



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

2019

Geschäftsbericht

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Kennzahlenübersicht

		2019	2018
Bilanzsumme	in Tsd €	298 864	239 614
Gezeichnetes Kapital	in Tsd €	7 640	7 640
Jahresüberschuss	in Tsd €	11 397	2 629
Umsatzerlöse	in Tsd €	40 060	65 845
Verwaltete Wohneinheiten/gewerbliche Wohneinheiten		8 712	9 217
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter		167	166

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Inhaltsverzeichnis

Organe	4
Lagebericht	5
Grundlagen des Unternehmens	5
Wirtschaftsbericht	6
Chancen und Risiken	10
Prognosebericht	12
Jahresabschluss	16
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang	21
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	29
Zugehörigkeit zu Fachverbänden	32
Anschriften	33

Geschäftsführung

Marcus Ziemer

Dipl. Kaufmann

Unternehmenssteuerung
Immobilienmanagement

Marc Bosch

Betriebswirt d.H.
(ab 10/2019)

Städtebau
Wohn- und Gewerbebau

Alexander Heinzmann

Dipl. Betriebswirt (BA)
(bis 08/2019)

Städtebau
Wohn- und Gewerbebau

Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH plant, baut und bewirtschaftet Lebens- und Arbeitsräume für Privatpersonen, Unternehmen, Städte und Gemeinden. Mit den Bereichen Wohn- und Gewerbebau, Städtebau, Projektmanagement und Immobilienmanagement bieten wir ein umfassendes Angebot zum Bau und Werterhalt entlang des Lebenszyklus von Immobilien.

Als Bauträger berücksichtigen wir die Wünsche unserer Kunden mit ansprechender Architektur, überlegten energetischen Lösungen und attraktiven Grundrissen. Wir schaffen Wohnqualität in wirtschaftlich starken Regionen und leisten einen Beitrag zur Entwicklung urbanen Lebens. Zu den wesentlichen externen Einflussfaktoren zählen hierbei das Zinsniveau, die Baupreisentwicklung, die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke sowie auch Generalunternehmer oder Handwerker.

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

Zunehmend gewinnt die Umsetzung von Bauvorhaben für private Baugemeinschaften an Bedeutung. Diese Leistung bietet das Projektmanagement an, die Grundstücke zur Bebauung vorbereitet und Bauvorhaben für Dritte realisiert.

Des Weiteren werden immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen erbracht. Dazu gehören unter anderem die Verwaltung von Wohn- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie die Verwaltung von Gewerbeinheiten und Mietwohnungen.

Die Geschichte der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH geht auf das zweitälteste Wüstenrot-Unterneh-

men 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, Bad Homburg, Hannover, Karlsruhe, Köln, Kornwestheim und München.

Am Stammsitz in Ludwigsburg ist die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH in allen Sparten tätig, an den Standorten Frankfurt am Main, Karlsruhe, Köln und München in den Sparten Wohn- und Gewerbebau und Immobilienmanagement. In der Geschäftsstelle Dresden befindet sich der Bereich Städtebau und Wohn- und Gewerbebau, in Bad Homburg der Wohn- und Gewerbebau, in Hannover das Immobilienmanagement und in Kornwestheim die Standortentwicklung W&W.

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 entwickelt und vermittelt die vier Bausteine moderner Vorsorge: Absicherung, Wohneigentum, Risikoschutz und Vermögensbildung. 1999 aus dem Zusammenschluss von Wüstenrot und der Württembergischen entstanden, verbindet der Konzern heute die Geschäftsfelder Wohnen, Versicherung und brandpool als gleichstarke Säulen.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die konjunkturelle Dynamik der deutschen Wirtschaft schwächte sich 2019 weiter ab. Nach Wachstumsraten von 2,5 % im Jahr 2017 und 1,5 % 2018 wurde 2019 gemäß vorläufiger Berechnungen nur noch ein BIP-Anstieg von 0,6 % erzielt. Zentrale Ursache für diesen Abschwung war ein anhaltender Produktionsrückgang im verarbeitenden Gewerbe. Die negativen Auswirkungen des Handelsstreits, insbesondere zwischen den USA und China, und gravierende Probleme in deutschen Schlüsselindustrien führten im Industriesektor zu einer Rezession. Deutlich freundlicher entwickelten sich hingegen der Dienstleistungsbereich und der Bausektor. Anhaltende Einkommenssteigerungen der Privathaushalte, basierend auf Beschäftigungs- und Lohnzuwächsen sowie ein sehr niedriges Zinsniveau sorgten im Konsum- und Immobiliensektor für positive Nachfrageimpulse. Dies verhinderte letztlich eine negative Entwicklung der Gesamtwirtschaft.

Branchenentwicklung Wohnungsbau

Im Jahr 2019 sind die Wohnungsbauinvestitionen nach Schätzung des ifo Instituts um 3 % auf 196 Mrd € angewachsen. Die Wohnungsfertigstellungen stiegen laut ifo um 6 %. Insgesamt wurden etwa 300.000 Wohnungen fertiggestellt, davon 265 000 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (+ 6 %). Die Fertigstellungszahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern stiegen um 2 % auf 105 000, die der Mehrfamilienhäuser um 9 % auf 160 000. Haupttreiber bei den Fertigstellungen war somit erneut der Mehrfamilienhausbau. Die sonstigen Wohnungsfertigstellungen (in bestehenden Gebäuden und in Nichtwohngebäuden) blieben auf Vorjahresniveau (rund 35.000).

Insgesamt entwickelte sich 2019 laut Prognose des GEWOS Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung der Markt für Wohnimmobilien positiv. Das Institut ermittelte trotz einer rückläufigen Anzahl an Transaktionen Umsatzzuwächse sowohl in allen Segmenten des Wohneigentumsmarkts, als auch bei Mehrfamilienhäusern. Der Umsatz erhöhte sich beim Wohnbauland um 6 %, bei Ein- und Zweifamilienhäusern um 4 %, bei Eigentumswohnungen um 5 % und bei Mehrfamilienhäusern um ebenfalls 5 %.

Die positiven Entwicklungen im Wohnungsbau und auf dem Bestandsmarkt schlagen sich in einem Zuwachs des Neugeschäftsvolumens in der privaten Wohnungsbaufinanzierung im Jahr 2019 um 9 % auf 263 Mrd € nieder. Ebenso trugen die gestiegenen Immobilienpreise zu dem Zuwachs bei.

Der Wohnungsknappheit stehen immer höhere Baupreise und knappe Kapazitäten für Bauleistungen gegenüber. So sind laut Statistischem Bundesamt die Auftragseingänge im November 14,2% über dem Vorjahresniveau. 2019 sind die Baupreise für Wohngebäude im Vergleich zu 2015 mit 15,7 % deutlich gestiegen. Der Anstieg im Februar mit 4,8 % gegenüber dem Vorjahresmonat, stellt die höchste Steigerung im Vorjahresvergleich seit zehn Jahren dar. Vor dem Hintergrund des hohen Stands der Auftragseingänge wird es damit immer schwieriger, geeignete Bauunternehmen mit freien Kapazitäten zu finden. Selbst langjährige Baupartner ziehen sich aus dem Bau-trägergeschäft mit Einzelkunden und Sonderwunschberatung zurück. Zusammenfassend kann festgestellt werden, neben einer positiven Entwicklung des Umsatzes auch die Baukosten weiter steigen.

Branchenentwicklung Stadtentwicklung und Stadterneuerung

Im Berichtsjahr 2019 standen der Städtebauförderung mit 790 Mio € für die Bundesprogramme und weiteren 200 Mio € aus dem Investitionspakt rund 1 Mrd € an Bundesmitteln zur Verfügung. Durch die Verstetigung der Mittelbereitstellung in den vergangenen 3 Jahren dokumentiert der Bund die Bedeutung der Städtebauförderung als Instrument zielgerichteter Erneuerungspolitik in den Städten und Gemeinden. Die Ankündigung, auch in 2020 wiederholt 1 Mrd € bereitzustellen, unterstreicht diesen Trend. Die bereitgestellten Städtebaufördermittel werden zudem durch weitere Fördermittel, z. B. für kommunale Infrastruktur oder durch KfW-Programme aufgestockt, um die Städte und Gemeinden in die Lage zu versetzen die Herausforderungen der Energiewende und des Wohnraumbedarfs zu meistern.

Bei der Stadtentwicklung in Baden-Württemberg bemängeln Kommunen – auch vor dem Hintergrund des dringend benötigten Wohnraums – das in den letzten Jahren gezeigte restriktive Festhalten an dem Grundsatz „Innen vor Außenentwicklung“. Diese Fokussierung hat dazu geführt, dass keine ausreichenden Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. In einer Reaktion der Landesregierung wurden die politischen Vorgaben bei der Ausweisung von Baugebieten in den Randlagen verändert. In Folge hat die Baulandentwicklung wieder an Fahrt aufgenommen. Aufgrund der langjährigen „Politik des Flächensparens“ ist ein Strategiewechsel im Rahmen von intensiven Beratungen mit den Städten und Gemeinden erforderlich. Insbesondere in den Ballungsräumen und entlang der Entwicklungachsen ist die Ausweisung von Neubauland dringend notwendig.

Branchenentwicklung Immobilienmanagement

Wie in den vergangenen Jahren zeigt sich für Deutschland bei anhaltend positiven wirtschaftlichen Parametern ein hoher Bedarf an Wohnraum. Die Prognosen deuten

darauf hin, dass sich an dieser Situation auch in den kommenden Jahren wenig ändern wird. Während in den ländlichen Gebieten in Mittel-, Nord- und Ostdeutschland durch die mehrheitlich sinkenden Bevölkerungszahlen der Bedarf ausreichend ist, hinkt die Neubautätigkeit in den Metropolregionen mangels Grundstücksangebot und verfügbaren Kapazitäten in der Bauwirtschaft dem Bedarf hinterher.

Das nach wie vor sehr niedrige Zinsniveau für Fremdkapital hat dazu beigetragen, dass die Nachfrage nach Wohneigentum ungebrochen ist. Wohninvestitionen haben im Vergleich zu anderen Geldanlageoptionen einen deutlichen Renditeabstand, sodass sich auch für institutionelle Anleger weiterhin ein interessanter Markt bietet. Beflügelt werden diese Trends durch einen stabilen Arbeitsmarkt sowie Einkommensentwicklungen und finanzielle Anreize, wie das Baukindergeld, welche private Haushalte motivierten in Immobilien, vorzugsweise Wohnimmobilien, zu investieren.

Knappes Angebot in den Ballungsräumen und eine hohe Nachfrage führen damit zwangsläufig zu steigenden Preisen und Mieten. Die Leerstandsraten sinken auf Tiefstände. Inwieweit Reformen des Mietrechts und staatliche Eingriffe, ohne Ausdehnung des Angebots, Abhilfe schaffen können, ist fraglich.

Wohnungs- und Baupolitik wird zu einer sozialen Frage. Entsprechende Relevanz entfaltet dies für eine professionelle Immobilienverwaltung, die verantwortlich Immobilienwerte betreut und managt. Institutionelle Investoren, Privatpersonen, aber auch die Politik formulieren steigende Anforderungen. Dies findet seinen Niederschlag in einer breiten gesellschaftlichen Diskussion um die Bewirtschaftung von Wohnraum. Immobilienmanagement gewinnt bei steigender Komplexität der Verwaltungsprozesse an Bedeutung.

Auf Basis dieser Entwicklungen haben eine Vielzahl von Verwaltungsunternehmen ihre Vergütungssätze angepasst. Die realisierten Preissteigerungen konnten im Berichtsjahr den durchschnittlichen Inflationsanstieg kompensieren, wodurch ein reales Wachstum erzielt wurde. Auch in der Mietverwaltung konnten reale Preissteigerungen erzielt werden.

Den guten bis steigenden Mieterträgen aus Bestandsportfolios und dem zunehmenden Bedeutungsgewinn der Verwaltungen steht insgesamt eine Diskrepanz zwischen steigendem Leistungsumfang sowie einem angemessenen Wachstum der Verwaltungsvergütung gegenüber.

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2019 verlief für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH überdurchschnittlich gut. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 11,4 Mio € konnte das höchste Ergebnis seit Bestehen des Unternehmens erreicht werden. Das Finanzergebnis war im Vergleich zum Vorjahr wesentlicher Treiber für das Ergebnis. Es ist

v. a. auf Zinserstattungen aufgrund eines BFH-Urteils aus dem Jahr 2018 zurückzuführen. Darüber hinaus konnten im Berichtsjahr strategische Maßnahmen ergriffen werden, um die Marktposition weiter zu sichern. Dabei wurde z. B. die Entwicklung der Investorenprojekte vorangebracht und der weitere Bau von Bestandsgebäuden zur Vermietung angestoßen. Darüber hinaus wurde das erste Neubauprojekt zur Vermietung angeboten und es erfolgte der erste Marktauftritt mit Dienstleistungen im Projektmanagement.

Wohn- und Gewerbebau

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hat im Jahr 2019 insgesamt 41 (Vj. 107) Wohneinheiten mit einem Volumen von 16,0 (Vj. 47,3) Mio € fertiggestellt und übergeben. Teilweise verschoben sich Übergaben in das Jahr 2020. Im Berichtsjahr wurden 36 (Vj. 53) Wohneinheiten für 11,5 (Vj. 31,7) Mio € notariell beurkundet. Darüber hinaus konnten entwickelte Flächen in Leverkusen mit einem Potenzial von 115 Wohneinheiten projektiert veräußert werden.

Im Jahr 2019 wurden 2 Bauvorhaben mit 79 Wohneinheiten begonnen, davon werden 50 Wohnungen in Offenburg für die eigene Vermietung in den Bestand übernommen.

Darüber hinaus befanden sich im Jahr 2019 59 Wohnungen zum Verkauf. Davon konnten 36 Einheiten beurkundet werden. Dies entspricht einer Quote von 61 % des Verkaufsprogramms 2019.

Der Vertrieb der Wohnungen und Einfamilienhäuser wurde über eigene Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, der Wüstenrot Immobilien GmbH sowie jeweils für das Bauvorhaben beauftragte Vertriebspartner dargestellt.

Zum Stichtag befanden sich Grundstücke im Wert von 139,0 (Vj. 140,5) Mio € im Eigentum der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH.

Projektmanagement

Mit dem professionellen Projektmanagement erweitert die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH seit 2018 ihr Produktportfolio. Ziel ist, die Nachfrage nach günstigem Wohneigentum durch das Projektmanagement zu bedienen. Von Seiten vieler Städte, Kommunen oder Gemeinden wird diese Form des gemeinschaftlichen Bauens gezielt mit der Vergabe von Baugrundstücken an Baugemeinschaften gefördert. In 2018 wurden die internen organisatorischen Strukturen geschaffen. Mit Bewerbungen in mehreren Projekten zur Bildung von Baugemeinschaften wurde im Jahr 2019 begonnen. In einem ersten Projekt wurde die WHS mit der Bildung einer Baugruppe beauftragt.

Städtebau

Stadtentwicklung/Stadterneuerung

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist der kompetente Partner von Städten und Gemeinden zur städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung bestehender Gebiete. Diese strukturelle Aufgabe steht dauerhaft im Mittelpunkt der kommunalen Anforderungen an die Stadtentwicklung.

Im Rahmen dessen erfüllen wir uneingeschränkt die Voraussetzungen des § 158 Baugesetzbuch (BauGB) als Sanierungsträger.

Im Berichtsjahr haben wir insgesamt 172 (Vj. 189) städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in den Programmen der städtebaulichen Erneuerung für 106 (Vj. 111) Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg und Sachsen bearbeitet.

Bodenordnung und Erschließung

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

Im Berichtsjahr bearbeiteten wir 18 Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen in insgesamt 9 Städten und Gemeinden (Vj. 13 Bodenordnungen und Erschließungen in 9 Kommunen) im Rahmen freiwilliger und gesetzlicher Umlenums zur Gewinnung von Wohnbauland, aber auch für Gewerbe- und Mischgebiete.

Projektentwicklung/-steuerung

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH zielt mit ihren Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsmaßnahmen auf eine vollumfängliche Betreuung von Kommunen und privaten Grundstückseigentümern ab. Im Zuge dessen begleitet die WHS Immobilienprojekte als Dienstleister von der ersten Idee über die gesamte Entwicklung bis zur Betreuung der Vergabe an einen Investor und übernimmt bei Bedarf auch die Projektsteuerung bis zur Fertigstellung. Im Städtebau wurden im Berichtsjahr die Realisierung eines Bürostandorts für einen öffentlichen Auftraggeber sowie drei weitere Projekte begleitet.

Die WHS erstellt Entwicklungskonzepte für Städte und Gemeinden. Dabei erfolgt neben der Bürgerbeteiligung im Rahmen von Workshops auch zunehmend eine digitale Beteiligung über das 2019 eingeführte Dialogportal der WHS. Im Berichtsjahr wurden 19 Stadtentwicklungskonzepte bearbeitet.

Standortentwicklung W&W

Die Errichtung des 1. Bauabschnitts erfolgte in vorgegebenem Zeit- und Budgetrahmen. Es wurden zwei Bürogebäude mit rund 1 200 Arbeitsplätzen, ein Bistro, ver-

schiedene Tagungs- und Schulungsräume sowie zwei Parkhäuser geschaffen und an den Eigentümer zur Nutzung übergeben.

Der Abbruch des Kornwestheimer Areals wurde im Mai 2019 abgeschlossen und das Grundstück an die ARGE Campus 2. Bauabschnitt übergeben. Seither läuft die Erstellung des 2. Bauabschnitts, der aus fünf weiteren Bürogebäuden mit rund 2 800 Arbeitsplätzen besteht. Neben den Büroarbeitsplätzen werden Sonderflächen wie eine Großkantine, ein Tagungszentrum oder eine Betriebsarztpraxis erstellt. Die Gesamtprojektleitung obliegt der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH. Auch die Entwicklung der frei werdenden Flächen auf Ludwigsburger Gemarkung wird durch die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH gesteuert, ein Wettbewerbsverfahren ist in Vorbereitung, derzeit läuft die Abstimmung mit der Standortkommune.

Immobilienmanagement

Zum Ende des Berichtsjahrs verwalteten wir insgesamt 8 712 (Vj. 9 217) Wohn- und Gewerbeeinheiten. Auf die Wohnungseigentums- und Mietsonderverwaltung entfallen 4 692 (Vj. 5 060), auf den Eigenbestand 89 (Vj. 91) und auf die Mietverwaltung 3 931 (Vj. 4 066) Wohn- und Gewebeeinheiten.

Aufgrund der strategischen Neuausrichtung der Wohnungseigentumsverwaltung wurde der zu verwaltende Bestand aktiv reduziert. So wird sich auch in den kommenden beiden Jahren der Bestand weiter verringern.

Im Hinblick auf das Bauvorhaben „Garten Eben“ in Landau (Rheinland-Pfalz) wurde die Vermietungsphase der Wohneinheiten und PKW-Stellplätze gestartet. In den kommenden Jahren wird unseren Wohnungs- und Häuserbestand weiter leicht anwachsen. Geplant sind Projekte in ausgewählten Lagen und Standorten in Baden-Württemberg. In Ludwigsburg, im Gebiet Muldenacker, entstehen zwei Gebäude mit insgesamt 42 Mietwohnungen und einer verbindenden Tiefgarage mit 42 Pkw-Stellplätzen. Die Fertigstellung ist bis Mitte des Jahres 2020 geplant. Darüber hinaus sind Projekte in Kornwestheim, Offenburg und Karlsruhe neu in der Realisierung. In den Projekten werden teilweise neben freifinanzierten auch öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Damit leisten wir unseren Beitrag zum Angebot von preisgünstigem Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten.

Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH war im Berichtsjahr stabil. Der geplante Jahresüberschuss wurde deutlich übertroffen. Wichtigste Werttreiber für das Unternehmen waren im Wirtschaftsjahr das Finanzergebnis sowie Volumen und Marge im Wohn- und Gewerbebau. Diese Werttreiber beeinflussen die Umsätze und das Ergebnis grundsätzlich nicht linear, sondern in Abhängigkeit von Einzelereignissen bzw. erst mit der Übergabe der zugrundeliegenden Objekte. Zum

Stichtag verkaufte, aber nicht übergebene Einheiten, die sich im Bau befinden, wirken sich insbesondere auf die Positionen Grundstücke mit unfertigen Bauten wie auch Verbindlichkeiten aus erhaltener Anzahlungen aus.

Bedeutendste finanzielle Leistungsindikatoren

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hat den Jahresüberschuss (HGB), den ROE nach Steuern (After-tax Return on Equity) und das potenzielle Projektvolumen von Grundstücken im Umlaufvermögen, die sich noch nicht im Bau befinden, als bedeutendste finanzielle Leistungsindikatoren definiert. Der ROE nach Steuern berechnet sich, indem der Jahresüberschuss durch das jahresdurchschnittlich eingesetzte Eigenkapital dividiert wird.

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

Leistungsindikator		
	Ist 2018	Ist 2019
Jahresüberschuss (HGB)	2,6 Mio €	11,4 Mio €
ROE nach Steuern (HGB)	3,7 %	11,2 %
Potenzielles Projektvolumen unbebauter Grundstücke	465,8 Mio €	477,7 Mio €

Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens ist stabil. Das Jahresergebnis der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist mit 11,4 (Vj. 2,6) Mio € im Berichtsjahr überdurchschnittlich, bezogen auf das vergangene Jahrzehnt.

Die Umsatzerlöse liegen bei 40,1 (Vj. 65,8) Mio €. Der Rückgang der Umsatzerlöse ist auf die geringeren Übergaben aus dem Bauträgergeschäft zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH bestehen aus den Umsätzen aus Wohnungsübergaben inklusive projektierten Grundstücksverkäufen in Höhe von 26,8 (Vj. 51,9) Mio € sowie 13,3 (Vj. 13,9) Mio € aus den sonstigen Dienstleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind 2019 mit 10,4 (Vj. 3,9) Mio € im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund einer Auflösung von nicht angeforderten Verbindlichkeiten gestiegen.

Der Personalaufwand liegt bei 10,6 (Vj. 9,8) Mio €. Der gestiegene Gehaltsaufwand ist im Wesentlichen auf die höhere Anzahl an Mitarbeitern zurückzuführen. Im Jahr 2019 waren im Durchschnitt 167 (Vj. 166) Personen, 145,3 (Vj. 141,0) nach Arbeitskapazitäten, beschäftigt. Darin enthalten sind auch die im Schnitt 21 (Vj. 23) Servicekräfte der Hausbewirtschaftung (inklusive Aushilfen und Praktikanten), welche 14,0 (Vj. 15,1) nach Arbeitskapazitäten ausmachen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von 4,6 Mio € auf 8,1 Mio € angestiegen. Der Anstieg der Aufwendungen ist im Wesentlichen auf Einzelwertberichtigungen von Verträgen mit Erwerbern zurückzuführen.

Das Finanzergebnis ist von -1,8 Mio € auf 16,7 Mio € angestiegen. Ursache hierfür sind v. a. Zinserstattungen i. H. v. 19 Mio € aufgrund eines BFH-Urteils aus dem Jahr 2018.

Vermögenslage

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet. Bei der Bilanzsumme von 298,9 Mio € und einem Eigenkapital von 106,4 Mio € beträgt die Eigenkapitalquote 35,6 %. Die Eigenkapitalrentabilität (ROE) ist mit 11,2 (Vj. 3,7) % nach Steuern aufgrund des stark über Vorjahr liegenden Ergebnisses im Jahr 2019 angestiegen.

Im Berichtsjahr wurden im Rahmen der Neuordnung des Eigenbestandsportfolios zwei Wohnungen mit einem Wert von 0,2 Mio € aus dem Anlagevermögen veräußert. Die Ausrichtung mit dem Aufbau von Eigenbeständen konnte im Berichtsjahr erfolgreich fortgeführt werden. Es befinden sich aktuell fünf Projekte mit 40,9 (Vj. 14,3) Mio € unter Anlagen im Bau für das eigene Vermietungsportfolio.

Das Umlaufvermögen besteht überwiegend aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten. Durch die erfolgreichen Grundstücksakquisitionen sind die Vorräte um 11,8 Mio € auf 207,0 Mio € angestiegen. Davon sind 139,0 (Vj. 140,5) Mio € Grundstücke ohne Bauten und 48,7 (Vj. 42,5) Mio € Grundstücke mit unfertigen Bauten. Im Berichtsjahr mussten zwei Grundstücke aufgrund des Prinzips der verlustfreien Bewertung abgeschrieben werden.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind um 3,1 Mio € auf 15,5 Mio € gesunken. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Einzelwertberichtigung von Forderungen aus Grundstücksverkäufen. Die Forderungen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH setzen sich im Wesentlichen aus Forderungen der letzten Kaufpreisrate gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gegenüber Privatpersonen sowie aus Forderungen aus dem Dienstleistungsbereich an Gemeinden und Konzernunternehmen zusammen.

Die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen sind um 16,4 Mio € auf 43,2 Mio € gestiegen. Die Steigerung spiegelt die Situation wider, dass mehrere Bauvorhaben kurz vor der Fertigstellung und Übergabe stehen.

Finanzlage

Die Finanzlage des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2019 stets stabil. Die Bankguthaben haben sich von 2,5 Mio € auf 26,7 Mio € erhöht. Darlehen bestanden im Berichtsjahr in Höhe von 8,0 Mio € bei der Wüstenrot BauSparkasse AG sowie 60,0 Mio € bei der W&W AG.

Für die mit dem Bau begonnenen Bestandsobjekte in Landau und Ludwigsburg wurden konzerninternen Darlehen in Höhe von insgesamt 15,7 Mio € abgeschlossen sowie öffentliche Fördergelder beantragt. Der Abruf der konzerninternen Darlehen belief sich im Jahr 2019 auf 10,6 Mio €.

Aktuell für den Verkauf bestimmte Bauvorhaben werden im Wesentlichen aus Eigenmitteln, bestehenden Kreditlinien und gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) fälligen Kaufpreistraten finanziert. Die erhaltenen Anzahlungen betragen zum Bilanzstichtag 43,2 Mio €. Für die begonnenen Bauvorhaben einschließlich abgeschlossener, aber noch nicht zu bilanzierender Grunderwerbe, nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2019, sind bereits rund 149,5 Mio € an Leistungen beauftragt.

Im Geschäftsjahr 2019 hatte die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH verfügbare Kreditlinien in Höhe von 45,0 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 Liquiditätssituation der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH im Geschäftsjahr gut und die Finanzierung jederzeit gesichert war.

Vergleich der Ertragslage mit der Prognose 2018

Leistungsindikator		
	Plan 2019 (aus 2018)	Ist 2019
Jahresüberschuss (HGB)	3,5 Mio €	11,4 Mio €
ROE nach Steuern (HGB)	3,6 %	11,2 %
Potenzielles Projektvolumen unbebauter Grundstücke	294,3 Mio €	477,7 Mio €

Mit einem Jahresüberschuss 2019 in Höhe von 11,4 Mio € nach HGB übertrifft die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH deutlich das Niveau des im Herbst 2018 geplanten Wertes. Analog ist der ROE nach Steuern mit 11,2 % höher als der Plan-ROE mit 3,6 %. Das potenzielle Projektvolumen unbebauter Grundstücke liegt mit 477,7 Mio € über dem geplanten Wert von 294,3 Mio €.

Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr 2019 verlief für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH erneut erfolgreich. Es konnte der höchste Jahresüberschuss seit Gründung des Unternehmens erzielt werden. Das Kerngeschäft ist weiterhin wichtigster Ertragsbringer für die Zukunft. Weitere strategische Maßnahmen zur Stärkung und zum Ausbau des Kerngeschäfts befinden sich u. a. mit der Entwicklung von Investorenprojekten und dem Ausbau des Vermietungsportfolios in der Umsetzung. Mit den gewonnenen Erfahrungen und genutzten Synergien in den Geschäftsfeldern, wie der Investorenprojekte oder Projektmanagement, wird das Kerngeschäft ergänzt und diversifiziert. Strategisch kann so auf dem Erfolg der Vergangenheit aufgebaut und das Portfolio rund um das Leistungsspektrum „Wohnen“ komplettiert 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 in der Verantwortung der Geschäftsführung liegende Risikomanagement neben den bestehenden gesetzlichen Regelungen insbesondere an den innerhalb der W&W-Gruppe definierten Systemen und Methoden. Bestandteile des Risikomanagements sind unsere Risikostrategie, 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. Darüber hinaus nimmt die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH seit 2018 am Compliance-Regelkreislauf des Konzerns teil.

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 und basieren auf den organisatorischen Regelungen der Group Risk Policy.

Die Risikoberichterstattung wird geprägt durch vierteljährliche Risikoreports und jährliche Risikoinventuren. Ergebnisse aus dem gesamten Reporting aller Fachbereiche sind integrativer Bestandteil dieser zentralen Instrumente. Sie flankieren die Einschätzung der Risikopositionen und die Steuerung des Unternehmens.

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.

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 die wesentlichen 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.

Chancen: Stabilisierung unserer Marktposition

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich auch in der aktuellen Situation weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich nach wie vor auf einem äußerst niedrigen Niveau. Immobilien mit regelmäßigen Mieteinnahmen sind auch vor dem Hintergrund des aktuellen Zinsniveaus eine interessante Investitionsalternative. Der Markt für Wohnimmobilien wird auch im Geschäftsjahr 2020 von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen profitieren. Die sehr niedrigen Hypothekenzinsen sind weiterhin eine gute Ausgangslage für den Erwerb von Wohneigentum.

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

Aufgrund der vielfältig einsetzbaren Städtebauförderungsmaßnahmen reagiert die Politik auch weiterhin auf sämtliche Aufgabenstellungen, die durch gesellschaftliche Prozesse ausgelöst werden. Aktuell stehen z. B. die Schaffung von Wohnraum, die energetische Erneuerung von Gebäudebeständen, die Bewältigung des demografischen Wandels und eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit im Fokus, die den Einsatz der Bundes- und Landesmittel in den kommenden Jahren im Wesentlichen prägen werden. 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 Aufträge zu generieren.

Die dazu notwendigen Fördermittel stellen EU, Bund und Länder derzeit auf hohem Niveau zur Verfügung. Um trotzdem möglichen Schwankungen in der jeweiligen Programmausstattung entgegen zu wirken, hat sich die Abteilung 'Städtebauliche Dienstleistungen' 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.

Wir sind als Dienstleister im Bereich Städtebau und Stadtentwicklung in Baden-Württemberg und Sachsen fest verankert, verfügen über einen hohen Bekanntheitsgrad und breite Netzwerke. Mit den Themengebieten rund um die Ausarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten, Wohnraumschaffung, Energiewende und Klimaschutz wie auch die Begleitung beim Ausbau zur „Smart City“ stoßen wir auf reges Interesse. Diese Marktvorteile werden wir weiter nutzen.

Das anvisierte Ziel der Bundesregierung ist es, bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu realisieren. Daneben besteht im Jahr 2030 ein prognostizierter Bedarf an altersgerechten Wohnungen von rund 2,9 Mio Einheiten. Allein vor diesem Hintergrund wird die Bedeutung des Immobilienmanagements weiter steigen. Die jahrzehntelange Erfahrung auf dem Gebiet der Gebäudeerstellung, Verwaltung und Bewirtschaftung bietet Chancen, diese Herausforderungen des Marktes für uns zu nutzen.

Die Erweiterung der Teilsparte Hausbewirtschaftung ermöglicht der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH u. a. zukünftig auch an Grundstücksvergabeverfahren der öffentlichen Hand teilzunehmen, bei denen Teile in den Eigenbestand überführt werden müssen. Zusätzlich wird die Ertragslage der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch die Vermietung des Eigenbestandes gefestigt. Gleiches gilt für die Entwicklung von Investorenprojekten sowie der Sparte „Projektmanagement“.

Die positive Ausstattung unserer liquiden Mittel wird es uns auch im Geschäftsjahr 2020 ermöglichen, erfolgversprechende Grundstücke zu erwerben.

Risiken

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

Die wesentlichen Risiken der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH und deren Einstufung bezüglich der Schadenhöhe und -wahrscheinlichkeit sind in folgender Darstellung aufgezeigt:

Risikoart	Einstufung
Ergebnisrisiken	Hoch
Personalrisiken	Mittel
Konzentrationsrisiken	Gering
Liquiditätsrisiken	Gering
Reputationsrisiken	Gering

Ergebnisrisiken

Bei Ergebnisrisiken besteht die Gefahr, dass Verluste entstehen bzw. die geplanten Ergebnisse nicht realisiert werden können. Keine oder eine unzureichende Gewinnausschüttung an den W&W-Konzern sowie fehlende Mittel für Investitionen sind die Folge. Unsere Investitionen sind darauf ausgerichtet, kurzfristig baureife Grundstücke sowie Grundstücke mit Entwicklungspotenzial für den Verkauf oder den Eigenbestandsaufbau zu erwerben. Ergebnisrisiken entstehen, wenn es in Zukunft nicht gelingt, entsprechende Grundstücke zu akquirieren, um zukünftige Bauprogramme, und letztlich die Wirtschaftsplanungen erfüllen zu können. Im Vorfeld erstellte Marktanalysen lassen hierbei erkennen, inwieweit Risiken mit beabsichtigten Investitionen verbunden sind. Besonders das Risiko dynamisch steigender Baupreise steht dabei im Fokus. Zur Minderung der daraus resultierenden Ergebnisrisiken ist insbesondere die frühzeitige Fixierung der Baukosten und Synchronisation mit der Vertriebsseite nötig. Darüber hinaus ermöglichen unsere Controllinginstrumente eine frühzeitige Identifikation von Ergebnisrisiken.

Für das Jahr 2020 wird ein deutlich niedrigerer Jahresüberschuss nach HGB ggü. 2019 prognostiziert. Dies ist auf den Sondereffekt aus der Zinserstattung durch ein BFH-Urteil im Jahr 2019 und die prognostizierten Provisionszahlungen aus bebauten Grundstücksverkäufen zurückzuführen, die durch geschlossene Kaufverträge für Planungs- und Ertragsicherheit in den Folgejahren sorgen. Eine höhere Anzahl von Übergaben im Bauträgerbereich, projektierte Grundstücksverkäufe und zusätzliche Mieteinnahmen durch die Fertigstellung von Eigenbestandsprojekten mildern den Rückgang ab. Als Ergebnisrisiko für 2020 sind i. W. geplante Verkäufe und Übergaben von projektierten Verkäufen zu sehen. Durch die Corona-Krise könnte es zu Verzögerungen am Bau und bei Übergaben kommen.

Das Gesamtergebnis wird im Wesentlichen vom Bauträgergeschäft bestimmt. Zur Erfüllung des Planergebnisses besteht ein ausreichend hohes Volumen an Wohnungsübergaben sowie an werthaltigen, zum Verkauf bestimmten Projektentwicklungen. Den indirekten Effekten der Corona-Krise auf die Konjunktur und die Kapitalmärkte kann sich auch die WHS nicht entziehen. Dementsprechend kann die Corona-Krise in Abhängigkeit von der künftigen Entwicklung auch einen Ergebnisrückgang und eine Verschlechterung der Finanz-, Vermögens- und Risikolage nach sich ziehen, insbesondere für den Fall, dass die Corona-Krise länger anhält. Bedingt durch die Corona-Krise und die damit einhergehenden Unsicherheiten über die weitere Entwicklung ist für das Jahr 2020 davon auszugehen, dass die WHS im Bereich des Marktpreisrisikos deutlich erhöhten Risiken ausgesetzt sein wird.

Personalrisiken

Personalrisiken können in quantitativer und qualitativer Form vorliegen und sich in Kapazitätsengpässen niederschlagen, die sich negativ auf die Arbeitsqualität auswirken.

Im Berichtsjahr hat sich der Mangel an Fachkräften weiter fortgeführt, sodass für ausgeschriebene Stellen teilweise keine Besetzung stattfinden konnte. Um dem entgegen zu wirken hat die WHS deshalb die eigene Ausbildungstätigkeit weiter intensiviert. Weiterhin wurden verschiedene Arbeitspakete zur Verbesserung der Arbeitgeberattraktivität erarbeitet.

Zudem könnte es durch Mitarbeiterausfälle zu operativen Risiken in den Geschäftsprozessen kommen. Für die geschäftskritischen Prozesse würden diese durch das Business Continuity Management der W&W AG gemindert. Beeinträchtigungen können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Konzentrationsrisiken

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

Um Konzentrationsrisiken zu vermeiden, sind unsere Investitionen auf eine angemessene Streuung der Geschäftsaktivitäten in den Ballungsräumen Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz ausgerichtet. Lediglich in Hessen besteht 2019 ein Konzentrationsrisiko durch die Projekte in Bad Homburg und Darmstadt. Dieses wird jedoch durch die Vermarktung an unterschiedliche Zielgruppen minimiert.

Liquiditätsrisiken

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

Die Sicherstellung unserer Zahlungsverpflichtung hat oberste Priorität. Um auch in Zukunft Liquiditätsrisiken zu vermeiden 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- als auch Worst-Case-Szenarien betrachtet.

Risiken für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch unerwartete Veränderungen von Geld- und Kapitalmarktparametern ergeben sich aufgrund der Finanzierung über externe Partner. Diese werden in Bezug auf den Eigenbestand jedoch durch den Abschluss von Verträgen

mit langfristigen Laufzeiten und langfristiger Zinsbindung bei hoher Tilgung innerhalb der Laufzeit reduziert. Zinsschwankungen in Bezug auf kurzfristige Projektfinanzierungen sind durch einen Finanzierungsmix aus Eigenkapital, konzerninterner sowie externer Finanzierungspartner gemindert.

Auf Basis der derzeitigen Vorausschau sowie geplanter Finanzierungsmaßnahmen sind keine Liquiditätsengpässe für das Jahr 2020 zu erwarten. Bedingt durch die Corona-Krise und die damit einhergehenden Unsicherheiten über die weitere Entwicklung ist für das Jahr 2020 davon auszugehen, dass die WHS im Bereich des Liquiditätsrisikos erhöhten Risiken ausgesetzt sein wird (vgl. die Ausführungen im Abschnitt „Ergebnisrisiken“).

Reputationsrisiken

Reputationsrisiken sind drohende Imageschäden mit erheblichen negativen Folgen.

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

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

Gesamtbild der Risikolage

Ein Ergebnisrisiko für das Jahr 2020 besteht, wenn es zu Bauzeitenverzögerungen in den Bauträgerprojekten und Grundstücksverkäufen kommt und die Übergaben nicht mehr im Jahr 2020 stattfinden können. Auch im weiteren Jahresverlauf 2020 bestehen sehr hohe Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Finanzmärkte und es ist ein spürbarer Einbruch des Wirtschaftswachstums zu befürchten. Zu erwartende Gegensteuerungsmaßnahmen der Regierungen und Zentralbanken können gegebenenfalls entlastend wirken. Aus diesen Entwicklungen heraus ist zu erwarten, dass die WHS im Verlauf des Jahres 2020 deutlich höheren Risiken ausgesetzt sein wird, insbesondere für den Fall, dass die Corona-Krise länger anhält. Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag keine wesentlichen Risiken.

Aus heutiger Sicht zeichnen sich auch für die Zukunft keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken ab.

Prognosebericht

Erwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Prognose

Die konjunkturellen Aussichten für das Jahr 2020 haben sich für die EWU und Deutschland im Zuge der Corona-Epidemie massiv eingetrübt. Die Verunsicherung der Unternehmen und der Verbraucher sowie weitreichende Maßnahmen der Politik zur Eindämmung der Virusausbreitung schränken inzwischen das öffentliche und das Wirtschaftsleben deutlich ein. Einzelne Branchen, z.B. Touristik und Luftfahrt, haben den Geschäftsbetrieb nahezu vollständig eingestellt. Im Ergebnis ist bereits heute abzusehen, dass die deutsche Wirtschaft im ersten Halbjahr 2020 eine Rezession, d.h. mindestens zwei Quartale mit negativen Wachstumsraten, durchlaufen wird. Für den Gesamtjahresausblick ist die weitere Entwicklung der Corona-Epidemie entscheidend. Gelingt eine zeitnahe Eindämmung der Virusausbreitung, ähnlich wie sie sich derzeit im Ursprungsland China abzeichnet, besteht die Chance auf eine rasche Erholung der deutschen Wirtschaft im zweiten Halbjahr. Nachholeffekte, fiskalpolitische Stützungsmaßnahmen und die erneut gelockerte Geldpolitik könnten dann sogar für überdurchschnittliche Wachstumsraten sorgen.

Ausblick im Wohnungsbau

Der positive Trend im Wohnungsneubau wird sich 2020 voraussichtlich weiter fortsetzen. Das ifo Institut rechnet mit Wohnungsbauinvestitionen auf gleichbleibend hohem Niveau (196 Mrd €). Die Fertigstellungen im Wohnungsbau sollen auf 305.000 Einheiten ansteigen (+2 %), davon 270.000 in neu errichteten Wohngebäuden (+ 2 %). Die Steigerung in neu errichteten Wohngebäuden wird ausschließlich vom Bau neuer Mehrfamilienhäuser (+ 6 %) getragen, während für Ein- und Zweifamilienhäuser weniger Fertigstellungen (100.000 Einheiten) erwartet werden.

Laut einer Studie des IW Köln werden zwischen 2016 und 2020 jährlich rund 342.000 Neubauwohnungen zur Bedarfsdeckung benötigt. Andere Institute gehen zum Teil von einem noch höheren Bedarf aus. Im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2018 wurden tatsächlich jedoch nur durchschnittlich 283.000 Wohnungen fertiggestellt. Somit lagen die Fertigstellungen in den letzten Jahren bundesweit um mindestens ein Fünftel unter Bedarf. In den Top-7-Städten, aber ebenso in den kreisfreien Großstädten insgesamt liegt die aktuelle Wohnungsbaulücke gemäß der Studie des IW Köln sogar bei rund 30 % (gegenüber Sonstige Kreise: 10 %). Das ifo-Institut prognostiziert für 2020 mit 305.000 Wohneinheiten ein Fertigungsniveau, das weiterhin deutlich unter dem bundesweiten Bedarf liegt.

Einer höheren Dynamik des Wohnungsbaus stehen angebotsseitige Beschränkungen, z. B. beim Bauland, den Bauleistungen, Facharbeitern oder Planungs- und Genehmigungsverfahren, entgegen. Anhand der Zahlen wird deutlich, dass der Nachfrageüberhang insgesamt fortbestehen wird, in besonderem Maße in den Großstädten. Im Ergebnis, sowie bedingt durch die anhaltend niedrigen Zinsen, werden die Immobilienpreise insbesondere in den Großstädten weiter steigen. Ein weiterer Treiber sind die real steigenden Baupreise, für die ihrerseits die hohen bauordnungsrechtlichen Anforderungen, aber auch fehlende Kapazitäten in der Bauwirtschaft ursächlich sind. Für die energetischen Anforderungen gibt die Gebäude-richtlinie der EU mit dem ab 2021 vorgegebenen Niedrigstenergie-Standard den weiteren Entwicklungspfad vor.

Vor dem Hintergrund der weiterhin im Wesentlichen unbewältigten europäischen Staatsschuldenkrise bleibt das ausgeprägte Interesse aus dem In- und Ausland an Immobilieninvestments in Deutschland bestehen. Die Europäische Zentralbank (EZB) wird ihre ebenfalls mit der Staatsschuldenkrise in Verbindung stehende Niedrigzinspolitik mittelfristig voraussichtlich weiter aufrechterhalten, auch angesichts des sich verfestigenden globalen Niedrigzinsumfelds. Schritte hin zu einer Zinsnormalisierung im Euroraum, die im Berichtsjahr während eines kurzen Zeitfensters möglich schienen, sind vor diesem Hintergrund bis auf weiteres nicht zu erwarten, auch in Anbetracht einer für den EU-Raum prognostizierten Inflationsrate, die 2020 mit 1,5 % unter dem erklärten Ziel von unter, aber nahe 2 % liegen soll.

Branchenentwicklung Stadtentwicklung und Stadterneuerung

Zu den Hauptzielsetzungen des Bundes im Bereich des Städtebaus gehören die Schaffung von Wohnraum, die energetische Erneuerung von Gebäudebeständen, die Bewältigung des demografischen Wandels und eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit. Die langfristige Umsetzung dieser Handlungsfelder ist die wesentliche Aufgabe in der Stadterneuerung. Dies bringt insgesamt eine Verstärkung bzw. Aufstockung der Städtebauförderungsmittel mit sich und für das Geschäftsfeld Städtebau eine planbare Mittelfristperspektive. So sind im Regierungsentwurf für den Bundeshaushalt 2020 wieder rund 1 Mrd € vorgesehen, was derselben Summe entspricht, die 2019 zur Verfügung stand.

Branchenentwicklung Immobilienmanagement

Der Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung ist ein sehr umfangreiches Aufgabengebiet, welches auch aufgrund fortlaufenden Veränderungen in der Rechtsprechung, der Einführung neuer Verordnungen und Gesetze sowie Veränderungen in den Wünschen und Bedürfnissen der Kunden, einer hohen Professionalität und Qualifikation der Mitarbeiter bedarf. Demgegenüber stehen wirt-

schaftliche Rahmenbedingungen, bei denen nur mäßig Marktveränderungen zu erwarten sind. Immer mehr mittlere bis große Bestandhalter erkennen, wie wichtig es ist, dass ihr Immobilienvermögen von professionellen Verwaltern betreut und weiterentwickelt werden. Durch die hohe Nachfrage und stetigen Zukäufe, vor allem von Wohnimmobilien, wird die Wohneigentumsverwaltung weiterhin nachgefragt und die Fremdverwaltung an Bedeutung zunehmen.

Der seit Jahren vorhandene Mangel an qualifizierten Fachkräften setzt sich weiter fort. Der Bauboom der vergangenen Jahre hat die Nachfrage weiter verstärkt. Gerade im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung ist dieser Mangel deutlich zu erkennen. Entsprechend besteht dringender Handlungsbedarf in den Verwaltungsrahmenbedingungen, um auch künftig die große Anzahl von zu verwaltenden Immobilien durch professionelle Fachkräfte betreuen zu können.

Künftige Geschäftsentwicklung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Wohn- und Gewerbebau

Nach wie vor richten wir unseren Fokus in der Akquisition auf die attraktiven Lagen in den Ballungsräumen und deren direkte Umgebung. Für die kommenden Jahre haben wir über 1.200 Wohneinheiten mit einem Volumen von rund 0,45 Mrd € in der Entwicklung. Wir konzentrieren uns dabei auf die Zielgruppen der Singles, Studenten, Familien und das seniorengerechte Wohnen. Darüber hinaus werden Projekte für Kapitalanleger im gehobenen Wohnungsbau entwickelt, sowie für institutionelle Anleger, die unsere Bauvorhaben en bloc erwerben oder die entwickelten Grundstücke selbst bebauen.

Der Investitionsdruck durch fehlende Alternativen von Kapitalanlageprodukten sorgt weiterhin für ein gutes Marktumfeld. Die Auswirkungen der Konjunkturertrübungen im 2. Halbjahr 2019 und der Corona-Krise auf die Preise für Wohneigentum sind derzeit noch offen. Das Preisniveau wird aus unserer Sicht nicht die Steigerungen der vergangenen Jahre erreichen, sondern teilweise stagnieren. So verursachen die wiederum gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Baukosten und die generell sehr hohe Auslastung der Firmen am Bau einen noch höheren Druck auf die Gewinnmargen.

Unabdingbar für unsere Tätigkeit ist es, trotz den weiter erschwerten Rahmenbedingungen, wie langwierige Baugenehmigungsverfahren und erhöhte technische Anforderungen an die Gebäude, passende Grundstücke zu finden und diese entsprechend zu entwickeln. Wir werden unsere Aktivitäten zum Erwerb von Grundstücken auch durch die Ausweitung des Akquisitionsradius auf das weitere Umfeld der Zentren und die Prüfung neuer Standorte erweitern. So wurde 2019 planmäßig die Geschäftsstelle in Dresden um die Bauträgertätigkeit erweitert und zwei

Grundstücke mit einem Bebauungspotential von 90 Wohneinheiten in Dresden und Leipzig erworben.

Projektmanagement

Nach der Schaffung der organisatorischen Strukturen werden mehrere Projekte entwickelt, um an Bewerbungsverfahren u. a. in Kirchheim unter Teck, Ludwigsburg, Schwäbisch Hall, Mannheim, Weissach im Tal, Friedrichshafen und Stuttgart teilzunehmen. Analog zum Wohn- und Gewerbebau sowie Städtebau fokussieren wir uns auf attraktive Lagen in Ballungsräumen und deren Umgebung, gezielt in der Region „Mittlerer Neckarraum“. Zusätzlich zu den Bewerbungsverfahren mit ungewissem Ausgang wird auch der Ankauf eines Grundstücks vorbereitet. Durch die Nutzung von Synergien zum Wohn- und Gewerbebau sollen die ersten Umsätze in 2020 erzielt werden.

Städtebauliche Dienstleistungen

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

Wir sind als umfassender Partner für Städte und Gemeinden in allen Fragen der Stadtentwicklung und Stadterneuerung aktiv. Wohnraumschaffung, Energiewende und Klimaschutz haben sich als Daueraufgabe etabliert. Gleiches gilt für die Themenstellungen des demografischen Wandels. Die Marktanteile für die Ausarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten inklusive Bürgerbeteiligung können künftig noch weiter ausgebaut werden. Erste strategische Partner zum Thema „Smart City“ konnten gewonnen werden, sodass auch in diesem Bereich künftig neue Aufträge generiert werden.

Der aktuelle Bedarf an Bauland in Baden-Württemberg hat bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH zu Neuaufträgen geführt. Durch den aktuellen politischen Rückenwind für die Ausweisung von Neubauland konnten in diesem Geschäftsfeld im Jahr 2019 neue Aufträge generiert werden.

Nachdem die Geschäftsfelder Projektentwicklung und -steuerung für öffentliche Bauherren neu strukturiert wurden, bieten wir diese Leistungen aktiv an. Seit Mitte 2019 entwickeln wir als Dienstleister eine Wohnanlage für eine Kleinstadt, weitere Aufträge befinden sich in der Akquisition. Ziel ist es, in Baden-Württemberg und Sachsen aufbauend auf die laufenden Projekte neue Kundensektoren zu erschließen und damit Marktchancen zu nutzen.

Der breit gefächerte und sehr oft langfristig angelegte Auftragsbestand lässt für das Unternehmen eine Absicherung im Bereich der städtebaulichen Dienstleistungen erwarten. Das Honorarvolumen im Segment städtebauliche Dienstleistungen ist für das Prognosejahr 2020 gesichert.

Immobilienmanagement

Um den Unternehmensbereich Immobilienmanagement in der Wohnungseigentumsverwaltung an die künftigen Herausforderungen heranzuführen und aufzustellen, wurde das Verwaltungsportfolio, wie auch die Akquisitionsstrategie, optimiert. Bei all unseren Bemühungen und Überlegungen in den Bereichen „Kunde, Markt, Vertrieb“ ist die Effizienz und Profitabilität des künftigen Verwaltungsportfolios das oberste Ziel unserer wirtschaftlichen Neuausrichtung der Wohnungseigentumsverwaltung. In diesem Zusammenhang ist unser Bestreben, zusätzliche Geschäftsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Portfolios zu nutzen und damit zugleich dem Kunden einen verbesserten Service zu bieten.

Neben der Verwaltung konzerneigener Immobilien, welche wesentlich unsere Mietverwaltung prägt, werden wir künftig unseren Fokus verstärkt auf den Ausbau der Verwaltung von Fremdmietverhältnissen legen.

Mit der Errichtung der Neubauvorhaben u. a. an den Standorten Landau und Ludwigsburg werden nachhaltig die Erträge im Bereich der Bestandsbewirtschaftung erhöht.

Standortentwicklung W&W

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wird künftig die weitere Entwicklung der Standorte der W&W AG in Ludwigsburg und Kornwestheim übernehmen. Die Abschlusslage zur Durchführung der weiteren Vorbereitung ist herbeigeführt.

Wir verstehen uns dabei als umfassender Dienstleister innerhalb der W&W AG, der neben den originären Steuerungsleistungen der an der Entwicklung der unterschiedlichen Standorte beteiligten Planungs- und Bauleistenden, auch die Belange des Konzerns gegenüber den jeweiligen Standortkommunen vertritt.

Die Vielzahl der Aufgaben bei den Standortentwicklungen lässt für das Unternehmen eine Absicherung im Bereich der Dienstleistungen der Abteilung Standortentwicklung W&W erwarten. Das Honorarvolumen für das Prognosejahr 2020 ist damit gesichert.

Bedeutsamste finanzielle Leistungsfaktoren

Leistungsindikator	Ist 2019	Plan 2020
Jahresüberschuss (HGB)	11,4 Mio €	3,3 Mio €
ROE nach Steuern (HGB)	11,2 %	3,3 %
Potenzielles Projektvolumen ungebauter Grundstücke	477,7 Mio €	108,3 Mio €

Im Hinblick auf die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird für das Geschäftsjahr 2020 gemäß der Unternehmensplanung vom Oktober 2019 ein HGB-Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von 3,3 (Vj. 11,4) Mio € prognostiziert. Das Jahresergebnis wird im Wesentlichen durch höhere Übergaben im Vergleich zu 2019 geprägt sein. Es wird eine Eigenkapitalrendite in Höhe von 3,3 (Vj. 11,2) % erwartet. Das potenzielle Projektvolumen ungebauter Grundstücke ist für 2020 mit 108,3 Mio € niedriger als der Wert aus 2019 mit 477,7 Mio €. Dies liegt i. W. an einem geplanten Baubeginn eines Investorenprojektes. Angesichts der noch nicht einschätzbaren weiteren Folgen der Corona-Krise sind fundierte Prognosen zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich. Sollte die Corona-Krise deutlich länger anhalten, ist ein Ergebnisrückgang statt der vorangegangenen Prognosen zu erwarten.

Gesamtaussage zum künftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens

Gemäß der aktuellen Planung wird für die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH für das Geschäftsjahr 2020 ein Ergebnis von 3,3 Mio € erwartet. Das Unternehmen wird gemäß der Liquiditätsplanung über die nötigen Finanzmittel verfügen, um die im Geschäftsjahr 2020 vorgesehenen Aktivitäten durchzuführen. Risiken können sich aus der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie ergeben.

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 an 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.

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	in €	in €	in Tsd €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	129 238,00		119
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6 959 713,51		7 254
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	370 904,14		389
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	310 749,68		306
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	40 906 286,57		14 317
	48 547 653,90		22 266
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	905 243,84		905
		49 582 135,74	23 290
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	139 017 298,52		140 495
2. Bauvorbereitungskosten	11 668 968,21		4 011
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	48 681 521,02		42 490
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	561 597,47		692
5. Unfertige Leistungen	7 101 146,42		6 437
6. Geleistete Anzahlungen	0,00		1 100
	207 030 531,64		195 225

Passiva

	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	in €	in €	in Tsd €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	7 640 000,00		7 640
II. Kapitalrücklage	58 811 285,76		58 811
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3 820 000,00		3 820
2. Bauerneuerungsrücklage	3 200 732,04		3 201
3. Andere Gewinnrücklagen	16 501 070,97		15 874
	23 521 803,01		22 895
IV. Gewinnvortrag	4 980 958,07		4 979
V. Jahresüberschuss	11 397 404,87		2 629
		106 351 451,71	96 954
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13 468 949,61		12 939
2. Steuerrückstellungen	5 712 500,00		0
3. Sonstige Rückstellungen	30 592 360,85		18 638
		49 773 810,46	31 577

Aktiva Fortsetzung

	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	in €	in €	in Tsd €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	20 535,89		23
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1 274 115,98		4 431
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1 141 067,79		986
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	32 778,02		107
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
5. Sonstige Vermögensgegenstände	13 062 132,80		13 053
Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	242 729,84 €		(75)
	15 530 630,48		18 600
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	26 691 169,86		2 471
		249 252 331,98	216 296
C. Rechnungsabgrenzungsposten		29 395,09	28
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		0,00	–
Summe der Aktiva		298 863 862,81	239 614
Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch		389 150,01	851

Passiva Fortsetzung

	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	in €	in €	in Tsd €
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16 081 244,71		9 353
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	987 403,77 €		(1 353)
Davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	15 093 840,94 €		(8 000)
2. Erhaltene Anzahlungen	43 238 658,07		26 870
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	43 238 658,07 €		(26 870)
Davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	– €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2 162 995,31		2 042
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	2 162 995,31 €		(2 042)
Davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	– €		(–)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	66 610 750,69		60 809
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	1 152 566,08 €		(60 809)
Davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	65 458 184,61 €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	13 581 751,86		12 009
Davon aus Steuern	– €		(12)
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	– €		(–)
Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	13 581 751,80 €		(459)
Davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	– €		(11 550)
		141 675 400,64	111 083
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1 063 200,00	
Summe der Passiva		298 863 862,81	239 614
Treuhandverbindlichkeiten nach dem Baugesetzbuch		389 150,01	851
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		39 818 290,00	34 196
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(6 822 515,00)	(331)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019	2019	2018
	in €	in €	in Tsd €
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	932 143,48		850
b) Aus Verkauf von Grundstücken	26 754 000,45		51 921
c) Aus Betreuungstätigkeit	9 985 243,29		9 449
d) Aus anderen Leistungen	2 388 783,09		3 625
		40 060 170,31	65 845
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	14 383 128,50		-9 837
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	18 760 804,12		12 677
4. Sonstige betriebliche Erträge	10 406 711,45		3 896
		83 610 814,38	72 581
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	497 647,25		429
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	59 277 876,70		48 702
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2 766 447,61		3 076
		62 541 971,56	52 207
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	8 624 366,68		8 033
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1 931 314,56		1 740
Davon für Altersversorgung	353 286,99 €		268
		10 555 681,24	9 773
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	303 414,42		245
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8 119 615,26		4 581
		81 520 682,48	66 806
		2 090 131,90	5 775
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19 022 239,31	6
Davon aus verbundenen Unternehmen	– €		(–)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2 348 641,44	1 810
Davon an verbundene Unternehmen	1 005 451,91 €		(445)
Davon aus Aufzinsungen	1 235 766,87 €		(1 251)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7 369 284,54	1 366
12. Ergebnis nach Steuern		11 394 445,23	2 605
13. Sonstige Steuern		-2 959,64	- 24
14. Jahresüberschuss		11 397 404,87	2 629

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hat ihren Sitz in Ludwigsburg und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Stuttgart unter der Handelsregisternummer HRB 200216.

Der Jahresabschluss der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wurde nach den Vorschriften des dritten Buches des HGB und den Vorschriften des GmbHG 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 in der Fassung vom 17. Juli 2015.

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, wenn der beizulegende Stichtagswert unter dem Buchwert liegt und keine nachweisbaren Umstände dafür sprechen, dass die fortgeführten Anschaffungskosten innerhalb der 5 Jahre wieder erreicht werden.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250 € bis 1 000 € werden in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Die Anteile des Finanzanlagevermögens sind zu Anschaffungskosten abzüglich möglicher Abschreibungen bilanziert bzw. mit dem Barwert angesetzt. Abschreibungen waren nicht erforderlich.

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, die Fertigungsgemeinkosten sowie angemessene Teile der Verwaltungsgemeinkosten einbezogen. Fremdkapitalzinsen nach § 255 Abs. 3 HGB werden nur bei direkt zugeordneten Finanzierungen 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. Eine mögliche aktive latente Steuer resultiert im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Wertansätzen für die Pensionsrückstellungen sowie für sonstige Rückstellungen.

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 Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen sind nach versicherungs-mathematischen Grundsätzen berechnet. Der Erfüllungsbetrag gemäß BilMoG wird auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode ermittelt und als Barwert der erworbenen Anwartschaft ausgewiesen.

Für die Ermittlung dieser Rückstellungen gelten folgende versicherungsmathematische Annahmen:

in %	2019	2018
Rechnungszinssatz	2,71	3,21
Rententrend	2,00	2,00
Gehaltstrend	3,00	3,00
Fluktuation		
Tarifbereich	3,50	3,50
Vertragsbereich	1,00	1,00
Biometrie	Heubeck-Richttafeln 2018G	Heubeck-Richttafeln 2018G

Im Geschäftsjahr 2019 wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB der Rechnungszinssatz mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre angesetzt. Die von der Deutschen Bundesbank zum 31. Oktober 2019 veröffentlichten Abzinsungssätze mit einem 10-Jahresdurchschnittszinssatz wurden angepasst, indem der durchschnittliche monatliche Zinsrückgang vom 1. Januar bis 31. Oktober 2019 für die Monate November und Dezember 2019 fortgeschrieben wurde.

Der gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrte Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Rückstellung für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz von 2,71 % und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,96 % beträgt 1 351 Tsd €.

Der Gesamtbetrag des Zinsaufwands ergibt sich aus der Veränderung des 10-Jahresdurchschnittszinssatzes von 2018 auf 2019 (407 Tsd € Aufwand) sowie der Absenkung des 10-Jahresdurchschnittszinssatzes im Jahr 2019 (787 Tsd € Aufwand). Der Ausweis des Zinsänderungseffektes erfolgt in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 1 194 Tsd €.

Das Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 EGHGB, die erforderliche Zuführung zu den Pensionsrückstellungen auf maximal 15 Jahre zu verteilen, wurde im Umstellungsjahr von BilMoG 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 2018 G, Zins 1,09 % p.a. mit der „projected unit credit“-Methode ermittelt. Fluktuation und künftige Gehaltssteigerungen wurden berücksichtigt.

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

Angaben zu Einzelposten in der Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

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

Anlagespiegel

	Immaterielle Vermögensgegenstände				Sachanlagen	Finanzanlagen
	Entgeltlich erworbene EDV-Software	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Anteile an verbundenen Unternehmen
in €						
Stand 1.1.2019						
Anschaffungs- und Herstellungskosten	1 053 595,57	9 261 068,03	1 447 443,64	975 904,50	14 316 836,90	905 243,84
Zugänge 2019	69 750,46	—	10 240,88	87 584,16	26 598 858,25	—
Abgänge 2019	4 036,21	314 858,89	—	113 575,23	—	—
Umbuchungen 2019	-25 489,34	—	—	—	-9 408,58	—
Stand 31.12.2019						
Anschaffungs- und Herstellungskosten	1 119 309,82	8 946 209,14	1 467 093,10	949 913,43	40 906 286,57	905 243,84
Abschreibungen gesamt	990 071,82	1 986 495,63	1 096 188,96	639 163,75	—	—
Davon Abschreibungen (Zuschreibungen) lfd. Jahr	59 426,80	123 862,00	37 777,46	82 348,16	—	—
Davon Abschreibungen auf Zugänge des laufenden Jahres	17 267,31	—	573,46	17 269,91	—	—
Davon kumulierte Abschreibungen auf Abgänge des laufenden Jahres	4 036,21	143 953,39	—	113 575,23	—	—
Buchwert 31.12.2019	129 238,00	6 959 713,51	370 904,14	310 749,68	40 906 286,57	905 243,84
Buchwert 31.12.2018	118 914,34	7 254 481,01	389 032,14	305 513,68	14 316 836,90	905 243,84

Der Bau der Eigenbestandsprojekte Landau und Ludwigsburg wurde im Jahr 2019 fortgesetzt. Darüber hinaus wurden Projekte in Offenburg, Kornwestheim und Karlsruhe für den Aufbau des Eigenbestands vorgesehen. Es wurden im Berichtsjahr zwei Wohneinheiten aus strategischen Gründen veräußert

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen

	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis 2018
	in %	in Tsd €	in Tsd €
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg	100,00	2 028,4	207,6

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 Grundstücksverkäufen

Es handelt sich im Wesentlichen um erst mit Baufortschritt gemäß MaBV fällig werdende Kaufpreistraten.

Forderungen aus Betreuungstätigkeiten

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

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeiten gliedern sich wie folgt:

	2019	2018
in Tsd €		
Stadterneuerungsmaßnahmen	1 126,2	970,8
Erschließung/Bodenordnung	10,1	–
Forderungen aus der WEG-Verwaltung	4,8	15,5

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind keine Forderungen gegenüber dem Gesellschafter enthalten.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen:

	2019	2018
in Tsd €		
Steuerforderungen	477,4	855,6
Deckungskapital Versorgungszusagen	30,1	29,4
Inkassotätigkeit aus Erschließungsmaßnahmen	686,4	433,5
Forderungen aus Treuhandverhältnissen	11 792,7	11 624,5

Im Berichtsjahr bestanden keine sonstigen Vermögensgegenstände, die nach dem Saldierungsgebot gemäß §246 Abs. 2 Satz 2 HGB umzugliedern wären.

Flüssige Mittel

In dieser Position sind Kassenbestände, Kontokorrentkonten sowie Tages- und Termingelder bei Kreditinstituten ausgewiesen. Zum Berichtszeitpunkt bestehen flüssige Mittel in Höhe von 26 691 (Vj. 2 471) Tsd €, davon waren im Vorjahr 173 Tsd € bei der Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank im Bestand.

Passiva

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 13 469 (Vj. 12 939) 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 180 Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der Erfüllungsbetrag der Rückstellungen für Versorgungszuschüsse beträgt zum 31. Dezember 2019 340 Tsd €. Es verbleibt eine Rückstellung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 160 Tsd €. Der Zinsertrag aus der Rückdeckungsversicherung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 4 Tsd € wurde mit den Aufwendungen in Höhe von 30 Tsd € aus der Aufzinsung für die Rückstellung für Versorgungszuschüsse saldiert.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 30 592 (Vj. 18 637) 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:

	2019	2018
in Tsd €		
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	16 177,0	3 916,6
Personalarückstellungen	1 458,3	1 296,3
Gewährleistungsrückstellungen	4 500,7	3 352,8
Abwicklungsrückstellungen	6 095,6	7 715,8

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten haben sich von 111 083 Tsd € auf 141 675 Tsd € erhöht. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen in Höhe von 61 123 (Vj. 91 459) Tsd €.

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	2019	2018
in Tsd €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16 081,2	9 353,2
Erhaltene Anzahlungen	43 238,6	26 870,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2 163,0	2 042,3
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	66 610,8	60 808,7
Sonstige Verbindlichkeiten	13 581,8	12 009,1

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 16 081 (Vj. 9 353) Tsd €. Diese Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen gegenüber der Wüstenrot Bausparkasse AG. Sämtliche Bankdarlehen sind durch Grundpfandrechte in Höhe von 8 310 Tsd € gesichert. Die Verbindlichkeiten aus den Bankdarlehen in Höhe von 8 000 Tsd € weisen eine Restlaufzeit von über fünf Jahren auf. Weitere grundpfandrechtlich gesicherte Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 66 611 (Vj. 60 809) Tsd €. Gegenüber der Gesellschafterin W&W AG bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 60 534 (Vj. 60 648) Tsd €. Diese Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 60 000 (Vj. 60 000) Tsd € mit einer Restlaufzeit von kleiner 5 Jahren. Verbindlichkeiten in Höhe von 5 771 (Vj. 12) Tsd € bestehen gegenüber der Württembergischen Lebensversicherung AG aus zwei Darlehen mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Bilanzvermerke

Nachrichtlich sind Verbindlichkeiten und Forderungen aus Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch mit 389 (Vj. 852) Tsd € ausgewiesen, Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten sind in Höhe von 32 538 (Vj. 33 865) Tsd € ausgewiesen. Haftungsverhältnisse gegenüber Konzernunternehmen bestehen in Höhe von 6 823 (Vj. 331) 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 2019 noch rund 149 462 (Vj. 48 029) 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 40 060 (Vj. 65 845) Tsd €.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2019	2018
in Tsd €		
Hausbewirtschaftung	932,1	849,9
Verkauf von Grundstücken	26 754,0	51 920,7
Betreuungstätigkeiten	9 985,2	9 448,6
aus anderen Leistungen	2 388,8	3 625,3

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 10 406 (Vj. 3 896) Tsd € resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1 500 (Vj. 3 194) Tsd € sowie aus der Ausbuchung von nicht angeforderten Verbindlichkeiten in Höhe von 8 420 (Vj. 0) Tsd €. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 1 530 (Vj. 3 308) Tsd € enthalten.

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

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich aus den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 19 022 (Vj. 6) Tsd € und den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 2 348 (Vj. 1810) Tsd € zusammen. In den Sonstigen Zinsen sind Erträge aus einem in 2018 ergangenen BFH-Urteil in Höhe von 19 021 Tsd € enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Berichtsjahr sind 7 369 (Vj. 1 366) Tsd € Steuern vom Einkommen und vom Ertrag angefallen. Der Anstieg der Steuern vom Einkommen und Ertrag resultieren aus dem erfolgreichen Geschäftsjahr der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH.

Sonstige Angaben

Konzernverhältnisse

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart, und wird in deren Konzernabschluss einbezogen.

Der Konzernabschluss der Wüstenrot & Württembergische AG wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Aufgrund der Einbeziehung in den Konzernabschluss der Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart 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 das Unternehmen einbeziehenden Konzernabschluss enthalten sind. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Konzernabschluss der Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart.

Nachtragsbericht

Die Corona-Krise könnte einen Ergebnisrückgang und eine Verschlechterung der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage nach sich ziehen, insbesondere für den Fall, dass die Corona-Krise länger anhält. Für das Jahr 2020 ist dann davon auszugehen, dass die WHS im Bereich des Marktpreis-, Ergebnis-, Personal- und Liquiditätsrisikos deutlich erhöhten Risiken ausgesetzt sein wird.

Es sind nach dem 31. Dezember 2019 keine weiteren wesentlichen berichtspflichtigen Ereignisse eingetreten.

Organe

Geschäftsführung

Marcus Ziemer

Dipl. Kaufmann

Unternehmenssteuerung
Immobilienmanagement

Marc Bosch

Betriebswirt d.H.
(ab 10/2019)

Städtebau
Wohn- und Gewerbebau

Alexander Heinzmann

Dipl. Betriebswirt (BA)
(bis 08/2019)

Städtebau
Wohn- und Gewerbebau

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte die Geschäftsführung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch die Geschäftsführer Herrn Heinzmann, Stuttgart (bis August 2019), Herrn Ziemer, Kelttern sowie Herrn Bosch, Filderstadt (ab Oktober 2019). Sie sind bei der W&W AG angestellt und erhalten für ihre Geschäftsführertätigkeit von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH keine Vergütung. Auf die Angabe der über die Kostenverrechnung der W&W AG ersetzten Geschäftsführergehälter haben wir gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Die Leistungen an frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen beliefen sich im Berichtsjahr auf 329 Tsd €.

Für laufende Pensionen und Anwartschaften aus Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen Rückstellungen in Höhe von 3 398 Tsd €.

Im Berichtszeitraum waren bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH 142 (Vj. 140) Arbeitnehmer, zusätzlich waren im Durchschnitt 25 (Vj. 26) Aushilfen, Hauswarte und Auszubildende beschäftigt.

Vorschlag über die Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschusses in Höhe von 11 397 404,87 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Ludwigsburg, den 27. März 2020

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Ziemer



Bosch

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen

Stuttgart, 11. Mai 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Eisele
Wirtschaftsprüfer



Argyrakis
Wirtschaftsprüfer

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

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
- 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
- IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e. V.

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Anschriften

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Hohenzollernstraße 12-14
71638 Ludwigsburg
Postanschrift: 71630 Ludwigsburg
Telefon: 07141 16-757100
www.whs-wuestenrot.de
E-Mail: info@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 123577-70
Telefax: 0511 123577-79
E-Mail: whs.hannover@wuestenrot.de

Geschäftsstelle Karlsruhe

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

Geschäftsstelle Köln

Siegburger Straße 215
50679 Köln
Telefon: 07141 16-757410
Telefax: 07141 16-817419
E-Mail: whs.koeln@wuestenrot.de

Geschäftsstelle Kornwestheim

Im Tambour 1
70806 Kornwestheim
Telefon: 07141 16-751475
E-Mail: whs@wuestenrot.de

Geschäftsstelle München

Westenriederstr. 17-19
80331 München
Telefon: 089 2101992-0
Telefax: 089 2101992-10
E-Mail: whs.muenchen@wuestenrot.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Impressum und Kontakt

Herausgeber

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
71630 Ludwigsburg
Telefon 07141 16-757100
www.whs-wuestenrot.de

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

Satz

W&W Service GmbH, Stuttgart

Gesamtherstellung

W&W Service GmbH, Stuttgart



wüstenrot

Wünsche werden Wirklichkeit.