

Geschäftsbericht 2010

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



KENNZAHLENÜBERSICHT

WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU

		2010	2009
Bilanzsumme	in Tsd €	88 350	92 874
Gezeichnetes Kapital	in Tsd €	7 640	7 640
Jahresüberschuss	in Tsd €	1 109	2 825
Umsatzerlöse	in Tsd €	51 328	57 309
Verwaltete Wohneinheiten/gewerbliche Wohneinheiten		10 477	10 568
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter		119	118

INHALTSVERZEICHNIS

2	Organe
3	Lagebericht
4	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
5	Geschäftsentwicklung
7	Wirtschaftliche Lage
8	Nachtragsbericht
8	Risikobericht
10	Prognosebericht
14	Jahresabschluss
14	Bilanz
18	Gewinn- und Verlustrechnung
20	Anhang
29	Organe
31	Bestätigungsvermerk
33	Bericht des Aufsichtsrats
35	Zugehörigkeit zu Fachverbänden
36	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

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

GERHARD PETERMANN

Städtebau
Immobilienmanagement
Allgemeine Verwaltung

PETER SÖNTGES

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

Lagebericht

UNTERNEHMENSPROFIL

Geschäftsmodell

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) 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 Düsseldorf, Frankfurt am Main, Dresden 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

Mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 3,6 % hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2010 die ursprünglichen Erwartungen deutlich übertroffen. Stütze dieser erfreulichen Entwicklung war erneut ein lebhaftes Exportgeschäft, das besonders von der hohen Nachfrage der Schwellenländer profitierte und zweistellige Zuwachsraten erreichte. Durch den sich verbessernden Geschäftsausblick erhöhten Unternehmen ihre Investitionsausgaben. Auch der Konsum, der sich in den letzten Jahren eher enttäuschend entwickelt hatte, zeigte erste Anzeichen einer Belebung. Wichtigste Ursache hierfür war die überraschend erfreuliche Arbeitsmarktentwicklung in Deutschland. Die Arbeitslosenquote verringerte sich bereits in der zweiten Jahreshälfte 2010 auf ein Niveau, welches dem vor der Wirtschafts- und Finanzkrise entspricht. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte sogar ein neues Rekordhoch.

Branchenentwicklung Wohnungsbau

Im Jahr 2010 sind die Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland um 4,4 % auf 121,9 Mrd € gewachsen, während sie im Vorjahr um 1,2 % gesunken sind. Positiv dürften sich die im Berichtsjahr verbesserten Arbeitsplatz- und Einkommensperspektiven auf die Nachfrage nach Neubau- und Bestandsmaßnahmen ausgewirkt haben.

Die Wohnungsbaufertigstellungen nahmen 2010 nach einer Schätzung des ifo Instituts erstmals seit vier Jahren wieder zu. Insgesamt wurden 178 000 Wohnungen fertiggestellt, 12 % mehr als im Jahr zuvor. Von den Fertigstellungen entfielen 155 000 auf Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden. Das sind 13,6 % mehr als im Jahr zuvor. Die Zahl der neu fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser legten im gleichen Zeitraum um 7,3 % auf 90 000 Einheiten zu. Die Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stiegen auf 65 000, dies waren 23,6 % 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

um 2 % auf 575 000. Die Nachfrage nach Gebrauchtimobilien hat sich damit zu einem stabilisierenden Faktor der Wohnungswirtschaft entwickelt.

Branchenentwicklung Stadtentwicklung und Stadterneuerung

Die öffentliche Diskussion um den Städtebau, die Stadtentwicklung und Stadterneuerung war im Berichtsjahr geprägt von der Debatte um die Kürzung der Städtebaufördermittel auf Bundesebene. Der ursprüngliche Haushaltsansatz sollte für das Jahr 2011 von 610 Mio € um 50 % auf 305 Mio € halbiert werden. Durch breite Reaktionen, insbesondere im verbands- und kommunalpolitischen Raum, konnte in bisher nicht bekanntem Ausmaß auf die Herausforderungen und Problemlagen, die mithilfe der Städtebauförderung für eine nachhaltige Stadtentwicklung und die nachhaltige Entwicklung unserer Städte und Gemeinden gelöst werden, hingewiesen werden. Das mediale Echo war groß.

Auch aufgrund dieser breiten Reaktionen wurde im Rahmen der Haushaltsberatungen der Haushaltsansatz für die Programme der städtebaulichen Erneuerung für 2011 auf 455 Mio € erhöht. Im Jahr 2010 lag die Fördermittelausstattung auf Bundesebene bei rund 535 Mio €. Im Land Baden-Württemberg wurden Fördermittel in Höhe von 119 Mio € zur Verfügung gestellt.

Weitere Programme haben darüber hinaus städtebauliche Relevanz. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang auch das KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm zu erwähnen, das private Eigentümer zur Modernisierung ihrer Gebäude bewegen will. Auch dieses Programm stand im Jahr 2010 in der Diskussion, wurde jedoch insbesondere auch aufgrund des Atomkonsenses auf nennenswertem Niveau gehalten.

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. Die in diesem Zusammenhang begonnene zweite Leerstandswelle, gerade in den neuen Bundesländern, greift einerseits in ihrer Intensität, andererseits in ihrer diffusen räumlichen Verteilung in bisher nicht gekanntem Ausmaß innerstädtische Lagen an. Besondere Herausforderungen bestehen in der Koordinierung einer komplexen integrativen Leerstandsbewältigung. Die Auslastung und Kostenentwicklung der technischen und sozialen Infrastruktur stellt sich dabei als zunehmendes stadträumliches Konfliktpotenzial dar.

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.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr 2010 hat sich das Bauträgergeschäft sehr gut entwickelt. Der Verkaufsumsatz lag deutlich über den Erwartungen, während die Übergaben und damit der GuV-Umsatz aufgrund der zurückhaltenden Bautätigkeit der vergangenen Jahre zurückging. Die Umsätze in den Dienstleistungssparten waren stabil.

Bautätigkeit

2010 wurden 214 (Vj. 155) Wohneinheiten für 60,0 (Vj. 42,2) Mio € verkauft. Damit erhöhte sich der Verkaufsumsatz im Vorjahresvergleich um 42,2 % bei zugleich um 3,0 % gestiegenen Stückpreisen.

Der Vertrieb der Produkte erfolgte durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, über die Wüstenrot Immobilien GmbH sowie über freie Makler. Mit einer Quote von 38,8 % konnte der Eigenvertrieb auf einem weiterhin hohen Niveau gehalten werden. Zusammen mit den Außendienstpartnern der Konzerngesellschaften, insbesondere

der Wüstenrot Immobilien GmbH, lag der Anteil am Verkaufsumsatz bei 56,2 %.

Verkauft wurden sechs Einfamilienhäuser und 208 Eigentumswohnungen. Der Anteil der Kapitalanleger lag bei 21,0 (Vj. 20,7) % aller Verkäufe.

Im Bereich der Geschäftsstellen Düsseldorf, Frankfurt am Main und München wurden 106 Wohneinheiten verkauft, am Sitz des Unternehmens 108 Wohneinheiten.

Im Zuge der positiven Nachfrageentwicklung konnte mit dem Bau von neun neuen Projekten mit 191 (Vj. 97) Wohneinheiten begonnen werden. Bis Jahresende waren hiervon 120 Wohneinheiten (62,8 %) verkauft.

Der Verkaufsbestand aus früheren Jahren ergibt sich aus nachstehender Aufstellung:

	ANZAHL WE	DAVON VERKAUFT	ANTEIL in %
Bauprogramm 2005	222	222	100,0
Bauprogramm 2006	270	270	100,0
Bauprogramm 2007	248	224	90,3
Bauprogramm 2008	54	46	85,2
Bauprogramm 2009	97	90	92,8

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 140 (Vj. 165) Wohneinheiten für 36,5 (Vj. 41,4) Mio € fertiggestellt und übergeben.

Die Bautätigkeit entwickelte sich wie folgt (Anzahl der Wohneinheiten im Jahr 2009 in Klammern):

Bauüberhang aus dem Vorjahr	187	(255)
Baubeginne	191	(97)
Bauvolumen	378	(352)
Fertigstellungen	140	(165)
Umwidmung ins Anlagevermögen	0	(0)
Bauüberhang nach 2011	238	(187)

Grundstücksbevorratung

2010 wurden Grundstücke für 5,7 Mio € erworben; vom Abgang von 13,2 Mio € entfallen 11,4 Mio € auf eigene Bebauung und 1,8 Mio € auf unbebaute Bauplätze. Daraus ergab sich eine Abnahme des Bestandes an Projektgrundstücken im Berichtsjahr um 7,5 Mio € auf 13,4 Mio €.

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

Beim Bauvorhaben in München, Kirchenstraße, wurde ein Teil des Bestandes abgebrochen und mit 40 Wohneinheiten in das Bauprogramm 2010 übernommen. Der verbleibende Bestand von 30 Wohneinheiten wird privatisiert.

Anlagevermögen

Aus dem Anlagevermögen wurden zwei Wohneinheiten und ein Nutzungsrecht an einer Garage für 0,2 Mio € veräußert und übergeben. Einschließlich der Verkäufe aus dem Vorjahr ergab sich ein Übergabevolumen von 0,3 Mio €.

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 203 (Vj. 218) städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in den Programmen der städtebaulichen Erneuerung (Landessanierungsprogramm, Allgemeines Bund-Länder-Programm, Programm Soziale Stadt, Stadtumbau Ost und West, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren sowie Programm Städtebaulicher Denkmalschutz) für 112 (Vj. 118) Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg und Sachsen bearbeitet.

Neben der Bearbeitung laufender Stadterneuerungsverfahren waren sowohl in Baden-Württemberg als auch in Sachsen Untersuchungen für zukünftige städtebauliche

Maßnahmen und zunehmend integrative Quartiersentwicklungen ein Arbeitsschwerpunkt.

Baubetreuung und Projektsteuerung

Im Berichtsjahr bearbeiteten wir vier Bauvorhaben mit einem Volumen von 29,7 (Vj. 38,4) Mio €. Die Gesamtfinanzierung sämtlicher bearbeiteter Bauvorhaben war zu jeder Zeit gesichert, Fertigstellungen und Bezugstermine wurden eingehalten.

Bodenordnung und Erschließung

Im Berichtsjahr bearbeiten wir in 20 Städten und Gemeinden insgesamt 28 Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen (Vj. 18 Bodenordnungen und 15 Erschließungen) im Rahmen freiwilliger und gesetzlicher Umlagen mit rund 160 (Vj. 145) Hektar zur Gewinnung von Wohnbauland, aber auch für Gewerbe- und Mischgebiete. Davon befanden sich 12 Erschließungsmaßnahmen mit einem Volumen von rund 87 (Vj. 73) Mio € in der Realisierung.

Im Rahmen der unternehmerischen Baulandentwicklung konnten wir im Berichtsjahr insgesamt drei Bauplätze veräußern. Damit haben wir bei der Maßnahme von den ursprünglich 29 Bauplätzen insgesamt 13 veräußert.

Sonstige Dienstleistungen

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

Als Projektsteuerer europäischer Förderprogramme arbeiten wir derzeit an zwei INTERREG IVB-Projekten (transnationale Zusammenarbeit). Das unter der Leadpartnerschaft der Stadt Ludwigsburg stehende 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. Ziel ist es, durch die gemeinsame Erarbeitung und Umsetzung integrierter Stadtentwicklungskonzepte zu einer energetischen Gebäudesanierung

und der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien zur Energieversorgung in Mitteleuropa beizutragen.

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, geht es um die Entwicklung historischer Innenstädte zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung von Klein- und Mittelstädten als regionale Zentren in einer polyzentrischen Raumentwicklung.

Vom Deutschen Ausschuss des IVB Central Europe Programm wurde die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH im Projekt „Innovative Wohn- und Pflegeansätze für ältere und benachteiligte Menschen in Städten in Zentraleuropa“ als assoziierter Partner ausgewählt.

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH privatisiert als Dienstleister für die Württembergische Lebensversicherung AG 432 Wohnungen an den Standorten Sindelfingen, Böblingen, Mannheim, Karlsruhe, Rastatt und Freiburg. Im Jahr 2010 wurden 49 (Vj. 75) Wohnungen verkauft.

Immobilienmanagement

Im Berichtsjahr verwalteten wir 10 477 (Vj. 10 568) Wohneinheiten. Dabei wurden in der Wohnungseigentumsverwaltung 9 210 Einheiten in 392 Wohnungseigentümergeinschaften, 137 Einheiten (107 Einheiten im Anlagevermögen und 30 Einheiten im Umlaufvermögen) im Eigenbestand und 1 130 Einheiten in der Mietverwaltung bewirtschaftet.

Die zu den Kernaufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung gehörende Vorbereitung, Durchführung und Leitung der jährlichen Wohnungseigentümersammlungen erfolgte in allen Wohnungseigentümergeinschaften ebenso ordnungsgemäß wie die fristgerechte und transparente Erstellung der Hausgeldabrechnungen.

In der Miet- und Bestandsverwaltung wurden die im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglichen Mieterhöhungen durchgeführt. Sowohl in der Wohneigentums- als auch in der Miet- und Bestandsverwaltung wurden die beschlossenen, vertraglich vereinbarten und sonstigen erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens war im Berichtsjahr stabil, die Liquidität stets gesichert. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Kreditlinien stehen in ausreichender Höhe zur Verfügung. Sie werden auch für Avale in Anspruch genommen, u.a. zur Sicherung von Kaufpreiszahlungen entsprechend der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

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

Im laufenden Geschäftsjahr erfolgte neben der Regelausschüttung von 2,8 Mio € zusätzlich eine Sonderausschüttung in Höhe von 15,0 Mio € an die Wüstenrot & Württembergische AG. Unter Berücksichtigung des laufenden Jahresüberschusses ergibt sich beim Eigenkapital ein Rückgang auf 33,9 Mio €. Bei einer Bilanzsumme von 88,3 Mio € beträgt die Eigenkapitalquote 38,4 %.

Aus dem Anlagevermögen wurden drei Bestandswohnungen veräußert. Insgesamt hat sich das Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio € verringert.

Das Umlaufvermögen besteht im Wesentlichen aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten. Aufgrund des gestiegenen Verkaufs der Bauträgerobjekte sowie von unbebauten Grundstücken, verringerte sich diese Position um 12,5 Mio € auf 54,8 Mio €. Die Finanzierung erfolgte überwiegend aus eigenen Mitteln.

Die Höhe der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände liegt mit 6,1 Mio € auf Höhe des Vorjahreswertes.

Im Zusammenhang mit der Sonderausschüttung erfolgte eine Rückübertragung der im Jahr 1999 auf die Wüstenrot & Württembergische AG ausgelagerten Pensionsrückstellungen sowie der damit verbundenen liquiden Mittel auf die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH.

Die gesetzlichen Vorschriften wurden bei der Bewertung des Anlage- und Umlaufvermögens beachtet. Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und

sind in Höhe des voraussichtlichen Verpflichtungsbetrages angesetzt. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag, darin enthaltene Anzahlungen von Kunden mit dem Zahlungsbetrag angesetzt.

Das Jahresergebnis beträgt 1,1 (Vj. 2,8) Mio €. Im Jahr 2010 wurden erstmals die Vorschriften nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz angewandt. Dabei ergab sich bei den Pensionsrückstellungen ein erhöhter Zuführungsbedarf von 1,6 Mio €. Dieser wurde zulasten des Jahresergebnisses in voller Höhe zugeführt. Von der möglichen Erleichterungsregel, die eine Verteilung des Aufwands auf 15 Jahre vorsieht, wurde nicht Gebrauch gemacht.

Die Umsatzerlöse verringerten sich insgesamt um 6,0 Mio € auf 51,3 Mio €. Bei dem Rückgang entfielen 3,0 Mio € auf den Verkauf von Grundstücken, 0,6 Mio € auf die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit und 2,4 Mio € auf die Erlöse aus anderen Leistungen.

Der Personalaufwand verringerte sich um 0,4 Mio € auf 7,1 Mio €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 3,6 Mio € rund 0,2 Mio € über dem Vorjahreswert. Das Finanzergebnis ging um 0,8 Mio € auf – 0,4 Mio € zurück, insbesondere aufgrund der erforderlichen Aufzinsung längerfristiger Rückstellungen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 1,1 Mio € an die Wüstenrot & Württembergische AG auszuschütten.

Mit verbundenen Unternehmen und der Gesellschafterin bestehen Geschäftsbesorgungsverträge.

Zum 31. Dezember 2010 waren 120 Personen (105 nach Arbeitskapazitäten) beschäftigt. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern standen Sozialleistungen der W&W-Gruppe zur Verfügung.

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2010 eingetreten sind und eine andere Darstellung der Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage des Unternehmens erfordert hätten, sind nicht eingetreten.

RISIKOBERICHT

Ziel des Risikomanagementsystems der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist es, das Verhältnis von Chancen und Risiken so im Gleichgewicht zu halten, dass die Existenz des Unternehmens zu keinem Zeitpunkt gefährdet, zugleich aber ein angemessener ökonomischer Ertrag ermöglicht wird.

Das Risikomanagement beinhaltet die Identifikation, Beurteilung, Steuerung, Überwachung und das Reporting der eingegangenen Risiken. Es orientiert sich neben den bestehenden gesetzlichen Regelungen insbesondere an den innerhalb der W&W-Gruppe geltenden Risikostandards. Auf dieser Basis wurde 2010 die Geschäftsstrategie grundlegend überarbeitet und das Risikomanagement um ein detailliertes Risikohandbuch zur Beschreibung der Prozessabläufe ergänzt. Die Überarbeitung der Geschäftsstrategie erfolgte im Rahmen eines Bottom-up-Ansatzes. Mitarbeiter aus allen Unternehmenssegmenten und Hierarchiestufen waren daran beteiligt. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt – neben der breiten Fundierung und dadurch erzielten hohen Akzeptanz – über ein umfassendes monatliches Statusreporting zur Steuerung der operativen Maßnahmen.

Weitere Bestandteile des Risikomanagements bilden Wirtschafts- und Finanzpläne, Zwischenbilanzen, die vierteljährliche Berichterstattung an die Organe und Gremien sowie die Liquiditätsplanung und Spartenrechnung des Unternehmens. Die Ende 2009 neu eingeführte Software zur Durchführung einer Risikoinventur sowie das Projektreporting zu allen Einzelprojekten im Bauträgergeschäft konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr fest etabliert und mit den übrigen Steuerungsinstrumenten des Risikomanagements zu einem ineinandergreifenden Gesamtsystem verbunden werden.

Im Rahmen von konzernweiten Projekten wurde 2010 eine Fraud-Gefährdungsanalyse erstellt sowie der Einstieg in ein standardisiertes Business Continuity Management (BCM) für das Unternehmen eingeleitet. Die Gefährdungsanalyse beschreibt auf Basis der Dokumentation des Internen Kontrollsystems (IKS) die individuellen Fraud-Risiken, klassifiziert diese hinsichtlich ihres Risiko- bzw. Schadenspotenzials und gibt einen Überblick über vorbeugende Fraudkontrollen. BCM verfolgt das Ziel, Schäden, die durch Störungen im Geschäftsbetrieb entstehen, zu begrenzen. Dazu wurden im Rahmen einer Business Impact Analyse und eines festgelegten Risikoakzeptanzniveaus potenziell kritische Prozesse identifiziert. Auf dieser Grundlage werden 2011 Wiederherstellungs- bzw. Notfallpläne erarbeitet.

Darüber hinaus werden zur frühzeitigen Erkennung von Risiken und zum Umgang mit Risiken die eingeführten Kontroll- und Steuerungsinstrumente in Abstimmung mit den Prozessen innerhalb der W&W-Gruppe laufend auf Aktualität überprüft und fortentwickelt.

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

Als Unternehmen des Immobiliensektors stehen Absatz- und Produktrisiken im Vordergrund des Interesses und finden in der regelmäßigen Risikoberichterstattung des Unternehmens eine angemessene Würdigung.

Sowohl im städtebaulichen als auch im immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungsbereich ist von einem überschaubaren Risiko auszugehen.

Städtebauliche Dienstleistungen profitieren auch in Zeiten von Kürzungen bei der Mittelbereitstellung des Bundes von einer starken Verankerung auf Landesebene, die entsprechende Kompensationsmöglichkeiten eröffnet. Die Dienstleistungsaufträge der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH sind breit gestreut, zeitlich versetzt und überwiegend längerfristig ausgerichtet. Aufgrund der öffentlich geprägten Auftraggeberstruktur ist die Ertragsseite mit geringen Forderungsausfallrisiken belegt. Für die kommenden Jahre muss jedoch das Thema dauerhafter Fördermittelkürzungen beachtet werden.

Die teilweise angespannte kommunale Haushaltslage macht sich in einer Zurückhaltung im Ausweis von neuem Bauland bemerkbar. Der Auftragsbestand ist rückläufig. Mit vermehrten zeitlichen Verschiebungen von Maßnahmen und damit steigenden Absatz- bzw. Akquisitionsrisiken in diesem Leistungsbereich muss gerechnet werden.

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

Durch die Vergabe von Planungs- und Überwachungsleistungen an Architekten und Ingenieure werden Haftungsrisiken verlagert. Darüber hinaus werden Risiken und Schadensfälle durch Versicherungen und standardisierte Verträge minimiert bzw. ausgeschlossen.

Forderungsausfallrisiken bestehen insbesondere im Bereich der Miet- und Honorarforderungen des Dienstleistungsgeschäfts. Ausfälle in diesen Positionen sind jedoch aufgrund der Betragshöhen zu vernachlässigen.

Risiken durch unerwartete Veränderungen von Geld- und Kapitalmarktparametern können aufgrund der Kapitalstruktur, die durch eine überwiegende Finanzierung aus eigenen bzw. Mitteln der W&W-Gruppe geprägt ist, minimiert werden. Bestehende Kreditlinien sind nicht gefährdet.

Der Liquiditätsdisposition wird ein besonderer Stellenwert eingeräumt. Unser Vorschauhorizont erstreckt sich auf zwei Jahre und berücksichtigt neben den bestehenden Kreditlinien sämtliche erwarteten Zahlungsbewegungen. Reports werden täglich überprüft, die Prognosen monatlich überarbeitet. Um auch für unvorhersehbare Ereignisse oder Entwicklungen gerüstet zu sein, ergänzt eine Worst-Case-Simulation das Instrumentarium. Im abgelaufenen

Geschäftsjahr war die Liquidität jederzeit gesichert. Bezogen auf den Prognosehorizont werden derzeit sowohl im Business-Case als auch im Worst-Case keine kritischen Schwellenwerte unterschritten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 verlief der technische Betrieb der Datenverarbeitungssysteme vollständig stabil. Servicelevels für die Systembereitschaft bzw. Systemwiederherstellung sind mit der W&W IT GmbH festgelegt und werden jährlich überprüft.

Zur weiteren Verbesserung der Systemfunktionalitäten und des Systemsupports ist 2010 in den Bereichen Rechnungswesen/Controlling, Wohn- und Gewerbebau sowie Bodenordnung und Erschließung eine integrierte SAP-Lösung erfolgreich in den Produktivbetrieb übernommen worden. Mitte 2010 wurde begonnen, die Prozesse im Geschäftsbereich Immobilienmanagement ebenfalls an die SAP-Lösung anzubinden. Das Projekt wird voraussichtlich Mitte 2012 abgeschlossen.

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

PROGNOSEBERICHT

Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die Konjunkturaussichten für 2011 fallen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr etwas moderater aus. Sie lassen jedoch immer noch ein solides Wirtschaftswachstum erwarten. So spricht die jüngst schwächere Konjunktdynamik in Ländern wie den USA oder China dafür, dass sich der deutsche Export im laufenden Jahr weniger schwungvoll als im Vorjahr entwickeln wird. Ähnliches gilt für die Unternehmensinvestitionen. Hier dürften die Zuwachsraten niedriger ausfallen. Die weiter steigende Beschäftigung sowie eine Zunahme der verfügbaren Einkommen der Privathaushalte werden den Konsum beleben. In Deutschland wird 2011 mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um gut 2 % gerechnet. Die konjunkturelle Erholung nach der Wirtschafts- und Finanzkrise dürfte sich somit fortsetzen.

Die so stabilisierte Konjunktur dürfte 2011 – ausgehend von dem im langfristigen Vergleich immer noch sehr niedrigen Zinsniveau – für steigende Renditen sorgen. Eine anhaltend niedrige Inflation wird das Ausmaß des Zinsanstiegs allerdings begrenzen. Hierzu beitragen werden auch die weiterhin bestehende Unsicherheit über die künftige Entwicklung in den EWU-Peripheriestaaten sowie die in den großen Industrienationen auf Rekordtief verharrenden Leitzinsen.

An den europäischen Aktienmärkten besteht im Jahr 2011 durch die attraktiven Bewertungsniveaus europäischer Titel Potenzial für moderate Kursgewinne. Zwar wird der Anstieg der Unternehmensgewinne nicht mehr so hoch ausfallen wie im Vorjahr, doch sollte eine sich im Laufe des Jahres endgültig stabilisierende Konjunktur wieder die Risikobereitschaft der Anleger erhöhen. Dies wird zu einem stärkeren Kaufinteresse bei Aktien führen. Im Jahr 2012 ist dann vor dem Hintergrund der zuvor erzielten Kursgewinne und einer restriktiveren Geldpolitik in den USA und der EWU nur noch mit einer Seitwärtsbewegung bei den führenden Aktienindizes zu rechnen.

TRENDWENDE IM WOHNUNGSBAU

Die 2010 eingeleitete Trendwende im Wohnungsneubau wird sich 2011 voraussichtlich fortsetzen. Das ifo Institut rechnet mit einem Zuwachs bei den Wohnungsbaufertigstellungen auf rund 191 000 Einheiten. Dies betrifft die Fertigstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern und von Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden gleichermaßen.

Der Markt für Wohnimmobilien wird sich 2011 nach einer Prognose des GEWOS Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung stabil entwickeln. Die Zahl der Käufe und das Transaktionsvolumen dürften voraussichtlich leicht über dem des Vorjahres liegen. Stabilisierender Faktor dürfte aufgrund einer erhöhten Nachfrage nach energetischen Gebäudesanierungen das Modernisierungs- und Ausbausegment bleiben.

Profitieren werden die potenziellen Finanzierer auch von den niedrigen Zinsen für Hypothekarkredite und den günstigen Einstiegspreisen. Die Nachfrage nach Immobilien könnte sich auch aufgrund von Inflationserwartungen der Verbraucher weiter erhöhen.

HERAUSFORDERUNG FÜR DIE STADTENTWICKLUNG UND STADTERNEUERUNG

Auf die in diesem Jahr geführte Diskussion über die Höhe der Fördermittel auf Bundesebene wurde bereits eingegangen. Durch den erzielten Kompromiss einer Fördermittelausstattung in Höhe von 455 Mio € konnte zumindest ein Teilerfolg erzielt werden. Für die kommenden Jahre sind insbesondere bei der mittelfristigen Finanzausstattung die Fördervolumina im Blick zu behalten. Hier ist frühzeitig auf die negativen Auswirkungen einer weiteren Kürzung hinzuweisen. Die überproportionale Kürzung des Programms Soziale Stadt trifft darüber hinaus insbesondere Groß- und Mittelstädte in weitaus höherem Umfang. Eine Kompensation gerade für die von Segregationstendenzen bedrohten Wohngebiete der 50er- bis 70er-Jahre ist dabei bislang noch nicht in ausreichendem Maß gefunden.

Erfreulich ist, dass das Land Baden-Württemberg die durch die Kürzung der Bundesprogramme für das Land Baden-Württemberg wegfallenden Mittel durch eigene Landesmittel kompensieren will. Ein entsprechender Nachtragshaushalt wurde eingebracht.

Die Zurückhaltung bei der Ausweisung von Bauland „auf der grünen Wiese“ wird bei den Städten und Gemeinden voraussichtlich anhalten. Die Entwicklung neuer Gebiete findet zunehmend in immer kleinerem Maßstab statt.

Voraussichtliche Entwicklung der Wüstenrot Haus- und Städtebau

Aufgrund aktueller Planungen wird sich die Geschäftstätigkeit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH in den nächsten beiden Jahren bei vorsichtiger Schätzung positiv entwickeln. Sowohl für das Jahr 2011 als auch für das Jahr 2012 werden steigende Jahresüberschüsse erwartet.

Das Unternehmen verfügt über die nötigen Finanzmittel, um die in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 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. Das Segment preiswertes Wohneigentum werden wir künftig verstärkt berücksichtigen.

Die Bautätigkeit hat nach Jahren des Rückgangs wieder an Dynamik gewonnen. Die guten Konjunkturaussichten geben den Menschen Vertrauen. Positive Arbeitsmarktzahlen sowie die Aussicht auf Einkommenssteigerungen sind ein fruchtbares Klima für den Erwerb von Wohneigentum. Die schlechten Erfahrungen aus der Finanzkrise und die aktuell niedrigen Hypothekenzinsen machen Wohneigentum weiterhin zu einer interessanten Anlage.

Vor diesem Hintergrund planen wir für die Jahre 2011/2012 ein Neubauprogramm von 400 bis 450 Einheiten, überwiegend im Geschosswohnungsbau. Der Grundstücksbestand für das Bauprogramm 2011 ist gesichert. Für die nächsten beiden Jahre werden weiterhin hohe Verkaufsumsätze erwartet.

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. 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 Leistungsbereich Stadterneuerung erwarten. Im Bereich der Baulandentwicklung ist der Auftragsbestand für die kommenden Jahre grundsätzlich gesichert, wenngleich die Neuausweisung von Bauland insbesondere „auf der grünen Wiese“ recht verhalten ist.

Das Honorarvolumen im Segment Städtebauliche Dienstleistungen ist für die kommenden Jahre gesichert. Es wird von einem insgesamt wachsenden Honorarvolumen ausgegangen.

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE DIENSTLEISTUNGEN

Die Verwaltung von Wohneigentum ist integrativer Teil unserer Geschäftstätigkeit. Weitere Gemeinschaften sollen 2011 akquiriert werden.

Bei der Mietwohnungsverwaltung wird die Übernahme weiterer Tätigkeiten innerhalb des W&W-Konzerns angestrebt. Entsprechende Beschlüsse wurden bereits gefasst. Für ein Konzernunternehmen soll die Mietwohnungsverwaltung des kompletten Wohnungsbestandes in einer Größenordnung von rund 3 700 Wohnungen durch die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH übernommen werden.

Vorbehalt bei Zukunftsaussagen

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

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

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

Jahresabschluss

BILANZ

AKTIVA

		31.12.2010	31.12.2009
	in €	in €	in Tsd €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	6 662,00		12
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5 455 624,15		5 921
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	473 699,14		500
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	289 965,68		355
	6 219 288,97		6 776
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	828 518,23		831
2. Beteiligungen	147 000,00		270
3. Sonstige Ausleihungen	8 082,53		17
	983 600,76		1 118
		7 209 551,73	7 906
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14 142 131,99		22 310
2. Bauvorbereitungskosten	1 625 226,90		2 513
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	32 631 415,27		30 435
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3 085 267,56		7 803
5. Unfertige Leistungen	3 333 330,32		4 264
	54 817 372,04		67 325

PASSIVA

		31.12.2010	31.12.2009
	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		29 000
		21 464 241,57	36 021
IV. Gewinnvortrag	855 440,41		855
V. Jahresüberschuss	1 108 835,36		2 825
		33 879 803,10	50 152
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11 061 725,00		287
2. Steuerrückstellungen	802 396,80		233
3. Sonstige Rückstellungen	12 750 451,98		14 401
		24 614 573,78	14 921
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6 503 948,59		7 221
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	739 072,37 €		(703)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2 970 922,28		4 643
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	2 970 922,28 €		(4 643)
3. Erhaltene Anzahlungen	12 992 501,27		13 391
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	12 992 501,27 €		(13 391)

AKTIVA FORTSETZUNG

	31.12.2010		31.12.2009
	in €	in €	in Tsd €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	—		2
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: — €			(—)
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1 969 410,70		1 472
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: — €			(—)
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2 250 424,77		2 079
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: — €			(—)
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	141 615,81		134
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: — €			(—)
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1 780 501,89		2 384
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: — €			(—)
	6 141 953,17		6 071
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	20 165 044,98		11 572
		81 124 370,19	84 968
C. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		15 886,56	—
SUMME DER AKTIVA		88 349 808,48	92 874
Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch		299 864 316,79	292 993
Treuhandvermögen aus Baubetreuung		710 834,65	1 087

PASSIVA FORTSETZUNG

	31.12.2010		31.12.2009
	in €	in €	in Tsd €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20 020,34		4
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	20 020,34 €		(4)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2 587 081,17		2 128
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	2 587 081,17 €		(2 128)
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4 726 870,07		336
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	726 870,07 €		(336)
7. Sonstige Verbindlichkeiten	54 087,88		78
Davon aus Steuern:	— €		(—)
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	44 484,98 €		(54)
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	27 097,89 €		(78)
		29 855 431,60	27 801
SUMME DER PASSIVA		88 349 808,48	92 874
Treuhandverbindlichkeiten nach dem Baugesetzbuch		299 864 316,79	292 993
Treuhandverbindlichkeiten aus Baubetreuung		710 834,65	1 087
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften		—	—
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(—)	(—)
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		21 917 106,00	21 829
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(5 747 306,00)	(4 316)

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2010	2010	2009
	in €	in T€	in Tsd €
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	1 043 586,00		1 074
b) Aus Verkauf von Grundstücken	39 662 177,04		42 648
c) Aus Betreuungstätigkeit	6 483 757,43		7 081
d) Aus anderen Leistungen	4 138 448,64		6 506
	51 327 969,11		57 309
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	- 4 341 449,80		- 13 626
3. Sonstige betriebliche Erträge	4 373 903,98		3 727
		51 360 423,29	47 410
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	374 537,06		386
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	32 262 251,46		26 162
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3 434 148,49		7 117
	36 070 937,01		33 665
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5 727 924,70		5 485
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1 400 695,01		1 965
Davon für Altersversorgung	316 060,24 €		880
	7 128 619,71		7 450
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	460 651,56		216
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3 639 865,89		3 373
		47 300 074,17	44 704
ZWISCHENSUMME		4 060 349,12	2 706

	2010	2010	2009
	in €	in €	in Tsd €
8. Erträge aus Beteiligungen		392 418,98	687
Davon aus verbundenen Unternehmen	392 418,98 €		(687)
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		649,63	13
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		511 261,96	460
Davon aus verbundenen Unternehmen	499 329,93 €		(444)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1 275 745,27	698
Davon an verbundene Unternehmen	409 079,82 €		(530)
Davon aus Aufzinsungen	759 859,40 €		(-)
12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		3 688 934,42	3 168
13. Außerordentliche Aufwendungen		1 641 154,00	—
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1 055 499,58	338
15. Sonstige Steuern		-116 554,52	4
16. JAHRESÜBERSCHUSS		1 108 835,36	2 826
17. Gewinnvortrag		855 440,41	855
18. BILANZGEWINN		1 964 275,77	3 681

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 HGB Abs. 2 und 3 eine große Kapitalgesellschaft. Die Bilanzierung erfolgt nach § 242 ff. HGB. Gemäß Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB wurden die Vorjahreszahlen nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst.

Für die Bilanzierung wird das Formblatt VO für Wohnungsunternehmen angewandt. Die Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden beibehalten.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen aktiviert.

Die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsgebäude erfolgten unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 67 Jahren bei Anschaffungen vor 2001. Bei Anschaffungen ab 2001 wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt. Im Übrigen sind die Abschreibungen für Anschaffungen bis zum 31. Dezember 2007 planmäßig nach der linearen bzw. degressiven Methode zu steuerlich zulässigen Höchstsätzen ermittelt worden. Für Anschaffungen ab dem 1. Januar 2008 wurde für die Abschreibungen die lineare Abschreibungsmethode zugrunde gelegt.

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 Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2 a EStG in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

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

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte sind mit den Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. In die Herstellungskosten werden die Einzelkosten, angemessene Teile der Materialgemeinkosten, der Fertigungsgemeinkosten und des Werteverzehrs des Anlagevermögens, soweit dieser durch die Fertigung veranlasst ist, 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 Einziehungsrisko wurde durch eine angemessene Pauschalwertberichtigung auf Forderungen ausreichend Rechnung getragen.

Auf den Ausweis aktiv latenter Steuern wurde aufgrund des Wahlrechtes nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet. Die Differenzen resultieren aus den unterschiedlichen Vermögensansätzen im Sachanlagevermögen und den 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 vertragliche Vereinbarung über die Altersversorgung zwischen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH und der Wüstenrot & Württembergische AG vom Dezember 1999 wurde zum Stichtag 20. Dezember 2010 aufgehoben. Die Rückübertragung der Pensionsverpflichtung von der Wüstenrot & Württembergische AG an die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH erfolgte durch eine Verrechnung mit der Reduzierung des Eigenkapitals bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH.

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 5,16 (Vj. 5,0) %, 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, wird 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 4,49 % 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 3,9 % 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 % 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 VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		SACHANLAGEN			FINANZANLAGEN	
	EDV-SOFTWARE	GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN	GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN	ANDERE ANLAGEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG	ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	SONSTIGE AUSLEIHUNGEN	BETEILIGUNGEN
<i>in €</i>							
Stand 1.1.2010							
Anschaffungs- und Herstellungskosten	28 196,76	7 598 477,52	1 303 710,43	650 011,94	907 800,30	17 397,81	269 500,00
Zugänge 2010	—	—	—	22 181,88	—	—	—
Abgänge 2010	—	146 333,29	—	19 679,91	2 556,46	9 315,28	122 500,00
Stand 31.12.2010							
Anschaffungs- und Herstellungskosten	28 196,76	7 452 144,23	1 303 710,43	652 513,91	905 243,84	8 082,53	147 000,00
Abschreibungen gesamt	21 534,76	1 996 520,08	830 011,29	362 548,23	76 725,61	—	—
Davon Abschreibungen (Zuschreibungen) lfd. Jahr	5 417,00	358 653,77	26 377,71	70 203,08	—	—	—
Davon kumulierte Abschreibungen auf Abgänge des laufenden Jahres	—	40 086,80	—	2 668,93	—	—	—
Buchwert 31.12.2010	6 662,00	5 455 624,15	473 699,14	289 965,68	828 518,23	8 082,53	147 000,00
Buchwert 31.12.2009	12 079,00	5 920 524,41	500 076,85	354 997,86	831 074,69	17 397,81	269 500,00

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

Finanzanlagen

ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

	ANTEIL AM KAPITAL	EIGENKAPITAL	VORLÄUFIGES ERGEBNIS 2010
	in %	in Tsd €	in Tsd €
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg	100,00	1 327,3	– 48,2

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

Beteiligungen

	ANTEIL AM KAPITAL	EIGENKAPITAL	ERGEBNIS 2010
	in %	in Tsd €	in Tsd €
Grundstückssanierungsgemeinschaft MLF-Gelände City Ost GbR, Ludwigsburg	24,50	600,0	0,0

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

Umlaufvermögen

FORDERUNGEN AUS BETREUUNGSTÄTIGKEITEN

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

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeiten gliedern sich wie folgt:

	2010	2009
<i>in Tsd €</i>		
Baubetreuungen	211,0	110,7
Bodenordnungen	—	65,5
Stadterneuerungsmaßnahmen	1 213,3	1 169,9
Abgerechnete Erschließungen	826,1	860,8

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen:

	2010	2009
<i>in Tsd €</i>		
Steuerforderungen	1 058,3	1 238,8
Deckungskapital Versorgungszusagen	48,3	207,0
Inkassotätigkeit aus Erschließungsmaßnahmen	558,1	713,6
Geleistete Anzahlungen	21,8	98,2
Sonstiges	94,0	126,1

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen an die Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank aus Stückzinsen in Höhe von 11,4 Tsd € enthalten.

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 18,4 Mio €.

AKTIVISCHER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG

Eine verpfändete Rückdeckungsversicherung wurde gem. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Pensionsrückstellungen saldiert. Die Rückdeckungsversicherung hat nach der Bestätigung der Versicherung einen beizulegenden Zeitwert von 172 Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellungen beträgt zum 31. Dezember 2010 156 Tsd €.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Beiträge zur Rückdeckungsversicherung in Höhe von 16 Tsd € mit Zuführungsbeträgen des entsprechenden Aktivwertes in Höhe von 22 Tsd € verrechnet.

PASSIVA**Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 12,8 Mio € bestehen im Wesentlichen für Abwicklungsrisiken bei Bau- und Sanierungsvorhaben, noch anfallende Kosten, Abschluss- und Treueprämien, Vorruhestandsverpflichtungen sowie sonstige latente Risiken.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

	2010	2009
in Tsd €		
Personalaufwendungen	904,6	1 066,7
Sachaufwendungen	258,4	216,6
Abwicklungsrückstellungen	11 587,5	13 117,8

Eine verpfändete Rückdeckungsversicherung wurde gem. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Altersteilzeitrückstellungen saldiert. Die Rückdeckungsversicherung hat nach der Bestätigung der Versicherung einen beizulegenden Zeitwert von 206 Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der Erfüllungsbetrag der Rückstellungen für Altersteilzeit beträgt zum 31. Dezember 2010 254 Tsd €.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Beiträge zur Rückdeckungsversicherung in Höhe von 202 Tsd € mit Zuführungsbeträgen des entsprechenden Aktivwertes in Höhe von 206 Tsd € verrechnet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind von 27,9 Mio € auf 29,9 Mio € gestiegen.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen in Höhe von 20,1 Mio €.

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	2010	2009
<i>in Tsd €</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6 503,9	7 220,9
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2 970,9	4 642,6
Erhaltene Anzahlungen	12 992,5	13 518,6
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20,0	4,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2 587,1	2 128,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4 726,9	336,2
Sonstige Verbindlichkeiten	54,1	77,6

Mit 13,0 Mio € sind die erhaltenen Anzahlungen für Bau- und Erschließungsmaßnahmen der wichtigste Posten.

Darüber hinaus bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 6,5 Mio €. Diese Verbindlichkeiten bestehen gegenüber der Wüstenrot Bausparkasse AG. Sämtliche Bauspardarlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert. Bauspardarlehen von 2,4 Mio € haben eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Weitere grundpfandrechtlich gesicherte Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Gegenüber der Gesellschafterin Wüstenrot & Württembergische AG bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von 4,7 Mio €. Die Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 4,0 Mio € 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 299 864 Tsd € und aus der Baubetreuung mit 711 Tsd € ausgewiesen. Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten sind in Höhe von 21 917 Tsd € ausgewiesen.

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH verpflichtet sich zur Finanzierung des Kaufpreises Grundpfandrechte zugunsten des Vertragsgegenstandes vor Eigentumsübergang 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

Die Pensionsverpflichtungen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wurden mit Wirkung vom 20. Dezember 2010 von der Wüstenrot & Württembergische AG an die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH über die Reduzierung des Eigenkapitals bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH zurück übertragen. Aufgrund der Rückübertragung besteht kein Freistellungsanspruch mehr gegenüber der Wüstenrot & Württembergische AG. Die Pensionsverpflichtungen werden mit 10,8 Mio € ausgewiesen.

Für die begonnenen Bauvorhaben einschließlich abgeschlossener, aber noch nicht zu bilanzierender Grunderwerbe fallen nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2010 noch rund 34,6 Mio € Anschaffungs- und Herstellungskosten an.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gliederung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH betragen 51,3 Mio €.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2010	2009
<i>in Tsd €</i>		
Hausbewirtschaftung	1 043,6	1 073,7
Verkauf von Grundstücken	39 662,2	42 647,6
Betreuungstätigkeiten	6 483,8	7 080,9
Aus anderen Leistungen	4 138,4	6 506,4

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Die periodenfremden Aufwendungen betragen insgesamt 232 Tsd € und betreffen im Wesentlichen Rückerstattungen von Verwaltergebühren und Ausbuchungen von Forderungen aus Rechtsfällen. Die periodenfremden Erträge in Höhe von insgesamt 3 037 Tsd € resultieren im Wesentlichen aus Inanspruchnahmen von Bürgschaften in Höhe von 47 Tsd €, der Abwicklung von Rechtsfällen, Auflösung von Einzelwertberichtigungen sowie Hausgeldabrechnungen, Erstattungen von Auslagen aus früheren Jahren und Verzugszinsen. Erträge von 2 858 Tsd € stammen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Außerordentliches Ergebnis

Von der Anwendung des Art. 67 Abs. 1 EGHGB wurde abgesehen. Aufgrund der geänderten Bewertung der laufenden Pensionen oder Anwartschaften auf Pensionen ist im Geschäftsjahr ein außerordentlicher Aufwand in Höhe von 1 641 Tsd € enthalten.

SONSTIGE ANGABEN

Konzernverhältnisse

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

Gegenüber der Wüstenrot & Württembergische AG werden zum 31. Dezember 2010 Verbindlichkeiten in Höhe von 4 673 463 € ausgewiesen.

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.

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

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

ORGANE

Aufsichtsrat

MATTHIAS LECHNER
(VORSITZENDER)

Vorsitzender des Vorstands der
Wüstenrot Bausparkasse AG, Ludwigsburg

KLAUS PETER FROHMÜLLER
(STELLVERTRETENDER VORSITZENDER)

Mitglied des Vorstands der
Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart

MATTHIAS BOGK

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

Geschäftsführung

GERHARD PETERMANN

Städtebau
Immobilienmanagement
Allgemeine Verwaltung

PETER SÖNTGES

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

Die Leistungen an frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen beliefen sich auf 327 Tsd €.

An die Aufsichtsräte der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Zahlungen geleistet.

Für laufende Pensionen und Anwartschaften aus Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen Rückstellungen in Höhe von 3 741 Tsd €.

DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MITARBEITER 2010

Kaufmännische Mitarbeiter	112,00
Technische Mitarbeiter	6,00
Mitarbeiter im Regiebetrieb: Hauswarte, etc.	1,00
	119,00

VORSCHLAG ÜBER DIE ERGEBNISVERWENDUNG


Die Geschäftsführung schlägt vor, den vollständigen Bilanzgewinn in Höhe von 1 108 835,36 €, das entspricht 14,51 % auf das gezeichnete Kapital, an die Gesellschafterin auszuschütten.

Ludwigsburg, 2. März 2011

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 2010 geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführer sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 2. März 2011

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Reinhard Knüdel
Wirtschaftsprüfer



ppa. Petra Wacker
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Im Rahmen seines Erneuerungsprogramms hat der W&W-Konzern den ersten Abschnitt „W&W 2009“ zur Stärkung von Wachstum, Effizienz und Rentabilität erfolgreich umgesetzt. Die Grundlage für die weitere Entwicklung der Gruppe als „Der Vorsorge-Spezialist“ ist gelegt worden. Mit dem Folgeprogramm „W&W 2012“ sollen die Erfolge verstetigt, 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 2010 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 Geschäfts- und Risikostrategie wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und mit diesem erörtert. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat den Bericht der Internen Revision erstattet und den Vorsitzenden des Aufsichtsrats laufend und unverzüglich über alle wesentlichen geschäftspolitischen Maßnahmen informiert. Die Geschäftsführung ist ihren gegenüber dem Aufsichtsrat bestehenden gesetzlichen und 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 Auswirkungen des konjunkturellen Aufschwungs auf die Geschäftssegmente. Das Bauträgergeschäft hat von den Wachstumserwartungen sowie der Sorge der Geldentwertung 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. Der Leistungsbereich Immobilienmanagement wird auch durch die Übernahme konzerninterner Aufgaben konsequent auf Wachstum ausgerichtet.

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

Ein weiteres Thema war die Einführung der neuen IT-Software, die im Jahr 2011 abgeschlossen werden soll.

Über die gemäß § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung erfolgte Prüfung der Gesellschaft durch die PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, wurde der Aufsichtsrat informiert und darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Prüfung keine Verstöße offengelegt und somit keine Beanstandungen ergeben hatte.

Den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 sowie den Lagebericht hat der Aufsichtsrat eingehend geprüft. Jahresabschluss und Lagebericht sind vollständig und stimmen mit den Einschätzungen der Geschäftsführung in den dem Aufsichtsrat erteilten Berichten überein. Der Vorschlag der Geschäftsführung zur Verwendung des Ergebnisses entspricht einer konsequenten Bilanzpolitik unter Berücksichtigung der Liquiditätslage und der geplanten Investitionen der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat schließt sich daher dem Vorschlag der Geschäftsführung an.

Die vom Aufsichtsrat zum Abschlussprüfer bestellte PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 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 18. März 2011 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 18. März 2011 den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss gebilligt.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2010 hat es weder im Aufsichtsrat noch in der Geschäftsführung personelle Veränderungen gegeben.

Anzeigepflichtige Interessenskonflikte hat es im Jahr 2010 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, 18. März 2011

Der Aufsichtsrat



Matthias Lechner
Vorsitzender

Zugehörigkeit zu Fachverbänden

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist Mitglied folgender Fachverbände, wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Institutionen:

- Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., Stuttgart
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin
- Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger, Bundesarbeitsgemeinschaft im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin
- Arbeitsgemeinschaft der Sanierungsträger Baden-Württemberg, Stuttgart
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln
- vhw-Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V., Berlin
- ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen, Berlin
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin
- Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V., Bietigheim-Bissingen
- Bundesstiftung Baukultur Förderverein, Berlin

Anschriften

WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU GMBH

Hohenzollernstraße 12–14
71638 Ludwigsburg
Postanschrift: 71630 Ludwigsburg
Telefon: 07141 149-0
Telefax: 07141 149-101
www.wuestenrot.de
E-Mail: whs@wuestenrot.de

GESCHÄFTSSTELLE DÜSSELDORF

Grunerstraße 133
40239 Düsseldorf
Telefon: 0211 17727-0
Telefax: 0211 17727-27
E-Mail: whs.duesseldorf@wuestenrot.de

GESCHÄFTSSTELLE FRANKFURT AM MAIN

Gutleutstraße 163–167
60327 Frankfurt am Main
Telefon: 069 913318-0
Telefax: 069 913318-30
E-Mail: whs.frankfurt@wuestenrot.de

GESCHÄFTSSTELLE MÜNCHEN

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

GESCHÄFTSSTELLE DRESDEN

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

Anschriften

WÜSTENROT & WÜRTEMBERGISCHE AG

Gutenbergstraße 30, 70176 Stuttgart
Telefon 0711 662-0, Telefax 0711 662-721334
www.ww-ag.com

KARLSRUHER LEBENSVERSICHERUNG AG

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

Geschäftsfeld BausparBank

WÜSTENROT BAUSPARKASSE AG

Hohenzollernstraße 46, 71638 Ludwigsburg
Telefon 07141 16-1, Telefax 07141 16-3637
www.wuestenrot.de

Service-Funktionen

W&W ASSET MANAGEMENT GMBH

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

WÜSTENROT BANK AG PFANDBRIEFBANK

Hohenzollernstraße 46, 71638 Ludwigsburg
Telefon 07141 16-1, Telefax 07141 16-4337
www.wuestenrot.de

W&W INFORMATIK GMBH

Im Tambour 6, 71638 Ludwigsburg
Telefon 07141 16-0, Telefax 07141 16-3637
www.ww-informatik.de

WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU GMBH

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

W&W SERVICE GMBH

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

Geschäftsfeld Versicherung

WÜRTEMBERGISCHE LEBENSVERSICHERUNG AG

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

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

WÜRTEMBERGISCHE VERSICHERUNG AG

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

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

WÜRTEMBERGISCHE KRANKENVERSICHERUNG AG

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

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

ALLGEMEINE RENTENANSTALT PENSIONSASSE AG

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

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

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 zur Verfügung.



Mix

Produktgruppe aus vorbildlich bewirtschafteten
Wäldern und anderen kontrollierten Herkünften
www.fsc.org Zert.-Nr. IMO-COC-029537
© 1996 Forest Stewardship Council





**wüstenrot
würtembergische**

Der Vorsorge-Spezialist