

Geschäftsbericht 2013

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Menschen brauchen Vorsorge.

Menschen
brauchen
Menschen

A photograph of a white wall with red handprints and the text 'Menschen brauchen Menschen' written in red. A paint can and a brush are on the floor. A camera on a tripod is visible on the left.

wüstenrot

Wünsche werden Wirklichkeit.

INHALTSVERZEICHNIS

2 Organe

3 Lagebericht

3 Grundlagen des Unternehmens

4 Wirtschaftsbericht

9 Chancen und Risiken

11 Prognosebericht

14 Nachtragsbericht

16 Jahresabschluss

16 Bilanz

20 Gewinn- und Verlustrechnung

22 Anhang

32 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

33 Zugehörigkeit zu Fachverbänden

34 Anschriften

KENNZAHLENÜBERSICHT

WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU

		2013	2012
Bilanzsumme	in Tsd €	102 743	116 520
Gezeichnetes Kapital	in Tsd €	7 640	7 640
Jahresüberschuss	in Tsd €	5 152	4 528
Umsatzerlöse	in Tsd €	84 072	64 726
Verwaltete Wohneinheiten/gewerbliche Wohneinheiten		12 167	13 394
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter		176	181

Organe

AUFSICHTSRAT

(bis 6. September 2013)

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

ALEXANDER HEINZMANN

Städtebau
Wohn- und Gewerbebau

PETER SÖNTGES (bis 31. Dezember 2013)

Immobilienmanagement
Unternehmenssteuerung

MARCUS ZIEMER (ab 1. Januar 2014)

Immobilienmanagement
Unternehmenssteuerung

Lagebericht

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

ERSTANWENDUNG DRS 20

Der neue Deutsche Rechnungslegungs Standard Nr. 20 (DRS 20) wurde im vorliegenden Lagebericht erstmals angewendet. Dies führte zu einer Reihe von Änderungen in Struktur und Form. Er ist daher mit den Lageberichten der Vorjahre nur bedingt vergleichbar.

Die bedeutsamsten Steuerungskennzahlen bilden gemäß DRS 20 die Basis für die Beschreibung des Geschäftsverlaufs sowie für die Prognose für das nächste Geschäftsjahr. Auf Basis der Prognose wird im Bericht des folgenden Geschäftsjahres ein Vergleich der Prognose mit der tatsächlichen Geschäftsentwicklung für die bedeutsamsten Steuerungskennzahlen vorgenommen. Außerdem wurden neue Anforderungen für den Risikobericht umgesetzt, der darüber hinaus mit dem Chancenbericht zusammengefasst wurde. Des Weiteren wurden durch den DRS 20 zusätzlich geforderte Angaben in verschiedenen Kapiteln ergänzt.

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.

Als Sanierungs- und Entwicklungsträger stehen die Sanierung von Innenstädten und Ortskernen, städtebauliche Entwicklungsgebiete, Maßnahmen des Stadtumbaus 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.

Im Segment Projektentwicklung/-steuerung werden Grundstücke zur Bebauung vorbereitet und Bauvorhaben für Dritte realisiert. Zunehmend gewinnt die Beratung von Kommunen im Rahmen europäischer Programme an Bedeutung. Dies setzt neue Akzente und wird als neues Standbein sukzessive die klassische Projektentwicklung/-steuerung ergänzen.

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.

Zu den wesentlichen externen Einflussfaktoren zählt das Zinsniveau sowie die Baupreisentwicklung.

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 im Vergleich zum Vorjahr 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 Zusammen-

schluss 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

Mit einem voraussichtlichen Wirtschaftswachstum von rund 0,5 % verzeichnete die deutsche Wirtschaft 2013 den geringsten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts seit dem Rezessionsjahr 2009. Außer an der ungünstigen Witterung zu Jahresbeginn litt die deutsche Konjunktur insbesondere unter dem im Vergleich zu den Vorjahren schwachen Exportgeschäft und zurückhaltenden Investitionen der Unternehmen. Eine erfreuliche Wachstumsstütze war hingegen der gestiegene Konsum der Privathaushalte, der den besseren Einkommen zu verdanken ist. Auch der Bausektor sorgte für eine zunehmend optimistischere Konjunktüreinschätzung, denn nach einem sehr schwachen Jahresauftakt infolge der lang anhaltenden Winterwitterung belebte sich die Bauaktivität im Jahresverlauf gerade in den großen Ballungsgebieten deutlich.

BRANCHENENTWICKLUNG WOHNUNGSBAU

Im Jahr 2013 sind die Wohnungsbauinvestitionen nach Schätzung des ifo Instituts um 1,4 % auf 130,4 Mrd € gewachsen. Im Vorjahr betrug das Wachstum 1,1 %. Die Wohnungsfertigstellungen stiegen 2013 nach Schätzung des ifo Instituts um 16,2 %. Insgesamt wurden 233 000 Wohnungen fertiggestellt, davon 205 000 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (+ 16,1 %). Die Zahl der Wohnungen in neu fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser nahm im gleichen Zeitraum um 4,7 % auf 105 000 Einheiten zu. Die höchste Steigerung der Fertigstellungszahl verzeichnen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die auf 100 000 anwuchs, dies waren 31,1 % mehr als im Jahr zuvor.

Positiv entwickelte sich 2013 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 erhöhte sich beim Wohnbauland um 2,7 %, bei Ein- und Zweifamilienhäusern um 2,0 %, bei Mehrfamilienhäusern um 3,2 % und bei Eigentumswohnungen um 5,4 %.

BRANCHENENTWICKLUNG STADTENTWICKLUNG UND STADTERNEUERUNG

In der Städtebauförderung standen für das Berichtsjahr 2013 wie im Vorjahr 455,0 Mio € Bundesmittel zur Verfügung. Dieser Mittelansatz wird durch die neue Bundesregierung in den nächsten vier Jahren deutlich bis auf 700,0 Mio € pro Jahr aufgestockt. Die Erhöhung der Fördermittel zeigt, welche hohe Bedeutung die neue Bundesregierung der Städtebauförderung auch vor den anstehenden Aufgaben bei der Energiewende oder dem demografischen Wandel zuordnet.

Beim Themenkomplex „Energiewende“ wurde auch im Berichtsjahr das bereits eingeführte KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ weiter ausgebaut, indem die pro Maßnahme abrufbaren Fördermittel erhöht sowie der Durchführungszeitraum verlängert wurde. Das Programm ist zweigeteilt: Teil 1 gibt die Erarbeitung energetischer Konzepte auf Quartiersebene vor, Teil 2 sorgt für deren Umsetzung durch einen Beauftragten vor Ort, der sich insbesondere auch um die Aktivierung privater Eigentümer kümmern soll. Im Berichtsjahr wurde analog dem Vorjahr an den Konzepterstellungen gearbeitet, 2014 kommen die ersten Maßnahmen zur Umsetzung.

BRANCHENENTWICKLUNG IMMOBILIENMANAGEMENT

Das Branchenumfeld sowohl in der Wohnungseigentumsverwaltung als auch in der Mietverwaltung ist weiterhin gekennzeichnet von einem heterogenen Markt zahlreicher Klein- und Kleinstanbieter mit wenigen großen Unternehmen. Aus dieser Marktsituation ergibt sich nach wie vor ein Preis- und Leistungsdruck.

Trotz mieterfreundlicher Rechtsgestaltung des Wohnraummietrechts gibt es in den Ballungszentren aufgrund weiterhin zu geringer Neubauzahlen einen Vermietermarkt. Stabile Rahmenbedingungen in Form von positiven Mietentwicklungen, geringen Fluktuations- und Leerstandsraten sind nach wie vor Motivation und Basis für Kapitalanleger, Immobilien als geeignete Anlageform zu wählen.

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2013 verlief für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH erneut sehr erfolgreich. Sowohl die Umsatzerlöse, als auch das Ergebnis nach Steuern konnten im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht werden. Im Bauträgergeschäft sind die Übergaben und damit der GuV-Umsatz im Vergleich zum Vorjahr stark angestiegen, die Umsätze in den Dienstleistungssparten waren in Summe stabil.

BAUTÄTIGKEIT

Im Jahr 2013 wurden insgesamt 196 (Vj. 156) Wohneinheiten für 67,1 (Vj. 52,1) Mio € fertiggestellt und übergeben. Verkauft wurden 169 (Vj. 156) Wohneinheiten. Mit ca. 56,4 (Vj. 54,5) Mio € konnte der geplante Verkaufsumsatz für 2013 leicht übertroffen werden.

Der Vertrieb der Produkte erfolgte durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, über die Wüstenrot Immobilien GmbH sowie über freie Makler. Mit einer Quote von 58,7 (Vj. 51,7) % konnte der Eigenvertrieb weiter ausgebaut werden. Zusammen mit den Außendienstpartnern der Konzerngesellschaften, insbesondere der Wüstenrot Immobilien GmbH, lag der Anteil am Verkaufsumsatz bei 72,7 (Vj. 67,3) %.

Verkauft wurden 19 Einfamilienhäuser (Vj. 27) und 150 Eigentumswohnungen (Vj. 129). Der Anteil der Kapitalanleger lag bei 44,4 (Vj. 28,9) %.

Im Bereich der Geschäftsstellen Köln, Frankfurt am Main und München wurden 108 Wohneinheiten (Vj. 44) verkauft, am Sitz des Unternehmens 61 Wohneinheiten (Vj. 112).

Im Zuge der positiven Nachfrageentwicklung konnte mit dem Bau von sechs (Vj. fünf) neuen Projekten mit 212 (Vj. 125) Wohneinheiten begonnen werden. Bis Jahresende waren hiervon 89 Wohneinheiten (42,0 %) verkauft.

Aus dem Verkaufsbestand früherer Jahre wurden bisher verkauft:

	ANZAHL WE	DAVON VERKAUFT	ANTEIL in %
Bauprogramm 2007–2011	782 (+ 1 Gew.)	777	99,4
Bauprogramm 2012	125	109	87,2

Die Bautätigkeit entwickelte sich wie folgt:

	BERICHTSJAHR	VORJAHR
Bauüberhang aus dem Jahr 2012	235	285
Baubeginne im Jahr 2013	212	125
Bauvolumen	447	410
Fertigstellungen	196	156
Bauüberhang nach 2014	251	254

Der Bestand an Projektgrundstücken betrug im Berichtsjahr 9,8 (Vj. 10,9) Mio €.

STADTENTWICKLUNG/STADTERNEUERUNG

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH erfüllt 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 2012 bis Sommer 2015 vorbehaltlos erteilt.

Im Berichtsjahr haben wir insgesamt 201 (Vj. 213) städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in den Programmen der städtebaulichen Erneuerung für 107 (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.

BODENORDNUNG UND ERSCHLIESSUNG

Im Berichtsjahr bearbeiteten wir in 11 Städten und Gemeinden insgesamt 15 Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen (Vj. 16 Bodenordnungen und Erschließungen in 19 Kommunen) im Rahmen freiwilliger und gesetzlicher Umlegungen mit rund 83 (Vj. 121) Hektar zur Gewinnung von Wohnbauland, aber auch für Gewerbe- und Mischgebiete.

Davon befanden sich 13 Erschließungsmaßnahmen mit einem Volumen von rund 44,0 (Vj. 71,0) Mio € in der Realisierung.

SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN

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

Seit 2004 sind wir erfolgreich im Geschäftsfeld EU-Beratung aktiv. Schwerpunkt der Tätigkeiten sind die Beratung, Antragstellung sowie das Management von europäischen Kooperationsprojekten (europäische territoriale Zusammenarbeit).

Aktuell befinden wir uns in der Vorphase der Programmaufstellung 2014 bis 2020 und beginnen mit den Projektkonzeptionen und der Suche von Projektpartnern für die Durchführung neuer Projekte.

Die bisherigen Projekte aus der Programmphase 2008 bis 2013 sind weitestgehend abgeschlossen.

Im Berichtsjahr wurde der Rahmenvertrag mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. weiterbearbeitet. Inhalt des Beratungsvertrages war die regelmäßige Recherche und Aufbereitung europäischer Fördermöglichkeiten. Das Angebot wurde von den Mitgliedsunternehmen wahrgenommen, aufgrund der noch beschränkten Laufzeit der 2013 auslaufenden Förderperiode jedoch nicht mehr ausreichend genutzt. Eine Neuauflage des Beratungsangebots ist derzeit in Abstimmung, der Vertrag zwischen dem GdW und der WHS wird verlängert.

IMMOBILIENMANAGEMENT

Zum Ende des Berichtsjahrs verwalteten wir 12 167 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vj. 13 394). Dabei wurden in der Wohnungseigentumsverwaltung 7 456 Einheiten (Vj. 8 569), 87 Einheiten (Vj. 93) im Eigenbestand und 4 624 Einheiten (Vj. 4 732) in der Mietverwaltung bewirtschaftet.

Zu den Kernaufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung gehören insbesondere die Vorbereitung, Durchführung und Leitung der jährlichen Wohnungseigentüerversammlungen, die Umsetzung der Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaften sowie die Erstellung der Hausgeldabrechnungen.

Für das Wirtschaftsjahr 2012 wurden nach Einführung von SAP zum zweiten Mal die Hausgeldabrechnungen auf dieser Systemgrundlage erstellt. Im Vergleich zum Vorjahr konnte die Effektivität der Abrechnung gesteigert werden, gleichwohl sind in Teilen geplante Fertigstellungstermine aufgrund noch immer zu hoher manueller Tätigkeitsanteile nicht erreicht worden. Wirtschaftlich realisierbare Prozessverbesserungen wurden bis zum Jahresende in der Software umgesetzt und in den produktiven Betrieb übernommen.

Die Stabilisierung und Optimierung der Software bei gleichzeitig hoher operativer Arbeitsbelastung führte darüber hinaus in vielen Fällen zu einer nicht zufriedenstellenden telefonischen Erreichbarkeit der Mitarbeiter. Die Steigerung der Kundenzufriedenheit und die damit verbundene dauerhafte Sicherung der Verwaltungsbestände konnte aus diesem Grund nicht in erwartetem Maße erreicht werden.

In der Miet- und Bestandsverwaltung wurden die im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglichen Mieterhöhungen durchgeführt.

In der Mietverwaltung für Konzerngesellschaften konnten die Gesamtkosten seit Übernahme der Aufgabe um rund 19,3 % gesenkt werden. Dies schlägt sich in den Ergebnissen der Auftraggeber nieder.

Wirtschaftliche Lage

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

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 2013	Ist 2012
Ergebnis n. St. (HGB)	5,2	4,5
Verwaltungsaufwand inkl. DL-Erg. (HGB)	12,8	12,2

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2013 sehr gut. Das Jahresergebnis erhöhte sich von 4,5 Mio € auf 5,2 Mio €. Die Steigerung des Jahresergebnisses ist in der erfolgreichen Akquisition geeigneter Grundstücke, Entwicklung maßgeschneiderter Produkte und der Sicherung der Fertigstellung im Geschäftsjahr sowie in der aktuellen Marktlage, begründet.

Die Umsatzerlöse sind von 64,7 Mio € auf 84,1 Mio € angestiegen. Die Erhöhung der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf die gegenüber dem Vorjahr höhere Anzahl an übergebenen Wohneinheiten zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH bestehen im Wesentlichen aus den Umsätzen aus Wohnungsverkäufen in Höhe von 66,5 Mio € (Vj. 49,7). Die restlichen Umsatzerlöse werden aus den sonstigen Dienstleistungen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH generiert.

Der Verwaltungsaufwand inklusive Dienstleistungsergebnis erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr auf rund 12,8 Mio € im Wesentlichen aufgrund der entfallenen Dienstleistungserträge im Zuge der abgeschlossenen Privatisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr.

Der Personalaufwand wurde von 8,9 Mio € auf 8,6 Mio € reduziert. Nennenswert hierfür ist der Personalrückgang, unbesetzte Stellen und optimierte Arbeitsabläufe innerhalb des Unternehmens. Im Jahr 2013 waren im Durchschnitt 176 (Vj. 181) Personen, 137,2 (Vj. 141,2) nach Arbeitskapazitäten, beschäftigt. Darin enthalten sind auch die 44 (Vj. 44) Servicekräfte der Hausbewirtschaftung (inkl. Aushilfen und Praktikanten), 23,7 (Vj. 23,6) nach Arbeitskapazitäten. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern stehen Sozialleistungen der W&W-Gruppe zur Verfügung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von 4,3 Mio € auf 4,6 Mio € gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf gestiegene Dienstleistungsaufwendungen gegenüber anderen Konzerngesellschaften der W&W-Gruppe zurückzuführen.

Das Finanzergebnis hat sich von – 1,3 Mio € um 0,2 auf – 1,5 Mio € verändert. Ursache hierfür ist die anhaltende Niedrigzinsphase. Diese hat direkte Auswirkungen auf den Zinssatz der Pensionsrückstellungen, welcher sich gegenüber dem Vorjahr von 5,1 % auf 4,9 % verringert hat und eine Erhöhung der Zinsaufwendungen nach sich zieht.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet. Unter Berücksichtigung des laufenden Jahresüberschusses ergibt sich beim Eigenkapital ein Anstieg auf 37,9 Mio €. Bei einer Bilanzsumme von 102,7 Mio € beträgt die Eigenkapitalquote 36,9 %. Die Eigenkapitalrentabilität (ROE) erhöhte sich von 13,8 % auf 15,5 %.

Aus dem Anlagevermögen wurden sechs Bestandswohnungen veräußert. Insgesamt hat sich das Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio € verringert.

Das Umlaufvermögen besteht überwiegend aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten. Aufgrund des Verkaufs von Wohneinheiten aus älteren Bauprogrammen sind die Vorräte um 6,3 Mio € auf 61,4 Mio € zurückgegangen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um 1,8 Mio € auf 7,3 Mio € verringert. Der Rückgang resultiert aus der Abrechnung einer Erschließungsmaßnahme. 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 Dienstleistungsbe- reich für Gemeinden und Konzernunternehmen zusam- men.

Die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen haben sich um 10,7 Mio € auf 20,9 Mio € aufgrund des hohen Übergabevolumens verringert.

FINANZLAGE

Die Finanzlage des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2013 stets stabil. Die Bankguthaben haben sich von 33,5 Mio € auf 28,0 Mio € reduziert. Die notwendigen Finanz- mittel wurden über die bestehenden Bankguthaben abge- bildet. Im Bankguthaben waren zum Stichtag kurzfristige Termingelder in Höhe von 10,0 Mio € enthalten.

Für das Geschäftsjahr bestehen auf Basis des aktuellen Bauprogramms Investitionsvorhaben in Höhe von 65,2 Mio €. Die Bauvorhaben werden aus Eigenmitteln, beste- henden Kreditlinien der WHS und gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) fälligen Kaufpreislagen finanziert. Davon sind für die begonnenen Bauvorhaben einschließlich abgeschlossener, aber noch nicht zu bilan- zierender Grunderwerbe nach dem Bilanzstichtag 31. De- zember 2013 bereits rund 33,8 Mio € an Leistungen beauftragt.

Im Geschäftsjahr 2013 hatte die WHS verfügbare Kredit- linien 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 In- formationen wird auf die Ausführungen im Chancen- und Risikobericht verwiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Liquiditäts- lage der WHS im Geschäftsjahr gut und die Finanzierung jederzeit gesichert war.

Vergleich der Ertragslage mit der Prognose 2012

LEISTUNGSINDIKATOR

in Mio €	Ist 2013	Plan 2013 (aus 2012)
Ergebnis n. St. (HGB)	5,2	3,7
Verwaltungsaufwand inkl. DL-Erg. (HGB)	12,8	12,8

Mit einem Jahresüberschuss 2013 in Höhe von 5,2 Mio € nach HGB liegt die WHS rund 1,5 Mio € über dem im Herbst 2012 geplanten Wert. Das positive Ergebnis nach Steuern resultiert im Wesentlichen aus einem hohen Volumen von Wohnungsübergaben. Des Weiteren ist das positive Ergebnis aufgrund der Einsparung von Vertriebs- kosten sowie der Mitnahme der Verkaufspreise und der Baukostenoptimierung erzielt worden.

Der Verwaltungsaufwand inklusive Dienstleistungs- ergebnis blieb im Vergleich zur Vorjahresplanung unverän- dert.

Im Rahmen des Lageberichts aus 2012 wurden Prognosen getroffen, welche nachfolgend erläutert werden. In der Bautätigkeit wurde für die Jahre 2013 / 2014 überwiegend im Geschosswohnungsbau ein Neubauprogramm von 350 bis 400 Einheiten geplant. In 2013 sind 212 Baubeginne erfolgt, für das Jahr 2014 sind 191 Einheiten geplant. Das Honorarvolumen im Segment Städtebauliche Dienstleis- tungen war wie prognostiziert weitgehend gesichert, konnte jedoch aufgrund der Bearbeitungskapazitäten nicht realisiert werden. Das vorhandene Berichtswesen im Immobilienmanagement wurde ausgebaut, um frühzeitig Schwachstellen aufdecken und somit umgehend Maß- nahmen ergreifen zu können.

Gesamtaussage

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt sehr gut entwi- ckelt und das beste Ergebnis seit der Fusion im Jahre 2001 erzielt. Nach Abschluss des Berichtszeitraums haben sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

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 Instrumentes. 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 2014 von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen profitieren. Das niedrige Zinsniveau und die wachsende Sorge vor einer schleichenden Geldentwertung wirken sich auch weiterhin positiv aus.

Unsere Geschäftsaktivitäten konzentrieren sich auf prosperierende Standorte mit nachhaltigem Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum in den Regionen Stuttgart / Ludwigsburg, Dresden (städtebauliche Dienstleistungen), Frankfurt am Main, Hannover (Immobilienmanagement), Karlsruhe, Köln / Düsseldorf und München. Hier sehen wir auch in Zukunft gute Chancen, unsere Marktpositionen zu festigen.

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

Für den Bereich Städtebauliche Dienstleistungen sehen wir gute Chancen unsere Auftragseingänge und unser Ertragspotenzial auf einem stabilen Niveau zu halten. So sieht z.B. der kürzlich ausgehandelte Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD eine Erhöhung der Städtebauförderung auf 700,0 Mio € im Jahr vor. Und darüber hinaus sind wir als Dienstleister im Bereich Städtebau in Baden-Württemberg und in Sachsen fest verankert, verfügen über einen hohen Bekanntheitsgrad und breite Netzwerke und sind im kommunalpolitischen Raum etabliert. Diese Marktvorteile werden wir weiter nutzen und ausbauen.

Um den rechtlichen und technischen Anforderungen gerecht zu werden, müssen viele Wohngebäude in Deutschland saniert werden. Vor allem zunehmend notwendige energetische Maßnahmen erfordern lösungsorientiertes Handeln. Die Bedeutung des Immobilienmanagements wird deshalb weiter steigen. Mit unserer jahrzehntelangen Erfahrung auf diesem Gebiet sind wir bestrebt, diese Herausforderungen des Marktes für uns zu nutzen.

Die derzeitige positive Ausstattung unserer liquiden Mittel wird es uns auch im Geschäftsjahr 2014 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 unvorhersehbaren Überschreitungen geplanter Kosten und Termine entstehen. Sie können darüber hinaus entstehen, wenn es in Zukunft nicht gelingt, ertragreiche 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 Geschäftsjahr 2014 besteht bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ein sehr geringes Ergebnisrisiko. Das Gesamtergebnis wird im Wesentlichen vom Bauträgergeschäft bestimmt. Zur Erfüllung des Planergebnisses besteht ein ausreichend hohes Volumen an Wohnungsübergaben soweit die bestehenden Bauzeitpläne eingehalten werden. Von einer Einhaltung der Pläne ist aufgrund der günstigen Witterungsbedingungen (milder Winter) auszugehen.

KONZENTRATIONSRIKEN

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, konzentrieren sich unsere Investitionen auf eine angemessene Streuung der Geschäftsaktivitäten in den Regionen Stuttgart/Ludwigsburg, München, Frankfurt am Main und Köln/Düsseldorf. Dieses ist auch im laufenden Geschäftsjahr gewährleistet, so dass 2014 ein geringes Konzentrationsrisiko besteht.

LIQUIDITÄTSRIKEN

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 und kurz laufenden Termingeldern. Um auch in Zukunft Liquiditätsrisiken zu vermeiden, wird diese Geldanlagenstrategie fortgesetzt. Darüber hinaus dienen Cash-Flow-Rechnungen und detaillierte Liquiditätsplanungen in 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 Liquiditätsengpässe für das Jahr 2014 zu erkennen.

REPUTATIONSRISENEN

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 ggfs. zu verbessern, wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein zentrales Kundenzufriedenheitsmanagement mit festgelegten Eskalationswegen aufgesetzt. 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

Die Risikolage der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH zeigt zum Bilanzstichtag keine wesentlichen Risiken. Die Einschätzung der Gesamtrisikosituation ist das Ergebnis der Betrachtung aller Einzelrisiken aus der Risikoinventur. Aus heutiger Sicht zeichnen sich auch für die Zukunft keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken ab.

PROGNOSEBERICHT

Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE PROGNOSE

Gemäß den Prognosen der Deutschen Bundesbank ist 2014 mit einer spürbaren Beschleunigung des Wirtschaftswachstums in Deutschland auf einen Wert von 1,7 % zu rechnen. Damit ergibt sich für die W&W-Gruppe ein freundliches konjunkturelles Umfeld. Dieser Eindruck wird noch dadurch verstärkt, dass die prognostizierte robuste Entwicklung am Arbeitsmarkt im laufenden Jahr zu höheren Zuwachsraten beim verfügbaren Einkommen der Privathaushalte als in den Vorjahren führen dürfte. Zusätzlich bleiben die Aussichten für den Bausektor freundlich. So ist insbesondere in den Ballungsgebieten vor dem Hintergrund deutlich gestiegener Immobilienpreise mit einer zunehmenden Bauaktivität zu rechnen. Dabei wird der private Wohnungsbau weiter von historisch niedrigen Hypothekenzinsen und einem (zum Teil auch auf langfristigen Inflations Sorgen beruhenden) steigenden Interesse der Kapitalanleger an Immobilien profitieren.

AUSBLICK IM WOHNUNGSBAU

Der positive Trend im Wohnungsneubau wird sich 2014 weiter fortsetzen. Das ifo Institut rechnet mit einem weiteren Anstieg bei den Wohnungsbauinvestitionen um 4,1 % auf 136,0 Mrd €. Die Wohnungsbaufertigstellungen sollen nach der Prognose auf 255 000 Einheiten steigen, davon 225 000 in neu errichteten Wohngebäuden. Dabei werden die Wohnungsfertigstellungen in Mehrfamilienhäusern mit 15,0 % erneut deutlich stärker ansteigen als in Ein- und Zweifamilienhäusern, für die eine Zunahme um 5,0 % prognostiziert ist.

Weiterhin ein stabilisierender Faktor für Wohnungsbauinvestitionen dürfte insbesondere aufgrund einer erhöhten Nachfrage nach energetischen Gebäudesanierungen das Modernisierungs- und Ausbausegment bleiben. Hierzu werden auch die vom Bund zusätzlich seit 2013 zur Verfügung gestellten Zuschussmittel für getätigte Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen beitragen, die von der KfW ausgereicht werden.

Das GEWOS Institut erwartet für 2014 für den gesamten Immobilienmarkt ein weiter steigendes, beschleunigtes Umsatzwachstum von 5,0 % gegenüber 3,2 % im Vorjahr.

Dabei werden nach Einschätzung des Instituts auch die Umsätze im Teilmarkt des Wohneigentums weiter zunehmen, wobei das Segment der Eigentumswohnungen mit 7,3 % erneut deutlich stärker hinzugewinnen wird als das der Ein- und Zweifamilienhäuser mit 1,8 %. Mehrfamilienhäuser bleiben ebenfalls mit einem Plus von 3,7 % als Investment attraktiv.

Profitieren werden die potenziellen Finanzierer auch von den im Langfristvergleich weiterhin niedrigen Zinsen für Hypothekarkredite. Vor dem Hintergrund der noch nicht nachhaltig entschärften europäischen Staatsschuldenkrise und von Inflationserwartungen werden die Investitionen in Immobilien sich voraussichtlich auch über 2014 hinaus weiter auf hohem Niveau bewegen.

BRANCHENENTWICKLUNG STADTENTWICKLUNG UND STADTERNEUERUNG

Zu den Zielsetzungen der neuen Bundesregierung gehören auch weiterhin neben der energetischen Erneuerung von Gebäudebeständen der demografische Wandel und die Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Koalitionsvertrag wird dem Bund-Länder-Programm „Die soziale Stadt“ zudem wieder mehr eine tragende Rolle zugestanden, was aufgrund der interdisziplinären Ausrichtung zu weiteren Impulsen führen wird.

BRANCHENENTWICKLUNG IMMOBILIENMANAGEMENT

Die rechtlichen und technischen Anforderungen an 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 Spannungsfeldern führt. Nicht zuletzt erschweren unterschiedliche, länderspezifische Verordnungen die einheitliche Prozessorganisation für bundesweit tätige Verwaltungsunternehmen.

Gleichwohl darf nicht unbeachtet bleiben, dass der Gesetzes- und Ordnungsgeber, auf Grundlage der im Koalitionsvertrag der regierenden Parteien verankerten Maßnahmen (Begrenzung der Mieterhöhungspotenziale auf 15 % innerhalb von drei Jahren, Begrenzung der Mietanpassungsmöglichkeit bei Neuvermietung, Reduzierung der Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Modernisierung, etc.), Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen vor-

nehmen wird. Aus heutiger Sicht bleibt noch offen, in welchem Umfang sich diese auf das Marktgeschehen auswirken werden. Die Folgen des durch die EU vorangetriebenen Rückgangs der Stromsubventionen sind ebenfalls noch nicht absehbar.

Künftige Geschäftsentwicklung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

BAUTÄTIGKEIT

Die Fokussierung des Bauträgersgeschäfts auf innerstädtische bzw. stadtnahe Lagen jetzt auch in Umfeldkommunen der Zentren, 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 weitere Projekte für 2014 zur Marktreife entwickelt. Die Grundstücke hierzu konnten bereits teilweise gesichert werden. Neben den Segmenten des kostengünstigen Wohneigentums mit einem Projekt werden wir in Frankfurt am Main mit dem Umbau eines innerstädtischen Bürogebäudes in Eigentumswohnungen beginnen. Unser Bauprogramm wird zu ca. 70,0 % aus Wohnungsbau im mittleren Preissegment in der Region Stuttgart, in Frankfurt am Main und in der Region Köln / Düsseldorf bestehen.

Die Bautätigkeit und folglich die Auslastung der Unternehmer bewegt sich auf hohem Niveau. Dies ist deutlich an den Rückläufen aus Ausschreibungen für Bauleistungen abzulesen und schlägt sich tendenziell in konstant hohen Baukosten mit bis zu ca. 5,0 % leicht über Vorjahresniveau nieder. Insgesamt sind die Rahmenbedingungen für das Bauträgersgeschäft weiter positiv.

Vor diesem Hintergrund planen wir für das Jahr 2014 ein Neubauprogramm von 191 Einheiten, überwiegend im Geschosswohnungsbau. Der Grundstücksbestand für das Bauprogramm 2014 ist zu ca. 71,0 % gesichert. Für 29,0 % liegen Zusagen vor. Die Grunderwerbe sind für das erste Halbjahr 2014 geplant. Der starke Wettbewerb um Bauplätze führt zu weiteren Preissteigerungen bei Grundstücken und erschwert zunehmend die Akquisition geeigneter Grundstücke. Daher werden die Aktivitäten zum Erwerb von Grundstücken, die einen angemessenen wirtschaftlichen Erfolg sicherstellen, auch durch die Ausweitung des Akquisitionsradius auf das Umfeld der Zentren weiterhin intensiviert.

STÄDTEBAULICHE DIENSTLEISTUNGEN

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 erbringen.

Wir erwarten weiterhin, als umfassender Dienstleister für Städte und Gemeinden in allen Fragen des Städtebaus, der Stadtentwicklung und Stadterneuerung bereit zu stehen. Der energetischen Erneuerung und entsprechenden Dienstleistungen rund um das Thema Energiewende und Klimaschutz messen wir eine wachsende Bedeutung bei. Gleiches gilt für die Themenstellungen des demografischen Wandels. Der Ausbau der Betreuung von bürgerschaftlichen Beteiligungsverfahren, bei denen wir mit den Erfahrungen z.B. aus den Sozialen-Stadt-Maßnahmen agieren können, wird fortgesetzt. Darüber hinaus wollen wir die Beratung von Kommunen im Rahmen europäischer Förderprogramme als Alleinstellungsmerkmal der WHS ausbauen.

Der breit gefächerte Auftragsbestand lässt für das Unternehmen eine Absicherung im Bereich der städtebaulichen Dienstleistungen erwarten. Das Honorarvolumen im Segment Städtebauliche Dienstleistungen wird für das kommende Jahr nach aktuellem Kenntnisstand gesichert sein.

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE DIENSTLEISTUNGEN

Die Verwaltung von Wohneigentum ist integrativer Teil unserer Geschäftstätigkeit. Nach Umsetzung weiterer Verbesserungen im Systembetrieb der neuen Software liegt das Hauptaugenmerk 2014 auf der Stabilität der Softwarelandschaft und der Überführung der Abrechnungs- und Verwaltungsprozesse in einen Regelbetrieb. Wir erwarten die fristgerechte Erstellung aller Abrechnungen, die Abarbeitung bestehender Rückstände in einzelnen Verwaltungsbereichen sowie die Sicherstellung unseres Kundenservices.

Die Vereinheitlichung der Arbeitsprozesse und die Verbesserung der Qualitätsstandards stehen auch zukünftig im Fokus. Einen wesentlichen Beitrag hierzu soll das zum Jahresende 2013 eingerichtete Kundenzufriedenheitsmanagement leisten. Verbunden mit dem vorhandenen Berichtswesen soll eine effiziente und kundenorientierte Steuerung der immobilienwirtschaftlichen Dienstleis-

tungsbereiche erreicht werden. Auf dieser Grundlage ist im Jahr 2014 die weitere langfristige Ausrichtung des Bereichs neu zu bestimmen.

BEDEUTSAMSTE FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

LEISTUNGSINDIKATOR

in Mio €	Plan 2014	Ist 2013
Ergebnis n. St. (HGB)	3,4	5,2
Verwaltungsaufwand inkl. DL-Erg. (HGB)	12,9	12,8

Im Hinblick auf die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird für das Geschäftsjahr 2014 ein HGB-Ergebnis nach Steuern in Höhe von 3,4 (Vj. 5,2) Mio € bei einer geplanten Eigenkapitalrendite in Höhe von 10,3 % prognostiziert. Diese Planung basiert auf der Annahme, dass keine wesentlichen Kaufpreissteigerungen durchsetzbar sind und gleichzeitig die Bau- und Grundstückskosten weiter steigen werden.

Wir erwarten eine leichte Erhöhung des Verwaltungsaufwands inklusive Dienstleistungsergebnis im Vergleich zum Berichtsjahr. Zurückzuführen ist dies im Wesentlichen auf die Erhöhung der Personalkosten bedingt durch Gehaltssteigerungen, Tarifentwicklungen und Pensionslasten sowie signifikant gestiegenen Konzernumlagen.

Gesamtaussage zum künftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens

Nach einem Rekordjahr 2013 wird gemäß der aktuellen Planung für die WHS im Geschäftsjahr 2014, verglichen mit den Vorjahren, ein stabiles Ergebnis von 3,4 Mio € erwartet. Das Unternehmen wird über die nötigen Finanzmittel verfügen, um die im Geschäftsjahr 2014 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

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2013 eingetreten sind und eine andere Darstellung der Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage des Unternehmens erfordert hätten, sind nicht eingetreten.

Jahresabschluss

BILANZ

AKTIVA

		31.12.2013	31.12.2012
	in €	in €	in Tsd €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00		1
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4 496 213,88		4 676
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	396 155,14		422
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	181 200,68		208
	5 073 569,70		5 306
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	905 243,84		905
2. Sonstige Ausleihungen	0,00		2
	905 243,84		907
		5 978 814,54	6 214
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12 150 347,22		10 658
2. Bauvorbereitungskosten	1 242 986,69		859
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	39 813 275,02		46 359
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	776 710,25		655
5. Unfertige Leistungen	7 379 050,07		8 237
6. Geleistete Anzahlungen	—		853
	61 362 369,25		67 621

PASSIVA

		31.12.2013	31.12.2012
	in €	in €	in Tsd €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	7 640 000,00		7 640
II. Kapitalrücklage	2 811 285,76		2 811
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3 820 000,00		3 820
2. Bauerneuerungsrücklage	3 200 732,04		3 201
3. Andere Gewinnrücklagen	14 443 509,53		14 444
	21 464 241,57		21 465
IV. Gewinnvortrag	855 440,41		855
V. Jahresüberschuss	5 152 130,12		4 528
		37 923 097,86	37 299
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11 636 512,00		11 690
2. Steuerrückstellungen	2 050 059,78		2 327
3. Sonstige Rückstellungen	15 830 909,49		16 591
		29 517 481,27	30 608
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4 735 825,23		5 721
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	1 420 598,60 €		(1 548)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	681 939,98		994
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	681 939,98 €		(994)
3. Erhaltene Anzahlungen	20 863 972,10		31 611
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	20 863 972,10 €		(31 611)

AKTIVA FORTSETZUNG

	31.12.2013		31.12.2012
	in €	in €	in Tsd €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	18 257,22		8
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: — €			(—)
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3 492 048,24		2 448
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: — €			(—)
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2 066 795,84		1 646
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: — €			(—)
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	279 428,82		1 514
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: — €			(—)
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1 428 919,51		3 444
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: 29 807,33 €			39
	7 285 449,63		9 060
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	28 049 160,37		33 483
		96 696 979,25	110 164
C. Aktive Rechnungsabgrenzung		7 388,55	39
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		60 254,24	103
SUMME DER AKTIVA		102 743 436,58	116 520
Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch		347 597 857,20	336 498

PASSIVA FORTSETZUNG

		31.12.2013	31.12.2012
	in €	in €	in Tsd €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 006 083,96		5 233
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	3 006 083,96 €		(5 233)
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5 395 996,46		4 978
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	1 395 996,46 €		(978)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	619 039,72		76
Davon aus Steuern:	— €		(—)
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	— €		(13)
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	619 039,72 €		(63)
		35 302 857,45	48 613
SUMME DER PASSIVA		102 743 436,58	116 520
Treuhandverbindlichkeiten nach dem Baugesetzbuch		347 597 857,20	336 498
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		16 188 700,00	37 164
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(1 914 400,00)	(14 079)

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2013	2013	2012
	in €	in €	in Tsd €
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	794 517,46		721
b) Aus Verkauf von Grundstücken	67 280 842,04		52 552
c) Aus Betreuungstätigkeit	7 881 799,25		9 048
d) Aus anderen Leistungen	8 114 500,67		2 405
		84 071 659,42	64 726
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten, unfertigen Leistungen sowie Bauvorbereitungskosten	- 6 898 648,32		11 511
3. Sonstige betriebliche Erträge	5 994 070,51		5 187
		83 167 081,61	81 424
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	481 332,98		373
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	52 079 049,27		53 121
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7 608 957,86		6 945
		60 169 340,11	60 439
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7 054 037,95		7 365
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1 585 895,61		1 564
Davon für Altersversorgung	292 853,12 €		261
		8 639 933,56	8 929
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	158 869,10		172
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4 562 250,97		4 310
		73 530 393,74	73 850
ZWISCHENSUMME		9 636 687,87	7 574

	2013	2013	2012
	in €	in €	in Tsd €
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		39,68	1
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		28 689,00	154
Davon aus verbundenen Unternehmen	12 273,84 €		146
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1 513 860,28	1 404
Davon an verbundene Unternehmen	527 199,97		556
Davon aus Aufzinsungen	950 850,90		766
11. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		8 151 556,27	6 325
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2 968 671,95	1 769
13. Sonstige Steuern		30 754,20	28
14. JAHRESÜBERSCHUSS		5 152 130,12	4 528

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 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 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 4,90 (Vj. 5,06) % 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 Jubiläumszuwendungen wurden mit dem nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB notwendigen Erfüllungsbetrag unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2005 G, Zins 4,12 % p.a. 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 3,47 % p.a. 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 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 2,0 % 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
<i>in €</i>						
Stand 1.1.2013						
Anschaffungs- und Herstellungskosten	902 714,93	6 653 832,37	1 303 710,43	853 155,66	905 243,84	1 763,42
Zugänge 2013	—	—	—	28 778,10	—	—
Abgänge 2013	—	225 037,16	—	65 664,00	—	1 763,42
Stand 31.12.2013						
Anschaffungs- und Herstellungskosten	902 714,93	6 428 795,21	1 303 710,43	816 269,76	905 243,84	—
Abschreibungen gesamt	902 713,93	1 932 581,33	907 555,29	635 069,08	—	—
Davon Abschreibungen (Zuschreibungen) lfd. Jahr	365,00	80 590,00	25 644,00	52 270,10	—	—
Davon kumulierte Abschreibungen auf Abgänge des laufenden Jahres	—	125 752,49	—	62 076,00	—	—
Buchwert 31.12.2013	1,00	4 496 213,88	396 155,14	181 200,68	905 243,84	—
Buchwert 31.12.2012	366,00	4 676 088,55	421 799,14	208 280,68	905 243,84	1 763,42

Finanzanlagen

ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

	ANTEIL AM KAPITAL	EIGENKAPITAL	ERGEBNIS 2013
	in %	in Tsd €	in Tsd €
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg	100,00	1 741,8	139

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:

	2013	2012
in Tsd €		
Baubetreuungen	9,2	14,0
Stadterneuerungsmaßnahmen	1 184,8	1 333,1
Abgerechnete Erschließungen	872,7	298,4

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen:

	2013	2012
in Tsd €		
Steuerforderungen	38,6	47,3
Deckungskapital Versorgungszusagen	38,6	63,8
Inkassotätigkeit aus Erschließungsmaßnahmen	1 205,1	3 258,1

Aufgrund des Saldierungsgebotes nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB werden die unter das Saldierungsgebot 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 5 324 (Vj. 31 585) Tsd €.

Zum Stichtag waren keine Termingelder zur Sicherung der Kreditlinie an die Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank verpfändet (Vj. 7 815 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 135 Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der saldierungspflichtige Erfüllungsbetrag der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen beträgt zum 31. Dezember 2013 75 Tsd €. Es ergibt sich zum Stichtag ein aktivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von 60 Tsd €.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Aufwand aus der Aufzinsung der Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von 3 Tsd € mit dem Zinsertrag aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von 6 Tsd € verrechnet.

PASSIVA**Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 15 831 (Vj. 16 591) 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:

	2013	2012
<i>in Tsd €</i>		
Personalarückstellungen	1 209,6	1 182,8
Gewährleistungsrückstellungen	3 112,9	2 627,0
Abwicklungsrückstellungen	9 700,7	10 586,2

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 211 Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der Erfüllungsbetrag der Rückstellungen für Versorgungszuschüsse beträgt zum 31. Dezember 2013 229 Tsd €. Es verbleibt eine Rückstellung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 18 Tsd €. Der Zinsertrag aus der Rückdeckungsversicherung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 7 Tsd € wurde mit den Aufwendungen in Höhe von 15 Tsd € aus der Aufzinsung für die Rückstellung für Versorgungszuschüsse saldiert.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind von 48 613 Tsd € auf 35 303 Tsd € gesunken.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen in Höhe von 27 988 (Vj. 40 440) Tsd €.

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	2013	2012
<i>in Tsd €</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4 735,8	5 720,8
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	681,9	993,5
Erhaltene Anzahlungen	20 864,0	31 611,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 006,1	5 232,8
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5 396,0	4 978,4
Sonstige Verbindlichkeiten	619,0	75,9

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 4 736 (Vj. 5 721) Tsd €. Diese Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen gegenüber der Wüstenrot Bausparkasse AG. Sämtliche Bauspardarlehen sind durch Grundpfandrechte in Höhe von 6 321 Tsd € gesichert. Bauspardarlehen von 41 (Vj. 525) Tsd € haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Außer den unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Bauspardarlehen bestehen keine weiteren Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren. Weitere grundpfandrechtlich gesicherte Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Gegenüber der Gesellschafterin W&W AG bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von 5 104 (Vj. 4 894) 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.

Bilanzvermerke

Nachrichtlich sind Verbindlichkeiten und Forderungen aus Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch mit 347 598 (Vj. 336 498) Tsd € ausgewiesen, Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten sind in Höhe von 16 189 (Vj. 37 164) Tsd € ausgewiesen. Haftungsverhältnisse gegenüber Konzernunternehmen bestehen in Höhe von 1 914 (Vj. 14 079) Tsd €.

Die WHS 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 WHS 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 2013 noch rund 33 793 (Vj. 22 240) 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 84 072 (Vj. 64 725) Tsd €.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2013	2012
<i>in Tsd €</i>		
Hausbewirtschaftung	794,5	720,8
Verkauf von Grundstücken	67 280,8	52 551,7
Betreuungstätigkeiten	7 881,8	9.047,5
Aus anderen Leistungen	8 114,5	2 405,4

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 5 994 Tsd € resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 3 309 (Vj. 2 565) Tsd € sowie Erträgen aus erbrachten Dienstleistungen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 3 534 (Vj. 2 792) 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 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

(bis 6. September 2013)

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

Die Regelung zum Aufsichtsrat wurde den gesetzlichen Vorgaben des GmbH-Gesetzes angepasst.

Geschäftsführung

ALEXANDER HEINZMANN Dipl.-Betriebswirt

Städtebau
Wohn- und Gewerbebau

MARCUS ZIEMER (ab 1. Januar 2014)

Dipl.-Kaufmann

Unternehmenssteuerung
Immobilienmanagement

PETER SÖNTGES (bis 31. Dezember 2013)

Dipl.-Ökonom

Immobilienmanagement
Unternehmenssteuerung

Im Geschäftsjahr 2013 erfolgte die Geschäftsführung der WHS durch die Geschäftsführer Herr Söntges, Benningen am Neckar, und Herr Heinzmann, Stuttgart. Herr Ziemer, Keltern, ist ab 1. Januar 2014 der Nachfolger von Herrn Söntges. Sie sind bei der W&W AG angestellt und erhalten für ihre Geschäftsführertätigkeit von der WHS keine Vergütung.

Die Leistungen an frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen beliefen sich im Berichtsjahr auf 286 Tsd €.

Für laufende Pensionen und Anwartschaften aus Pensionen früherer Mitglieder des Geschäfts-führungsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen Rückstellungen in Höhe von 3 497 Tsd €.

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

DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MITARBEITER 2013

Kaufmännische Mitarbeiter	127
Technische Mitarbeiter	5
Mitarbeiter im Regiebetrieb: Hauswarte etc.	44
	176

VORSCHLAG ÜBER DIE ERGEBNISVERWENDUNG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den vollständigen Jahresüberschuss in Höhe von 5 152 130,12 €, das entspricht 67,44 % auf das gezeichnete Kapital, an die Gesellschafterin auszuschütten.

Ludwigsburg, 28. März 2014

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 2013 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, 7. April 2014

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Techet
Wirtschaftsprüfer



Haack
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
- 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

Gutleutstraße 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

Leopoldstraße 252
80807 München
Telefon: 07141 1675-1564
Telefax: 07141 1685-1561
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

Geschäftsfeld BausparBank**WÜSTENROT BAUSPARKASSE AG**

Wüstenrotstraße 1, 71638 Ludwigsburg
 Telefon 07141 16-0, Telefax 07141 16-753637
www.wuestenrot.de

WÜSTENROT BANK AG PFANDBRIEFBANK

Wüstenrotstraße 1, 71638 Ludwigsburg
 Telefon 07141 16-0, Telefax 07141 16-754337
www.wuestenrot.de

WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU GMBH

Hohenzollernstraße 12 – 14, 71638 Ludwigsburg
 Telefon 07141 149-0, Telefax 07141 149-101
www.wuestenrot.de

Geschäftsfeld Versicherung**WÜRTEMBERGISCHE LEBENSVERSICHERUNG AG**

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

WÜRTEMBERGISCHE VERSICHERUNG AG

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

WÜRTEMBERGISCHE KRANKENVERSICHERUNG AG

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

ALLGEMEINE RENTENANSTALT PENSIONSKASSE AG

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

KARLSRUHER LEBENSVERSICHERUNG AG

Friedrich-Scholl-Platz, 76137 Karlsruhe
 Telefon 0721 353-0, Telefax 0721 353-2699
www.karlsruher.de

Service-Funktionen

W&W ASSET MANAGEMENT GMBH

Wüstenrotstraße 1, 71638 Ludwigsburg
Telefon 01803 1155-00, Telefax 01803 1155-05
www.wwasset.de

W&W INFORMATIK GMBH

Hohenzollernstraße 46, 71638 Ludwigsburg
Telefon 07141 16-0, Telefax 07141 16-3637
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

W&W SERVICE GMBH

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-721134
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

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

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

WÜSTENROT POJIŠŤOVNA A.S.

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

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU GMBH

71630 Ludwigsburg

Telefon 07141 149-0

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 zur Verfügung.

