % p. a. mit der „projected unit credit“-Methode ermittelt. Fluktuation und künftige Gehaltssteigerungen wurden berücksichtigt.

Für am Abschlussstichtag bestehende rechtliche Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen wird unter Berücksichtigung der Arbeitgeberaufwendungen zur Sozialversicherung eine Rückstellung in Höhe des Barwerts der künftigen Aufstockungsleistungen und des Erfüllungsrückstandes aus vorgeleisteter Arbeit des Arbeitnehmers passiviert. Die Rückstellung wird nach den individuellen Laufzeiten mit den entsprechenden durch die Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen nach der RückAbzinsVO abgezinst. Biometrische Faktoren werden bei der Bemessung der Rückstellung über einen pauschalen Abschlag in Höhe von 2 % abgebildet. Erstattungsansprüche gegenüber der Agentur für Arbeit werden im Falle der Wiederbesetzung des Arbeitsplatzes mit dem Barwert der Verpflichtung saldiert.

## Angaben zu Einzelposten der Bilanz

## AKTIVA

## Anlagevermögen

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

## ANLAGESPIEGEL

	IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	SACHANLAGEN			FINANZANLAGEN	
	ENTGELTLICH ERWORBENE EDV- SOFTWARE	GRUNDSTÜCKE UND GRUND- STÜCKSGLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN	GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN	BETRIEBS- UND GESCHÄFTS- AUSSTATTUNG	GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IN BAU	ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN
<i>in €</i>						
<b>Stand 1.1.2015</b>						
<i>Anschaffungs- und Herstellungskosten</i>	902 714,93	6 913 238,13	1 303 710,43	821 444,67	600,00	905 243,84
Zugänge 2015	—	305 532,27	40 200,00	207 693,64	—	—
Abgänge 2015	—	—	—	—	—	—
<b>Stand 31.12.2015</b>						
<i>Anschaffungs- und Herstellungskosten</i>	902 714,93	7 218 770,40	1 343 910,43	1 029 138,31	600,00	905 243,84
Abschreibungen gesamt	902 713,93	2 037 682,18	958 843,29	713 488,63	—	—
Davon Abschreibungen (Zuschreibungen) lfd. Jahr	—	92 625,35	25 644,00	59 583,64	—	—
Davon kumulierte Abschreibungen auf Abgänge des laufenden Jahres	—	—	—	—	—	—
<b>Buchwert 31.12.2015</b>	1,00	5 181 088,22	385 067,14	315 649,68	600,00	905 243,84
<b>Buchwert 31.12.2014</b>	1,00	4 968 181,30	370 511,14	167 539,68	600,00	905 243,84

Im Berichtsjahr wurde eine Wohnung, ein Tiefgaragenstellplatz sowie eine Gewerbeeinheit in Höhe von 306 Tsd € ins Anlagevermögen übernommen.

## Finanzanlagen

### ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

	ANTEIL AM KAPITAL	EIGENKAPITAL	ERGEBNIS 2015
	in %	in Tsd €	in Tsd €
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg	100,00	2 146,8	259,1

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.

## Umlaufvermögen

### FORDERUNGEN AUS BETREUUNGSTÄTIGKEITEN

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

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeiten gliedern sich wie folgt:

	2015	2014
in Tsd €		
Stadterneuerungsmaßnahmen	939,3	1 026,2
Erschließung/Bodenordnung	72,1	514
Forderungen aus der WEG-Verwaltung	23,6	7,8

### FORDERUNGEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Bei den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind Forderungen in Höhe von 1 299 (Vj. 341) Tsd € gegenüber dem Gesellschafter enthalten.

**SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen:

	2015	2014
<i>in Tsd €</i>		
Steuerforderungen	2 096,8	522,1
Deckungskapital Versorgungszusagen	27,5	26,8
Inkassotätigkeit aus Erschließungsmaßnahmen	837,1	387,0
Forderungen aus Treuhandverhältnissen	7 397,6	—

Aufgrund des Saldierungsgebots nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB werden die unter das Saldierungsgebots zu erfassenden Vermögensgegenstände entsprechend umgegliedert.

**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 7 710 (Vj. 11 578) Tsd €.

**AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG**

Eine verpfändete Rückdeckungsversicherung wurde gem. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Rückstellungen für Altersteilzeit saldiert. Die Rückdeckungsversicherung hat nach der Bestätigung der Versicherung einen beizulegenden Zeitwert von 78 Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der saldierungspflichtige Erfüllungsbetrag der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen beträgt zum 31. Dezember 2015 17 Tsd €. Es ergibt sich zum Stichtag ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 59 Tsd €.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Aufwand aus der Aufzinsung der Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von 1 Tsd € mit dem Zinsertrag aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von 2 Tsd € verrechnet.

## PASSIVA

### Rückstellungen

#### RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 12 720 (Vj. 12 084) Tsd € bestehen im Wesentlichen für Verpflichtungen aus Pensionszusagen.

Eine verpfändete Rückdeckungsversicherung wurde gem. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Rückstellungen für die Versorgungszuschüsse saldiert. Die Rückdeckungsversicherung hat nach der Bestätigung der Versicherung einen beizulegenden Zeitwert von 200 Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der Erfüllungsbetrag der Rückstellungen für Versorgungszuschüsse beträgt zum 31. Dezember 2015 289 Tsd €. Es verbleibt eine Rückstellung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 89 Tsd €. Der Zinsertrag aus der Rückdeckungsversicherung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 6 Tsd € wurde mit den Aufwendungen in Höhe von 33 Tsd € aus der Aufzinsung für die Rückstellung für Versorgungszuschüsse saldiert.

#### SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 17 049 (Vj. 17 228) Tsd € bestehen im Wesentlichen für Abwicklungsrisiken bei Bau- und Sanierungsvorhaben, noch anfallende Kosten, Abschluss- und Treueprämien, Vorruhestandsverpflichtungen sowie sonstige latente Risiken.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen:

	2015	2014
<i>in Tsd €</i>		
Personalarückstellungen	1 284,7	1 194,6
Gewährleistungsrückstellungen	3 517,9	3 103,1
Rückstellungen für noch anfallende Baukosten	9 023,9	9 999,0

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind von 32 786 Tsd € auf 43 599 Tsd € gestiegen.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen in Höhe von 35 599 (Vj. 32 786) Tsd €.

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	2015	2014
<i>in Tsd €</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8 117,6	3 957,1
Erhaltene Anzahlungen	21 305,2	22 117,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 650,0	1 467,3
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5 062,5	4 256,5
Sonstige Verbindlichkeiten	7 463,3	987,7

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 8 118 (Vj. 3 957) Tsd €. Diese Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen gegenüber der Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank. Sämtliche Bankdarlehen sind durch Grundpfandrechte in Höhe von 8 310 Tsd € gesichert. Die Verbindlichkeiten aus den Bankdarlehen bestehen beide mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren. Weitere grundpfandrechtlich gesicherte Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Gegenüber der Gesellschafterin Wüstenrot & Württembergische AG bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von 5 019 (Vj. 4 006) Tsd €. Die Verbindlichkeit resultiert aus einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 5 000 (Vj. 4 000) Tsd €.

#### Bilanzvermerke

Nachrichtlich sind Verbindlichkeiten und Forderungen aus Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch mit 2 224 (Vj. 2 156) Tsd € ausgewiesen, Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten sind in Höhe von 23 399 (Vj. 36 363) Tsd € ausgewiesen. Der Ausweis der Treuhandverhältnisse einschließlich der Vergleichszahlen des Vorjahres wurde an die aktuelle Vertragslage angepasst. Haftungsverhältnisse gegenüber Konzernunternehmen bestehen in Höhe von 2 301 (Vj. 2 705) Tsd €.

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH verpflichtet sich, zur Finanzierung des Kaufpreises Grundpfandrechte zulasten des Vertragsgegenstandes vor Eigentumsumschreibung zu bestellen. Dies erfolgt jedoch ohne die Übernahme einer persönlichen Haftung sowie der anfallenden Kosten.

Voraussetzung hierfür ist jedoch die einschränkende Sicherungsvereinbarung mit dem Gläubiger, nach der das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur Darlehen des Käufers sichert, die an das Wohnungsunternehmen in Anrechnung auf den Kaufpreis ausbezahlt worden sind.

Nach Einschätzung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist damit kein Risiko der Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten verbunden.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die begonnenen Bauvorhaben einschließlich abgeschlossener, aber noch nicht zu bilanzierender Grunderwerbe fallen nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 noch rund 51 147 (Vj. 30 497) Tsd € Anschaffungs- und Herstellungskosten an.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Leasing-, Miet-, Pacht- und ähnlichen Verträgen sowie aus Abnahmeverpflichtungen waren für die Beurteilung der Finanzlage am Bilanzstichtag nicht von Bedeutung.

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Gliederung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH betragen 73 924 (Vj. 68 266) Tsd €.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2015	2014
<i>in Tsd €</i>		
Hausbewirtschaftung	1 024,9	743,6
Verkauf von Grundstücken	63 653,3	51 521,2
Betreuungstätigkeiten	8 688,7	8 160,1
Aus anderen Leistungen	557,3	7 841,5

### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 4 547 (Vj. 5 443) Tsd € resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2 573 (Vj. 1 941) Tsd € sowie Erträgen aus erbrachten Dienstleistungen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 2 820 (Vj. 2 336) Tsd € enthalten.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden im Wesentlichen die Konzernverrechnungen sowie die Kosten des laufenden Betriebs ausgewiesen.

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 1 756 (Vj. 1 271) Tsd € auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit resultieren im Wesentlichen aus Aufwendungen für die Gewerbe- und Körperschaftsteuer des laufenden Berichtsjahres.

## SONSTIGE ANGABEN

### Konzernverhältnisse

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

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

Aufgrund der Zugehörigkeit zum Konzernabschluss der Wüstenrot Holding AG wird nach § 291 Abs. 2 HGB auf die Aufstellung eines separaten Konzernabschlusses verzichtet.

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

Gemäß § 285 Nr. 17 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

### Geschäftsführung

#### **ALEXANDER HEINZMANN**

Dipl.-Betriebswirt (BA)

Städtebau

Wohn- und Gewerbebau

#### **MARCUS ZIEMER**

Dipl.-Kaufmann

Unternehmenssteuerung

Immobilienmanagement

Im Geschäftsjahr 2015 erfolgte die Geschäftsführung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch die Geschäftsführer Herrn Heinzmann, Stuttgart, und Herrn Ziemer, Keltern. Sie sind bei der Wüstenrot & Württembergische AG angestellt und erhalten für ihre Geschäftsführertätigkeit von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH keine Vergütung.

Die Leistungen an frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen beliefen sich im Berichtsjahr auf 335 Tsd €.

Für laufende Pensionen und Anwartschaften aus Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen Rückstellungen in Höhe von 3 613 Tsd €.

Im Berichtszeitraum waren bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH 165 (Vj. 172) Personen, davon waren im Durchschnitt 34 (Vj. 39) Aushilfen, Hauswarte und Auszubildende, beschäftigt.

#### **VORSCHLAG ÜBER DIE ERGEBNISVERWENDUNG**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den vollständigen Jahresüberschuss in Höhe von 3 498 713,68 €, das entspricht 45,79 % auf das gezeichnete Kapital, an die Gesellschafterin auszuschütten.

Ludwigsburg, 18. März 2016

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Alexander Heinzmann



Marcus Ziemer

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung 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 Geschäftsführung 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 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, 15. April 2016

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Tecluf  
Wirtschaftsprüfer



Grau  
Wirtschaftsprüfer

## 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
- Energetikom Energiekompetenz und Ökodesign e.V., Ludwigsburg
- IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V.

# 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 DRESDEN**

Königsbrücker Straße 31–33  
01099 Dresden  
Telefon: 0351 80828-0  
Telefax: 0351 8023895  
E-Mail: whs.dresden@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 HANNOVER**

Lange Laube 29  
30159 Hannover  
Telefon: 0511 123577-70  
Telefax: 0511 123577-79  
E-Mail: whs.hannover@wuestenrot.de

## **GESCHÄFTSSTELLE KARLSRUHE**

Bahnhofstraße 46  
76137 Karlsruhe  
Telefon: 0721 353783-553  
Telefax: 0721 353783-506  
E-Mail: whs.karlsruhe@wuestenrot.de

## **GESCHÄFTSSTELLE KÖLN**

Siegburger Straße 215  
50679 Köln  
Telefon: 0211 39756-0  
Telefax: 0211 39756-100  
E-Mail: whs.koeln@wuestenrot.de

## **GESCHÄFTSSTELLE MÜNCHEN**

Leopoldstraße 252  
80807 München  
Telefon: 098 45721-564  
Telefax: 0711 662-807844  
E-Mail: whs.muenchen@wuestenrot.de

**WÜSTENROT & WÜRTEMBERGISCHE 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**

Wüstenrotstraße 1, 71638 Ludwigsburg  
 Telefon 07141 16-0, Telefax 07141 16-753637  
[www.wuestenrot.de](http://www.wuestenrot.de)

**WÜSTENROT BANK AG PFANDBRIEFBANK**

Wüstenrotstraße 1, 71638 Ludwigsburg  
 Telefon 07141 16-0, Telefax 07141 16-754337  
[www.wuestenrot.de](http://www.wuestenrot.de)

**WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU GMBH**

Hohenzollernstraße 12 – 14, 71638 Ludwigsburg  
 Telefon 07141 149-0, Telefax 07141 149-101  
[www.wuestenrot.de](http://www.wuestenrot.de)

**Geschäftsfeld Versicherung****WÜRTEMBERGISCHE LEBENSVERSICHERUNG AG**

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

**WÜRTEMBERGISCHE VERSICHERUNG AG**

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

**WÜRTEMBERGISCHE 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**

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

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

Hohenzollernstraße 46, 71638 Ludwigsburg  
Telefon 07141 16-0, Telefax 07141 16-3637  
[www.ww-informatik.de](http://www.ww-informatik.de)

### **W&W PRODUKTION GMBH**

**AROSER ALLEE 68, 13407 BERLIN**  
Telefon: 030 339392-0, Telefax 030 339392-110  
[www.ww-ag.com](http://www.ww-ag.com)

### **W&W SERVICE GMBH**

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart  
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-721134  
[www.ww-service-gmbh.de](http://www.ww-service-gmbh.de)

## Tschechische Republik

### **WÜSTENROT STAVEBNÍ SPOŘITELNA A.S.**

Na Hřebenech II 1718/8, CZ-14023 Praha 4  
Telefon (+420) 257092-200, Telefax (+420) 257092-159  
[www.wuestenrot.cz](http://www.wuestenrot.cz)

### **WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKA A.S.**

Na Hřebenech II 1718/8, CZ-14023 Praha 4  
Telefon (+420) 257092-200, Telefax (+420) 257092-159  
[www.wuestenrot.cz](http://www.wuestenrot.cz)

### **WÜSTENROT ŽIVOTNÍ POJIŠŤOVNA A.S.**

Na Hřebenech II 1718/8, CZ-14023 Praha 4  
Telefon (+420) 257092-200, Telefax (+420) 257092-159  
[www.wuestenrot.cz](http://www.wuestenrot.cz)

### **WÜSTENROT POJIŠŤOVNA A.S.**

Na Hřebenech II 1718/8, CZ-14023 Praha 4  
Telefon (+420) 257092-200, Telefax (+420) 257092-159  
[www.wuestenrot.cz](http://www.wuestenrot.cz)





---

# IMPRESSUM

---

## HERAUSGEBER

### WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU GMBH

71630 Ludwigsburg

Telefon 07141 149-0

[www.whs-wuestenrot.de](http://www.whs-wuestenrot.de)

## SATZ

W&W Service GmbH, Stuttgart

## GESAMTHERSTELLUNG

W&W Service GmbH, Stuttgart

Dieser Geschäftsbericht sowie weitere Finanzberichte der W&W-Gruppe stehen Ihnen auch im Internet unter [www.ww-ag.com/finanzberichte](http://www.ww-ag.com/finanzberichte) zur Verfügung.

