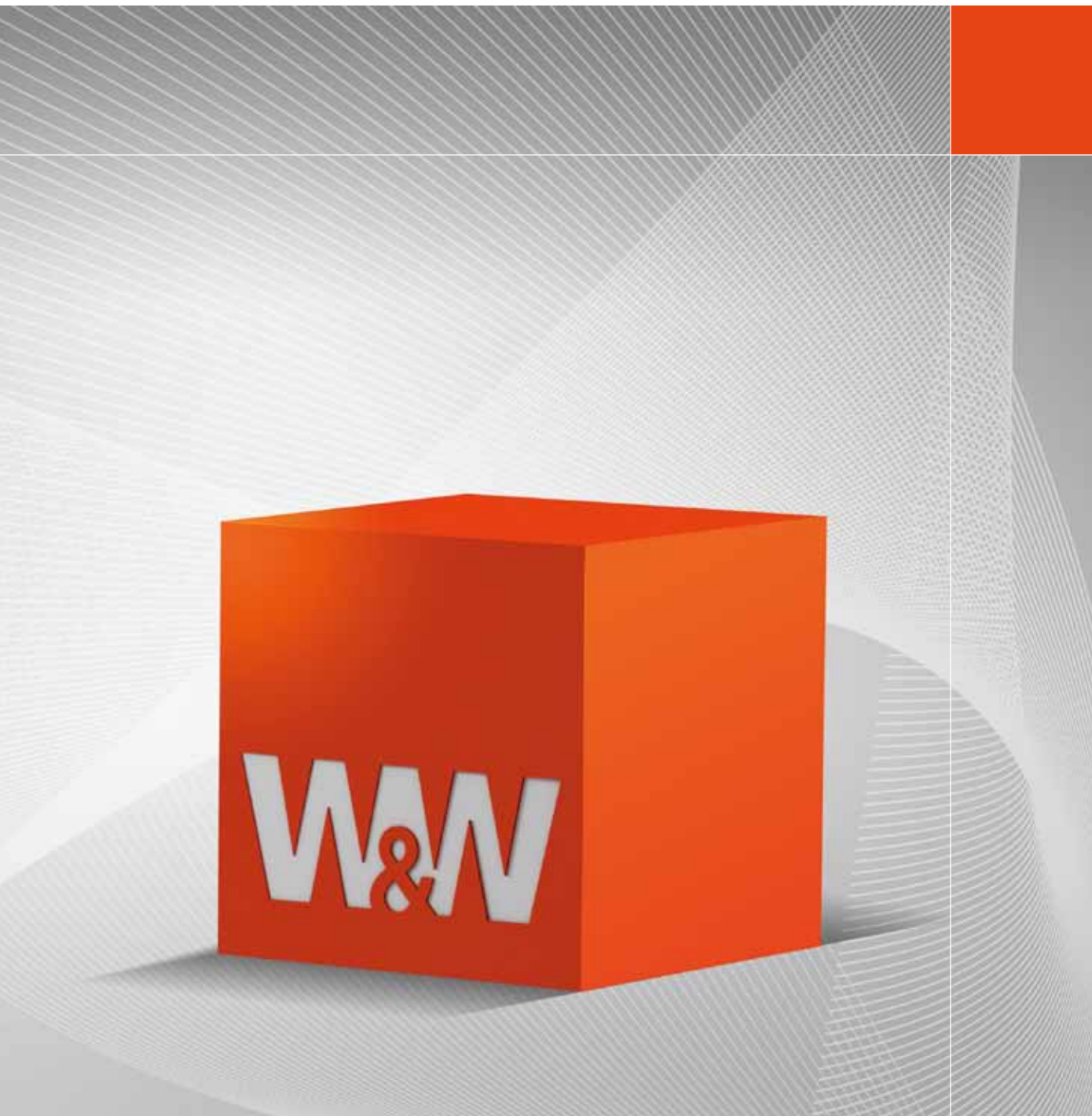


Geschäftsbericht 2014

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



wüstenrot

Wünsche werden Wirklichkeit.

2 Organe

3 Lagebericht

3 Grundlagen des Unternehmens

4 Wirtschaftsbericht

9 Chancen und Risiken

12 Prognosebericht

15 Nachtragsbericht

16 Jahresabschluss

16 Bilanz

20 Gewinn- und Verlustrechnung

22 Anhang

32 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

33 Zugehörigkeit zu Fachverbänden

34 Anschriften

KENNZAHLENÜBERSICHT

WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU

		2014	2013
Bilanzsumme	in Tsd €	99 708	102 743
Gezeichnetes Kapital	in Tsd €	7 640	7 640
Jahresüberschuss	in Tsd €	3 643	5 152
Umsatzerlöse	in Tsd €	68 266	84 072
Verwaltete Wohneinheiten/gewerbliche Wohneinheiten		11 729	12 167
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter		172	176

Organe

GESCHÄFTSFÜHRUNG

ALEXANDER HEINZMANN

Städtebau
Wohn- und Gewerbebau

MARCUS ZIEMER

Immobilienmanagement
Unternehmenssteuerung

Lagebericht

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Geschäftsmodell

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

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

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 zählen 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 Zusammenschluss von Wüstenrot und der Württembergischen entstanden, verbindet der Konzern heute die Geschäftsfelder BausparBank und Versicherung als gleich starke Säulen. Durch diese Kombination lassen sich alle finanziellen Vorsorge-Bedürfnisse der Kunden aus einer Hand erfüllen.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Für die deutsche Wirtschaft ergibt sich 2014 gemäß vorläufigen Berechnungen insgesamt ein Wirtschaftswachstum von 1,6 %, nachdem sich deren Dynamik nach einem sehr freundlichen Jahresauftakt zwischenzeitlich spürbar abgeschwächt hatte. Hauptursache hierfür war die verhaltene Entwicklung des Industriesektors. Dessen Außenhandelsgeschäft litt unter einem sich abschwächenden Wachstum in wichtigen Abnehmerländern, so etwa China und Frankreich sowie unter geopolitischen Spannungen und den Wirtschaftssanktionen gegen Russland. Infolge der gedämpften Exportaussichten hielten sich die Unternehmen bei Investitionen spürbar zurück.

Die wichtigste Wachstumsstütze war im vergangenen Geschäftsjahr die private Konsumnachfrage, die von einer erfreulichen Entwicklung am deutschen Arbeitsmarkt und einer sehr niedrigen Inflation profitierte. Ein sehr hoher Beschäftigungsstand, anziehende Tariflöhne und historisch niedrige Preissteigerungsraten erzielten dabei positive Effekte für die verfügbaren Einkommen und die Konsumentenstimmung. Aus Sicht der W&W-Gruppe ist weiterhin die gute Entwicklung des wohnwirtschaftlichen Sektors hervorzuheben. Dieser profitierte von rekordtiefen Hypothekenzinsen und einem weiterhin hohen Kauf- und Bauinteresse in den großen Ballungsgebieten.

BRANCHENENTWICKLUNG WOHNUNGSBAU

Im Jahr 2014 sind die Wohnungsbauinvestitionen nach Schätzung des ifo Instituts um 3,5 % auf 157,8 Mrd € gewachsen. Im Vorjahr betrug das Wachstum 0,7 %. Die Wohnungsfertigstellungen stiegen 2014 nach Schätzung des ifo Instituts um 14,1 %. Insgesamt wurden 245 000 Wohnungen fertiggestellt, davon 214 000 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (plus 13,6 %). Die Zahl der Wohnungen in neu fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäusern nahm im gleichen Zeitraum um 3,7 % auf 106 000 Einheiten zu. Die höchste Steigerung der Fertigstellungszahl verzeichnen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die auf 108 000 anwuchs, dies waren 25,3 % mehr als im Jahr zuvor.

Positiv entwickelte sich 2014 laut Schätzung des GEWOS Instituts für Stadt-, Regional und Wohnforschung der Markt für Wohnimmobilien. Das Institut geht sowohl von steigenden Umsatzzuwächsen in allen Segmenten des Wohneigentumsmarkts, als auch bei Transaktionen im Mehrfamilienhaussegment aus. Der Umsatz erhöht sich beim Wohnbauland um 3,2 %, bei Ein- und Zweifamilienhäusern um 7,1 %, bei Eigentumswohnungen um 4,8 % und bei Mehrfamilienhäusern um 6,2 %.

Die hohe Veränderungsdynamik im regulatorischen Bereich mit steigenden Anforderungen setzt sich für das Bauträgersgeschäft und den Wohnungsbau fort. In 2014 lag mit der Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und Änderungen in einer Reihe von Landesbauordnungen ein Schwerpunkt im Bereich des Bauordnungsrechts.

Die gestiegenen bauordnungsrechtlichen Anforderungen wie auch erhöhte Steuer- und Abgabenbelastungen, die teilweise noch auf das Jahr 2013 zurückgehen, trugen 2014 zu einem weiteren Anstieg der Baukosten bei. Der Anstieg der Baukosten von 1,6 % im November 2014 gegenüber dem Vorjahresmonat hat sich im Vergleich zu November 2013 abgeschwächt, als noch 2,0 % verzeichnet wurden. Mit dieser Steigerungsrate liegen die Baukosten jedoch deutlich über der der allgemeinen Verbraucherpreise in Höhe von 0,6 %.

Das Neugeschäft in der Wohnungsfinanzierung entwickelte sich 2014 ebenfalls positiv. Im Berichtsjahr haben die privaten Haushalte 204,0 Mrd € an Wohnungsbaukrediten in Anspruch genommen. Dieses Volumen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,0 % erhöht.

BRANCHENENTWICKLUNG STADTENTWICKLUNG UND STADTERNEUERUNG

In der Städtebauförderung standen für das Berichtsjahr 2014 700,0 Mio € Bundesmittel zur Verfügung. Dieser Mittelansatz übertrifft die Mittelausstattung der Vorjahre, die bei rd. 455,0 Mio € lag, deutlich. Auch in den kommenden Jahren will die Bundesregierung 700,0 Mio € pro Jahr für die Städtebauförderung einsetzen. Die Erhöhung der Fördermittel und die angekündigte konstante Verankerung dieser Mittel auch in den künftigen Bundeshaushalten zeigt, welche hohe Bedeutung die Bundesregierung der Städtebauförderung einräumt.

Die bereit gestellten Städtebaufördermittel werden zudem durch weitere erhebliche Fördermittel z. B. des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“ aufgestockt, um die Herausforderungen der Energiewende zu meistern.

Bei der Stadtentwicklung in Baden-Württemberg bemängeln Kommunen zunehmend, keine neuen Bauflächen ausweisen zu können. Die Landesregierung gibt einen restriktiven Kurs in Richtung Innenentwicklung vor. Aktuelle Flächennutzungspläne sind in vielen Kommunen veraltet, sodass nur noch wenige Baulandreserven zur Verfügung stehen. Die Neuaufstellung von Plänen wird im Rahmen der von den Regierungspräsidien geforderten Nachweise erheblich erschwert.

BRANCHENENTWICKLUNG

IMMOBILIENMANAGEMENT

Das Branchenumfeld in der Wohnungseigentumsverwaltung ist gekennzeichnet von einem heterogenen Markt zahlreicher Klein- und Kleinstanbieter mit wenigen großen Unternehmen. In der Mietverwaltung zeigen sich deutliche investorengetriebene Konzentrationsprozesse. Große Bestandshalter zeichnen sich durch Portfoliozukäufe und Fusionen aus, und sind bereit, bestandsverwaltende Betriebe aufzukaufen und in ihre Organisation zu integrieren. Aus dieser Marktsituation heraus ergibt sich ein hoher Preis- und Leistungsdruck. Weiterhin verändern sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (erhöhte rechtliche Anforderungen, Rekrutierung von Fachpersonal) schneller als die Entwicklung und Anpassungsmöglichkeiten der Honorarstruktur.

Trotz mieterfreundlicher Rechtsgestaltung des Wohnraummietrechts gibt es durch zu geringe Neubauzahlen, Konzentrationsentwicklung in Ballungszentren (mehr Zuzüge), Veränderung der gesellschaftlichen und sozialen Bezüge (Singles, Kleinstfamilien) und Verschärfung durch die demographische Entwicklung einen Vermietermarkt in fast allen Produktklassen. Stabile Rahmenbedingungen in Form von positiven Mietentwicklungen und geringen Fluktuations- und Leerstandsdaten sind nach wie vor Motivation und Basis für Kapitalanleger, Immobilien als geeignete Anlageform zu wählen.

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2014 verlief für die Wüstenrot Haus- und Städtebau nach dem Rekordjahr 2013 erneut erfolgreich. Die gute Entwicklung konnte mit einem Ergebnis über Planniveau bestätigt werden. Zudem haben sich die Umsätze in den Dienstleistungssparten in Summe erhöht.

BAUTÄTIGKEIT

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 140 (Vj. 196) Wohneinheiten für 48,8 (Vj. 67,1) Mio € fertiggestellt und übergeben. Verkauft wurden 156 (Vj. 169) Wohneinheiten. Mit ca. 55,8 (Vj. 56,4) Mio € konnte der geplante Verkaufsumsatz für 2014 erreicht 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. 58,7) % konnte der Eigenvertrieb auf hohem Niveau fortgeführt werden. Zusammen mit den Außendienstpartnern der Konzerngesellschaften, insbesondere der Wüstenrot Immobilien GmbH, lag der Anteil am Verkaufsumsatz bei 77,1 (Vj. 72,7) %.

Verkauft wurden 16 (Vj. 19) Einfamilienhäuser und 140 (Vj. 150) Eigentumswohnungen. Der Anteil der Kapitalanleger lag bei 31,4 (Vj. 44,4) %.

Im Bereich der Geschäftsstellen Köln, Frankfurt am Main und München wurden 117 (Vj. 108) Wohneinheiten verkauft, am Sitz des Unternehmens 39 (Vj. 61) Wohneinheiten.

Auf Grundlage des Bauprogramms 2014 konnte mit dem Bau von vier (Vj. sechs) neuen Projekten mit 92 (Vj. 212) Wohneinheiten begonnen werden. Bis Jahresende waren hiervon 46 (50,0 %) Wohneinheiten verkauft.

Ab dem Berichtsjahr 2014 wird auf die tabellarische Darstellung zur Entwicklung des Verkaufbestands und der Bautätigkeit verzichtet. Mit dem Verzicht soll beim Adressaten ein einfacheres Bild auf die wesentlichen Informationen vermittelt sowie die doppelte Berichterstattung vermieden werden.

Der Bestand an Projektgrundstücken betrug im Berichtsjahr 9,0 (Vj. 9,8) 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 2015 vorbehaltlos erteilt.

Im Berichtsjahr haben wir insgesamt 208 (Vj. 201) städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in den Programmen der städtebaulichen Erneuerung für 108 (Vj. 107) 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 künftige städtebauliche Maßnahmen und zunehmend integrative Quartiersentwicklungen ein Arbeitsschwerpunkt.

BODENORDNUNG UND ERSCHLIESSUNG

Im Berichtsjahr bearbeiteten wir 10 Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen in insgesamt 8 Städten und Gemeinden (Vj. 15 Bodenordnungen und Erschließungen in 11 Kommunen) im Rahmen freiwilliger und gesetzlicher Umlagen mit rund 51 (Vj. 83) Hektar zur Gewinnung von Wohnbauland, aber auch für Gewerbe- und Mischgebiete.

Davon befanden sich 5 Erschließungsmaßnahmen mit einem Volumen von rund 16,2 (Vj. 44,0) Mio € in der Realisierung.

SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hat im Berichtsjahr verschiedene Projektstudien z. B. zur energetischen Erneuerung in Quartieren erarbeitet. Weiterhin sind wir in zwei großen gewerblichen Entwicklungen (eines für einen öffentlichen, ein weiteres für einen privaten Auftraggeber) als Projektsteuerer beauftragt.

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

haben mit den Projektkonzeptionen und der Suche von Projektpartnern für die Durchführung neuer Projekte begonnen.

Im Berichtsjahr wurde der Rahmenvertrag mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. fortgeführt. Inhalt des Beratungsvertrages ist die regelmäßige Recherche und Aufbereitung europäischer Fördermöglichkeiten.

IMMOBILIENMANAGEMENT

Zum Ende des Berichtsjahrs verwalteten wir 11 729 (Vj. 12 167) Wohn- und Gewerbeeinheiten. Dabei wurden in der Wohnungseigentumsverwaltung 7 085 (Vj. 7 456) Einheiten, 90 (Vj. 87) Einheiten im Eigenbestand und 4 554 (Vj. 4 624) Einheiten in der Mietverwaltung bewirtschaftet.

Kernaufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung waren insbesondere die Vorbereitung, Durchführung und Leitung der jährlichen Wohnungseigentümersammlungen, die Umsetzung der Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaften, die Erstellung der Hausgeldabrechnungen und Wirtschaftspläne sowie die langfristige Planung notwendiger Instandhaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen. In der Mietverwaltung standen die langfristige Sicherung stabiler und die Ausschöpfung steigender Mieten sowie die Umsetzung energetischer Maßnahmen im Vordergrund.

Im Vergleich zum Vorjahr konnte die Effektivität der Abrechnung gesteigert werden. Die Steigerung der Kundenzufriedenheit und der Verwaltungsqualität stand im Fokus des operativen Geschäfts. Eingeleitete aufbauorganisatorische Veränderungen wurden 2014 abgeschlossen. Zur Ermittlung weiterer Verbesserungspotenziale in der WEG-Verwaltung wurde 2014 ein unternehmensvergleichendes Gutachten beim Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw) in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen seit Jahresende vor. Wesentlicher Punkt bilden Potenziale in der Optimierung der verwalteten Portfolien.

In der Mietverwaltung für Konzerngesellschaften konnten die Gesamtkosten seit Übernahme der Aufgabe in 2011 um rund 23,9 % 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 um ca. 7,8 % 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 2014	Ist 2013
Ergebnis n. St. (HGB)	3,6	5,2
Verwaltungsaufwand inkl. DL-Erg. (HGB)	13,1	12,8

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2014 gut. Das Jahresergebnis der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist im Berichtsjahr mit 3,6 (Vj. 5,2) Mio € weiterhin auf einem hohen Niveau.

Die Umsatzerlöse sind von 84,1 Mio € auf 68,3 Mio € zurückgegangen. Der Rückgang der Umsatzerlöse ist insbesondere auf die im Vorjahr höhere Anzahl an übergebenen Wohneinheiten zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH bestehen zum einen aus den Umsätzen aus Wohnungsverkäufen in Höhe von 48,6 (Vj. 66,5) Mio €, sowie 19,7 (Vj. 17,6) Mio € aus den sonstigen Dienstleistungen.

Aufgrund entfallener Leistungen sowie Eintritt der Verjährung konnten Passiva in Höhe von 0,6 Mio € erfolgswirksam vereinnahmt werden.

Der Personalaufwand ist von 8,6 Mio € auf 9,1 Mio € angestiegen. Ursächlich für die Steigerung des Personalaufwands war vor allem der im Berichtszeitraum erfolgte Tarifabschluss sowie die Zuführung zur Pensionsrückstellung. Im Jahr 2014 waren im Durchschnitt 172 (Vj. 176) Personen, 137,4 (Vj. 137,2) nach Arbeitskapazitäten, beschäftigt. Darin enthalten sind auch die 39 (Vj. 44) Servicekräfte der Hausbewirtschaftung (inkl. Aushilfen und Praktikanten), 20,6 (Vj. 23,6) nach Arbeitskapazitäten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten von 4,6 Mio € auf 4,3 Mio € verringert werden. Der Rückgang umfasst nahezu jede Kostenart in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Die Einsparpotenziale aus dem Konzernstrategieprogramm W&W 2015 wurden erreicht.

Der Verwaltungsaufwand inklusive Dienstleistungsergebnis erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,3 Mio € auf rund 13,1 Mio € im Wesentlichen aufgrund der bereits erläuterten Steigerung der Personalkosten.

Das Finanzergebnis hat sich von – 1,5 Mio € um 0,3 auf – 1,8 Mio € verändert. Ursache ist die anhaltende Niedrigzinsphase. Diese wirkt sich auf den Zinssatz der Pensionsrückstellungen aus, welcher sich gegenüber dem Vorjahr von 4,90 % auf 4,55 % verringert hat und eine Erhöhung der Aufwendungen für Pensionen nach sich zieht.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet. Unter Berücksichtigung des laufenden Jahresüberschusses ergibt sich beim Eigenkapital eine Reduzierung um 1,5 Mio € auf 36,4 Mio €. Bei einer Bilanzsumme von 99,7 Mio € beträgt die Eigenkapitalquote 36,5 %. Die Eigenkapitalrentabilität (ROE) ist mit 11,1 (Vj. 15,5) % nach Steuern weiterhin auf einem hohen Niveau.

Im Berichtsjahr wurden drei Wohnungen aus dem Verkaufsbestand in Höhe von 0,6 Mio € in das Anlagevermögen übernommen.

Das Umlaufvermögen besteht überwiegend aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten. Aufgrund der nahezu fertig gestellten Wohneinheiten in den Ballungszentren sind die Vorräte um 4,5 Mio € auf 65,9 Mio € angestiegen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um 0,5 Mio € auf 6,8 Mio € verringert. Der Rückgang resultiert aus der Abrechnung von Erschließungsmaßnahmen. 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 an Gemeinden und Konzernunternehmen zusammen.

Die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen haben sich um 1,3 Mio € auf 22,1 Mio € geringfügig erhöht.

FINANZLAGE

Die Finanzlage des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2014 stets stabil. Die Bankguthaben haben sich von 28,0 Mio € auf 20,5 Mio € reduziert. Die notwendigen Finanzmittel wurden über die bestehenden Guthaben abgedeckt.

Für das Geschäftsjahr 2015 bestehen auf Basis des aktuellen Bauprogramms Investitionsvorhaben in Höhe von 103,2 (Vj. 65,2) Mio €.

Die Bauvorhaben werden aus Eigenmitteln, bestehenden Kreditlinien der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH und gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) fälligen Kaufpreislösungen finanziert. Davon sind für die begonnenen Bauvorhaben einschließlich abgeschlossener, aber noch nicht zu bilanzierender Grunderwerbe nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 bereits rund 30,5 Mio € an Leistungen beauftragt.

Im Geschäftsjahr 2014 hatte die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH verfügbare Kreditlinien in Höhe von 32,0 Mio €. Diese Kreditlinien werden auch für Avale in Anspruch genommen, u. a. zur Sicherung von Kaufpreiszahlungen.

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

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

Vergleich der Ertragslage mit der Prognose 2013

LEISTUNGSINDIKATOR

in Mio €	Ist 2014	Plan 2014 (aus 2013)
Ergebnis n. St. (HGB)	3,6	3,4
Verwaltungsaufwand inkl. DL-Erg. (HGB)	13,1	12,9

Mit einem Jahresüberschuss 2014 in Höhe von 3,6 Mio € nach HGB liegt die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH rund 0,3 Mio € über dem im Herbst 2013 geplanten Wert. Die Planüberschreitung ist im Wesentlichen auf die Mitnahme der Marktpreise, der Optimierung des Eigenvertriebs und der Veräußerung von unbebauten, nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken sowie der Vereinnahmung von Passiva-Positionen zurückzuführen. Der Verwaltungsaufwand inklusive Dienstleistungsergebnis hat sich im Vergleich zur Vorjahresplanung leicht erhöht. Wesentlich begründet wird dies durch die gestiegenen Personalkosten im Rahmen des unterjährigen Tarifabschlusses sowie der höheren Zuführung zu den Pensionsrückstellungen gegenüber der Prognose aus 2013.

Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr 2014 verlief für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH nach dem Rekordjahr 2013 erneut erfolgreich. Die gute Entwicklung konnte mit einem Ergebnis über Planniveau bestätigt werden.

CHANCEN UND RISIKEN

Risikomanagementsystem

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

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

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

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

Die Risikoberichterstattung wird geprägt durch einen vierteljährlichen Risikoreport. Ergebnisse der laufenden Risikoinventur aller Fachbereiche sowie das Projektreporting zu allen Einzelprojekten im Bauträgergeschäft sind integrativer Bestandteil dieses zentralen 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 2015 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 und 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 die Umnutzung von Bürogebäuden zu Eigentumswohnungen. Aufgrund von Alleinstellungsmerkmalen unserer Projekte bietet sich die Chance, uns positiv vom Wettbewerb abzuheben und uns weiter erfolgreich am Markt zu platzieren.

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

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

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

Über 60,0 % des deutschen Gebäudebestandes wurden vor der Einführung der EnEV/Wärmeschutzverordnung errichtet. Bis 2020 wird von einem Bedarf an altersgerechten Wohnungen von rd. 3,0 Mio Einheiten ausgegangen. Allein vor diesem Hintergrund wird die Bedeutung des Immobilienmanagements weiter steigen. Mit unserer jahrzehntelangen Erfahrung auf diesem Gebiet sind wir bestrebt, diese Herausforderungen des Marktes für uns zu nutzen.

Die positive Ausstattung unserer liquiden Mittel wird es uns auch im Geschäftsjahr 2015 ermöglichen, erfolgsversprechende Grundstücke zu erwerben.

Risiken

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

ERGEBNISRISIKEN

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

Ergebnisrisiken können vor allem aufgrund unvorhersehbarer Überschreitungen geplanter Kosten und Termine entstehen. Sie können darüber hinaus entstehen, wenn es in Zukunft nicht gelingt, 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 2015 besteht bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ein geringes Ergebnisrisiko. Das Gesamtergebnis wird im Wesentlichen vom Bauträgergeschäft bestimmt. Zur Erfüllung des Planergebnisses besteht ein ausreichend hohes Volumen an Wohnungsübergaben soweit die bestehenden Bauzeitenpläne eingehalten werden.

KONZENTRATIONSRISEN

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

Um Konzentrationsrisiken zu vermeiden, sind unsere Investitionen auf eine angemessene Streuung der Geschäftsaktivitäten in den Regionen Stuttgart/Ludwigsburg, München, Frankfurt am Main und Köln/Düsseldorf ausgerichtet.

Dieses ist auch im laufenden Geschäftsjahr gewährleistet, so dass 2015 ein geringes Konzentrationsrisiko besteht.

LIQUIDITÄTSRISEN

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

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

Risiken für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch unerwartete Veränderungen von Geld- und Kapitalmarktparametern können aufgrund der Kapitalstruktur, die maßgebend durch eine Finanzierung aus eigenen bzw. Mitteln der W&W-Gruppe geprägt ist, minimiert werden. Auf Basis der derzeitigen Vorausschau sind keine Liquiditätsengpässe für das Jahr 2015 zu erkennen.

REPUTATIONSRISEN

Reputationsrisiken sind drohende Imageschäden mit erheblichen negativen Folgen.

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

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

Gesamtbild der Risikolage

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

Zuletzt wieder verbesserte Konjunkturdaten führten dazu, dass die Bundesregierung ihre Wachstumsprognose für die deutsche Wirtschaft für das laufende Jahr auf nun 1,5 % angehoben hat. Ein ausgeprägter Rückgang der Energiepreise und die in den vergangenen Monaten erfolgte Abwertung des Euro sind die wichtigsten Gründe für diese erhöhte Zuversicht.

Diese freundliche konjunkturelle Entwicklung stellt für die W&W-Gruppe im laufenden Jahr weiterhin ein günstiges gesamtwirtschaftliches Umfeld bereit, da die robuste Entwicklung am Arbeitsmarkt zu höheren Zuwachsraten beim verfügbaren Einkommen der Privathaushalte führen dürfte. Der finanzielle Spielraum der privaten Haushalte sollte sich damit ausweiten. Auch die Aussichten für den Bausektor bleiben insgesamt freundlich. Der private Wohnungsbau wird weiter von historisch niedrigen Hypothekenzinsen und einem steigenden Interesse der Kapitalanleger profitieren.

AUSBLICK IM WOHNUNGSBAU

Der positive Trend im Wohnungsneubau wird sich 2015 voraussichtlich weiter fortsetzen. Das ifo Institut rechnet mit einem weiteren Anstieg bei den Wohnungsbauinvestitionen um 2,0 % auf 161,0 Mrd €. Die Fertigstellungen im Wohnungsneubau sollen nach der Prognose auf 266 000 Einheiten steigen, davon 233 000 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 3,0 % prognostiziert ist.

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

Die Änderungsdynamik in regulatorischer Hinsicht bleibt bestehen. Exemplarisch kann für das Jahr 2015 die geplante Novelle der Landesbauordnung Baden-Württemberg genannt werden.

Das GEWOS Institut erwartet für 2015 für den gesamten Immobilienmarkt wie im Vorjahr ein ungebremstes Umsatzwachstum von 6,0 %. Dieses Umsatzwachstum wird nach Prognose des Instituts jedoch insbesondere auf weiter steigende Preise zurückzuführen sein und weniger auf ein steigendes Transaktionsvolumen. Wie im Berichtsjahr wird der Preisanstieg auch 2015 durch die Konzentration der Nachfrage auf bestimmte Großstädte begründet sein, in denen die Angebotsausweitung durch Wohnungsneubau nicht schritthalten kann.

Profitieren werden die potenziellen Finanzierer auch von den niedrigen Zinsen für Hypothekarkredite, die im Berichtsjahr auf einen neuen historischen Tiefststand gefallen sind. Vor dem Hintergrund der noch nicht nachhaltig entschärften europäischen Staatschuldenkrise sowie der damit in Verbindung stehenden anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB werden sich die Investitionen in Immobilien voraussichtlich auch im Jahr 2015 weiter auf hohem Niveau bewegen.

BRANCHENENTWICKLUNG STADTENTWICKLUNG UND STADTERNEUERUNG

Zu den Zielsetzungen der neuen Bundesregierung gehören neben der energetischen Erneuerung von Gebäudebeständen der demografische Wandel und die Beteiligung der Öffentlichkeit. Durch die Festschreibung der 700,0 Mio € Städtebauförderungsmittel auch in den künftigen Haushaltsansätzen des Bundes ergibt sich hier für die Geschäftsfelder der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH eine planbare Mittelfristperspektive. Nicht planbar sind jedoch die Auswirkungen der aktuellen Flüchtlingswelle, die öffentliche Haushalte durch nicht geplante Mehrausgaben belasten.

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 Han-

deln, wobei die Finanzierbarkeit der Maßnahmen häufig zu Spannungsfeldern führt. Nicht zuletzt erschweren unterschiedliche, länderspezifische Verordnungen die einheitliche Prozessorganisation für bundesweit tätige Verwaltungsunternehmen.

Nach wie vor erwarten wir die vom Gesetzgeber beabsichtigten Änderungen im Mietrecht und Maklerrecht (Begrenzung der Mietanpassungsmöglichkeit bei Neuvermietung, Reduzierung der Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Modernisierung, wer bestellt, zahlt etc.). Aus heutiger Sicht bleibt noch offen, in welchem Umfang sich diese auf das Marktgeschehen auswirken werden. Die Digitalisierung der Geschäftswelt, die sich ändernden Kommunikationsformen (Beschleunigung), die steigende Erwartungshaltung der Kunden durch Nutzen des Internets (Informationen, Rechtsprechung, Beratungsforen) wirken sich erheblich auf den Innovationsdruck und auf die Prozessorganisation einer Verwaltungsorganisation und auf die Belastung des einzelnen Mitarbeiters aus.

Künftige Geschäftsentwicklung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

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 cou- ragiert in marktgängige Produkte umgesetzt werden sollen. In diesem Zusammenhang werden aktuell 17 neue Bauvorhaben in 2015 entwickelt. Die Grundstücke hierzu konnten bereits überwiegend gesichert werden. Unser Bauprogramm wird weitestgehend (in Bezug auf Verkaufsvolumen) aus Wohnungsbau im mittleren und gehobenen Preissegment an den Standorten unserer Geschäftsstellen und am Bodensee bestehen. Differenzierte Projekte mit unterschiedlichen Zielgruppen werden das Angebotsspektrum bestimmen.

Die Bautätigkeit und folglich die Auslastung der Unternehmer bewegt sich auf hohem Niveau. Die gestiegenen energetischen Anforderungen aus der EnEV 2014 haben einen weiteren Anstieg der Baukosten bewirkt. Tendenziell haben sich die Baukosten gegenüber dem Vorjahresniveau weiter erhöht. Insgesamt sind die Rahmenbedin-

gungen für das Bauträgersgeschäft insbesondere vor dem Hintergrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus weiter positiv. Durch unseren Ansatz des partnerschaftlichen Bauens mit Einbeziehung von Bauunternehmen bereits in den Planungsprozess konnten positive Erfahrungen in der Sicherung von Baukosten gemacht werden. Für das Bauprogramm 2015 bietet das partnerschaftliche Bauen damit eine positive Ausgangslage für die Realisierung der geplanten Projekte im vorgesehenen Kostenrahmen.

Vor diesem Hintergrund planen wir für das Jahr 2015 ein Neubauprogramm von 282 Einheiten, überwiegend im Geschosswohnungsbau. Der Grundstücksbestand für das Bauprogramm 2015 ist zu ca. 70,0 % (in Bezug auf die Anzahl der Grundstücke) gesichert. Für ca. 30,0 % liegen Zusagen vor. Die Grunderwerbe sind für das erste Halbjahr 2015 geplant. Die Grundstücksakquisition hat eine stabile Grundlage für das Bauprogramm der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH geschaffen. Der starke Wettbewerb um Bauplätze hält die Preise für Grundstücke weiter auf hohem Niveau 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 konsequent fortgeführt.

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 werden als umfassender Dienstleister für Städte und Gemeinden in allen Fragen des Städtebaus, der Stadtentwicklung und Stadterneuerung bereit stehen. Die energetische Erneuerung von Gebäudebeständen und entsprechenden Dienstleistungen rund um das Thema Energie- wende und Klimaschutz hat sich als Daueraufgabe etabliert. Gleiches gilt für die Themenstellungen des demografischen Wandels. Der Ausbau der Betreuung von bürgerschaftlichen Beteiligungsverfahren wird fortgesetzt. Darüber hinaus wollen wir die Beratung von Kommunen im Rahmen europäischer Förderprogramme als Alleinstellungsmerkmal der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH fortführen und durch neue Kooperationsmodelle ausbauen.

Der breit gefächerte und sehr oft langfristig angelegte Auftragsbestand lässt für das Unternehmen eine Absicherung im Bereich der städtebaulichen Dienstleistungen erwarten. Das Honorarvolumen im Segment Städttebauliche Dienstleistungen ist für das Prognosejahr 2015 gesichert.

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE DIENSTLEISTUNGEN

Die Verwaltung von Wohneigentum ist integrativer Teil unserer Geschäftstätigkeit. Das Hauptaugenmerk 2015 zur Stabilisierung und Sicherstellung der Kundenzufriedenheit liegt auf der Zielerreichung fristgemäßer Abrechnungen und Versammlungen. Weitere Innovationen im Systembetrieb der Software werden kurz- und langfristig umgesetzt bzw. sind geplant.

Die Vereinheitlichung der Arbeitsprozesse und die Verbesserung der Qualitätsstandards stehen auch zukünftig im Fokus. Verbunden mit dem vorhandenen Berichtswesen und einem engen Controllingssystem soll eine effiziente und kundenorientierte Steuerung der immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungsbereiche erreicht werden. Das organisatorische Lernen durch interaktive Wissensvermittlung aber auch weiterer Qualifizierungsmaßnahmen der Mitarbeiter werden diese Prozesse flankieren. Auf dieser Grundlage ist im Jahr 2015 die Ausrichtung des Bereichs neu zu bestimmen.

Als wesentliche Grundlage für diese Ausrichtung werden in der WEG-Verwaltung die Impulse aus dem vbw-Gutachten dienen. Im Zentrum werden Maßnahmen zur Optimierung des WEG-Portfolios stehen.

In der Mietverwaltung enden die Verträge für die konzerninterne Geschäftsbesorgung zum 31.12.2015. Die Neuverhandlung und Ausgestaltung dieser Verwaltungsprozesse wird ebenfalls wesentlicher Bestandteil der Neuausrichtung der immobilienwirtschaftlichen Dienstleistung bilden.

BEDEUTSAMSTE FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

LEISTUNGSINDIKATOR

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

Im Hinblick auf die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird für das Geschäftsjahr 2015 ein HGB-Ergebnis nach Steuern in Höhe von 3,5 Mio € (Vj. 3,6 Mio €) bei einer geplanten Eigenkapitalrendite in Höhe von 10,7 % 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 konstante Entwicklung des Verwaltungsaufwands inklusive Dienstleistungsergebnis im Vergleich zum Berichtsjahr. Zurückzuführen ist dies im Wesentlichen auf die Erhöhung der Personalkosten bedingt durch Gehaltssteigerungen, Tarifentwicklungen und Pensionslasten bei gleichzeitig reduziertem Sach- und Dienstleistungsaufwand.

Gesamtaussage zum künftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens

Gemäß der aktuellen Planung wird für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH für das Geschäftsjahr 2015 ein stabiles Ergebnis von 3,5 Mio € erwartet. Das Unternehmen wird über die nötigen Finanzmittel verfügen, um die im Geschäftsjahr 2015 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

Am 02. Januar 2015 hat die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH die Bauspardarlehen bei der Wüstenrot Bausparkasse AG mit einem Darlehen von der Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank in Höhe der Restschuld abgelöst.

Um weitere erfolgversprechende Grundstücke in den Ballungszentren erwerben zu können wurde am 01. März 2015 ein kurzfristiges Gesellschafterdarlehen in Höhe von 5,0 Mio € aufgenommen.

Bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung konnten bereits Immobilien im Wert von 29,2 Mio € am Markt veräußert werden.

Nach dem 31. Dezember 2014 sind keine weiteren für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH auswirkenden wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Jahresabschluss

BILANZ

AKTIVA

		31.12.2014	31.12.2013
	in €	in €	in Tsd €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00		1
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4 968 181,30		4 496
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	370 511,14		396
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	167 539,68		181
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	600,00		—
	5 506 832,12		5 073
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	905 243,84		905
	905 243,84		905
		6 412 076,96	5 979
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	12 047 210,38		12 150
2. Bauvorbereitungskosten	1 163 795,10		1 243
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	46 275 461,26		39 813
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	150 426,23		777
5. Unfertige Leistungen	4 524 710,59		7 379
6. Geleistete Anzahlungen	1 760 000,00		—
	65 921 603,56		61 362

PASSIVA

		31.12.2014	31.12.2013
	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	3 643 193,22		5 152
		36 414 160,96	37 923
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12 084 166,00		11 654
2. Steuerrückstellungen	1 196 023,77		2 050
3. Sonstige Rückstellungen	17 228 163,78		15 813
		30 508 353,55	29 517
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3 957 062,74		4 736
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	3 957 062,74		(1 421)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	—		682
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	—		(682)
3. Erhaltene Anzahlungen	22 117 449,44		20 864
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	22 117 449,44		(20 864)

AKTIVA FORTSETZUNG

		31.12.2014	31.12.2013
	in €	in €	in Tsd €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	45 748,90		18
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	– €		(–)
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3 731 149,05		3 492
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	– €		(–)
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1 540 230,49		2 067
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	– €		(–)
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	512 798,64		280
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	– €		(–)
5. Sonstige Vermögensgegenstände	967 708,23		1 429
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:	18 965,70 €		(30)
	6 797 635,31		7 286
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	20 525 233,16		28 049
		93 244 472,03	96 697
C. Rechnungsabgrenzungsposten		14 755,46	7
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		37 096,97	60
SUMME DER AKTIVA		99 708 401,42	102 743
Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch		358 145 771,76	347 598

PASSIVA FORTSETZUNG

		31.12.2014	31.12.2013
	in €	in €	in Tsd €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 467 247,61		3 006
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	1 467 247,61 €		(3 006)
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4 256 449,46		5 396
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	4 256 449,46 €		(1 396)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	987 677,66		619
Davon aus Steuern:	—		(—)
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	—		(—)
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	987 677,66 €		(619)
		32 785 886,91	35 303
SUMME DER PASSIVA		99 708 401,42	102 743
Treuhandverbindlichkeiten nach dem Baugesetzbuch		358 145 771,76	347 598
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		36 363 129,00	16 189
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(2 705 200,00)	(1 914)

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2014	2014	2013
	in €	in €	in Tsd €
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	743 617,83		795
b) Aus Verkauf von Grundstücken	51 521 241,77		67 281
c) Aus Betreuungstätigkeit	8 160 082,87		7 882
d) Aus anderen Leistungen	7 841 519,51		8 114
		68 266 461,98	84 072
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2 907 453,64		— 6 899
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	626 666,59		—
4. Sonstige betriebliche Erträge	5 442 586,59		5 994
		77 243 168,80	83 167
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	333 165,36		481
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	51 535 503,78		52 079
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5 103 341,68		7 609
		56 972 010,82	60 169
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7 351 935,76		7 054
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1 727 935,17		1 586
Davon für Altersversorgung	402 695,68 €		293
		9 079 870,93	8 640
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	161 065,08		159
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4 321 824,98		4 562
		70 534 771,81	73 530
ZWISCHENSUMME		6 708 396,99	9 637

	2014	2014	2013
	in €	in €	in Tsd €
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		—	1
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25 345,06	28
Davon aus verbundenen Unternehmen	3 549,26 €		12
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1 766 923,33	1 514
Davon an verbundene Unternehmen	483 948,60 €		527
Davon aus Aufzinsungen	1 282 974,73 €		951
12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		4 966 818,72	8 152
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1 270 523,94	2 969
14. Sonstige Steuern		53 101,56	31
15. JAHRESÜBERSCHUSS		3 643 193,22	5 152

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 03.04.2009 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 4,55 (Vj. 4,90) % 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 Jubiläumswendungen wurden mit dem nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB notwendigen Erfüllungsbetrag unter Verwendung der Heubeck-Richttafeln 2005 G, Zins 3,65 % p.a. mit der „projected unit credit“-Methode ermittelt. Fluktuation und künftige Gehaltssteigerungen wurden berücksichtigt.

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

Angaben zu Einzelposten der Bilanz

AKTIVA

Anlagevermögen

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

ANLAGESPIEGEL

	IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE				SACHANLAGEN	FINANZANLAGEN
	ENTGELTLICH ERWORBENE EDV- SOFTWARE	GRUNDSTÜCKE UND GRUND- STÜCKSGLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN	GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN	BETRIEBS- UND GESCHÄFTS- AUSSTATTUNG	GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IN BAU	ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN
<i>in €</i>						
Stand 1.1.2014						
<i>Anschaffungs- und Herstellungskosten</i>	902 714,93	6 428 795,21	1 303 710,43	816 269,76	—	905 243,84
Zugänge 2014	—	626 666,59	—	34 136,59	600,00	—
Abgänge 2014	—	142 223,67	—	28 961,68	—	—
Stand 31.12.2014						
<i>Anschaffungs- und Herstellungskosten</i>	902 714,93	6 913 238,13	1 303 710,43	821 444,67	600,00	905 243,84
Abschreibungen gesamt	902 713,93	1 945 056,83	933 199,29	653 904,99	—	—
Davon Abschreibungen (Zuschreibungen) lfd. Jahr	—	87 623,49	25 644,00	47 797,59	—	—
Davon kumulierte Abschreibungen auf Abgänge des laufenden Jahres	—	75 147,99	—	28 961,68	—	—
Buchwert 31.12.2014	1,00	4 968 181,30	370 511,14	167 539,68	600,00	905 243,84
Buchwert 31.12.2013	1,00	4 496 213,88	396 155,14	181 200,68	—	905 243,84

Im Berichtsjahr wurden drei Wohnungen sowie drei Tiefgaragenstellplätze in Höhe von 626 Tsd € ins Anlagevermögen übernommen.

Finanzanlagen

ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

	ANTEIL AM KAPITAL	EIGENKAPITAL	ERGEBNIS 2014
	in %	in Tsd €	in Tsd €
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg	100,00	1 887,7	145,9

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:

	2014	2013
in Tsd €		
Baubetreuungen	9,3	9,2
Stadterneuerungsmaßnahmen	1 026,2	1 184,8
Abgerechnete Erschließungen	504,7	872,7

FORDERUNGEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Bei den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind Forderungen in Höhe von 341 (Vj. 0) Tsd € gegenüber dem Gesellschafter enthalten.

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen:

	2014	2013
<i>in Tsd €</i>		
Steuerforderungen	522,1	38,6
Deckungskapital Versorgungszusagen	26,8	38,6
Inkassotätigkeit aus Erschließungsmaßnahmen	387,0	1 205,1

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 11 578 (Vj. 5 324) 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 85 Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der saldierungspflichtige Erfüllungsbetrag der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen beträgt zum 31. Dezember 2014 48 Tsd €. Es ergibt sich zum Stichtag ein aktivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von 37 Tsd €.

In der Gewinn – und Verlustrechnung wurde der Aufwand aus der Aufzinsung der Rückstellung für Altersteilzeit in Höhe von 4 Tsd € mit dem Zinsertrag aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von 1 Tsd € verrechnet.

PASSIVA**Rückstellungen****RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN**

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 12 084 (Vj. 11 654) Tsd € bestehen im Wesentlichen für Verpflichtungen aus Pensionszusagen.

Eine verpfändete Rückdeckungsversicherung wurde gem. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Rückstellungen für die Versorgungszuschüsse saldiert. Die Rückdeckungsversicherung hat nach der Bestätigung der Versicherung einen beizulegenden Zeitwert von 207 Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der Erfüllungsbetrag der Rückstellungen für Versorgungszuschüsse beträgt zum 31. Dezember 2014 252 Tsd €. Es verbleibt eine Rückstellung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 45 Tsd €. Der Zinsertrag aus der Rückdeckungsversicherung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 7 Tsd € wurde mit den Aufwendungen in Höhe von 11 Tsd € aus der Aufzinsung für die Rückstellung für Versorgungszuschüsse saldiert.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 17 228 (Vj. 15 813) 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:

	2014	2013
<i>in Tsd €</i>		
Personalarückstellungen	1 194,6	1 191,7
Gewährleistungsrückstellungen	3 103,1	3 112,9
Abwicklungsrückstellungen	9 999,0	9 700,8

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind von 35 303 Tsd € auf 32 786 Tsd € gesunken.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen in Höhe von 32 786 (Vj. 27 988) Tsd €.

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	2014	2013
<i>in Tsd €</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3 957,1	4 735,8
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	—	681,9
Erhaltene Anzahlungen	22 117,5	20 864,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 467,3	3 006,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4 256,5	5 396,0
Sonstige Verbindlichkeiten	987,7	619,0

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 3 957 (Vj. 4 736) Tsd €. Diese Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen gegenüber der Wüstenrot Bausparkasse AG. Sämtliche Bauspardarlehen sind durch Grundpfandrechte in Höhe von 6 414 Tsd € gesichert. Es bestehen keine 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 4 006 (Vj. 5 104) Tsd €. Die Verbindlichkeit resultiert aus einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 4 000 (Vj. 4 000) Tsd €.

Bilanzvermerke

Nachrichtlich sind Verbindlichkeiten und Forderungen aus Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch mit 358 146 (Vj. 347 598) Tsd € ausgewiesen, Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten sind in Höhe von 36 363 (Vj. 16 189) Tsd € ausgewiesen. Haftungsverhältnisse gegenüber Konzernunternehmen bestehen in Höhe von 2 705 (Vj. 1 914) 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 2014 noch rund 30 497 (Vj. 33 793) 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 WHS betragen 68 266 (Vj. 84 072) Tsd €.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2014	2013
in Tsd €		
Hausbewirtschaftung	743,6	794,5
Verkauf von Grundstücken	51 521,2	67 280,8
Betreuungstätigkeiten	8 160,1	7 881,8
Aus anderen Leistungen	7 841,5	8 114,5

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 5 443 Tsd € resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1 941 (Vj. 3 309) Tsd € sowie Erträgen aus erbrachten Dienstleistungen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 2 336 (Vj. 3 534) Tsd € enthalten.

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

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 1 271 (Vj. 2 969) Tsd € auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit resultieren im Wesentlichen aus Aufwendungen für die Gewerbesteuer des laufenden Berichtsjahres.

SONSTIGE ANGABEN

Konzernverhältnisse

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

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

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

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

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

ORGANE

Geschäftsführung

ALEXANDER HEINZMANN

Dipl.-Betriebswirt (BA)

Städtebau

Wohn- und Gewerbebau

MARCUS ZIEMER

Dipl.-Kaufmann

Unternehmenssteuerung

Immobilienmanagement

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte die Geschäftsführung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch die Geschäftsführer Herrn Heinzmann, Stuttgart, und Herrn Ziemer, Keltern. Sie sind bei der W&W AG angestellt und erhalten für ihre Geschäftsführertätigkeit von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH keine Vergütung.

Die Leistungen an frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen beliefen sich im Berichtsjahr auf 326 Tsd €.

Für laufende Pensionen und Anwartschaften aus Pensionen früherer Mitglieder des Geschäfts-führungsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen Rückstellungen in Höhe von 3 508 Tsd €.

Im Berichtszeitraum waren bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH 172 (Vj. 176) Personen, davon waren im Durchschnitt 39 (Vj.44) Aushilfen, Hauswarte und Auszubildende, beschäftigt. Ab diesem Berichtsjahr wird auf eine Aufteilung in kaufmännische sowie Technische Angestellte verzichtet.

VORSCHLAG ÜBER DIE ERGEBNISVERWENDUNG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den vollständigen Jahresüberschuss in Höhe von 3 643 193,22 €, das entspricht 47,69 % auf das gezeichnete Kapital, an die Gesellschafterin auszuschütten.

Ludwigsburg, 31. März 2015

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 2014 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, 21. April 2015

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Tschet
Wirtschaftsprüfer



Ruhbaum
Wirtschaftsprüferin

Zugehörigkeit zu Fachverbänden

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

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

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.

