



Geschäftsbericht 2018

Immobilienunternehmen des VdK

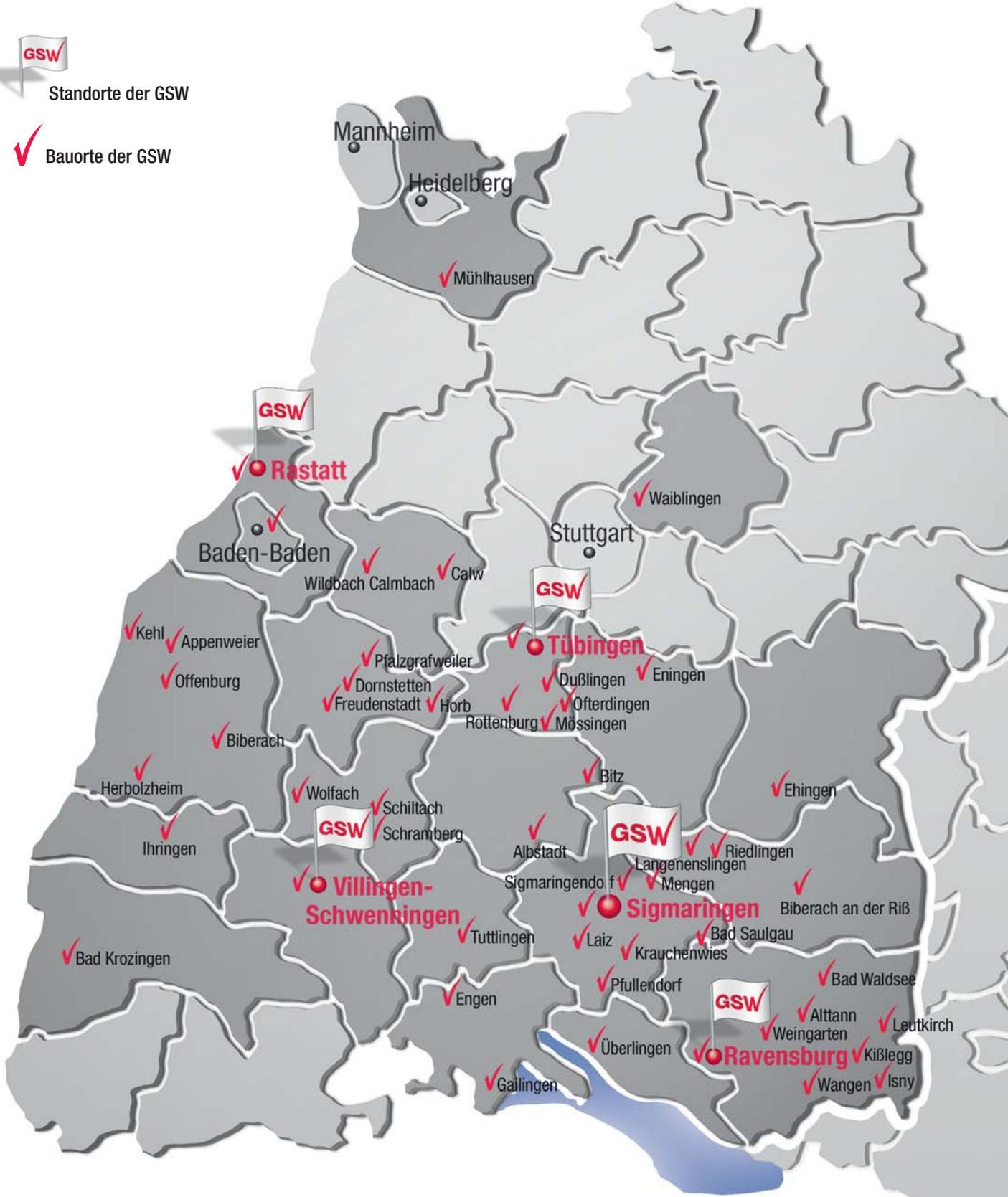
GSW
wohnen • bauen • leben



Standorte der GSW



Bauorte der GSW



Gesamtbauleistung 1949 – 2018

Im Bereich der Regierungspräsidien:

Tübingen	=	5.937 WE/PP/GE
Freiburg	=	1.234 WE
Karlsruhe	=	564 WE/PP/GE
Stuttgart	=	91 WE/GE
Schwaben	=	181 WE
Halle	=	407 WE



Modernisierungsmaßnahmen



Linachstraße,
Villingen-Schwenningen



Am Ziegelacker,
Sigmaringen



Linienstraße,
Berlin

Aktuelle Baumaßnahmen



Future Living® Berlin,
Leuchtturmprojekt
Smartes Wohnen und
Leben in Berlin-Adlershof



Wohnen am Ziegelesch,
Einfamilienhäuser
für junge Familien
in Sigmaringen



Wohnen im Wennfelder
Garten,
Quartiersentwicklung
in Tübingen



Alte Ziegelei,
Sozial geförderter
Wohnraum
in Villingen-Schwenningen

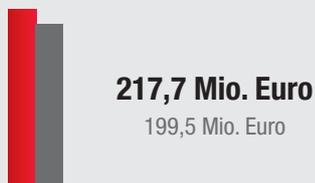
Inhaltsübersicht

Kennzahlen	05
Organe der Gesellschaft	07
Das Unternehmen	09
Bericht des Geschäftsführers	10
1. Grundlagen des Unternehmens	10
1.1 Das Unternehmen	10
1.2 Geschäftsmodell des Unternehmens	10
1.3 Ziele und Strategien	10
2. Geschäftsverlauf 2018	11
2.1 Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung	12
2.2 Geschäftsfeld Bauträgertätigkeit	17
2.3 Geschäftsfeld Maklertätigkeit	21
2.4 Geschäftsfeld Eigentumsverwaltung	21
2.5 Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung	22
3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	23
3.1 Vermögenslage	23
3.2 Finanzlage	24
3.3 Ertragslage	26
4. Organisationsentwicklung	28
5. Chancen- und Risikobericht	28
6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	31
7. Internes Kontroll- und Risikomanagement- system bezogen auf den Rechnungslegungs- prozess der Gesellschaft	31
8. Ausblick	33
9. Dank	34
Bericht des Aufsichtsrates	35
Jahresabschluss 2018	39
Auszug aus dem Anhang zum Jahresabschluss 2018	43
Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis	52

Kennzahlen

■ 2018
■ 2017

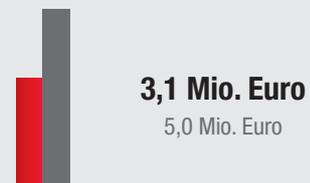
Bilanzsumme



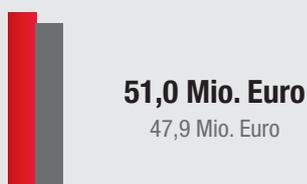
Umsatzerlöse



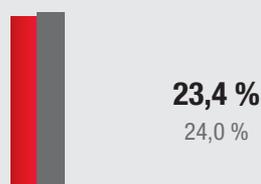
Jahresüberschuss



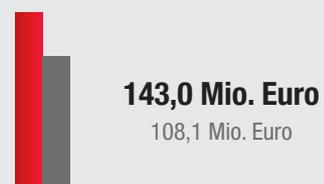
Eigenkapital



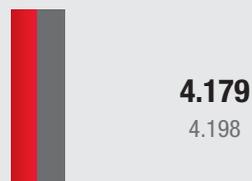
Eigenkapitalquote



Neubauprogramm



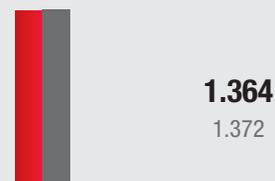
Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze



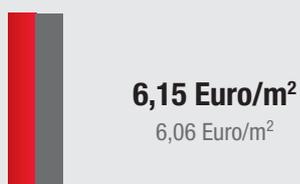
Gewerbeeinheiten



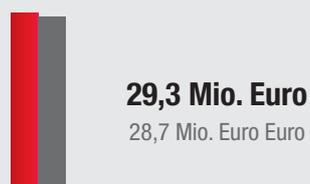
Sozial geförderte Wohnungen



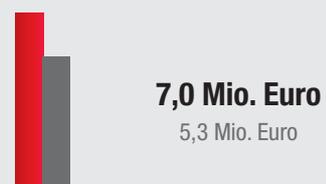
Durchschnittsmiete Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze



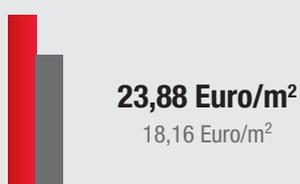
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung



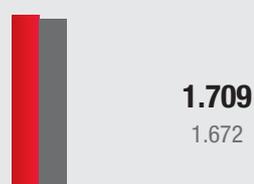
Investitionen für Modernisierungen und Instandhaltungen



Gebäudeerhaltungskoeffizient



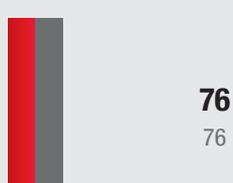
Verwaltete Wohnungen



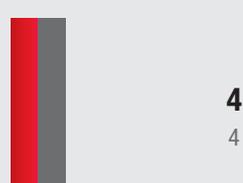
Verwaltete Gewerbeeinheiten



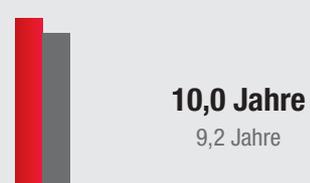
Beschäftigte



davon Auszubildende



Betriebszugehörigkeit



*„Wer aufhört,
besser werden zu wollen,
hört auf, gut zu sein.“*

– Marie von Ebner-Eschenbach –

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Curt Becker († 22.05.2018)
Minister a. D., Naumburg/Saale
Vorsitzender
Vorsitzender des Bauausschusses

Roland Sing
VdK-Landesverbandsvorsitzender, Leinfelden-Echterdingen
Vorsitzender

Hans-Josef Hotz
VdK-Landesverbandsgeschäftsführer, Mühlhausen i. K.
Stellvertreter des Vorsitzenden
Vorsitzender des Prüfungsausschusses

Hans-Peter Gianmoena
Regierungsdirektor a. D.
Schriftführer

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

Jürgen Neumeister
VdK-Bezirksverbandsvorsitzender, Reutlingen
Mitglied des Bauausschusses

Markus Schleicher
Bankdirektor i. R., Sigmaringen
Mitglied des Prüfungsausschusses

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

Gesellschafter

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

Geschäftsführer

Roy Lilienthal
Wilhelmsdorf

Sitz und Anschrift

GSW Gesellschaft für Siedlungs- und
Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH
– Bauträgerunternehmen des VdK –
Sitz Sigmaringen
72488 Sigmaringen, Leopoldplatz 1
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 Landesverband 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
- ✓ 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



„Wohnungsbau im Dienste am Menschen.“

Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH – Bauträgerunternehmen des VdK – (im Folgenden: „GSW“) ist ein in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin und Sachsen-Anhalt tätiges Wohnungsunternehmen mit Hauptsitz in Sigmaringen.

Die GSW hat Außenstellen in Tübingen, Katharinenstraße 26, VS-Schwenningen, Rietenstraße 61 und Naumburg/Saale, Lindenring 15 und unterhält darüber hinaus einen eigenen Hausmeisterservice an den Standorten Sigmaringen, Tübingen, VS-Schwenningen sowie in Rottenburg am Neckar. In der Region Ravensburg – Weingarten ist die GSW mit einem Mitarbeiter vor Ort präsent.

Auftrag unseres Unternehmens ist die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit gutem und bezahlbarem Wohnraum. Zur Erfüllung unseres Auftrags errichten, vermieten und verwalten wir Immobilien. Im Mittelpunkt unseres Handelns steht dabei eine nachhaltige Unternehmensführung, die den dauerhaften Unternehmensfortbestand sicherstellen soll.

Aufgrund der katastrophalen Wohnraumsituation nach Ende des Zweiten Weltkriegs gründeten die drei damaligen Kriegsofferverbände, die sich 1955 zum VdK-Landesverband Baden-Württemberg zusammenschlossen, am 25. Juni 1949 die GSW. Der VdK Landesverband ist bis heute alleiniger Gesellschafter des Unternehmens. Durch großes Engagement konnten schon 1950 die ersten Wohnungen übergeben werden – fünf Jahre später hatte die GSW bereits 2.000 Wohnungen fertig gestellt.

Aufgrund permanenter struktureller Veränderungen am Markt erschloss sich die GSW in den Folgejahrzehnten neue Geschäftsfelder: Stadtsanierung, der Gewerbe- und Industriebau, die Erschließung von Bauland sowie die Errichtung von Pflegeheimen und Seniorenresidenzen kamen hinzu. Bauen wie Menschen wohnen wollen, heißt hier die Devise des Unternehmens.

Die GSW gehört heute zu den namhaften Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Ihrem Motto „Wohnungsbau im Dienst am Menschen“ ist die GSW bis heute ebenso treu geblieben wie der sozialen Verantwortung als Leitlinie ihres unternehmerischen Handelns.

Bericht des Geschäftsführers

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Das Unternehmen

Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bau-trägerunternehmen 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. Gesellschafter ist der Sozialverband VdK Deutschland, Landesverband Baden-Württemberg e. V.

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

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 das Bau-trägergeschäft, die Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen Wohnungsbestände 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 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.

Angesichts der großen Nachfrage nach Wohnraum und des gegenwärtigen Zinsniveaus wird die Gesellschaft gemäß ihrem Auftrag in den kommenden Jahren verstärkt für das Anlagevermögen bauen. Gleichzeitig werde man sich noch gezielt von einigen älteren Objekten trennen, deren Modernisierung angesichts der aktuellen Modernisierungskosten nicht rentabel ist. Damit wird der Bestand verjüngt und attraktiv gehalten und die langfristige Vermietbarkeit der Bestandsobjekte sichergestellt.

Im Rahmen der langfristigen Unternehmensstrategie ist es Ziel, die Eigenkapitalquote nachhaltig über 20 Prozent zu halten. Zur Gewährleistung dieses Ziels wurden im Rahmen der kurz- bis mittelfristigen Unternehmensplanung in den Geschäftsjahren 2016, 2017 und 2018 in Summe 11,5 Mio. Euro erwirtschaftet und den Rücklagen zugeführt. Hierdurch soll die Eigenkapitalquote der Gesellschaft soweit gestärkt werden, dass einem Absinken der Eigenkapitalquote unter 20 Prozent aufgrund des Anstiegs der Bilanzsumme infolge der geplanten Neubauprojekte für den Bestand vorgebeugt wird. So wuchs im Geschäftsjahr 2018 die Bilanz um 9,1 Prozent auf 217,7 Mio. Euro, während die Eigenkapitalquote des Unternehmens lediglich um 0,6 Prozent auf 23,4 Prozent sank.

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

- ✓ in notwendige Maßnahmen zur Bestandserhaltung, die Durchführung weiterer Energiesparmaßnahmen sowie in die Instandsetzung bisher nicht modernisierter Wohnungen auch unter Berücksichtigung der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung zu investieren,
- ✓ weitere Projekte an ausgewählten Standorten für das Bauträgergeschäft zu entwickeln und
- ✓ die Durchführung erfolgsorientierter Führungs-, Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen.

2. Geschäftsverlauf 2018

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr 2018 bestimmt durch ...

- 1) den Start von Neubaumaßnahmen in Sigmaringen, Tübingen und VS-Schwenningen,
- 2) die Vorbereitung weiterer Neubaumaßnahmen in Freudenstadt, Kehl und Weil der Stadt, welche 2019 in den Bau gehen und
- 3) die Reduzierung der Instandhaltungs- und vermietungsbedingten Leerstände.

Bilanz / GuV

	zum 31.12.2018	zum 31.12.2017
Bilanzsumme	217.662.902,13	199.465.769,16
Anlagevermögen	174.280.845,79	154.183.958,59
Umlaufvermögen	43.359.332,32	45.267.197,53
Eigenkapital	50.950.642,87	47.895.703,28
Umsatzerlöse	45.818.770,61	46.324.229,83
Jahresüberschuss	3.054.939,59	4.993.319,49

Alle Angaben in Euro.

Der Jahresüberschuss liegt 1,0 Mio. Euro über dem Planansatz für das Geschäftsjahr 2018. Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen als geplant aufgrund der hohen Handwerkerbelastung, wodurch Platzierungen von Aufträgen nicht erfolgten. Des Weiteren trugen erhöhte Erträge aus der Wohnungsbewirtschaftung zur Ergebnisverbesserung bei.

Kennzahlen

		zum 31.12.2018	zum 31.12.2017
Eigenkapitalquote	(Prozent)	23,4	24,0
Eigenkapitalrentabilität	(Prozent)	6,0	10,4
Durchschnittliche Sollmiete	(Euro/m ²)	6,62	6,53
Leerstandsquote	(Prozent)	1,1	1,6
Instandhaltungen	(Euro/m ² p.a.)	20,34	16,60
Modernisierungsquote	(Prozent)	30,1	23,2
Zinsquote	(Prozent)	11,8	11,7

2.1 Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31.12.2018 setzte sich der Vermietungsbestand der Gesellschaft aus 4.179 Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze, 13 Mansarden sowie 60 Gewerbeeinheiten, Gewerbewohnungen und Sonderbauten in 398 Gebäuden zusammen. Hinzu kommen 1.572 Garagen und Tiefgaragenstellplätze und 1.906 oberirdische Stellplätze sowie 9 sonstige Einheiten.

Der Bestand an Wohnungen und Pflegeplätze hat sich in 2018 durch den Abbruch eines Gebäudes in Tübingen (10 Mietwohnungen) sowie durch die Veräußerung von ursprünglich für den Verkauf vorgesehener Einheiten (9 Mietwohnungen) verringert.

Zum 31.12.2018 betrug die Anzahl der Sozialmietwohnungen 1.364 Einheiten. Dies entspricht einem Anteil von 32,6 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 31.12.2018 befanden sich im Bestand 310 behindertengerechte und -freundliche Wohnungen, Pflegewohnplätze und Pflegeplätze, was einem Anteil von 7,4 Prozent am Gesamtbestand entspricht. 891 Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die über einen Aufzug verfügen.

Die Mieterlöse erhöhten sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 2,1 Prozent bzw. 460.700 Euro auf 22,0 Mio. Euro. Die Mietsteigerung ist der Neuvermietung zusätzlicher Gewerbeflächen in Sigmaringen, gezielten Leerstandsvermietungen sowie planmäßigen Mietanpassungen geschuldet.

Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt:

Sollmieten		
	zum 31.12.2018	zum 31.12.2017
Wohnraum	18.924.800	18.735.300
Gewerbe	2.403.900	2.367.000
Garagen und Stellplätze	932.400	896.700
Erlösschmälerungen	-256.900	-455.500
Mieterlöse	22.004.200	21.543.500

Alle Angaben in Euro.

Zum 31.12.2018 betrug die Unternehmensmiete für Wohnungen, Pflege- und Pflegewohnplätze 396,11 Euro/WE+PP+PWP beziehungsweise 6,15 Euro/m².

Aufgrund der Vermietungsanstrengungen im Geschäftsjahr 2018 konnten 366 Mietverträge (bezogen auf Wohnungen, Pflege- und Pflegewohnplätze) neu abgeschlossen werden. Die Fluktuationsquote (bezogen auf Wohnungen, Pflege- und Pflegewohnplätze) liegt mit 8,8 Prozent deutlich unter dem Mittel der vergangenen zehn Jahre.

Zum 31.12.2018 waren 47 Wohn- und Gewerbeeinheiten oder 1,1 Prozent des Mietbestandes nicht vermietet, darunter 43 Wohnungen, Pflege- und Pflegewohnplätze. Der ungewollte Leerstand (Instandhaltungs- und Vermietungsbedingt) bei Wohnungen, Pflege- und Pflegewohnplätze betrug lediglich 0,8 Prozent.

Leerstand		
	zum 31.12.2018	zum 31.12.2017
Gewollter Leerstand		
Abbruchbedingt	3	10
Modernisierungsbedingt	-	11
Verkaufsbedingt	6	3
Ungewollter Leerstand		
Instandhaltungsbedingt	14	11
Vermietungsbedingt	20	26
Leerstand	43	61

Im Jahr 2018 wurde folgende Neubaumaßnahme erfolgreich in das Bestandsmanagement der GSW integriert:

Standort	Projektumfang	Fertigstellung	Bezug
Pfullendorf, Am Stadtweiher	1 GE (Begegnungsraum)	September 2018	März 2019

Folgende Mietobjekte befanden sich im Jahr 2018 im Bau:

Standort	Projektumfang	Geplante Fertigstellung/Geplanter Bezug
Berlin-Adlershof, Herrmann-Dorner-Allee/ Groß-Berliner-Damm	6 Gebäudekörper mit 69 WE, 20 Studios und 14 GE	4. Quartal 2019
VS-Schwenningen, Alte Ziegelei	7 MFH mit 156 WE	3. Quartal 2020
Tübingen, Wennfelder Garten (2. BA)	2 MFH mit 61 WE	4. Quartal 2020

Darüber hinaus befinden sich folgende Mietwohnprojekte in der Entwicklungsphase:

Standort	Projektumfang
Kehl, Schneeflären	1 MFH mit 22 WE
Weil der Stadt, Brühlweg	Seniorenzentrum (1 GE) mit Pflegeheim (60 PP) und Sozialstation
Freudenstadt, Mahnbachsiedlung	3 MFH mit 42 WE
Sigmaringen, In der Vorstadt	1 Gewerbeobjekt

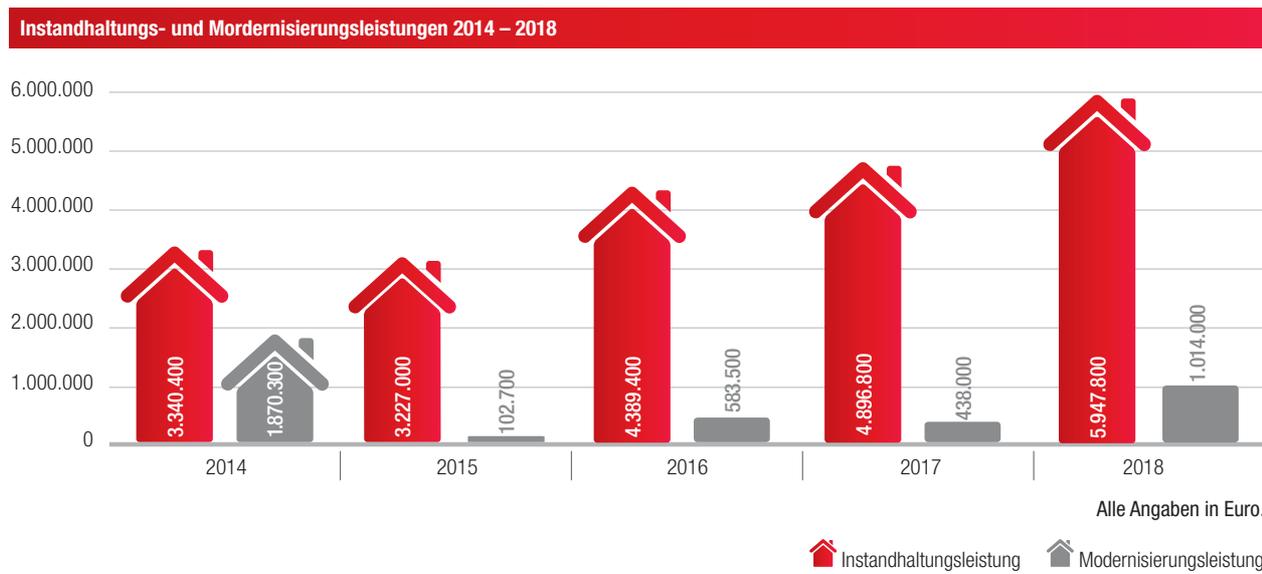
Mit der aktiven und nachhaltigen Neubautätigkeit für den Bestand sowie den gezielten Bestandszukäufen wurde das Bestandsportfolio der Gesellschaft entsprechend der Unternehmensstrategie konsequent weiterentwickelt.

Die GSW investiert kontinuierlich in ihren Bestand, um die Wohnungen an heutige Wohnansprüche anzupassen und deren langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen. In 2018 wurden inklusive der Kosten für den Regiebetrieb 6.961.700 Euro in die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestands investiert, womit die GSW im vierten

Jahr in Folge die Ausgaben für die Bestandserhaltung gesteigert hat. Die Maßnahmen enthalten neben den laufenden Instandhaltungsarbeiten in Höhe von 5.947.800 Euro die Kosten für die Wohnraum- und CO₂-Gebäudesanierungsmaßnahmen, welche sich auf 1.014.000 Euro belaufen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 25,87 Euro/m² p.a. auf die Wohnfläche aller Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze beziehungsweise 24,82 Euro/m² p.a. auf den gesamten Immobilienbestand der GSW bezogen.



Linachstraße, Villingen-Schwenningen



Auch für 2019 ist geplant, weiter aufgeschobene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand nachzuholen, um die langfristige Vermietbarkeit der Mietbestände sicherzustellen. Im Wirtschaftsplan 2019 ist hierfür ein Budget von 7,1 Mio. Euro vorgesehen.



Alte Ziegelei, Villingen-Schwenningen

2.2 Geschäftsfeld Bauträgertätigkeit

Im Geschäftsjahr 2018 herrschte eine unvermindert gute beziehungsweise sehr gute Nachfrage nach Wohneigentum. Vor allem private aber auch institutionelle Kapitalan-

leger nutzten das günstige Zinsumfeld beziehungsweise sehen in der Investition in Immobilien eine attraktive Alternative zur klassischen Kapitalanlage.

Nachfolgende Einheiten wurden in bereits fertiggestellten Bauträgerobjekten im Geschäftsjahr 2018 veräußert und an die Erwerber übergeben:

Standort	Projektumfang	Übergaben 2018
Sigmaringen, Strohdorfer Straße	1 MFH mit 23 ETW Objektverkaufspreise: 5,7 Mio. Euro	1 ETW Fertigstellung: Dezember 2017



Wohnen mit Schlossblick, Sigmaringen

Nachfolgende Einheiten wurden in 2018 in fertiggestellten
Bauträgerprojekten an die Erwerber übergeben:

Standort	Projektumfang	Übergaben 2018
Augsburg, Sanddornpark (5. BA)	2 MFH mit 22 ETW Objektverkaufspreise: 7,8 Mio. Euro	Verkauft: 22 ETW Fertigstellung: Januar 2018
Pfullendorf, Am Stadtsee	3 MFH mit 35 ETW Objektverkaufspreise: 7,2 Mio. Euro	Verkauft: 27 ETW Fertigstellung: Juni 2018
Sigmaringen, Hainbuchenweg	15 DHH/REH/RMH 1. BA: 2 DHH, 2 REH, 1 RMH Objektverkaufspreise: 1,5 Mio. Euro	Verkauft: 2 DHH, 2 REH, 1 RMH Fertigstellung: Dez. 2018



Wohnen am Ziegelesch, Sigmaringen

Nachfolgende Objekte für das Bauträgergeschäft befanden sich 2018 im Bau:

Standort	Projektumfang	Vertriebsstand 31.12.2018
Berlin, Linienstraße 131	1 MFH mit 16 ETW + 1 GE (Kaufobjekt, welches in 2017/18 modernisiert wird)	2018 noch nicht im Vertrieb Geplante Fertigstellung: Juli 2019
Sigmaringen, Hainbuchenweg	15 DHH/REH/RMH 2. BA: 2 DHH, 2 REH, 1 RMH 3. BA: 2 REH, 3 RMH Objektverkaufspreise: 3,0 Mio. Euro	2018 noch nicht im Vertrieb Geplante Fertigstellung: 2. BA: Sept. 2019 3. BA: Frühjahr 2020
Tübingen, Wennfelder Garten (2. BA)	2 MFH mit 44 ETW Objektverkaufspreise: 17,2 Mio. Euro	2018 noch nicht im Vertrieb Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2020



Wohnen im Wennfelder Garten, Tübingen



Future Living® Berlin, Berlin-Adlershof

Die Erträge aus der Baumaßnahme in Berlin, Linienstraße 131, werden bei Verkauf wesentlich zum Jahresergebnis 2019 beitragen.

Eine langfristige Grundstückspolitik ist eine entscheidende Voraussetzung für die Umsetzung neuer Bauvorhaben. Für alle in der Umsetzung befindlichen Bauvorhaben standen unbelastete Grundstücke zur Verfügung.

Darüber hinaus befanden sich folgende Bauträgerobjekte in der Projektentwicklung:

Standort	Projektumfang
Weil der Stadt, Brühlweg	Seniorenzentrum mit 41 betreuten Wohnungen/ Serviceapartments
Kehl, Schneeflären	2 MFH mit 54 ETW

Weitere Projekte in Albstadt, Freudenstadt, Mössingen, Sigmaringen und Tübingen sind in der Projektierung.

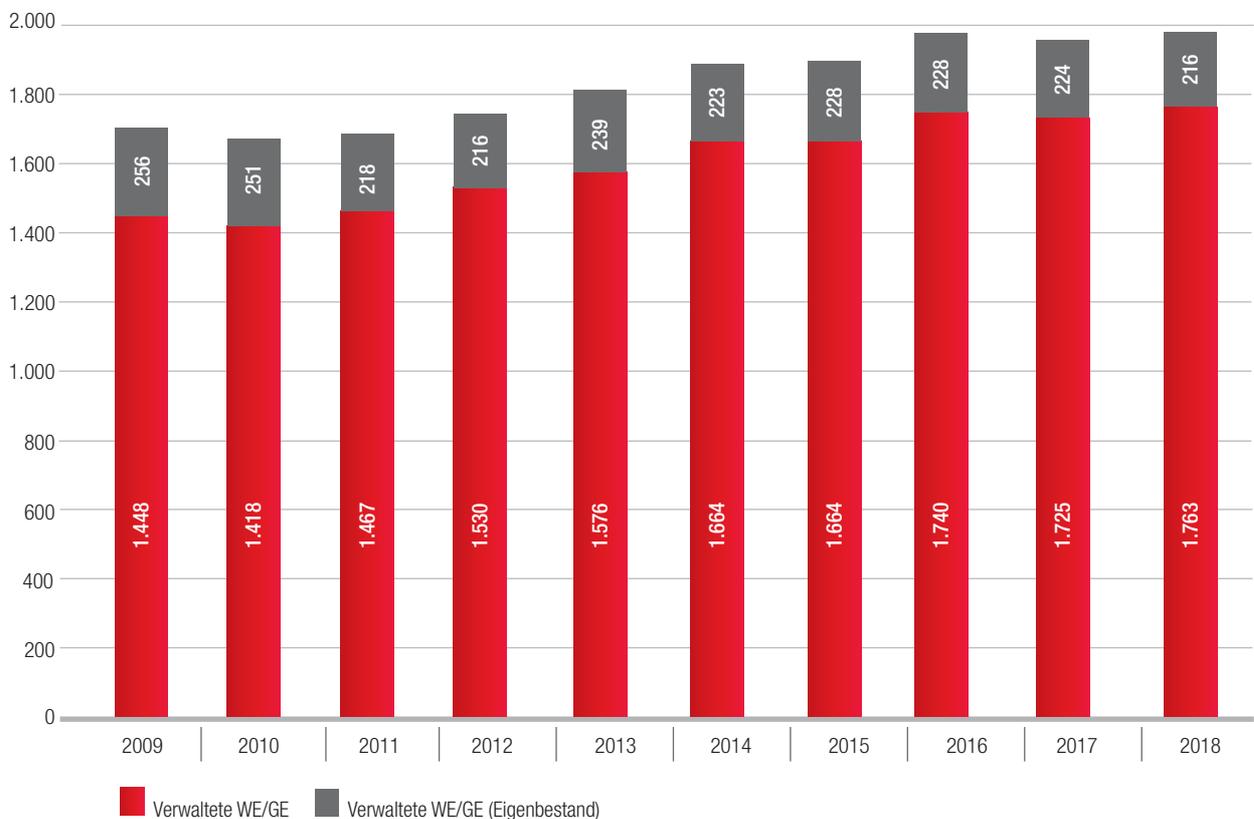
2.3 Geschäftsfeld Maklertätigkeit

Der Vertriebsbereich der GSW 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 2018 wurden vier Makleraufträge mit einem Volumen von 554 Tsd. Euro angenommen.

2.4 Geschäftsfeld Eigentumsverwaltung

Der Umsatz im Geschäftsbereich Eigentumsverwaltung hat sich erwartungsgemäß weiter positiv entwickelt. Die Umsatzerlöse der Gesellschaft aus der Eigentumsverwaltung liegen bei 508.600 Euro (Vorjahr 449.200 Euro). Im Rahmen der Geschäftsentwicklung gilt es jedoch, in diesem Geschäftsfeld die Aufwands- und Ertragsrelation weiter zu optimieren.

Verwaltete Wohn- und Gewerbeeinheiten 2009 – 2018



Im Berichtsjahr verwaltete die GSW 1.917 Wohn- und 73 Gewerbeeinheiten sowie 1.829 Garageneinheiten, wovon 199 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten sowie 298 Garageneinheiten dem Eigenbestand der Gesellschaft zuzurechnen sind. Neun Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten sowie 22 Garageneinheiten sind dem Umlaufvermögen zugehörig und nicht in der Verwaltung, da noch nicht veräußert. Demnach nahmen Eigentümer von 1.709 Wohn- und 54 Gewerbeeinheiten sowie 1.509 Garageneinheiten in 123 Eigentümergemeinschaften Verwalterleistungen der GSW in Anspruch.

Die Entwicklung dieses Geschäftsfeldes ist wichtig auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Nachfrage von Kapitalanlegern nach einer professionellen und werthaltigen Immobilienverwaltung. Ebenso wird die nachhaltige Entwicklung des Bauträgergeschäfts durch die Eigentumsverwaltung in der Umsetzung der Projekte wirksam unterstützt.

2.5 Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsleitung der GSW ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 zufrieden. Der Jahresüberschuss in Höhe von 3,1 Mio. Euro liegt 1,0 Mio. Euro über dem Planansatz für das Geschäftsjahr 2018.

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

3.1 Vermögenslage

Entwicklung der Vermögenslage in den letzten drei Jahren

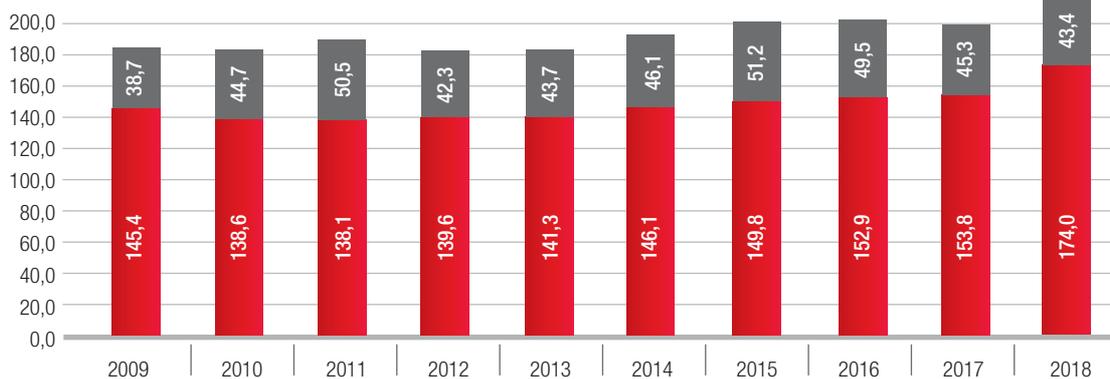
Vermögenslage	2018	2017	2016
Anlagevermögen	174.280.800	154.184.000	152.948.500
Umlaufvermögen	43.359.300	45.267.200	49.498.500
Rechnungsabgrenzungsposten	22.800	14.600	10.800
Gesamtvermögen	217.662.900	199.465.800	202.457.800

Alle Angaben in Euro.

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 18,2 Mio. Euro erhöht und beträgt nun 217,7 Mio. Euro. Die Vermögensstruktur der Gesellschaft wird dabei auch weiterhin vom Anlagevermögen mit 174,2 Mio. Euro bestimmt. Das Anlagevermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr um 20,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch Baukostenzugänge, Grundstückserwerbe und der Umgliederung zweier Gewerbeobjekte aus dem Umlaufvermögen. Diesen stehen Abschreibungen in Höhe von 8,0 Mio. Euro gegenüber.

Auf der Passivseite hat sich die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 um den Jahresüberschuss in Höhe von 3,1 Mio. Euro erhöht. Zum Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital einschließlich der eigenkapitalähnlichen Pensionsrückstellungen 52,0 Mio. Euro. Damit hat sich die Eigenkapitalquote der Gesellschaft bei deutlicher Bilanzverlängerung lediglich um 0,6 Prozent auf 23,4 Prozent im Geschäftsjahr 2018 vermindert.

Vermögensstruktur 2009 – 2018



Alle Angaben in Mio. Euro.

■ Umlaufvermögen ■ Anlagevermögen

Die Gewinnrücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2018 um 4,8 Mio. Euro erhöht aufgrund der Gewinnverwendung aus dem Jahresergebnis 2017 (4,5 Mio. Euro) und die Dotierung der gesetzlichen Rücklage 2018 (0,3 Mio. Euro).

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich im Geschäftsjahr 2018 um 26,4 Mio. Euro auf 152,8 Mio. Euro erhöht. Den Darlehensvalutierungen in Höhe von 33,7 Mio. Euro standen im Wesentlichen planmäßige Tilgungen von 6,3 Mio. Euro sowie Sondertilgungen und Darlehensablösungen von 0,8 Mio. Euro gegenüber.

Im Berichtsjahr gingen schwerpunktmäßig Bauvorhaben für das Anlagevermögen in den Bau, während Bauträgerprojekte abgeschlossen und an die Erwerber übergeben werden konnten. Die erhaltenen Anzahlungen von Käufern für im Bau befindliche Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2018 von 9,3 Mio. Euro auf 0,0 Mio. Euro vermindert. Die beachtliche Höhe der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (3,0 Mio. Euro) zeigt jedoch die auch weiterhin rege Bautätigkeit der Gesellschaft.

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

3.2 Finanzlage

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 und sonstige Kapitalreserven in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Entwicklung der Finanzlage in den letzten drei Jahren

Finanzlage		2018	2017	2016
Jahresergebnis	(Euro)	3.054.900	4.993.300	3.400.300
Eigenkapital	(Euro)	50.950.600	47.895.700	42.902.400
Umsatzerlöse	(Euro)	45.818.700	46.324.200	48.762.900
Bilanzsumme	(Euro)	217.662.900	199.465.800	202.457.800
Entwicklung der Mieterlöse	(Euro)	22.004.200	21.543.500	20.547.300
Eigenkapitalquote	(Prozent)	23,4	24,0	21,2
Eigenkapitalrentabilität	(Prozent)	6,0	10,4	7,9
Gesamtkapitalrentabilität	(Prozent)	2,6	3,8	3,2
Cashflow (DVFA/SG)	(Euro)	11.178.400	12.972.800	10.730.900
Zinsquote	(Prozent)	11,8	11,7	12,8

Die Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Berichtsjahr 2018

Kapitalflussrechnung	2018	2017
Jahresüberschuss	3.054.900	4.993.300
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.949.900	7.151.900
Zunahme langfristiger Rückstellungen	77.400	30.300
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	96.100	110.400
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	100	100
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen (Abschreibungen Umlaufvermögen)	0	832.700
Auflösung Drohverlustrückstellung	0	-145.900
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-443.800	-356.100
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-273.800	-338.000
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	4.898.600	831.600
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-1.601.700	-154.100
Abnahme kurzfristiger Passiva	-11.087.900	-2.124.300
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	2.633.700	2.579.900
Ertragssteueraufwand	147.300	339.300
Ertragssteuerzahlung	-44.000	-44.300
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.406.800	13.706.800
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-6.600	-1.100
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.327.900	808.100
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-18.328.200	-8.762.700
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	6.900	6.700
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-100	-25.000
Erhaltene Zinsen	2.700	7.300
Auszahlungen für Verlustübernahme	-3.400	–
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-17.000.800	-7.966.700
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	33.677.500	6.896.600
Planmäßige Tilgungen	-6.339.200	-6.338.300
Außerplanmäßige Tilgungen	-845.100	-6.242.600
Gezahlte Zinsen	-2.636.400	-2.587.200
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	300	–
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	23.857.100	-8.271.500
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	12.263.100	-2.531.400
Finanzmittelfonds zum 01.01.2018	6.573.300	9.104.700
Finanzmittelfonds zum 31.12.2018	18.836.400	6.573.300

Alle Angaben in Euro.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reduzierte sich im Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 8,3 Mio. Euro auf 5,4 Mio. Euro. Dies resultiert im Wesentlichen aus der vollständigen Vorfinanzierung des Bauträgergeschäfts (14,0 Mio. Euro) mit Eigenmitteln und Unternehmensfinanzierungsmitteln. Aufgrund der verstärkten Bautätigkeit für das Anlagevermögen erhöhten sich die Ausgaben im Vergleich zum Vorjahr um 9,5 Mio. Euro auf 18,3 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2018. Dies führte insgesamt zu einem Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 17,0 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2018. Der Cash-

flow aus der Finanzierungstätigkeit erhöhte sich im Geschäftsjahr 2018 auf 24,9 Mio. Euro. Dies ist bedingt durch die Aufnahme von Finanzierungsmitteln für Bauprojekte für das Anlagevermögen sowie für Unternehmensfinanzierungsmittel. Hieraus wurden 20,6 Mio. Euro für ein Projekt in Berlin vorzeitig im Geschäftsjahr 2018 abgerufen, um die Baumaßnahme über die gesamte Bauzeit zu finanzieren.

Der Finanzmittelfonds hat sich mit 18,8 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um 12,3 Mio. Euro erhöht.

3.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von 3.669.700 Euro erzielt. Der positive Jahresüberschuss verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 1.938.400 Euro und beträgt nun 3.054.900 Euro.

Das erzielte Jahresergebnis ist als zufriedenstellend zu bezeichnen.

Entwicklung der Ertragslage in den letzten drei Jahren

Betriebsbereiche	2018	2017	2016
Bauträgertätigkeit	2.861.500	4.518.200	3.311.800
Wohnungsbewirtschaftung	6.568.400	7.160.400	5.932.700
Eigentumsverwaltung	461.700	333.200	262.000
Kapitalbewirtschaftung	-78.800	-79.000	-212.100
Verkauf von Bestandswohnungen	273.800	337.000	130.900
Summe	10.086.600	12.269.800	9.425.300
Sach- und Personalaufwendungen	6.460.500	6.329.800	5.718.300
Betriebsergebnis	3.626.100	5.940.000	3.707.000
Periodenfremde und sonstige Rechnung	-423.900	-607.400	-274.300
Steuern von Einkommen und Ertrag	-147.300	-339.300	-32.400
Jahresergebnis	3.054.900	4.993.300	3.400.300

Alle Angaben in Euro.

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich im Berichtsjahr positiv dar.

Die Umsatzerlöse haben sich von 46,3 Mio. Euro im Vorjahr um 0,5 Mio. Euro oder 1,1 Prozent auf 45,8 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2018 verringert. Die Abnahme ist auf geringere Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft zurückzuführen. Den schwankenden Umsatzerlösen aus dem Bauträgergeschäft stehen jedoch sich weiter konstant entwickelnde Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber.

Die gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Mio. Euro oder 7,2 Prozent auf 15,9 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2018 gesunkenen Umsatzerlöse aus der Bauträgertätigkeit resultieren im Wesentlichen aus nach Plan übergebenen Verkaufseinheiten in Augsburg und Pfullendorf. Die auch weiterhin hohen Umsatzerlöse belegen das Engagement der Gesellschaft im Bauträgergeschäft bei weiter anhaltender Nachfrage nach Wohneigentum.

Die Umsatzerlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. Euro oder 2,0 Prozent auf 29,2 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen planmäßigen Mieterhöhungen geschuldet. Zusätzlich konnten die Erlösschmälerungen gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert werden. Gegenläufig dazu haben sich die Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Mio. Euro erhöht.

Die Abschreibungen im Berichtsjahr auf das bewegliche Anlagevermögen, die immateriellen Wirtschaftsgüter und das Grundvermögen beliefen sich auf 7,9 Mio. Euro. Die planmäßigen Abschreibungen erhöhten sich aufgrund der Umwidmung zweier Gewerbeeinheiten in das Anlagevermögen und der Sonderabschreibung einer Gewerbeeinheit. Abschreibungsmindernd wirkten sich hingegen die Bestandsverkäufe mit Abgang in 2018 aus.

Die gegenüber dem Vorjahr annähernd gleich gebliebenen Zinsbelastung in Höhe von 2,7 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2018 ist trotz eines gestiegenen Darlehensvolumens dem weiterhin niedrigen Zinsniveau am Kapitalmarkt geschuldet.

Die im Geschäftsjahr 2018 um 59.300 Euro oder 11,7 Prozent auf 508.500 Euro gestiegenen Umsatzerlöse aus der Verwaltungstätigkeit sind – bei einer annähernd gleich gebliebenen Anzahl von verwalteten Einheiten – der Anpassung von Verwaltervergütungen geschuldet.

Der Sach- und Personalaufwand ist im Geschäftsjahr 2018 um 0,1 Mio. Euro oder 2,0 Prozent auf 6,5 Mio. Euro angestiegen. Der leichte Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Personalkosten in Folge des geplanten Personalaufbaus, welcher in 2018 voll zum Tragen kam. Im Geschäftsjahr 2018 lag die Zahl der Vollbeschäftigten sowie der Teilzeitbeschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung und Technik (ohne geringfügig Beschäftigte) gemäß § 267 (5) HGB bei 76 Beschäftigten. Die Verwaltungskosten entwickelten sich entsprechend den Planungen.

Die Sonstige Rechnung ist geprägt von Sonderabschreibungen in Höhe von 0,5 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2018.

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.

4. Organisationsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die systematische Organisationsentwicklung der Gesellschaft nach Plan weiterverfolgt.

Mit der Migration des ERP-Systems auf Wodis Sigma zum Jahreswechsel 2015/16 sowie der Verlagerung der EDV-Systeme im 1. Quartal 2016 in ein Rechenzentrum waren die Voraussetzungen für die weitere digitale Transformation der Gesellschaft geschaffen. Nach einer Konsolidierungsphase wurde in 2018 mit der Einführung von ersten Mobilien Diensten für Mitarbeiter begonnen. Im 2. Quartal 2019 werden die TK-Systeme mit den EDV-Systemen im Rechenzentrum verschmolzen. Ältere Applikationen werden bis Ende 2019 durch Cloudanwendungen ersetzt, um den technischen Aufwand weiter zu reduzieren. Darüber hinaus soll noch in 2019 eine neue Homepage mit einem integrierten Kundenportal veröffentlicht werden. Das Kundenportal „Meine GSW“ soll ab 2020 den Mietern und den Eigentümern der von der Gesellschaft verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften sowohl als WEB-Interface wie auch als App auf Smartphones/Tablets zur Verfügung stehen. Weitere Projekte sind in der Planung.

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

5. Chancen- und Risikobericht

Die relevanten Chancen- und Risikofelder der Gesellschaft betreffen die drei operativen Geschäftsbereiche Bauträgergeschäft, Wohnungsbewirtschaftung und Eigentumsverwaltung sowie die Kapitalbewirtschaftung und die Personalstruktur. Im besonderen Fokus steht die Verwendung von Finanzinstrumenten (vgl. 6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten).

Chancen und Risiken aus dem Bauträgergeschäft

Das Bauträgergeschäft bietet überwiegend ertragsorientierte Chancen für eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft, weshalb auch zukünftig Projekte entwickelt werden, die bedarfsgerecht und hochwertig ausgeführt werden. Vermarktungsschwierigkeiten können und dürfen jedoch trotzdem nicht ausgeschlossen werden, da auch bei sorgfältiger Projektauswahl der Markt einzelne Objekte oder Wohnungen nicht annimmt beziehungsweise nicht absehbare konjunkturelle Entwicklungen eintreten können. Bei allen Projekten mit Wohneigentum wäre jedoch auch eine alternative Vermietung von Einheiten möglich, um das Liquiditätsrisiko für die Gesellschaft zu mindern.

Für das sich im Bau befindlichen Neubauprojekt des Umlaufvermögens in Tübingen ist festzustellen, dass eine zufriedenstellende Nachfrage besteht und mit einem Verkauf aller Einheiten bis zur Bezugsfertigstellung gerechnet werden kann. Positive Erwartungen bestehen auch für ein Bauträgerprojekt in Berlin, mit dessen Modernisierung bereits in 2017 begonnen wurde und das im Sommer 2019 fertiggestellt werden soll. Nach dem Verkauf der fünf Einfamilienhäuser des ersten Bauabschnitts einer Bauträgermaßnahme in Sigmaringen bestehen für die zehn Einfamilienhäuser des zweiten und dritten Bauabschnitts eher gedämpfte Erwartungen. Inwieweit sich das staatliche Baukindergeld positiv auf den Verkauf auswirkt, bleibt abzuwarten.

Die Vergaben der Baumaßnahmen an Generalunternehmer sorgen zusätzlich für Kostensicherheit und tragen zur Minimierung des Risikos aus dem Bauträgergeschäft bei.

Chancen und Risiken aus der Bestandsbewirtschaftung

Der Immobilienbestand der GSW ist aufgrund der unternehmensspezifischen Historie als Wohnungsunternehmen des Sozialverbandes VdK Deutschland Landesverband Baden-Württemberg e.V. sehr breit gestreut. Dies stellt die Gesellschaft immer wieder vor organisatorische Herausforderungen in der Bestandsverwaltung, andererseits minimieren sich dadurch standortbezogene Risiken. Aufgrund der meist sehr guten Lagen der Bestandsobjekte sowie deren guten Bausubstanz – bis auf drei Gebäude in Naumburg/Saale wurden alle nach dem Zweiten Weltkrieg erstellt – und den permanenten Instandhaltungs- und Modernisierungsanstrengungen werden für die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes in den kommenden Jahren überwiegend Chancen gesehen. Trotzdem gilt es, Risiken wie Leerstände und Zahlungsverzug genau im Auge zu behalten und bereits in einem frühen Stadium zu erkennen und rechtzeitig Gegensteuerungsmaßnahmen einzuleiten. Es bestehen jedoch überwiegend Chancen, leerstehende Wohnungen aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Baden-Württemberg zeitnah wieder vermieten zu können.

Die Ansprüche der Wohnungssuchenden im Hinblick auf die Wohnungsausstattung sind gestiegen, weshalb die Gesellschaft große Anstrengungen unternimmt, die energetische Qualität ihrer Bestandsobjekte wie auch die Wohnraumqualität ihrer Bestandswohnungen weiter zu verbessern. Es werden aber auch bewusst ältere Gebäude mit einfacher Ausstattung, die nicht mehr den heutigen Standards entsprechen, im Angebot gehalten, um Interessenten mit einem geringeren Einkommen bedienen zu können.

Chancen und Risiken aus der Eigentumsverwaltung

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

Chancen und Risiken aus Finanzgeschäften

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB ergeben sich für die Gesellschaft Chancen, mittel- bis langfristig die Zinsbelastungen aus Darlehen zu verringern. 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.

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten Ablösungen von Restvaluten sowie Sondertilgungen in Höhe von 0,8 Mio. Euro sowie planmäßige Tilgungen in Höhe von 6,3 Mio. Euro. Im laufenden Geschäftsjahr sollen weitere Darlehen abgelöst beziehungsweise aufgrund der weiterhin günstigen Zinslage umfinanziert werden.

Chancen und Risiken aus der Personalstruktur

Es besteht insbesondere für Wohnungsunternehmen mit Sitz in ländlichen Regionen 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.

Gemäß § 267 (5) HGB waren im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich 76 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Gesellschaft in der Verwaltung und Technik tätig (ohne geringfügig Beschäftigte).

Der Aus-, Fort- und Weiterbildungsbereich nimmt einen immer größer werdenden Stellenwert ein. Aufgrund der sich laufend fortentwickelnden Gesetzeslage und Rechtsprechung sowie der stetigen Weiterentwicklung der EDV-Systeme haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesellschaft über das gesamte Berichtsjahr verteilt an Fortbildungsmaßnahmen, Seminaren und Fachtagungen teilgenommen. Die GSW fördert auch verstärkt praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen im Rahmen der systematischen Weiterbildung ihrer Mitarbeiter.

Im Berichtsjahr nahmen zwei Mitarbeiter und eine Mitarbeiterin an der Zusatzausbildung zum Immobilienfachwirt teil sowie eine weitere Mitarbeiterin zur Wirtschaftsfachwirtin. Ein Mitarbeiter hat an einer Qualifikationsmaßnahme zum Sachverständigen Immobilienbewertung teilgenommen und eine Mitarbeiterin eine bautechnische Zusatzqualifikation erworben. Ein weiterer Mitarbeiter hat mit der Weiterbildung zum Immobilienökonom begonnen. Die mit der Verwaltung vom Eigentümergemeinschaften betrauten Mitarbeiter und Mitarbeiterin sowie die im Maklergeschäft

tätigen Mitarbeiter und Mitarbeiterin erfüllen die Vorschriften zur Fortbildungspflicht für Immobilienverwalter und Makler, welche das am 1.8.2018 in Kraft getretene Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter vorsieht.

Im Geschäftsjahr 2018 (Ausbildungsjahr 2018/19) wurden vier Auszubildende im Berufsbild Immobilienkauffrau/-mann/divers im ersten, zweiten und dritten Lehrjahr ausgebildet. Eine Auszubildende schloss ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit ausgezeichneten Leistungen ab und wurde als Assistenz der Abteilungsleitung Bestandsmanagement übernommen. In 2018 absolvierten Schüler wieder wohnungswirtschaftliche Berufspraktika bei der GSW. Auch in Zukunft wird die GSW ihre Verantwortung im Ausbildungsbereich wahrnehmen und jungen Menschen eine qualifizierte Berufsausbildung oder ein Praktikum ermöglichen.

Insgesamt war die Risikopolitik der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 vom Prinzip der Vorsicht geprägt – dies gilt auch für das laufende Geschäftsjahr 2019.

6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die GSW 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 1,1 Mio. CHF und 1,3 Mio. Euro 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 233.800 Euro festgesetzt.

7. 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, nutzt die GSW ein umfangreiches und auf die Gesellschaft ausgerichtete Risikomanagement. 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 – Controlling-system.

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, der monatliche Liquiditätsstatus sowie regelmäßige Berichte aus den einzelnen Abteilungen geben umfassend Auskunft über die wirtschaftliche und finanzielle Lage beziehungsweise Entwicklung der Gesellschaft. Hierzu gehören ebenfalls regelmäßige Abteilungs- und Führungskräftebesprechungen.

Dem Aufsichtsrat mit Bau- und Prüfungsausschuss wird regelmäßig in seinen Sitzungen sowie mittels eines Quartalsberichts über die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft berichtet. Die Organe der Gesellschaft haben über alle die ihnen nach Gesetz, Geschäftsordnung und Gesellschaftervertrag obliegenden Sachverhalte beraten und, soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst.

Neben der jährlichen Datenschutzprüfung und der Abschlussprüfung nach Art und Umfang einer genossenschaftlichen Pflichtprüfung stellt eine zusätzliche Überwachungsprüfung durch eine unabhängige Treuhandgesellschaft im Auftrag des Aufsichtsrates die Ordnungsmäßigkeit aller Geschäfte der Gesellschaft sicher. Auch im Geschäftsjahr 2018 gaben die drei Prüfungen keinen Anlass für eine Beanstandung.

Bei unternehmerischen Entscheidungen sind auch mögliche rechtliche Risiken zu berücksichtigen. Durch die rechtliche Beratung durch externe Fachleute sichert die Geschäftsleitung der Gesellschaft ihre Entscheidungen im Vorfeld rechtzeitig ab.

Unter ständiger Beobachtung steht insbesondere das Baurärgergeschäft, 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. Die Bestandspflege wird im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten durchgeführt. Die Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung werden aus dem operativen Cashflow der Wohnungsverwaltung, Erträgen aus dem Baurärgergeschäft, gezielten Einzelverkäufen aus dem Bestand, Aufnahmen langfristiger Kapitalmarktdarlehen, Inanspruchnahme von Fördermitteln und einer langfristig angelegten Mietenpolitik erwirtschaftet beziehungsweise beschafft.

Mit dem Abschluss von Versicherungen für mögliche Haftungsrisiken und Schadensfälle wird sichergestellt, dass sich die verbleibenden Risiken in Grenzen halten beziehungsweise abgedeckt werden.

Die Unternehmensfinanzierung wurde im Geschäftsjahr 2018 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 Jahresabschlusses wurden die Kennzahlen zum Zinsniveau, der Zinsbelastung, des Kapitaldienstes und des Fremdkapitals ausgewertet. Dabei wurden weder existentielle Gefährdungspotentiale für die Gesellschaft noch bedrohlich belastende Einflüsse auf den Geschäftsverlauf 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.

Die Früherkennung von Ausfallrisiken und Auffälligkeiten sind in den genannten Risikofeldern unerlässlich für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit. Unverändert strenge Maßnahmen galten der Bewertung von Forderungen.

Für alle erkennbaren Risiken wurden angemessene Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen gebildet. Latenten Risiken wurde durch die Bildung pauschaler Wertberichtigungen Rechnung getragen.

8. Ausblick

Ziel der Gesellschaft ist, auch in den kommenden Geschäftsjahren positive Ergebnisse zu erzielen und dabei den Wohnungsbestand nachhaltig weiter zu entwickeln und die langfristige Vermietbarkeit der Bestandswohnungen zu gewährleisten. Zur Absicherung der Vermietbarkeit wird die Gesellschaft auch zukünftig in ihren Bestand investieren. Um die für die Modernisierung und Instandhaltung notwendigen Mittel zu beschaffen, wird die Gesellschaft auch weiterhin im Bauträgergeschäft aktiv sein.

Trotz einer verunsicherten Weltkonjunktur infolge der von den USA ausgehenden Handelskonflikte, einem drohenden harten Brexit sowie der Schuldenkrise Italiens und einer sich daraus abzeichnenden Abkühlung der Konjunktur in Deutschland – gemäß ifo-Konjunkturprognose vom 13.12.2018 ist für 2019 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um lediglich 1,1 Prozent zu rechnen – und unveränderter steuerlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen geht die Geschäftsleitung der GSW auch weiterhin von einer positiven Geschäftsentwicklung in 2019 aus.

Für das Geschäftsjahr 2019 rechnet die Geschäftsleitung der GSW mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 2,5 Mio. Euro. Das Ergebnis ist den weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung bei gleichzeitig gestiegenen Instandhaltungskosten geschuldet. Die zu erwartenden Erträge aus dem Bauträgergeschäft bewegen sich projektbezogen auf etwa dem gleichen Niveau wie im Berichtsjahr 2018.

Das Jahresergebnis 2019 könnte besser sein als im Wirtschaftsplan prognostiziert, wenn nachfolgende Effekte eintreten:

- Die erwarteten Mieteinnahmen fallen höher als geplant aus.
- Instandhaltungsbudgets werden nicht ausgeschöpft.
- Weitere strategisch geplante Verkäufe von Bestandsobjekten im Streubesitz werden abgeschlossen mit Besitzübergang in 2019.

Das Jahresergebnis 2019 könnte schlechter ausfallen als im Wirtschaftsplan prognostiziert, wenn nachfolgende Effekte eintreten:

- Die Annahmen für die Mietenentwicklung treten nicht ein.
- Die Instandhaltungsbudgets werden nicht wie geplant eingehalten.
- Die Zinskonditionen weichen im negativen Sinne von den Annahmen in der Planung ab.
- Die geplanten Verkäufe von Bauträgerobjekten werden nicht realisiert mit Besitzübergang in 2019.

Das ungebrochen große Engagement der Gesellschaft im Bauträgerbereich stellt eine große Herausforderung für die Gesellschaft dar: Hier gilt es, Projekte genau zu planen, deren Umsetzung präzise zu steuern und die Kostenentwicklung permanent im Blick zu haben, da das Bauträgergeschäft mit den größten wirtschaftlichen Risiken verbunden ist, aber auch die größten Ertragschancen bietet. Aufgrund der Situation am Immobilienmarkt in Folge der gesamtwirtschaftlichen Lage sowie unter Abwägung der Chancen und Risiken wird die Gesellschaft im Einvernehmen mit ihrem Gesellschafter und Aufsichtsrat das Bauträgergeschäft mit gleicher Intensität fortführen.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum auch in ländlichen Regionen sowie der ausgeglichenen Verteilung ihrer Bestandsimmobilien in der Fläche können regionale Schwankungen in der Vermietung von der Gesellschaft kompensiert werden, so dass auch für das laufende Geschäftsjahr mit weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung zu rechnen ist.

Die Eigentumsverwaltung ist neben der Wohnungsbewirtschaftung des eigenen Bestandes und der Bauträgertätigkeit der dritte Geschäftsbereich der Gesellschaft und komplettiert deren Angebotsspektrum als Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die Eigentumsverwaltung erwirtschaftete in der Vergangenheit sehr solide Erträge, jedoch im Verhältnis zum Neubau oder auch der Bestandsverwaltung auf deutlich niedrigerem Niveau. Um die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsfeldes der Eigentumsverwaltung zu steigern, bleibt es auch weiterhin Ziel, neue Eigentümergemeinschaften zu akquirieren sowie die Verwaltervergütungen im Zuge der Verlängerung von Verwalterverträgen neu zu verhandeln.

Es ist zu erwarten, dass die breite Aufstellung mit den Geschäftsbereichen Wohnungsbewirtschaftung-Bauträgergeschäft-Eigentumsverwaltung eine gute Basis für die weitere Entwicklung der Gesellschaft ist. Nach heutiger Einschätzung ist von einem weiter positiven Geschäftsverlauf auch in den Folgejahren 2020 und 2021 auszugehen.

9. Dank

Unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bilden die Grundlage unseres unternehmerischen Erfolgs. Hierzu zählen insbesondere auch unsere Hauswarte, die vor Ort in den GSW-Quartieren vielfältige Arbeiten ausführen. Daher sprechen wir ihnen unsere Anerkennung und unseren besonderen Dank aus. Selbiges gilt auch den Mitgliedern unseres Aufsichtsrats, die uns jederzeit fachgerecht beraten und unsere unternehmerischen Ziele vertrauensvoll unterstützen. Bedanken möchten wir uns auch bei den Städten und Gemeinden, Banken, Handwerkern und Architekten sowie allen anderen Partnern, mit denen wir seit vielen Jahren vertrauensvoll zusammenarbeiten. Und dann wären da noch unsere Mieter, Eigentümer und Erwerber, denen wir ebenfalls herzlich für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung danken.

Sigmaringen, den 08. Juli 2019

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

gez. Roy Lilienthal
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

Am 22.05.2018 verstarb der Aufsichtsratsvorsitzende der GSW, Herr Minister a. D. Curt Becker, und am 24.07.2018 unser Ehreuvorsitzender, Herr Minister a. D. Walter Hirrlinger. Beide sahen im Wohnungsbau eine wichtige soziale Aufgabe – der Unternehmensauftrag „Wohnungsbau im Dienste der Menschen“ war ihnen dabei stets wichtigste Leitlinie.

Der Aufsichtsrat ist tief betroffen, denn mit Herrn Becker und Herrn Hirrlinger haben wir nicht nur unseren Aufsichtsratsvorsitzenden und Ehrenaufsichtsratsvorsitzenden, sondern auch langjährige Freunde verloren, welche uns stets in dankbarer Erinnerung bleiben werden.

Die Gesellschafterversammlung hat am 04.12.2017 Herrn Jürgen Neumeister und am 13.09.2018 Herrn Roland Sing neu in den Aufsichtsrat gewählt.

In seiner Sitzung am 01.10.2018 in Baden-Baden wählte der Aufsichtsrat mit Herrn Roland Sing seinen neuen Vorsitzenden.

Zum 31.12.2018 haben Herr Hans-Peter Gianmoena und Herr Markus Schleicher das Gremium verlassen. Beide haben das Unternehmen viele Jahre im Aufsichtsrat begleitet. Für deren großes Engagement gebührt Hans-Peter Gianmoena und Markus Schleicher der besondere Dank des Aufsichtsrates.

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.

Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat regelmäßig über die Entwicklung und die Lage sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen informiert. Ein Quartalsbericht stellt zudem sicher, dass die Mitglieder des Aufsichtsrats über die laufende Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zeitnah unterrichtet sind. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates auch außerhalb der Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen immer in Kenntnis gesetzt.

Während des Berichtsjahres hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben laufend überwacht. In regelmäßigen Sitzungen mit dem Geschäftsführer wurden alle wirtschaftlichen, finanziellen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten bzw. die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses befassten sich im Berichtsjahr mit den ihnen obliegenden Angelegenheiten. Der Bauausschuss tagte in 2018 nicht.

Im Berichtsjahr fanden drei gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung statt, in denen der Jahresabschluss des Vorjahres, der Wirtschaftsplan und das Modernisierungs- und Neubauprogramm des Berichtsjahres sowie Fragen bezüglich der Geschäftsbereiche Wohnungsbewirtschaftung, Verwaltungstätigkeit und Neubau behandelt wurden. Auch wurde dem Aufsichtsrat regelmäßig über die laufenden Bauprojekte in Augsburg, Berlin, Pfullendorf, Sigmaringen, Tübingen und VS-Schwenningen berichtet. Nach eingehender Beratung unter Abwägung der Chancen und Risiken hat der Aufsichtsrat die vorgeschlagenen Neubauprojekte und Maßnahmen im Bestand befürwortet. Weitere Themen waren die Verkehrsicherung im Wohnungsbestand, die generelle Entwicklung des Wohnungs- und Immobilienmarktes, die Bewertung der GSW durch ihre Geschäftsbanken sowie die Projektierungsstände in der Planung befindlicher Bauvorhaben. Darüber hinaus wurde dem Aufsichtsrat über die Risikostrategie und das Risikomanagementsystem des Unternehmens berichtet. Die Anforderungen, die an das Risikomanagementsystem für ein Unternehmen in der Größenordnung der GSW zu stellen sind, wurden umfassend und hinreichend erfüllt.

Wichtige bzw. zustimmungsbedürftige Einzelgeschäfte wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt. Dies war im Berichtsjahr der geplante Grunderwerb eines unbebauten Grundstücks in Weil der Stadt. Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass mit den getroffenen Entscheidungen die Basis für die Erreichung zukünftiger Ziele geschaffen ist.

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 Themen Bankverkehr sowie die Abwicklung von Versicherungsschäden und Mieterhöhungen im preisfreien und preisgebundenen Wohnraum. Die Prüfung ergab in allen Prüfungsfeldern keinerlei Anlass für Beanstandungen.

Es gilt abschließend festzustellen, dass der Aufsichtsrat weder aus konjunkturbedingten Veränderungen in der Wohnungsbau- und Immobilienbranche noch aus der gesamtwirtschaftlichen Situation heraus wesentliche Risiken ausmachen konnte, die den Unternehmenserfolg oder -bestand gefährden. Dasselbe galt für Risiken aus den Bauaktivitäten oder aus der Finanz- und Liquiditätssituation.

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, der vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag über den Jahresabschluss zum 31.12.2018 nach Art und Umfang einer genossenschaftlichen Pflichtprüfung erhielt, hat in seinem Prüfungsbericht bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Überwachungs- und Unterrichtsverpflichtung im Berichtsjahr ordnungsgemäß nachgekommen ist.

Feststellung des Jahresabschlusses

Der Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss haben den Jahresabschluss mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 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 26.07.2019 über die Jahresabschlussprüfung und informierte den Prüfungsausschuss in seiner Sitzung am 27.09.2019 über die wesentlichen Ergebnisse. Der Prüfungsausschuss erörterte anschließend den Jahresabschluss mit Lagebericht sowie den Bericht über die Jahresabschlussprüfung. An der Sitzung des Aufsichtsrates am 10.10.2019 berichtete der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über das Ergebnis der Prüfung und die Beratung des Prüfungsausschusses.

Der Aufsichtsrat hat gegen den von der Geschäftsleitung aufgestellten Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2018 keine Einwendungen erhoben und sich dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2018 in der vorgelegten Form festzustellen.

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 des Unternehmens aus.

Baden-Baden, 10. Oktober 2019

Der Aufsichtsrat

gez. Roland Sing
Vorsitzender



Jahresabschluss 2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	2018	2017
A. Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	169.386,57	227.361,58
Sachanlagen		
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.352.492,54	121.760.595,35
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	29.121.580,55	20.715.411,68
Grundstücke ohne Bauten	187.279,53	1.413.671,61
Technische Anlagen und Maschinen	35.063,12	43.353,49
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.287.593,08	1.029.366,64
Anlagen im Bau	26.435.158,19	8.161.324,80
Bauvorbereitungskosten	541.034,66	675.170,48
Geleistete Anzahlungen	37.790,35	173.997.992,02
37.790,35	173.997.992,02	37.445,14
Finanzanlagen		
Beteiligungen	45.000,00	45.000,00
Sonstige Ausleihungen	68.080,33	74.932,27
Andere Finanzanlagen	386,87	113.467,20
386,87	113.467,20	325,55
Anlagevermögen insgesamt	174.280.845,79	154.183.958,59
B. Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.963.025,19	3.893.049,76
Bauvorbereitungskosten	580.313,85	590.113,74
Grundstücke mit unfertigen Bauten	9.959.942,04	15.202.726,30
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	10.476.928,83
Unfertige Leistungen	7.655.004,08	6.810.130,09
Andere Vorräte	87.960,08	144.316,16
Geleistete Anzahlungen	0,00	22.246.245,24
0,00	22.246.245,24	11.923,92
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	380.444,08	365.999,26
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	253.842,36	96.537,97
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	24.539,60	25.749,08
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	138.009,37	63.714,15
Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	593,50	2.075,06
Sonstige Vermögensgegenstände	1.455.119,01	2.252.547,92
1.455.119,01	2.252.547,92	986.830,16
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	18.836.445,80	6.573.272,87
Bausparguthaben	24.093,36	18.860.539,16
24.093,36	18.860.539,16	23.830,18
Umlaufvermögen insgesamt	43.359.332,32	45.267.197,53
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	280,18	414,68
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	22.443,84	22.724,02
22.443,84	22.724,02	14.198,36
Bilanzsumme	217.662.902,13	199.465.769,16

Alle Angaben in Euro.

PASSIVA	2018	2017
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	5.381.398,00	5.381.398,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.631.431,00	2.325.931,00
Andere Gewinnrücklagen	40.182.718,97	42.814.149,97
35.692.718,97		
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	5.655,31	1.735,82
Jahresüberschuss	3.054.939,59	4.993.319,49
Einstellungen in Rücklagen	-305.500,00	2.755.094,90
-499.400,00		
Eigenkapital insgesamt	50.950.642,87	47.895.703,28
B. Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	1.015.156,00	937.829,00
Steuerrückstellungen	137.225,81	326.562,63
Sonstige Rückstellungen	1.385.539,76	2.537.921,57
1.536.626,76		
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.029.668,72	115.678.140,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.780.096,28	10.689.733,30
Erhaltene Anzahlungen	7.497.857,50	17.033.019,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.246,90	184.083,95
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.303,05	37.826,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.021.940,92	4.556.700,61
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	3.140,96	3.433,19
Sonstige Verbindlichkeiten	347.069,26	163.825.323,59
143.509,46		
davon aus Steuern 274.962,32 € (Vorjahr 89.541,57 €)		
davon i. R. der sozialen Sicherheit 32.802,16 € (Vorjahr 31.037,15 €)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
Rechnungsabgrenzungsposten	349.014,10	442.600,00
Bilanzsumme	217.662.902,13	199.465.769,16

Alle Angaben in Euro.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018	2017
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	29.279.198,09	28.716.535,03
aus Verkauf von Grundstücken	15.930.563,00	17.083.950,00
aus Betreuungstätigkeit	508.537,53	449.169,70
aus anderen Lieferungen und Leistungen	100.471,99	45.818.770,61
	45.818.770,61	74.575,10
Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-4.111.738,09	170.492,89
Sonstige betriebliche Erträge	574.759,61	814.876,81
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.813.373,69	11.448.749,55
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.112.411,49	13.256.317,39
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	48.883,90	20.974.669,08
	20.974.669,08	119.476,07
Rohergebnis	21.307.123,05	22.485.056,52
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	3.770.560,26	3.732.787,13
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 364.075,86 € (Vorjahr 298.463,98 €)	1.076.739,32	4.847.299,58
	4.847.299,58	987.198,57
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.949.927,13	7.151.872,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.001.438,74	2.085.342,34
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.477,44	1.615,35
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-7.592,74	13.438,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.682.859,42	2.636.622,13
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	2.494,94	3.433,19
Steuern vom Einkommen und Ertrag	147.258,66	339.332,67
Ergebnis nach Steuern	3.669.729,28	5.563.521,37
Sonstige Steuern	614.789,69	570.201,88
Jahresüberschuss	3.054.939,59	4.993.319,49
Gewinnvortrag	5.655,31	1.735,82
Einstellungen in Rücklagen	305.500,00	499.400,00
Bilanzgewinn	2.755.094,90	4.495.655,31

Alle Angaben in Euro.

Auszug aus dem Anhang zum Jahresabschluss 2018

A. Allgemeine Angaben

Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung - Bau-trägerunternehmen des VdK-, Sigmaringen, ist beim Amtsgericht Ulm unter HRB 710002 eingetragen.

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 unter 250,00 Euro; 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 der Wohngebäude sowie der Geschäfts- und anderen Bauten auf höchstens 50 Jahre.

Für die unter Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ bilanzierten Maßnahmen werden ab dem Jahr 1991 lineare Abschreibungssätze von 3 bzw. 4 Prozent verwendet. Die Abschreibung einer Einheit erfolgt degressiv mit 5 Prozent.

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 30 Jahren neu festgelegt.

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

Posten	Nutzungsdauer
Immaterielle Vermögensgegenstände – 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	15 bis 33 Jahre / 5 %
Gebäudebestandteile – linear	8 bis 19 Jahre
Garagen – linear	25 Jahre
Außenanlagen / Abstellplätze – linear	10 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen – linear	10 bzw. 14 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung – linear	3 bis 20 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis 250,00 Euro, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten über 250,00 Euro bis zu 1.000,00 Euro wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst. Der jährliche Sammelposten wird über 5 Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Beteiligung und die anderen Finanzanlagen zu Anschaffungskosten bewertet. **Ausleihungen** sind zum Nominalwert bilanziert.

Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten**, die **Bauvorbereitungskosten** sowie die **Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten** 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.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei **Ölvorräten** erfolgt anhand des Durchschnittsverfahrens der FiFo-Methode (First in – First out).

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 Prozent auf die nicht einzelwertberechtigten Kaufpreisforderungen von Erwerbern von Bauträgermaßnahmen vorgenommen.

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

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** wurde das bei der Kreditaufnahme angefallene Disagio gebucht. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Über die Zinsfestschreibung erfolgt eine planmäßige Abschreibung. Als andere Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

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

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 31.12.2018 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 der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

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.

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.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand zum 31.12.18
	Stand zum 01.01.18	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände	639.095,20	6.594,09	37.643,41	19.688,13	0,00	627.734,01
Sachanlagen	313.358.164,15	18.328.223,88	1.712.019,18	10.753.212,77	0,00	340.727.581,62
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	269.624.025,25	1.028.833,48	1.448.422,43	393.545,09 *	0,00	269.597.981,39
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsu. anderen Bauten	30.309.310,86	144.404,91	32.804,83	9.945.229,69 *	0,00	40.366.140,63
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.413.671,61	3.240.627,57	0,00	-4.467.019,65	0,00	187.279,53
Technische Anlagen und Maschinen	85.161,72	0,00	0,00	0,00	0,00	85.161,72
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.052.054,29	118.896,56	148.298,16	454.382,46 *	0,00	3.477.035,15
Anlagen im Bau	8.161.324,80	13.291.059,11	0,00	4.982.774,28	0,00	26.435.158,19
Bauvorbereitungskosten	675.170,48	466.611,90	82.493,76	-518.253,96	0,00	541.034,66
Geleistete Anzahlungen	37.445,14	37.790,35	0,00	-37.445,14	0,00	37.790,35
Finanzanlagen	120.257,82	61,32	6.851,94	0,00	0,00	113.467,20
Beteiligungen	45.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
Sonstige Ausleihungen	74.932,27	0,00	6.851,94	0,00	0,00	68.080,33
Andere Finanzanlagen	325,55	61,32	0,00	0,00	0,00	386,87
Gesamtergebnis	314.117.517,17	18.334.879,29	1.756.514,53	10.772.900,90	0,00	341.468.782,83

* davon Umbuchung aus dem Umlaufvermögen 10.772.900,90 Euro

(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert	
Kumulierter Stand zum 01.01.18	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Kumulierter Stand zum 31.12.18	31.12.2018	31.12.2017
411.733,62	84.257,23	37.643,41	0,00	458.347,44	169.386,57	227.361,58
159.521.824,96	7.865.669,90	657.905,26	0,00	166.729.589,60	173.997.992,02	153.836.339,19
147.863.429,90	5.785.549,58	403.490,63	0,00	153.245.488,85	116.352.492,54	121.760.595,35
9.593.899,18	1.674.322,11	23.661,21	0,00	11.244.560,08	29.121.580,55	20.715.411,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	187.279,53	1.413.671,61
41.808,23	8.290,37	0,00	0,00	50.098,60	35.063,12	43.353,49
2.022.687,65	315.014,08	148.259,66	0,00	2.189.442,07	1.287.593,08	1.029.366,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.435.158,19	8.161.324,80
0,00	82.493,76	82.493,76	0,00	0,00	541.034,66	675.170,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.790,35	37.445,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	113.467,20	120.257,82
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	68.080,33	74.932,27
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	386,87	325,55
159.933.558,58	7.949.927,13	695.548,67	0,00	167.187.937,04	174.280.845,79	154.183.958,59

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 %	25.000,00 €	-2.494,94 € *	31.12.2018

* Ergebnis vor Verlustübernahme

Umlaufvermögen

Der Posten **Unfertige Leistungen** enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 7.599.225,21 Euro (Vorjahr 6.803.883,84 Euro).

Eigenkapital

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

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	2.325.931,00	0,00	305.500,00	2.631.431,00
Andere Gewinnrücklagen	35.692.718,97	4.490.000,00	0,00	40.182.718,97
Gewinnrücklagen	38.018.649,97	4.490.000,00	305.500,00	42.814.149,97

Alle Angaben in Euro.

Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	
		Restlaufzeit			Art der Sicherung PF	GPR
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.029.668,72 (115.678.140,51)	7.316.300,16 (9.274.293,31)	24.700.878,91 (21.356.946,01)	111.012.489,65 (85.046.901,19)	0,00 (0,00)	143.029.668,72 (115.082.562,54)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.780.096,28 (10.689.733,30)	1.472.615,56 (4.134.363,70)	5.049.567,88 (2.591.244,08)	3.257.912,84 (3.964.125,52)	0,00 (0,00)	5.980.096,28 (7.089.733,30)
Erhaltene Anzahlungen	7.497.857,50 (17.033.019,76)	7.497.857,50 (17.033.019,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.246,90 (184.083,95)	141.246,90 (184.083,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.303,05 (37.826,71)	4.303,05 (37.826,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.021.940,92 (4.556.700,61)	2.914.546,10 (4.397.659,68)	107.394,82 (159.040,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	3.140,96 (3.433,19)	3.140,96 (3.433,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	347.069,26 (143.509,46)	347.069,26 (143.509,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	163.825.323,59 (148.326.447,49)	19.697.079,49 (35.208.189,76)	29.857.841,61 (24.107.231,02)	114.270.402,49 (89.011.026,71)	0,00 (0,00)	149.009.765,00 (122.172.295,84)

GPR = Grundpfandrecht, PF = Verpfändung, () = Zahlen Vorjahr. Alle Angaben in Euro.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind nachfolgende wesentliche, außergewöhnliche bzw. periodenfremde Erträge enthalten:

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen 153.197,82 Euro
- Erträge aus früheren Jahren 52.012,25 Euro
- Erträge aus Verkauf von Bestandswohnungen 274.455,10 Euro

E. Sonstige Angaben

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Berichtsjahres sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen bzw. die von besonderer Bedeutung sind.

Sigmaringen, den 28. Juni 2019

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

gez. Roy Lilienthal
Geschäftsführer



Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis

I. 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].

II. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

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 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 Unter-

nehmenstätigkeit 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, 26. Juli 2019

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

gez. Bauer
Wirtschaftsprüfer

Immobilienunternehmen des VdK

GSW

wohnen • bauen • leben

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

Leopoldplatz 1
72488 Sigmaringen
Telefon 07571 724-0
Telefax 07571 724-164
info@gsw-sigmaringen.de
www.gsw-sigmaringen.de

Der vollständige Jahresabschluss inklusive Lagebericht ist einzusehen
im Elektronischen Bundesanzeiger unter: **www.ebundesanzeiger.de**.

Konzept und Realisation: www.stolpundfriends.de