



# Geschäftsbericht 2015

Immobilienunternehmen des VdK

**GSW**  
wohnen • bauen • leben

## Aktuelle Baumaßnahmen



Seniorenwohnen am Park  
Waiblingen



Haus am Adlerplatz  
Sigmaringen-Laiz



Porta Suevica  
Rottenburg  
am Neckar



Seniorenzentrum  
Letzenberg  
Mühlhausen im Kraichgau



Sanddorn-Park  
Augsburg



Wohnen im  
Wennfelder Garten  
Tübingen



Emmy-Rebstein-Weg  
Ravensburg



Wohnen mit Schlossblick  
Sigmaringen



Standorte der GSW



Bauorte der GSW

# Inhaltsübersicht

<b>Organe der Gesellschaft</b>	05
<b>Das Unternehmen</b>	07
<b>Bericht des Geschäftsführers</b>	08
1. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	08
1.1 Vermögenslage	08
1.2 Finanzlage	10
1.3 Ertragslage	12
2. Geschäftsverlauf	14
2.1 Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung	14
2.2 Geschäftsfeld Bauträgertätigkeit	19
2.3 Geschäftsfeld Eigentumsverwaltung	26
2.4 Organisationsentwicklung	27
2.5 Personal- und Sozialbericht	28
3. Nachtragsbericht	28
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	29
5. Finanzinstrumente	33
6. Ausblick 2016	34
7. Dank	34
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	36
<b>Jahresabschluss 2015</b>	39
<b>Auszug aus dem Anhang zum Jahresabschluss 2015</b>	43
<b>Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis</b>	48

*„Die Fehler, die wir gemacht haben, sind die Erfahrungen, die wir machen mussten, um die Fehler zu verhindern, die wir noch machen könnten.“*

– Stephan Sarek –

# Organe der Gesellschaft

## Aufsichtsrat

Curt Becker  
Minister a. D., Naumburg/Saale  
Vorsitzender  
Vorsitzender des Bauausschusses

Baldur Morr  
Oberverwaltungsrat i. R., Dettenhausen  
Stellvertreter des Vorsitzenden  
Mitglied des Bauausschusses

Hans-Peter Gianmoena  
Regierungsdirektor a. D.  
Stv. VdK-Bezirksverbandsvorsitzender, Ravensburg  
Schriftführer

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

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

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

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

## Geschäftsführer

Roy Lilienthal  
Wilhelmsdorf

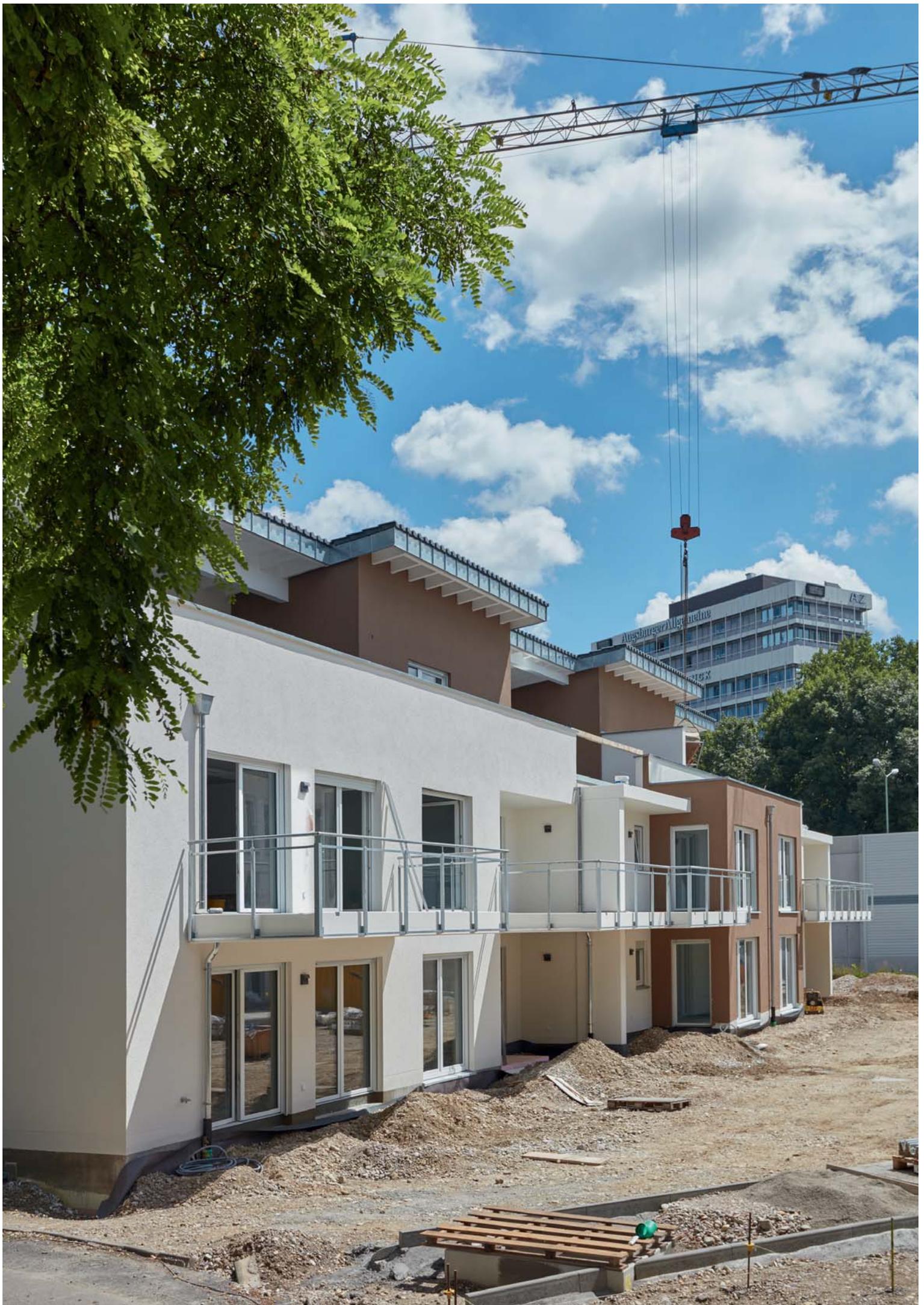
## Sitz und Anschrift

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

## 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 Deutschen Volksheimstättenwerk e. V., Bonn
- ✓ bei der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) e. V., Köln
- ✓ bei der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten



# „Wohnungsbau im Dienst 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: Die 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. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 1.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage unseres Unternehmens ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Die Bilanzsumme erhöhte sich im Berichtsjahr um 8,8 Mio. Euro und beträgt nun 201,1 Mio. Euro. Von der Bilanzsumme entfallen 149,8 Mio. Euro (74,5 Prozent) auf das Anlagevermögen und 51,3 Mio. Euro (25,5 Prozent) auf das Umlaufvermögen. Im Bereich des Anlagevermögens stehen planmäßige Abschreibungen (6,5 Mio. Euro) den Herstellungskosten unserer Bauvorhaben in Mühlhausen/Kraichgau, Tübingen und Waiblingen (8,6 Mio. Euro) und den Zugängen in der

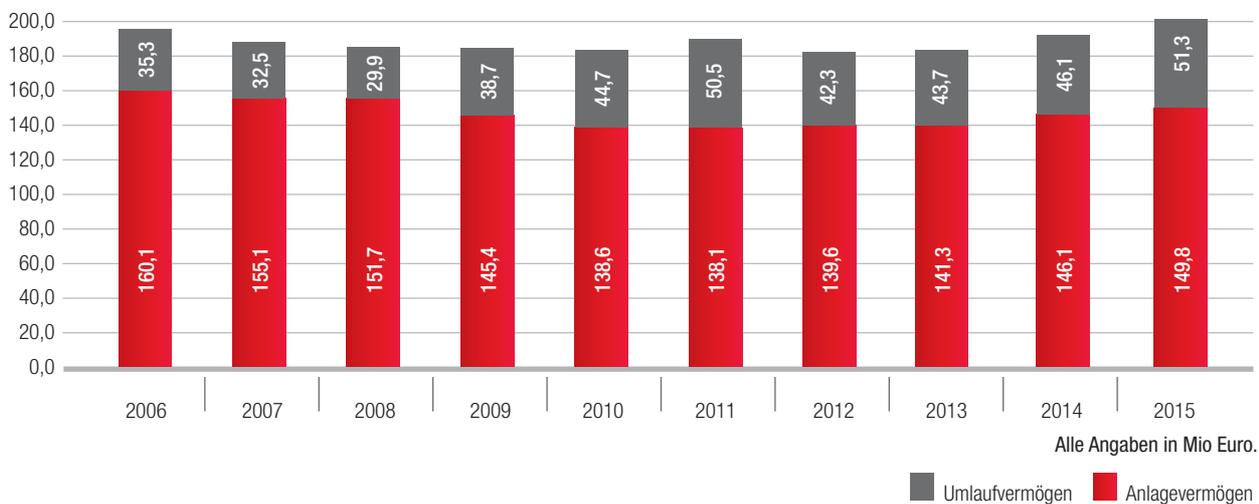
Betriebs- und Geschäftsausstattung (0,5 Mio. Euro) gegenüber. Die Zunahme der Bilanzsumme resultiert zum einen aus der Erhöhung im Anlagevermögen um 3,7 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr und dem Anstieg der Bautätigkeit für das Umlaufvermögen (3,0 Mio. Euro). Bilanzerhöhend wirkte sich auch die Zunahme der liquiden Mittel um 1,8 Mio. Euro aus. Die erhaltenen Anzahlungen von Käufern nach MaBV (8,6 Mio. Euro) zeigen, dass wir auch weiterhin aktiv im Bauträgergeschäft tätig sind. Zum Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital einschließlich der eigenkapitalähnlichen Pensionsrückstellungen 40,4 Mio. Euro und somit 20,1 Prozent der Bilanzsumme.

#### Entwicklung der Vermögenslage in den letzten fünf Jahren

Vermögenslage	2015	2014	2013	2012	2011
Anlagevermögen	149.819.000	146.104.000	141.309.000	139.600.700	138.142.100
Umlaufvermögen	51.225.100	46.095.700	43.711.200	42.345.800	50.478.600
Rechnungsabgrenzungsposten	14.700	15.600	17.900	53.400	32.500
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>201.058.800</b>	<b>192.215.300</b>	<b>185.038.100</b>	<b>181.999.900</b>	<b>188.653.200</b>

Alle Angaben in Euro.

## Vermögensstruktur 2006 – 2015



Den langfristigen Vermögensposten steht entsprechend langfristiges Fremdkapital gegenüber. Der Anlagendeckungsgrad (ADG) gibt Auskunft, ob das Anlagevermögen durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt ist. Er betrug im Berichtsjahr 109,2 Prozent (Vorjahr: 110,1 Prozent) und erfüllt somit die „Goldene Bilanzregel“.

## 1.2 Finanzlage

Die Finanzlage unseres Unternehmens 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 Verkäufe finanziert. Für alle anderen Vorhaben und Aufgaben stehen uns Eigenmittel und sonstige Kapitalreserven in ausreichendem Maße zur Verfügung.

### Entwicklung der Finanzlage in den letzten fünf Jahren

Finanzlage		2015	2014	2013	2012	2011
Jahresergebnis	(Euro)	1.476.000	956.000	955.700	1.039.700	720.600
Eigenkapital	(Euro)	39.502.100	38.026.100	37.070.100	36.114.400	32.878.100
Umsatzerlöse	(Euro)	37.961.400	37.476.300	33.262.900	46.402.100	39.258.700
Bilanzsumme	(Euro)	201.058.800	192.215.300	185.038.100	181.999.900	188.653.200
Entwicklung der Mieterlöse	(Euro)	19.856.700	18.901.600	18.346.800	17.460.200	17.146.800
Eigenkapitalquote	(Prozent)	19,6	19,8	20,0	19,8	17,4
Eigenkapitalrentabilität	(Prozent)	3,7	2,5	2,6	2,9	2,2
Gesamtkapitalrentabilität	(Prozent)	2,5	2,5	2,8	3,0	3,0
Cashflow (DVFA/SG)	(Euro)	8.203.700	7.921.200	7.919.900	7.291.700	7.984.800
Zinsquote	(Prozent)	15,3	17,0	17,9	19,9	22,2

**Die Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel in 2015:**

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2015</b>
Jahresüberschuss	1.476.000
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.517.500
Zunahme langfristiger Rückstellungen	39.400
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	89.200
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	100
Kursanpassung Fremdwährungsdarlehen	512.300
Zahlungswirksame Zinserträge	-554.900
Anpassung Drohverlustrückstellung	124.100
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-878.100
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.340.100
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-3.281.800
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-569.400
Zunahme kurzfristiger Passiva	7.346.100
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	2.705.700
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>12.186.100</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-156.400
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.018.400
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.814.800
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	96.500
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-92.000
Erhaltene Zinsen	939.800
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.008.500</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	20.923.200
Planmäßige Tilgungen	-5.551.900
Außerplanmäßige Tilgungen	-15.147.500
Gezahlte Zinsen	-3.645.500
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.421.700</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.755.900</b>
Finanzmittelfonds zum 01.01.2015	5.837.600
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.2015</b>	<b>7.593.500</b>

Hinweis zur Übersicht: Aufgrund der Änderungen in Folge der erstmaligen Darstellung der Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRS21 wurde auf eine Gegenüberstellung der Zahlen 2014/2015 verzichtet. Veränderungen ergeben sich insbesondere durch die Zuordnung der planmäßigen Tilgungen und Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel zum Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit statt zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

### 1.3 Ertragslage

Im Berichtsjahr 2015 erzielten wir ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 2,1 Mio. Euro. Der positive Jahresüberschuss erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr und beträgt 1.476.000 Euro.

Das erzielte Jahresergebnis ist als zufriedenstellend zu bezeichnen.

#### Entwicklung der Ertragslage in den letzten fünf Jahren

Betriebsbereiche	2015	2014	2013	2012	2011
Bauträgetätigkeit	1.119.100	957.600	686.500	1.599.000	1.314.700
Wohnungsbewirtschaftung	6.547.300	4.726.400	4.010.700	3.744.600	3.830.600
Eigentumsverwaltung	330.600	320.800	294.400	273.000	264.400
Kapitalbewirtschaftung	-334.900	-290.000	-384.800	-426.100	-523.200
Verkauf von Bestandswohnungen	1.336.100	373.400	14.200	500.500	1.033.200
<b>Summe</b>	<b>8.998.200</b>	<b>6.088.200</b>	<b>4.621.000</b>	<b>5.691.000</b>	<b>5.919.700</b>
Sach- und Personal-Aufwendungen	4.983.900	4.858.100	4.287.700	4.221.200	4.108.900
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.014.300</b>	<b>1.230.100</b>	<b>333.300</b>	<b>1.469.800</b>	<b>1.810.800</b>
Periodenfremde und sonstige Rechnung	-2.538.300	-274.100	622.400	-430.100	-1.090.200
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.476.000</b>	<b>956.000</b>	<b>955.700</b>	<b>1.039.700</b>	<b>720.600</b>

Alle Angaben in Euro.

Hinweis zur Übersicht: In 2011 wurden die Betriebsbereiche angepasst: Der Bereich „Bau- und Modernisierungstätigkeit“ wurde umgewandelt in „Bauträgetätigkeit“. Die Modernisierungstätigkeit ist in der „Wohnungsbewirtschaftung“ aufgegangen. Der Bereich „Betreuungstätigkeit“ wurde umbenannt in „Eigentumsverwaltung“.

Die Ertragslage unseres Unternehmens stellt sich im Berichtsjahr positiv dar.

Die Umsatzerlöse haben sich im Berichtsjahr von 38,0 Mio. Euro gegenüber 37,5 Mio. Euro im Vorjahr 2014 leicht um 1,3 Prozent erhöht. Dies ist auf die gestiegenen Umsatzerlöse aus dem Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung zurückzuführen.

Die gegenüber dem Vorjahr mit 11,2 Mio. Euro annähernd konstant gebliebenen Umsatzerlöse aus der Bauträgetätigkeit resultieren aus den im Berichtsjahr nach Plan übergebenen Verkaufseinheiten. Hinzu kommen noch

Umsatzerlöse in Höhe von 651.000 Euro aus dem Verkauf einiger unbebauter Grundstücke aus dem Umlaufvermögen. Die nicht unerhebliche Höhe ist ein Beleg für unser Engagement im Bauträgergeschäft bei gleichzeitig weiter anhaltender Nachfrage nach Wohneigentum.

Die Umsatzerlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 556.300 Euro auf 26,3 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg ist bedingt durch planmäßige Mieterhöhungen im Bestand sowie gestiegene Mieteinnahmen aus der Vermietung zusätzlicher Gewerbeflächen in unserer Anlage „Seniorenwohnen am Park“ in Waiblingen.

Die bestandsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. Es gilt anzumerken, dass die Hausbewirtschaftung durch die daraus resultierenden Aufwendungen in Höhe von 3,3 Mio. Euro in nicht unerheblichem Umfang belastet ist.

Die im Berichtsjahr um 13.000 Euro auf 389.000 Euro gestiegenen Umsatzerlöse aus unserer Verwaltungstätigkeit sind der Anpassung von Verwaltervergütungen geschuldet.

Der Sach- und Personalaufwand ist im Berichtsjahr 2015 moderat um 125.800 Euro auf 5,0 Mio. Euro angestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen bei den Sächlichen Kosten aus dem Anstieg der EDV-Kosten durch gestiegene Consultingleistungen aufgrund unseres ERP-Systemwechsels zum 31.12.2015 und die Verlagerung unserer EDV in ein Rechenzentrum im 1. Quartal 2016. Weitere Faktoren sind ein Anstieg der Raumkosten aufgrund der Erhöhung einer Rückstellung für die Betriebskosten unserer Verwaltungsräumlichkeiten in Sigmaringen, im Berichtsjahr noch angefallene Kosten für den Umzug unseres Dokumentenarchivs in 2014 sowie gestiegenen Abschreibungen durch Baukosten und in der Folge der Hinzunahme neuer Büroräumlichkeiten in unserem Verwaltungsgebäude in Sigmaringen. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Vollbeschäftigten sowie der Teilzeitbeschäftigten in der

Verwaltung im Jahresmittel 2015 mit 67 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern konstant geblieben. Die Verwaltungskosten entwickelten sich entsprechend unseren Planungen.

Die Abschreibungen auf das bewegliche Anlagevermögen, die immateriellen Wirtschaftsgüter und das Grundvermögen beliefen sich im Berichtsjahr auf 6,5 Mio. Euro. Die gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Abschreibungen sind im Wesentlichen den neuen Gewerbeflächen in unserem Projekt „Seniorenwohnen am Park“ in Waiblingen geschuldet. Abschreibungsmindernd wirkten sich hingegen die Bestandsverkäufe mit Abgang in 2015 aus.

Im Berichtsjahr reduzierte sich die Zinsbelastung um 193.300 Euro. Der Zinsrückgang resultiert im Wesentlichen aus rückläufigen Dauerfinanzierungsmitteln.

Zum 31.12.2015 fielen aus Kursangleichungen bei Fremdwährungskrediten Aufwendungen in Höhe von 512.000 Euro an. Der Rücktausch unserer kurzfristigen Darlehen in Schweizer Franken nach Aufhebung des Mindestkurses des Schweizer Franken durch die Schweizer Nationalbank hat das Jahresergebnis 2015 mit 1,8 Mio. Euro erheblich belastet (vgl. 4.2 Chancen- und Risikobericht/Finanzgeschäfte). Darüber hinaus haben wir im Berichtsjahr einen Zinssatz-Swap in Schweizer Franken beendet. Für diesen Swap war bereits eine Drohverlustrückstellung in Höhe von 1,3 Mio. Euro gebildet, so dass die mit dem Schließen des Swaps noch anfallenden Kosten das Jahresergebnis 2015 mit rund 1,2 Mio. Euro zusätzlich belastet haben (vgl. 4.2 Chancen- und Risikobericht/Finanzgeschäfte). Des Weiteren besteht zum Bilanzstichtag noch eine Rückstellung für Währungsrisiken eines noch verbleibenden Swaps in Schweizer Franken in Höhe von 400.200 Euro.

Wir gehen auch in Zukunft von einer kontinuierlichen und gesicherten Unternehmenspolitik aus, in der die Schwerpunkte unserer Tätigkeit weiterhin in der Erhaltung des umfangreichen Mietwohnungsbestandes und im Bauträgergeschäft zu sehen sind.

## 2. Geschäftsverlauf

### 2.1 Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31.12.2015 setzte sich unser Wohnungsbestand aus 4.127 Mietwohnungen und Pflegeplätzen in 365 Gebäuden, 35 Gewerbeeinheiten und Sonderbauten, 18 Gewerbehwohnungen, 1.549 Garagen und Tiefgaragenstellplätzen sowie 1.888 oberirdischen Stellplätzen zusammen.

Im Berichtsjahr hat sich die Anzahl der Sozialmietwohnungen an unserem Gesamtbestand mit 1.366 Wohnungen (33,1 Prozent) nur minimal verändert. Hinzu kommen noch 174 Bundesdarlehenswohnungen in Sigmaringen, deren Zweckbindung sich auf Bedienstete des Bundes erstreckt.

Der Ausstattungsgrad unserer Bestandswohnungen wird kontinuierlich verbessert: 837 unserer 4.127 Wohnungen können mit dem Aufzug erreicht werden, 4.101 verfügen über einen Kabel- oder Satellitenanschluss und 2.567 befinden sich in Häusern mit einer Wärmedämmung.

Wohnungsausstattung	2015		2014	
	WE	%	WE	%
<b>Sanitäranlagen</b>				
Bad oder Dusche	4.127	100,0	4.112	100,0
<b>Heizung</b>				
Sammelheizung	4.046	98,0	3.997	97,2
Ofenheizung, Zentrale Öl-Versorgung, Elektroheizung	81	2,0	115	2,8
<b>Sonstige Ausstattung</b>				
Aufzug	836	20,3	761	18,5
Wärmedämmung	2.567	62,2	2.499	60,8
Kabel/SAT	4.101	99,4	4.077	99,1

Besonders erfreulich: In unserem Bestand befinden sich 159 behindertengerechte und -freundliche Wohnungen. Durch die Investition von 3.329.700 Euro in den Erhalt unseres Bestandes wird der Wohnwert unserer Wohnungen und Häuser langfristig gesichert.

Die Mieteinnahmen ohne Nebenkosten (nettokalt) erhöhten sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 4,5 Prozent bzw. 884.200 Euro auf 20.523.700 Euro. Die Mietsteigerung ist Mietpreisanpassungen im Wohnungsbestand und gestiegenen Mieteinnahmen aus der Vermietung zusätzlicher Gewerbeflächen in Waiblingen geschuldet. Das in Nutzungsarten gegliederte Mietaufkommen (netto) von 20.523.700 Euro setzt sich zusammen aus Mieteinnahmen (alles netto) für Wohnungen (17.611.200 Euro), Mansarden (7.500 Euro), Studentenwohnplätze (115.400 Euro), Gewerbeeinheiten (1.894.400 Euro), Garagen (697.400 Euro), Stellplätze (173.600 Euro) sowie sonstigen Mieteinnahmen (24.200 Euro).

Die Unternehmensmiete zum 31.12.2015 betrug 363,21 Euro beziehungsweise 5,62 Euro/m<sup>2</sup>.

Zum 31.12.2015 waren 111 Bestandswohnungen oder 2,69 Prozent unseres Wohnungsbestands nicht vermietet: Nachfragebedingt standen zum Ende des Berichtsjahres 83 Wohnungen leer, wovon 35 Wohnungen aufgrund ihres baulichen Zustands nicht oder nur sehr schwer zu vermieten sind. Hinzu kommen 11 Wohnungen, die zum Abbruch vorgesehen sind. In gleichem Maße wie Wohnungen nach Abschluss einer Modernisierungsmaßnahme neu vermietet wurden, haben wir drei ursprünglich für die Modernisierung vorgesehene Häuser im Streubesitz veräußert, weshalb unser modernisierungsbedingter Leerstand mit 17 Wohnungen erheblich gesunken ist.

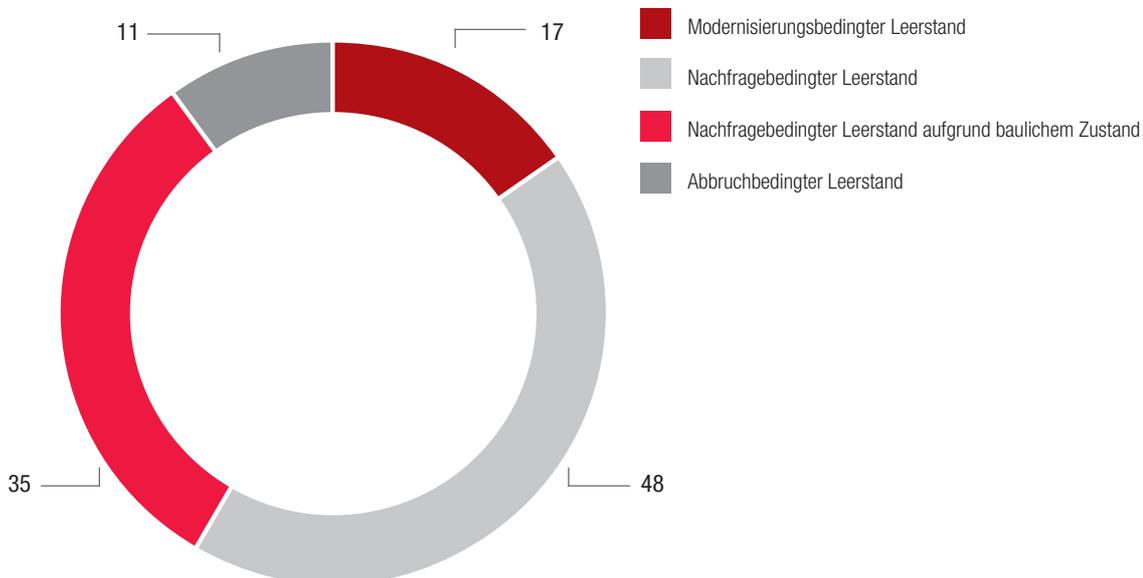
Aufgrund unserer Vermietungsanstrengungen konnten im Berichtsjahr 470 Mietverträge neu abgeschlossen werden – die Fluktuationsquote befindet sich mit 10,6 Prozent in etwa im Mittel der vergangenen zehn Jahre (Wohnungswechsel von Studenten, Schülern und Auszubildenden, die häufiger ihre Wohnung wechseln, blieben dabei unberücksichtigt).

Mit 67 ausgesprochenen Kündigungen wegen Zahlungsverzugs hat sich deren Anzahl im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr nur minimal erhöht. Die Zahl der Räumungsklagen liegt mit 18 nahezu unverändert auf niedrigem Niveau. Ebenfalls erfreulich: Im Berichtsjahr mussten lediglich vier Zwangsräumungen durchgeführt werden. Die Zahl der von uns beantragten Mahnbescheide ist mit 46 gegenüber dem Vorjahr wieder angestiegen, genauso wie die 30 wegen Zahlungsverzug von uns beantragten Vollstreckungsbescheide.

**Mietaufkommen nach Nutzungsarten**

Nutzungsart	Mieteinnahmen (netto)		Veränderungen zum Vorjahr %
	2015 Euro	2014 Euro	
Wohnungen	17.611.200	17.309.000	1,7
Mansarden	7.500	7.400	1,4
Studenten- wohnplätze	115.400	114.400	0,9
Gewerbereinheiten	1.894.400	1.339.300	41,4
Garagen	697.400	695.800	0,2
Stellplätze	173.600	165.500	4,9
Sonstiges	24.200	8.100	198,8
<b>Gesamt</b>	<b>20.523.700</b>	<b>19.639.500</b>	<b>4,5</b>

**Wohnungsleerstand nach Ursachen 2015**



### 2.1.1 Bauprojekte für das Anlagevermögen

Mit dem Bau der Anlage „Seniorenwohnen am Park“ mit einem Pflegeheim mit 70 Pflegeeinzelzimmern und einer Tageseinrichtung, einem Kindergarten und einer Gewerbeeinheit (Physiotherapie) sowie – im Rahmen einer Bauträgermaßnahme – 19 betreuten Wohnungen in Waiblingen-Süd im Neubaugebiet Rötelpark haben wir unsere Geschäftstätigkeit auf den Großraum Stuttgart ausgedehnt. Das Pflegeheim und die Tageseinrichtung, der Kindergarten und die Gewerbeeinheit verbleiben im Anlagevermögen und sind vermietet. Bereits zum Jahresende 2014 wurde der Kindergarten fertiggestellt und übergeben, das Pflegeheim im 1. Quartal 2015 und die Gewerbeeinheit im 2. Quartal.

Für den 2. Bauabschnitt der Seniorenwohnanlage in Mühlhausen/Kraichgau wurde mit dem „Seniorenzentrum Letzenberg“ ein Nutzungskonzept entwickelt, welches eine Tagespflege für 15 Personen und Büroräume für eine Sozialstation im Erdgeschoss sowie eine Pflegewohngruppe für zwölf weitere Personen im Obergeschoss vorsieht. Das Projekt einer Pflegewohngemeinschaft stellt eine Alternative zu den bekannten Betreuungs- und Pflegeformen dar, für deren Betreuung eigens der Verein WOGÉ Mühlhausen gegründet wurde. Darüber hinaus hat die Gemeinde das Bauprojekt mit 200.000 Euro bezuschusst. Das Seniorenzentrum wurde im Dezember 2015 baulich fertiggestellt und im Januar 2016 an den Mieter übergeben.

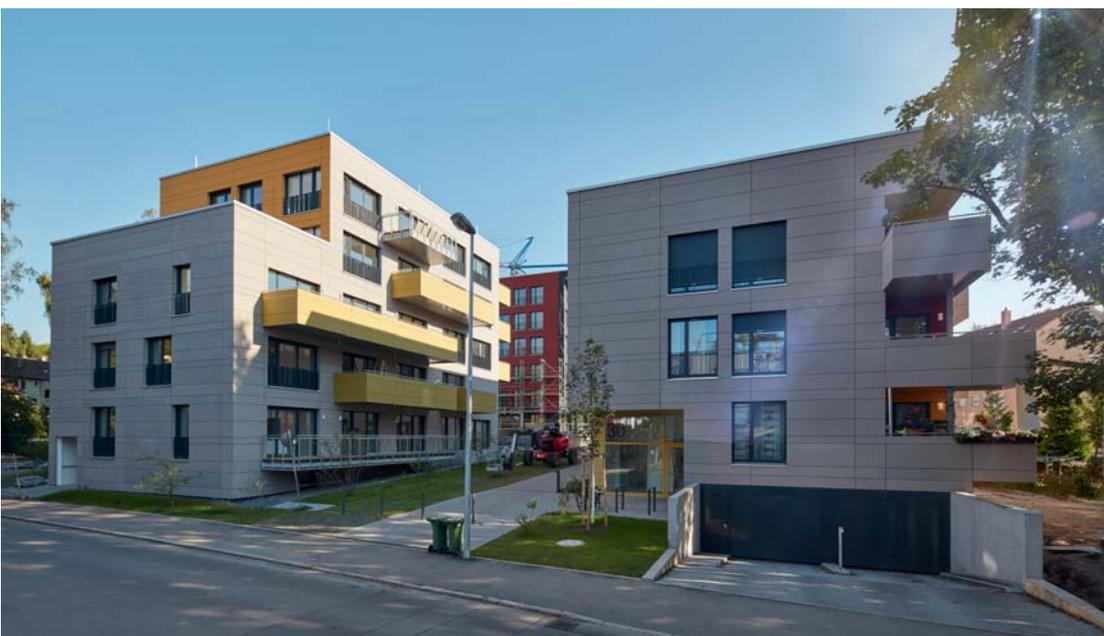


„Seniorenzentrum Letzenberg“ in Mühlhausen/Kraichgau

Im Süden Tübingens im Wennfelder Garten erstellen wir zusammen mit einem Tübinger Wohnungsunternehmen ein neues Wohnquartier mit circa 350 Wohnungen. Auf unseren Grundstücken werden in mehreren Bauabschnitten 106 sanierungsbedürftige Bestandswohnungen abgebrochen und im Gegenzug von uns etwa 200 energieeffiziente und überwiegend barrierefreie Wohnungen neu gebaut. Im August 2014 haben wir damit begonnen, den ersten Teil der gemeinsamen Tiefgarage unter dem 1. Bauabschnitt zu bauen. Die Bauarbeiten sind zügig vorangegangen, so dass wir im Mai 2015 damit begonnen haben, die drei Gebäude des 1. Bauabschnitts in Holzbauweise mit 55 Wohneinheiten aufzustellen. Die Gebäude entsprechen dem KfW-55-Effizienzhaus-Standard und sind zum großen Teil barrierearm und teilweise rollstuhlgerecht gestaltet.

Die Rohbauarbeiten waren in wenigen Wochen erledigt, da die Gebäude aus vorgefertigten Elementen errichtet wurden. Auf der Zielgeraden in 2016 verzögerte sich die Fertigstellung jedoch, wobei im Mai 2016 die ersten Mieter in ihre Wohnungen einziehen konnten.

Auf dem 2. Bauabschnitt werden wir 61 meist kleinere Wohnungen verteilt auf zwei Häuser erstellen. Die Gebäude werden nicht wie die ersten drei Gebäude des 1. Bauabschnitts in Holzbauweise erstellt, jedoch alle Wohnungen sozial gefördert sein. Neben den Wohnungen für unseren Bestand werden wir noch 45 Eigentumswohnungen verteilt auf zwei weitere Häuser im Rahmen einer Bauträgermaßnahme erstellen.



1. Bauabschnitt im Wennfelder Garten in innovativer Holzbauweise

### 2.1.2 Modernisierungstätigkeit

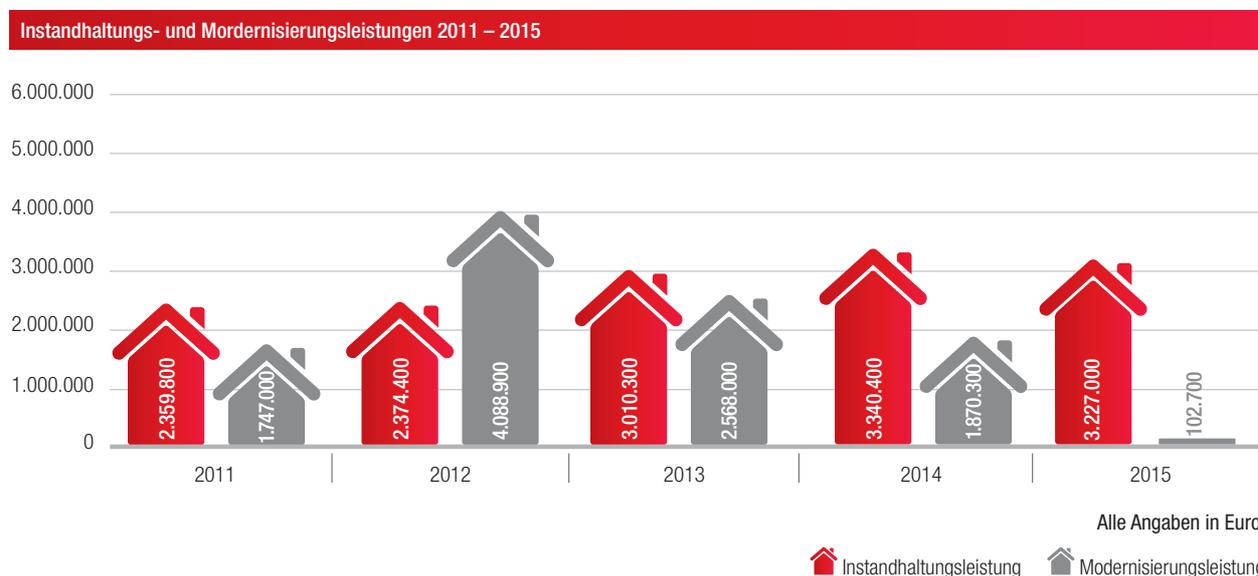
Im Berichtsjahr investierten wir inklusive der Kosten für unseren Regiebetrieb 3.329.700 Euro in die Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestands. Die ausgeführten Maßnahmen enthalten neben den laufenden Instandhaltungsarbeiten in Höhe von 3.227.000 Euro die Kosten für die Wohnraum- und CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsmaßnahmen, welche sich auf 102.700 Euro beliefen.

Im Berichtsjahr führten wir eine Vielzahl an geplanten Einzelmaßnahmen im Bestand durch. Hierzu gehörte in Sigmaringen die Modernisierung der Bäder in sechs Wohnungen. In Tübingen haben wir die Fassaden diverser Gebäude saniert und in Villingen-Schwenningen, Tuttlingen und Sigmaringen insgesamt 34 Balkone. In Mössingen wurde die Aufzuganlage in einem unserer Gebäude modernisiert. Darüber hinaus haben wir die Heizzentralen in 16 unserer Gebäude in Calw, Dornstetten, Haslach, Horb,

Rastatt, Ravensburg, Schrammberg, Sigmaringen, Tübingen und Weingarten erneuert, wobei zum Teil von Öl- auf Gasheizungen umgestellt wurde. Die erstmalige Überprüfung der Gasinstallation in allen Bestandsgebäuden durch eine Spezialfirma konnte im Berichtsjahr abgeschlossen werden.

Mit der bereits für 2015 vorgesehenen energetischen Modernisierung eines unserer Häuser in Rastatt mit zwölf Wohnungen wurde im Frühjahr 2016 begonnen. Weitere Modernisierungsmaßnahmen befinden sich in der Vorbereitung.

In 2016 wollen wir verstärkt Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand durchführen, um den instandhaltungsbedingten Leerstand weiter zu senken. Der Wirtschaftsplan 2016 sieht hierfür ein Budget von 5,5 Mio. Euro vor.



## 2.2 Geschäftsfeld Bauträgertätigkeit

### 2.2.1 Verkäufe aus dem Umlaufvermögen

Zum Jahreswechsel 2013/2014 haben wir die „Seniorenresidenz Achalmblick“ in Eningen unter Achalm mit drei Gebäuden und insgesamt 17 betreuten Wohnungen und zehn Service-Appartements sowie zwei Arztpraxen fertiggestellt. Im 2. Quartal 2015 wurden die letzten zwei noch verfügbaren Wohneinheiten veräußert, so dass alle Einheiten im Berichtsjahr 2015 verkauft sind.

In unserer Anlage „Seniorenwohnen am Park“ in Waiblingen erstellen wir im Rahmen einer Bauträgermaßnahme auch 19 betreute Wohnungen. Die Wohnungen konnten von uns nach Plan Ende 2014 fertiggestellt werden. Die letzte noch verfügbare Wohnung wurde im 2. Quartal 2015 veräußert, so dass alle derzeit zum Verkauf stehenden Einheiten im Berichtsjahr 2015 verkauft sind.

Eine der Wohnungen wurde im Rahmen eines Pilotprojekts von uns als Musterwohnung ausgebaut, in der die Möglichkeiten von alltagsunterstützenden Assistenzsystemen umfassend aufgezeigt und getestet werden, und die zunächst noch nicht verkauft werden soll. Mit diesem Projekt beginnen wir schon jetzt, das notwendige Know-how für den zukünftigen Einsatz auch in unserem Mietwohnungsbestand zu erwerben. Wir wollen zusätzlich dafür Sorge tragen, dass Menschen noch länger sicher versorgt in der eigenen Wohnung verbleiben können. Um die Wohnung einer breiten Öffentlichkeit regelmäßig und frei zugänglich zu machen, werden wir sogenannte ehrenamtliche „AAL-Lotsen“ ausbilden, die in der Lage sind, die Musterwohnung zu präsentieren, ihre Konzepte zu erläutern und allgemeine Fragen zu beantworten.



Unserer Anlage „Seniorenwohnen am Park“ in Waiblingen



Nach Plan fertiggestellt: die Wohnanlage „Porta Suevica“ in Rottenburg a. N.

In Sigmaringen-Laiz haben wir in der Ortsmitte mit dem „Haus am Adlerplatz“ eine Seniorenwohnanlage erstellt, in welcher 14 betreute Eigentumswohnungen, eine Pflege-wohngemeinschaft und eine öffentliche Begegnungsstätte integriert sind. Die Pflegewohngruppe mit elf Plätzen und die Begegnungsstätte verbleiben im Bestand und sind vermietet. Die Bauarbeiten gingen zügig und nach Plan voran, so dass das Gebäude noch in 2014 von uns fertiggestellt werden konnte. Vier noch verfügbare Einheiten haben in 2015 Käufer gefunden, so dass alle Wohnungen im Berichtsjahr 2015 verkauft sind.

In Rottenburg am Neckar haben wir unweit des Neckars eine Wohnanlage „Porta Suevica“, bestehend aus drei Gebäuden mit 44 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten auf einer gemeinsamen Tiefgarage, erstellt. Die Bauarbeiten begannen in 2014 und verliefen im Berichtsjahr 2015 zügig und wie geplant, so dass die drei Gebäude noch in 2015 fertiggestellt werden konnten. Zur Bezugsfertigstellung im Dezember 2015 waren bereits 38 Wohnungen veräußert. Stand 31.05.2016 sind vier weitere Wohnungen verkauft und übergeben, so dass lediglich noch zwei Einheiten zum Verkauf stehen. Die zwei Gewerbeeinheiten verbleiben im Anlagevermögen und wurden zum 31.05.2016 langfristig vermietet.



Am Sanddornweg in Augsburg entstehen in vier Bauabschnitten 121 Eigentumswohnungen

### 2.2.2 Bauprojekte für das Anlage- und Umlaufvermögen

In Augsburg haben wir in 2013 eine knapp 21.200 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche im Stadtteil Hammerschmiede zwischen der Friedl-Urban-Straße und dem Sanddornweg erworben, welche wir abschnittsweise bebauen werden. Auf dem 3. bis 6. Bauabschnitt haben wir den Bau von 121 Eigentumswohnungen geplant. Der 1. und 2. Bauabschnitt ist für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Im September 2014 haben wir mit dem Bau der ersten 46 Eigentumswohnungen auf dem 3. Bauabschnitt begonnen. Die Bauarbeiten gingen im Berichtsjahr 2015 zügig und nach Plan voran. Bis zum Jahresende 2015 wurden von uns bereits 40 Wohnungen verkauft, die bei Bezugsfertigstellung im März 2016 an ihre Erwerber übergeben

wurden. In 2016 konnten wir bis zum 31.05.2016 die sechs noch verfügbaren Einheiten veräußern, so dass alle Wohnungen des 3. Bauabschnitts verkauft sind.

Aufgrund des zügigen Abverkaufs der Wohnungen des 3. Bauabschnitts haben wir im Herbst 2015 mit den Bauarbeiten auf dem 4. Abschnitt mit 29 Eigentumswohnungen begonnen. Auch hier gehen die Arbeiten zügig und nach Plan voran, so dass mit einer Bezugsfertigstellung ebenfalls noch in 2016 zu rechnen ist. Zum 31.05.2016 haben bereits 27 Wohnungen einen Erwerber gefunden.

Die zu erwartenden Erträge aus der Baumaßnahme in Augsburg (3. und 4. Bauabschnitt) werden wesentlich zum Jahresergebnis 2016 beitragen.

Da der Immobilienmarkt in Ravensburg sowohl im Miet- wie auch im Eigentumsbereich aufgrund der prosperierenden wirtschaftlichen Lage sowie des damit verbundenen Zuzugs von Menschen erhebliches Potenzial besitzt, haben wir auf zwei noch unbebauten Grundstücken im Wohngebiet Domäne Hochberg im Dezember 2015 mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses mit 18 Wohneinheiten begonnen. Um die Baukosten und damit die Mieten zu senken, wurde auf den Bau einer Tiefgarage verzichtet.

Stattdessen werden den Mietern Stellplätze auf einer benachbarten Parkpalette zur Verfügung gestellt. Wir rechnen mit der Fertigstellung des Gebäudes noch in 2016.

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



Neubau mit 18 Wohnungen in Ravensburg



Aufgrund der großen Nachfrage bauen wir in Sigmaringen 23 moderne Eigentumswohnungen

### 2.2.3 Projektierungen für das Anlage- und Umlaufvermögen

In Augsburg haben wir aufgrund des guten Abverkaufs auf unserem Grundstück am Sanddornweg noch im Februar 2016 mit den Bauarbeiten auf dem 6. Abschnitt mit 24 Eigentumswohnungen begonnen. Im Mai 2016 folgte der Baubeginn auf dem 5. Abschnitt mit weiteren 22 Eigentumswohnungen. Die insgesamt 46 Einheiten sollen in 2017 fertiggestellt und übergeben werden. Wenige Wochen nach Vertriebsstart sind zum 31.05.2016 bereits 14 Wohnungen des 6. Abschnitts veräußert.

Das Projekt Sanddorn-Park läuft nach Plan und wird im Geschäftsjahr 2017 für eine solide Grundlast im Bauträgerbereich sorgen.

Aufgrund der Nachfrage nach Wohneigentum in der Innenstadt von Sigmaringen haben wir bereits in 2013 begonnen, auf einem Grundstück in der Strohdorfer Straße einen Neubau mit Eigentumswohnungen zu planen. In 2014 ist es uns gelungen, ein Nachbargrundstück zu erwerben, was die Planung erheblich vereinfacht hat und das Projekt auch wirtschaftlich interessanter macht. Die Planung sieht nun 23 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von circa 1.800 m<sup>2</sup> vor. Im Februar 2016 haben wir mit den Abbrucharbeiten der bestehenden Gebäude begonnen. Nach Erhalt der Baugenehmigung wollen wir noch im 2. Quartal 2016 mit den Bauarbeiten beginnen. Im Mai 2016 erwarben wir ein weiteres Nachbargrundstück, welches dem neuen Baukörper zusätzlich Raum verschafft. Zum 31.05.2016 waren bereits 15 Wohnungen reserviert.

In Pfullendorf wollen wir am Rande der Altstadt am Stadtwaiher eine Seniorenwohnanlage mit 34 betreuten Wohnungen verteilt auf drei Gebäude erstellen. Eine Einheit im Erdgeschoss der Anlage wird von uns für die Seniorenarbeit vorgehalten werden und verbleibt im Anlagevermögen. Der Grunderwerb von der Stadt Pfullendorf ist für Juni 2016 vorgesehen. Nach Erhalt der Baugenehmigung könnte ein Baubeginn noch im Sommer 2016 möglich sein.

In 2014 haben wir in Berlin in ausgezeichneter Lage in der Linienstraße ein Grundstück mit 469 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erworben. Auf dem Grundstück steht ein Wohngebäude, welches uns der Verkäufer entmietet übergeben hat. Die Wohnungen sollen zunächst modernisiert werden. Im Rahmen der Maßnahme werden 16 Wohnungen und vier Boarding-Appartements geschaffen. Die Wohnungen können nach erfolgter Modernisierung sowohl vermietet wie auch in Wohneigentum umgewandelt werden. Das Baugesuch wurde von uns eingereicht und nach Erhalt der Baugenehmigung könnte noch im Sommer 2016 mit der Modernisierung begonnen werden. Für die Maßnahme ist eine Bauzeit von einem Jahr veranschlagt.

Unser Unternehmen ist bereits seit 2012 in der Projektentwicklung eines Demonstrationsbauvorhabens „Future Living Berlin“ (FLB) in Berlin-Adlershof für intelligente Gebäude engagiert, das den Einsatz innovativer Baustoffe, neuester Energietechnologien, einer zukunftsweisenden Gebäudeautomatisierungstechnik, einer anwenderfreundlichen Technologieplattform und moderner Mobilitätskonzepte umfasst. Das Projekt „Future Living Berlin“ setzt sich konzeptionell aus 1) „Future Living Dialog“, 2) „Future Living Homes“, 3) „Future Living Studios“ und 4) „Future Living Trade & Cafe“ zusammen, welche sich in ihrer Nutzung ergänzen sollen. „Future Living Dialog“ ist Ausstellungs- und Veranstaltungsort wie auch Technikplattform mit Gewerbeflächen. „Future Living Homes“ mit seinen geplanten 69 Smart Home Apartments ist gedacht für Menschen aller Generationen, die Interesse haben, mit assistiver Ausstattung zu leben und Dienstleistungen für mehr

Lebensqualität nutzen möchten. „Future Living Studios“ mit seinen geplanten 19 Apartments ist vorgesehen zum temporären Wohnen und Arbeiten (tageweise Vermietung). „Future Living Trade & Cafe“ bietet innovativen Unternehmen moderne Gewerbeflächen in einem zukunftsweisenden Umfeld. Wir sind sowohl Investor wie auch Bauherr für alle Bausteine von „Future Living Berlin“.

Der Kaufvertrag für das Gesamtgrundstück wurde von uns in 2014 abgeschlossen, wobei der Besitzübergang erst im Februar 2015 erfolgt ist. Die Baugenehmigung liegt vor. Ein Baubeginn Anfang 2017 ist möglich. Bereits in 2014 haben wir einen Spezialisten hinzugezogen, um ein tragfähiges Geschäftsmodell für „Future Living Dialog“ zu entwickeln, welches potentiellen Interessenten aus der Forschung und Sponsoren aus der Wirtschaft präsentiert werden kann. Im Berichtsjahr 2015 haben wir mit einer ganzen Reihe von Unternehmen aus den verschiedensten Branchen positive Gespräche über eine mögliche Partnerschaft geführt.

Darüber hinaus besitzen wir in Sigmaringen im Baugebiet Ziegelesch noch einige unbebaute Grundstücke. Das Baugebiet ist bereits 1995 erschlossen worden und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mittlerweile sind dort nur noch wenige Bauplätze verfügbar. Wir planen dort, 15 Einfamilienhäuser in Doppel- und Reihenausführung zu bauen. Mitte 2015 sind wir mit dem Projekt in den Vertrieb gegangen, um die Nachfrage zu testen. Aufgrund der Nähe zur Kaserne kann die Nachfrage jedoch nur als verhalten bezeichnet werden. Im Frühjahr 2016 prüfen wir nun, ob sich das Projekt auch mit örtlichen Handwerkern realisieren lässt, welche die Häuser sozusagen „auf Bestellung“ bauen müssten.

Weitere Projekte in Freudenstadt, Kehl und Tübingen sind in der Projektierung.



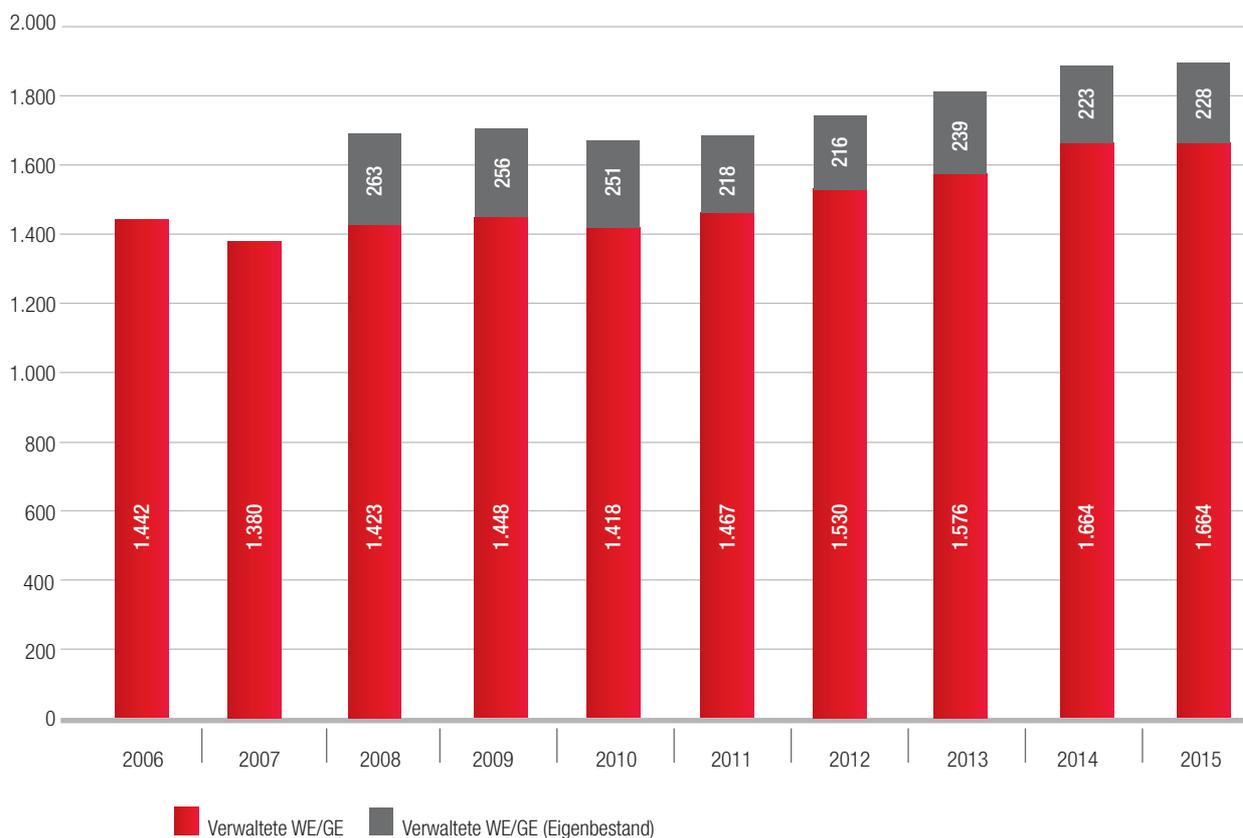
„Future Living Berlin“ wird von unserem Partner PANASONIC auf der IFA vorgestellt

### 2.3 Geschäftsfeld Eigentumsverwaltung

Im Berichtsjahr verwalteten wir 1.834 Wohn- und 58 Gewerbeeinheiten sowie 1.731 Garageneinheiten, wovon 214 Wohn- und 14 Gewerbeeinheiten sowie 349 Garageneinheiten unserem Eigenbestand zuzurechnen sind. Acht Wohneinheiten sowie 53 Garageneinheiten sind dem Umlaufvermögen zugehörig und nicht in der Verwaltung, da noch nicht veräußert. Demnach nahmen Eigentümer von 1.620 Wohn- und 44 Gewerbeeinheiten sowie 1.382 Garageneinheiten in 128 Eigentümergemeinschaften unsere Verwalterleistungen in Anspruch.

Alle Hausgeldabrechnungen wurden im Berichtsjahr von uns ordnungsgemäß erstellt und die Jahresversammlungen termingerecht abgehalten. Bis auf eine Gemeinschaft erteilten uns alle für das Abrechnungsjahr 2014 Entlastung. Die Verwalterbestellung lief im Berichtsjahr 2015 bei 25 Eigentümergemeinschaften aus, wobei eine Gemeinschaft den Verwaltervertrag nicht verlängert hat. Zwei weitere Eigentümergemeinschaften, deren Verwaltervertrag bereits zum 31.12.2014 ausgelaufen war, haben die Verwalterverträge ebenfalls nicht verlängert. Alle anderen Gemeinschaften haben uns erneut zum Verwalter bestellt.

Verwaltete Wohn- und Gewerbeeinheiten 2006 – 2015



## 2.4 Organisationsentwicklung

Im Berichtsjahr 2015 verfolgten wir die systematische Organisationsentwicklung des Unternehmens nach Plan weiter. In 2010 wurde die technische Aufnahme des Gebäudebestandes abgeschlossen, in 2011 ein Portfoliomanagementsystem, in 2012 ein Dokumentenmanagementsystem und eine Controllingsoftware implementiert. In 2014 haben wir die Datenerhebung für ein bereits in 2010 eingeführtes Darlehens- und Sicherungsmanagementsystem abgeschlossen und unser ERP-System um ein Kundenkontaktmanagementsystem erweitert.

Ende 2014 haben wir uns entschieden, von unserem bisherigen ERP-System GES zu Wodis Sigma unseres Systemhauses Aareon AG zu migrieren. Unser neues ERP-System wird nicht mehr in unseren Geschäftsräumen, sondern im Rechenzentrum der Aareon als Software-as-a-Service-Lösung (SaaS) betrieben. Im Zuge der ERP-Migration haben wir mit Aareon Archiv Kontakt auch ein neues Dokumentenmanagementsystem eingeführt, welches ebenfalls als SaaS-Lösung im Rechenzentrum betrieben wird und mit unserem neuen ERP-System verknüpft ist. Der Wechsel erfolgte zum 31.12.2015, wobei uns die Vorbereitungen durch das gesamte Berichtsjahr begleitet haben. Die Umstellung unserer zentralen wohnungswirtschaftlichen Verwaltungssoftware wurde von uns sorgfältig geplant, da über diese die wichtigsten Prozesse unserer Geschäftsfelder Bau, Vermietung und Verwaltung gesteuert werden. Trotzdem traten, wie bei einem Projekt dieser Größenordnung zu erwarten, Probleme auf, die wir jedoch bis zum 31.05.2016 weitestgehend abgearbeitet haben. Die Umstellung wird noch das gesamte Jahr 2016 in Anspruch nehmen und erst in 2017 mit der Erstellung der ersten Nebenkostenabrechnungen für 2016 sowie des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 im neuen ERP-System abgeschlossen sein.

Parallel haben wir unsere DV-Systeme (technisches Gebäudehandbuch, Portfoliomanagementsystem und Controllingssystem) und die damit verknüpften Daten ebenfalls in das Rechenzentrum der Aareon verlegt. Gründe für die Migration unserer EDV in ein Rechenzentrum waren unter anderem die Minimierung des Personalrisikos für den IT-Betrieb, klar definierte Serviceparameter wie Verfügbarkeiten, Reaktionszeiten und Wiederanlaufzeiten sowie die externen Zertifizierungen für den Betrieb von Servern und Storage, Datensicherheit und Datenschutz. Darüber hinaus waren wichtige Ziele der Umstellung die Konsolidierung und Standardisierung unserer IT-Systeme sowie eine noch bessere Vernetzung unserer DV-Systeme. Aufgrund einer guten Planung und umfänglicher Vorbereitungen in 2015 gelang die Umstellung Ende Februar 2016 nach Plan. Unsere Mitarbeiter verfügen nun über eine orts- und maschinenunabhängig EDV, welche uns eine noch stärkere Fokussierung auf unser Kerngeschäft, den Bau, die Vermietung und Verwaltung von Immobilien, ermöglicht. Erste Folgeprojekte sind Stand 31.05.2016 bereits in der Umsetzung beziehungsweise Vorbereitung.

Im Zuge der Umstellung werden wir außerdem unsere Ablauforganisation weiter optimieren. Als Klammer soll abschließend ein Unternehmenshandbuch erstellt werden. Die Summe dieser Maßnahmen soll dazu beitragen, unser Unternehmen technologisch, strukturell und organisatorisch auf kommende Herausforderungen bestmöglich vorzubereiten.

### 3. Nachtragsbericht

#### 2.5 Personal- und Sozialbericht

Gemäß § 267 (5) HGB waren im Berichtsjahr 2015 durchschnittlich 66 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für unser Unternehmen in der Verwaltung tätig. Hiervon waren 13 Mitarbeiterinnen in Teilzeit beschäftigt. Der Anteil der weiblichen Beschäftigten betrug 54 Prozent. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist zum Stichtag 31.12.2015 mit 43,6 Jahren gegenüber dem Vorjahr um zwei Jahre gesunken. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit hat sich mit 10,0 Jahren gegenüber dem Vorjahr nicht merklich verändert.

Für die Betreuung unseres Mietwohnungsbestandes sowie der von uns verwalteten Gemeinschaften waren im Berichtsjahr durchschnittlich 188 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf der Basis geringfügiger Beschäftigungsverhältnisse vor Ort für uns tätig. Der Beschäftigungspflicht nach dem Schwerbehindertengesetz sind wir in vollem Umfang nachgekommen.

Im Berichtsjahr (Ausbildungsjahr 2015/16) bildeten wir zwei Auszubildende im Berufsbild Immobilienkauffrau/-mann (1. und 2. Lehrjahr) und eine Auszubildende im Berufsbild Bürokauffrau/-mann (3. Lehrjahr) aus. Eine unserer Auszubildenden schloss ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit sehr guten Leistungen ab und wurde von uns als Sachbearbeiterin in die Abteilung Projektentwicklung und Vertrieb übernommen. Ein Realschüler absolvierte im Berichtsjahr ein Schülerpraktikum und eine junge Frau ein Praktikum im Rahmen einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme. Ein dualer Student des Studiengangs BWL-Immobilienwirtschaft an der DHBW Mannheim absolvierte sein erstes Praxissemester in der Abteilung Baumanagement. Auch in Zukunft werden wir unsere Verantwortung im Ausbildungsbereich wahrnehmen und jungen Menschen eine qualifizierte Berufsausbildung oder ein Praktikum ermöglichen.

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

## 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 4.1 Prognosebericht

Ziel unseres Unternehmens ist es, auch in den kommenden Geschäftsjahren positive Ergebnisse zu erzielen und dabei unseren Wohnungsbestand nachhaltig weiter zu entwickeln und die langfristige Vermietbarkeit unserer Wohnungen zu gewährleisten. Zur Absicherung der Vermietbarkeit werden wir auch zukünftig in unseren Bestand investieren. Um die für die Modernisierung und Instandhaltung notwendigen Mittel zu schaffen, sind wir auch weiterhin im Bauträgergeschäft aktiv.

Für das Geschäftsjahr 2016 rechnen wir mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 2,0 Mio. Euro. Das Ergebnis ist den weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung sowie den zu erwartenden Erträgen aus der Baumaßnahme in Augsburg (3. und 4. Bauabschnitt) geschuldet.

### 4.2 Chancen- und Risikobericht

Risiken sind untrennbar mit jeder unternehmerischen Tätigkeit verbunden und können den Prozess der Zielsetzung und Zielerreichung negativ beeinflussen. Sie resultieren aus der Unsicherheit zukünftiger Ereignisse und schlagen sich in der Möglichkeit negativer Abweichungen von einer festgelegten Zielgröße nieder. Werden Risiken nicht rechtzeitig erkannt und bewältigt, können sie die erfolgreiche Weiterentwicklung des Unternehmens gefährden, bis hin zur existenziellen Bedrohung. Ziel ist jedoch nicht die Eliminierung sämtlicher Risiken, da sonst auch Erfolgchancen verpasst werden könnten. Die Zielsetzung besteht vielmehr darin, ein optimales Verhältnis zwischen Chancen und Risiken, ausgehend von den Risikopräferenzen der Unternehmensleitung, zu finden. Um dem entsprechen zu können, muss zu jeder Zeit über alle Unternehmensbereiche genaue Kenntnis

herrschen. Bei uns sind dies insbesondere die drei Geschäftsbereiche Bauträgergeschäft, Wohnungsbewirtschaftung und Eigentumsverwaltung sowie die Kapitalbewirtschaftung inklusive der Finanzgeschäfte.

#### Bauträgergeschäft

Wir sehen im Bauträgergeschäft für unser Unternehmen überwiegend Chancen, weshalb von uns auch zukünftig Projekte entwickelt werden, die bedarfsgerecht und hochwertig gebaut werden. Vermarktungsschwierigkeiten können und dürfen jedoch trotzdem von uns 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 unser Unternehmen zu mindern.

Für das im Berichtsjahr in den Bau gegangene Neubauprojekt des Umlaufvermögens in Augsburg (4. Bauabschnitt) ist festzustellen, dass eine weiterhin zufriedenstellende Nachfrage besteht und mit einem Verkauf aller Einheiten bis zur Bezugsfertigstellung gerechnet werden kann. Positive Erwartungen haben wir auch für unsere weiteren Bauträgerprojekte in Augsburg (5. und 6. Bauabschnitt) und Sigmaringen, welche in 2016 in den Bau gehen. Die Vergaben der Baumaßnahmen an Generalunternehmer sorgen zusätzlich für Kostensicherheit und tragen zur Minimierung des Risikos aus dem Bauträgergeschäft bei.

#### Wohnungsbewirtschaftung

Unser Immobilienbestand ist aufgrund unserer unternehmensspezifischen Historie als Wohnungsunternehmen des Sozialverband VdK Landesverband Baden-Württemberg e. V. sehr breit in der Fläche gestreut. Dies stellt unser Unternehmen immer wieder vor organisatorische

Herausforderungen in der Bestandsverwaltung, andererseits minimieren sich dadurch standortbezogene Risiken. Aufgrund der meist sehr guten Lagen unserer Häuser sowie der guten Bausubstanz – alle unsere Häuser wurden nach dem Zweiten Weltkrieg erstellt – und der permanenten Instandhaltungs- und Modernisierungsanstrengungen sehen wir für die nachhaltige positive Entwicklung unseres Wohnungsbestandes in den kommenden Jahren überwiegend Chancen. 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. Aufgrund des prognostizierten Bedarfs aufgrund des Zuzugs von Menschen in Baden-Württemberg und einer sich generell ändernden Bevölkerungsstruktur sehen wir jedoch überwiegend Chancen, leerstehende Wohnungen zeitnah vermieten zu können. Unser Ziel ist, auch weiterhin stabile Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zu erzielen.

Die Ansprüche der Wohnungssuchenden im Hinblick auf die Wohnungsausstattung sind gestiegen, weshalb wir große Anstrengungen unternehmen, unsere Wohnungsbestände weiter zu verbessern. Für unseren Bestand bestehen weitgehend Interessentenanfragen. Wir halten aber auch bewusst Wohnungen mit einfacher Ausstattung im Angebot, um Interessenten mit einem geringeren Einkommen bedienen zu können. Im Berichtsjahr haben wir fünf Objekte mit insgesamt 29 Wohnungen an die Landratsämter Tübingen und Schwarzwald-Baar vermietet, welche im Berichtsjahr dringend Wohnraum für die gestiegene Zahl von Asylbewerbern benötigt haben.

#### **Eigentumsverwaltung**

Die Eigentumsverwaltung zusammen mit der Mietsonderverwaltung rundet unser immobilienwirtschaftliches Leistungsspektrum ab und ermöglicht uns, 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 unserer kompetenten Mitarbeiter in der Eigentumsverwaltung und eines für Wohnungseigentümergeinschaften interessanten Preis-Leistungs-Verhältnisses sehen wir überwiegend Chancen in der Weiterentwicklung des Geschäftsfeldes in den kommenden Jahren.

#### **Finanzgeschäfte**

Nachdem der Schweizer Franken in den letzten zwei Jahren trotz aller gegenläufigen Prognosen nicht abgewertet worden ist, haben wir uns noch im Berichtsjahr 2014 entschlossen, unsere kurzfristigen Darlehen in Schweizer Franken zum Jahresbeginn 2015 am ersten möglichen Stichtag, am 15.01.2015, zurückzutauschen. Am Tag des von uns geplanten Verkaufs (15.01.2015) hat die Schweizer Nationalbank bekannt gegeben, den Mindestkurs des Schweizer Franken aufzuheben. Die Entkopplung des Schweizer Franken vom Euro hat innerhalb von Minuten zu einem Kurssturz auf bis 0,84 Euro geführt. Die Entscheidung der Schweizer Nationalbank ist völlig unerwartet gekommen und war auch so nicht vorauszusehen gewesen. Nach einer objektiven Analyse der Situation waren wir und unsere Bankberater überzeugt, dass sich der Schweizer Franken wieder erholen würde, im Laufe des Berichtsjahres 2015 wahrscheinlich jedoch nicht mehr den Kursstand zu Anfang des Jahres erreichen werde. Hinzu kommt die ungewisse Situation auf den Finanzmärkten angesichts der angespannten Lagen in Griechenland und der Ukraine. Wir haben uns deshalb entschlossen, unsere kurzfristigen Darlehen ab einer bestimmten Kursmarke umzuwandeln. Am 18.02.2015 hat der Schweizer Franken die von uns anvisierte Kursmarke genommen,

so dass wir unsere kurzfristigen Darlehen in Schweizer Franken zurückgetauscht haben. Der Rücktausch hat das Jahresergebnis 2015 mit 1,8 Mio. Euro belastet. Darüber hinaus haben wir am 26.05.2015 einen Zinssatz-Swap in Schweizer Franken beendet. Für diesen Swap war bereits eine Drohverlustrückstellung per 31.12.2014 gebildet, so dass die mit dem Schließen des Swaps noch anfallenden Kosten das Jahresergebnis 2015 mit rund 1,2 Mio. Euro belastet haben. Einerseits muss das Jahresergebnis 2015 die nicht unerheblichen Verluste aus diesen Entscheidungen verkraften, andererseits trägt die Rückführung der Fremdwährungsgeschäfte zur Baufinanzierung wie auch der derivativen Finanzinstrumente in erheblichem Maße zur Risikominimierung in der Kapitalbewirtschaftung bei, da das Risiko eines erneuten Kurssturzes nun endgültig eliminiert ist. Die Überwachung der volatilen Wechselkurse – insbesondere des Schweizer Franken – im Bereich der langfristigen Finanzierungen steht weiter im besonderen Beobachtungsfokus der Geschäftsleitung.

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB ergeben sich für uns Chancen, mittel- bis langfristig die Zinsbelastungen aus Darlehen zu verringern. Mit Hilfe der Daten aus unserem Darlehens- und Sicherungsmanagementsystem und mit Unterstützung eines Finanzdienstleisters haben wir die Informationen aus unseren Grundbüchern und unsere Darlehensstruktur hinsichtlich der Schaffung von Beleihungsspielräumen und einer Verbesserung der Konditionen weiter analysiert und bewertet. Im Berichtsjahr haben wir aufgrund der Erkenntnisse weitere Darlehen abgelöst, unter anderem für 162 Bundesdarlehenswohnungen in Sigmaringen. Nach Ablösung der Darlehen können diese Wohnungen von uns frei vermietet werden. Im Geschäftsjahr 2016 wollen wir weitere Darlehen ablösen beziehungsweise aufgrund der weiterhin günstigen Zinslage umfinanzieren.

Insgesamt war unsere Risikopolitik im Berichtsjahr vom Prinzip der Vorsicht geprägt – dies gilt auch für das laufende Geschäftsjahr 2016. Nach heutiger Einschätzung ist von einem weiter positiven Geschäftsverlauf auch in den Folgejahren 2017 und 2018 auszugehen.

#### 4.3 Risikomanagementbericht

Das Risikomanagement soll der Unternehmensführung helfen, wesentliche Risiken, die den Unternehmenserfolg oder -bestand gefährden können, rechtzeitig zu erkennen und zu bewältigen. Für die notwendige Transparenz, bezogen auf die aktuelle Unternehmenssituation, und auch im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung, soll dabei das Controlling sorgen. Dies bedeutet, alle relevanten Veränderungen – idealerweise just-in-time – abzubilden und die Geschäftsleitung frühzeitig auf mögliche Risiken und kritische Ergebnisse hinzuweisen. Unser Controllingssystem bietet äußerst vielseitige Planungs- und Analysemethoden für das operative und strategische Controlling sowie das Risikomanagement auf Basis aktueller Daten aus unseren ERP- und DV-Systemen.

Wir verfügen, wie im Abschnitt „Organisationsentwicklung“ ausgeführt, über eine ganze Reihe IT-gestützter Controlling- und Planungssysteme, die in steigendem Maße mit zur Identifizierung der Chancen und Risiken in unseren Kerngeschäftsfeldern beitragen. Hierzu gehören insbesondere ein Immobilien- und ein Kreditportfoliomanagementsystem sowie ein – mit dem ERP-System unseres Unternehmens vernetztes – Controllingssystem.

Zu den wesentlichen Sicherungselementen unseres Risikomanagements zählen neben dem Controlling, zu dem der jährliche Wirtschaftsplan oder 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 unseres Unternehmens. Hierzu gehören ebenfalls regelmäßige Abteilungs- und Führungskräftebesprechungen sowie der stete gegenseitige informelle Austausch über die Abteilungen hinweg. Unserem Aufsichtsrat mit Bau- und Prüfungsausschuss wird regelmäßig in seinen Sitzungen über unsere Geschäftstätigkeit berichtet. Seit Oktober 2015 informieren wir unseren Aufsichtsrat und Gesellschafter mittels eines Quartalsberichts über die laufende Geschäftstätigkeit unseres Unternehmens. Die Organe der Gesellschaft haben über alle 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 unseres Unternehmens sicher. Auch im Berichtsjahr 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 ihre Entscheidungen im Vorfeld rechtzeitig ab.

Unter ständiger Beobachtung steht insbesondere das Bauträgergeschäft, welches die größten Renditechancen der drei Kerngeschäftsfelder bietet. Gleichzeitig ist dieses Geschäftsfeld immer mit größeren inhärenten Risiken verbunden, die es zu minimieren gilt. Die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine sind in diesem Geschäftsfeld die wesentlichen Risiken. Eine sorgfältige Auswahl der zu realisierenden Bauprojekte sowie die präzise Planung und Projektsteuerung durch unsere Mitarbeiter ist deshalb unabdingbar für den wirtschaftlichen Erfolg unseres Unternehmens. Renditen, Kosten und Termine werden sorgfältig überwacht.

Die Bestandspflege wird im Rahmen unserer wirtschaftlichen Möglichkeiten durchgeführt. Die Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung werden von uns aus dem operativen Cashflow der Wohnungsverwaltung, Erträgen aus dem Bauträgergeschäft, 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 stellen wir sicher, dass sich die im Unternehmen verbleibenden Risiken in Grenzen halten beziehungsweise ausgeschlossen werden.

Das Finanzrisiko wird von uns anhand der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beurteilt. Ein monatlich aktualisierter Liquiditätsstatus und eine laufende Überwachung stellen jederzeit unsere Zahlungsfähigkeit sicher. Auch können wir weiterhin auf eine positive Bonitätsbewertung durch unsere Finanzpartner bauen.

## 5. Finanzinstrumente

Die Unternehmensfinanzierung wurde im Berichtsjahr im Rahmen der Marktgegebenheiten, des Bedarfs und der vorhersehbaren Zinsänderungsrisiken weiterentwickelt. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind Zinsänderungsrisiken minimiert. Unser Unternehmen 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 unser Unternehmen noch bedrohlich belastende Einflüsse auf den Geschäftsverlauf festgestellt. Das Geschehen an den Kapitalmärkten wird von uns aufmerksam verfolgt, um rechtzeitig von günstigen Entwicklungen profitieren zu können. Aufgrund der nur schwer überschaubaren Finanzmarktlage lassen wir uns außerdem von einem unabhängigen Finanzdienstleister beraten. Die Kreditbeschaffung war aufgrund der kontinuierlichen Unternehmensentwicklung und der vertrauensvollen Beziehung zu unseren Finanzpartnern ohne Probleme möglich.

Die Früherkennung von Ausfallrisiken und Auffälligkeiten ist 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.

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel. Zur Absicherung von Zinsänderungs- und Währungsrisiken und zur Kostenoptimierung haben wir zins- und währungsbezogene Termingeschäfte in Form von Zins- und Währungsswaps abgeschlossen. Ausfallrisiken bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

## 6. Ausblick 2016

Unser weiterhin großes Engagement im Neubaubereich stellt eine große Herausforderung für unser Unternehmen 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 für unser Unternehmen bietet. Aufgrund der Situation am Immobilienmarkt infolge der gesamtwirtschaftlichen Lage sowie unter Abwägung der Chancen und Risiken für unser Unternehmen werden wir im Einvernehmen mit unserem Gesellschafter und Aufsichtsrat das Bauträgergeschäft in gleichem Umfang fortführen.

Aufgrund der ausgeglichenen Verteilung unserer Bestandsimmobilien in der Fläche können regionale Schwankungen in der Vermietung von uns kompensiert werden, so dass auch für das laufende Geschäftsjahr mit weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung zu rechnen ist. Ein Ziel für 2016 ist, die instandhaltungsbedingten Leerstände weiter zu reduzieren, um die Erlösschmälerungen in der Wohnungsbewirtschaftung noch weiter zu senken.

Die Wohnungseigentumsverwaltung ist neben der Wohnungsbewirtschaftung des eigenen Bestandes und der Bauträgertätigkeit der dritte Geschäftsbereich unseres Unternehmens und komplettiert unser Angebotsspektrum als Wohnungsunternehmen. Die Wohnungseigentumsverwaltung 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 Wohnungseigentumsverwaltung zu steigern, ist es auch in 2016 Ziel, neue Eigentümergemeinschaften zu akquirieren sowie die Verwaltervergütungen im Zuge der Verlängerung von Verwalterverträgen neu zu verhandeln.

Wir erwarten außerdem, dass unsere breite unternehmerische Aufstellung mit den Geschäftsbereichen Wohnungsbewirtschaftung-Bauträgergeschäft-Eigentumsverwaltung eine gute Basis für die weitere Entwicklung unseres Unternehmens ist.

## 7. Dank

Basis unseres unternehmerischen Erfolgs sind unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Hierzu gehören insbesondere auch unsere Hauswarte, die vor Ort vielfältige Arbeiten für die GSW verrichten. Deren hohen persönlichen Einsatz gilt unser besonderer Dank und Anerkennung. Bei wichtigen Entscheidungen hat uns der Aufsichtsrat fachgerecht beraten und unsere geschäftspolitischen Ziele vertrauensvoll unterstützt. Wir schließen dessen Mitglieder ausdrücklich in unseren Dank mit ein. Unser Dank gilt ebenso den Städten und Gemeinden, Banken, Handwerkern und Architekten sowie allen anderen, mit denen wir seit vielen Jahren partnerschaftlich und vertrauensvoll zusammenarbeiten. Und ein herzliches Dankeschön nicht zuletzt auch an alle unsere Mieter, Eigentümer und Erwerber für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung.

Sigmaringen, den 30. Juni 2016

GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau  
Baden-Württemberg mbH

gez. Roy Lilienthal  
Geschäftsführer

# AAL-Musterwohnung

Man wohnt allein, stürzt, wird bewusstlos. Ein Szenario, das schlimm enden kann. Zurzeit werden Technologien entwickelt, die solche Fälle verhindern und im Notfall helfen: etwa Sensoren, die erkennen, wenn man stürzt und automatisch Helfer alarmieren. „Ambient Assisted Living“ (AAL), also „umgebungsunterstütztes Leben“, ist der Oberbegriff für diese Technologien. In unserer Musterwohnung in Waiblingen können Besucher diese Technik im Einsatz erleben.

Die AAL-Musterwohnung ist Teil unseres Projekts „Seniorenwohnen am Park“ im Süden Waiblingens. Die Wohnung haben wir im Rahmen eines Pilotprojekts mit einer Vielzahl an Assistenzsystemen ausgestattet. Zur Eröffnung am 29. Juli 2015 kamen auch Baden-Württembergs Sozialministerin Katrin Altpeter und VdK-Vizepräsident Roland Sing. Die Gäste waren begeistert von den Möglichkeiten der Technik.

## Das kann die Wohnung der Zukunft

Das Bad bietet beispielsweise eine Raumpartür und eine barrierefreie Dusche, dazu einen höhenverstellbaren Waschtisch und ein Komfort-Dusch-WC. In der Küche kann das Kochfeld und der Spültisch in der Höhe verstellt werden. Ein Aufstehbett im Schlafzimmer lässt einen ganz bequem ein- und aussteigen. Für zusätzliches Wohlbefinden sorgt die Beleuchtung der Wohnung: Diese passt sich dem Lichtspektrum des natürlichen Tageslichtes an und verstärkt dessen Funktion. Der Sensorboden im Wohnbereich dient der schnellen Sturzerkennung.

Die Musterwohnung zeigt eine Vielzahl technischer Detaillösungen wie zum Beispiel eine beleuchtete Schwelle in der Türe vom Wohnzimmer auf den Balkon. Auch kann man unterschiedliche Notrufsysteme im Einsatz erleben: vom Funk-Notrufschalter über einen Sensorboden zur schnellen Sturzerkennung bis zur Sensormatratze. Die Steuerung der Systeme können Besucher ebenfalls selbst testen: etwa das seniorengerechte Assistenzsystem „Paul“, die Bedienung über ein Tablet oder mit klassischen Schaltern. Den Alltagsnutzen solcher Systeme demonstriert auch ein Film, den wir in unserer Musterwohnung gedreht haben.

## Kleine Alltagshelfer

Im Rahmen von Besichtigungen und Informationsgesprächen zeigen wir in der Musterwohnung auch eine Vielzahl kleiner Alltagshelfer: etwa einen Saugroboter, der die Wohnung säubert und nach getaner Arbeit in seiner „Garage“ in der Wand verschwindet; ein Bügeleisen, das sich selbst abschaltet, ein Seniorenhandy oder auch altengerechtes Essbesteck.



Weitere Informationen finden Sie unter:



[www.gsw-sigmaringen.de](http://www.gsw-sigmaringen.de)



[www.aal-wohnung.de](http://www.aal-wohnung.de)

# Bericht 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. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates auch außerhalb der Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen 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 Bau- und Prüfungsausschusses befassten sich mit den ihnen obliegenden Angelegenheiten. Über ihre Arbeit wurde jeweils in der darauffolgenden Sitzung des Aufsichtsrates berichtet.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2015 zum ersten Mal eine Selbstevaluation durchgeführt, um seine Arbeit im Kontext seiner Verantwortung und Pflichten gegenüber dem Gesellschafter und dem Unternehmen zu reflektieren. Die Fragen haben die Themen I) Organisation des Aufsichtsrates und Sitzungsablauf, II) Ausschusstätigkeit, III) Informationsversorgung des Aufsichtsrates und IV) Personelle Fragen den Aufsichtsrat und Geschäftsführer betreffend umfasst.

Im Berichtsjahr fanden drei gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates 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, Mühlhausen im Kraichgau, Ravensburg, Rottenburg am Neckar, Sigmaringen, Sigmaringen-Laiz, Tübingen und Waiblingen 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 Nutzung einer Musterwohnung in Waiblingen, in der die Möglichkeiten von alltagsunterstützenden Assistenzlösungen für mehr Sicherheit und Komfort im Zuhause aufgezeigt werden, die Projektentwicklung des Demonstrationsbauvorhabens Future Living Berlin in Berlin-Adlershof und der Rücktausch der kurzfristigen Darlehen zur Baufinanzierung in Schweizer Franken zum Jahresbeginn 2015. 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 im Wesentlichen der Grunderwerb eines Grundstücks in Pfullendorf. Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass mit den getroffenen Entscheidungen die Basis für die Erreichung zukünftiger Ziele geschaffen ist.

Im Berichtsjahr führte mit der wts Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH ein externes Unternehmen auf Beschluss des Aufsichtsrates eine Überwachungsprüfung durch, um dem Prüfungsausschuss und Aufsichtsrat eine unabhängige Entscheidungsgrundlage zu liefern. Schwerpunktmäßig sind es die Themen Auftragsvergabe sowie Auftragsüberwachung im Bereich Bau und Instandhaltung Prüfungsgegenstand gewesen. Die Prüfung ergab in allen Prüfungsfeldern keinen Anlass für eine Beanstandung.

Eine jährlich stattfindende Datenschutzprüfung durch den externen Datenschutzbeauftragten des Unternehmens befasst sich mit dem innerbetrieblichen Stand des Datenschutzes und sichert die Einhaltung der Datenschutzvorschriften. Auch diese Prüfung ergab keinen Anlass für eine Beanstandung.

Das Jahresergebnis 2015 wurde durch die Entscheidungen, die kurzfristigen Darlehen in Schweizer Franken zur Baufinanzierung sowie einen Zinssatz-Swap in Schweizer Franken aufzulösen, in nicht unerheblichem Maße belastet. Demgegenüber standen in 2015 jedoch weiterhin stabile Erträge aus der Wohnungsbewirtschaftung und dem Bauträgergeschäft, so dass trotzdem ein positives Jahresergebnis 2015 erzielt werden konnte. Die Rückführung der Fremdwährungsgeschäfte und der derivativen Fremdwährungsgeschäfte wurde vom Aufsichtsrat unterstützt und begrüßt, da diese Entscheidungen in erheblichem Maße zur Risikominimierung in der Kapitalbewirtschaftung beitragen.

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 31.12.2015 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 2015 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.

Den Vorsitzenden des Aufsichtsrates und des Prüfungsausschusses wurde im Rahmen der Abschlussbesprechung am 04.08.2016 von den Prüfern über die wesentlichen Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung berichtet.

Der Prüfungsausschuss erörterte in seiner Sitzung am 26.09.2016 den Jahresabschluss mit Lagebericht sowie den Bericht über die Jahresabschlussprüfung. An der nachfolgenden Sitzung des Aufsichtsrates am 26.09.2016 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 2015 keine Einwendungen erhoben und sich dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2015 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, 26. September 2016

Der Aufsichtsrat

gez. Curt Becker  
Vorsitzender



# Jahresabschluss 2015

## Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA	2015		2014	
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		215.376,00		114.337,00
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	112.594.461,25			112.420.730,61
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	18.681.615,66			18.706.921,17
Grundstücke ohne Bauten	2.283.608,58			417.098,07
Technische Anlagen und Maschinen	57.290,88			59.751,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.066.754,00			587.857,00
Anlagen im Bau	12.976.109,61			10.408.176,97
Bauvorbereitungskosten	1.776.564,78			1.158.310,28
Geleistete Anzahlungen	58.694,17	149.495.098,93		2.117.841,17
<b>Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	20.000,00			20.000,00
Sonstige Ausleihungen	88.224,16			92.650,48
Andere Finanzanlagen	307,68	108.531,84		299,12
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>149.819.006,77</b>		<b>146.103.972,87</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
Grundstücke ohne Bauten	5.376.907,73			6.379.638,14
Bauvorbereitungskosten	1.928.561,56			1.493.614,62
Grundstücke mit unfertigen Bauten	15.790.563,41			12.055.784,99
Grundstücke mit fertigen Bauten	11.473.613,63			11.623.976,68
Unfertige Leistungen	6.261.295,23			6.004.482,76
Andere Vorräte	263.797,69			389.536,59
Geleistete Anzahlungen	0,00	41.094.739,25		0,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	372.409,57			388.181,29
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	530.258,27			866.395,93
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27.494,61			26.181,03
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	133.911,60			54.053,42
Sonstige Vermögensgegenstände	1.449.468,51	2.513.542,56		953.193,51
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.593.517,73			5.837.565,14
Bausparguthaben	23.312,41	7.616.830,14		23.057,76
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Geldbeschaffungskosten	683,68			818,18
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.970,86	14.654,54		14.823,39
<b>Bilanzsumme</b>		<b>201.058.773,26</b>		<b>192.215.276,30</b>

Alle Angaben in Euro.

<b>PASSIVA</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	5.381.398,00	5.381.398,00
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.486.431,00	1.338.831,00
Andere Gewinnrücklagen	31.302.718,97	32.789.149,97
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	3.168,30	12.856,46
Jahresüberschuss	1.475.975,64	956.011,84
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	- 147.600,00	- 95.700,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>39.502.091,91</b>	<b>38.026.116,27</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen	881.759,00	842.371,00
Sonstige Rückstellungen	1.732.023,18	2.613.782,18
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	126.650.225,71	124.821.054,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.373.247,25	12.458.974,66
Erhaltene Anzahlungen	16.199.248,66	8.545.718,30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.896.132,60	2.052.842,74
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.890,57	1.293,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.443.345,52	2.395.076,48
Sonstige Verbindlichkeiten	57.808,86	158.623.899,17
davon aus Steuern 1.896,11 € (Vorjahr 511.603,00 €)		
davon i. R. der sozialen Sicherheit 25.148,81 € (Vorjahr 25.957,53 €)		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Rechnungsabgrenzungsposten	319.000,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>201.058.773,26</b>	<b>192.215.276,30</b>

Alle Angaben in Euro.

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015	2014
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	26.322.584,69	25.766.301,21
aus Verkauf von Grundstücken	11.214.600,00	11.294.800,00
aus Betreuungstätigkeit	388.975,01	376.019,68
aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.246,79	37.961.406,49
<b>Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	4.951.451,69	5.163.577,67
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	1.621.703,52	770.446,31
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.108.187,52	9.501.041,27
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.036.762,15	16.273.944,57
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	63.882,72	24.208.832,39
<b>Rohergebnis</b>	<b>20.325.729,31</b>	<b>17.578.062,15</b>
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	2.992.712,28	3.087.846,85
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 269.206,71 € (Vorjahr 272.360,15 €)	847.610,92	863.148,89
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	6.517.461,66	6.346.162,64
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	5.213.259,40	1.956.360,69
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	2.703,11	26.846,66
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	939.803,82	942.506,93
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	3.645.476,02	3.838.761,17
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.051.715,96</b>	<b>1.545.263,64</b>
<b>Außerordentliche Erträge</b>	0,00	0,00
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>	19.155,00	19.155,00
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>19.155,00</b>	<b>19.155,00</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	- 0,99	- 0,92
<b>Sonstige Steuern</b>	556.586,31	570.097,72
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.475.975,64</b>	<b>956.011,84</b>
Gewinnvortrag	3.168,30	12.856,46
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	- 147.600,00	- 95.700,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.331.543,94</b>	<b>873.168,30</b>

Alle Angaben in Euro.

# Auszug aus dem Anhang zum Jahresabschluss 2015

## A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Unser Unternehmen ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB.

Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

## B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen sind zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger 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.

Für die bis 1997 begonnenen Baumaßnahmen wurden eigene Verwaltungsleistungen aktiviert. Bei den ab dem Jahre 1998 begonnenen Gebäuden des Anlagevermögens unterbleibt eine Aktivierung.

Fremdkapitalzinsen werden wie bisher nicht aktiviert.

Seit dem Geschäftsjahr 1991 bemisst sich die Restnutzungsdauer der Wohngebäude sowie der Geschäfts- und anderen Bauten auf höchstens 50 Jahre.

Bei den Wohnbauten werden ab diesem Zeitpunkt für Zugänge lineare Abschreibungssätze von 2 bzw. 2,5 Prozent verwendet.

Bei umfangreicher Modernisierungstätigkeit erfolgte in Vorjahren objektspezifisch eine Anpassung der Restnutzungsdauer auf 25 Jahre bzw. 30 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.

Die Außenanlagen bzw. Abstellplätze sowie die Laboreinrichtung einer Gewerbeeinheit werden mit 10 Prozent abgeschrieben.

Mehrere Gebäudebestandteile eines Mietobjektes und der Verwaltung werden auf Grundlage einer angenommenen Nutzungsdauer von 8 bzw. 19 Jahren linear abgeschrieben.

Das bewegliche Anlagevermögen wird entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear auf 3 bis 20 Jahre abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten über 150,00 Euro bis 1.000,00 Euro wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens aus der Bautätigkeit werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um Abschreibungen im Rahmen der verlustfreien Bewertung.

Heizölbestände werden zu Einstandspreisen bzw. zum niedrigeren Zeitwert bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert ausgewiesen. Für erkennbare Risiken bei Mietforderungen erfolgten Einzelwertberichtigungen, bei den Restkaufpreisforderungen dagegen eine Pauschalwertberichtigung.

Unter den Rechnungsabgrenzungsposten ist das bei der Kreditaufnahme angefallene Disagio gebucht. Über die Dauer der Zinsfestschreibung erfolgt eine planmäßige Abschreibung.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Fremdwährungsdarlehen werden im Jahr des Zugangs mit dem Devisengeldkurs bewertet. Bei den Folgebewertungen erfolgt die Bewertung zum Devisenkassamittelkurs unter Beachtung des Höchstwertprinzips. Für Fremdwährungsdarlehen mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr erfolgt die Bewertung zum Devisenkassamittelkurs.

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

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 6.252.787,24 Euro (Vorjahr: 5.999.831,16 Euro).

### 2. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.338.831,00	147.600,00	0,00	1.486.431,00
Andere Gewinnrücklagen	30.432.718,97	870.000,00	0,00	31.302.718,97
	<b>31.771.549,97</b>	<b>1.017.600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.789.149,97</b>

Alle Angaben in Euro.

### 3. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	402.704,54	156.390,54	0,00	0,00	343.719,08	215.376,00	55.351,54
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	246.037.911,81	106.263,53	1.537.976,85	6.124.842,19	138.136.579,43	112.594.461,25	5.409.206,18
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	25.621.292,29	265.645,53	47.346,38	571.410,29	7.729.386,07	18.681.615,66	856.494,26
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	417.098,07	3.922,50	0,00	1.862.588,01	0,00	2.283.608,58	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	77.263,42	5.398,30	0,00	0,00	25.370,84	57.290,88	7.858,42
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.300.957,37	171.657,50	85.993,81	510.672,13	1.830.539,19	1.066.754,00	** 188.551,26
Anlagen im Bau	10.408.176,97	8.609.444,96	9.500,00	- 6.032.012,32	0,00	12.976.109,61	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.158.310,28	619.225,78	0,00	- 971,28	0,00	1.776.564,78	0,00
Geleistete Anzahlungen	2.117.841,17	33.259,55	0,00	- 2.092.406,55	0,00	58.694,17	0,00
	<b>288.138.851,38</b>	<b>9.814.817,65</b>	<b>1.680.817,04</b>	<b>944.122,47</b>	<b>147.721.875,53</b>	<b>149.495.098,93</b>	<b>6.462.110,12</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Beteiligungen	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00
Wertpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	92.650,48	92.000,00	96.426,32	0,00	0,00	88.224,16	0,00
Andere Finanzanlagen	299,12	8,56	0,00	0,00	0,00	307,68	0,00
	<b>112.949,60</b>	<b>92.008,56</b>	<b>96.426,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>108.531,84</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>288.654.505,52</b>	<b>10.063.216,75</b>	<b>1.777.243,36</b>	<b>* 944.122,47</b>	<b>148.065.594,61</b>	<b>149.819.006,77</b>	<b>6.517.461,66</b>

\* Umgliederung aus dem Umlaufvermögen 949.663,75 Euro.

\*\* Davon Abschreibungen geringwertige Wirtschaftsgüter 39.260,37 Euro.

\* Umgliederung in das Umlaufvermögen 5.541,28 Euro.  
Alle Angaben in Euro.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		< 1 Jahr	1 – 5 Jahre	> 5 Jahre	PF	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	126.650.225,71 (124.821.054,04)	30.704.278,82 (31.309.843,59)	20.045.838,48 (19.011.413,72)	75.900.108,41 (74.499.796,73)	1.985.116,66 (4.240.477,70)	101.995.548,25 (99.616.476,51)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.373.247,25 (12.458.974,66)	1.779.855,80 (631.048,55)	2.424.064,30 (3.594.401,60)	7.169.327,15 (8.233.524,51)	0,00 (0,00)	10.173.247,25 (11.975.084,92)
Erhaltene Anzahlungen	16.199.248,66 (8.545.718,30)	16.199.248,66 (8.545.718,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.896.132,60 (2.052.842,74)	137.892,21 (113.863,72)	0,00 (0,00)	1.758.240,39 (1.938.979,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.890,57 (1.293,53)	1.293,53 (1.293,53)	0,00 (0,00)	2.597,04 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.443.345,52 (2.395.076,48)	2.395.076,48 (2.395.076,48)	0,00 (0,00)	48.269,04 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	57.808,86 (585.873,21)	585.873,21 (585.873,21)	0,00 (0,00)	-528.064,35 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>158.623.899,17</b> (150.860.832,96)	<b>51.803.518,71</b> (43.582.717,38)	<b>22.469.902,78</b> (22.605.815,32)	<b>84.350.477,68</b> (84.672.300,26)	<b>1.985.116,66</b> (4.240.477,70)	<b>112.168.795,50</b> (111.591.561,43)

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

Sigmaringen,  
den 30. Juni 2016

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

gez. Roy Lilienthal  
Geschäftsführer

# Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis

## Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 22. Juli 2016 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Baurägerunternehmen des VdK –, Sigmaringen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

**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.

Unsere Prüfungshandlungen haben keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte nicht ordnungsgemäß geführt wurden und dass die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Pflichten nicht ordnungsgemäß nachgekommen sind. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

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.

Stuttgart, 22. Juli 2016

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

gez. Vogel  
Wirtschaftsprüfer

gez. Beck  
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](http://www.stolpundfriends.de)