



Geschäftsbericht  
2022

Immobilienunternehmen des VdK

**GSW**

wohnen • bauen • leben



Standorte der GSW



Bauorte der GSW



\*Standorte ungefähr

## Gesamtbauleistung 1949 - 2022

Im Bereich der Regierungspräsidien und Verwaltungsbezirke:

Tübingen	=	6.169	WE/PP/GE
Freiburg	=	1.472	WE/GE
Karlsruhe	=	619	WE/PP/GE
Stuttgart	=	195	WE/GE
Schwaben	=	181	WE
Halle	=	472	WE
Berlin	=	124	WE/GE

## Modernisierungsmaßnahmen



Mehrfamilienhaus In Rosenbenz 14 in Mössingen



Mehrfamilienhaus In Rosenbenz 18 in Mössingen

## Aktuelle Baumaßnahmen



**Wohnen an den Brühlwiesen**  
Seniorenzentrum mit betreutem Wohnen  
An der Wolldecke in Weil der Stadt



**Preisgünstig Wohnen**  
Mehrfamilienhäuser in der  
Gottlob-Günther-Straße in Freudenstadt



**Nachhaltig Wohnen**  
Mehrfamilienhäuser in der Eschenstraße/  
Haselweg in Mössingen



**Wohnen im Wennfelder Garten**  
Quartiersentwicklung im Wennfelder Garten  
(3. BA) in Tübingen



**Wohnen in der Sonnenstraße**  
Wohngebäude in der Sonnenstraße  
in Albstadt-Ebingen



**Familienfreundlich Wohnen**  
Mehrfamilienhäuser Am Riedbaum  
in Sigmaringen



**Idyllisch Wohnen**  
Mehrfamilienhaus in der Zeppelinstraße  
in Rastatt



**Wohnen mit Weitsicht**  
Wohnturm in der Söllingstraße  
in Kehl



**Urbanes Wohnen**  
Mehrfamilienhaus an der Stuttgarter Straße  
in Reutlingen



**Mehrfamilienhaus Südring 17/19**  
in Bad Krozingen



**Mehrfamilienhaus Innstraße 4/6**  
in Rastatt



**Mehrfamilienhäuser Keltensstraße 12-20**  
in Sigmaringen



## Inhalt

<b>01</b>	<b>Die GSW Sigmaringen</b>	
1.1	Vorwort	7
1.2	Das Unternehmen	8
1.3	Kennzahlen	9
1.4	Organe der Gesellschaft	11
<b>02</b>	<b>Mehr Wohnraum durch Neubauprojekte</b>	
2.1	Weil der Stadt: An der Wolldecke	13
2.2	Mössingen: Eschenstraße/Haselweg	15
2.3	Freudenstadt: Gottlob-Günther-Straße	16
2.4	Tübingen: Wennfelder Garten (3. BA)	17
2.5	Albstadt-Ebingen: Sonnenstraße	18
2.6	Sigmaringen: Am Riedbaum	19
2.7	Rastatt: Zeppelinstraße	20
2.8	Kehl: Söllingstraße	21
2.9	Reutlingen: Stuttgarter Straße	22
2.10	In der Projektentwicklung mit Baubeginn 2023	
	Sigmaringen: Anton-Günther-Straße	23
<b>03</b>	<b>Unser Bestand: fit für die Zukunft</b>	
3.1	Bad Krozingen: Südring 17/19	24
3.2	Mössingen: In Rosenbenz 14	25
3.3	Mössingen: In Rosenbenz 18	26
3.4	Rastatt: Innstraße 4/6	27
3.5	Sigmaringen: Keltenstraße 12-20	27
<b>04</b>	<b>Ausbildung bei der GSW</b>	
4.1	„Gewohnt wird immer“ – Ausbildung bei der GSW	28
4.2	Bester Immobilienkaufmann 2023 in Sigmaringen ausgebildet	29
<b>05</b>	<b>Digital unterwegs</b>	
5.1	Chatbot „Neela“ unterstützt im Kundendialog	30
5.2	mevivoECO: Neue Software bestimmt Energieeffizienz von GSW-Gebäuden	30
<b>06</b>	<b>Forschung &amp; Entwicklung</b>	
	ForeSight – VerDigKo – SECAI – AAL und Barrierefreiheit	32
<b>07</b>	<b>Soziales Engagement</b>	
7.1	Feldbetten für ukrainische Flüchtlinge	34
7.2	Kinder machen Zirkus!	34
7.3	Wir feiern die Kameradschaft der Feuerwehr!	35
7.4	Stiftung Lebenshilfe Zollernalb: Hilfe zur Lebensgestaltung	35
<b>08</b>	<b>Jahresabschluss 2022</b>	
8.1	Bilanz zum 31. Dezember 2022	38
8.2	Gewinn- und Verlustrechnung 01. Januar bis 31. Dezember 2022	40
8.3	Anhang zum Jahresabschluss 2022	41
8.4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022	53
8.5	Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis	72
8.6	Bericht des Aufsichtsrates	74

„Die anstehende Dekarbonisierung des Gebäudebestandes mit weiterhin bezahlbaren Bestandsmieten in Einklang zu bringen, ist die große Herausforderung für die Wohnungsunternehmen.“

Roy Lilienthal, Geschäftsführer



## 1.1 Vorwort

Liebe Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,  
liebe Leserinnen und Leser,

während die Corona-Pandemie Ende 2021 spürbar abebbte, begann das Jahr 2022 mit einer weiteren, unerwarteten Krise. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine erzeugte hierzulande erhebliche gesellschaftliche Kollateralschäden wie den Anstieg der Energiekosten, welche die hohe Inflation weiter angeheizt hat. Infolgedessen hat insbesondere die bislang stets als stabil geltende Wohnungs- und Immobilienwirtschaft schwer gelitten: Der Wohnungsneubau ist im 2. Halbjahr 2022 massiv eingebrochen, die Wohnraumknappheit hat weiter zugenommen, die Bauzinsen haben sich vervierfacht und die Baukosten sind noch stärker angestiegen. Hinzu kam noch das selbstverschuldete Förderchaos des Bundeswirtschaftsministeriums. All dies macht die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum mittlerweile nahezu unmöglich. Die Anforderungen und Verpflichtungen an den Gebäudesektor auf dem Weg zur Klimaneutralität im Jahr 2040 stellen zudem weitere technische und finanzielle Herausforderungen an die gesamte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Unter diesen schwierigen Rahmenbedingungen hat sich die GSW im Geschäftsjahr 2022 erneut finanziell und wirtschaftlich resilient gezeigt. Die Gesellschaft ist bestens aufgestellt und bringt alles mit, um sich den Herausforderungen in den kommenden Jahren erfolgreich stellen zu können. Unsere strategische Ausrichtung, die in den letzten Jahren gebildete Kapitalstärke sowie unsere hervorragend qualifizierten und engagierten Mitarbeiter\*innen bilden hierfür das Fundament.

Während zahlreiche Wohnungs- und Bauträgerunternehmen Projekte stoppten beziehungsweise Bauvorhaben einstellten, gelang es uns im Geschäftsjahr 2022 sogar, mit zwei Bauvorhaben und im Geschäftsjahr 2023 mit einem weiteren Neubauprojekt für das Anlagevermögen in den Bau zu gehen. Insgesamt investierten wir 2022 rund 35 Millionen Euro in Neubauprojekte für das Anlage- und Umlaufvermögen.

Unseren Wohnungsbestand haben wir im Geschäftsjahr 2022 um 263 zusätzliche Wohnungen und Pflegeplätze erweitert. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen erhöhte sich 2022 erfreulicherweise um 42 auf 1.425 Einheiten. Dies entspricht rund einem Drittel unseres Wohnungsbestandes. Auch in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Gebäude haben wir entsprechend unserer Unternehmensstrategie 2022 erneut konsequent investiert. So lag der Gebäudeerhaltungskoeffizient 2022 mit 33,47 EUR/m<sup>2</sup> annähernd auf dem Niveau des Vorjahres mit 34,76 EUR/m<sup>2</sup>.

Einen großen Anteil am Erfolg unseres Unternehmens haben unsere Mitarbeiter\*innen und Auszubildende, denen ich an dieser Stelle meinen herzlichen Dank ausspreche. Auch danke ich unseren Kunden\*innen für ihr Vertrauen sowie unserem Aufsichtsrat und Gesellschafter, dem Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V., für die genauso konstruktive wie wohlwollende Begleitung unserer Gesellschaft in der Verfolgung unseres sozialen Gründungsauftrags, der Schaffung von hochwertigem, bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum. Ich bin fest davon überzeugt, dass wir im Schulterchluss mit unserem Gesellschafter alle zukünftigen Herausforderungen erfolgreich meistern werden.

Und jetzt wünsche ich Ihnen eine anregende und informative Lektüre.

Ihr

Roy Lilienthal  
Geschäftsführer

## 1.2 Das Unternehmen

### Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH Wohnungsbau im Dienste am Menschen

**Die Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH (GSW) mit Sitz in Sigmaringen gehört zu den namhaften Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg: erfolgreich in der Wohnungsbewirtschaftung, mit hoher immobilienwirtschaftlicher Kompetenz und Innovationskraft. Dabei hat die GSW als hundertprozentige Tochter des Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V. nie ihren ursprünglichen Auftrag aus den Augen verloren: den Menschen guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.**

Gegründet wurde die GSW am 25. Juni 1949 von den drei damaligen Kriegsoffiziersverbänden in Baden-Württemberg. Als Selbsthilfeeinrichtung sollte sie angesichts der katastrophalen Wohnungsnot nach Ende des Zweiten Weltkrieges den vielen obdachlosen und geflüchteten Menschen ein neues Zuhause geben. 1955 schlossen sich die drei Verbände zum Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V. zusammen, der bis heute alleiniger Gesellschafter des Unternehmens ist.

#### **Auch überregional tätig**

Bereits 1950 wurden die ersten Häuser durch großes Engagement fertiggestellt, fünf Jahre später konnte die GSW die zweitausendste Wohnung an ihre Mieter\*innen übergeben. In den darauffolgenden Jahrzehnten erschloss sich die GSW angesichts permanenter struktureller Veränderungen am Markt neue Geschäftsfelder wie zum Beispiel Stadtsanierung und Stadt-

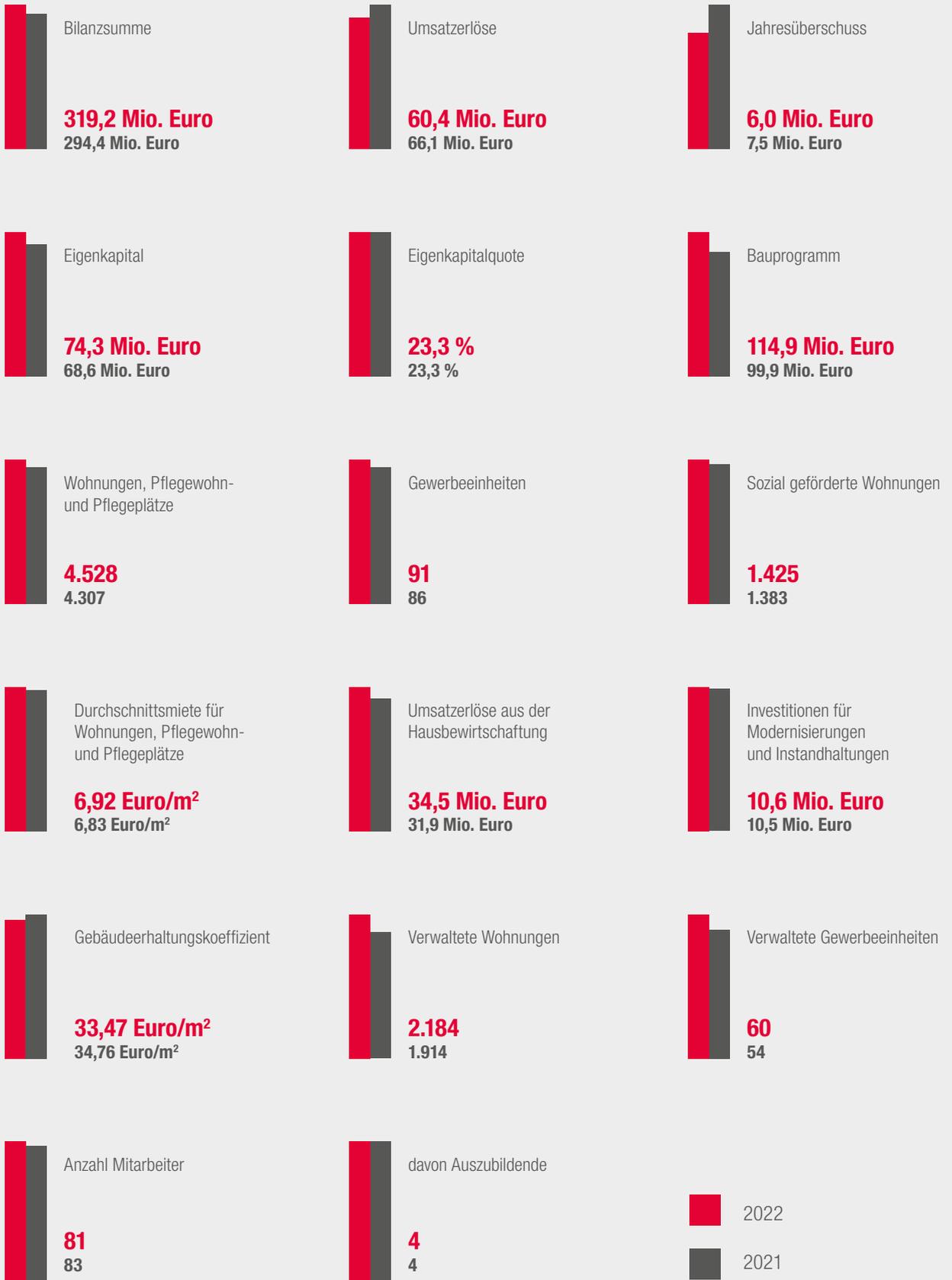
bildgestaltung, Gewerbe- und Industriebau, Erschließung von Bauland sowie Errichtung von Pflegeheimen, Seniorenresidenzen und Studentenheimen. Aktuell zählen mehr als 4.500 Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze zum Bestand.

Heute überzeugt die GSW am Markt als modernes und erfolgreiches Wohnungs- und Immobilienunternehmen, als Immobilienverwalter und Bauträger mit großer Innovationsbereitschaft bei der Realisierung neuer Wohnkonzepte und beim Einsatz fortschrittlicher Technologien. Davon zeugen Projekte nicht nur in Baden-Württemberg, sondern auch in Bayern, Berlin und Sachsen-Anhalt, wo die GSW sich ebenfalls längst einen Namen gemacht hat. „Bauen, wie Menschen wohnen wollen“, heißt nach wie vor eine der Devisen des Unternehmens.

#### **Prägende traditionelle Werte**

Durch die enge Verbindung zum Sozialverband VdK sind es nach wie vor traditionelle Werte wie Solidarität, Fairness und Menschlichkeit, welche die tägliche Arbeit der Gesellschaft prägen – getreu ihrem Leitbild „Wohnungsbau im Dienste am Menschen“. Ergänzt wird die gemeinwohlorientierte Ausrichtung der GSW durch eine nachhaltige und vorausschauende Unternehmensführung, die den dauerhaften Unternehmensfortbestand sicherstellt. Diese gelungene Symbiose aus Tradition und modernem Immobilienmanagement bildet die Grundlage für den dauerhaften Erfolg der GSW.

## 1.3 Kennzahlen



A portrait of Hans-Josef Hotz, a middle-aged man with grey hair, wearing a dark grey suit, a white shirt, and a red paisley tie. He is standing outdoors in front of a blurred background of a building with columns and greenery. The lighting is soft and natural.

„Die GSW ist ein Beispiel dafür,  
dass sich soziales Engagement  
und wirtschaftlicher Erfolg nicht  
ausschließen müssen.“

Hans-Josef Hotz, Aufsichtsratsvorsitzender

## 1.4 Organe der Gesellschaft

### Aufsichtsrat

Roland Sing  
Ehrenvorsitzender VdK-Landesverband, Leinfelden-Echterdingen  
Vorsitzender (bis 15.03.2022)

Hans-Josef Hotz  
VdK-Landesverbandsvorsitzender, Mühlhausen im Kraichgau  
Vorsitzender (seit 15.03.2022)

Thomas Schärer  
VdK-Landesverbandsgeschäftsführer, Sigmaringen  
Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 15.03.2022)

Sandra Hertha  
Stv. VdK-Landesverbandsgeschäftsführerin, Gomaringen  
Schriftführerin

Manfred Brüssel  
VdK-Kreisverbandsvorsitzender, Tübingen  
Mitglied des Prüfungsausschusses

Bernhard Gschwender  
Stv. VdK-Landesverbandsgeschäftsführer, Nußloch  
Vorsitzender des Prüfungsausschusses  
Mitglied des Bauausschusses

Jürgen Neumeister  
VdK-Bezirksverbandsvorsitzender, Reutlingen  
Vorsitzender des Bauausschusses

Klaus-Martin Weih  
Stv. VdK-Landesverbandsgeschäftsführer, Waldkirch  
Mitglied des Bau- und Prüfungsausschusses (seit 12.07.2022)

Uwe Würthenberger  
Stadtverwaltungsdirektor i. R.  
VdK-Bezirksverbandsvorsitzender, Freiburg  
Mitglied des Bau- und Prüfungsausschusses (bis 15.03.2022)

### Geschäftsführer

Roy Lilienthal  
Herdwangen-Schönach

### Gesellschafter

Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V.  
Sitz Stuttgart  
Johannesstraße 22, 70176 Stuttgart

### Sitz und Anschrift

GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau  
Baden-Württemberg mbH, – Bauträgerunternehmen des VdK –  
Sitz Sigmaringen  
Leopoldplatz 1, 72488 Sigmaringen  
Telefon (07571) 724-0, Telefax (07571) 724-164  
info@gsw-sigmaringen.de, www.gsw-sigmaringen.de

Gründung	25.06.1949
Eintragung in das Handelsregister (HRB 710002)	02.08.1949
Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen	20.08.1949
Eintragung der Umfirmierung in das Handelsregister (HRB 710002) nach Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts	07.02.1990
Zulassung als Betreuungsunternehmen	03.07.1996
Zulassung als Wohnimmobilienverwalter	08.04.2019

### Die GSW ist Mitglied

- ✓ beim vbw Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart
- ✓ beim GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin
- ✓ beim BFW Bundesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen e. V., Berlin
- ✓ beim BFW Landesverbandes Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V., Stuttgart
- ✓ beim Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.,  
Bietigheim-Bissingen
- ✓ beim Deutschen Volksheimstättenwerk e. V., Bonn
- ✓ bei der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs-  
und Siedlungswesen (DESWOS) e. V., Köln
- ✓ beim DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung  
Wohnungswirtschaft e. V., Berlin
- ✓ bei der LABEWO – Landesarbeitsgemeinschaft ambulant betreuter  
Wohngemeinschaften Baden-Württemberg e. V. V. i. S. d. P.,  
Herdwangen-Schönach
- ✓ bei der Industrie- und Handelskammer  
Bodensee-Oberschwaben, Weingarten

## 35 Millionen Euro Investitionen 370 Einheiten waren 2022 im Bau

Im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir unsere Bautätigkeit mit ähnlicher Intensität wie in den Vorjahren fortsetzen. In 2022 befanden sich 370 Wohneinheiten, Pflegeplätze und Gewerbeeinheiten in der Erstellung, davon 275 im Anlagevermögen. Insgesamt investierten wir in 2022 EUR 35 Mio. in Neubaumaßnahmen.

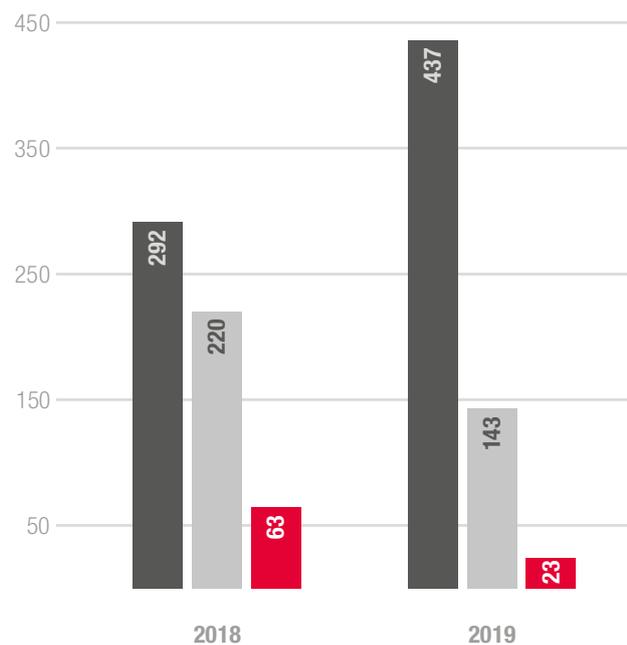
Während sich der Wohnungsbestand 2021 aufgrund von Abrissmaßnahmen im Rahmen unserer Neubaustrategie vorübergehend verringert hatte, wurden 2022 durch bestandsersetzende Baumaßnahmen 107 Wohnungen fertiggestellt. Insgesamt erhöhte sich der Bestand 2022 um 203 Einheiten.

Im Bauträgergeschäft konnten wir dank Fertigstellung und Übergabe von 67 Wohnungen und Gewerbeeinheiten, die bereits 2021 verkauft worden waren, die im Wirtschaftsplan prognostizierten Erlöse erreichen.

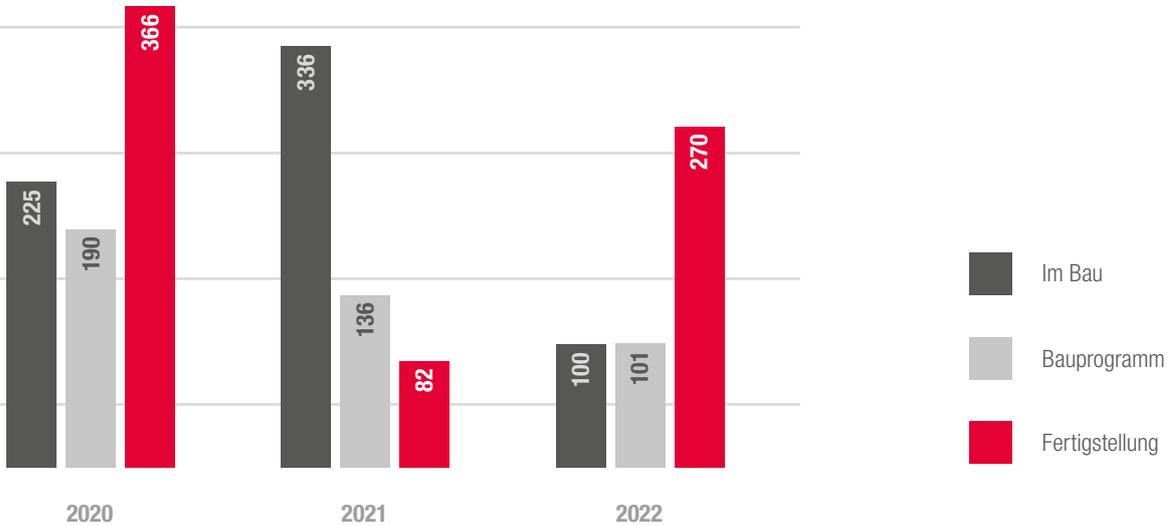
Nachdem die Nachfrage nach Wohneigentum, entweder zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage, auch während der Corona-Pandemie stabil geblieben ist, erfolgte im 4. Quartal 2022 jedoch ein massiver Einbruch. Die privaten Haushalte sahen sich 2022 mit einer beispiellos hohen Inflation infolge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine konfrontiert. Gleichzeitig stiegen die Baukosten erheblich auch aufgrund stark erhöhter Bauzinsen, während die Förderkulisse unsicherer wurden.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen ist es uns auch 2022 gelungen, Bauprojekte für das Anlagevermögen zu realisieren, bei denen die Wirtschaftlichkeit sichergestellt werden konnte. Mit diesen Investitionen wollen wir unseren Bestand entsprechend unserer Unternehmensstrategie konsequent weiterentwickeln – gerade auch vor dem Hintergrund der Klimaziele und der damit verbundenen Dekarbonisierung unseres Gebäude- und Wohnungsbestandes.

Im Folgenden stellen wir Ihnen unsere aktuellen und geplanten Neubauprojekte vor.



## Neubautätigkeit 2018 - 2022 Wohn- und Gewerbeeinheiten



### 2.1 Weil der Stadt: An der Wolldecke

An der historischen Stadtmauer entstand das moderne Seniorenzentrum „Bürgerheim Weil der Stadt“. Es bietet Lebensqualität im Alter sowie Pflege und Betreuung, die sich eng an den Bedürfnissen der Bewohner\*innen orientiert.

Vier Pflegewohngruppen mit 60 stationären Plätzen und 43 senioren-gerechte Wohnungen mit ambulanter Betreuung sind im „Bürgerheim“ untergebracht. Ende März 2022 haben wir alle betreuten Wohnungen an ihre neuen Eigentümer\*innen übergeben. Das Pflegeheim bietet außerdem eine Tagesbetreuung, eine Sozialstation mit ambulantem Pflegedienst und eine Begegnungsstätte. Offiziell eingeweiht wurde das Seniorenzentrum am 13. Mai 2022, Betreiber ist die Keppler-Stiftung aus Sindelfingen.







## 2.2 Mössingen: Eschenstraße/Haselweg

Durch den Abriss der ehemaligen, in die Jahre gekommenen Gebäude waren wir in der Lage, fünf neue Mehrfamilienhäuser zu errichten. Auf diese Weise haben wir nicht nur modernen und komfortablen, sondern auch zusätzlichen Wohnraum in Mössingen geschaffen: Statt 30 stehen nun 52 Wohnungen entlang der Eschenstraße zum Wohnen zur Verfügung. Im September 2022 haben wir das letzte der fünf Gebäude bezugsfertig erstellt.

Es handelt sich dabei um ein Projekt, bei dem wir besonders auf Nachhaltigkeit geachtet haben. Alle Gebäude erfüllen den Energieeffizienzstandard KfW 55. Sie wurden in Holzfertigbauweise erstellt, was nicht nur den Einsatz CO<sub>2</sub>-intensiver Baustoffe reduzierte, sondern auch den Bauprozess deutlich beschleunigte. Die Wärmeenergie wird durch Wärmepumpen erzeugt, deren Strombedarf teilweise von einer Photovoltaikanlage gedeckt wird. Außerdem haben wir ein nachhaltiges Mobilitätskonzept umgesetzt, bestehend aus Fahrradstellplätzen, einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität sowie einem Carsharing-Angebot, welches auch von den Anliegern genutzt werden kann.

Von den insgesamt 52 Mietwohnungen sind 16 öffentlich gefördert. Zu den 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 37 und 110 Quadratmetern gehören zudem noch 63 offene Stellplätze.



## 2.3 Freudenstadt: Gottlob-Günther-Straße

Mit den beiden Wohngebäuden erweitern wir das Angebot auf dem Wohnungsmarkt in Freudenstadt um 42 moderne und energieeffiziente Wohnungen. Am 01. Mai 2022 zogen die ersten Mieter\*innen ein.

Die beiden Gebäude haben wir für unser Anlagevermögen errichtet. Sie erfüllen die Anforderungen des KfW-55-Standard. Die Wohnungen mit einer Größe zwischen rund 57 und etwa 100 Quadratmetern, aufgeteilt auf zwei bis vier Zimmer, sind zum Teil öffentlich gefördert und damit auch für Menschen mit geringem Einkommen erschwinglich. Zum Neubau gehören noch 41 Stellplätze. Das Projekt in Freudenstadt ist das erste, das wir mit BIM (Building Information Modeling) realisiert haben.

**„BIM erlaubt uns, vernetzt  
und damit kosten- und  
zeiteffizient zu planen  
und zu bauen.“**

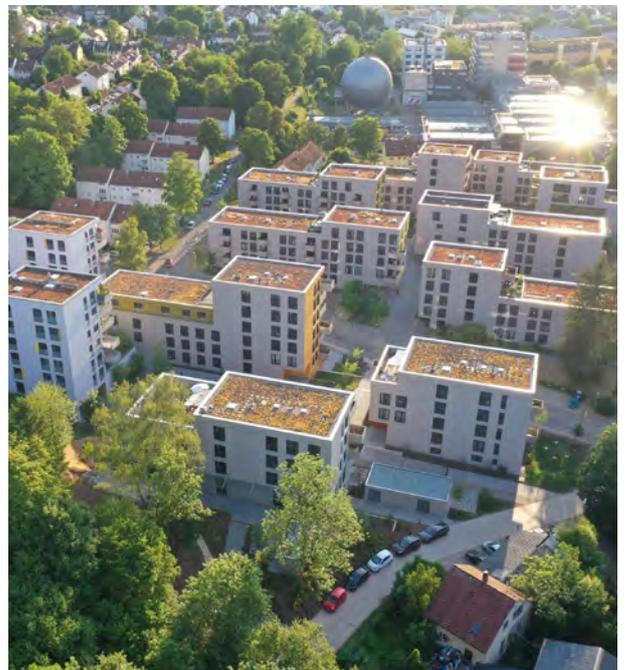
Falk Böhm, Abteilungsleiter Baumanagement/  
Projektentwicklung/Vertrieb





## 2.4 Tübingen: Wennfelder Garten (3. BA)

In den vergangenen acht Jahren haben wir im Wennfelder Garten ein Wohnquartier mit 141 Miet- und 72 Eigentumswohnungen sowie 3 Gewerbeeinheiten neu erstellt. Besonders erfreulich ist, dass 83 Mietwohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert sind. Auch unsere Geschäftsstelle in Tübingen ist mittlerweile in diesem Quartier zuhause. Im dritten und letzten Bauabschnitt erstellten wir nochmals zwei Gebäude mit 25 frei finanzierten Mietwohnungen. Außerdem entstanden in einem dritten Gebäude weitere 28 Eigentumswohnungen sowie eine Tiefgarage mit 26 Stellplätzen. Die Mietwohnungen wurden nach Fertigstellung im 1. Quartal 2023 bezogen, die Eigentumswohnungen kurz darauf im 2. Quartal. Zum Projekt gehört außerdem ein Kindergarten. In nächster Nähe schufen wir bereits ein Carsharing-Angebot, welches von uns nun um zwei öffentlich zugängliche E-Lastenfahräder ergänzt wurde. Die Gebäude sind an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Tübingen angeschlossen.





## 2.5 Albstadt-Ebingen: Sonnenstraße

Ein weiteres Gebäude mit 33 Eigentumswohnungen und eine Arztpraxis haben wir in der Sonnenstraße in zentrumsnaher Lage von Ebingen erstellt. Das Gebäude wurde im KfW Standard 55 EE realisiert. Die Wärmeversorgung erfolgt über zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen mit Spitzenlastgaskessel. Auf dem Dach befindet sich außerdem noch eine Photovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung. Auch dieses Projekt wurde von uns mit BIM geplant und realisiert. Zum Verkauf standen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 40 und 79 Quadratmetern, von denen neun barrierearm sind. Den Bewohnern stehen 23 Tiefgaragenstellplätze und elf offene Stellplätze zur Verfügung. Die Tiefgarage ist E-Ready, das heißt, dass der Stellplatzbesitzer lediglich noch eine Wallbox anschließen muss, um sein E-Auto aufladen zu können. Ende 2022 konnten bereits 22 Eigentümer in Ihre Wohnungen einziehen und das Weihnachtsfest in ihrem neuen Zuhause feiern. Auch die Gewerbeinheit wurde noch 2022 an den Eigentümer übergeben. Aufgrund des Einbruchs der Nachfrage nach Wohneigentum im 4. Quartal 2022 wurden elf noch nicht veräußerte Wohnungen zur Vermietung ins Anlagevermögen übernommen. Alle elf Wohnungen konnten von uns sofort nach Übernahme vermietet werden.



## 2.6 Sigmaringen: Am Riedbaum

Familienfreundlich und bezahlbar: Das ist unser Projekt Am Riedbaum. Am östlichen Stadtrand Sigmaringens haben wir auf einer noch unbebauten Grundstücksfläche zwei Gebäude im KfW-Standard 55 mit 36 Wohnungen, die zwischen 52 und 116 Quadratmeter groß sind, erstellt. Die Gebäude sind an das Nahwärmenetz der Stadtwerke Sigmaringen angeschlossen, über welches die Wohnungen mit Heizwärme und Warmwasser versorgt werden. Ausreichend Parkraum bieten eine Tiefgarage mit 22 Stellplätzen sowie 27 oberirdische Stellplätze. In der Tiefgarage wurde die technische Infrastruktur für E-Ladestationen bereits geschaffen. Besonders erfreulich: Zwölf der 36 Wohnungen, sind öffentlich gefördert.





## „Trotz schwieriger Rahmenbedingungen konnten wir unseren Wohnungsbestand 2022 um 203 Einheiten vergrößern.“

Patrick Stekeler, Abteilungsleiter, Bestandsmanagement



### 2.7 Rastatt: Zeppelinstraße

Sanieren oder neu bauen? Vor dieser betriebswirtschaftlichen Abwägung standen wir in Rastatt. Die Entscheidung fiel zugunsten eines bestandsersetzenden Neubaus. Das Gebäude wurde im KfW-Standard 55 realisiert. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt die Wohnungen mit Wärme. Für die Deckung der Spitzenlasten wurde noch eine Gastherme mit Brennwertechnik eingebaut. Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung installiert, welcher den Mietern im Rahmen eines Mieterstrommodells günstig zur Verfügung steht. Die 14 frei finanzierten Mietwohnungen wurden Ende 2022 von uns fertiggestellt. Die Wohnungen bieten auf 60 bis 136 Quadratmetern Platz für zwei bis vier Zimmer. Zu den Wohnungen gehören 14 Stellplätze unter freiem Himmel. Eine E-Ladestation mit vorge-rüsteten Zuleitungen zu den Stellplätzen wurde bereits von uns installiert. Mit Blick auf die Mieten verzichteten wir bewusst auf den Bau einer Tiefgarage.

## 2.8 Kehl: Söllingstraße

Ein bestandersetzender Neubau auf unserem Grundstück in der Söllingstraße wird in Zukunft den Wohnungsmarkt in Kehl entlasten. Wir schaffen 35 Mietwohnungen mit ein bis vier Zimmern, 31 Tiefgaragenstellplätze sowie fünf offene Stellplätze. Der Wohnturm wird von uns im KfW Effizienzhausstandard 55 EE mit vier Luft-Wasser-Wärmepumpen sowie einer Photovoltaikanlage auf dem Dach erstellt. Sämtliche Wohnungen werden barrierefrei zugänglich sein. Baubeginn des siebengeschossigen Gebäudes war im 3. Quartal 2022, die geplante Fertigstellung soll im 1. Quartal 2024 sein.





## 2.9 Reutlingen: Stuttgarter Straße

Ein Wohnprojekt größerer Dimension realisieren wir auf einem Grundstück neben dem neuen Landratsamt von Reutlingen: Ein Gebäude mit 68 Mietwohnungen auf einer Tiefgarage mit 62 Plätzen wird dort aktuell von uns gebaut. Das Gebäude wird im KfW Effizienzhausstandard 55 EE mit zwei Sole-Wasser-Wärmepumpen und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach erstellt. Es ist noch in der Klärung, ob die Fassadenfläche zusätzlich zur Stromgewinnung genutzt werden kann. Die Bauarbeiten zum Landratsamt und unserem Wohnprojekt erfolgen zeitgleich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt bereits vor, sodass mit den Aushubarbeiten schon begonnen werden konnte.



## 2.10 Sigmaringen: Anton-Günther-Straße

Für Sommer 2023 planen wir den Baubeginn eines Gebäude mit 21 öffentlich geförderten Wohnungen und 29 oberirdischen Pkw-Stellplätzen in der Nähe unseres Neubauprojekts Am Riedbaum in Sigmaringen. Alle Wohnungen werden barrierefrei sein. Das Gebäude wird im KfW-55 Standard gebaut werden. Die Wärmeversorgung erfolgt über das Nahwärmekonzept der Stadt Sigmaringen EQSiG. Dieses bietet eine ökologisch wertvolle Energieerzeugung mittels Holzhackschnitzel, Solarthermie und Photovoltaik in Kombination mit einem BHKW. In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Sigmaringen soll auch eine öffentlich zugängliche Lademöglichkeit für E-Mobilität geschaffen werden.



Mieten stiegen nur moderat

## Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung noch einmal gestiegen

Die Dekarbonisierung der Gebäudebestände zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 stellt die gesamte Wohnungs- und Immobilienbranche vor eine riesige Herausforderung. Darüber hinaus sieht sich die Branche weiterhin mit einer ganzen Reihe gesellschaftlicher Aufgaben konfrontiert: Zum einen die demografische Entwicklung mit einer zunehmend älteren Bevölkerung, die ein barrierearmes Wohn- und Lebensumfeld benötigt. Zum anderen der anhaltende Mangel an Wohnraum auch infolge einer erneut gestiegenen Zuwanderung.

Die Modernisierung unseres Bestandes ist neben der Schaffung von bezahlbarem, nachhaltigem Wohnraum die zentrale Aufgabe unseres Unternehmens. Das spiegelt sich auch in den Zahlen wider: Die Investitionen in Sanierung und laufende Instandhaltung bewegten sich 2022 mit rund EUR 10,6 Mio. auf gleich hohem Niveau wie im Vorjahr. Trotz der hohen Aufwendungen erhöhten sich die Bestandsmieten mit 6,92 Euro pro Quadratmeter nur moderat gegenüber dem Vorjahr.

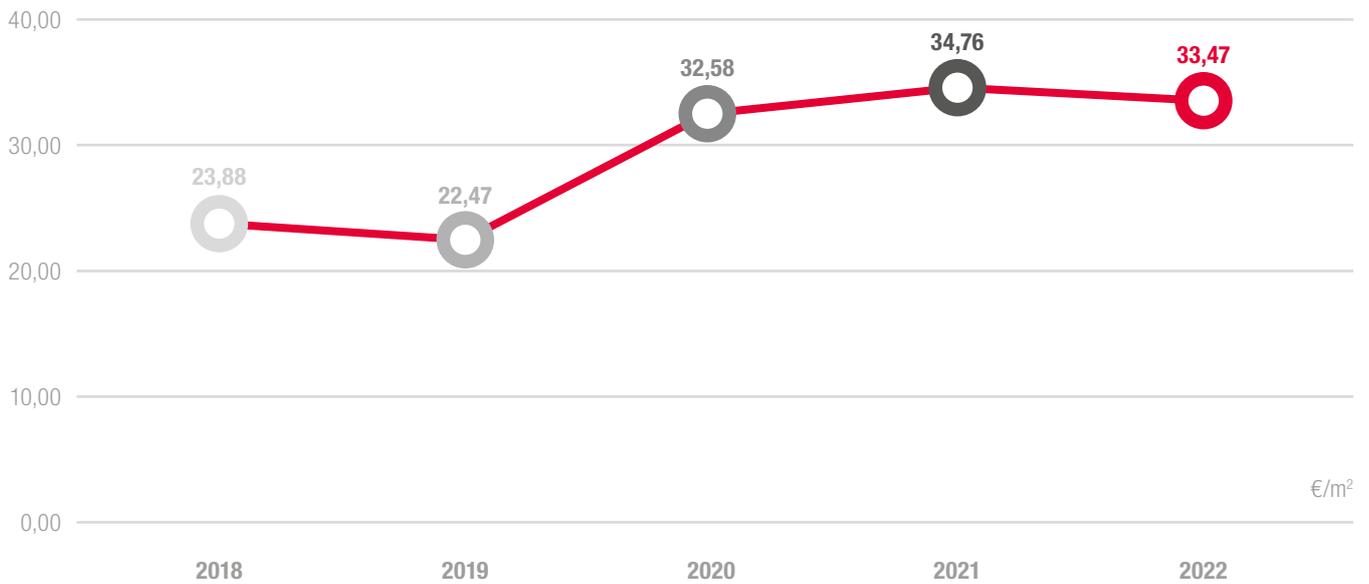
Folgende Bestandsobjekte haben wir im vergangenen Jahr modernisiert:

### 3.1 Bad Krozingen: Südring 17/19

Das Gebäude in Bad Krozingen mit 18 Wohnungen sollte bereits 2021 im KfW-Standard 115 modernisiert werden. Doch die Arbeiten mussten nach Baubeginn im Juli 2021 wegen des Handwerkermangels und fehlender Materialien vorübergehend eingestellt werden. Erst im Sommer 2022 konnten wir die Modernisierung abschließen und das Haus komplett wärmedämmen (Fassade und Dach) und es mit energieeffizienten Fenstern sowie Balkonen

ausstatten. Auch die Fertigstellung der Außenanlagen verzögerte sich, weil die Ergebnisse der ersten Ausschreibung nicht unseren Erwartungen entsprachen. Die Fertigstellung der Außenanlagen erfolgte schließlich im Juni 2023. Im Herbst 2023 wird noch eine Photovoltaikanlage installiert und im Frühjahr 2024 im Rahmen eines Mieterstrommodells in Betrieb genommen.



Gebäudeerhaltungskoeffizient pro m<sup>2</sup> 2018 - 2022

### 3.2 Mössingen: In Rosenbenz 14

Das Gebäude in Mössingen mit 31 Wohnungen erfüllt nach seiner Modernisierung ebenfalls die Anforderungen des KfW-Standards 115: Fassade und Dach wurden komplett wärmedämmend, es erhielt neue, wärmeisolierende Fenster und Balkone. Darüber hinaus haben wir die Heizungsanlage des

Gebäudes erneuert und den Brandschutz optimiert. Beginn der Maßnahme war im Juli 2021. Mit dem Ende der Tiefgaragensanierung im Frühsommer 2022 sind die Bauarbeiten abgeschlossen, die Außenanlagen wurden im Herbst 2022 fertiggestellt.



### 3.3 Mössingen: In Rosenbenz 18

KfW-Standard 115 auch für das Haus an der Adresse In Rosenbenz 18 mit 17 Wohnungen: Ebenso wie das benachbarte Gebäude erhielt auch dieses 2022 einen Vollwärmeschutz sowie neue, wärmeisolierende Fenster und Balkone. Die Außenanlagen sind ebenfalls fertiggestellt.

**„Wir modernisieren nach KfW-Standard 115 und sorgen dadurch für mehr ökologische Nachhaltigkeit.“**

Michael Heberle, Bautechniker (Modernisierung)  
Abt. Baumanagement/Projektentwicklung/Vertrieb

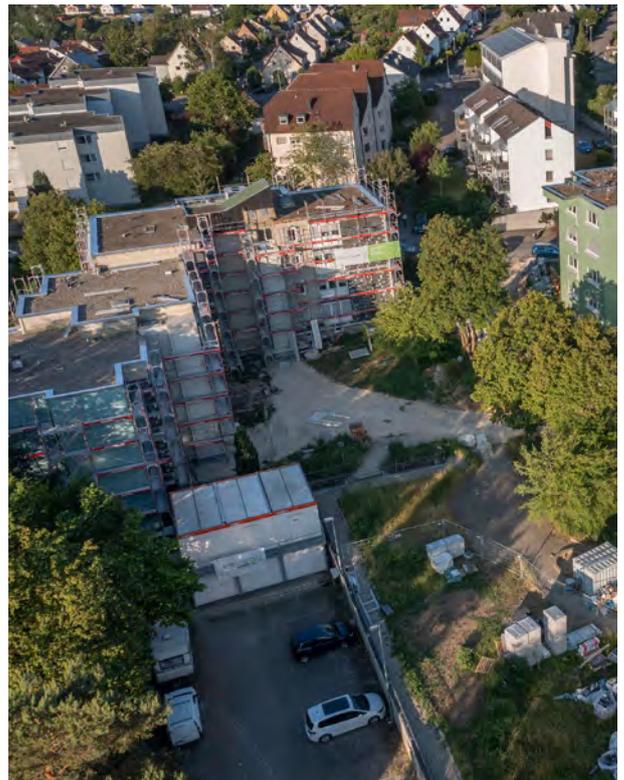
### 3.4 Rastatt: Innstraße 4/6

In Rastatt modernisieren wir unser Gebäude Innstraße 4/6 mit 16 Wohnungen ebenfalls nach den Anforderungen des KfW-Standards 115. Die Arbeiten begannen im November 2022 und sollen bis Ende 2023 abgeschlossen sein.



### 3.5 Sigmaringen: Keltenstraße 12-20

Ende 2023 soll auch die Modernisierung unserer Gebäude Keltenstraße 12-20 in Sigmaringen nach KfW-Standard 115 abgeschlossen sein: Die 44 Wohnungen werden dann über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Spitzenlastkessel mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Dach und Fassade werden vollständig wärmegeklämmt, wärmeisolierende Fenster ein- und Balkone angebaut. Außerdem sind die Wohnungen über neue Aufzüge barrierefrei erreichbar.



## 4.1 „Gewohnt wird immer“ – Ausbildung bei der GSW

**„Gewohnt wird immer“: Jeder Mensch braucht ein Dach über dem Kopf, ein Zuhause, wo er sich sicher und geborgen fühlt. Deshalb ist das Thema Wohnen immer aktuell, es betrifft und beschäftigt uns alle. Immobilienkaufleute beschäftigen sich mit allen Fragen der Wohnungsverwaltung, -vermietung und dem Bauträgergeschäft. Sie helfen anderen Menschen, möglichst gut zu wohnen – ob zur Miete, genossenschaftlich oder im Eigentum.**

Die Ausbildung bei der GSW besteht zum einen aus der Arbeit im Büro mit zahlreichen kaufmännischen Tätigkeiten, zum anderen aus Kundenbetreuung und Außendienst. Die Auszubildenden der GSW sitzen also nicht nur am Schreibtisch, sondern kommen viel raus, führen Verkaufs- oder Vermietungsgespräche vor Ort, besuchen unsere Mieter\*innen in ihren vier Wänden, halten eine Eigentümerversammlung ab, unterstützen bei Verkaufsveranstaltungen und anderes mehr. So lernen unsere Auszubildenden recht schnell die verschiedensten Menschen und Lebenssituationen kennen. Und das macht nicht nur Spaß, sondern erweitert auch den Erfahrungshorizont und fördert die soziale Kompetenz. Es ist die interessante Mischung aus Büro und Kundenkontakt, aus Theorie und Praxis, aus kaufmännischen, rechtlichen und sozialen Inhalten sowie technischen Grundkenntnissen, die diesen Ausbildungsberuf so spannend und abwechslungsreich macht.

Die Ausbildungsdauer beträgt drei Jahre. Da die Ausbildung sehr umfangreich ist, gibt es bei einer Ausbildung bei der GSW auch keine Lehrzeitverkürzung. In den drei Jahren durchlaufen die Auszubildenden die Abteilungen Bestandsmanagement, Eigentumsverwaltung, Projektentwicklung/Bau-  
management/Vertrieb, Rechnungswesen sowie Zentrale Dienste und lernen dort die vielfältigen Aufgaben und Tätigkeiten von Immobilienkaufleuten kennen. Circa 40 Prozent der Ausbildung findet in der Berufsschule in Pforzheim im Blockunterricht statt. Ausbildungsbegleitend können die Auszubildenden der GSW auch noch den Abschluss als Immobilienassistent\*in im 2. und 3. Lehrjahr erwerben. Damit haben die Auszubildenden nach drei Jahren Ausbildung gleich zwei anerkannte Berufsabschlüsse in der Tasche.



**„Die Ausbildung junger Menschen gehört zu den grundlegenden sozialen Aufgaben eines Unternehmens.“**

Roy Lilienthal, Geschäftsführer

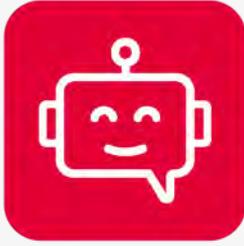


## 4.2 Bundesbester Immobilienkaufmann 2023 in Sigmaringen ausgebildet

**Die Auszubildenden der GSW gehören seit Jahren regelmäßig zu den besten Immobilienkaufleuten. In diesem Jahr konnte Marco Eisemann seine Ausbildung als bester Immobilienkaufmann in Baden-Württemberg sowie als „Bundesbester“ beenden.**

„Die Ausbildung junger Menschen gehört zu den grundlegenden sozialen Aufgaben eines Unternehmens. Die bei der GSW ausgebildeten Mitarbeiter\*innen sind aufgrund ihrer umfassenden Kenntnisse und Fähigkeiten in allen unseren Geschäftsbereichen tätig und stärken das Unternehmen in erheblichem Maße“, betont GSW-Geschäftsführer Roy Lillenthal.

Eisemann erhielt für seine außerordentlichen Leistungen den Preis des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. sowie eine Auszeichnung der Fritz-Erler-Berufsschule für seine herausragende Lernleistung im Abschlussjahr. Auch wurde er mit dem Fritz-Erler-Preis als bester Auszubildender 2023 über alle Ausbildungsberufe hinweg ausgezeichnet. Seine Leistungen konnte er mit der Auszeichnung „Bundesbester“ Immobilienkaufmann 2023 krönen.



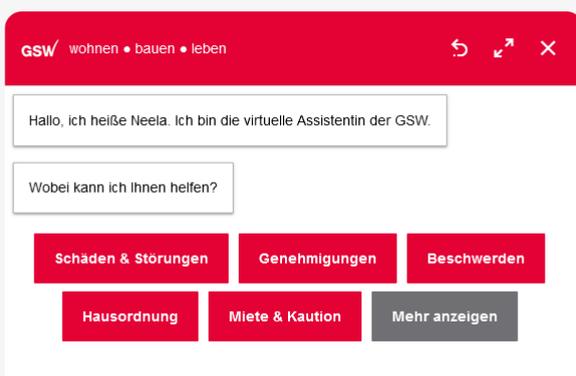
## 5.1 Chatbot „Neela“ unterstützt im Kundendialog

Seit dem 3. Mai 2023 setzen wir auf unserer Website und unserem Kundenportal das virtuelle Assistenzsystem „Neela“ ein. Unser KI-gestützter Chatbot soll unsere Mitarbeiter\*innen bei der täglichen Bearbeitung von Kundenanfragen unterstützen.

Ein Chatbot wie „Neela“ ist zunächst ein textbasiertes Dialogsystem, das automatisiert den Kern einer Anfrage erkennt und basierend darauf passende Antworten gibt, um die Anfrage zu beantworten. „Neela“ ist nicht nur intelligent, sondern auch lernfähig. Chatbots sind die derzeit bekannteste Form von künstlicher Intelligenz im Kundenservice.

Mit „Neela“ wollen wir unseren Kunden einen weiteren Kommunikationskanal bieten, über den wir 24/7 erreichbar sind und über den möglichst viele Anfragen – auch bereits bei einem Erstkontakt – beantwortet werden können. Hinzu kommt, dass wir großen Wert auf die Persönlichkeit von „Neela“ gelegt haben. Die Kommunikation mit der virtuellen Assistentin soll dadurch zu einem angenehmen Erlebnis für alle unsere Kund\*innen werden.

Dies ist aber erst der Anfang: „Neela“ wird nicht nur als Dialogsystem von uns weiterentwickelt, wozu perspektivisch auch die Mehrsprachigkeit gehört, sondern soll zukünftig auch an weiteren Kommunikationsschnittstellen des Unternehmens zum Einsatz kommen. Zum Beispiel unterstützt Neela bereits jetzt unsere Kund\*innen bei der Registrierung und Erstanmeldung an unserem Kundenportal.



## 5.2 mevivoECO: Neue Software bestimmt Energieeffizienz von GSW-Gebäuden

Die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes ist eine der größten Herausforderungen, welche die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren zu meistern hat. Denn die Klimaziele der Bundesregierung für den Gebäudebereich sind ambitioniert: Bis 2045 will Deutschland klimaneutral sein – der CO<sub>2</sub>-Ausstoß soll bis 2030 halbiert werden. Um die Klimaziele zu realisieren, haben wir bereits 2021 eine Projektgruppe aus Mitarbeiter\*innen verschiedener Abteilungen zusammengestellt, deren Aufgabe es war, zu erörtern, wie man dieses Projekt strukturiert angehen kann.

Eine der ersten Herausforderungen: Wie verschaffen wir uns am schnellsten ein Bild über die energetische Gebäudeeffizienz im Bestand und welche Lösungen lassen sich für die Dekarbonisierung ableiten? Aufgrund unseres weit gestreuten Gebäudebestandes an 46 Standorten wurde schnell klar, dass zur Erreichung der Klimaneutralität eine Software nötig sein wird, um den Gebäudebestand energetisch abzubilden. Hierfür haben wir uns das Software- und Dienstleistungsunternehmen wowiconsult GmbH mit Sitz in Mühlhausen im Täle als Partner an die Seite geholt. wowiconsult ist seit vielen Jahren Spezialist für Softwarelösungen für das technische Bestandsmanagement in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und verfügt zudem über eine hohe Expertise auf dem Gebiet der Energieeffizienzberatung. Aufgabe war, die bereits im technischen Gebäudehandbuch des Unternehmens abgebildeten Daten und Bauteile um eine energetische Dimension zu erweitern, so dass sich folgende Fragen datengestützt beantworten lassen:

- Wie steht der Bestand energetisch da?
- Wie sieht die energetische Bewertung der Bauteile aus?
- Welche Schlüsse sind daraus zu ziehen und welche Maßnahmen sollten ergriffen werden?
- Was kostet welche Maßnahme, welche ist am effizientesten und was wird gefördert?
- Wie verändert sich die Klimabilanz eines Gebäudes, wenn die Technik verändert wird?
- Was kostet die Dekarbonisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes insgesamt?

Aus diesen Fragestellungen heraus entwickelten wir einen Anforderungskatalog für die Software. Mit mevivoECO soll ein detailliertes CO<sub>2</sub>-Monitoring von Gebäuden möglich sein, um so gebäudespezifische Energieeffizienzpotenziale abzuleiten. Neben dem CO<sub>2</sub>-Monitoring sollen über die Software auch Wirtschaftlichkeitsberechnungen erstellen und sich Planungsszenarien entwickeln lassen. Kurz: Mithilfe der Software soll es möglich sein, CO<sub>2</sub>-Emissionen gezielt zu reduzieren, die Umwelt zu entlasten und Kosten zu sparen.

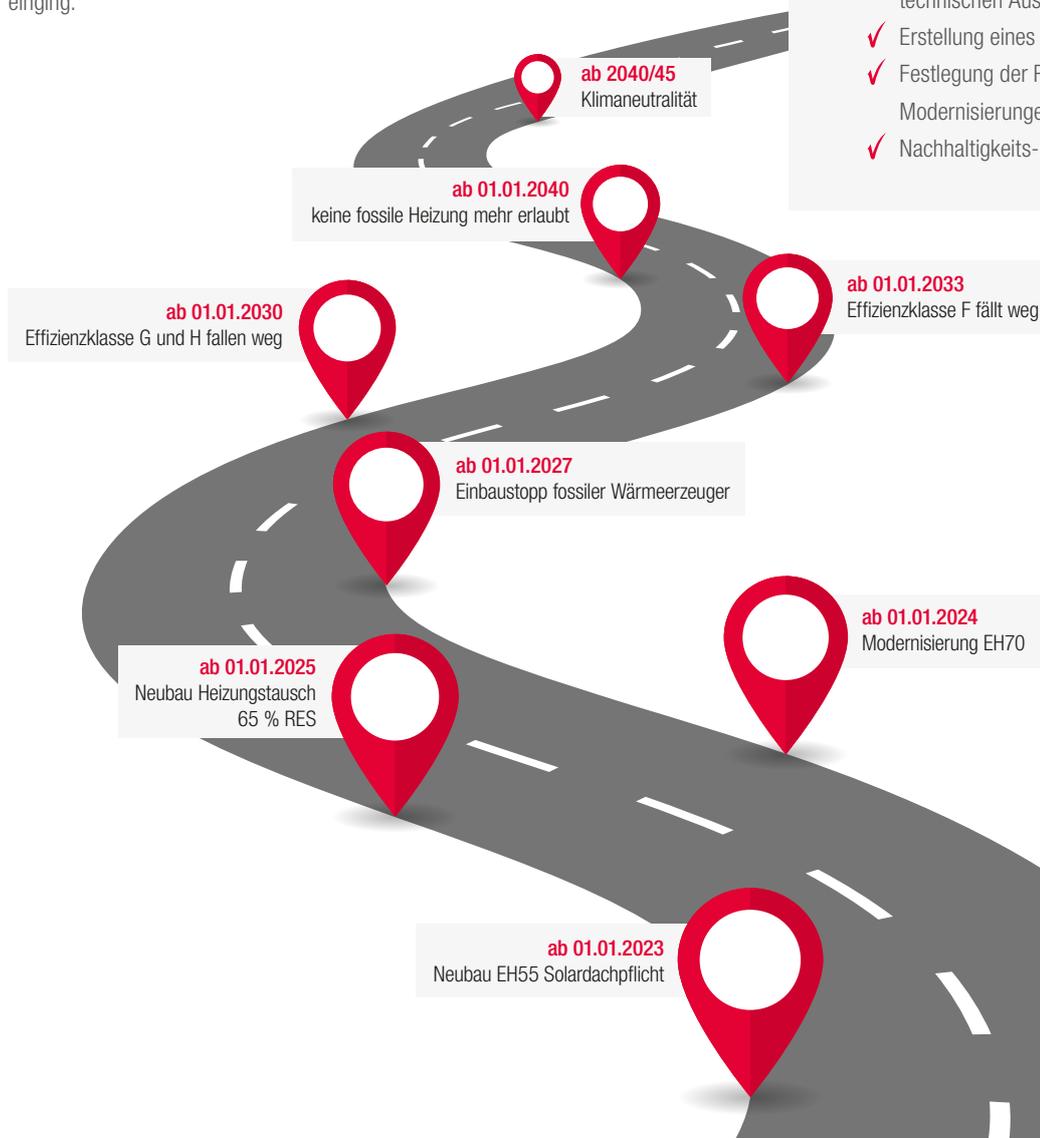
Noch während das Team von wowiconsult die Software programmierte, begannen wir mit der Verbrauchsdatenerfassung unserer circa 4.500 Bestandswohnungen und Gewerbeeinheiten sowie der energetischen Bewertungen der Bauteile unserer Gebäude. Darüber hinaus wurde die Datenbank von mevivoECO mit einer Vielzahl weiterer Echtzeiten gefüttert. Die Bereitstellung der Gebäude- und Verbrauchsdaten nahm bei der Erstaufnahme insgesamt etwa 300 Stunden in Anspruch. Mehrere GSW-Abteilungen waren involviert. Bei der Recherche der technischen Gebäudedaten erwiesen sich vor allem die Gebäude aus den 1950er- bis 1970er-Jahren als problematisch, weshalb zum Teil auch Bautechniker zu älteren Gebäuden geschickt wurden.

Anschließend galt es, die Verbrauchsdaten auszuwerten und die größten Emittenten zu identifizieren. Zudem wurden die Einsparpotenziale visualisiert. Nach der Erfassung aller Daten im System erfolgte ein erster Testlauf, der die Plausibilität der Ergebnisse der Softwareberechnungen aufzeigen sollte. Hierfür wurden Gebäude physisch untersucht sowie ihr tatsächlicher Energieverbrauch mit dem von der Software ermittelten – sprich dem laut Gebäudedaten zu erwartenden – Verbrauch abgeglichen. Insgesamt waren die Ergebnisse plausibel. Anfang 2023 erfolgte nochmals für jedes einzelne Gebäude eine detaillierte Betrachtung, in die neben Verbräuchen, den technischen respektive Energiedaten vor allem auch die jeweilige Bausubstanz einging.

Im nächsten Schritt werden von uns nun mögliche Sanierungsstrategien unter der jeweils aktuellen Gesetzgebung simuliert. Ziel ist es, eine Roadmap für das Unternehmen beziehungsweise für jedes einzelne Gebäude bis hin zur Erreichung der Klimaneutralität zu erstellen. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung der Software soll zudem die Ergebnisse des Klimafahrplans untermauern.

#### Vorgehensweise der GSW auf dem Weg zu einer nachhaltigen CO<sub>2</sub>-Strategie

- ✓ Bestandserfassung und Stammdatenpflege
- ✓ CO<sub>2</sub>-Monitoring:
  - Berechnung von Energieverbräuchen und Bewertung der Bauteile
  - Emissionsberechnung
- ✓ Energiebedarfsrechnung (Abgleich Bedarf und tatsächlicher Verbrauch)
- ✓ Ermittlung von Einsparpotenzialen
- ✓ Kostenanalyse (inklusive Energiesteuer)
- ✓ Investitionskostenrechnung
- ✓ Maßnahmenplanung und Strategieentwicklung
- ✓ Umsetzung von Maßnahmen auf Basis der technischen Ausstattungen und des Zustands
- ✓ Erstellung eines mehrjährigen Wirtschaftsplans
- ✓ Festlegung der Reihenfolge möglicher Modernisierungen
- ✓ Nachhaltigkeits-Reporting



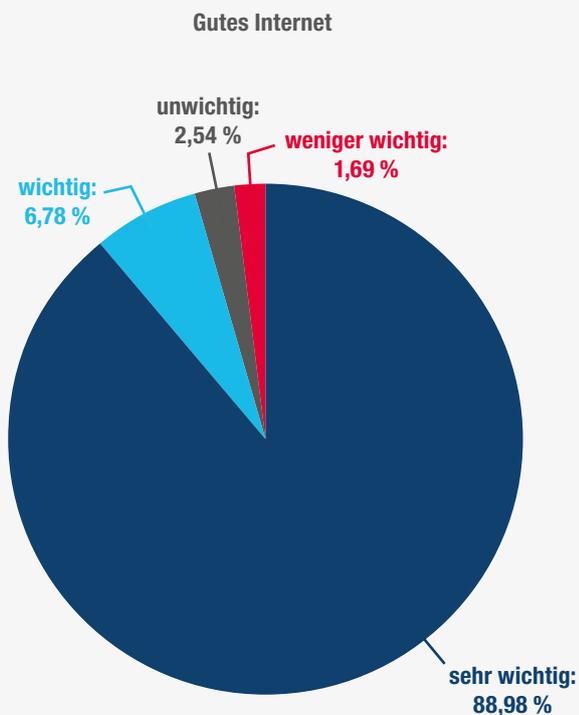
## ForeSight

### Drittes Projektjahr des KI-Forschungsprojekts ForeSight aus dem Forschungsprogramm „Künstliche Intelligenz als Treiber für volkswirtschaftlich relevante Ökosysteme“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz.

Wie aufgeschlossen sind eigentlich Mietende, wenn es um den Einsatz von KI-gestützten Technologien wie einer Türöffnung durch Gesichtserkennung oder den Einsatz von Drohnen durch ihre Vermietung geht? Diese und viele weitere Fragen bzgl. der Akzeptanz moderner Ausstattungen und Anwendungen waren ein Schwerpunkt, den die GSW zusammen mit ihren Partnern im letzten Projektjahr von ForeSight untersuchte. Durch konkrete Tests mit Mietenden in ihrem Wohnumfeld, die durch Fragebögen und Interviews begleitet wurden, ergab sich ein deutliches Bild über Möglichkeiten und Grenzen des Einsatzes.

Hier einige Highlights aus den Auswertungen:

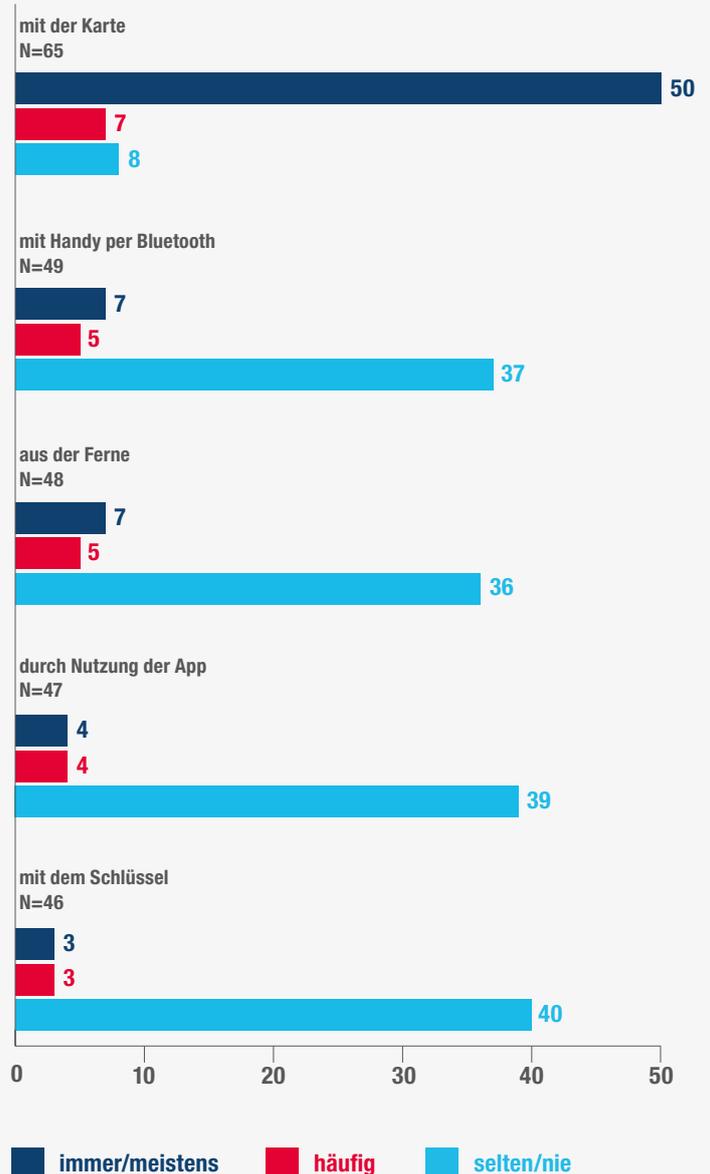
- Gutes Internet ist heute für 96% aller Mietparteien sehr wichtig/wichtig.
- Mietende haben beim Einsatz neuer Technologien großes Vertrauen in ihre Vermieter; wir stehen in der Verantwortung, dieses nicht zu enttäuschen.
- Die Nutzung von Schlüsseln spielt keine Rolle mehr, wenn ein digitaler Türzugang als Alternative zur Verfügung steht



Die Erkenntnisse aus ForeSight mündeten in Arbeitshilfen für die Wohnungswirtschaft, die zusammen mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erstellt wurden („Einsatz von digitalen Zugangssystemen in Mehrfamilienhäusern“ und „Einsatzmöglichkeiten von Drohnen im Kontext der Wohnungswirtschaft“). Ein Leitfaden „Vertrauenswürdige und ethisch vertretbare KI als Grundlage für deren Akzeptanz“ richtet sich an alle Partner in ForeSight und darüber hinaus an Unternehmen, die sich mit dem Einsatz KI-gestützter Anwendungen beschäftigen.

Alle Studienergebnisse, Arbeitshilfen und Leitfäden können über den Newsroom der Webseite <https://foresight-plattform.de> eingesehen werden.

### Öffnung der Gebäudezugangstür



## VerdigKo

digitale Kompetenz  
soziale Teilhabe

### Neues Projekt VerdigKo - Vermittlung digitaler Kompetenz für Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf

Zusammen mit mehreren Partnern hatte sich die GSW 2021 mit einer Projektidee zur „Förderung der digitalen Fähigkeiten für eine bessere Teilhabe und Selbstständigkeit von Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf“ im Programm „Digitalisierung in Medizin und Pflege 2021“ des Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Integration Baden-Württemberg beworben. Das Projekt wurde in die Förderung aufgenommen und startete Anfang 2022. Weiter Beteiligte sind das Entwicklungszentrum Gut altwerden GmbH, die Katholische Hochschule Freiburg sowie Organisationen aus dem Raum Ulm, die über ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe oder Beratungsfunktionen Kontakt mit Angehörigen oder Betroffenen haben.

In VerdigKo wurde ein Konzept entwickelt und ausprobiert, dass Menschen in Multiplikatorenfunktion befähigen soll, ältere oder mit Einschränkungen lebende Menschen in der Nutzung digitaler Verfahren zu beraten und zu unterstützen.



Teilnehmer und Teilnehmerinnen der Pilotschulung im Generationentreff Ulm

## SECAI

### Neues KI-Projekt SECAI: Wettbewerbsphase gewonnen

Die Bundesregierung hat sich im Koalitionsvertrag „Mehr Fortschritt wagen“ zum Ziel gesetzt, einen digitalen Aufbruch zu starten und digitale Schlüsseltechnologien sowie die digitale Souveränität der Wirtschaft zu fördern. Das Technologieprogramm „Edge Datenwirtschaft“ knüpft daran an und soll dazu beitragen, die deutsche und europäische digitale Souveränität zu sichern und den Technologie- und Innovationsstandort Deutschland zu stärken. Das Technologieprogramm wird die Ausbalancierung von Edge- und Cloud-Datenräumen als Basis für souveränen Datenaustausch und -nutzung anregen.

Die GSW reichte zusammen mit Partnern einen Projektvorschlag unter dem Namen SECAI („Sustainable heating through Edge-Cloud-based AI Systems“) ein, der zum Ziel hat, durch künstliche Intelligenz eine nachhaltige Heizungssteuerung in Bestandsgebäuden zu realisieren. Die grundlegende Idee dahinter ist, dass durch die Kenntnis der Nutzung von Heizungswärme und Warmwasser aller Wohneinheiten in einem Gebäude die zentrale Heizungsanlage immer genau die richtige Menge an Wärmeenergie bereitstellt.

Unser Vorschlag wurde angenommen und wir freuen uns über ein spannendes neues Projekt im kommenden Jahr.

## Aal und Barrierefreiheit

- **Studie „Optimierung der Ausführung und Finanzierung von pflegerechten Bädern im Rahmen der Wohnungsanpassung“ veröffentlicht**

Anfang 2022 wurde die in den Jahre 2019-2021 durch den GKV-Spitzenverband geförderte Studie veröffentlicht. Sie zeigt eindrücklich, welche Voraussetzungen zu erfüllen sind, um eine ambulante Versorgung im privaten Umfeld, vor allem in privaten Badezimmern, zu ermöglichen. Die Ergebnisse wurden in zahlreichen Veranstaltungen Interessierten aus den Bereichen Fachplanung, Handwerk und Wohnraumberatung vorgestellt.

- **AAL-Wohnung Waiblingen:** Nachdem der Beratungs- und Informationsbedarf mit dem Abflachen der COVID-19-Pandemie zunahm, gelang es, neue Ehrenamtliche zu gewinnen und auszubilden, welche die Ausstattung der Wohnung in ihren eigenen Beratungen nutzt und für akute Beratungssituationen bereitstehen.

- **Wissens- und Know-how-Transfer:** In zahlreichen Workshops, Vorträgen, Schulungen und Beratungen wurden Barrierefreiheit, Hintergründe zu einer technischen Basisausstattung, zum Einsatz von Assistenzanwendungen und auch der Nutzung moderner Technologien für Erleichterungen im Alltag vorgestellt.

## Solidarität mit Hilfsbedürftigen vor Ort und in der Welt

Als Gesellschaft des Sozialverbandes VdK Baden-Württemberg e. V. übernehmen wir gern und selbstverständlich gesellschaftliche Verantwortung. Nicht nur, indem wir bezahlbaren und guten Wohnraum schaffen: Jedes Jahr praktizieren wir ein Stück weit Solidarität mit jenen, die Hilfe und Unterstützung benötigen. Darüber hinaus unterstützen wir seit vielen Jahren karitative Einrichtungen, Kulturträger und Schulen in der Region Sigmaringen. Auch 2022 haben wir ganz unterschiedliche Einrichtungen und Projekte gefördert, von denen wir einige vorstellen möchten.

### 7.1 Feldbetten für ukrainische Flüchtlinge

Bereits kurz nach Beginn des Krieges in der Ukraine unterstützten wir unseren Verband BFW mit einer Spende beim Kauf von dringend benötigten Feldbetten für ukrainische Flüchtlinge. Der Erwerb erfolgte in Zusammenarbeit mit „Habitat for Humanity“. Der Verein organisierte auch die Verteilung und den Aufbau der Feldbetten vor Ort in Polen.

### 7.2 Kinder machen Zirkus!

Was gibt es als Kind Schöneres als ein Zirkusbesuch? Oder sogar selbst einmal als Artist, Zauberer oder Clown in der Manege aufzutreten? Wir haben deshalb das Projekt „Zirkuswoche“ der Lassbergschule der Ziegler-schen in Sigmaringen mit einer Spende gefördert. Statt in ihren Klassen Mathe und Deutsch zu lernen, tummelten sich die Kinder im Zirkus „Abeba“ klassenübergreifend als Akrobaten, Clowns, Zauberer, Jongleure sowie Nagel- und Scherbenkünstler mit dem Ziel, schon wenige Tage später ihre neuen Fähigkeiten in zwei Vorstellungen ihren Eltern, Geschwistern und Großeltern zu zeigen. Das Zirkusprojekt ermöglichte es den Kindern der Lassbergschule nicht nur, sich auf spielerische Art ganz neu kennenzulernen. Sie stärkten gleichzeitig ihr Selbstvertrauen, Körperbewusstsein und ihre Konzentrationsfähigkeit, trainierten ihr Einfühlungsvermögen sowie ihren Durchhaltewillen und übten sich in Geduld.





### 7.3 Wir feiern die Kameradschaft der Feuerwehr!

Für Wohnungsunternehmen spielen die Feuerwehren eine wichtige Rolle. Der Brandschutz in den Wohnungen und Gebäuden dient dazu, Bränden vorzubeugen und das Leben der Bewohner\*innen zu schützen. Wenn doch einmal ein Feuer ausbricht, sind es die Feuerwehrleute, die meist schwerere Schäden und Verluste an Menschenleben verhindern. Auch im Winter oder bei Hochwasser ist es meist die Feuerwehr, die vor Ort zuerst schnell und unkompliziert Hilfe leistet. Deshalb war es uns nicht genug, den Feuerwehrleuten der Freiwilligen Feuerwehr Sigmaringen auch im Namen unserer Mieter\*innen und Eigentümer\*innen zu ihrer 50-jährigen internationalen Freundschaft mit der Feuerwehr von Thann zu gratulieren. Wir haben uns außerdem mit einer Spende für den immer vorbildlichen Einsatz auf das Herzlichste bedankt. Das Geld wird die Freiwillige Feuerwehr Sigmaringen für die Jubiläumsfeierlichkeiten verwenden.

### 7.4 Stiftung Lebenshilfe Zollernalb: Hilfe zur Lebensgestaltung

Seit Gründung der Lebenshilfe für Behinderte Zollernalb e. V. vor mehr als 50 Jahren sind im Zollernalbkreis durch das Engagement vieler Menschen vielfältige Beratungs-, Förder-, Arbeits-, Wohn- und Freizeitangebote für Menschen mit Behinderung entstanden. Die Stiftung Lebenshilfe Zollernalb führt die Arbeit und Ziele des Vereines bereits seit zehn Jahren erfolgreich fort. Als Wohnungs- und Immobilienunternehmen des Sozialverbandes VdK Baden-Württemberg e. V. haben wir die Stiftung mit einer Spende unterstützt, um deren Arbeit im Zollernalbkreis voranzubringen und unsere Verbundenheit mit Menschen mit Behinderung zum Ausdruck zu bringen.

**„Gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen, auch außerhalb unseres Unternehmens, ist für uns selbstverständlich.“**

Roy Lilienthal, Geschäftsführer



08

JAHRESABSCHLUSS 2022

## 8.1 Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva		2022	2021
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		48.947,03	82.819,38
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	216.637.063,50		170.747.416,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.179.664,51		33.637.737,83
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	482.498,82		185.227,45
4. Technische Anlagen und Maschinen	100.517,22		110.993,66
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.501.326,15		1.332.405,54
6. Anlagen im Bau	18.055.768,37		41.569.820,42
7. Bauvorbereitungskosten	471.948,90		447.861,23
8. Geleistete Anzahlungen	5.640.712,30		20.651,65
		276.069.499,77	248.052.113,78
III. FINANZANLAGEN			
1. Beteiligungen	45.000,00		45.000,00
2. Andere Finanzanlagen	426,89		416,45
		45.426,89	45.416,45
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>276.163.873,69</b>	<b>248.180.349,61</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	982.547,92		754.095,47
2. Bauvorbereitungskosten	1.626.782,82		1.189.205,87
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	12.298.676,92		17.622.306,01
4. Unfertige Leistungen	8.471.423,89		8.962.316,75
5. Andere Vorräte	62.404,14		69.619,10
6. Geleistete Anzahlungen	228.921,38		365.893,14
		23.670.757,07	28.963.436,34
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	483.511,59		420.784,86
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	141.762,48		1.123.950,39
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	49.376,07		14.056,12
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	509.058,44		92.564,79
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.300.616,97		1.200.307,48
		2.484.325,55	2.851.663,64
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- u. Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	16.799.823,94		14.379.886,30
2. Bausparguthaben	25.170,97		24.900,47
		16.824.994,91	14.404.786,77
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>42.980.077,53</b>	<b>46.219.886,75</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
I. ANDERE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		39.171,50	22.019,55
<b>Bilanzsumme</b>		<b>319.183.122,72</b>	<b>294.422.255,91</b>

Alle Angaben in EUR.

Passiva		2022	2021
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. GEZEICHNETES KAPITAL		5.381.398,00	5.381.398,00
II. GEWINNRÜCKLAGEN			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.690.699,00		2.690.699,00
2. Andere Gewinnrücklagen	60.232.718,97		53.002.718,97
		62.923.417,97	55.693.417,97
III. BILANZGEWINN			
1. Gewinnvortrag	9.672,47		8.772,47
2. Jahresüberschuss	5.972.000,00		7.500.000,00
		5.981.672,47	7.508.772,47
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>74.286.488,44</b>	<b>68.583.588,44</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.187.312,00		1.169.038,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.404.845,40		3.232.538,09
		4.592.157,40	4.401.576,09
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	208.397.261,78		186.730.367,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.037.146,61		6.398.767,19
3. Erhaltene Anzahlungen	19.775.755,79		21.988.632,61
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	166.141,59		157.475,11
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.965,79		8.545,53
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.377.579,71		5.515.839,32
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.092,78		3.607,51
8. Sonstige Verbindlichkeiten	34.263,24		65.115,22
davon aus Steuern EUR 9.618,81 (Vorjahr EUR 42.266,20) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 280,00 (Vorjahr EUR 0,00)			
		239.799.207,29	220.868.350,45
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		505.269,59	568.740,93
<b>Bilanzsumme</b>		<b>319.183.122,72</b>	<b>294.422.255,91</b>

Alle Angaben in EUR.

## 8.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

		2022	2021
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.490.895,35		31.938.399,19
b) aus Verkauf von Grundstücken	24.926.000,00		33.029.715,58
c) aus Betreuungstätigkeit	725.497,84		676.252,36
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	306.168,22		486.878,40
		60.448.561,41	66.131.245,53
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-5.376.945,00	-7.919.921,83
3. Sonstige betriebliche Erträge		529.178,90	701.327,89
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.128.570,35		14.882.888,57
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.059.398,08		16.346.127,46
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	219.714,08		101.837,71
		29.407.682,51	31.330.853,74
<b>5. ROHERGEBNIS</b>		<b>26.193.112,80</b>	<b>27.581.797,85</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.203.412,09		4.140.553,27
b) Soziale Abgaben und Aufwand für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 310.260,27 (Vorjahr EUR 200.023,97)	1.355.213,16		973.189,94
		5.558.625,25	5.113.743,21
7. Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.450.483,21	8.001.961,77
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.001.751,08	3.543.843,05
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		14,95	610,71
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.913,99	6.493,85
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.672.299,07	2.569.999,90
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		2.372,55	2.245,36
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-140.346,94	169.979,18
<b>14. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>6.656.857,52</b>	<b>8.187.129,94</b>
15. Sonstige Steuern		684.857,52	687.129,94
<b>16. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>5.972.000,00</b>	<b>7.500.000,00</b>
17. Gewinnvortrag		9.672,47	8.772,47
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>5.981.672,47</b>	<b>7.508.772,47</b>

Alle Angaben in EUR.

## 8.3 Anhang zum Jahresabschluss 2022

### A. Allgemeine Angaben

Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bauträgerunternehmen des VdK, Sigma-Ringen ist beim Amtsgericht Ulm unter HRB 710002 eingetragen.

Dem Jahresabschluss zum 31.12.2022 liegen die Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften sowie die ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes zu Grunde.

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurden beachtet. Das Gliederungsschema wurde um die Posten „andere Finanzanlagen“, „Geldbeschaffungskosten“, „andere Rechnungsabgrenzungsposten“ sowie „Verbindlichkeiten aus der Vermietung“ erweitert.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Von der Wahlmöglichkeit Angaben nicht in der Bilanz, sondern im Anhang darzustellen, wurde Gebrauch gemacht.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- und GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Methoden auf der **Aktiva**:

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten bis 250,00 €; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

**Sachanlagen** sind zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerlichen Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Seit dem Geschäftsjahr 1991 bemisst sich die Restnutzungsdauer von Neubauten im Mietwohnungsbereich auf höchstens 50 Jahre. Für Neubauten in anderen Bereichen (z. B. Gewerbebau) werden ab dem Jahr 1991 lineare Abschreibungssätze von 3 % bzw. 4 % verwendet. Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 25 und 40 Jahren neu festgelegt.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern bzw. folgende degressive Abschreibungssätze zugrunde:

Posten	Nutzungsdauern
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten – linear	3 bis 5 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten – linear	25 bis 67 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten – linear / degressiv	10 bis 33 Jahre / 5 %
Gebäudebestandteile – linear	18 Jahre
Garagen – linear	25 Jahre
Außenanlagen/Abstellplätze – linear	10 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen – linear	6 bis 14 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung – linear	3 bis 20 Jahre

**Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** mit Anschaffungskosten bis 250,00 €, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten über 250,00 € bis zu 1.000,00 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst. Der jährliche Sammelposten wird über 5 Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Bei den **Finanzanlagen** sind die **Beteiligungen** und die anderen **Finanzanlagen** zu Anschaffungskosten bewertet.

Im **Umlaufvermögen** sind die **Grundstücke und grundstückgleiche Rechte ohne Bauten**, die **Bauvorbereitungskosten**, die **Grundstücke und grundstückgleiche mit unfertigen Bauten** sowie die **geleisteten Anzahlungen** mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

**Andere Vorräte** (Heizöl) werden anhand des Durchschnittsverfahrens der FiFo-Methode (First in – First out) bewertet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung von 1,0 % auf die nicht einzelwertberichtigten Kaufpreisforderungen von Erwerbern von Bauträgermaßnahmen vorgenommen.

Die **Flüssigen Mittel und Bausparguthaben** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Methoden auf der **Passiva**:

Das **Gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank für Dezember 2022 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 1,78%. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden Rentensteigerungen von jährlich 1,50% zugrunde und eine Fluktuation in Höhe von 0,00% p.a. unterstellt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bzw. nach anerkannten mathematischen Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2022 vorliegenden Marktdaten erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken, resultierend aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, bestehen zinsbezogene Termingeschäfte in Form von Swaps. Im Rahmen von Micro-Hedgings wurden dabei Bewertungseinheiten gebildet.

Soweit die Voraussetzungen für Bewertungseinheiten mit den jeweiligen Grundgeschäften nicht erfüllt sind, erfolgt die Bilanzierung nach allgemeinen Bewertungsgrundsätzen.

Als **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert überwiegend aus Mietvorauszahlungen und Investitionszuschüssen für die Sanierung und Modernisierung von Wohnungen sowie der Einräumung von Belegungsrechten an Wohnungen.

**Latente Steuern** werden auf Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen.

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktivische Steuerlatenzen. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt.

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im **Anlagenspiegel** nachfolgend dargestellt.

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2022					
	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand zum 31.12.22
	Stand zum 01.01.22	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	624.068,85	551,43	0,00	0,00	624.620,28
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	624.068,85	551,43	0,00	0,00	624.620,28
II. Sachanlagen	432.178.917,71	37.696.265,28	1.586.126,09	-663.967,65	467.625.089,25
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	335.863.678,64	6.400.996,59	1.505.039,55	47.028.440,39	387.788.076,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	49.722.003,68	635.951,68	39.226,51	0,00	50.318.728,85
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	185.227,45	297.271,37	0,00	0,00	482.498,82
4. Technische Anlagen und Maschinen	211.003,63	9.721,52	0,00	0,00	220.725,15
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.117.776,68	529.819,81	41.860,03	0,00	4.605.736,46
6. Anlagen im Bau	41.569.820,42	23.864.319,47	0,00	-47.378.371,52	18.055.768,37
7. Bauvorbereitungskosten	488.755,56	338.124,19	0,00	-314.036,52	512.843,23
8. Geleistete Anzahlungen	20.651,65	5.620.060,65	0,00	0,00	5.640.712,30
III. Finanzanlagen	45.416,45	10,44	0,00	0,00	45.426,89
1. Beteiligungen	45.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
2. Andere Finanzanlagen	416,45	10,44	0,00	0,00	426,89
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>432.848.403,01</b>	<b>37.696.827,15</b>	<b>1.586.126,09</b>	<b>-663.967,65*</b>	<b>468.295.136,42</b>

\*Davon Umbuchungen in das Umlaufvermögen EUR 663.967,65.

Kumulierte Abschreibungen				Buchwert		
Kumulierter Stand zum 01.01.22	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Kumulierter Stand zum 31.12.22	31.12.2022	31.12.2021
541.249,47	34.423,78	0,00	0,00	575.673,25	48.947,03	82.819,38
541.249,47	34.423,78	0,00	0,00	575.673,25	48.947,03	82.819,38
184.126.803,93	8.416.059,43	987.273,88	0,00	191.555.589,48	276.069.499,77	248.052.113,78
165.116.262,64	6.946.873,61	912.123,68	0,00	171.151.012,57	216.637.063,50	170.747.416,00
16.084.265,85	1.093.316,79	38.518,30	0,00	17.139.064,34	33.179.664,51	33.637.737,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	482.498,82	185.227,45
100.009,97	20.197,96	0,00	0,00	120.207,93	100.517,22	110.993,66
2.785.371,14	355.671,07	36.631,90	0,00	3.104.410,31	1.501.326,15	1.332.405,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.055.768,37	41.569.820,42
40.894,33	0,00	0,00	0,00	40.894,33	471.948,90	447.861,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.640.712,30	20.651,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.426,89	45.416,45
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00	45.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	426,89	416,45
<b>184.668.053,40</b>	<b>8.450.483,21</b>	<b>987.273,88</b>	<b>0,00</b>	<b>192.131.262,73</b>	<b>276.163.873,69</b>	<b>248.180.349,61</b>

Alle Angaben in EUR.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesene Beteiligung (Anteilsbesitz) – d. h. die Unternehmen, an denen die Gesellschaft direkt oder indirekt eine Beteiligung i. S. d. § 271 HGB hält – setzt sich wie folgt zusammen:

ANTEILSBESITZ				
	Höhe am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag der Information
Future Living Dialog GmbH, 72488 Sigmaringen	100 %	EUR 25.000,00	EUR -2.372,55*	31.12.2022

\* Ergebnis vor Verlustübernahme

### Umlaufvermögen

Der Posten **Unfertige Leistungen** enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 8.457.211,18 (Vorjahr EUR 8.957.251,81).

Die „**Sonstigen Vermögensgegenstände**“ beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit größer als ein Jahr in Höhe von EUR 753.606,15 (Vorjahr EUR 818.823,53).

### Aktive latente Steuern

Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen die zu **aktiven Steuerlatenzen** führen:

- Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.
- Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.
- Die sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.

Aus diesen Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge.

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktivische Steuerlatenzen. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde der aktuelle Körperschaftsteuersatz zzgl. SolZ (15,83 %) und der Gesamtgewerbesteuersatz nach dem Zerlegungsergebnis des Vorjahres und den aktuellen Hebesätzen (ca. 14,00 %) verwendet. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt.

## Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte **gezeichnete Kapital** beträgt EUR 5.381.398,00.

## Rücklagenspiegel

RÜCKLAGENSPIEGEL				
	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.690.699,00	0,00	0,00	2.690.699,00
Andere Gewinnrücklagen	53.002.718,97	7.230.000,00	0,00	60.232.718,97
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>55.693.417,97</b>	<b>7.230.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>62.923.417,97</b>

Alle Angaben in EUR.

## Rückstellungen

Gemäß § 253 Abs. 6 HGB ist für Altersversorgungsverpflichtungen eine Vergleichsbewertung zwischen dem 7-Jahres-Durchschnittszins und dem 10-Jahres-Durchschnittszins durchzuführen. Für den um 29.946,00 EUR (Vorjahr 47.498,00 EUR) höheren Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die „**Sonstigen Rückstellungen**“ stellen sich wie folgt dar:

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL							
	Beginn des Geschäftsjahres	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Zinseffekt		Ende des Geschäftsjahres
					Aufzinsung	Abzinsung	
Verwaltungskosten (inkl. Personalkosten)	516.201,76	499.530,25	2.671,51	416.929,27	0,00	0,00	430.929,27
Eigentumsmaßnahmen (noch ausstehende Baukosten)	170.663,45	32.948,34	0,00	27.192,38	0,00	0,00	164.907,49
Drohverluste aus derivativen Finanzinstrumenten	164.431,88	0,00	0,00	28.351,76	0,00	0,00	192.783,64
Gesetzliche Verpflichtungen (Verkehrssicherung, Instandsetzung)	1.947.000,00	0,00	0,00	194.700,00	0,00	0,00	2.141.700,00
Gewährleistungen	434.241,00	0,00	73.527,00	117.336,00	778,00	4.303,00	474.525,00
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>3.232.538,09</b>	<b>532.478,59</b>	<b>76.198,51</b>	<b>784.509,41</b>	<b>778,00</b>	<b>4.303,00</b>	<b>3.404.845,40</b>

Alle Angaben in EUR.

## Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

VERBINDLICHKEITEN					
	insgesamt	davon			gesichert GPR
		Restlaufzeit			
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	208.397.261,78 (186.730.367,96)	10.395.325,60 (7.689.617,59)	31.957.249,30 (32.789.051,88)	166.044.686,88 (146.251.698,49)	208.397.261,78 (186.730.367,96)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.037.146,61 (6.398.767,19)	4.578.140,82 (2.564.112,79)	570.199,04 (2.672.497,78)	888.806,75 (1.162.156,62)	2.237.146,61 (2.598.767,19)
Erhaltene Anzahlungen	19.775.755,79 (21.988.632,61)	19.775.755,79 (21.988.632,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	166.141,59 (157.475,11)	166.141,59 (157.475,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.965,79 (8.545,53)	6.965,79 (8.545,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.377.579,71 (5.515.839,32)	5.360.560,99 (5.511.195,11)	17.018,72 (4.644,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit Beteiligungsverhältnis	4.092,78 (3.607,51)	4.092,78 (3.607,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	34.263,24 (65.115,22)	34.263,24 (65.115,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>239.799.207,29</b> <b>(220.868.350,45)</b>	<b>40.321.246,60</b> <b>(37.988.301,47)</b>	<b>32.544.467,06</b> <b>(35.466.193,87)</b>	<b>166.933.493,63</b> <b>(147.413.855,11)</b>	<b>210.634.408,39</b> <b>(189.329.135,15)</b>

GPR = Grundpfandrecht, ( ) Zahlen Vorjahr

Alle Angaben in EUR.

In der Bilanzposition **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** werden nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 1.128.051,50 (Vorjahr EUR 1.170.899,32) geführt.

Die **Verbindlichkeiten gegen Unternehmen**, mit denen ein **Beteiligungsverhältnis** besteht, resultieren in voller Höhe aus Finanzverkehr.

### Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Unsere Gesellschaft sichert Zinsänderungsrisiken mit geeigneten Sicherungsinstrumenten ab und bildet entweder zusammen mit dem Grundgeschäft durch direkte Verknüpfung (micro hedge) oder durch Verknüpfung eines Sicherungsinstruments mit einer Vielzahl von Grundgeschäften (micro hedge) Bewertungseinheiten. Die gegenläufigen Wertänderungen des Grund- und Sicherungsgeschäfts werden im Jahresabschluss durch Anwendung der „Einfrierungsmethode“ nicht ausgewiesen.

Konkret werden folgende Sicherungsgeschäfte gebildet:

Grundgeschäft		Abgesichertes Risiko			Bewertungseinheit	Wirksamkeit
Art	TEUR	Art	TEUR	Sicherungsinstrument		
Variabel verzinsliches Darlehen	1.199	Zinsänderungsrisiko	1.199	Zinsswap	micro hedge	Laufzeitkongruent. Betragsmäßig in Höhe des Sicherungsinstruments (= Höhe des abges. Risikos).
Variabel verzinsliches Darlehen	390	Zinsänderungsrisiko	390	Zins- und Währungsswap (CCS)	micro hedge	In Bezug auf das Zinsänderungsrisiko 100 % (critical terms match).

Der Zins- und Währungsswap hat zum Bilanzstichtag einen negativen Marktwert von TEUR -139,9. Davon entfallen auf die nicht im Rahmen der erfassten Sicherungsbeziehung berücksichtigte Währungskomponente TEUR 192,8. Dieser Anteil ist im Jahresabschluss als Drohverlustrückstellung enthalten.

Der beizulegende Zeitwert gibt die Einschätzung der Bank zu den Marktgegebenheiten am 31.12.2022 wieder. Sie wurde unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2022 vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlichen Veränderungen unterliegen, von der Bank ermittelt.

## D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### Sonstige betriebliche Erträge

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind nachfolgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellung und Wertberichtigungen EUR 312.662,64.
- Erträge aus BEG Förderungen EUR 133.988,61.

### Finanzergebnis

In der Position „sonstige Zinsen und ähnlichen Erträge“ sind EUR 4.303,00 (Vorjahr EUR 4.344,75) aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält Aufwendungen in Höhe von EUR 22.426,42 (Vorjahr EUR 30.106,84) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

## E. Sonstige Angaben

### Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Anzahl	Davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	58	18
Technische Mitarbeiter	7	1
Hausmeister/Reinigungskräfte	9	1
Minijobber (Hauswarte/Reinigungskräfte)	52	52
<b>Summe</b>	<b>126</b>	<b>72</b>

Außerdem waren durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

### Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr:

- Roy Lilienthal

Da nur ein Geschäftsführer Bezüge von der Gesellschaft erhält wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB auf eine Angabe verzichtet.

Die Gesamtbezüge an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans bzw. ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 104.758,59 (Vorjahr EUR 101.024,69).

Für ehemalige Mitglieder bzw. deren Angehörige sind Pensionsrückstellungen in Höhe EUR 1.187.312,00 gebildet.

## Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

- Hans-Josef Hotz, VdK-Landesverbandsvorsitzender  
Baden-Württemberg, Vorsitzender (seit 15.03.2022),  
Stellvertretender Vorsitzender (01.01.2021 bis 15.03.2022)
- Roland Sing, Ehrenvorsitzender VdK-Landesverband  
Baden-Württemberg, Vorsitzender (01.01.2021 bis 15.03.2022)
- Thomas Schärer, VdK-Landesverbandsgeschäftsführer,  
Stellvertretender Vorsitzender (seit 15.03.2022)
- Manfred Brüssel, VdK-Kreisverbandsvorsitzender
- Bernhard Gschwender, Stellvertretender  
VdK-Landesverbandsgeschäftsführer
- Sandra Hertha, Stellvertretende  
VdK-Landesverbandsgeschäftsführerin
- Jürgen Neumeister, VdK-Bezirksverbandsvorsitzender
- Klaus-Martin Weih, Stellvertretender  
VdK-Landesverbandsgeschäftsführer (seit 12.07.2022)
- Uwe Würthenberger, VdK-Bezirksverbandsvorsitzender  
(01.01.2021 bis 15.03.2022)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 16.116,56 (Vorjahr EUR 16.601,97).

## Haftungsverhältnisse

Folgende Haftungsverhältnisse werden unter Angabe der gewährten Pfandrechte und sonstigen Sicherheiten gesondert angegeben:  
Eventualverpflichtung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 4.663.100 (Vorjahr EUR 18.791.000,00). Dabei handelt es sich um von der Gesellschaft bis zur Grundstücksauflassung bestellte Grundschulden zur Kaufpreisfinanzierung von Erwerbem.

Sofern Erwerber von Grundstücken Fremdmittel in Anspruch nehmen und bereits vor dem Übergang des juristischen Eigentums Grundpfandrechte zu Gunsten der jeweiligen Gläubiger eingetragen werden, ist eine persönliche Schuldverpflichtung der Gesellschaft vertraglich ausgeschlossen. Diese Regelung ist Bestandteil der Kaufverträge von allen Erwerbem.

Alle genannten Haftungsverhältnisse sind nicht gesichert und enthalten keine Verpflichtungen, die Altersversorgung betreffen.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

VERPFLICHTUNGEN	
a) aus der Fertigstellung der im Bau befindlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen des Anlagevermögens	19.878.300,00
Umlaufvermögens	462.000,00
	20.340.300,00
davon sind durch Finanzierungszusagen bis zur Bilanzaufstellung gesichert	18.647.600,00
offene Bauverpflichtungen	1.692.700,00
b) Erbbaurechtsverpflichtungen (Gesamtlaufzeit)	2.119.000,00
c) aus Grundstückskaufverträgen	65.292.000,00
d) Sonstige Verpflichtungen	2.937.400,00
<b>Summe</b>	<b>72.041.100,00</b>

Alle Angaben in EUR.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

### Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers wurden im Geschäftsjahr die folgenden netto Beträge als Rückstellung bzw. Aufwand erfasst:

HONORAR FÜR	
a) Abschlussprüfungsleistungen	43.000,00
b) andere Beratungsleistungen	3.000,00
<b>Summe</b>	<b>46.000,00</b>

Alle Angaben in EUR.

### Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 5.981.672,47 €, der sich aus dem Jahresüberschuss von 5.972.000 € und dem Gewinnvortrag von 9.672,47 € ergibt, wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung (5 % auf Stammkapital)	EUR 269.100,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 5.702.900,00
Gewinnvortrag	EUR 9.672,47
	<b>EUR 5.981.672,47</b>

Sigmaringen, den 19. Juni 2023

GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau  
Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung  
– Bauträgerunternehmen des VdK –

gez. Roy Lilienthal  
Geschäftsführer

## 8.4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

### 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

#### 1.1 Das Unternehmen

Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bauträgerunternehmen des VdK (im Folgenden: „GSW“) ist eine juristische Person des privaten Rechts. Die Gesellschaft wurde am 25. Juni 1949 in Sigmaringen gegründet und unter der HRB 710002 beim Amtsgericht Ulm eingetragen. Alleinigere Gesellschafter ist der Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V.

Das Geschäftsgebiet der Gesellschaft umfasst Baden-Württemberg, Bayern, Berlin und Sachsen-Anhalt. Die Gesellschaft mit Sitz in Sigmaringen unterhält Außenstellen in Ravensburg, Naumburg an der Saale, Tübingen und VS-Schwenningen.

#### 1.2 Geschäftsmodell des Unternehmens

Gründungsauftrag der GSW ist die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit gutem und bezahlbarem Wohnraum. Im Mittelpunkt steht dabei eine nachhaltige Unternehmensführung, die den dauerhaften Unternehmensfortbestand sicherstellen soll.

Zur Erfüllung ihres Auftrags errichtet, vermietet und verwaltet die GSW Immobilien. Die Kerngeschäftsfelder der Gesellschaft sind demnach die Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen Wohnungsbestände, das Bauträgersgeschäft sowie die Eigentumsverwaltung. Darüber hinaus ist die Gesellschaft im Maklergeschäft tätig.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft ist auf ein ausgewogenes Chancen- und Risikoprofil und die Erwirtschaftung einer angemessenen Rendite für den Gesellschafter unter Berücksichtigung des Gründungsauftrags ausgerichtet.

#### 1.3 Ziele und Strategien

Ziele der Gesellschaft sind, qualitativ guten und dabei dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten und neuen Wohnraum sowohl im Eigenbestand wie auch im Eigentumsbereich zu schaffen. Ihrem Motto „Wohnungsbau im Dienste am Menschen“ ist die GSW bis heute treu geblieben. Die Schaffung eines breiten Nutzungsmixes in den Quartieren ist eine Stärke der Gesellschaft. Durch die Verbindung von freifinanziertem, preisgedämpftem und sozial gefördertem Mietwohnungsbau mit privatem Wohneigentum schafft die Gesellschaft die Zusammenführung unterschiedlichster Gruppen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft einen Schwerpunkt in der Versorgung im Bereich altersgerechtes Wohnen gesetzt. Diese beinhaltet den Bau von Pflegeheimen, Pflegewohngemeinschaften und Seniorenwohnungen. Des Weiteren unterstützt die Gesellschaft die Weiterentwicklung der Gebäudeautomation und Smart Home/Smart Living.

Dies wird durch die Teilnahme an verschiedenen Forschungsprojekten wie ForeSight, SECAI oder VerdigKo unterstrichen.

Angesichts der gestiegenen Baukosten, der Zinsentwicklung und einer sich in der Neuausrichtung befindlichen Förderkulisse wird sich die Frage stellen, wie die weiterhin große Nachfrage nach Wohnraum erfüllt werden kann. Auch diese Frage stellt die Gesellschaft vor große Herausforderungen, ihren Auftrag, die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum, auch in den kommenden Jahren erfüllen zu können.

Weitere Ziele der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft sowie zu deren weiteren wirtschaftlichen Entwicklung in den kommenden Jahren sind:

- die Mieten im Wohnungsbestand unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, der aktuellen Rahmenbedingungen und deren Vermietbarkeit auf einem weiter verträglichen Niveau zu halten,
- in notwendige Maßnahmen zur nachhaltigen Bestandserhaltung unter Berücksichtigung der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung zu investieren und den Umbau in einen klimafreundlichen Gebäudebestand unter Berücksichtigung der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu forcieren,
- die Beschäftigung mit Mobilitätskonzepten im Allgemeinen und Elektromobilität im Speziellen sowohl bei Neubauprojekten wie auch im Wohnungsbestand
- weitere Projekte an ausgewählten Standorten für das Anlagevermögen und das Bauträgersgeschäft zu entwickeln und
- die Durchführung erfolgsorientierter Führungs-, Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen / Gesamtwirtschaftliche Lage

#### 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage 2022

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel sowie die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. So stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2022 um 1,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt 0,7 Prozent höher.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 Prozent). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0 Prozent) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3,0 Prozent. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Dazu gehören die Chemie- und Metallindustrie, die Herstellung von Papier und Pappe sowie die Herstellung von Glas, Keramik und die Verarbeitung von Steinen und Erden. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte im Jahr 2022, wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung hingegen deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen von geplanten Bauvorhaben. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 Prozent zurück. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 Prozent zulegen. Lediglich im ersten Coronajahr 2020

war sie leicht um 0,5 Prozent gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen. Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte wieder mehr aus als noch vor einem Jahr. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich 2022 nach zwei stark von Corona geprägten Jahren moderat um 1,1 Prozent. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu verpflegen und unterzubringen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden.

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,2 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen als im Vorjahr. Die Importe legten gleichzeitig sehr viel stärker um preisbereinigt 6,7 Prozent zu. Der Außenbeitrag dämpfte dadurch insgesamt das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 Prozent oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7,0 Prozent. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle

zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 Prozent. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 Prozent erreicht.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 Prozent einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Vergleich: Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 Prozent gelegen. Zum Jahresende 2022 schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 Prozent erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. So verteuerten sich Energieprodukte im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 34,7 Prozent, nach einem Anstieg um 10,4 Prozent im Jahr 2021. Für die Verbraucherinnen und Verbraucher gab es 2022 kräftige Preiserhöhungen bei der Haushaltsenergie (+39,1 Prozent). Besonders deutlich erhöhten sich die Preise für leichtes Heizöl (+87,0 Prozent) und Erdgas (+64,8 Prozent). Auch andere Haushaltsenergieprodukte wurden teurer, zum Beispiel kostete Strom 20,1 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Die Entlastungsmaßnahmen aufgrund der hohen Energiepreise milderten die Teuerung von Energie im Jahresverlauf temporär ab. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2022 bei 4,9 Prozent gelegen. Die Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich 2022 gegenüber 2021 um 13,4 Prozent. 2021 hatte die Preissteigerung noch bei 3,2 Prozent gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 Prozent. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli 2022 konnte bei einigen Materialien eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht ausgleichen.

Das Finanzierungsdefizit des Staates liegt im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes bei EUR 127,3 Milliarden. Insgesamt überlagerten die neuen Belastungen durch die Folgen des russischen Angriffskriegs in der Ukraine die Entlastungen des Staatshaushalts durch die auslaufenden Corona-Maßnahmen. Das Defizit bleibt damit hoch, verringerte

sich jedoch im Vorjahresvergleich leicht um EUR 5,9 Milliarden. Gemessen am Bruttoinlandsprodukt errechnet sich für 2022 eine Defizitquote von 3,2 Prozent.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich verschlechtert. Die EZB ließ den Leitzins in der ersten Jahreshälfte 2022 trotz steigender Inflation bei 0,0 Prozent und kaufte bis März beziehungsweise bis Juni im Rahmen des Pandemic Emergency Purchase Program (PEPP) und des Asset Purchase Program (APP) weitere Vermögenswerte an. Erst nach dem zusätzlichen Anstieg der Energiepreise und steigenden Kerninflationsraten hob sie den Hauptrefinanzierungssatz bis Dezember 2022 in vier Zinsschritten auf 2,5 Prozent an. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrag der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 Prozent, so stieg er bis Jahresende auf fast 4 Prozent an. Trotz eines restriktiveren Finanzierungsumfeldes hat sich die Kreditvergabe im Wohnungsbau um 6,6 Prozent im dritten Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht. In Antizipation steigender Zinsen könnte dies ein Vorziehen der Immobilienfinanzierung andeuten, zumal sich im vierten Quartal bei Krediten mit langfristiger Zinsbindung schon ein deutlicher Abschwung abzeichnete.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 Prozent. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung schwer beschädigt. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2,0 Prozent sogar noch stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Da der Fokus der neuen Förderkulisse bislang eher auf der Sanierung bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also tendenziell mit einem deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Im Jahr 2022 wurden 354.200 neue Wohnungen auf den Weg gebracht. Damit wurden 7,0 Prozent weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit bricht zum ersten Mal seit vielen Jahren die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016 aufgrund einer Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV). Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen.

Im Jahr 2022 wurden in Deutschland 295.300 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit stieg die Zahl fertiggestellter Wohnungen nach einem Rückgang im Jahr 2021 (293.400 Wohnungen) wieder leicht, nachdem die Zahl neuer Wohnungen in den Jahren 2011 bis 2020 stetig gestiegen war. Allerdings wurde das Niveau des Jahres 2020 (306.400 Wohnungen) im Jahr 2022 nicht erreicht.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 Prozent) und unzureichende (62 Prozent) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 Prozent) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 Prozent) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 Prozent) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden demzufolge 53.000 weniger erneuert werden können. Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 Prozent und im Folgejahr nochmals um weitere 11 Prozent sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Hinzu kommt, dass sich die bereits angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärft hat, da der Einbruch des Wohnungsneubaus aktuell auf eine Zunahme der Bevölkerung infolge von Migration und Fluchtbewegungen trifft. Die Folge ist eine stetig anwachsende Neubaulücke, deren Dimension der Zentrale Immobilienausschuss e. V. im April 2023 auf bis zu 400.000 Wohneinheiten im Jahr 2023, und gar auf bis zu 700.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 prognostiziert hat.

## 2.2 Geschäftsverlauf der Gesellschaft 2022

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr 2022 bestimmt durch:

- 1) den Start von Neubaumaßnahme in Kehl und Reutlingen,
- 2) der Vorbereitung weiterer Neubaumaßnahmen in Sigmaringen und Bad Saulgau, welche 2023 in den Bau gehen sollen, sowie
- 3) die Vorbereitung einer großen Erschließungs- und Baumaßnahme in Garching-Hochbrück, welche in den kommenden Jahren die Bau-tätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen maßgeblich bestimmen wird.

BILANZ/GuV		
	zum 31.12.2022	zum 31.12.2021
Bilanzsumme	319.183.122,72	294.422.255,91
Anlagevermögen	276.163.873,69	248.180.349,61
Umlaufvermögen	42.980.077,53	46.219.886,75
Eigenkapital	74.286.488,44	68.583.588,44
Umsatzerlöse	60.448.561,41	66.131.245,53
Jahresüberschuss	5.972.000,00	7.500.000,00

Alle Angaben in EUR.

LEISTUNGSINDIKATOREN			
		zum 31.12.2022	zum 31.12.2021
Jahresüberschuss	EUR	5.972.000	7.500.000
Instandhaltungsaufwand	EUR	9.032.100	6.801.500
Erlöse Bauträgergeschäft	EUR	22.551.400	29.121.900
Erlöse Bestandsverkäufe	EUR	2.374.600	3.907.800
Eigenkapitalquote	Prozent	23,3	23,3
Eigenkapitalrentabilität	Prozent	8,0	10,9

WEITERE KENNZAHLEN			
		zum 31.12.2022	zum 31.12.2021
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,92	6,83
Leerstandsquote	Prozent	1,8	1,4
Instandhaltungen	EUR/m <sup>2</sup> p.a.	27,79	21,97
Modernisierungsquote	Prozent	40,3	42,4
Bestandsinvestitionen	Mio. EUR	37,7	34,9
Investitionen	Mio. EUR	11,3	13,8
Bauträgerobjekte			
Zinsquote	Prozent	9,5	10,3

### 2.2.1 Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31.12.2022 setzte sich der Vermietungsbestand der Gesellschaft aus 4.528 Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze, 9 Mansarden sowie 91 Gewerbeeinheiten, Gewerbewohnungen und Sonderbauten in 392 Gebäuden zusammen. Hinzu kommen 1.733 Garagen und Tiefgaragenstellplätze und 2.094 oberirdische Stellplätze sowie elf sonstigen Einheiten.

Die bewirtschaftete Fläche beträgt 320.991 m<sup>2</sup>. Hierin enthalten sind 15 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 2.615 m<sup>2</sup>, welche von der Gesellschaft selbst genutzt werden.

Der Wohnungsbestand hat sich aufgrund dreier Grundstückerwerbe in Naumburg/Saale (60 WE) sowie durch Baufertigstellungen in Freudenstadt (41 WE), Mössingen (52 WE), Sigmaringen (36 WE), Rastatt (14 WE) und Weil der Stadt (60PP) um insgesamt 263 Wohnungen und Pflegeplätze erhöht. Eine bislang in VS-Schwenningen von der Gesellschaft selbstgenutzte Gewerbeeinheit wurde in Wohnraum umgewandelt und dem Vermietungsbestand zugeführt. In einem Studentenwohnheim wurden zwei studentische Wohnungen mit vier Wohnheimplätzen umgenutzt in zwei Mietwohnungen. Bestandsvermindernd wirkte sich der Verkauf von einem Gebäude in Offenburg (12 WE) und weiteren acht Wohnungen im Streubesitz sowie der Abbruch eines älteren Gebäudes in Kehl (16 WE) im Rahmen einer geplanten Neubebaumaßnahmen aus. Hinzu kommt noch eine Wohnung in VS-Schwenningen, die 2022 stillgelegt wurde sowie weitere acht Wohnungen in Berlin, welche bereits im Jahr 2021 verkauft wurden, aber erst Anfang 2022 vom Bestand abgingen.

Der Bestand an Gewerbeeinheiten hat sich aufgrund zweier Grundstückserwerbe in Naumburg/Saale um 5 Einheiten vergrößert.

Aufgrund von Baufertigstellungen in Mössingen und Sigmaringen vergrößerte sich die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen um insgesamt 42 Einheiten. Die Anzahl der Sozialmietwohnungen betrug zum 31.12.2022 demnach 1.425 Einheiten. Dies entspricht einem Anteil von 31,5 Prozent am Bestand der Mietwohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze.

Der Ausstattungsgrad der Mietwohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze wird im Rahmen der geplanten Instandhaltung im Bestand kontinuierlich verbessert, um deren langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen. Besonders erfreulich: Zum 31.12.2022 befanden sich im Bestand 335 behindertengerechte und -freundliche Wohnungen, Pflegewohnplätze und Pflegeplätze, was einem Anteil von 7,4 Prozent am Gesamtbestand entspricht.

Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt:

SOLLMIETEN		
	zum 31.12.2022	zum 31.12.2021
Wohnraum	22.282.100	21.220.700
Gewerbe	2.943.200	2.513.800
Garagen und Stellplätze	1.169.300	1.070.100
Erlösschmälerungen	-324.900	-406.000
<b>Mieterlöse</b>	<b>26.069.700</b>	<b>24.398.600</b>

Alle Angaben in EUR.

Zum 31.12.2022 betrug die Durchschnittsmiete für Wohnen und Gewerbe 6,92 EUR/m<sup>2</sup> (6,83 EUR/m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Sollmiete ist im Jahr 2022 infolge planmäßiger Mieterhöhungen sowie durch den unterjährigen Vermietungsbeginn neu in den Bestand integrierter Mietobjekte gegenüber dem Corona-Krisenjahr 2021 leicht angestiegen.

Aufgrund der Vermietungsanstrengungen im Geschäftsjahr 2022 konnten 445 Mietverträge abgeschlossen werden. Hierin enthalten sind auch 49 Mietverträge aus der Vermietung von studentischen Wohnheimplätze, bei denen naturgemäß eine höhere Fluktuation herrscht. Die Fluktuationsquote liegt mit 8,6 Prozent leicht über dem Mittel der vergangenen zehn Jahre. Darüber hinaus konnten im Jahr 2022 noch weitere 80 Mietverträge für neu in den Bestand integrierte Mietobjekte abgeschlossen werden.

Im Jahr 2022 befanden sich folgende Bestandsobjekte in der Fertigstellung beziehungsweise im Bau:

<b>BESTANDSOBJEKTE IM BAU</b>		
<b>Standort</b>	<b>Projektumfang</b>	<b>Geplante Fertigstellung / Geplanter Bezug</b>
Weil der Stadt, Brühlweg	Seniorenzentrum mit Sozialstation und Pflegeheim (60 PP), Baukosten: EUR 10,7 Mio.	1. Quartal 2022
Freudenstadt, Gottlob-Günther-Straße	2 MFH mit 41 WE, Baukosten: EUR 10,2 Mio.	2. Quartal 2022
Mössingen, Eschenstraße/Haselweg	5 MFH mit 52 WE, Baukosten: EUR 13,7 Mio.	3. Quartal 2022
Sigmaringen, Am Riedbaum	2 MFH mit 36 WE, Baukosten: EUR 8,9 Mio.	4. Quartal 2022
Rastatt, Zeppelinstraße	1 MFH mit 14 WE, Baukosten EUR 3,5 Mio.	4. Quartal 2022
Tübingen, Wennfelder Garten (3. BA)	2 MFH mit 25 WE und einem Kindergarten (1 GE), Baukosten: EUR 10,7 Mio.	1. Quartal 2023
Kehl, Söllingstraße	1 MFH mit 35 WE, Baukosten EUR 8,5 Mio.	2. Quartal 2024
Reutlingen, Stuttgarter Straße	1 MFH mit 68 WE, Baukosten EUR 21,8 Mio.	4. Quartal 2024
<b>Gesamt</b>	<b>16 Gebäude mit 332 WE/PP und 1 GE, Baukosten: EUR 88,0 Mio.</b>	

Darüber hinaus befand sich folgendes Projekt für das Anlagevermögen in der Entwicklungsphase:

<b>BESTANDSOBJEKT IN DER ENTWICKLUNGSPHASE</b>	
<b>Standort</b>	<b>Projektumfang</b>
Sigmaringen, Anton-Günther-Straße	1 MFH mit 21 WE

Alle im Bau befindlichen Objekte sind durch Festpreisverträge gesichert. Gleiches gilt für das sich in der Entwicklung befindliche Gebäude in der Anton-Günther-Straße in Sigmaringen. Des Weiteren konnte die Gesellschaft für alle Maßnahmen noch eine Förderung nach dem BEG sicherstellen.

Die Gesellschaft bereitet ein Bauprojekt für das Anlage- und Umlaufvermögen in Mühlacker vor. Dort soll ein Seniorenzentrum mit Pflegeheim und seniorenrechten Wohnungen erstellt werden. Ziel ist, noch im Geschäftsjahr 2023 die Genehmigungsplanung fertig zu stellen, um im Frühjahr 2024 mit den Bauarbeiten beginnen zu können. Des Weiteren befindet sich die Gesellschaft seit 2021 in der Vorbereitung einer weiteren Erschließungs- und Baumaßnahme für das Anlage- und Umlaufvermögen in Garching-Hochbrück. Hierfür hat man sich im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages ein rund 12,7 ha großes, unerschlossenes Grundstück gesichert. Der Übergang des Eigentums ist an die Erteilung des Baurechts geknüpft. Mit Schaffung des Baurechts und mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten ist 2024 zu rechnen. Gemäß des städtebaulichen Wettbewerbs ist von circa 120 Einfamilienhäusern und circa 450-500 Einheiten im Geschosswohnungsbau auszugehen. Für das Geschäftsjahr 2023 sind aufgrund der vertraglichen Situation keine für die Gesellschaft wesentlichen Risiken erkennbar.

Mit der aktiven und nachhaltigen Neubautätigkeit für den Bestand wird das Bestandsportfolio der Gesellschaft entsprechend der Unternehmensstrategie konsequent weiterentwickelt.

Die Gesellschaft investiert kontinuierlich in ihren Bestand, um die Wohnungen an heutige Wohnansprüche anzupassen und deren langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden EUR 10.645.100 in die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestands investiert. Dies entspricht einem Gebäudeerhaltungskoeffizienten von 33,47 EUR/m<sup>2</sup> p.a. über den gesamten Vermietungsbestand (ohne Eigennutzung). Die Maßnahmen enthalten neben den Kosten für die Wohnraum- und CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 1.807.700 die laufenden Instandhaltungsarbeiten, welche sich auf EUR 8.837.400 beliefen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 27,79 EUR/m<sup>2</sup> p.a. für die laufenden Instandhaltungsarbeiten auf den gesamten Immobilienbestand der Gesellschaft (ohne Eigennutzung) bezogen. Darüber hinaus wurde eine Rückstellung in Höhe von EUR 194.700 für mögliche Preissteigerungen bei notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen (für Verkehrssicherungspflichten) gebildet. In den Neubau wurden insgesamt EUR 29,8 Mio. investiert.

Auch für 2023 ist geplant, weitere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand zur nachhaltigen Verbesserung der Qualität und Klimafreundlichkeit durchzuführen, um die langfristige Vermietbarkeit der Mietbestände sicherzustellen. Im Wirtschaftsplan 2023 ist hierfür ein Aufwand von EUR 8,5 Mio. vorgesehen.

### 2.2.2 Geschäftsfeld Bauträgertätigkeit

Nachdem die Corona-Pandemie den Verkauf von Wohneigentum in den Krisenjahren 2020 und 2021 nicht spürbar beeinflusst hat, brach die Nachfrage nach Wohneigentum im 4. Quartal 2022 massiv ein. Dies ist insbesondere den weiter gestiegenen Baupreisen und den steigenden Zinsen für Immobilienkredite geschuldet. Verstärkt wird dies noch durch eine Rekordinflation mit hohen Energie- und Lebenshaltungskosten, welche das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte erheblich schmälert.

### 2.2.2.1 Bauprojekte für das Umlaufvermögen

Nachfolgende Einheiten wurden in 2022 fertiggestellten Bauträgerprojekten an Erwerber übergeben:

Standort	Projektumfang	Übergaben bis zum 31.12.2022
Weil der Stadt, Brühlweg	1 Gebäude mit 43 betreuten ETW (Wohnungen und Serviceapartements) und einer Begegnungsstätte (1 GE) Objektverkaufspreise: EUR 15,7 Mio.	43 ETW, 1 GE
Albstadt, Sonnenstraße	1 MFH mit 33 ETW + 1 GE Objektverkaufspreise: EUR 10,9 Mio.	22 ETW 1 GE

Nachfolgende Objekte für das Bauträgergeschäft befanden sich zum Jahresende 2022 im Bau:

Standort	Projektumfang	Vertriebsstand 31.12.2022
Tübingen, Wennfelder Garten 3. BA	1 MFH mit 28 ETW Objektverkaufspreise: EUR 13,5 Mio.	Verkauft: 28 ETW, 1 GE, Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2023

Die Erträge aus der Baumaßnahme in Tübingen werden bei Verkauf und Übergabe wesentlich zum Jahresergebnis 2023 beitragen.

Darüber hinaus befand sich folgendes Bauträgerobjekt in der Projektentwicklung:

Standort	Projektumfang
Bad Saulgau, Kinzelmannstraße	1 MFH mit 12 WE Baukosten: EUR 3,3 Mio.

Des Weiteren befinden sich Erschließungs- und Baumaßnahmen in Mühlacker und Garching-Hochbrück in der Vorbereitung (vgl. 2.2.1 Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung).

Mit der aktiven und nachhaltigen Neubautätigkeit für den Bestand wird das Bestandsportfolio der Gesellschaft entsprechend der Unternehmensstrategie konsequent weiterentwickelt.

### 2.2.3 Geschäftsfeld Maklertätigkeit

Der Vertriebsbereich der Gesellschaft hat in der Vergangenheit im Rahmen des Verkaufs von Eigentumswohnungen im Bauträgergeschäft immer wieder Makleraufträge von Käufern entgegengenommen. Aufgrund des vorhandenen Know-hows soll das Maklergeschäft als weiteres Geschäftsfeld ausgebaut werden. Im Geschäftsjahr 2022 wurden drei Makleraufträge mit einem Volumen von EUR 499 Tsd. angenommen.

### 2.2.4 Geschäftsfeld Eigentumsverwaltung

Der Umsatz im Geschäftsbereich Eigentumsverwaltung hat sich erwartungsgemäß weiter positiv entwickelt. Die Umsatzerlöse der Gesellschaft aus der Eigentumsverwaltung liegen bei EUR 725.500 (Vorjahr EUR 676.300). Trotz des Anstiegs in diesem Geschäftsfeld gilt es im Rahmen der Geschäftsentwicklung jedoch weiterhin, die Aufwands- und Ertragsrelation weiter zu optimieren.

Im Berichtsjahr verwaltete die Gesellschaft 2.422 Wohn- und 77 Gewerbeeinheiten sowie 2.270 Garageneinheiten, wovon 237 Wohn- und 14 Gewerbeeinheiten sowie 299 Garageneinheiten dem Eigenbestand der Gesellschaft zuzurechnen sind. Eine Wohneinheit, drei Gewerbeeinheiten sowie 17 Garageneinheiten sind dem Umlaufvermögen zugehörig und nicht in der Verwaltung, da noch nicht veräußert. Demnach nahmen Eigentümer von 2.184 Wohn- und 60 Gewerbeeinheiten sowie 1.954 Garageneinheiten in 134 Eigentümergemeinschaften Verwalterleistungen der Gesellschaft in Anspruch.

### 2.2.5 Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsleitung ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 zufrieden. Der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 6,0 Mio. liegt mit EUR 0,3 Mio. geringfügig über dem Planansatz für das Geschäftsjahr 2022.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 2.3.1 Vermögenslage

Die Aktivseite der Gesellschaft wird nachhaltig vom Anlagevermögen bestimmt.

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um EUR 24,7 Mio. erhöht und beträgt nun EUR 319,2 Mio. Die Vermögensstruktur der Gesellschaft wird dabei auch weiterhin vom Anlagevermögen mit EUR 276,2 Mio. bestimmt.

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>			
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Veränderungen</b>
Anlagevermögen	276.163.900	248.180.300	27.983.600
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	23.670.700	28.963.500	-5.292.800
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.484.300	2.851.700	-367.400
Flüssige Mittel	16.825.000	14.404.800	2.420.200
Abgrenzungen	39.200	22.000	17.200
<b>Bilanzsumme</b>	<b>319.183.100</b>	<b>294.422.300</b>	<b>24.760.800</b>

Alle Angaben in EUR.

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

<b>KAPITALSTRUKTUR</b>			
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Veränderungen</b>
Eigenkapital	74.286.500	68.583.600	5.702.900
Rückstellungen	4.592.200	4.401.500	190.700
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	214.434.300	193.129.100	21.305.200
Erhaltene Anzahlungen	19.775.800	21.988.600	-2.212.800
Übrige Verbindlichkeiten	5.589.000	5.750.800	-161.800
Rechnungsabgrenzungsposten	505.300	569.700	-63.400
<b>Bilanzsumme</b>	<b>319.183.100</b>	<b>294.422.300</b>	<b>24.760.800</b>

Alle Angaben in EUR.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft hat sich zu Buchwerten wie folgt entwickelt:

ENTWICKLUNG ANLAGEVERMÖGEN					
	2022		2021		Veränderungen
	EUR	Prozent	EUR	Prozent	EUR
Stand am 01.01.	248.180.300	89,9	223.181.000	89,9	24.999.300
Investitionen	37.696.900	13,7	34.887.200	14,1	2.809.700
Abschreibungen	8.450.400	3,1	8.002.000	-3,0	448.400
Abgänge	598.900	0,2	1.878.400	-1,0	-1.279.500
Zuschreibungen/Umbuchungen	-664.000	-0,2	-7.500	0,0	-656.500
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>276.163.900</b>	<b>100,0</b>	<b>248.180.300</b>	<b>100,0</b>	<b>27.983.600</b>

Im Umlaufvermögen hat sich die Bauträgertätigkeit um EUR 4,7 Mio. auf EUR 14,9 Mio. verringert, was der Fertigstellung zweier Projekte in Weil der Stadt und Albstadt und der Übergabe von zusammen 65 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten geschuldet ist. Ein Projekt in Tübingen mit 28 Wohneinheiten sowie weitere 11 Wohneinheiten im Projekt in Albstadt befanden sich zum 31.12.2022 noch im Bau. Die erhaltenen Anzahlungen von Käufern für im Bau befindliche Immobilien in Höhe von EUR 10,5 Mio. sowie die beachtliche Höhe der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (EUR 5,4 Mio.) zeigen die auch im Geschäftsjahr 2022 noch weiterhin rege Bautätigkeit der Gesellschaft.

Auf der Passivseite hat sich die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 um den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 6,0 Mio. erhöht. Gegenläufig dazu wirkte sich die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von EUR 0,3 Mio. aus. Zum Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital EUR 74,3 Mio. Damit liegt die Eigenkapitalquote der Gesellschaft trotz einer deutlichen Bilanzverlängerung im Geschäftsjahr 2022 unverändert bei 23,3 Prozent. Die Gewinnrücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2022 um EUR 7,2 Mio. erhöht aufgrund der Gewinnverwendung aus dem Jahresergebnis 2021.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich im Geschäftsjahr 2022 um EUR 21,3 Mio. auf EUR 214,4 Mio. erhöht. Den Darlehensvalutierungen in Höhe von EUR 32,6 Mio. standen im Wesentlichen planmäßige Tilgungen von EUR 7,4 Mio. sowie Sondertilgungen und Darlehensablösungen von EUR 3,7 Mio. gegenüber.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist als geordnet und zufriedenstellend zu bezeichnen und stellt die Grundlage für eine weiter erfolgreiche Geschäftsentwicklung dar.

### 2.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft wird durch folgende Parameter geprägt:

FINANZLAGE				
		2022	2021	2020
Jahresergebnis	EUR	5.972.000	7.500.000	7.136.200
Umsatzerlöse	EUR	60.448.600	66.131.200	56.023.400
Eigenkapitalquote	Prozent	23,3	23,3	22,3
Cashflow (DVFA/SG)	EUR	14.594.400	15.531.300	17.471.100
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	14,9	12,8	10,9
Zinsquote	Prozent	9,5	10,3	11,2

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Berichtsjahr 2022:

KAPITALFLUSSRECHNUNG		
	2022	2021
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21.584.500	27.308.900
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-37.683.900	-34.765.600
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	18.519.300	16.376.200
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.419.900	8.919.500
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.379.900	5.460.400
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	16.799.800	14.379.900

Alle Angaben in EUR.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (EUR 21,6 Mio.) reichte im Geschäftsjahr 2022 aus, um den laufenden Kapitaldienst aus Zinsaufwand in Höhe von EUR 2,7 Mio. und planmäßigen Tilgungen in Höhe von EUR 7,4 Mio. zu erbringen. Infolge der Ausbuchungen von Bauträgermaßnahmen nahmen insbesondere die Grundstücke des Umlaufvermögens um EUR 5,3 Mio. und die Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke unter den kurzfristigen Passiva um EUR 3,0 Mio. ab.

Die im Geschäftsjahr 2022 getätigten Investitionen im Anlagevermögen (EUR 37,7 Mio.) wurden durch Darlehensvalutierungen in Höhe von EUR 32,6 Mio. und durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert.

Der Finanzmittelfonds hat sich mit EUR 16,8 Mio. im Geschäftsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,4 Mio. erhöht.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet und langfristig gesichert. Die Zahlungsverpflichtungen konnten aufgrund durchgängig vorhandener liquider Finanzmittel jederzeit uneingeschränkt erfüllt werden. Investitionen zur Bestandserhaltung sowie für in der Durchführung befindliche Projekte des Bauträgergeschäfts sind durch Darlehen und den laufenden Cashflow finanziert. Für alle anderen Vorhaben und Aufgaben stehen Eigenmittel, Kreditlinien und sonstige Kapitalreserven in ausreichendem Maße zur Verfügung.

### 2.3.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss verringerte sich planmäßig gegenüber dem Vorjahr um EUR 1.528.000 und beträgt nun EUR 5.972.000.

Das erzielte Jahresergebnis ist als zufriedenstellend zu bezeichnen.

#### Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

Die Umsatzerlöse haben sich von EUR 66,1 Mio. im Vorjahr um EUR 5,7 Mio. oder 8,6 Prozent auf EUR 60,4 Mio. im Geschäftsjahr 2022 verringert. Die Abnahme ist geringeren Umsatzerlösen aus dem Bauträgergeschäft geschuldet. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben die Erwartungen erfüllt und sich weiter positiv gegenüber dem Vorjahr entwickelt.

Die gegenüber dem Vorjahr um EUR 6,6 Mio. oder 22,3 Prozent auf EUR 22,5 Mio. im Geschäftsjahr 2022 gesunkenen Umsatzerlöse aus der Bauträgertätigkeit resultieren im Wesentlichen aus 43 nach Plan übergebenen Betreuten Wohnungen sowie einer Gewerbeeinheit in Weil der Stadt sowie der Übergabe von 22 bereits fertiggestellten Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheit in Albstadt. Zusammen mit den Erlösen aus den Verkäufen aus dem Anlagevermögen von EUR 2,4 Mio. konnten insgesamt Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von EUR 24,9 Mio. ausgewiesen werden.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,6 Mio. oder 8,1 Prozent auf EUR 34,5 Mio. gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen der Neuvermietung von 2022 neu in den Bestand integrierten Wohnungen und Gewerbeeinheiten in Freudenstadt, Mössingen und Weil der Stadt sowie von bereits im Jahr 2021 in den Bestand integrierten Wohnungen, die im Geschäftsjahr 2022 vollumfänglich zum Tragen kamen, geschuldet. Die Erlösschmälerungen im Bereich der Sollmieten sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5 oder 1,7 Prozent auf TEUR 296 leicht gesunken.

Die im Geschäftsjahr 2022 um EUR 49.200 oder 7,3 Prozent auf EUR 725.500 gestiegenen Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sind insbesondere der Hereinnahme weiterer Eigentümergemeinschaften in den Verwaltungsbestand, der Anpassung von Verwaltervergütungen und der Erbringung von Sonderleistungen geschuldet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich um EUR 0,2 Mio. auf EUR 0,5 Mio. Der Rückgang ist im Wesentlichen verminderten Zuschüssen auf Modernisierungsmaßnahmen geschuldet.

Die Abschreibungen erhöhten sich aufgrund von Fertigstellungen im Anlagevermögen im Berichtsjahr um EUR 0,5 Mio. auf EUR 8,5 Mio.

Die gegenüber dem Vorjahr um EUR 102.300 oder 4,0 Prozent leicht gestiegenen Zinsbelastung in Höhe von EUR 2,7 Mio. im Geschäftsjahr 2022 ist dem gestiegenen Finanzierungsvolumen geschuldet.

Der Sach- und Personalaufwand liegt im Geschäftsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr unverändert bei EUR 8,6 Mio. Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr leicht um EUR 0,5 Mio., während der Sachaufwand um EUR 0,5 Mio. leicht sank. Der Personalaufwand erhöhte sich im Wesentlichen durch die Zahlung der Inflationsausgleichsprämie. Im Geschäftsjahr 2022 lag die Zahl der Vollbeschäftigten sowie der Teilzeitbeschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung und Technik (ohne geringfügig Beschäftigte) bei 74 Beschäftigten. Die Verwaltungskosten entwickelten sich entsprechend den Planungen.

Die Geschäftsleitung der GSW geht von einer kontinuierlichen und gesicherten Unternehmenspolitik aus, in der die Schwerpunkte der Tätigkeit weiterhin in der Erhaltung des umfangreichen Mietwohnungsbestandes und im Bauträgergeschäft zu sehen sind.

## 2.4 Organisationsentwicklung / Digitalisierung

Die für 2022 geplanten IT/EDV-Projekte erwiesen sich als nicht einfach in der Umsetzung, da sich auch bei den IT/EDV-Dienstleistern der Fachkräftemangel bei stetig steigenden Anforderungen durch die Kunden auf die Auftragserfüllung mittlerweile spürbar auswirkt. Trotzdem konnte auch im Geschäftsjahr 2022 die systematische Organisationsentwicklung der Gesellschaft und Digitalisierung der Geschäftsprozesse nach Plan weiterverfolgt werden.

Durch die Klimaschutzvorgaben der Bundesregierung und die neue Gesetzgebung im Energiebereich in Folge der dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine folgenden Energiekrise kommen erhebliche Kosten auf die Wohnungs- und Gebäudewirtschaft zu. Die Entwicklung einer tragfähigen Klimastrategie ist deshalb eine wichtige Voraussetzung für ein zukunftsorientiertes Wohnungs- und Gebäudemanagement. Die GSW hat sich deshalb an der Entwicklung von mevivoECO im Rahmen eines Pilotprojekts beteiligt. Die Software ermöglicht die Erfassung des energetischen Zustandes von Gebäuden und die Entwicklung unterschiedlichster Szenarien für die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes, auf deren Basis eine nachhaltig ökologische aber auch wirtschaftlich tragfähige Klimastrategie mit einer langfristigen Maßnahmenplanung erstellt werden kann. Im Laufe des Jahres 2023 sollen die ersten Ergebnisse für die strategische Maßnahmenplanung zur energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes sowie für eine Klima-Roadmap für die Gesellschaft vorliegen.

Die Gesellschaft hat bereits 2015 ihre IT in ein Rechenzentrum verlagert und die EDV auf Terminalserverbetrieb umgestellt. Im Geschäftsjahr 2022 hat man sich durch die Corona-Krise forcierten Veränderung der Arbeitswelt Rechnung getragen und den unternehmensweiten Austausch der Thin Clients gegen Fat Clients (Laptops) beschlossen. Nach umfangreichen Vorarbeiten erfolgte das Roll-out im 1. Quartal 2023. Damit einher ging auch die Umstellung auf Microsoft 365 mit Teams oder die Einführung eines zweiten App-Stores für die noch schnellere Verteilung von neuer Software. Wie in der Vergangenheit wurde bei der Planung und Vorbereitung großen Wert daraufgelegt, dass ein mögliches mobiles Arbeiten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ohne funktionale und systemische Einbußen einhergeht und dabei der hohe Grad der IT-Sicherheit weiterhin gewährleistet ist. Darüber hinaus wurde 2022 die Erweiterung der EDV um weitere Services vorbereitet, welche 2023 schrittweise freigegeben werden sollen. Mit der stetigen Weiterentwicklung der IT/EDV will die Gesellschaft zukünftig ein flexibles standort- und plattformunabhängiges Arbeiten ermöglichen.

Die für Oktober 2023 geplante Umstellung des ERP-Systems Wodis Sigma auf Wodis Yuneo wurde nach gründlicher Abwägung aller mit der Umstellung verbundenen Risiken um ein Jahr auf Oktober 2024 verschoben.

Die Summe aller Maßnahmen soll dazu beitragen, die Gesellschaft technologisch, strukturell und organisatorisch auf kommende Herausforderungen bestmöglich vorzubereiten.

### 3. PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnet die Geschäftsleitung der GSW mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von EUR 4,7 Mio. Das Ergebnis ist den weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung und den bereits gesicherten Erträgen aus dem Bauträgergeschäft aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Tübingen (vgl. 2.2.2.1 Bauprojekte für das Umlaufvermögen) geschuldet. Im Bereich der Instandhaltung geht die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 von rückläufigen Aufwendungen von rund EUR 0,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr aus.

Finanzielle Leistungsindikatoren		2022	2023
Jahresüberschuss	EUR	5.972.000	↓
Instandhaltungsaufwand	EUR	9.032.100	↘
Erlöse Bauträgergeschäft	EUR	22.551.400	↓
Eigenkapitalquote	Prozent	23,3	→
Eigenkapitalrentabilität	Prozent	8,0	↘

Legende:    ↑ deutlicher Anstieg                    ↗ leichter Anstieg  
               → auf Vorjahresniveau                   ↘ deutlicher Rückgang  
               ↘ leichter Rückgang

Bedingt durch das sehr erfolgreiche Wirtschaftsjahr 2022 mit einem ordentlichen Ergebnis im Bauträgergeschäft und einem zufriedenstellenden Ergebnis aus der Bestandsvermietung sind die Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2023 nach Planrechnung tendenziell rückläufig. Für das Geschäftsjahr 2023 ist mit einem weiterhin zufriedenstellenden positiven Ergebnis, jedoch auf einem niedrigeren Niveau als dem des Vorjahres, zu rechnen.

Die Folgen der Energiekrise, der hohen Inflationsrate und des Ukraine-Kriegs, insbesondere auch im Hinblick auf die Unterbrechung der Lieferketten, lassen sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts nicht abschließend beurteilen.

Nachdem die traditionell stabil aufgestellte Wohnungswirtschaft relativ unbeschadet durch die Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 gekommen ist, steht die Branche seit 2022 vor der Herausforderung, einer Vielzahl an gleichzeitig auftretenden toxischen Rahmenbedingungen zu begegnen. Die politischen Vorgaben zur Dekarbonisierung der Gebäudebestände, eine sich verstetigende Inflation bei gleichzeitig dynamisch steigenden Zinsen sowie eine ungenügende Förderkulisse bei steigenden Baukosten dürften spürbar negative Auswirkungen auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben. Die Rahmenbedingungen werden sich im Geschäftsjahr 2023 erheblich schwieriger gestalten als in den Jahren zuvor.

#### Bestandsbewirtschaftung

Aufgrund der weiter hohen Nachfrage nach Wohnraum auch in ländlichen Regionen sowie dem verhältnismäßig guten baulichen und technischen Zustand des Vermietungsbestandes ist mit weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung zu rechnen. Die Gesellschaft rechnet mit Mieterträgen abzüglich prognostizierter Erlösschmälerungen in Höhe von EUR 27,7 Mio. Dem stehen Instandhaltung von EUR 8,5 Mio., Abschreibungen von EUR 8,6 Mio. und Zinsaufwendungen von EUR 2,7 Mio. gegenüber.

#### Bauträgerbereich

Im Bau befindliche Bauträgerprojekte werden abgeschlossen. Die Gesellschaft geht von gesicherten Erträgen in Höhe von EUR 4,6 Mio. aus dem Bauträgergeschäft aus.

#### Eigentumsverwaltung

Die Eigentumsverwaltung komplettiert das Angebotsspektrum der Gesellschaft als Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die erwirtschafteten Erträge sind jedoch im Verhältnis zur Bestandsverwaltung und dem Bauträgergeschäft auf deutlich niedrigerem Niveau. Die Gesellschaft geht davon aus, dass der Geschäftsbereich Eigentumsverwaltung auch im Geschäftsjahr 2023 weiter ausgebaut wird, so dass man Erträge in Höhe von EUR 0,7 Mio. prognostiziert hat.

## **Grundlage der Erwartungen der Geschäftsleitung der Gesellschaft sind unter anderem folgende Überlegungen:**

### **Bestandsbewirtschaftung**

Aufgrund der weiter hohen Nachfrage nach Wohnraum auch in ländlichen Regionen und den sich abzeichnenden Mietanstiegen in den Mietspiegeln der Ballungsräume ist auch für das laufende Geschäftsjahr mit grundsätzlich weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung zu rechnen. Bedingt durch die gestiegenen Energiekosten und den geschrumpften Haushaltskassen der privaten Haushalte in Folge der Inflation 2022 und 2023 ist jedoch weiterhin mit ansteigenden Mietausfällen vor allem auch im Bereich der Nebenkostenabrechnung zu rechnen.

### **Bauträgerbereich**

Alle 28 Eigentumswohnungen der Bauträgermaßnahme in Tübingen konnten vor Fertigstellung vollständig veräußert werden, so dass der Ertrag aus dieser Maßnahme bei Fertigstellung für das Jahresergebnis 2023 bereits gesichert ist. Der Vertrieb der 33 Eigentumswohnungen der Bauträgermaßnahme in Albstadt verlief in den ersten drei Quartalen 2022 den Erwartungen entsprechend zufriedenstellend. Im 4. Quartal 2022 nahm die Nachfrage aufgrund steigender Zinsen und hohen Inflation jedoch stark ab und kam im 1. Quartal 2023 gänzlich zum Erliegen. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung lag der Verkaufsstand bei 68 Prozent. Die nicht veräußerten Wohnungen werden im laufenden Geschäftsjahr 2023 in das Anlagevermögen überführt und vermietet. Aufgrund des aktuellen Mietniveaus geht die Gesellschaft davon aus, dass keine Bewertungsabschläge vorzunehmen sind. Die in der Projektierung und Planung befindlichen Projekten werden laufend auf ihre Wirtschaftlichkeit dahingehend überprüft, ob eine realistische wirtschaftliche Umsetzbarkeit unter den aktuell gegebenen Bedingungen noch möglich ist.

### **Eigentumsverwaltung**

Um die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsfeldes der Eigentumsverwaltung zu steigern, bleibt es auch weiterhin Ziel, bestehende Verwalterverträge zu optimieren und neue Eigentümergemeinschaften zu akquirieren. Aktuell ist auf dem Markt der Eigentumsverwaltung eine Verkleinerung des Verwalterangebots zu beobachten. Viele Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit einem kleinen Verwaltungsbestand trennen sich von diesem Geschäftszweig, da sich die Eigentumsverwaltung sehr aufwändig gestaltet und die Erträge verhältnismäßig klein sind. Etliche Gemeinschaften werden sich in Folge dieser Entwicklung neue Verwalter suchen müssen.

## **Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Wesentlicher Indikator in diesem Bereich ist die Personalentwicklung der Gesellschaft. Die Personaldecke im Geschäftsjahr 2023 wird sich auf Niveau des Vorjahres bewegen. Um Personalengpässe vorzubeugen, betreibt die Gesellschaft ein aktives, vorausschauendes Personalmanagement und investiert in die Fort- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie in die Ausbildung junger Menschen.

Auch unter dem Eindruck der zu erwartenden gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen in Folge der Energiekrise, der hohen Inflationsrate und des Ukraine-Krieges ist zu erwarten, dass die breite Aufstellung der Gesellschaft mit den Geschäftsbereichen Wohnungsbewirtschaftung, Bauträgersgeschäft und Eigentumsverwaltung sowie die risikogeleitete Projektentwicklung der Neubauprojekte eine auch weiterhin gute Basis für die weitere Entwicklung der Gesellschaft ist. Nach heutiger Einschätzung ist von einem weiter positiven Geschäftsverlauf auch in 2023 auszugehen. Die weitere Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Bauträgerbereich über das Jahr 2023 hinaus bleibt abzuwarten.

## 4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Chancen und Risiken hinsichtlich der Prognose für das Geschäftsjahr 2023

Das Jahresergebnis 2023 könnte sich gegenüber dem prognostizierten Ergebnis positiver darstellen, wenn nachfolgende Effekte eintreten:

- Durch höhere Mieten bei Wiedervermietung liegen die Mieteinnahmen über der Prognose und führen zu einer leichten Verbesserung des prognostizierten Jahresergebnisses.
- Instandhaltungsbudgets werden nicht ausgeschöpft, zum Beispiel aufgrund von Kapazitätsengpässen des Handwerks, und entlasten das Jahresergebnis leicht.
- Im Bauträgergeschäft sind durch die bereits erfolgten Übergaben in 2023 die Ergebniserwartungen gesichert. Elf bisher nicht verkaufte Einheiten in Albstadt befinden sich im planmäßigen Vermietungsprozess.

Das Jahresergebnis 2023 könnte schlechter ausfallen als im Wirtschaftsplan prognostiziert, wenn nachfolgende Effekte eintreten:

- Die Annahmen für die Mietenentwicklung treten nicht ein, wodurch sich das Jahresergebnis leicht verschlechtert.
- Die Mietausfälle fallen höher aus als prognostiziert. Diesbezüglich kann sich das Jahresergebnis leicht vermindern.
- Die Instandhaltungsbudgets können bedingt durch zusätzliche, nicht geplante Maßnahmen oder steigende Baukosten nicht wie geplant eingehalten werden, so dass es zu einer leichten Belastung des Ergebnisses kommen kann.
- Die sich im Steigen befindlichen Zinskonditionen weichen von den Annahmen in der Planung ab und belasten das Ergebnis leicht.

Es bestehen derzeit nach Einschätzung der Gesellschaft weder bestandsgefährdende noch entwicklungsbeeinträchtigende Risiken. Wesentliche Auswirkungen auf die Prognose können nicht ausgeschlossen werden, allerdings erwartet die Gesellschaft bei Eintritt der beschriebenen Chancen und Risiken nur unwesentliche Auswirkungen auf das prognostizierte Ergebnis. Insgesamt geht die Gesellschaft von einem ausgewogenen Verhältnis von Chancen zu Risiken für das Geschäftsjahr 2023 und von der Erreichung des im Wirtschaftsplan prognostizierten Jahresergebnis aus.

### Chancen- und Risiken der einzelnen Geschäftsbereiche

Die relevanten Chancen- und Risikofelder der Gesellschaft betreffen im Wesentlichen die drei operativen Geschäftsbereiche Bauträgergeschäft, Wohnungsbewirtschaftung, Eigentumsverwaltung sowie die Kapitalbewirtschaftung, die Personalstruktur und die weiteren rechtlichen bzw.

gesetzlichen Anforderungen. Im besonderen Fokus steht die Verwendung von Finanzinstrumenten (vgl. 5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten).

Im Folgenden werden die Chancen- und Risikofaktoren der einzelnen Geschäftsfelder detailliert dargestellt.

### Chancen und Risiken aus der Bestandsbewirtschaftung

Der Immobilienbestand der GSW ist aufgrund der unternehmensspezifischen Historie als Wohnungsunternehmen des Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V. sehr breit gestreut, wodurch sich standortbezogene Risiken minimieren. Durch die gestiegenen Betriebskosten insbesondere getrieben von den Energiepreisen könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit der Mieter, insbesondere von Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Des Weiteren gilt es die Herausforderungen aus den sich verschärfenden Klimaschutzvorgaben und den Risiken des Klimawandels für den Wohnungsbestand aktiv zu managen. Die daraus resultierenden Themen sind höhere Baukosten, Einschränkungen der Weitergabe entstehender, höherer Kosten im Rahmen von Mietanpassungen und Verschärfungen bei der Umlage der Betriebskosten. Diesen Themen begegnet die Gesellschaft im Rahmen der Entwicklung eines Klimapfades auf Ebene des Gebäudeportfolios. Aufgrund des guten technischen und baulichen Zustandes des Gebäudebestandes und den permanenten Instandhaltungs- und Modernisierungsanstrengungen sowie der regen Neubautätigkeit der letzten Jahre und der meist sehr guten Lagen der Bestandsobjekte werden für die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes auch weiterhin Chancen gesehen.

### Chancen und Risiken aus dem Bauträgergeschäft

Das Bauträgergeschäft kann trotz den verschlechterten Rahmenbedingungen (steigende Zinsen und Baukosten) in Einzelfällen ertragsorientierte Chancen bieten. Die gestiegenen Zinsen und Baukosten machen den Eigentumserwerb für breite Schichten der Bevölkerung auf dem aktuellen Niveau nicht mehr bezahlbar, was zu einem spürbaren Rückgang der Nachfrage auf dem Immobilienmarkt geführt hat. Aufgrund des großen Know-hows in der Projektentwicklung in der Gesellschaft und ihren Geschäftspartnern sieht man jedoch auch weiterhin Chancen in der Entwicklung weiterer Bauträgerprojekte. Dies gilt nach Einschätzung der Gesellschaft insbesondere für die Entwicklung altersgerechter Immobilien. In diesem Bereich ist die Gesellschaft aufgrund einer Vielzahl von erstellten Projekten bestehend aus Pflege und Wohnen am Markt gut positioniert. Es ist jedoch notwendig, die Projekte wirtschaftlich genau und sicher zu planen, deren Umsetzung präzise zu steuern und die Kostenentwicklung permanent im Blick zu haben. Vermarktungsschwierigkeiten können und dürfen jedoch trotzdem nicht aus-

geschlossen werden, da auch bei sorgfältiger Projektauswahl der Markt einzelne Objekte oder Wohnungen nicht annimmt. Bei allen Projekten mit Wohneigentum wäre jedoch auch eine alternative Vermietung von Einheiten möglich. Die Vergaben der Baumaßnahmen an Generalunternehmer zu Festpreisen sorgen bislang zusätzlich für Kostensicherheit und tragen zur Minimierung des Risikos aus dem Bauträgergeschäft bei. Unter Abwägung der Chancen und Risiken wird die Gesellschaft im Einvernehmen mit ihrem Gesellschafter und Aufsichtsrat das Bauträgergeschäft risikoadäquat steuern.

### **Chancen und Risiken aus der Eigentumsverwaltung**

Die Eigentumsverwaltung zusammen mit der Mietsonder- und Miethausverwaltung rundet das immobilienwirtschaftliche Leistungsspektrum ab und ermöglicht der Gesellschaft, eine zusätzliche Dienstleistung bei Erwerb einer Immobilie aus einer Hand anzubieten. Dies kann ein entscheidendes Kriterium für den Erwerb von Wohneigentum sein. Eine kritische Überwachung der Wirtschaftlichkeit des Geschäftsfeldes ist aus Rentabilitätsgründen jedoch unerlässlich. Aufgrund einer steigenden Nachfrage nach Verwalterleistungen und einem für Wohnungseigentümergeinschaften interessanten Preis-/Leistungsverhältnis werden überwiegend Chancen für die Weiterentwicklung des Geschäftsfeldes in den kommenden Jahren gesehen.

### **Chancen und Risiken aus Finanzgeschäften**

Mit Hilfe der Daten aus dem Darlehens- und Sicherungsmanagementsystem und mit Unterstützung eines Finanzdienstleisters werden die Informationen aus den Grundbüchern und der Darlehensstruktur hinsichtlich der Schaffung von Beleihungsspielräumen und einer Verbesserung der Konditionen weiter analysiert und bewertet. Es ist jedoch mit sich weiter verschlechternden Finanzierungsbedingungen infolge steigender Zinsen zu rechnen. Erschwerend kommt hinzu, dass die bisherigen Bundes- und Landesförderungen für energieeffiziente Neubauten und Modernisierungen einem immer schnelleren Wandel unterliegen und damit die Planungs- und Kalkulationssicherheit stetig abnimmt. Zusätzlich zeichnen sich weitere regulatorische Vorgaben im Rahmen der Klimapolitik und der Bankenregulierung ab. Ungeachtet dessen geht die Gesellschaft davon aus, dass es eine substantielle Förderung im Hinblick auf die Klimaziele auch weiterhin geben wird.

### **Chancen und Risiken aus der Personalstruktur**

Insbesondere für Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit Sitz in ländlichen Regionen besteht das Risiko, dass aufgrund des Mangels an Fach- und Führungskräften in der Wohnungswirtschaft, Fluktuation und kurzfristiger Personalveränderungen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht. Vor diesem Hintergrund rückt zukünftig neben der gezielten internen Weiterbildung vor allem eine nachhaltige Nachwuchsplanung und -förderung sowie eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf in den Mittelpunkt der Personalentwicklung der Gesellschaft.

Die Ausbildung junger Menschen hat für die Geschäftsführung höchste Priorität, um die hohe Kompetenz der Belegschaft dauerhaft sicherzustellen. Im Geschäftsjahr 2022 (Ausbildungsjahr 2022/23) bildete die Gesellschaft vier Immobilienkaufleute im 1., 2. und 3. Lehrjahr aus. Eine Auszubildende schloss ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit guten Leistungen ab. Auch konnte ein Schüler ein immobilienwirtschaftliches Praktikum sowie ein Student ein Fachsemester bei der GSW absolvieren. Auch in Zukunft wird die Gesellschaft ihre Verantwortung im Ausbildungsbereich wahrnehmen und jungen Menschen eine qualifizierte Berufsausbildung oder Praktikum ermöglichen.

Qualifikation und Fachkompetenz sind die wichtigsten Ressourcen für den unternehmerischen Erfolg in der Zukunft. Der Aus-, Fort- und Weiterbildungsbereich nimmt deshalb einen immer größer werdenden Stellenwert ein. Fortbildungen und Seminare werden regelmäßig angeboten und in Anspruch genommen. Die digitale Wissensvermittlung gewinnt zunehmend an Bedeutung.

### **Risiken aus rechtlichen bzw. gesetzlichen Anforderungen**

Auch in den Geschäftsjahren ab 2023 sind eine Vielzahl von neuen Gesetzen und Verordnungen zu verzeichnen beziehungsweise zu erwarten. Dies betrifft im Wesentlichen die Themen Aufteilung und Preis der CO<sub>2</sub>-Steuer für Mieter und Vermieter und steigende Anforderungen bei Bauvorhaben (Energistandards, Fördervoraussetzungen sowie Nutzungs- und Mobilitätskonzepte). Des Weiteren zeichnen sich weitere Verschärfungen mit der EU-Gebäuderichtlinie, dem EU-Emissionshandel, der EU-CO<sub>2</sub>-Grenzsteuer und dem EU-Lieferkettengesetz in den kommenden Jahren ab.

### **Pandemie-Risiko**

Im Jahr 2022 erfolgte der Übergang der Corona-Pandemie in eine endemische Lage. Die Einschränkungen wurden im Laufe des Jahres immer weiter reduziert. Auf eine gegebenenfalls erneute pandemische Lage ist die Gesellschaft sowohl technisch wie organisatorisch vorbereitet.

### **Risiken in Folge des Ukraine-Krieges**

Bedingt durch die Preisbremsen im Bereich der fossilen Energieträger konnten die Folgen aus dem Lieferstopp für russisches Gas und Öl für die privaten Haushalte und die Wirtschaft bislang spürbar abgefedert werden. Inwieweit sich die alternative Beschaffung der Energieträger am Weltmarkt sowie der nationale Umbau der Energieversorgung auf die weitere Preisentwicklung in den kommenden Jahren auswirkt, kann zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht abgesehen werden.

Insgesamt war die Risikopolitik der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 vom Prinzip der Vorsicht geprägt – dies gilt auch für das laufende Geschäftsjahr 2023.

## **5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN**

Die Gesellschaft betreibt eine integrierte und vorausschauende Finanzplanung, um jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung künftiger Verpflichtungen zu verfügen.

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen auf der Aktivseite im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel. Ausfallrisiken bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Auf der Passivseite werden zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten Festzinsen vereinbart. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Kostenoptimierung sind zum Bilanzstichtag zins- und währungsbezogene Termingeschäfte in Form von Zins- und Währungsswaps für eine Bezugsgröße von insgesamt CHF 0,4 Mio. und EUR 1,2 Mio. abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der aktuellen sowie auch der vergangenen Zins- und Währungsentwicklung wurde für die weitere Laufzeit der Verträge die diesbezügliche Rückstellung im Berichtsjahr auf EUR 0,2 Mio. festgesetzt.

## 6. INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM BEZOGEN AUF DEN RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS DER GESELLSCHAFT

Zur frühzeitigen Identifizierung, Bewertung und Bewältigung von Chancen und Risiken, die für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft von Bedeutung sein können, wird ein umfangreiches und auf die Gesellschaft ausgerichtete Risikomanagement genutzt. Für die notwendige Transparenz, bezogen auf die aktuelle Unternehmenssituation, und auch im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung, sorgt das Controlling, welches dem Geschäftsführer regelmäßig berichtet und Daten für die Unternehmenssteuerung zur Verfügung stellt.

Die Gesellschaft verfügt über Controlling- und Planungssysteme, die in steigendem Maße mit zur Identifizierung der Chancen und Risiken in den Kerngeschäftsfeldern beitragen. Hierzu gehören insbesondere ein Immobilien- und ein Kreditportfoliomanagementsystem sowie ein – mit dem ERP-System der Gesellschaft vernetztes – Controllingsystem.

Zu den wesentlichen Sicherungselementen des Risikomanagements zählen neben dem Controlling, zu dem der jährliche Wirtschaftsplan und Finanzierungsübersichten bezüglich der umfangreichen Neubau- und Modernisierungstätigkeiten gehören, weitere interne Kontrollsysteme. Quartalsbezogene betriebswirtschaftliche Auswertungen, regelmäßige Abteilungs- und Führungskräftebesprechungen, der tägliche Liquiditätsstatus sowie regelmäßige Berichte aus den einzelnen Abteilungen geben umfassend Auskunft über die wirtschaftliche und finanzielle Lage beziehungsweise Entwicklung der Gesellschaft.

Unter ständiger Beobachtung steht insbesondere das Bauträgergeschäft, welches die größten Renditechancen der drei Kerngeschäftsfelder bietet. Gleichzeitig ist dieses Geschäftsfeld immer mit größeren inhärenten Risiken verbunden, die es zu minimieren gilt. Die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine sind in diesem Geschäftsfeld die wesentlichen Risiken. Eine sorgfältige Auswahl der zu realisierenden Bauprojekte sowie die präzise Planung und Projektsteuerung durch die Mitarbeiter ist deshalb unabdingbar für den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft. Renditen, Kosten und Termine werden sorgfältig überwacht. Zur noch besseren kaufmännischen Planung, Steuerung, Überwachung und Kontrolle von Neubauprojekten wurde 2022 eine Bauprojektmanagement-Software eingeführt.

Die Unternehmensfinanzierung wurde im Geschäftsjahr 2022 im Rahmen der Marktgegebenheiten, des Bedarfs und der vorhersehbaren Zinsänderungsrisiken weiterentwickelt. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind Zinsänderungsrisiken minimiert. Die Gesellschaft verfügt über ein aktives Zinsmanagement, welches über ein Kreditportfoliomanagementsystem abgebildet wird. Im Rahmen des Jahresabschlussprozesses werden Kennzahlen zum Zinsniveau, der Zinsbelastung, des Kapitaldienstes und des Fremdkapitals ausgewertet. Dabei wurden keine wesentlichen Risiken mit Gefährdungspotentiale für die Gesellschaft festgestellt. Das Geschehen an den Kapitalmärkten wird aufmerksam verfolgt, um rechtzeitig von günstigen Entwicklungen profitieren zu können. Ein unabhängiger Finanzdienstleister steht außerdem beratend zur Seite. Die Kreditbeschaffung war aufgrund der kontinuierlichen Unternehmensentwicklung und der vertrauensvollen Beziehung zu den Finanzpartnern ohne Probleme möglich.

Sigmaringen, den 19. Juni 2023

GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau  
Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung  
– Bauträgerunternehmen des VdK –

gez. Roy Lilienthal  
Geschäftsführer

## 8.5 Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis

### Prüfungsergebnis aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages

Auftragsgemäß haben wir die Prüfung nach Art und Umfang einer genossenschaftlichen Pflichtprüfung durchgeführt. Dementsprechend haben wir geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der notwendigen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen und anderen gesetzlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und den Geschäftsordnungen für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat geführt worden sind. Außerdem haben wir Feststellungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft getroffen.

Über die im vorliegenden Bericht getroffenen Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft von Bedeutung sind.

Bezüglich der Zusammensetzung der Organe verweisen wir auf die Anlage 5 [des Prüfberichts].

### Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bauträgerunternehmen des VdK –, Sigmaringen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

#### „Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

an die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bauträgerunternehmen des VdK –, Sigmaringen.

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bauträgerunternehmen des VdK –, Sigmaringen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bauträgerunternehmen des VdK –, Sigmaringen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 und des Aufsichtsrats 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **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 der Gesellschaft.

- 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, 07. Juli 2023

vbw Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

gez. Dux  
Wirtschaftsprüfer

## 8.6 Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

**Nachdem die traditionell stabil aufgestellte Wohnungswirtschaft relativ unbeschadet durch die Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 gekommen ist, steht die Branche seit 2022 aufgrund veränderter sozialer, wirtschaftlicher und politischer Rahmenbedingungen zunehmend unter Druck. Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und deren wirtschaftlichen und sozialen Folgen für die Gesellschaft war 2022 der bestimmende Faktor, zu denen vor allem extreme Energiepreiserhöhungen, steigende Zinsen und damit verbunden ein starker Anstieg der Inflation zählten. Die Auswirkungen waren für das Geschäftsjahr 2022 zwar fordernd, werden sich jedoch erst 2023 und den Folgejahren auf die wirtschaftlichen Verhältnisse niederschlagen.**

### Konstituierung des Aufsichtsrates für die Amtsperiode vom 01.01.2022 bis 31.12.2024

Der Aufsichtsrat wurde am 21.10.2021 von der Gesellschafterversammlung für die Amtsperiode vom 01.01.2022 bis 31.12.2024 gewählt. Dem Aufsichtsrat gehören seit dem 01.01.2022 Herr Manfred Brüssel, Herr Bernhard Gschwender, Frau Sandra Hertha, Herr Hans-Josef Hotz, Herr Jürgen Neumeister, Herr Thomas Schärer und Herr Uwe Würthenberger

an. Herr Würthenberger nahm die Berufung in den Aufsichtsrat aus gesundheitlichen Gründen nicht an.

Der Aufsichtsrat konstituierte sich im Umlaufverfahren zum 15.03.2022 für die neue Amtsperiode und wählte Herrn Hans-Josef Hotz zum Vorsitzenden, Herrn Thomas Schärer zum stellvertretenden Vorsitzenden sowie Frau Sandra Hertha zur Schriftführerin.

Herr Klaus-Martin Weih wurde am 12.07.2022 von der Gesellschafterversammlung per Umlaufbeschluss in den Aufsichtsrat gewählt.

### Aufsichtsrat und Ausschüsse

Zur Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss und einen Bauausschuss gebildet.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben die Geschäftsleitung nach den gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorschriften sowie der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates überwacht und beratend begleitet sowie über die vorgelegten zustimmungspflichtigen Geschäfte entschieden. Dies waren im Geschäftsjahr 2022 der Erwerb von drei bebauten Grundstücken in Naumburg/Saale sowie einem Grundstück in Sigmaringen. Die Beschlussfassung erfolgte in beiden Fällen im Umlaufverfahren.

### Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat regelmäßig über die Entwicklung und die Lage sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen umfassend schriftlich und mündlich informiert. Dies erfolgte in den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen sowie durch vierteljährliche schriftliche Berichte des Geschäftsführers. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates auch außerhalb der Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen immer in Kenntnis gesetzt.

In regelmäßigen Sitzungen mit dem Geschäftsführer wurden alle wirtschaftlichen, finanziellen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung sowie die Risikosituation der Gesellschaft beraten beziehungsweise die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst.

### Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse

Im Berichtsjahr fanden zwei gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung am 26.09.2022 und 07.12.2022 statt. Auf die erste Sitzung des Aufsichtsrates wurde aufgrund der pandemischen Lage verzichtet. Der Wirtschaftsplan sowie das Modernisierungs- und Neubauprogramm des Berichtsjahres wurden im Umlaufverfahren beschlossen.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses und des Bauausschusses befassten sich im Berichtsjahr mit den ihnen obliegenden Angelegenheiten.

### Beratungen im Aufsichtsrat und den Ausschüssen

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Tätigkeit mit den immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der wirtschaftlichen Lage der

Gesellschaft, den Jahresabschlüssen und den Geschäftsbereichen Wohnungsbewirtschaftung, Verwaltungstätigkeit und Neubau beschäftigt.

Dem Aufsichtsrat wurde über die laufenden Bauprojekte in Albstadt, Freudenstadt, Kehl, Mössingen, Rastatt, Sigmaringen, Tübingen und Weil der Stadt sowie über die Projektierungsstände in der Planung befindlicher Bauvorhaben berichtet. Auch über die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und die Corona-Pandemie auf die laufende Geschäftstätigkeit und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wurde der Aufsichtsrat umfassend vom Geschäftsführer informiert. Die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes und die Digitalisierung des Geschäftsbetriebes sowie die gestiegenen Energiekosten, steigende Zinsen, stetig neue Gesetze und Vorschriften und eine unsichere Förderkulisse sind die aktuellen Herausforderungen.

Im laufenden Geschäftsjahr führte mit der wts Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart, ein externes Unternehmen auf Beschluss des Aufsichtsrats eine Überwachungsprüfung durch, um dem Prüfungsausschuss und Aufsichtsrat eine unabhängige Entscheidungsgrundlage zu liefern. Prüfungsschwerpunkte waren die organisatorischen Maßnahmen hinsichtlich des Wohnungseerstands sowie das Management des Darlehensportfolios der Gesellschaft. Die Prüfung ergab in allen drei Prüfungsfeldern keinerlei Anlass für Beanstandungen.

#### **Zusammenarbeit mit dem Abschlussprüfer**

Der Aufsichtsrat hat den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart, mit Beschluss vom 07. Dezember 2022 zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2022 bestellt. Der Prüfungsauftrag wurde nach Art und Umfang einer genossenschaftlichen Pflichtprüfung erweitert.

Der Abschlussprüfer hat den durch den Geschäftsführer vorgelegten Jahresabschluss der Gesellschaft unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 als mit den gesetzlichen Vorschriften in Übereinstimmung stehend befunden und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Im Rahmen des Vermerks bei der Prüfung nach § 16 der Makler und Bauträgerverordnung für das Kalenderjahr 2022 wurden keine Verstöße festgestellt. Die Prüfungsberichte sind den Mitgliedern des Aufsichtsrats zugegangen und wurden in der Sitzung des Aufsichtsrats am 18. September 2023 umfassend erörtert und beraten.

#### **Beschlussfassung Jahresabschluss 2022**

Der Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss haben den Jahresabschluss mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 eingehend geprüft. Hierzu lag der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers, des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., der den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hat, vor. Auch die nach § 16 MaBV durchgeführte Prüfung attestierte die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen.

Der Prüfungsleiter berichtete dem Aufsichtsratsvorsitzenden am 04.07.2023 über die laufende Jahresabschlussprüfung und informierte den Prüfungsausschuss in seiner Sitzung am 27.07.2023 über die wesentlichen Ergebnisse. Der Prüfungsausschuss erörterte anschließend den Jahresabschluss mit Lagebericht sowie den Bericht über die Jahresabschlussprüfung.

Beschlussfassung des Aufsichtsrates:

1. Der Aufsichtsrat nimmt den Bericht des Geschäftsführers über den Jahresabschluss 2022 einschließlich Lagebericht zur Kenntnis.
2. Der Bericht über die Jahresabschlussprüfung gemäß §§ 316 ff. HGB einschließlich der Erweiterung des Prüfungsauftrags für das Geschäftsjahr 2022 wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Bericht über die Prüfung gemäß § 16 MaBV für das Kalenderjahr 2022 wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Bericht über die Überwachungsprüfung im Auftrag des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2023 wird zur Kenntnis genommen.
5. Dem vorgelegten Prüfungsplan für die Überwachungsprüfung im Auftrag des Aufsichtsrates für die Jahre 2024 bis 2028 stimmt der Aufsichtsrat zu.
6. Der Gesellschafterversammlung werden folgende Beschlüsse empfohlen:
  - a) Es wird festgestellt, dass der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. versehen ist.
  - b) Der Jahresabschluss mit Lagebericht samt Anhang für das Geschäftsjahr 2022 wird mit einem Jahresüberschuss von EUR 5.972.000,00 und einer Bilanzsumme von EUR 319.183.122,72 festgestellt.
  - c) Der Bilanzgewinn von EUR 5.981.672,47 wird wie folgt verwendet: Dividendenausschüttung (5 Prozent auf das Stammkapital) EUR 269.100,00, Einstellung in andere Gewinnrücklagen EUR 5.702.900,00 und Gewinnvortrag EUR 9.672,47.
  - d) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.
  - e) Dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

#### **Dank an Geschäftsführer und Mitarbeiter**

Der Aufsichtsrat dankt dem Geschäftsführer für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihm sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete, erfolgreiche Arbeit und das Engagement für die Aufgaben und Ziele der Gesellschaft aus.

Tübingen, 18. September 2023

Der Aufsichtsrat

gez. Hans-Josef Hotz  
Vorsitzender



Herausgeber:  
GSW Gesellschaft für Siedlungs- und  
Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH

Geschäftsführer: Roy Lilienthal

Konzept und Realisation:  
[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)

Fotos:  
S. 1–4, S. 12–27, S. 36, S. 76, S. 78 | MOOI FOTOGRAFIE  
Roy Lilienthal (S. 6) | KREATIV KOMPANIE GmbH  
Hans-Josef Hotz (S. 10) | Jutta Kübler  
S. 28/29 | Foto Schultheiss e.K.  
S. 33 | GSW  
S. 34/35 | Shutterstock: PeopleImages.com - Yuri A

Der vollständige Jahresabschluss inklusive Lagebericht ist einzusehen  
im Elektronischen Bundesanzeiger unter: [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de).

GSW Gesellschaft für  
Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH  
– Bauträgerunternehmen des VdK –

Leopoldplatz 1 | 72488 Sigmaringen  
Telefon 07571 724-0  
[info@gsw-sigmaringen.de](mailto:info@gsw-sigmaringen.de)  
[www.gsw-sigmaringen.de](http://www.gsw-sigmaringen.de)

Immobilienunternehmen des VdK

**GSW**  
wohnen • bauen • leben



Immobilienunternehmen des VdK

**GSW**

wohnen • bauen • leben