

# Geschäftsbericht 2011

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Hinter jeder starken Marke stehen zufriedene Kunden.

Wir danken unseren Kunden für ihr Vertrauen.

---

# KENNZAHLENÜBERSICHT

---

---

## WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU

---

		2011	2010
Bilanzsumme	in Tsd €	105 029	89 061
Gezeichnetes Kapital	in Tsd €	7 640	7 640
Jahresüberschuss	in Tsd €	3 307	1 109
Umsatzerlöse	in Tsd €	66 032	51 328
Verwaltete Wohneinheiten/gewerbliche Wohneinheiten		13 954	10 477
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter		191	119

---

# INHALTSVERZEICHNIS

---

2 Organe

3 Lagebericht

4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

6 Geschäftsentwicklung

9 Wirtschaftliche Lage

10 Nachtragsbericht

10 Chancen und Risiken

12 Prognosebericht

16 Jahresabschluss

16 Bilanz

20 Gewinn- und Verlustrechnung

22 Anhang

31 Organe

33 Bestätigungsvermerk

34 Bericht des Aufsichtsrats

36 Zugehörigkeit zu Fachverbänden

37 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

**MATTHIAS BOGK**

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

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

**GERHARD PETERMANN**

Städtebau  
Immobilienmanagement

**PETER SÖNTGES**

Wohn- und Gewerbebau  
Unternehmenssteuerung

# Lagebericht

## UNTERNEHMENSPROFIL

### Geschäftsmodell

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH plant, baut und bewirtschaftet Lebensräume für Privatpersonen, Unternehmen oder für Städte und Gemeinden. Als Bauträger berücksichtigen wir die Wünsche unserer Kunden mit ansprechender Architektur und überlegten Grundrissen. So bringen wir Wohnqualität und attraktive Preise erfolgreich unter ein Dach. 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.

Als Sanierungs- und Entwicklungsträger stehen für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH 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. Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH unterstützt Städte und Gemeinden dabei, ihre ganzheitlichen Stadtentwicklungsziele fortzuschreiben und umzusetzen. Gemeinsam mit unseren Auftraggebern entwickeln wir unter anderem nachhaltige und wirtschaftlich orientierte Klimaschutz- und Energiekonzepte. Auch werden integrierte Stadtentwicklungskonzepte erarbeitet und umgesetzt.

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.

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 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. 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

Dank eines sehr dynamischen Jahresauftakts konnte die deutsche Wirtschaft 2011 nach vorläufigen Zahlen ein überdurchschnittliches Wachstum von rund 3 % erreichen. Wie schon in früheren Aufschwungphasen waren dabei das Außenhandelsgeschäft und die Unternehmensinvestitionen die wichtigsten Konjunkturtreiber. Durch eine hohe Nachfrage der Schwellenländer stiegen die Exporte um etwa 8 %. Die Investitionen entwickelten sich aufgrund der guten Geschäftslage und der hohen Finanzkraft der Unternehmen so lebhaft wie im Vorjahr.

Trotz einer überdurchschnittlichen Inflationsrate von 2,3 % verbesserte sich der Konsum der privaten Haushalte spürbar. Die wichtigsten Gründe hierfür sind die auf 41 Millionen deutlich gestiegene Zahl der Erwerbstätigen sowie die anziehenden Löhne. Eine von 11,3 % auf 11,0 % leicht rückläufige Sparquote unterstützte die Konsumnachfrage.

### Branchenentwicklung Wohnungsbau

Im Jahr 2011 sind die Wohnungsbauinvestitionen nach einer Schätzung des ifo Instituts um 6,0 % auf 122,5 Mrd € gewachsen. Im Vorjahr betrug das Wachstum 3,5 %. Positiv dürften sich im Berichtsjahr vor allem die verbesserte Beschäftigungssituation und bessere Einkommensperspektiven der Verbraucher auf die Nachfrage nach Wohnungsbauleistungen ausgewirkt haben.

Die Wohnungsbaufertigstellungen stiegen 2011 nach einer Schätzung des ifo Instituts um 14,5 %. Insgesamt wurden 183 000 Wohnungen fertiggestellt, davon 160 000 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (plus 14,2 %). Die Zahl der neu fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser nahm im gleichen Zeitraum um 11,2 % auf 95 000 Einheiten zu. Die Fertigstellungen von Mehrfamilienhäusern stiegen auf 65 000, dies waren 18,8 % mehr als im Jahr zuvor.

Positiv entwickelte sich der Markt für Wohnimmobilien. Laut einer Prognose des GEWOS Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung stieg die Zahl der Käufe von gebrauchten Wohnimmobilien inklusive Wohnbauland im abgelaufenen Jahr um 9,3 % auf 669 000. Die Nachfrage in diesem Marktsegment hat sich zu einem stabilisierenden Faktor der Wohnungswirtschaft entwickelt.

Das Neugeschäft in der Wohnungsfinanzierung entwickelte sich 2011 ebenfalls positiv. Im Berichtsjahr haben die privaten Haushalte 192 Mrd € an Wohnungsbaukrediten in Anspruch genommen, was einem Zuwachs von rund 4 % entspricht. Die verbesserte wirtschaftliche Situation der Verbraucher, höhere Investitionen in Sachwerte aufgrund von Inflationserwartungen und Eurokrise sowie fehlende Anlagealternativen haben zu dieser Entwicklung beigetragen.

### Branchenentwicklung Stadtentwicklung und Stadterneuerung

Die öffentliche Diskussion um den Städtebau, die Stadtentwicklung und Stadterneuerung war im Berichtsjahr im zweiten Jahr in Folge geprägt von der Debatte um die Kürzung der Städtebaufördermittel auf Bundesebene. Nach einer ersten Indikation von 266 Mio € aufgrund der mittelfristigen Finanzplanung wurden im ursprünglichen Haushaltsentwurf 410 Mio € für die Programme der städtebaulichen Erneuerung geplant. Im Rahmen der Haushaltsberatungen wurde dieser Haushaltsansatz auf denselben Wert wie im Vorjahr, nämlich 455 Mio €, erhöht. Somit stehen im Jahr 2012 Fördermittel in derselben Höhe wie im Berichtsjahr zur Verfügung.

Weitere Programme haben darüber hinaus städtebauliche Relevanz. Besonders zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang das im Berichtsjahr zunächst als Modellvorhaben ausgelobte KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“. Das Pilotprogramm wird bereits im Jahr 2012 in ein Regelprogramm der KfW überführt. Zielsetzung ist insbesondere die Erarbeitung energetischer Konzepte auf Quartiersebene und deren Umsetzung durch einen hierfür Beauftragten vor Ort, der sich insbesondere auch um die Aktivierung privater Eigentümer kümmern soll.

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 mittelfristig schrumpfende Zahl der Einwohner Wert gelegt werden.

Insgesamt stehen den Kommunen damit auch im kommenden Jahr entsprechende Förderprogramme zur Bewältigung ihrer Herausforderungen im Städtebau und insbesondere in der Stadterneuerung zur Verfügung. Auch die kommunalen Haushalte entwickeln sich, wenn auch in den einzelnen Städten und Gemeinden recht unterschiedlich, insgesamt zumindest positiver als ursprünglich erwartet. Für die kommenden Jahre muss jedoch das Thema der weiteren Fördermittelkürzungen, auch aufgrund der mittelfristigen Finanzplanung des Bundes, im Blick gehalten werden.

## Branchenentwicklung Immobilienmanagement

Das Branchenumfeld in der WEG- aber auch in der Mietverwaltung ist gekennzeichnet von einem heterogenen Markt zahlreicher Klein- und Kleinstanbieter mit wenigen großen Unternehmen.

Die rechtlichen und technischen Anforderungen an diese Verwaltungsunternehmen wachsen stetig. 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 ausgeprägten Spannungsfeldern führt. Dieses Konfliktpotenzial wird weiterhin von einer Fülle von Rechtsprechungen flankiert, welche trotz der im Jahr 2007 in Kraft getretenen WEG-Novelle leider nicht die notwendige Rechtssicherheit für Verwalter und Eigentümer bringt.

Zusätzliche Aufgabenstellungen wie das Mitwirken bei der Volkszählung 2011 (Zensus), die Umsetzung des BGH-Urteils zur Darstellung der Instandhaltungsrücklage (Dezember 2009) im Rahmen der Hausgeldabrechnungen und die Vorbereitung zur Umsetzung der novellierten Trinkwasserverordnung 2011 brachten zeitintensive und in ihrer Dimension weitreichende Veränderungen mit sich. Nicht zuletzt unterschiedliche länderspezifische Verordnungen wie beispielsweise die Einbaupflicht für Rauchwarnmelder oder die durchzuführende Dichtigkeitsprüfungen der Abwasserleitungen erschwerten und erschweren die einheitliche Prozessorganisation für bundesweit tätige Verwaltungsunternehmen.

Diese Themen berühren gleichermaßen den Bereich der Mietverwaltung als Dienstleister für Dritte. Die Unwucht in der Rechtsgestaltung des Wohnraummietrechts wurde durch den Gesetzgeber bislang nicht angepasst, sodass weiterhin die mieterfreundliche Rechtsgrundlage zu hohem bürokratischen Aufwand führt. Dennoch ist in Ballungszentren aufgrund verhältnismäßig geringer Neubauzahlen konstant von einem Vermietermarkt zu sprechen. Infolge dessen sind stabile Rahmenbedingungen in Form von konstanten, positiven Mietentwicklungen, geringen Fluktuations- und Leerstandsdaten Motivation für Kapitalanleger, Immobilien als geeignete Anlageform zu wählen.



## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2011 verlief das Bauträgergeschäft erneut gut. Der Verkaufsumsatz sowie die Übergaben und damit der GuV-Umsatz lagen im Plan. Die Umsätze in den Dienstleistungssparten waren stabil.

### Bautätigkeit

2011 wurden 172 (Vj. 214) Wohneinheiten für 55,2 (Vj. 60,0) Mio € verkauft. Der außerordentlich hohe Verkaufsumsatz im Jahr 2010 führte zu einer Verknappung des Angebots im Jahr 2011. Gleichwohl konnte der geplante Umsatz für 2011 erzielt werden. Der durchschnittliche Verkaufspreis erhöhte sich um 14,5 % auf 321 Tsd € je Wohneinheit.

Der Vertrieb der Produkte erfolgte durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, über die Wüstenrot Immobilien GmbH sowie über freie Makler. Mit einer Quote von 49,8 % konnte der Eigenvertrieb ausgebaut werden. Zusammen mit den Außendienstpartnern der Konzerngesellschaften, insbesondere der Wüstenrot Immobilien GmbH, lag der Anteil am Verkaufsumsatz bei 70,2 %.

Verkauft wurden 28 Einfamilienhäuser und 144 Eigentumswohnungen. Der Anteil der Kapitalanleger lag bei 41,3 (Vj. 21,0) %.

Im Bereich der Geschäftsstellen Köln, Frankfurt am Main und München wurden 84 Wohneinheiten verkauft, am Sitz des Unternehmens 88 Wohneinheiten.

Im Zuge der positiven Nachfrageentwicklung konnte mit dem Bau von neun neuen Projekten mit 192 (Vj. 191) Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit begonnen werden. Bis Jahresende waren hiervon 80 Wohneinheiten (41,7 %) verkauft.

Aus dem Verkaufsbestand früherer Jahre wurden bisher verkauft:

	ANZAHL WE	DAVON VERKAUFT	ANTEIL in %
Bauprogramm 2007	248	237	95,6
Bauprogramm 2008	54	47	87,0
Bauprogramm 2009	97	96	99,0
Bauprogramm 2010	191	182	95,3

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 163 (Vj. 140) Wohneinheiten für 51,5 (Vj. 36,5) Mio € fertiggestellt und übergeben.

Die Bautätigkeit entwickelte sich wie folgt (Anzahl der Wohneinheiten im Jahr 2010 in Klammern):

Bauüberhang aus dem Vorjahr	238	(187)
Baubeginne (inklusive 1 Gewerbeeinheit)	193	(191)
Bauvolumen	431	(378)
Fertigstellungen	163	(140)
Umwidmung ins Anlagevermögen	0	(0)
Bauüberhang nach 2011	268	(238)

### Grundstücksbevorratung

2011 wurden Grundstücke für 14,7 Mio € erworben; vom Abgang von 9,5 Mio € entfallen 8,8 Mio € auf eigene Bebauung und 0,7 Mio € auf unbebaute Bauplätze. Daraus ergab sich eine Zunahme des Bestandes an Projektgrundstücken im Berichtsjahr um 5,2 Mio € auf 18,6 Mio €.

Bei dem Bauvorhaben in München, Kirchenstraße wurde ein Teil des Bestandes abgebrochen und mit 40 Wohneinheiten in das Bauprogramm 2010 übernommen. Alle neu gebauten Einheiten sind zwischenzeitlich verkauft und übergeben. Die Bestandsgebäude mit 30 Wohneinheiten werden im Jahr 2012 verkauft.



## Anlagevermögen

Aus dem Anlagevermögen wurden vier Wohneinheiten für 0,6 Mio € veräußert. Drei Wohnungen für 0,4 Mio € wurden im Berichtsjahr übergeben. Die Übergabe einer Wohnung für 0,2 Mio € erfolgt im Jahr 2012.

## Stadtentwicklung/Stadterneuerung

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

Im Berichtsjahr haben wir insgesamt 216 (Vj. 203) städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in den Programmen der städtebaulichen Erneuerung für 110 (Vj. 112) 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.

## Baubetreuung und Projektsteuerung

Im Berichtsjahr bearbeiteten wir vier Bauvorhaben mit einem Volumen von 29,7 (Vj. 29,7) Mio €. Die Fertigstellungen und Bezugstermine wurden eingehalten.

## Bodenordnung und Erschließung

Im Berichtsjahr bearbeiteten wir in 20 Städten und Gemeinden insgesamt 26 Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen (Vj. 16 Bodenordnungen und 12 Erschließungen) im Rahmen freiwilliger und gesetzlicher Umlagen mit rund 147 (Vj. 160) Hektar zur Gewinnung von Wohnbauland, aber auch für Gewerbe- und Mischgebiete.

Davon befanden sich 13 Erschließungsmaßnahmen mit einem Volumen von rund 73 (Vj. 87) Mio € in der Realisierung.

Im Rahmen der unternehmerischen Baulandentwicklung konnten wir im Berichtsjahr insgesamt 14 Bauplätze veräußern. Damit haben wir bei der Maßnahme von den ursprünglich 29 Bauplätzen insgesamt 26 veräußert.

## Sonstige Dienstleistungen

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hat im Berichtsjahr verschiedene Projekt- und Machbarkeitsstudien zur zukünftigen Nutzung, Umwidmung bzw. Vermarktung erarbeitet.

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist seit 2004 erfolgreich im Geschäftsfeld EU-Beratung aktiv. Schwerpunkt der Tätigkeiten sind die Beratung, Antragstellung sowie das Management von europäischen Kooperationsprojekten (europäische territoriale Zusammenarbeit).

Beginnend mit der Projektkonzeption werden von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH mit dem Auftraggeber klare Zielsetzungen des Projekts sowie daraus abgeleitete Maßnahmen definiert. Ziel ist die Erstellung eines umsetzungsorientierten Projektkonzepts für eine erfolgreiche Antragstellung europäischer Fördermittel.

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist derzeit als Projektmanager von zwei INTERREG IVB-Projekten in Mitteleuropa sowie in Südosteuropa tätig.

Im Projekt „ViTo – Integrated Urban Development of Historic Towns as Regional Centres in South East Europe“, das von der Stadt Ptuj als Leadpartner geleitet wird, werden Lösungsansätze für die besonderen Bedürfnisse einer integrierten, nachhaltigen Entwicklung historischer Altstädte in Südosteuropa erarbeitet.

Das Projekt „EnSURE – Energy Savings in Urban Quarters through Rehabilitation and New Ways of Energy Supply“ beschäftigt sich mit der Umsetzung integrierter Konzepte für eine energieeffiziente Stadtentwicklung. Der gewählte Quartiersansatz soll über die Energieeinsparpotenziale einzelner Gebäude hinausgehen und auf Wohnanlagen oder Gewerbegebiete ausgeweitet werden. Der Stadtum-

bau soll energetische Themen wie die Umstrukturierung der Versorgungssysteme zur Effizienzerhöhung sowie die Nutzung regenerativer Energien integrieren.

Vom Deutschen Ausschuss des IVB Central Europe-Programms, dem nationalen Programmrat, in dem sowohl die beteiligten Bundesländer wie auch der Bund mit ihren jeweils zuständigen Ressorts vertreten sind, wurde die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH im strategischen Projekt „Innovative Wohn- und Pflegeansätze für ältere und benachteiligte Menschen in Städten in Zentraleuropa“ als assoziierter Partner ausgewählt.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung schrieb im September 2011 im Auftrag der Bundesministerien BMVBS und BMU ein Modellvorhaben „Gebäudebestand (Energieeffizienz, Denkmalschutz)“ aus. Es sollten innovative Energie- und Quartierskonzepte für historische Quartiere oder Denkmalschutzensembles entwickelt werden, welche Potenzial für eine energieeffiziente und denkmalgerechte Stadtentwicklung bieten und die Form der Energieerzeugung sowie der nutzergerechten Energieverteilung im Sinne einer energetischen Optimierung historischer Stadtteile beinhalten.

Aus den sächsischen Bewerbungen wurden die Städte Marienberg, Oederan und Zwenkau ausgewählt. Im Berichtsjahr war die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH federführend in allen Antragsvorbereitungen befasst und ist inzwischen mit der Erarbeitung der drei Modellkonzepte einschließlich der Koordinierung der Beteiligten (Energiefachplaner/Stadttechniker/Architekten etc.) beauftragt worden.

Anliegen und Ziel des im Mai 2010 vom Bundesministerium des Innern ausgeschriebenen Modellvorhabens „Daseinsvorsorge 2030 – innovativ und modern – eine Antwort auf den demografischen Wandel“ war die Entwicklung neuer und innovativer Ansätze und Strategien zur nachhaltigen Sicherung der Daseinsvorsorgefunktionen in schrumpfenden Regionen. Das Modellvorhaben des Bundesinnenministeriums richtete sich an besonders stark von den Folgen des demografischen Wandels betroffene Regionen innerhalb der neuen Bundesländer.

Unter den von einer Fachjury aus zahlreichen Bewerbungen gewählten sechs Einzelprojektideen befand sich das sächsische Projekt „Partner-Stadt“, welches von vier Gemeinden bestritten wird. Für die Projektentwicklung und

die hierauf folgende Projekterarbeitung zeichnete die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH verantwortlich.

Das zwischenzeitlich vom Bundesministerium evaluierte Konzept schaffte die erfolgreiche Anerkennung und damit die Förderung der Überführungsphase vor Ort.

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH privatisiert als Dienstleister für die Württembergische Lebensversicherung AG 432 Wohnungen an den Standorten Böblingen, Freiburg, Karlsruhe, Mannheim, Rastatt und Sindelfingen. Im Jahr 2011 wurden 65 (Vj. 49) Wohnungen verkauft.

## Immobilienmanagement

Im Berichtsjahr konnte mit der Württembergischen Lebensversicherung AG ein Dienstleistungsvertrag über die Betreuung eines Wohnungsbestands von 3 633 Einheiten abgeschlossen werden. Der Bestand wird damit seit 1. Oktober 2011 vom Unternehmen verwaltet. Damit einhergehend gingen die bislang bei der Württembergischen Lebensversicherung AG mit diesen Aufgaben betrauten Mitarbeiter auf das Unternehmen über. Der Übergang wurde nach § 613 a BGB gestaltet.

Zum Ende des Berichtsjahrs verwalteten wir 13 954 (Vj. 10 477) Wohneinheiten. Dabei wurden 9 082 Einheiten in der Wohnungseigentumsverwaltung, 127 Einheiten im Eigenbestand (99 Einheiten im Anlagevermögen und 28 Einheiten im Umlaufvermögen) und 4 745 Einheiten in der Mietverwaltung bewirtschaftet.

Die zu den Kernaufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung gehörende Vorbereitung, Durchführung und Leitung der jährlichen Wohnungseigentümerversammlungen 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 der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH war im Berichtsjahr stabil. Das geplante Gesamtergebnis wurde erreicht. Wichtigster Werttreiber für das Unternehmen war im Wirtschaftsjahr Volumen und Marge im Wohnungsbau.

Die Ertragslage des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2011 gut. Das Jahresergebnis erhöhte sich von 1,1 Mio € auf 3,3 Mio €.

Die Umsatzerlöse stiegen insgesamt um 14,7 Mio € auf 66,0 Mio €. Die signifikante Steigerung ist fast ausschließlich auf den Verkauf von bebauten Grundstücken zurückzuführen.

Der Personalaufwand stieg um 0,6 Mio € auf 7,7 Mio €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 4,2 Mio € rund 0,6 Mio € über dem Vorjahreswert. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen der Teilbetriebsübergang der Mietwohnungsverwaltung der Württembergischen Lebensversicherung. Das Finanzergebnis ging um 0,9 Mio € auf – 1,3 Mio € zurück, insbesondere aufgrund der im Jahr 2010 geänderten Finanzierungsstruktur des Unternehmens.

Im Jahr 2011 waren im Durchschnitt 139 (116 nach Arbeitskapazitäten) Personen beschäftigt. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern standen Sozialleistungen der W&W-Gruppe zur Verfügung.

Die Finanzlage des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2011 stets stabil. Die Bankguthaben erhöhten sich von 20,2 Mio € auf 29,7 Mio €.

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 Schuldenkrise bezüglich ihrer Kreditlinien nicht beeinträchtigt.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet. Unter Berücksichtigung des laufenden Jahresüberschusses ergibt sich beim Eigenkapital ein Anstieg auf 36,1 Mio €.

Bei einer Bilanzsumme von 105,0 Mio € beträgt die Eigenkapitalquote 34,4 %. Die Eigenkapitalrentabilität (ROE) erhöhte sich von 2,8 % auf 10,1 %.

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

Aus dem Anlagevermögen wurden vier Bestandswohnungen veräußert. Insgesamt hat sich das Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio € verringert.

Das Umlaufvermögen besteht im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten. Aufgrund der gestiegenen Bautätigkeit stiegen die Vorräte um 8,5 Mio € auf 63,3 Mio €. Die Finanzierung erfolgte überwiegend aus eigenen Mitteln.

Die Höhe der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände liegt mit 5,3 Mio € auf Höhe des Vorjahreswerts.

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 3,3 Mio € an die Wüstenrot & Württembergische AG auszuschütten.

Mit verbundenen Unternehmen und der Gesellschafterin bestehen Geschäftsbesorgungsverträge.

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

## NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2011 eingetreten sind und eine andere Darstellung der Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage des Unternehmens erfordert hätten, sind nicht eingetreten.

## CHANCEN UND RISIKEN

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 orientiert sich neben den bestehenden gesetzlichen Regelungen insbesondere an den innerhalb der W&W-Gruppe geltenden Risikostandards. Auf dieser Basis wurde 2011 die Risikostrategie einem Review unterzogen und auf die im Vorjahr verabschiedete Geschäftsstrategie abgestimmt. Die Umsetzung der durch die Geschäftsstrategie vorgezeichneten Maßnahmen verläuft weitgehend planmäßig, wobei die erwarteten Ergebniswirkungen in den einzelnen Segmenten unterschiedlich ausfallen.

Bestandteile des Risikomanagements bilden Wirtschafts- und Finanzpläne, Zwischenbilanzen, die vierteljährliche Berichterstattung an die Organe und Gremien sowie die Liquiditätsplanung und Spartenrechnung des Unternehmens. Im Rahmen der Berichterstattung ist die Einbindung der Ergebnisse der Risikoinventur sowie das Projektreporting zu allen Einzelprojekten im Bauträgergeschäft weiter optimiert worden. Die Ergebnisse der Spartenrechnung haben für die Einschätzung der Risikopositionen und die Steuerung des Unternehmens an Bedeutung gewonnen.

Die erstmals 2010 erstellte Gefährdungsanalyse beschreibt auf Basis der Dokumentation des internen Kontrollsystems (IKS) die individuellen Fraud Risiken und gibt einen Überblick über vorbeugende Fraudkontrollen. Die Überprüfung der Gefährdungsanalyse erfolgt jährlich. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren wie in den Vorjahren keine Fälle von Fraud festzustellen. Darüber hinaus wurden 2011 sämtliche IKS-Prozesse in softwaregestützte ARIS-Modellierungen überführt, sodass ab 2012 alle Fachbereiche ihre Kontrollen und Wirksamkeitstest softwareunterstützt durchführen.

Wesentlicher Aspekt des Risikomanagements ist die Einschätzung des Gefährdungspotenzials hinsichtlich der Einzelrisiken der Segmente, aber auch deren Kumulation bzw. Wechselwirkung.

Städtebauliche Dienstleistungsaufträge der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH sind regional gestreut, zeitlich versetzt und überwiegend längerfristig ausgerichtet. Aufgrund der öffentlich geprägten Auftraggeberstruktur ist die Ertragsseite einerseits mit geringen Forderungsausfallrisiken belegt, andererseits bedingt diese Struktur die Möglichkeit der einseitigen zeitlichen Verlagerung von Maßnahmen mit entsprechenden Risiken im Hinblick auf die Planbarkeit und Stetigkeit von Unternehmensergebnissen. Darüber hinaus liegen die Städtebaufördermittel trotz einer Aufstockung auf Bundesebene gegenüber dem ursprünglichen Haushaltsansatz mit 455 Mio € deutlich unter dem Vorjahreswert von 535 Mio € mit zu erwartenden negativen Effekten auf die mittel- und langfristige Akquisition in diesem Leistungsbereich. Ebenso spiegeln politische Entscheidungen eine Zurückhaltung im Ausweis von neuem Bauland. Der Auftragsbestand ist weiterhin rückläufig.

Die Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung in Deutschland verlangen nach Konzepten, z. B. für den Um- und Rückbau von Stadt- und Gemeindequartieren oder für barrierefreie und altersgerechte Strukturen bei den Städten und Gemeinden. Gemäß Geschäftsstrategie will sich die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH als kompetenter Ansprechpartner (Kümmerer) in sämtlichen Zukunftsfragen in den Bereichen Stadterneuerung, -entwicklung etablieren.

Als Dienstleister in Baden-Württemberg und in Sachsen hat die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH im Bereich Städtebau einen hohen Bekanntheitsgrad, breite Netzwerke und ist fest im kommunalpolitischen Raum verankert.

Absatz- und Produktrisiken im Bauträgerbereich liegen vor allem in unvorhersehbaren Überschreitungen der geplanten Kosten und Termine sowie in einer möglichen Verschlechterung der Beschaffungs- und Absatzmärkte. 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. Dislozierte Teilmärkte, überschaubare Projektgrößen und grundsätzlich angemessene Verkaufsstände bei Baubeginn minimieren die wirtschaftlichen und Vermarktungs-Risiken bei den einzelnen Projekten und damit des gesamten Bauprogramms.

Der Bauträgerbereich konzentriert sich im Wohnungsbau auf prosperierende Standorte mit nachhaltigem Wirtschaftswachstum und Bevölkerungswachstum in den Metropolregionen Frankfurt am Main, Köln/Düsseldorf, München und Stuttgart. Hier sehen wir für unsere Produkte langfristig gute Absatzchancen. Die Geschäftsstellen wurden personell gestärkt und bündeln die Akquisitionsaktivitäten vor Ort. So sind wir für den sich verschärfenden Wettbewerb um geeignete Bauträgergrundstücke gut gerüstet.

In der langjährigen Erfahrung mit Produktinnovationen liegt eine besondere Kompetenz des Wohnungsbaus. Wir überdenken unsere Projekte fortlaufend und setzen neue Technologien sowie gesetzliche Anforderungen als wertschöpfende Chancen in neue Projekte um. Damit erschließen wir weitere Marktsegmente und Käuferschichten. Beispiele hierfür sind Mehrfamilienhäuser im Passivhausstandard sowie kostengünstige „Compact-Häuser“. Aktuell arbeiten wir an weiteren energetischen, konstruktiven sowie produktgruppenbezogenen Entwicklungen. Damit haben wir die Chance, uns durch Alleinstellungsmerkmale unserer Projekte positiv vom Wettbewerb abzuheben und diese erfolgreich am Markt zu platzieren.

Forderungsausfallrisiken bestehen im Bereich der Miet- und Honorarforderungen insbesondere aus dem Immobilienmanagement. Ausfälle in diesen Positionen sind jedoch aufgrund der Betragshöhen und Kleinteiligkeit des Geschäfts zu vernachlässigen. Von Bedeutung sind hingegen zunehmend Risiken aus dem vermehrten Abgang von Bestandspositionen bedingt durch operationelle Engpässe, auch infolge von Personalfluktuations, die sich insgesamt auch negativ auf die Ertrags- und Kostenpositionen dieses Segmentes auswirken.

Um den zunehmenden Anforderungen im Immobilienmanagement gerecht zu werden und sich im Markt zu behaupten, legt die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Wert auf eine umfassende Qualifikation der Mitarbeiter und kurzfristige Wiederbesetzung von Schlüsselpositionen. Die Einführung einer neuen Software bietet außerdem die Möglichkeit, eine effizientere Abwicklung von Arbeitsprozessen zu realisieren. Durch die Übernahme der Mietwohnungsverwaltung für die Württembergische Lebensversicherung AG ergeben sich neue Chancen für

das Unternehmen. Durch die neu hinzu gekommenen Geschäftsstellen Hannover und Karlsruhe sowie die Verbreiterung in Köln und München können weitere Regionen mit entsprechenden Dienstleistungen erschlossen werden.

Risiken 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.

Der Liquiditätsdisposition wird ein besonderer Stellenwert eingeräumt. Unser Vorschauhorizont erstreckt sich auf zwei Jahre. Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Liquidität jederzeit gesichert. Bezogen auf den Prognosezeitraum werden sowohl im Business-Case als auch in einem negativen Simulationsumfeld alle erforderlichen Szenarien voll erfüllt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 lief der technische Betrieb der Datenverarbeitungssysteme stabil. Zur weiteren Verbesserung der Systemfunktionalitäten und des Systemsupports ist 2011 die Anbindung des Immobilienmanagements an die bereits etablierten SAP-Systeme erfolgt. Zur Erzielung weiterer Effizienzverbesserungen werden die Systemneueinführungen 2012 einem produktionsbegleitenden Verbesserungsprozess unterzogen.

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

## PROGNOSEBERICHT

### Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Für 2012 rechnen wir mit einem deutlichen Rückgang des Wirtschaftswachstums in Deutschland. Aufgrund der Verschuldungskrise in der Europäischen Währungsunion (EWU) und der nachgebenden Nachfrage der Schwellenländer wird das deutsche Exportvolumen nur noch geringfügig ansteigen. In der Folge wird der Außenhandel einen geringeren Wachstumsbeitrag leisten. Die dadurch eingetrübten Geschäftsaussichten werden sich dämpfend auf die Investitionsbereitschaft der Unternehmen auswirken. Eine 2012 voraussichtlich noch vergleichsweise stabile Arbeitsmarktlage und eine sinkende Inflation begünstigen hingegen eine positive Entwicklung des Konsums. Er wird 2012 der wichtigste Wachstumsträger in Deutschland sein. Die Staatsnachfrage wird jedoch aufgrund der notwendigen Reduzierung des Budgetdefizits das Wachstum belasten.

In der Summe ist im Kalenderjahr 2012 in Deutschland ein sehr moderater Anstieg des Bruttoinlandsprodukts zu erwarten. In der EWU ist aufgrund des deutlich ausgeprägteren Konsolidierungsbedarfs der Staatsfinanzen zahlreicher Mitgliedsstaaten und ihres Wettbewerbsnachteils eine Rezession das wahrscheinlichste Szenario.

Im Jahr 2013 ist dann – im Falle einer Überwindung der Verschuldungskrise in der EWU – mit einer Aufhellung der Konjunktur und einem wieder deutlich positiven Wirtschaftswachstum zu rechnen.

Bestenfalls moderate Wachstumsraten, eine sinkende Inflation und eine weiterhin extrem expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank könnten 2012 dazu führen, dass die Renditen am deutschen Rentenmarkt zumindest in den ersten Jahresmonaten nahe des niedrigen Niveaus von 2011 verharren. Sollte es der EU-Politik im Laufe des Jahres jedoch gelingen, signifikante Erfolge bei der Überwindung der Verschuldungskrise zu erzielen, könnte es im weiteren Jahresverlauf aufgrund stabilerer Konjunkturaussichten zu einem ersten Anstieg der Anleiherenditen in Deutschland kommen. Ein weiterer leichter Zinsanstieg könnte sich gegebenenfalls 2013 – unterstützt von erneuten Leitzinsanhebungen der Europäischen Zentralbank – fortsetzen.

### TRENDWENDE IM WOHNUNGSBAU

Die Trendwende im Wohnungsneubau wird sich 2012 weiter fortsetzen. Das ifo Institut rechnet mit einem weiteren Anstieg bei den Wohnungsbauinvestitionen um 3 % auf 126,2 Mio €. Die Wohnungsbaufertigstellungen sollen nach der Prognose auf 210 000 Einheiten steigen, davon 185 000 in neu errichteten Wohngebäuden. Dies betrifft die Fertigstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern und von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gleichermaßen.

Der Markt für Wohnimmobilien wird sich 2012 nach einer Prognose des GEWOS Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung stabil entwickeln. Es wird von einem Zuwachs bei den Transaktionen in Höhe von rund 3 % ausgegangen.

Stabilisierender Faktor des Wohnungsmarktes dürfte aufgrund einer erhöhten Nachfrage nach energetischen Gebäudesanierungen das Modernisierungs- und Ausbausegment bleiben. Insbesondere dann, wenn das geplante zusätzliche Abschreibungsmodell für getätigte Investitionen in energetischen Sanierungsmaßnahmen eingeführt wird.

Profitieren werden die potenziellen Finanzierer auch von den im Langfristvergleich niedrigen Zinsen für Hypothekarkredite. Vor dem Hintergrund der weiter anhaltenden Eurokrise und von Inflationserwartungen werden die Investitionen in Immobilien voraussichtlich weiter ansteigen.

### Voraussichtliche Entwicklung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Aufgrund aktueller Planungen wird sich die Geschäftstätigkeit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH in den nächsten beiden Jahren positiv entwickeln. Sowohl für das Jahr 2012 als auch für das Jahr 2013 werden stabile bis steigende Jahresüberschüsse erwartet.

Das Unternehmen verfügt über die nötigen Finanzmittel, um die in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 vorgesehenen Aktivitäten durchzuführen.

### BAUTÄTIGKEIT

Die Fokussierung des Bauträgergeschäfts auf städtische Lagen ist weiterhin die Grundlage für unseren Erfolg. Wir sind offen für technische Neuerungen, die couragiert in marktgängige Produkte umgesetzt werden. In der Produktgruppe preiswertes Wohneigentum haben wir mit einem Grundstück in Frechen-Königsdorf bei Köln ein weiteres Projekt zur Marktreife entwickelt, das im kommenden Jahr in den Verkauf geht.

Die Bautätigkeit hat weiter an Dynamik gewonnen. Die Auslastung der Unternehmer hat sich erhöht. Dies ist deutlich an den Rückläufen aus Ausschreibungen für Bauleistungen abzulesen und schlägt sich tendenziell in steigenden Baukosten nieder. Die Rahmenbedingungen für das Bauträgergeschäft sind weiter positiv. Die konjunkturellen Aussichten trüben sich ausgehend von einem hohen Niveau ein. Die anhaltende Staatsschuldenkrise in der Eurozone begünstigt die Wertschätzung von Sachanlagen bei den Anlegern. Weiterhin niedrige Hypothekenzinsen sowie ein positives Konsumklima sind eine gute Grundlage für den Erwerb von Wohneigentum.

Vor diesem Hintergrund planen wir für die Jahre 2012/2013 bei gestiegenen Stückpreisen ein Neubauprogramm von 350 bis 400 Einheiten, überwiegend im Geschosswohnungsbau. Der Grundstücksbestand für das Bauprogramm 2012 ist weitgehend gesichert. Für die nächsten beiden Jahre werden weiterhin hohe Verkaufsumsätze erwartet. Die dynamische Entwicklung im Wohnungsbau erschwert zunehmend die Akquisition geeigneter Grundstücke. Daher wurden die Aktivitäten zum Erwerb von Grundstücken, die einen angemessenen wirtschaftlichen Erfolg sicherstellen, intensiviert.

### 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. In Hessen werden wir verstärkte Akquisitionstätigkeiten aufnehmen. Die personelle Besetzung der Geschäftsstelle Frankfurt am Main ist diesbezüglich erfolgt. Unsere Zielsetzung ist dabei, zunehmend umfassende Dienstleistungen für Städte und Gemeinden als „Kümmerer“ in allen Fragen des Städtebaus, der Stadtentwicklung und Stadterneuerung zu erbringen. Der energetischen Erneuerung und entsprechenden Dienstleistungen rund um das Thema Klimaschutz messen wir hohe Bedeutung bei, ebenso



spielt der demografische Wandel in den strategischen Überlegungen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH eine immer größere Rolle.

Der breite Auftragsbestand lässt für das Unternehmen eine Absicherung im Bereich der städtebaulichen Dienstleistungen erwarten. Das Honorarvolumen im Segment Städtebauliche Dienstleistungen ist für die kommenden Jahre weitgehend gesichert.

#### **IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE DIENSTLEISTUNGEN**

Die Verwaltung von Wohneigentum ist integrativer Teil unserer Geschäftstätigkeit. Im Berichtsjahr wurde zur entsprechenden Verwaltung eine neue Software eingeführt. Die Einführung führte zu besonderen Belastungen sowohl im finanziellen Bereich als auch durch erhöhten Arbeitsanfall bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Trotzdem konnten die hohen Qualitätsstandards im Berichtsjahr weitgehend eingehalten werden. Auch für das Jahr 2012 ist mit einem erhöhten Arbeitsanfall als Folge der Softwareeinführung zu rechnen. Ein besonderes Augenmerk ist im Jahr 2012 auf die zeitnahe Vorlage der Abrechnung zur Steigerung der Kundenzufriedenheit zu richten. Entsprechende Maßnahmen wurden eingeleitet, insbesondere auch zur Verstärkung personeller Ressourcen. Hierdurch werden die Qualitätsstandards gesichert und Chancen für ein profitables Wachstum in den nächsten Jahren erhöht.

Durch die Übernahme der Mietwohnungsverwaltung für die Württembergische Lebensversicherung AG ergeben sich neue Chancen, entsprechende Dienstleistungen in weiteren Regionen zu intensivieren.

#### **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.



# Jahresabschluss

## BILANZ

### AKTIVA

		31.12.2011	31.12.2010
	in €	in €	in Tsd €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2 303,00		7
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5 004 745,88		5 455
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	447 443,14		474
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	254 710,68		290
	5 706 899,70		6 219
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	905 243,84		829
2. Beteiligungen	0,00		147
3. Sonstige Ausleihungen	2 900,75		8
	908 144,59		984
		6 617 347,29	7 210
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	18 761 014,46		14 142
2. Bauvorbereitungskosten	1 337 377,01		1 625
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	35 024 497,79		32 632
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3 845 828,46		3 085
5. Unfertige Leistungen	4 391 617,21		4 044
	63 360 334,93		55 528

## PASSIVA

		31.12.2011	31.12.2010
	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	3 307 335,42		1 109
		36 078 303,16	33 880
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11 837 229,00		11 062
2. Steuerrückstellungen	2 245 834,26		802
3. Sonstige Rückstellungen	14 120 235,77		12 751
		28 203 299,03	24 615
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6 793 941,53		7 177
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	1.805.507,39 €		(1 412)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3 117 961,15		2 971
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	3.117.961,15 €		(2 971)
3. Erhaltene Anzahlungen	22 208 290,90		13 030
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	22.208.290,90 €		(13 030)

## AKTIVA FORTSETZUNG

		31.12.2011	31.12.2010
	in €	in €	in Tsd €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	11 872,01		—
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	— €		(—)
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1 987 594,04		1 969
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	364 376,06 €		(—)
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1 182 955,51		2 250
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	— €		(—)
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1 375 639,99		142
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	— €		(—)
5. Sonstige Vermögensgegenstände	752 962,38		1 781
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	47 304,58 €		(—)
		5 311 023,93	6 142
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	29 655 881,57		20 165
		98 327 240,43	81 835
<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		43 658,32	—
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		40 572,48	16
<b>SUMME DER AKTIVA</b>		<b>105 028 818,52</b>	<b>89 061</b>
Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch		322 484 853,63	299 864

## PASSIVA FORTSETZUNG

		31.12.2011	31.12.2010
	in €	in €	in Tsd €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	—		20
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	— €		(20)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 225 914,73		2 587
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	3 225 914,73 €		(2 587)
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5 323 823,21		4 727
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	1 317 773,89 €		(727)
7. Sonstige Verbindlichkeiten	77 284,81		54
Davon aus Steuern:	— €		(—)
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	40 484,98 €		(44)
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	77 284,81 €		(27)
		40 747 216,33	30 566
<b>SUMME DER PASSIVA</b>		<b>105 028 818,52</b>	<b>89 061</b>
Treuhandverbindlichkeiten nach dem Baugesetzbuch		322 484 853,63	299 864
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		26 715 929,00	21 917
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(4 204 029,00)	(5 747)

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2011	2011	2010
	in €	in €	in Tsd €
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	957 221,12		1 044
b) Aus Verkauf von Grundstücken	53 036 762,68		39 662
c) Aus Betreuungstätigkeit	7 257 405,16		6 484
d) Aus anderen Leistungen	4 781 278,20		4 138
		66 032 667,16	51 328
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3 924 080,42		- 4 341
3. Sonstige betriebliche Erträge	3 442 068,84		4 374
		73 398 816,42	51 361
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	433 075,75		375
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	48 696 285,63		32 262
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5 974 912,57		3 434
		55 104 273,95	36 071
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6 326 133,65		5 728
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1 412 218,69		1 401
Davon für Altersversorgung	331 561,42 €		316
		7 738 352,34	7 129
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	186 271,01		461
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4 225 164,42		3 640
		67 254 061,72	47 301
<b>ZWISCHENSUMME</b>		<b>6 144 754,70</b>	<b>4 060</b>



	2011	2011	2010
	in €	in €	in Tsd €
8. Erträge aus Beteiligungen		—	392
Davon aus verbundenen Unternehmen	— €		392
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		340,59	1
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		201 444,68	511
Davon aus verbundenen Unternehmen	160 343,63 €		499
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1 483 594,12	1 276
Davon an verbundene Unternehmen	576 313,74 €		409
Davon aus Aufzinsungen	706 990,33 €		760
<b>12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>4 862 945,85</b>	<b>3 688</b>
13. Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis		—	1 641
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1 559 754,79	1 055
15. Sonstige Steuern		– 4 144,36	– 117
<b>16. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>3 307 335,42</b>	<b>1 109</b>
17. Gewinnvortrag		855 440,41	855
<b>18. BILANZGEWINN</b>		<b>4 162 775,83</b>	<b>1 964</b>

## ANHANG

### Grundlagen des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wurde nach den Vorschriften des dritten Buches des HGB i.d.F. des vom Bundesrat am 3. April 2009 verabschiedeten Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) 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 entgeltlich erworbenen 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 aktiv latenter Steuern wurde aufgrund des Wahlrechtes 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 5,13 (Vj. 5,16) %, 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 Jubiläumswendungen wurden mit dem nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB notwendigen Erfüllungsbetrag unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2005 G, Zins 4,48 % mit der „projected unit credit“-Methode ermittelt. Fluktuation und künftige Gehaltssteigerungen wurden berücksichtigt.

Die Rückstellung für den Vorruhestand wurde unter Berücksichtigung von Gehaltssteigerungen und einer Abzinsung von 3,94 % ermittelt.

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 Erfüllungsrückstands 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	ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	SONSTIGE AUSLEIHUNGEN	BETEILIGUNGEN
<i>in €</i>							
<b>Stand 1.1.2011 Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	902 713,93	7 452 144,23	1 303 710,43	818 233,31	905 243,84	8 082,53	147 000,00
Zugänge 2011	—	—	—	43 331,01	—	—	—
Abgänge 2011	—	436 954,14	—	16 320,30	—	5 181,78	147 000,00
<b>Stand 31.12.2011 Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	902 713,93	7 015 190,09	1 303 710,43	845 244,02	905 243,84	2 900,75	—
Abschreibungen gesamt	900 410,93	2 010 444,21	856 267,29	590 533,34	—	—	—
Davon Abschreibungen (Zuschreibungen) lfd. Jahr	4 359,00	89 652,00	26 256,00	66 004,01	(76 725,61)	—	—
Davon kumulierte Abschreibungen auf Abgänge des laufenden Jahres	—	75 727,87	—	3 738,30	—	—	—
<b>Buchwert 31.12.2011</b>	2 303,00	5 004 745,88	447 443,14	254 710,68	905 243,84	2 900,75	—
<b>Buchwert 31.12.2010</b>	6 662,00	5 455 624,15	473 699,14	289 965,68	828 518,23	8 082,53	147 000,00

Auf die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurden aufgrund voraussichtlich dauernden Wertminderungen im Vorjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 266 Tsd € vorgenommen.

Im Berichtsjahr wurde der Anlagenspiegel in den historischen Anschaffungskosten sowie in der kumulierten Abschreibung bei der entgeltlich erworbenen EDV-Software sowie bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung korrigiert. Es ergaben sich keine Änderungen beim Buchwert.

### Finanzanlagen

#### ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

	ANTEIL AM KAPITAL	EIGENKAPITAL	ERGEBNIS 2011
	in %	in Tsd €	in Tsd €
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg	100,00	1 715,9	278,8

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

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschaft Grundstückssanierungsgemeinschaft MLF Gelände City Ost GbR, Ludwigsburg aufgelöst, da diese ihren Zweck erfüllt hat.

Zweck der Gesellschaft war die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen eines der im Eigentum der Stadt Ludwigsburg befindlichen Grundstücks. Die Gesellschaft war zur fachgerechten Durchführung von Sanierungsmaßnahmen verpflichtet, die zur Bebauung des Grundstücks für Wohnzwecke geführt hat. Nach den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurde im Anschluss die GbR aufgelöst.

## Umlaufvermögen

### FORDERUNGEN AUS BETREUUNGSTÄTIGKEITEN

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

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeiten gliedern sich wie folgt:

	2011	2010
<i>in Tsd €</i>		
Baubetreuungen	38,6	211,0
Bodenordnungen	49,0	—
Stadterneuerungsmaßnahmen	1 057,7	1 213,3
Abgerechnete Erschließungen	37,6	826,1

### SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen:

	2011	2010
<i>in Tsd €</i>		
Steuerforderungen	55,7	1 058,3
Deckungskapital Versorgungszusagen	37,6	48,3
Inkassotätigkeit aus Erschließungsmaßnahmen	610,3	558,1

Aufgrund des Saldierungsgebotes nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB werden die unter das Saldierungsgebot zu erfassenden Vermögensgegenstände entsprechend umgliedert.

### 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 26 102 (Vj. 18 429) Tsd €.

Zum Stichtag waren 855 (Vj. 3 392) Tsd € Termingeld zur Sicherung der Kreditlinie an die Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank verpfändet.

**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 235 Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der Erfüllungsbetrag der Altersteilzeitverpflichtungen beträgt zum 31. Dezember 2011 194 Tsd €. Es ergibt sich zum Stichtag ein aktivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von 41 Tsd €.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Aufwand aus der Aufzinsung der Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von 8 Tsd € mit dem Zinsertrag aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von 8 Tsd € verrechnet.

**PASSIVA****Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 14 105 (Vj. 12 750) 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:

	2011	2010
<i>in Tsd €</i>		
Personalaufwendungen	1 343,5	904,6
Gewährleistungsrückstellungen	2 728,8	3 296,3
Abwicklungsrückstellungen	8 542,3	6 992,3

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 183 Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der Erfüllungsbetrag der Rückstellungen für Versorgungszuschüsse beträgt zum 31. Dezember 2011 198 Tsd €. Es verbleibt eine Rückstellung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 15 Tsd €. Der Zinsertrag aus der Rückdeckungsversicherung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 6 Tsd € wurde mit den Aufwendungen in Höhe von 8 Tsd € aus der Aufzinsung für die Rückstellung für Versorgungszuschüssen saldiert.

**Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind von 30 566 Tsd € auf 40 747 Tsd € gestiegen.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen in Höhe von 31 712 (Vj. 20 774) Tsd €.



Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	2011	2010
<i>in Tsd €</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6 793,9	7 176,9
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3 117,9	2 970,9
Erhaltene Anzahlungen	22 208,3	13 030,5
Verbindlichkeiten aus Vermietung	—	20,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 225,9	2 587,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5 323,8	4 726,9
Sonstige Verbindlichkeiten	77,2	54,1

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 6 794 (Vj. 7 177) Tsd €. Diese Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen gegenüber dem verbundenen Unternehmen Wüstenrot Bausparkasse AG. Sämtliche Bauspardarlehen sind durch Grundpfandrechte in Höhe von 6 778 Tsd € gesichert. Bauspardarlehen von 1 476 (Vj. 2 412) Tsd € haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Weitere grundpfandrechtl. gesicherte Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Gegenüber der Gesellschafterin W&W AG bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von 5 147 (Vj. 4 673) Tsd €. Die Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 4 000 (Vj. 4 000) Tsd € und noch abzuführender Umsatzsteuer aufgrund des umsatzsteuerlichen Organkreises. Außer den unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Bauspardarlehen bestehen keine weiteren Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren.

#### Bilanzvermerke

Nachrichtlich sind Verbindlichkeiten und Forderungen aus Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch mit 322 485 (Vj. 299 864) Tsd € ausgewiesen. Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten sind in Höhe von 26 716 (Vj. 21 917) Tsd € ausgewiesen. Haftungsverhältnisse gegenüber Konzernunternehmen bestehen in Höhe von 4 204 (Vj. 5 747) Tsd €.

Im Berichtsjahr wurde die Abbildung der Bodenordnungsverträge umgestellt. Im Vorjahr wurden diese Verträge als Treuhandvermögen ausgewiesen, wobei diese Verträge im Berichtsjahr unter den Vorräten ausgewiesen werden. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend bei den Positionen unfertige Leistungen sowie bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und den erhaltenen Anzahlungen angepasst.

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH verpflichtet sich zur Finanzierung des Kaufpreises Grundpfandrechte zu Lasten 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 2011 noch rund 22 641 (Vj. 34 564) 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 66 032 (Vj. 51 372) Tsd €.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2011	2010
<i>in Tsd €</i>		
Hausbewirtschaftung	957,2	1 043,6
Verkauf von Grundstücken	53 036,8	39 662,2
Betreuungstätigkeiten	7 257,4	6 483,8
Aus anderen Leistungen	4 781,3	4 183,4

### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 3 442 Tsd € resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2 368 (Vj. 2 858) Tsd € sowie aus Erträgen aus erbrachten Dienstleistungen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 2 781 (Vj. 3 437) Tsd € enthalten.

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

## SONSTIGE ANGABEN

### Konzernverhältnisse

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

Der Konzernabschluss der Wüstenrot Holding AG sowie der Teilkonzernabschluss der Wüstenrot & Württembergische AG werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Aufgrund der Zugehörigkeit zum Konzernabschluss der Wüstenrot Holding AG wird nach § 291 Abs. 2 Nr. 3 b) HGB auf die Aufstellung eines separaten Konzernabschlusses verzichtet.

### Anhangsangabe nach § 285 Nr. 21 HGB über die Geschäfte mit nahestehenden Personen

Im Berichtsjahr sind keine marktunüblichen Transaktionen mit nahestehenden Personen getätigt worden.

### 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

### 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

**MATTHIAS BOGK**

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

### Geschäftsführung

**GERHARD PETERMANN**

Städtebau  
Immobilienverwaltung

**PETER SÖNTGES**

Wohn- und Gewerbebau  
Unternehmenssteuerung

Im Geschäftsjahr 2011 erfolgte die Geschäftsführung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch die Geschäftsführer Herr Söntges, Benningen am Neckar, und Herr Petermann, Ludwigsburg. Sie sind bei der W&W 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 auf 330 Tsd €.

Für laufende Pensionen und Anwartschaften aus Pensionen früherer Mitglieder des Geschäfts-führungsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen Rückstellungen in Höhe von 3 676 Tsd €.

Die Leistungen an den Beirat beliefen sich im Berichtsjahr auf 9 Tsd €.

---

#### DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MITARBEITER 2011

---

Kaufmännische Mitarbeiter	120
Technische Mitarbeiter	6
Mitarbeiter im Regiebetrieb: Hauswarte etc.	13
	<b>139</b>

---

#### VORSCHLAG ÜBER DIE ERGEBNISVERWENDUNG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den vollständigen Jahresüberschuss in Höhe von 3 307 335,42 €, das entspricht 43,29 % auf das gezeichnete Kapital, an die Gesellschafterin auszuschütten.

Ludwigsburg, 5. April 2012

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 2011 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, 5. April 2012

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Techet  
Wirtschaftsprüfer



Haack  
Wirtschaftsprüfer

## Bericht des Aufsichtsrats

Im Rahmen seines Erneuerungskurses hat der W&W-Konzern auf Grundlage des Programms „W&W 2012“ die Basis für die weitere Entwicklung der Gruppe als „Der Vorsorge-Spezialist“ gelegt. Neben der Verstetigung bereits erzielter Erfolge sollen mit dem Programm noch bestehende Rückstände behoben und weitere Potenziale genutzt werden. Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH als überregional tätiges Unternehmen vervollständigt das Leistungsspektrum der Gruppe mit Dienstleistungen und Angeboten rund um die Immobilie und im Städtebau.

Der Aufsichtsrat der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH setzt sich aus drei Mitgliedern zusammen. Der Aufsichtsrat befasste sich im Jahr 2011 in zwei schriftlich vorbereiteten Sitzungen eingehend mit der Entwicklung der Gesellschaft und wurde von der Geschäftsführung stets aktuell und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und des Risikomanagements schriftlich und mündlich unterrichtet. Die auf Grundlage der 2010 verabschiedeten Geschäftsstrategie überarbeitete Risikostrategie wurde 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 statutarischen Informationspflichten in vollem Umfang nachgekommen.

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

Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit der allgemeinen Situation und den konjunkturellen Auswirkungen auf die Geschäftssegmente. Das Bauträgergeschäft hat vor allem von der verbesserten Beschäftigungssituationen, den guten Einkommensperspektiven sowie der Sorge um die Stabilität des Euro und der damit verbundenen Nachfragestärke nach Realwerten profitiert. Der Bereich Städtebau war in diesem Jahr geprägt von der politischen Diskussion um die Reduzierung der Gelder für die Städtebauförderung, wenngleich die Nachfrage der Kommunen nach Leistungen in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung ungebrochen ist und die energetische Stadtsanierung an Bedeutung gewinnt. Der Leistungsbereich Immobilienmanagement ist durch zunehmende rechtliche und technische Anforderungen geprägt. Er wurde durch die Übernahme konzerninterner Aufgaben gestärkt und durch die erfolgreiche Einführung einer neuen Software auf zukünftige Wachstumspotenziale ausgerichtet.

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

Über die gemäß § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung erfolgte Prüfung der Gesellschaft durch die PwC 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 2011 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 KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 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 7. Mai 2012 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 7. Mai 2012 den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss gebilligt.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2011 hat es im Aufsichtsrat keine personellen Veränderungen gegeben. In der Aufsichtsratssitzung am 15. November 2011 hat der Aufsichtsrat die Wiederbestellung von Herrn Peter Söntges als Mitglied der Geschäftsführung für weitere drei Jahre bis zum 31. Mai 2015 verlängert.

Anzeigepflichtige Interessenskonflikte hat es im Jahr 2011 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, den 7. Mai 2012

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
- DSSW Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft, Berlin
- Energetikom Energiekompetenz und Ökodesign e. V., Ludwigsburg

# 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 123577-6  
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 125  
50679 Köln  
Telefon: 0211 39756-0  
Telefax: 0211 39756-100  
E-Mail: whs.koeln@wuestenrot.de

## **GESCHÄFTSSTELLE MÜNCHEN**

Kapuzinerstraße 9  
80337 München  
Telefon: 089 5906809-0  
Telefax: 089 5906809-10  
E-Mail: whs.muenchen@wuestenrot.de

## Anschriften

### **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 16-3637  
[www.wuestenrot.de](http://www.wuestenrot.de)

#### **WÜSTENROT BANK AG PFANDBRIEFBANK**

Wüstenrotstraße 1, 71638 Ludwigsburg  
 Telefon 07141 16-0, 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 149-101  
[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 PENSIONSKASSE 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 662-723970  
[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) 257092-200, 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) 257092-200, 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

Wachter GmbH & Co. KG, Bönningheim

## PAPIER

BVS matt, Papierfabrik Scheufelen, Lenningen

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.



**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  
würtembergische**

Der Vorsorge-Spezialist