



Geschäftsbericht 2021

**Wüstenrot Haus- und
Städtebau GmbH**

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Kennzahlenübersicht

		2021	2020
Bilanzsumme	in Tsd €	427 262	289 201
Gezeichnetes Kapital	in Tsd €	7 640	7 640
Jahresüberschuss	in Tsd €	1 184	192
Umsatzerlöse	in Tsd €	43 162	77 462
Verwaltete Wohneinheiten/gewerbliche Wohneinheiten		8 268	8 122
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter		173	168

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Inhaltsverzeichnis

Organe	4
Lagebericht	5
Grundlagen des Unternehmens	5
Wirtschaftsbericht	6
Chancen und Risiken	11
Prognosebericht	15
Jahresabschluss	20
Bilanz	20
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	33
Zugehörigkeit zu Fachverbänden	36
Anschriften	37

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Organe

Geschäftsführung

Marcus Ziemer

Dipl. Kaufmann

Unternehmenssteuerung

Immobilienmanagement

Marc Bosch

Betriebswirt d.H.

(ab 10/2019)

Städtebau

Wohn- und Gewerbebau

Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) plant, baut und bewirtschaftet Lebens- und Arbeitsräume für Privatpersonen, Unternehmen, Städte und Gemeinden. Mit den Sparten 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 und energetischen Lösungen. Wir schaffen Wohnraum in wirtschaftlich starken Regionen und leisten einen Beitrag zur Entwicklung urbanen Lebens. Seit 2021 ist zudem die Entwicklung von Ferien- und Gesundheitsimmobilien ein neuer Bestandteil unseres Geschäftes. Hiermit reagieren wir auf die national und international stark steigende Nachfrage im Bereich Gesundheitstourismus. Zu den wesentlichen externen Einflussfaktoren zählen bei diesen Aktivitäten das Zinsniveau, die Baupreisentwicklung sowie die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke, interner Personalressourcen und Generalunternehmern sowie Handwerkern.

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. Als unmittelbare Folge der Coronavirus-Pandemie rückt außerdem immer mehr die Revitalisierung von Innenstädten und Zentren in den Fokus. Wir unterstützen damit Städte und Gemeinden, ihre ganzheitlichen Stadtentwicklungsziele fortzuschreiben und umzusetzen.

Das professionelle Projektmanagement von Bauvorhaben gewinnt zunehmend an Bedeutung. Im Rahmen dieser Dienstleistung entwickeln und steuern wir Projekte von konzerninternen und externen Kunden. Als Bauherrenvertreter bieten wir den Kunden professionelle Dienstleistungen für Projekte aus den Bereichen Wohnen und Gewerbe.

Des Weiteren werden immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen in der Verwaltung von Wohn- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz sowie der Verwaltung von Gewerbeeinheiten und Mietwohnungen erbracht.

Die Geschichte der WHS geht auf das zweitälteste Wüstenrot-Unternehmen zurück – die 1949 gegründete Hausbau Wüstenrot GmbH. 2001 wurde diese mit der Wüstenrot Städtebau- und Entwicklungsgesellschaft mbH zusammengeführt und in Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH umfirmiert. Der Sitz ist Ludwigsburg mit Geschäftsstellen in Dresden, Frankfurt am Main, Bad Homburg, Hannover, Karlsruhe, Köln, Kornwestheim und München.

Am Stammsitz in Ludwigsburg ist die WHS 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 sowie der Wohn- und Gewerbebau, in Bad Homburg der Wohn- und Gewerbebau, in Hannover das Immobilienmanagement und in Kornwestheim die Standortentwicklung W&W. Im deutschsprachigen Raum ist die WHS außerdem in der Wildschönau, Österreich mit der Entwicklung eines Ferien- und Gesundheitsressorts vertreten. Abgedeckt wird diese Tätigkeit über die Kellerwirt Holding GmbH, eine 100-Prozent-Tochter der WHS. Sitz der Gesellschaft ist Schwaz, Österreich.

Ergänzend berät die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), eine weitere 100-Prozent-Tochter der WHS, bundesweit Handelsunternehmen, Investoren, Gebietskörperschaften und Verbände mit ganzheitlichem, marktbeständigem und anwendungsorientiertem Know-how in allen Fragen des Einzelhandels und des Dienstleistungsgewerbes.

Die WHS 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 und Versichern als gleichstarke Säulen.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft erzielte im Kalenderjahr 2021 gemäß vorläufigen Berechnungen ein Wachstum von 2,7 %. Nachdem die wirtschaftliche Aktivität zum Jahresbeginn noch durch anhaltende Restriktionen zur Eindämmung der Coronavirus-Pandemie gedrückt worden war, setzte ab dem Frühjahr mit der Aufhebung dieser Einschränkungen eine dynamische Konjunkturerholung ein. Zentrale Stütze war dabei die private Konsumnachfrage. Der Industriesektor litt hingegen unter anhaltenden Störungen bei den globalen Lieferketten. Daraus resultierte ein Mangel an zahlreichen Vorprodukten. Gegen Jahresende belastete zudem eine weitere Infektionswelle die Konjunkturentwicklung. Der deutsche Arbeitsmarkt wies im Jahresverlauf 2021 eine Erholung auf. So sank die Arbeitslosenquote von 6,0 % zu Jahresbeginn auf 5,2 % zum Jahresende. Die Inflation zog 2021 kräftig an. Lag die Preissteigerungsrate im Januar noch bei niedrigen 1 %, erreichte sie im Dezember mit 5,3 % nicht nur ein Jahreshoch, sondern auch das höchste Niveau seit dem Beginn der neunziger Jahre.

Branchenentwicklung Wohnungsbau

Im Jahr 2021 sind die Wohnungsbauinvestitionen nach Angaben des ifo Instituts um 1 % auf 203 Mrd. € angewachsen. Die Wohnungsfertigstellungen gingen laut ifo um 2 % zurück. Insgesamt wurden etwa 300.000 Wohnungen fertiggestellt, davon 265.000 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (-1 %). Die Fertigstellungszahl bei Ein- und Zweifamilienhäusern sank um 3 % auf 105.000, die der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern blieb mit 160.000 in etwa konstant. Die sonstigen Wohnungsfertigstellungen (in bestehenden Gebäuden und in Nichtwohngebäuden) sanken um 7 % auf 35.000.

Laut Prognose des GEWOS Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung entwickelte sich der Markt für Wohnimmobilien 2021 positiv. Das Institut ermittelte eine Zunahme an Transaktionen gegenüber dem Vorjahr um 2 % sowie Umsatzzuwächse in allen Segmenten des Wohnimmobilienmarktes. Der Umsatz erhöhte sich beim Wohnbauland um 6 %, bei Ein- und Zweifamilienhäusern um 9 %, bei Eigentumswohnungen um 8 % und bei Mehrfamilienhäusern um 4 %. Über alle Segmente des Wohnimmobilienmarktes stieg das Umsatzvolumen um 8 %.

Laut Statistischem Bundesamt lagen die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Oktober 2021 real und kalenderbereinigt um 1,2 % über dem Vorjahr. Die hohe Wohnungs- und Baunachfrage trifft nach wie vor auf ein zu geringes Angebot an Bauland sowie auf begrenzte Kapazitäten in der Bauwirtschaft. In Folge dieser Knappheit sind die Preise für selbst genutztes Wohneigentum weiter gestiegen, im 3. Quartal 2021 um 12,5 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Die Baupreise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lagen im 4. Quartal 2021 um 14,4 % über dem Vorjahresquartal. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, war dies der höchste Anstieg seit 51 Jahren. Die Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen sind im 4. Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahresquartal hingegen um 12,1 % gestiegen. Die massive Baupreisentwicklung setzt die Margen im Wohnungsbau somit weiter unter Druck.

Vor dem Hintergrund der Vielzahl an Aufträgen wird es damit immer schwieriger, geeignete Bauunternehmen mit freien Kapazitäten zu finden. Selbst langjährige Baupartner ziehen sich aus dem Bauträgergeschäft mit Einzelkunden und Sonderwunschberatung zurück. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass neben einer positiven Entwicklung des Umsatzes auch die Baukosten weiter steigen.

Branchenentwicklung Stadtentwicklung und Stadterneuerung

Im Berichtsjahr 2021 standen der Städtebauförderung mit 790 Mio. € für die Bundesprogramme und weiteren 100 Mio. € aus dem Investitionspakt 890 Mio. € an Mitteln zur Verfügung. Durch die Verstetigung der Mittelbereitstellung in den vergangenen drei Jahren dokumentiert der Bund die Bedeutung der Städtebauförderung als Instrument zielgerichteter Erneuerungspolitik in den Städten und Gemeinden. Darüber hinaus wurden die Fördermittel durch weitere Mittel, wie z. B. die KfW-Programme, aufgestockt, um die Städte und Gemeinden in die Lage zu versetzen, die Herausforderungen der Energiewende und des bestehenden Wohnraumbedarfs zu meistern. Für die Stärkung von Innenstädten und Zentren wurde mit „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ ein neues Bundesprogramm ausgeschrieben, das mit weiteren 250 Mio. € für Städte und Gemeinden ab 2022 zur Verfügung steht.

Das Bevölkerungswachstum in Verbindung mit der restriktiven Baulandpolitik der zurückliegenden Jahre führte zu einer großen Nachfrage nach Bauland und Wohnraum mit einer in Folge sehr guten Auftragslage für innovative städtebauliche Dienstleistungen. Die Entwicklung digitaler Lösungen als Baustein der Stadtentwicklungskonzepte spielt hierbei eine immer größere Rolle.

Branchenentwicklung Immobilienmanagement

Die Immobilienbranche, insbesondere die Assetklasse Wohnen, hat den bisherigen Verlauf der Coronavirus-Pandemie ohne nennenswerte Einbußen überstanden. Während der Coronavirus-Wellen im Jahr 2021 waren lediglich geringe Mietausfälle im deutschen Wohnungsmarkt zu beobachten. Für Institutionelle Anleger sowie private Kapitalanleger bleiben Investitionen in Wohnungsmärkte daher weiterhin attraktiv.

Die im Vergleich zu anderen Geldanlageoptionen stabilen Renditeaussichten und das nach wie vor niedrige Zinsniveau für Fremdkapital sorgen für eine konstante Nachfrage nach Wohneigentum. Beflügelt wird die Nachfrage durch finanzielle Anreize, wie die Verlängerung des Baukindergelds oder KfW-Fördermöglichkeiten, die private Haushalte motivieren, in Immobilien, vorzugsweise Wohnimmobilien, zu investieren.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten in den attraktiven und wachstumsstarken Regionen hat sich in den vergangenen zehn Jahren zunehmend angespannt. Grund hierfür sind der Mangel an Grundstücksangeboten und verfügbaren Kapazitäten. Das knappe Angebot in den Ballungsräumen und die hohe Nachfrage nach Wohnraum führen zwangsläufig zu steigenden Preisen und Mieten. Die Leerstandsdaten sinken auf Tiefststände. Inwieweit Reformen des Mietrechts und staatliche Eingriffe, ohne Ausdehnung des Angebots, Abhilfe schaffen können, ist weiterhin fraglich.

Institutionelle Investoren, Privatpersonen, aber auch die Politik formulieren steigende Anforderungen an die Immobilienverwaltung. Ein verantwortungsvolles Immobilienmanagement gewinnt bei steigender Komplexität der Verwaltungsprozesse an Bedeutung. Auf Basis dieser Entwicklungen haben eine Vielzahl von Verwaltungsunternehmen ihre Vergütungssätze angepasst. Das Wachstum der Vergütung entwickelt sich jedoch nicht entsprechend des steigenden Leistungsumfangs.

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2021 kann für die WHS trotz der anhaltenden Einflüsse der Coronavirus-Pandemie und damit verbundenen Lieferengpässen sowie der Preisentwicklung an den Rohstoffmärkten als positiv bewertet werden. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1,2 Mio. € liegt das Ergebnis über dem Vorjahreswert von 0,2 Mio. €. Die Umsetzung strategischer Maßnahmen wurde im Berichtsjahr fortgeführt. So wurde insbesondere der Geschäftsbereich Projektmanagement des Dienstleistungsportfolios weiter ausgebaut. Zudem konnte die WHS ihr bestes Vertriebsergebnis seit Bestehen erzielen, was das Fundament für positive Ergebnisse in den Folgejahren bildet.

Wohn- und Gewerbebau

Die WHS hatte im Jahr 2021 Übergaben i. H. v. 27,2 (Vj. 58,1) Mio. €. Diese Umsatzerlöse wurden maßgeblich durch die Übergabe von projektierten Grundstücken realisiert. Daneben wurden zwei Projekte mit einem Bauvolumen von 37,6 Mio. € und 99 Wohn- und Gewerbeeinheiten für den Eigenbestand fertiggestellt und in die Bewirtschaftung übergeben. Im Berichtsjahr waren in Summe neun Projekte mit einem Gesamtvolumen von 432,6 Mio. € und 864 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bau. Das beurkundete Verkaufsvolumen an Wohneinheiten, Globalverkäufen und Grundstücken belief sich zum Jahresende auf 305,0 (Vj. 56,9) Mio. €. Dieses Verkaufsvolumen wird in den Folgejahren zum jeweiligen Übergabezeitpunkt zu Umsatzerlösen führen.

In den genannten Zahlen ist das Großprojekt in Bad Homburg enthalten. Mit diesem Projekt wurden verstärkt institutionelle Investoren angesprochen. Nachdem im Dezember 2020 das erste für Investoren bestimmte Baufeld notariell beurkundet wurde, konnten bis August 2021 fünf weitere Baufelder entsprechend veräußert werden. Alle Baufelder, die für den Globalverkauf eingeplant waren, sind somit notariell beurkundet. Einen weiteren Teil von 40 Eigentumswohnungen hat die WHS im September 2021 in den Einzelvertrieb gegeben. In allen Baufeldern des Projekts laufen die Bauarbeiten planmäßig.

Der Vertrieb der Wohnungen und Einfamilienhäuser wurde über Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WHS und der Wüstenrot Immobilien GmbH sowie für das jeweilige Bauvorhaben beauftragte Vertriebspartner realisiert.

Zum Stichtag befanden sich Grundstücke im Wert von 57,4 (Vj. 38,1) Mio. € im Eigentum der WHS.

Nach der Integration der professionellen Projektsteuerung für Baugemeinschaften in den Fachbereich Wohn- und Gewerbebau im Vorjahr konnte die Dienstleistung im Berichtsjahr erfolgreich am Markt platziert werden. Das Ziel ist weiterhin, die Nachfrage nach preiswertem und individualisiertem Wohneigentum zu bedienen und Synergieeffekte zu realisieren. Von vielen Städten und Kommunen wird die Form des gemeinschaftlichen Bauens gezielt mit der Vergabe von Baugrundstücken gefördert.

Städtebau

Stadtentwicklung/Stadterneuerung

Die WHS 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 186 (Vj. 176) städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in den Programmen der städtebaulichen Erneuerung für 95 (Vj. 95) Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg und Sachsen bearbeitet.

Für Städte und Gemeinden werden auch Entwicklungskonzepte erarbeitet. Neben der Bürgerbeteiligung im Rahmen von Workshops fand die digitale Beteiligung über das Dialogportal der WHS zunehmend Anklang. Im Berichtsjahr wurden 24 Stadtentwicklungskonzepte bearbeitet und dabei in 15 Gemeinden digitale Projekte durchgeführt.

Die WHS ist gemeinsam mit dem Tochterunternehmen GMA weiterhin für die Kommunen für alle enthaltenen Beratungsmodulen des im Vorjahr aufgesetzten Unterstützungspaketes des Bundeslands Baden-Württemberg zugelassen. Das Unterstützungspaket enthält Beratungsangebote für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Bodenordnung und Erschließung

Im Rahmen von Erschließungsaufträgen von Kommunen führt die WHS 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 Umlegungsmaßnahmen.

Im Berichtsjahr bearbeiteten wir 16 Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen in insgesamt acht Städten und Gemeinden (Vj. 15 Bodenordnungen und Erschließungen in 7 Kommunen) im Rahmen freiwilliger und gesetzlicher Umlegungen zur Gewinnung von Wohnbauland, aber auch für Gewerbe- und Mischgebiete.

Projektentwicklung/-steuerung

Die WHS 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. Bei Bedarf übernimmt die WHS auch die Projektsteuerung bis zur Projektfertigstellung. Im Bereich Städtebau befand sich im Berichtsjahr eine Wohnanlage und ein Wohn- und Geschäftshaus in der Entwicklung. Zudem wurde für eine Schule, eine Turnhalle, einen Jugendtreff sowie eine Mehrzweckhalle die Projektsteuerung erbracht.

Immobilienmanagement

Zum Ende des Berichtsjahres verwalteten wir insgesamt 8.268 (Vj. 8.122) Wohn- und Gewerbeeinheiten. Hiervon entfallen 3.913 (Vj. 3.973) Einheiten auf die Wohnungseigentums- und Mietsonderverwaltung, 289 (Vj. 190) Einheiten auf den Eigenbestand und 4.066 (Vj. 3.959) Wohn- und Gewerbeeinheiten auf die Mietverwaltung.

Aufgrund der strategischen Neuausrichtung der Wohnungseigentumsverwaltung wurde das Portfolio in 2021 um unprofitable Liegenschaften bereinigt. Bei den entsprechenden Liegenschaften wurden die zum Jahresende auslaufenden Verträge nicht verlängert. Im nächsten Schritt gilt es, den Bestand profitabel zu erweitern, um mittelfristig wieder ein Niveau von 4.000 Einheiten zu erreichen. Ein Bestandteil dieser Strategie ist zudem die Einführung einer neuen Hausverwaltungssoftware.

Zum Ende des Berichtsjahres wurden zudem die Bauvorhaben „Kronenquartier“ in Offenburg und „Rosensteinstraße“ in Kornwestheim fertiggestellt und in den Eigenbestand überführt. Die Objekte beinhalten 98 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit und 103 Tiefgaragenstellplätze. Bis zum 31.12.2021 konnten 42 Wohneinheiten, die Gewerbeeinheit sowie 33 Tiefgaragenstellplätze vermietet werden.

Standortentwicklung W&W

Die WHS ist im Rahmen des Baus der neuen Firmenzentrale der W&W-Gruppe für das Projektmanagement verantwortlich und übernimmt die Gesamtprojektleitung. Als Bauherrenvertreter steuert die WHS dieses konzerninterne Bauvorhaben über alle Projektphasen.

Nachdem in den Vorjahren der erste Bauabschnitt, bestehend aus zwei Bürogebäuden mit etwa 1.200 Arbeitsplätzen sowie zwei Parkhäusern, errichtet und dem Eigentümer übergeben wurde, findet aktuell die Erstellung des zweiten und finalen Bauabschnitts statt. Dieser besteht aus fünf Bürogebäuden mit rund 2.800 Arbeitsplätzen. Neben den Büroarbeitsplätzen werden Sonderflächen für die Konzerngastronomie, ein Tagungszentrum und eine Betriebsarztpraxis erstellt. In den bereits errichteten Parkhäusern wurden im Berichtsjahr 34 Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Betrieb genommen. Die Dächer der Parkhäuser werden im nächsten Schritt mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet. Das Projekt verläuft bisher trotz der Coronavirus-Pandemie im vereinbarten Terminplan und innerhalb des zur Verfügung stehenden Budgets.

Neben dieser konzerninternen Dienstleistung bietet der Fachbereich zukünftig auch externen Leistungen an. Hierfür wurde in 2021 der Aufbau der notwendigen Strukturen eingeleitet.

Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage der WHS war im Berichtsjahr trotz der anhaltenden Coronavirus-Pandemie stabil. Der geplante Jahresüberschuss von 2,3 Mio. € wurde aufgrund von Maßnahmen zur Risikovorsorge nicht erreicht. Im Vergleich zum Vorjahr wurde das Ergebnis mit 1,2 Mio. € gegenüber 0,2 Mio. € jedoch gesteigert. Die wichtigsten Werttreiber für das Unternehmen waren im Geschäftsjahr 2021 die Margen aus projektierten Grundstücksverkäufen im Wohn- und Gewerbebau. Werttreiber aus dem Wohn- und Gewerbebau 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 erhaltenen Anzahlungen aus.

Bedeutendste finanzielle Leistungsindikatoren

Die WHS 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 finanziellen Leistungsindikatoren dienen der internen Steuerung des Unternehmens.

Leistungsindikator	Ist 2020	Ist 2021
Jahresüberschuss (HGB)	0,2 Mio €	1,2 Mio €
ROE nach Steuern (HGB)	0,2 %	1,1 %
Potenzielles Projektvolumen unbebauter Grundstücke	189,7 Mio €	209,3 Mio €

Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens ist stabil. Das Jahresergebnis der WHS ist maßgeblich durch projektierte Grundstücksverkäufe sowie durch die Auflösung von Rückstellungen beeinflusst und liegt mit 1,2 (Vj. 0,2) Mio. € über dem Vorjahresergebnis. Die Eigenkapitalrentabilität (ROE) ist mit 1,1 (Vj. 0,2) % nach Steuern aufgrund des im Vorjahr geringeren Ergebnisses in 2021 gestiegen.

Die Umsatzerlöse liegen bei 43,2 (Vj. 77,5) Mio. €. Der Rückgang der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf die verringerte Anzahl an Wohnungsübergaben im Berichtsjahr zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse der WHS bestehen aus den Umsätzen aus Wohnungsübergaben inklusive projektierten Grundstücksverkäufen in Höhe von 27,1 (Vj. 65,4) Mio. € sowie 16,1 (Vj. 12,1) Mio. € aus den sonstigen Dienstleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind 2021 mit 10,3 (Vj. 8,5) Mio. € im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Im Berichtsjahr sind im Wesentlichen Erträge aus der Ausbuchung nicht angeforderter Verbindlichkeiten enthalten.

Der Personalaufwand liegt bei 11,1 (Vj. 10,7) Mio. €. Der leicht gestiegene Gehaltsaufwand ist im Wesentlichen auf tarifliche Lohnsteigerungen sowie die höhere Anzahl

an Mitarbeitern zurückzuführen. Im Jahr 2021 waren im Durchschnitt 173 (Vj. 168) Personen, 145,8 (Vj. 144,2) nach Arbeitskapazitäten, beschäftigt. Darin enthalten sind auch die im Schnitt 18 (Vj. 19) Servicekräfte der Hausbewirtschaftung (inklusive Aushilfen und Praktikanten), welche 10,2 (Vj. 11,3) nach Arbeitskapazitäten ausmachen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von 6,0 Mio. € auf 5,6 Mio. € gesunken. Die Reduzierung der Aufwendungen ist insbesondere auf die im Vorjahr enthaltene Abschlussgebühr für einen Darlehensvertrag zurückzuführen.

Das Finanzergebnis ist mit -2,5 Mio. EUR unverändert gegenüber zum Vorjahr. Die höheren Zinsaufwendungen wurden durch ein höheres Beteiligungsergebnis kompensiert.

Vermögenslage

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet. Bei einer Bilanzsumme von 427,3 (Vj. 289,2) Mio. € und einem Eigenkapital von 107,7 (Vj. 106,5) Mio. € beträgt die Eigenkapitalquote 25,2 (Vj. 36,8) %. Begründet ist die Zunahme der Aktiva insbesondere durch die Beschaffung von zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie den erzielten Fortschritt bei Bauvorhaben.

Im Berichtsjahr wurden zwei Bauvorhaben fertiggestellt. Es befinden sich aktuell noch zwei Projekte mit 2,7 (Vj. 30,9) Mio. € unter Anlagen im Bau für das eigene Vermietungsportfolio. Weiterhin befindet sich der Büroneubau der Ludwigsburger Zentrale mit 2,6 (Vj. 0) Mio. € unter den Anlagen im Bau.

Das Umlaufvermögen besteht überwiegend aus zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten. Aufgrund des Baufortschritts in den Bauträgerprojekten, insbesondere im Großprojekt Bad Homburg, haben sich die Vorräte um 103,0 Mio. € auf 292,8 Mio. € erhöht. Davon sind 35,0 (Vj. 42,5) Mio. € Grundstücke ohne Bauten und 210,4 (Vj. 128,0) Mio. € Grundstücke mit unfertigen Bauten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind um 1,7 Mio. € auf 20,1 Mio. € gesunken. Die Veränderung resultiert größtenteils aus Forderungen aus einem Treuhandverhältnis gegenüber einer Gemeinde. Die Forderungen der WHS setzen sich überwiegend 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 44,3 Mio. € auf 60,4 Mio. € gestiegen. Die Erhöhung spiegelt die Situation wider, dass mehrere Bauvorhaben im Berichtsjahr im Bau fortgeschritten, aber noch nicht fertiggestellt und übergeben sind.

Finanzlage

Die Finanzlage des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2021 stets stabil. Die Bankguthaben haben sich von 10,9 Mio. € auf 16,9 Mio. € erhöht. Für die Unternehmens- und Projektfinanzierung bestanden zum Stichtag Darlehen in Höhe von 6,0 (Vj. 5,5) Mio. € bei der Württembergischen Lebensversicherung, 27,3 (Vj. 23,6) Mio. € bei der Wüstenrot Bausparkasse AG, 120,0 (Vj. 60,0) Mio. € bei der W&W AG sowie 38,9 (Vj. 6,3) Mio. € bei gruppenfremden Kapitalgebern.

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 60,4 (Vj. 16,2) Mio. €. Für die begonnenen Bauvorhaben einschließlich abgeschlossener, aber noch nicht zu bilanzierender Grunderwerbe, nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2021, sind bereits rund 363,3 (Vj. 155,5) Mio. € an Leistungen beauftragt.

Im Geschäftsjahr 2021 standen der WHS Kreditlinien in Höhe von 45,0 (Vj. 45,0) Mio. € zur Verfügung. Diese Kreditlinien werden auch für Avale in Anspruch genommen, u. a. zur Sicherung von Kaufpreiszahlungen.

Im Rahmen der Liquiditätsplanung wird monatlich 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 festzuhalten, dass die Liquiditätslage der WHS im Geschäftsjahr gut und die Finanzierung jederzeit gesichert war.

Mit einem Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 1,2 Mio. € nach HGB wird das Niveau des im Herbst 2020 geplanten Wertes nicht erreicht. Analog ist der ROE nach Steuern mit 1,1 % niedriger als der Plan-ROE von 2,2 %. Das geplante Ergebnis wurde insbesondere aufgrund von Maßnahmen zur Risikovorsorge nicht erreicht. Das potenzielle Projektvolumen unbebauter Grundstücke fällt aufgrund erfolgreicher Grundstücksakquisitionen in 2021 deutlich größer aus als im Vorjahr geplant. Durch die erfolgreichen Grundstücksakquisitionen versetzt sich die WHS in eine gute Ausgangslage, um in den Folgejahren positive Ergebnisse zu erzielen.

Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr 2021 verlief für die WHS positiv, auch wenn ein niedrigerer Jahresüberschuss erwirtschaftet wurde als geplant. 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 Ferien- und Gesundheitsimmobilien sowie dem Ausbau des Vermietungsportfolios in der Umsetzung. Mit den gewonnenen Erfahrungen und genutzten Synergien in den Geschäftsfeldern Investorenprojekte, Standortentwicklung W&W und Projektmanagement wird das Kerngeschäft ergänzt und diversifiziert. Strategisch kann so auf den Erfolg der Vergangenheit aufgebaut und das Portfolio rund um das Leistungsspektrum „Wohnen“ komplettiert werden.

Vergleich der Ertragslage mit der Prognose 2021

Leistungsindikator	Plan 2021 (aus 2020)	
		Ist 2021
Jahresüberschuss (HGB)	2,3 Mio €	1,2 Mio €
ROE nach Steuern (HGB)	2,2 %	1,1 %
Potenzielles Projektvolumen unbebauter Grundstücke	72,5 Mio €	209,3 Mio €

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 WHS 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 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 WHS am Compliance-Regelkreislauf des Konzerns teil.

Die Grundsätze des Risikomanagements der WHS 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 Test-reviews von der internen Revision gestützt.

Chancen: Stabilisierung unserer Marktposition

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland, sowie speziell für den Wohnungsbau, gestalten sich trotz der andauernden Coronavirus-Pandemie weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich trotz steigender Tendenzen insgesamt auf einem niedrigen Niveau. Immobilien mit regelmäßigen und stabilen Mieteinnahmen bleiben somit eine interessante Investitionsalternative. Der Markt für Wohnimmobilien wird auch im Geschäftsjahr 2022 von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen profitieren.

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

Zugleich kommen auf Wohnungsunternehmen verschiedene Herausforderungen zu, die sich aus den Themen Digitalisierung, Klimawandel / Nachhaltigkeit und Zukunft der Arbeit entwickeln und sich als neue Megatrends abzeichnen. Diese stellen zeitgleich auch eine große Chance für die WHS dar, diesen Wandel schneller zu vollführen als andere Wohnungsunternehmen.

Das Thema Nachhaltigkeit hat im Jahr 2021 u. a. durch die Wahl der neuen Bundesregierung mit Beteiligung des Bündnis 90/Die Grünen deutlich an Bedeutung gewonnen. Im Koalitionsvertrag „Mehr Fortschritt wagen“ sind Ziele wie der Klimaschutz oder die Anforderung an eine „Nachhaltige Finanzierung“ geregelt. Als Schlagworte können hierbei „Bezahlbares Wohnen“, „Seriell Bauen“, „Energieeffizienzklasse“ und „Erneuerbare Energien“ ergänzt werden, die durch gesetzliche Regelungen wie das Gebäudeenergiegesetz (GEG), die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) oder Mindestanforderungen an ESG-Ratings (Environmental Social Governance) verpflichtend werden oder zumindest finanzielle Vorteile mit sich bringen werden.

Die Digitalisierung setzt sich weiter fort. So war die Coronavirus-Pandemie in den letzten beiden Jahren ein starker Katalysator, der auch zu deutlichen Fortschritten in der Digitalisierung bei der WHS geführt hat. Zusehends findet sich das Thema auch in der Gesetzgebung oder in Verwaltungsverfahren wieder, z. B. bei der digitalen Rechnungsstellung oder der Planung zur Umsetzung von Open-BIM als Datenaustauschstrategie. Diese Möglichkeiten wird die WHS aufgreifen, um ihre Prozesse weiter zu optimieren, Workflows aufzubauen und weitgehend papierlos zu werden.

Die „Zukunft der Arbeit“ beschäftigt sich mit dem zukünftigen Arbeitsumfeld und der Arbeitgeberattraktivität, die durch den Fachkräftemangel immer stärker in den Fokus rückt. Durch den Bau eines neuen Bürogebäudes hat die WHS die Chance, sich als Arbeitgeber mit einem modernen Arbeitsumfeld aufzustellen. Dazu zählen neben modernen Räumlichkeiten auch hybride Arbeitsformen, Co-Working- und Erholungsbereiche sowie zukunftsorientierte Kommunikations- und Mobilitätsformen.

Diese Megatrends bilden für die WHS die Chance, durch eine frühzeitige Entwicklung passender Produkte einen Marktvorteil zu erlangen und dafür auch die erforderlichen Fachkräfte zu rekrutieren. Die Produktpalette kann in allen Fachbereichen der WHS erweitert werden, ob im Neubau von Wohnungen, als Dienstleister beratend für Private und Kommunen, z. B. bei der Gebäudesanierung und der zugehörigen Fördermittelbeschaffung oder im Immobilienmanagement.

Die Einbindung der WHS in die W&W-Gruppe und die damit verbundene positive Ausstattung unserer liquiden Mittel wird es uns auch im Geschäftsjahr 2022 ermöglichen, erfolversprechende Grundstücke zu erwerben.

Risiken

Als „wesentliche Risiken“ werden bei der WHS grundsätzlich Ergebnis-, Personal-, Konzentrations-, Liquiditäts-, Reputations- und Rechtsrisiken eingestuft. In 2021 kommen Marktpreisrisiken hinzu. Die Darstellung der Risiken erfolgt vor Risikobegrenzungsmaßnahmen.

Die wesentlichen Risiken der WHS und deren Einstufung bezüglich der Schadenhöhe und -wahrscheinlichkeit sind in folgender Darstellung aufgezeigt:

Risikoart	Einstufung
Ergebnisrisiken	Hoch
Personalrisiken	Hoch
Konzentrationsrisiken	Gering
Liquiditätsrisiken	Gering
Marktpreisrisiken	Hoch
Reputationsrisiken	Gering
Rechtsrisiken	Hoch

Ergebnisrisiken

Bei Ergebnisrisiken besteht die Gefahr, dass Verluste entstehen bzw. die geplanten Ergebnisse nicht realisiert werden können. Keine oder eine unzureichende Gewinnausschüttung an die W&W AG 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 ergänzenden 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 2022 wird ein deutlich höherer Jahresüberschuss nach HGB gegenüber 2021 prognostiziert. Dies ist auf die geplanten Übergaben im Bauträgergeschäft, erste Übergaben in den Investorenprojekten in Bad Homburg und zusätzliche Mieteinnahmen durch die Eigenbestandsprojekte zurückzuführen. Als Ergebnisrisiko für 2022 sind die geplanten Übergaben i. H. v. rd. 103,9 Mio. € zu sehen, bei denen eine Fertigstellung erst im 4. Quartal 2022 geplant ist und die durch eine Verzögerung erst in 2023 stattfinden könnten.

Das Gesamtergebnis wird im Wesentlichen vom Bauträgergeschäft bestimmt. Zur Erfüllung des Planergebnisses besteht ein ausreichend hohes Volumen an werthaltigen, zum Verkauf bestimmten Projektentwicklungen. Den indirekten Effekten der Coronavirus-Pandemie und des Ukraine-Konflikts, wie z. B. Preissteigerungen bei Baumaterialien aufgrund von Lieferengpässen oder auch in der Energieversorgung auf die Konjunktur und die Kapitalmärkte kann sich auch die WHS nicht entziehen. Diese können, abhängig von ihrer weiteren Entwicklung, auch einen Ergebnisrückgang und eine Verschlechterung der Finanz-, Vermögens- und Risikolage nach sich ziehen, insbesondere für den Fall, dass die Pandemie oder der Ukraine-Konflikt mit den Sanktionen für Russland weiter anhält. Dadurch bedingt ist für das Jahr 2022 davon auszugehen, dass die WHS im Bereich des Ergebnisrisikos weiterhin 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 der Mangel an Fachkräften nochmals zugenommen, so dass ausgeschriebene Stellen teilweise nicht besetzt werden konnten. Um dem entgegen zu wirken, hat die WHS die eigene Ausbildungstätigkeit weiter intensiviert. Weiterhin werden verschiedene Arbeitspakete zur Verbesserung der Arbeitgeberattraktivität erarbeitet und sollen in 2022 umgesetzt 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, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz ausgerichtet. Für 2022 wird kein erhöhtes Konzentrationsrisiko erwartet, da die Grundstücksakquisitionen in 2021 breit gestreut waren und zusätzlich durch die Vermarktung an unterschiedliche Zielgruppen minimiert werden.

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 WHS durch unerwartete Veränderungen von Geld- und Kapitalmarktparametern ergeben sich aufgrund der Finanzierung mit zeitlich unterschiedlicher Zinsbindung. Diese Risiken werden in Bezug auf den Eigenbestand jedoch durch den Abschluss von Verträgen mit langfristigen Laufzeiten und langer 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 2022 zu erwarten. Bedingt durch die Corona-Krise und die damit einhergehenden Unsicherheiten über die weitere Entwicklung ist für das Jahr 2022 aber davon auszugehen, dass das Risiko in dieser Risikoposition ansteigt (vgl. die Ausführungen im Abschnitt „Marktpreisrisiken“).

Marktpreisrisiken

Marktpreisrisiken ergeben sich aus der Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung von Marktrisikofaktoren (z. B. Zinsen, Aktien-, Devisen- und Rohstoffkurse, Immobilienpreise). Diese zu minimieren ist ein bedeutsames Ziel der WHS. Dabei haben insbesondere die Immobilien-, Rohstoff-, und Zinspreise eine zentrale Bedeutung für die WHS.

Die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland setzt sich weiterhin positiv fort. In den Metropolregionen, in denen die WHS tätig ist, wird zwar eine zunehmende Skepsis bzgl. der hohen Kaufpreise beobachtet, dennoch sind die Preise im Jahr 2021 weiter gestiegen und bei der WHS konnte weiterhin eine hohe Nachfrage verzeichnet werden.

An den Kapitalmärkten wird mit steigenden Zinssätzen gerechnet. Dadurch könnte zum einen bei den Kapitalanlegern und Investoren die Assetklasse Immobilie gegenüber den anderen Assetklassen wieder an Bedeutung verlieren und zum anderen wird die Finanzierung für Eigennutzer deutlich schwieriger. Zudem wird die Unternehmensfinanzierung in Zukunft verteuert. Das Risiko wird aktuell noch als gering eingestuft, da im Vertrieb befindliche Projekte schon größtenteils verkauft wurden und die Unternehmensfinanzierung der WHS langfristig abgesichert ist. Für das Jahr 2022 wird für neue Projekte ein deutlich höheres Risiko erwartet.

Die Rohstoffpreise sind im Jahr 2021 erheblich gestiegen. Im November 2021 betrug die Steigerung der Baupreise 14,4 % gegenüber dem Vorjahr. Für das Jahr 2022 wird mit weiter steigenden Rohstoffpreisen, auch vor dem Hintergrund der Coronavirus-Pandemie und der Ukraine-Krise, gerechnet. Diese Unsicherheit trägt dazu bei, dass Bau-trägerprojekte schwieriger zu kalkulieren sind und sich das Risiko für die WHS erhöht. Um die Risiken zu minimieren wurden bspw. die Prozesse in der WHS angepasst und der Vertrieb erst mit erreichter Baukostensicherheit begonnen. Auf Grundlage der aktuellen Projekte verfügt die WHS weiterhin über eine hohe Baukostensicherheit, die sich in bereits abgeschlossenen Verträgen mit Bau- und Generalunternehmern widerspiegelt.

Auf Grundlage der aktuellen Projekte und der langfristigen Unternehmensfinanzierung sind derzeit nur geringe Marktpreisrisiken zu verzeichnen. Allerdings wird mit einer deutlichen Erhöhung des Risikos in 2022 für die WHS gerechnet.

Reputationsrisiken

Reputationsrisiken sind drohende Imageschäden mit erheblichen negativen Folgen.

Reputationsrisiken zu vermeiden ist ein bedeutsames Ziel der WHS. 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 WHS zu erwarten.

Rechtsrisiken

Rechtsrisiken können insbesondere aus neuen Rechtsauslegungen in Form höchstrichterlicher Urteile für in der Vergangenheit abgeschlossene Verträge resultieren. Diese bergen erhebliche Risiken und können die zukünftige Ertragslage maßgeblich beeinflussen.

Rechtsrisiken werden durch den WHS-internen Compliance-Officer und Syndikusanwalt in Zusammenarbeit mit der Abteilung Konzernrecht im Rahmen des etablierten Standards überwacht. So hat sich die WHS bei den laufenden Rechtsfällen das Ziel gesetzt, potenzielle, nicht gerechtfertigte Ansprüche durch externe Fachanwälte abzuwehren. Dies schließt in Abhängigkeit von den Erfolgsaussichten bzw. der Dauer und des Aufwands der mit den Verfahren verbundenen Schritten auch die Schlichtung im Rahmen von Vergleichen mit ein.

Treiber der Rechtsrisiken sind insbesondere Rechtsbereiche, in denen eine höchstrichterliche Rechtsprechung noch nicht besteht und damit hohe Unsicherheit vorherrscht.

Gesamtbild der Risikolage

Ein Ergebnisrisiko für das Jahr 2022 besteht, wenn es zu Verzögerungen im Bauverlauf und damit der geplanten Übergaben im Bauträgersgeschäft kommt. Weiterhin bestehen 2022 große Unsicherheiten hinsichtlich der Entwicklung der Finanzmärkte, der Kostensteigerungen und Verfügbarkeit von Rohstoffen. Zu erwartende Gegensteuerungsmaßnahmen der Regierungen und Zentralbanken können gegebenenfalls entlastend wirken. Aus diesen Entwicklungen heraus ist es zu erwarten, dass die WHS im Verlauf des Jahres 2022 deutlich höheren Risiken ausgesetzt sein wird. Zudem können sich die Rechtsrisiken auf das Ergebnis der WHS auswirken.

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

Prognosebericht

Die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen und relevanten Rahmenbedingungen basieren auf Einschätzungen des Unternehmens, die sich auf einschlägige Analysen und Veröffentlichungen verschiedener renommierter Wirtschaftsforschungsinstitute, der Bundesregierung, der Bundesbank, des Bloomberg-Konsenses sowie von Branchen- und Wirtschaftsverbänden stützen.

Gesamtwirtschaftliche Prognose

Der Ausblick für die deutsche Konjunktur wird 2022 spürbar durch exogene Faktoren geprägt. Zum einen wird der weitere Verlauf der Coronavirus-Pandemie die Entwicklung der deutschen Wirtschaft beeinflussen. So werden anhaltende Einschränkungen des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens, die zur Überwindung der Coronavirus-Infektionswelle im Winterhalbjahr 2021/22 erforderlich waren, das Wirtschaftswachstum zu Jahresbeginn noch belasten. Ähnlich wie im Vorjahr könnte dann ab dem Frühjahr eine weitgehende Aufhebung dieser Einschränkungen einen dynamischen Zuwachs der Wirtschaftsleistung im Sommerhalbjahr auslösen, der sich besonders auf eine sehr rege Konsumnachfrage stützen wird. Zum anderen stellt der Ukraine-Krieg einen erheblichen Belastungsfaktor dar. Negative Wachstumsfaktoren sind z. B. über höhere Energie- und Rohstoffpreise, wirtschaftliche Sanktionen, resultierende Störungen der globalen Lieferketten und eine Stimmungseintrübung bei den Wirtschaftsakteuren zu erwarten. Deren Ausmaß hängt entscheidend von der Dauer und dem Eskalationsniveau des Konflikts ab und lässt sich derzeit noch nicht verlässlich abschätzen. Im Ergebnis stellt sich der konjunkturelle Ausblick für die deutsche Wirtschaft 2022 gegenwärtig sehr unsicher dar.

Ausblick im Wohnungsbau

Der positive Trend im Wohnungsneubau wird sich 2022 voraussichtlich weiter fortsetzen. Das ifo Institut rechnet mit einem Anstieg der Wohnungsbauinvestitionen um 1 % auf 206 Mrd. €. Die Fertigstellungen im Wohnungsbau sollen auf 315.000 Einheiten ansteigen (+5 %), davon 280.000 in neu errichteten Wohngebäuden (+6 %). Die Steigerung in neu errichteten Wohngebäuden wird gleichermaßen vom Bau neuer Mehrfamilienhäuser und Ein- und Zweifamilienhäuser getragen.

Die seit Dezember 2021 amtierende Bundesregierung hat sich den Bau von 400.000 neuen Wohnungen, davon 100.000 Sozialwohnungen, pro Jahr zum Ziel gesetzt. Das entspricht einer Steigerung um 25.000 Wohnungen pro Jahr gegenüber dem Ziel der alten Bundesregierung. Wenngleich diese Zielmarken noch deutlich verfehlt werden, sehen einige Experten inzwischen perspektivisch insgesamt eine gewisse Entspannung auf den Wohnungsmärkten.

Nach eigener Einschätzung dürften Nachfrageüberhänge in Ballungszentren und vielen Groß- und Universitätsstädten jedoch kurz- bis mittelfristig fortbestehen.

Einer stärkeren Dynamik des Wohnungsbaus stehen angebotsseitige Beschränkungen, insbesondere beim Bauland, aber auch bei den Baukapazitäten aufgrund des Facharbeitermangels sowie von Material- und Lieferengpässen und aufgrund langwieriger Planungs- und Genehmigungsverfahren entgegen.

Im Ergebnis dieser Verknappungen ist mit weiter steigenden Bau- und Immobilienpreisen zu rechnen. Hohe energetische Anforderungen an den Wohnungsneubau sowie das nach letzten Verlautbarungen der Europäischen Zentralbank (EZB) vorerst weiter anhaltende niedrige Zinsniveau in 2022 sind weitere preistreibende Faktoren. Als Folge des Ukraine-Kriegs sind aufgrund des großen Gewichts Russlands am Beschaffungsmarkt für Rohstoffe zusätzliche Preissteigerungen zu erwarten.

Aufgrund jüngst heraufgesetzter Eigenkapitalanforderungen der Bafin an baufinanzierende Institute sowie aufgrund steigender Kapitalmarktzinsen ist im Jahresverlauf 2022 jedoch mit einer Verschlechterung der Baufinanzierungskonditionen zu rechnen, was sich preisdämpfend auswirken würde.

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. Aktuell kommen die Aufgaben zur Stärkung der Innenstädte und Zentren infolge der Coronavirus-Pandemie hinzu. Die langfristige Umsetzung dieser Handlungsfelder ist die wesentliche Aufgabe in der Stadterneuerung. Dies bringt insgesamt eine Verstetigung der Städtebauförderungsmittel mit sich und für das Geschäftsfeld Städtebau eine planbare Mittelfristperspektive. Im Koalitionsvertrag der neuen Regierung ist festgehalten, dass die Städtebauförderung gestärkt und das Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ verstetigt und mit der Städtebauförderung verzahnt werden soll. Konkrete Zahlen werden erst in den kommenden Monaten erwartet, es ist jedoch aktuell davon auszugehen, dass die Mittel im Vergleich zum Vorjahr auf einem ähnlichen Niveau sein werden.

Branchenentwicklung Immobilienmanagement

Aufgrund von fortlaufenden Veränderungen in der Rechtsprechung, der Einführung neuer Verordnungen und Gesetze sowie in den Wünschen und Bedürfnissen der Kunden, bedarf es einer hohen Professionalität und Qualifikation der Mitarbeiter in den Bereichen des Immobilienmanagements. Immer mehr mittlere bis große Bestandshalter erkennen, wie wichtig es ist, dass ihr Immobilienvermögen von professionellen Verwaltern betreut und weiterentwickelt wird. Durch die hohe Nachfrage und stetigen Zukäufe, vor allem von Wohnimmobilien, wird insbesondere die Fremdverwaltung an Bedeutung zunehmen und die Wohneigentumsverwaltung weiterhin nachgefragt werden.

Der seit Jahren vorhandene Mangel an qualifizierten Fachkräften setzt sich weiter fort. Der Bauboom der vergangenen Jahre hat diesen Mangel insbesondere im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung weiter verstärkt. Um auch künftig die große Anzahl an zu verwaltenden Immobilien betreuen zu können, sind Effizienzgewinne in der Verwaltung notwendig. Dies kann durch die Digitalisierung der Geschäftsprozesse erreicht werden.

Künftige Geschäftsentwicklung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Wohn- und Gewerbebau

Nach wie vor richten wir unseren Fokus in der Akquisition auf attraktive Lagen in den Ballungsräumen und deren Umgebung. Für die kommenden Geschäftsjahre haben wir über 274 Wohneinheiten mit einem Volumen von rund 209,3 Mio. € in der Entwicklung. Unser Wohnungsangebot richtet sich am Bedarf der jeweiligen Lagen aus. Im Rahmen der Projektentwicklung wird stets darauf geachtet, alle der vorab definierten Zielgruppen am jeweiligen regionalen Markt anzusprechen, um so eine lebendige Durchmischung zu erzielen. Die WHS beteiligt sich mit ihrem Angebot aktiv an der Reduzierung der Wohnungsknappheit in den Metropolen und deren Umkreis.

Auf Basis aktueller Marktanalysen ist anzunehmen, dass die Inflationsrate hoch bleibt bzw. weiterhin steigt, was beim anhaltend niedrigen Zinsniveau zur einer stark negativen Realverzinsung führt. Da die Assetklasse Immobilien eine höhere Verzinsung ermöglicht und in weiten Teilen der Bevölkerung als Inflationschutz gilt, sehen wir weiterhin eine konstante Nachfrage nach Immobilien.

Investitionen und Projektentwicklungen werden zunehmend unter ESG-Gesichtspunkten bewertet. Die entsprechenden Parameter erwarten wir in den nächsten Jahren daher als Innovations- und Kostentreiber im Bau. Parallel sind entsprechende Förderprogramme angekündigt. Auch wir fokussieren uns zunehmend auf die Umsetzung unserer Bauprojekte unter ESG-Gesichtspunkten. Erste Projekte befinden sich bereits in der Umsetzung.

Die Grundstücksbeschaffung und der Einkauf von Bauleistungen stellen nach wie vor den wesentlichen Engpass im Bauträgergeschäft dar. Die Kommunen stellen kaum noch kurzfristig bebaubare Neubauf Flächen zur Verfügung und die Innenentwicklung hat städtebaupolitische Priorität. Dies führt zu steigenden Grundstückspreisen und längeren Entwicklungs- und Genehmigungszeiten.

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. Zudem wird nach dem erfolgreichen Vertrieb des primär an Investoren ausgerichteten Großprojekts in Bad Homburg verstärkt an Investorenauswahlverfahren teilgenommen. Für die Zukunft erwarten wir, dass innerstädtische Quartiersentwicklungen mit Entsiegelung von Brachen und damit Aufwertung von Grundstücken unter Umweltaspekten weiterhin an Bedeutung gewinnen werden.

Im Bereich der professionellen Projektsteuerung für Baugemeinschaften liegt der Fokus in der Projektakquise auf attraktiven Lagen in Ballungsräumen und deren Umgebung, insbesondere in der Region „Mittlerer Neckarraum“. Die Steigerung der Umsätze wird infolge erfolgreicher Bewerbungen auch im Jahr 2022 fortgeführt.

Städtebau

Die WHS 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, so dass auch in diesem Bereich künftig neue Aufträge generiert werden. Zudem kann der Bereich Städtebauliche Dienstleistungen in Zusammenarbeit mit dem Tochterunternehmen GMA umfassende Beratungen zum Thema „Revitalisierung der Innenstädte“ anbieten. Dies stellt den Erhalt weiterer langfristiger Aufträge in Aussicht.

Der aktuelle Bedarf an Bauland in Baden-Württemberg spiegelt sich auch bei der WHS wider. Durch den aktuellen politischen Rückenwind für die Ausweisung von Neubauland konnten in diesem Geschäftsfeld in 2021 neue Aufträge für die folgenden Geschäftsjahre generiert werden. Damit sind die Kapazitäten der WHS in diesem Bereich ausgelastet, so dass die aktive Akquisition bis auf Weiteres eingestellt wird.

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 Kundenkreise zu erschließen und damit Marktchancen im Bereich Projektsteuerung und -entwicklung zu nutzen.

Der breit und langfristig angelegte Auftragsbestand lässt für das Unternehmen eine Absicherung im Bereich der städtebaulichen Dienstleistungen erwarten. In Verbindung mit der Akquisition neuer Projekte ist anzunehmen, dass auch im Prognosejahr 2022 ein entsprechendes Honorarvolumen erwirtschaftet wird.

Immobilienmanagement

Um den Unternehmensbereich Immobilienmanagement in der Wohnungseigentumsverwaltung an die künftigen Herausforderungen heranzuführen und aufzustellen, wird eine wirtschaftliche Neuausrichtung durchgeführt. Im Fokus stehen dabei die Effizienz und Profitabilität der Verwaltung sowie die Kundenzufriedenheit. Zusätzliche Geschäftsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Portfolios sollen genutzt werden, um den Kunden damit einen besseren Service bieten zu können. Um die Neuausrichtung weiter voranzutreiben, wird im kommenden Geschäftsjahr insbesondere die Digitalisierung des Fachbereichs priorisiert. Dies beinhaltet beispielsweise die Implementierung einer neuen Verwaltungssoftware.

Neben der Verwaltung konzerneigener Immobilien, die wesentlich unsere Mietverwaltung prägt, werden wir unseren Fokus künftig verstärkt auf den Ausbau der Verwaltung von Fremdmietverhältnissen legen. In 2021 konnte bereits der erste neue Auftrag im Bereich Fremdverwaltung mit insgesamt 41 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten mit Verwaltungsstart zum 01.01.2022 abgeschlossen werden. Darauf soll in den kommenden Geschäftsjahren aufgebaut werden.

Mit der Errichtung der Neubauvorhaben u. a. an den Standorten Offenburg und Kornwestheim werden die Erträge im Bereich der Eigenbestandsbewirtschaftung weiterhin nachhaltig erhöht.

Standortentwicklung W&W

Die WHS wird künftig die Entwicklung weiterer Standorte sowie Objekte der W&W AG übernehmen. Die Beschlusslage 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 2021 ist damit gesichert.

Nach dem erfolgreichen Aufbau der notwendigen Strukturen in 2022 wird der Fachbereich neben den konzerninternen Dienstleistungen zukünftig auch extern entsprechende Leistungen anbieten.

Bedeutsamste finanzielle Leistungsfaktoren

Leistungsindikator

	Ist 2021	Plan 2022
Jahresüberschuss (HGB)	1,2 Mio €	7,4 Mio €
ROE nach Steuern (HGB)	1,1 %	7,3 %
Potenzielles Projektvolumen unbauter Grundstücke	209,3 Mio €	129,5 Mio €

Im Hinblick auf die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren wird für das Geschäftsjahr 2022 gemäß der Unternehmensplanung vom Oktober 2021 ein HGB-Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von 7,4 (Vj. 1,2) Mio. € prognostiziert. Das Jahresergebnis wird im Vergleich zu 2021 wesentlich durch ein höheres Übergabevolumen im Wohn- und Gewerbebau sowie höhere Umsatzerlöse aus den Eigenbeständen geprägt sein. Es wird eine Eigenkapitalrendite in Höhe von 7,3 (Vj. 1,1) % erwartet.

Gesamtaussage zum künftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens

Gemäß der aktuellen Planung wird für die WHS für das Geschäftsjahr 2022 ein Ergebnis von 7,4 Mio. € erwartet. Das Unternehmen wird gemäß der Liquiditätsplanung über die nötigen Finanzmittel verfügen, um die im Geschäftsjahr 2022 vorgesehenen Aktivitäten durchführen zu können.

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.

Ludwigsburg, den 31.03.2022



Ziemer



Bosch

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	in €	in €	in Tsd €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	185 443,68		142
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69 230 506,26		33 903
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	297 993,14		333
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	676 097,68		494
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5 286 968,48		30 869
	75 491 565,56		65 599
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1 506 052,68		905
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	20 000 000,00		–
	21 506 052,68		
		97 183 061,92	66 646
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	35 008 562,83		42 524
2. Bauvorbereitungskosten	4 292 557,81		7 570
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	210 438 745,57		127 971
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	425 098,78		437
5. Unfertige Leistungen	12 628 269,01		11 274
6. Geleistete Anzahlungen	30 000 000,00		–
	292 793 234,00		189 776

Passiva

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	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		16 501
	23 521 803,01		23 522
IV. Gewinnvortrag	16 570 302,80		16 378
V. Jahresüberschuss	1 183 664,09		192
		107 727 055,66	106 543
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14 289 678,73		14 114
2. Steuerrückstellungen	–		4 910
3. Sonstige Rückstellungen	31 841 987,24		34 396
		46 131 665,97	53 420

Aktiva Fortsetzung

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	in €	in €	in Tsd €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	10 257,01		15
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2 335 604,81		2 542
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1 801 340,41		970
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6 377,28		77
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	– €		(–)
5. Sonstige Vermögensgegenstände	15 988 935,37		18 271
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	12 230 000,00 €		(11 890)
	20 142 514,88		21 875
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	16 868 670,84		10 854
		329 804 419,72	222 505
C. Rechnungsabgrenzungsposten		274 433,85	50
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		0,00	0,00
Summe der Aktiva		427 261 915,49	289 201
Treuhandvermögen nach dem Baugesetzbuch		1 895 474,85	192

Passiva Fortsetzung

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	in €	in €	in Tsd €
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67 644 251,52		30 860
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	1 506 002,40 €		(924)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	66 138 249,12 €		(29 935)
2. Erhaltene Anzahlungen	60 425 368,39		16 168
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	60 425 368,39 €		(16 168)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	– €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 186 191,18		2 294
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	3 186 191,18 €		(2 294)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	– €		(–)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	127 079 701,26		66 260
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:	445 189,79 €		(413)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	126 634 511,47 €		(65 847)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	12 480 068,26		12 084
davon aus Steuern	– €		(–)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	– €		(–)
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	247 195,55 €		(194)
davon mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr	12 230 000,00 €		(11 890)
		270 815 580,61	127 666
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2 587 613,25	1 572
Summe der Passiva		427 261 915,49	289 201
Treuhandverbindlichkeiten nach dem Baugesetzbuch		1 895 474,85	192
Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		71 885 980,00	51 730
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen		(4 166 800,00)	(6 737)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021	2021	2020
	in €	in €	in Tsd €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2 230 260,64		1 438
b) aus Verkauf von Grundstücken	27 108 905,88		65 411
c) aus Betreuungstätigkeit	9 632 349,74		9 446
d) aus anderen Leistungen	4 190 820,55		1 167
	43 162 336,81		77 462
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	80 502 441,42		79 238
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	10 206 706,84		15 937
4. Sonstige betriebliche Erträge	10 322 628,21		8 505
		144 194 113,28	181 142
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	771 886,86		543
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	117 246 775,81		150 855
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5 022 712,28		4 548
	123 041 374,95		155 946
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9 215 896,56		8 486
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1 859 490,53		2 222
davon für Altersversorgung	144 947,14 €		610
	11 075 387,09		10 708
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	736 522,25		583
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5 634 206,22		5 960
		140 487 490,51	173 197
		3 706 622,77	7 945
9. Erträge aus Beteiligungen		506 837,87	–
Davon aus verbundenen Unternehmen	506 837,87 €		(–)
10. Erträge aus Ausleihungen		204 821,92	–
Davon aus verbundene Unternehmen	204 821,92 €		–
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		–	2
Davon aus verbundenen Unternehmen	– €		(–)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3 227 374,11	2 511
Davon an verbundene Unternehmen	1 595 551,93 €		(1 192)
Davon aus Aufzinsungen	1 151 424,81 €		(1 072)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		– 14 126,52	5 232
14. Ergebnis nach Steuern		1 205 034,97	204
15. Sonstige Steuern		21 370,88	12
16. Jahresüberschuss		1 183 664,09	192

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 16.10.2020.

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. Hiervon abweichend wurde in Einzelfällen, bei Vorliegen externer Gutachten eine längere Nutzungsdauer unterstellt. 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 € wurden bis 2019 in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben. Seit dem Jahr 2020 werden Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten bis 800 € sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Anteile des Finanzanlagevermögens sind zu Anschaffungskosten abzüglich möglicher Abschreibungen bilanziert. 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 versicherungsmathematischen 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 %	2021	2020
Rechnungszinssatz	1,87	2,31
Rententrend	2,00	2,00
Gehaltstrend	3,00	3,00
Fluktuation		
Tarifbereich	3,50	3,50
Vertragsbereich	1,00	1,00
Biometrie	Heubeck-Richt- tafeln 2018G	Heubeck-Richt- tafeln 2018G

Im Geschäftsjahr 2021 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 2021 veröffentlichten Abzinsungssätze mit einem 10-Jahresdurchschnittszinssatz wurden angepasst, indem der durchschnittliche monatliche Zinsrückgang vom 1. Januar bis 31. Oktober 2021 für die Monate November und Dezember 2021 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 1,87 % und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,32 % beträgt 1 088 Tsd €.

Der Gesamtbetrag des Zinsaufwands ergibt sich aus der Veränderung des 10-Jahresdurchschnittszinssatzes von 2020 auf 2021 (321 Tsd € Aufwand) sowie der Absenkung des 10-Jahresdurchschnittszinssatzes in 2020 (780 Tsd € Aufwand). Der Ausweis des Zinsänderungseffektes erfolgt in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 1 101 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 0,65% 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 § 284 Abs. 3 HGB ist in folgendem Anlagespiegel wiedergegeben.

Anlagespiegel

	Immaterielle Vermögensgegenstände				Sachanlagen	Finanzanlagen
	Entgeltlich erworbene EDV-Software/ Nutzungsrechte	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 1.1.2021						
Anschaffungs- und Herstellungskosten	1 198 172,67	36 106 777,45	1 467 093,10	1 251 983,39	30 869 684,86	905 243,84
Zugänge 2021	107 205,60	5 530 669,77	–	295 754,62	4 739 029,70	600 808,84
Abgänge 2021	–	–	–	–	–	–
Umbuchungen 2021	–	30 321 746,08	–	–	- 30 321 746,08	–
Stand 31.12.2021						
Anschaffungs- und Herstellungskosten	1 305 378,27	71 959 193,30	1 467 093,10	1 547 738,01	5 286 968,48	1 506 052,68
Stand Abschreibungen gesamt 01.01.2021	1 056 284,67	2 203 803,33	1 134 372,96	758 379,71	–	–
Abschreibungen des Geschäftsjahres	63 649,92	524 884,71	34 727,00	113 260,62	–	–
Abgänge Abschreibungen	–	–	–	–	–	–
Stand Abschreibungen gesamt 31.12.2021	1 119 934,59	2 728 687,04	1 169 099,96	871 640,33	–	–
Buchwert 31.12.2021	185 443,68	69 230 506,26	297 993,14	676 097,68	5 286 968,48	1 506 052,68
Buchwert 31.12.2020	141 888,00	33 902 975,12	332 720,14	493 603,68	30 869 684,86	905 243,84

Der Bau der Eigenbestandsprojekte Kornwestheim und Offenburg wurde in 2021 abgeschlossen. Das Projekt in Karlsruhe befindet sich weiterhin im Bau. Im Berichtsjahr wurde mit dem Neubau der Zentrale in Ludwigsburg begonnen. Mit dem Neubau werden 133 moderne Arbeitsplätze für die Mitarbeiter geschaffen. Durch ein durchdachtes Energiekonzept wird die Strom- und Wärmeversorgung des Bürokomplexes zum Beispiel durch eine PV-Anlage sichergestellt.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen

	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis 2020
	in %	in Tsd €	in Tsd €
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg	100,00	1 442,9	167,4
Kellerwirt Holding GmbH (KH), Schwaz/Österreich	100,00	587,1	-12,9

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

Die KH ist eine Finanzbeteiligungsgesellschaft mit dem Zweck zum Halten der Anteile an der Projektgesellschaft Kellerrwirt Mountain Health Resort GmbH in Schwaz/Österreich. Die Projektgesellschaft errichtet und verpachtet in der Wildschönau ein exklusives 5 Sterne – Gesundheitsresort. Die Fertigstellung des Gesundheitsresorts ist für das Jahr 2023 vorgesehen.

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:

	2021	2020
in Tsd €		
Stadterneuerungsmaßnahmen	882,6	933,9
Erschließung/Bodenordnung	914,9	30,7
Forderungen aus der WEG-Verwaltung	3,8	5,1

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:

	2021	2020
in Tsd €		
Steuerforderungen	2 724,8	1 072,5
Deckungskapital Versorgungszusagen	—	30,8
Inkassotätigkeit aus Erschließungsmaßnahmen	715,2	531,7
Forderungen aus Treuhandverhältnissen	12 282,5	16 443,1

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 16 869 (Vj. 10 854) Tsd. €.

Passiva

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 14 290 (Vj. 14 114) 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 187 Tsd €. Der Zeitwert entspricht den Anschaffungskosten. Der Erfüllungsbetrag der Rückstellungen für Versorgungszuschüsse beträgt zum 31. Dezember 2021 342 Tsd €. Es verbleibt eine Rückstellung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 155 Tsd €. Der Zinsertrag aus der Rückdeckungsversicherung für Versorgungszuschüsse in Höhe von 4 Tsd € wurde mit den Aufwendungen in Höhe von 22 Tsd € aus der Aufzinsung für die Rückstellung für Versorgungszuschüsse saldiert.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 31 842 (Vj. 34 396) Tsd € bestehen im Wesentlichen für ausstehende Rechnungen, Abwicklungsrisiken bei Bau- und Sanierungsvorhaben, noch anfallende Kosten, Abschluss- und Treueprämien, Vorruhestandsverpflichtungen sowie sonstige latente Risiken.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen:

	2021	2020
in Tsd €		
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	15 588,5	18 556,8
Personalarückstellungen	1 512,5	1 204,6
Gewährleistungsrückstellungen	4 581,4	4 584,5
Rückstellung für noch anfallende Kosten	4 512,8	6 945,0

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten haben sich von 127 666 Tsd € auf 270 816 Tsd € erhöht. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen in Höhe von 65 757 (Vj. 31 883) Tsd €.

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	2021	2020
in Tsd €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67,644,3	30 859,7
Erhaltene Anzahlungen	60,425,4	16 167,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 186,2	2 294,5
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	127 079,7	66 260,1
Sonstige Verbindlichkeiten	12 480,1	12 083,8

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 67 644 (Vj. 30 860) Tsd €. Diese Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen gegenüber der Wüstenrot Bausparkasse AG sowie gegenüber Partnerbanken. Sämtliche Bankdarlehen sind durch Grundpfandrechte in Höhe von 67 897 (Vj. 52 446) Tsd € gesichert. Die Verbindlichkeiten aus den Bankdarlehen in Höhe von 66 138 (Vj. 29 935) Tsd € weisen eine Restlaufzeit von über fünf Jahren auf. Weitere grundpfandrechtlich gesicherte Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 127 080 (Vj. 66 260) Tsd €. Gegenüber der Gesellschafterin W&W AG bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 120 605 (Vj. 60 540) Tsd €. Diese Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 120 000 (Vj. 60 000) Tsd € mit einer Restlaufzeit von kleiner 5 Jahren. Verbindlichkeiten in Höhe von 6 030 (Vj. 5 549) 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 1 895 (Vj. 192) Tsd € ausgewiesen, Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten sind in Höhe von 67 719 (Vj. 44 994) Tsd € ausgewiesen. Haftungsverhältnisse gegenüber Konzernunternehmen bestehen in Höhe von 4 167 (Vj. 6 737) 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 2021 noch rund 363 319 (Vj. 155 476) 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 43 162 (Vj. 77 462) Tsd €.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
in Tsd €		
Hausbewirtschaftung	2 230,3	1 438,1
Verkauf von Grundstücken	27 108,9	65 411,2
Betreuungstätigkeiten	9 632,4	9 446,2
aus anderen Leistungen	4 190,8	1 167,0

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 10 322 (Vj. 8 504) Tsd € resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 9 919 (Vj. 4 046) Tsd €. Im Vorjahr wurde auch eine Wertaufholung eines Grundstücks in Höhe von 1 971 Tsd € durchgeführt. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von 10 004 (Vj. 5 405) Tsd € enthalten.

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

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich aus den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von 0 (Vj. 3) Tsd €, den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 3 227 (Vj. 2 511) Tsd €, den Erträgen aus Ausleihungen in Höhe von 205 (Vj. 0) Tsd € sowie aus den Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von 506 (Vj. 0) Tsd. € zusammen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Berichtsjahr sind 0 (Vj. 5 232) Tsd € Steuern vom Einkommen und vom Ertrag angefallen. Anstatt dessen wurde ein Ertrag in Höhe von 14 Tsd. € aus der Auflösung von Rückstellungen für die Gewerbesteuer realisiert.

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

Nachtragsbericht

Durch die russische Invasion in die Ukraine im Februar 2022 wurde der bestehende Konflikt zwischen Russland und Ukraine weiter verschärft und stellt damit einen Belastungsfaktor für die wirtschaftlichen Entwicklungen dar. Negative Effekte sind z.B. über höhere Energie- und Rohstoffpreise, wirtschaftliche Sanktionen, resultierende Störungen der globalen Lieferketten und eine Stimmungseintrübung bei den Wirtschaftsakteuren zu erwarten. Auch eine weitere Verschärfung der Krise verbunden mit einer Ausweitung des Konflikts auf andere Teilnehmer kann derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Auf den Jahresabschluss zum 31.12.2021 hat der Ukraine-Konflikt keine Auswirkung, da der Kriegsausbruch im Februar 2022 erfolgt ist und somit wertbegründenden Charakter hat.

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hat keine direkten Geschäftsaktivitäten in den betroffenen Ländern.

Im Hinblick auf die große Unsicherheit zur weiteren Entwicklung des Konflikts kann derzeit insgesamt keine verlässliche Schätzung zu den finanziellen Auswirkungen in 2022 abgegeben werden. Je nach Dauer und weiterer Entwicklung des Ukraine-Konflikts kann es jedoch zu einer mittelbaren Verschlechterung der Vermögens-, Finanz-, Ertrags-, und Risikolage der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH führen. Weitere Informationen sind dem Lagebericht zu entnehmen.

Organe

Geschäftsführung

Marcus Ziemer

Dipl. Kaufmann

Unternehmenssteuerung
Immobilienmanagement

Marc Bosch

Betriebswirt d.H.

Städtebau
Wohn- und Gewerbebau

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte die Geschäftsführung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durch die Geschäftsführer Herrn Ziemer, Keltern sowie Herrn Bosch, Filderstadt. 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 300 Tsd €.

Für laufende Pensionen und Anwartschaften aus Pensionen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen Rückstellungen in Höhe von 3 160 Tsd €.

Im Berichtszeitraum waren bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH 148 (Vj. 144) Arbeitnehmer, zusätzlich waren im Durchschnitt 24 (Vj. 24) Aushilfen, Hauswarte und Auszubildende beschäftigt.

Vorschlag über die Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 1 183 664,09 € an den Gesellschafter auszuschütten.

Ludwigsburg, den 31. März 2022

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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, 29. Juni 2022

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Gehringer
Wirtschaftsprüfer



Müller
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 Bad Homburg

Norsk-Data-Str. 3
61352 Bad Homburg
Telefon: 07141 16-757420
E-Mail: whs@wuestenrot.de

Geschäftsstelle Dresden

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

Geschäftsstelle Frankfurt am Main

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

Geschäftsstelle Hannover

Lange Laube 29
30159 Hannover
Telefon: 0511 123577-70
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/go/geschaeftsberichte_ww_gruppe zur Verfügung.

Satz

W&W Service GmbH, Stuttgart

