



Geschäftsbericht 2017

Immobilienunternehmen des VdK

GSW
wohnen • bauen • leben

Modernisierungsmaßnahmen



Eichendorffstraße
Sigmaringen



Am Ziegelacker
Sigmaringen



Linachstraße
VS-Schwenningen



Aktuelle Baumaßnahmen



Sanddorn-Park
Augsburg



Wohnen mit Schlossblick
Sigmaringen



Wohnen am Stadtsee
Pfullendorf



Future Living® Berlin
Berlin-Adlershof



Wohnen am Ziegelesch
Sigmaringen



Gesamtbauleistung 1949 – 2017

Im Bereich der Regierungspräsidien:

Tübingen	=	5.900 WE/PP/GE
Freiburg	=	1.234 WE
Karlsruhe	=	564 WE/PP/GE
Stuttgart	=	91 WE/GE
Schwaben	=	158 WE
Halle	=	407 WE

Inhaltsübersicht

Organe der Gesellschaft	05
Das Unternehmen	07
Bericht des Geschäftsführers	08
1. Grundlagen des Unternehmens	08
1.1 Das Unternehmen	08
1.2 Geschäftsmodell des Unternehmens	08
1.3 Ziele und Strategien	08
2. Geschäftsverlauf 2017	09
2.1 Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung	10
2.2 Geschäftsfeld Bauträgertätigkeit	15
2.3 Geschäftsfeld Maklertätigkeit	19
2.4 Geschäftsfeld Eigentumsverwaltung	19
2.5 Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung	20
3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	21
3.1 Vermögenslage	21
3.2 Finanzlage	22
3.3 Ertragslage	24
4. Organisationsentwicklung	26
5. Chancen- und Risikobericht	26
6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	29
7. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess der Gesellschaft	29
8. Ausblick	31
9. Dank	32
Im Gedenken an Curt Becker und Walter Hirlinger	33
Bericht des Aufsichtsrates	34
Jahresabschluss 2017	37
Auszug aus dem Anhang zum Jahresabschluss 2017	41
Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis	50

*„Große Ergebnisse
erfordern
großen Ehrgeiz.“*

– Heraklit (griechischer Philosoph) –

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Curt Becker († 22.05.2018)
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.
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
Stadtverwaltungsdirektor i. R.
VdK-Bezirksverbandsvorsitzender, Freiburg
Mitglied des Bau- und Prüfungsausschusses

Gesellschafter

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

Geschäftsführer

Roy Lilienthal
Wilhelmsdorf

Sitz und Anschrift

GSW Gesellschaft für Siedlungs- und
Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH
– Bauträgerunternehmen des VdK –
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 Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V., Bietigheim-Bissingen
- ✓ beim Deutschen Volksheimstättenwerk e. V., Bonn
- ✓ bei der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) e. V., Köln
- ✓ bei der LABEWO - Landesarbeitsgemeinschaft ambulant betreuter Wohngemeinschaften Baden-Württemberg e. V. V. i. S. d. P., Herdwangen-Schönach
- ✓ bei der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten

Groß-Berliner-Damm

WIR REALISIEREN DAS WOHNEN DER ZUKUNFT

FUTURE LIVING[®] BERLIN

GSW Gesellschaft für Siedlungs und
Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH

Leopoldplatz 1
72488 Sigmaringen
FLB@gsw-sigmaringen.de

Ein Immobilienunternehmen des VdK

GSW
wohnen • bauen • leben

Mehr Infos unter www.futureliving-dialog.com

Planung / Entwicklung

Unternehmensgruppe
Krebs GmbH & Co. KG
Badensche Straße 33
10715 Berlin
info@ugk-berlin.de

Generalplanung / Architekt

Multiplan
Bauplanungs GmbH
Badensche Straße 33
10715 Berlin
multiplan-FLB@ugk-berlin.de

„Wohnungsbau im Dienste am Menschen.“

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

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

Auftrag der Gesellschaft ist die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit gutem und bezahlbarem Wohnraum. Zur Erfüllung ihres Auftrags errichtet, vermietet und verwaltet die Gesellschaft Immobilien. Im Mittelpunkt ihres 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 der Gesellschaft.

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

Bericht des Geschäftsführers

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Das Unternehmen

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

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

1.2 Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

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

1.3 Ziele und Strategien

Ziele der Gesellschaft sind, qualitativ guten und dabei dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der

Bevölkerung anzubieten und neuen Wohnraum sowohl im Eigenbestand wie auch im Eigentumsbereich zu schaffen. Ihrem Motto „Wohnungsbau im Dienste am Menschen“ ist die GSW bis heute treu geblieben.

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

Im Rahmen der langfristigen Unternehmensstrategie ist es Ziel, die Eigenkapitalquote nachhaltig über 20 Prozent zu halten. Zur Gewährleistung dieses Ziels sollen im Rahmen der kurz- bis mittelfristigen Unternehmensplanung in den Geschäftsjahren 2016, 2017 und 2018 in Summe circa 10,0 Mio. Euro erwirtschaftet und den Rücklagen zugeführt werden. Hierdurch soll die Eigenkapitalquote der Gesellschaft soweit gestärkt werden, dass einem Absinken der Eigenkapitalquote unter 20 Prozent aufgrund des Anstiegs der Bilanzsumme infolge der geplanten Neubauprojekte für den Bestand in den kommenden Jahren vorgebeugt wird.

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

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

2. Geschäftsverlauf 2017

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr 2017 bestimmt durch ...

- 1) den Start von Neubaumaßnahmen in Berlin und Sigmaringen,
- 2) die Vorbereitung weiterer Neubaumaßnahmen in Freudenstadt, Kehl, Sigmaringen, Tübingen und VS-Schwenningen, welche 2018 in den Bau gehen und
- 3) die Reduzierung der instandhaltungs- und vermietungsbedingten Leerstände.

Bilanz / GuV

	zum 31.12.2017	zum 31.12.2016
Bilanzsumme	199.465.769,16	202.457.794,70
Anlagevermögen	154.183.958,59	152.948.494,16
Umlaufvermögen	45.267.197,53	49.498.498,60
Eigenkapital	47.895.703,28	42.902.383,79
Umsatzerlöse	46.324.229,83	48.762.923,91
Jahresüberschuss	4.993.319,49	3.400.291,88

Alle Angaben in Euro.

Der Jahresüberschuss liegt 1,3 Mio. Euro über dem Planansatz für das Geschäftsjahr 2017. Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen als geplant aufgrund der hohen Handwerkerauslastung, wodurch Platzierungen von Aufträgen nicht erfolgten. Zum anderen aus höheren Mieteinnahmen aufgrund von Neuvermietungen, welche in 2017 vollumfänglich zum Tragen kamen, gezielten Leerstandsvermietungen und Mietanpassungen sowie einem verbesserten Ergebnis aus der Betriebskostenabrechnung. Dem stehen Abschreibungen für eine Gewerbeimmobilie gegenüber.

Kennzahlen

		zum 31.12.2017	zum 31.12.2016
Eigenkapitalquote	(Prozent)	24,0	21,2
Eigenkapitalrentabilität	(Prozent)	10,4	7,9
Durchschnittliche Sollmiete	(Euro/m²)	6,53	6,31
Leerstandsquote	(Prozent)	1,6	2,6
Instandhaltungen	(Euro/m² p.a.)	16,60	14,93
Modernisierungsquote	(Prozent)	23,2	22,5
Zinsquote	(Prozent)	11,7	12,8

Die Gesellschaft gründete am 22.03.2017 die Future Living Dialog GmbH, eingetragen unter der HRB 734973 beim Amtsgericht Ulm. Alleiniger Gesellschafter der Future Living Dialog GmbH ist die GSW, alleiniger Geschäftsführer ist Herr Roy Lilienthal, Sitz des Unternehmens ist Sigmaringen. Die Future Living Dialog GmbH wurde zum Zweck der Akquisition und Betreuung von Partnern und Sponsoren, der Organisation der Öffentlichkeitsarbeit im Bereich des computerunterstützten Wohnens sowie der Verwaltung und Vermietung von wohnungswirtschaftlichen und gewerblichen Immobilien, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten unter Ausschluss von genehmigungspflichtigen Tätigkeiten nach § 34c Gewerbeordnung gegründet.

2.1 Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31.12.2017 setzte sich der Vermietungsbestand der Gesellschaft aus 4.198 Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze sowie 17 Mansarden in 368 Gebäuden, 40 Gewerbeeinheiten und Sonderbauten, 19 Gewerbewohnungen, 1.580 Garagen und Tiefgaragenstellplätzen und 1.965 oberirdischen Stellplätzen sowie 7 sonstigen Einheiten zusammen.

Zum 31.12.2017 betrug die Anzahl der Sozialmietwohnungen 1.372 Einheiten. Dies entspricht einem Anteil von 32,7 Prozent am Bestand der Mietwohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze.

Der Ausstattungsgrad der Mietwohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze wird kontinuierlich verbessert, um deren langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen. Besonders erfreulich: Zum 31.12.2017 befanden sich im Bestand 313 behindertengerechte und -freundliche Wohnungen, Pflegewohnplätze und Pflegeplätze, was einem Anteil von 7,5 Prozent am Gesamtbestand entspricht. 896 Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die über einen Aufzug verfügen.

Die Mieterlöse erhöhten sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 4,8 Prozent bzw. 996.300 Euro auf 21,5 Mio. Euro. Die Mietsteigerung ist der Neuvermietung zusätzlicher Wohnflächen in Naumburg/Saale und Ravensburg, der Vermietung zusätzlicher Wohn- und Gewerbeflächen aus 2016 in Naumburg/Saale, Rottenburg/Neckar und Tübingen, welche in 2017 vollumfänglich zum Tragen kamen, gezielten Leerstandsvermietungen sowie planmäßigen Mietanpassungen geschuldet.

Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt:

Sollmieten		
	zum 31.12.2017	zum 31.12.2016
Wohnraum	18.866.100	18.139.500
Gewerbe	2.236.200	2.160.700
Garagen und Stellplätze	896.700	868.400
Erlösschmälerungen	-455.500	-621.200
Mieterlöse	21.543.500	20.547.400

Alle Angaben in Euro.

Zum 31.12.2017 waren 68 Wohn- und Gewerbeeinheiten oder 1,6 Prozent des Mietbestandes nicht vermietet, darunter 61 Wohnungen, Pflege- und Pflegewohnplätze. Der ungewollte Leerstand (Instandhaltungs- und Vermietungsbedingt) bei Wohnungen, Pflege- und Pflegewohnplätze betrug lediglich 0,9 Prozent.

Leerstand		
	zum 31.12.2017	zum 31.12.2016
Gewollter Leerstand		
Abbruchbedingt	10	17
Modernisierungsbedingt	11	11
Verkaufsbedingt	3	-
Ungewollter Leerstand		
Instandhaltungsbedingt	11	26
Vermietungsbedingt	26	55
Leerstand	61	109

Im Jahr 2017 wurden folgende Neubaumaßnahmen erfolgreich in das Bestandsmanagement der GSW integriert:

Standort	Projektumfang	Fertigstellung	Bezug
Ravensburg, Emmy-Rebstein-Weg	1 MFH mit 18 WE	Dezember 2016	Januar 2017

Folgende Mietobjekte befanden sich im Jahr 2017 im Bau:

Standort	Projektumfang	Fertigstellung	Bezug
Pfullendorf, Am Stadtsee	1 GE	Sommer 2018	
Berlin-Adlershof, Herrmann-Dörner-Allee/ Groß-Berliner-Damm	6 Gebäudekörper mit 69 WE, 20 Studios und 14 GE	Sommer 2019 (geplant)	

Für folgenden, von der GSW erworbenen Wohnungsbestand erfolgte der Besitzübergang im Jahr 2017 und damit die Integration in das Bestandsmanagement:

Standort	Projektumfang	Besitzübergang
Naumburg/Saale, Flemminger Weg	1 MFH mit 12 WE	01.09.2017 (Objekt wurde vermietet übernommen)

Darüber hinaus befinden sich folgende Mietwohnprojekte in der Entwicklungsphase:

Standort	Projektumfang
VS-Schwenningen, Alte Ziegelei	7 MFH mit 156 WE
Tübingen, Wennfelder Garten (2. BA)	2 MFH mit 61 WE
Kehl, Schneeflären	1 MFH mit 22 WE
Weil der Stadt, Brühlweg	Seniorenzentrum (1 GE) mit Pflegeheim (60 PP) und Sozialstation
Freudenstadt, Mahnbachsiedlung	3 MFH mit 42 WE
Sigmaringen, In der Vorstadt	Hotel (1 GE)

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

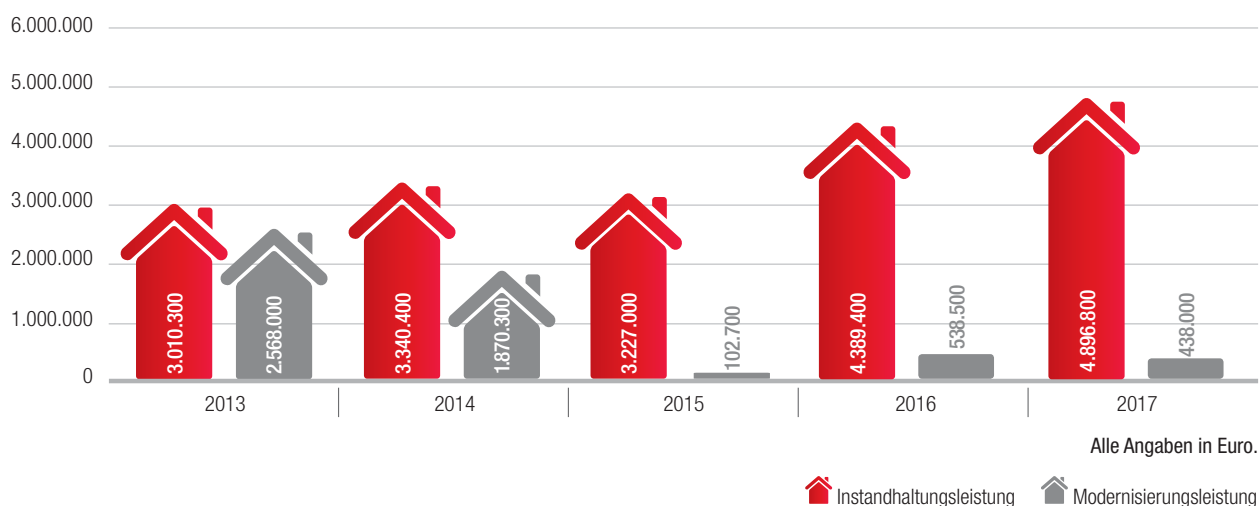
Die GSW investiert kontinuierlich in ihren Bestand, um die Wohnungen an heutige Wohnansprüche anzupassen und deren langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen. In 2017 wurden inklusive der Kosten für den Regiebetrieb 5.334.800 Euro in die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestands investiert.

Die Maßnahmen enthalten neben den laufenden Instandhaltungsarbeiten in Höhe von 4.896.800 Euro die Kosten für die Wohnraum- und CO₂-Gebäudesanierungsmaßnahmen, welche sich auf 438.000 Euro beliefen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 19,72 Euro/m² p.a. auf die Wohnfläche aller Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze beziehungsweise 18,97 Euro/m² p.a. auf den gesamten Immobilienbestand der GSW bezogen.



Instandhaltungsmaßnahmen in der Linachstraße in VS-Schwenningen

Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen 2013 – 2017



Die Instandhaltungsaufwendungen fielen entgegen der Planzahl im Wirtschaftsplan 2017 um 1,2 Mio. Euro geringer aus, da aufgrund der hohen Handwerker ausgelastung nicht alle geplanten Aufträge platziert werden konnten.

Auch für 2018 ist geplant, weiter aufgeschobene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand nachzuholen, um die langfristige Vermietbarkeit der Mietbestände sicherzustellen. Im Wirtschaftsplan 2018 ist hierfür ein Budget von 6,5 Mio. Euro vorgesehen.



„Wohnen am Stadtsee“ in Pfullendorf

2.2 Geschäftsfeld Bauträgertätigkeit

Im Geschäftsjahr 2017 herrschte eine unvermindert gute beziehungsweise sehr gute Nachfrage nach Wohneigentum. Vor allem private aber auch institutionelle Kapitalan-

leger nutzten das günstige Zinsumfeld beziehungsweise sehen in der Investition in Immobilien eine attraktive Alternative zur klassischen Kapitalanlage. Die Umsatzerlöse der Gesellschaft aus der Bauträgertätigkeit liegen bei 7,1 Mio. Euro.

Nachfolgende Einheiten wurden in bereits fertiggestellten Bauträgerobjekten im Geschäftsjahr 2017 veräußert und an die Erwerber übergeben:

Standort	Projektumfang	Übergaben 2017
Rottenburg am Neckar, Niedernauer Straße	3 MFH mit 44 ETW Objektverkaufspreise: 10,7 Mio. Euro	1 ETW
Augsburg, Sanddornpark (3. BA)	2 MFH mit 46 ETW Objektverkaufspreise: 11,5 Mio. Euro	1 ETW



Sanddornpark in Augsburg

Nachfolgende Einheiten wurden in 2017 fertiggestellten
Bauträgerprojekten an die Erwerber übergeben:

Standort	Projektumfang	Übergaben 2017
Augsburg, Sanddornpark (6. BA)	2 MFH mit 24 ETW Objektverkaufspreise: 8,0 Mio. Euro	24 ETW Fertigstellung: Juni 2017
Sigmaringen, Strohdorfer Straße	1 MFH mit 23 ETW Objektverkaufspreise: 5,6 Mio. Euro	22 ETW Fertigstellung: Dez. 2017



„Wohnen mit Schlossblick“ in der Strohdorfer Straße in Sigmaringen

Nachfolgende Objekte für das Bauträgergeschäft befanden sich 2017 im Bau:

Standort	Projektumfang	Vertriebsstand 31.12.2017
Augsburg, Sanddornpark (5. BA)	2 MFH mit 22 ETW Objektverkaufspreise: 7,5 Mio. Euro	Verkauft: 22 ETW Geplante Fertigstellung: Januar 2018
Pfullendorf, Am Stadtsee	3 MFH mit 35 ETW Objektverkaufspreise: 7,0 Mio. Euro	Verkauft: 27 ETW Geplante Fertigstellung: Sommer 2018
Sigmaringen, Hainbuchenweg	16 DHH/REH/RMH – 1. BA: 2 DHH, 2 REH, 1 RMH Objektverkaufspreise: 4,5 Mio. Euro	Verkauft: 1 DHH + 1 RMH Geplante Fertigstellung 1. BA: Dezember 2018 und März 2019
Berlin, Linienstraße 131	1 MFH mit 16 ETW + 1 GE (Kaufobjekt, welches in 2017/18 modernisiert wird)	(Objekt ist noch nicht im Vertrieb) Geplante Fertigstellung: Dezember 2018



Baustelle „Wohnen am Ziegelesch“ in Sigmaringen

Die Erträge aus den Baumaßnahmen in Augsburg (5. Bauabschnitt) und Pfullendorf werden wesentlich zum Jahresergebnis 2018 beitragen.

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



Baustelle des Projektes „Future Living Berlin“ in Berlin-Adlershof

Darüber hinaus befanden sich folgende Bauträgerobjekte in der Projektentwicklung:

Standort	Projektumfang
Tübingen, Wennfelder Garten (2. BA)	2 MFH mit 45 ETW
Weil der Stadt, Brühlweg	Seniorenzentrum mit 41 betreuten Wohnungen/ Serviceapartments
Kehl, Schneeflären	2 MFH mit 54 ETW

Weitere Projekte in Sigmaringen und Tübingen sind in der Projektierung.

2.3 Geschäftsfeld Maklertätigkeit

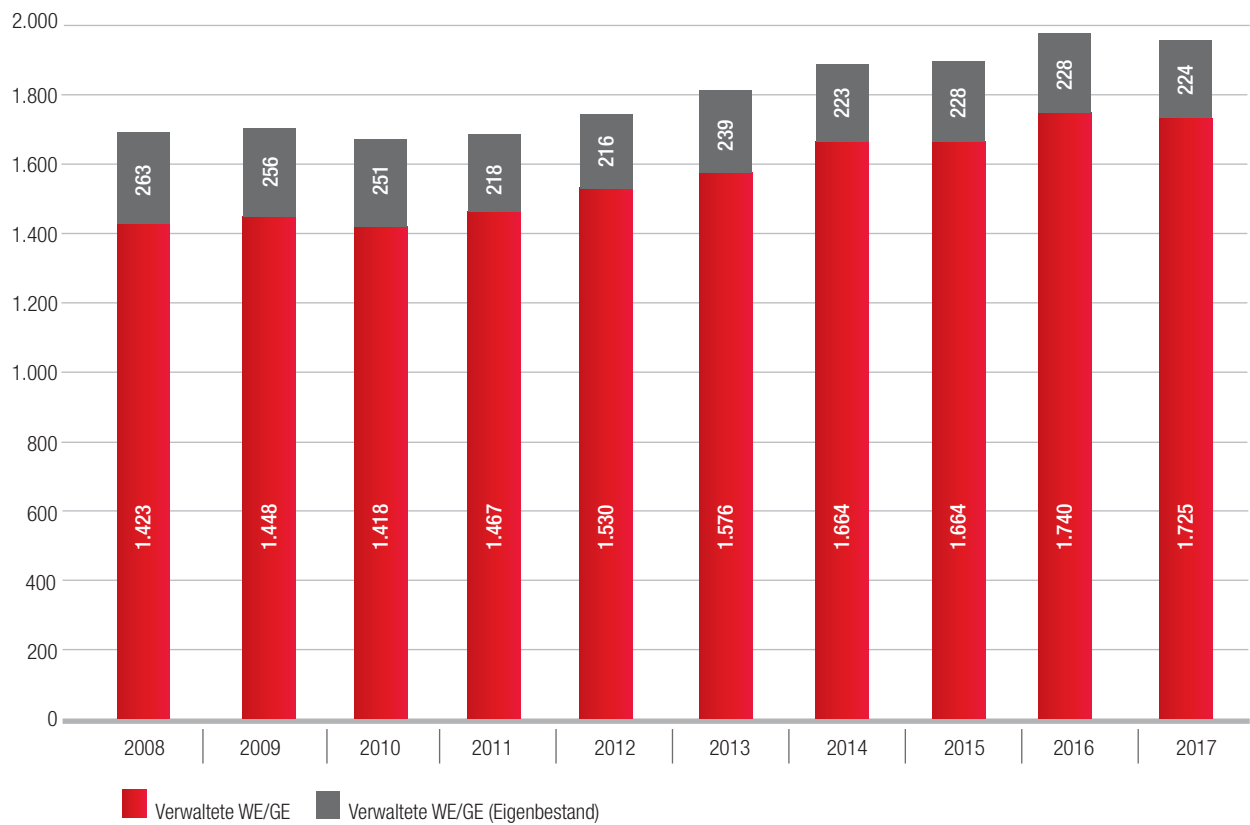
Der Vertriebsbereich der GSW hat in der Vergangenheit im Rahmen des Verkaufs von Eigentumswohnungen im Bauträgergeschäft immer wieder Makleraufträge von Käufern entgegengenommen. Aufgrund des vorhandenen Know-hows soll das Maklergeschäft als weiteres Geschäftsfeld ausgebaut werden. Im Geschäftsjahr 2017 wurden 5 Makleraufträge mit einem Volumen von 644 Tsd. Euro angenommen.

2.4 Geschäftsfeld Eigentumsverwaltung

Der Umsatz im Geschäftsbereich Eigentumsverwaltung hat sich erwartungsgemäß entwickelt. Die Umsatzerlöse der Gesellschaft aus der Eigentumsverwaltung liegen bei 449.200 Euro (Vorjahr 433.000 Euro).

Im Berichtsjahr verwaltete die GSW 1.882 Wohn- und 72 Gewerbeeinheiten sowie 1.814 Garageneinheiten, wovon 207 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten sowie 296 Garageneinheiten dem Eigenbestand der Gesellschaft zuzurechnen sind. Drei Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten sowie 24 Garageneinheiten sind dem Umlaufvermögen zugehörig und nicht in der Verwaltung, da noch nicht veräußert. Demnach nahmen Eigentümer von 1.672 Wohn- und 53 Gewerbeeinheiten sowie 1.494 Garageneinheiten in 126 Eigentümergemeinschaften Verwalterleistungen der GSW in Anspruch.

Verwaltete Wohn- und Gewerbeinheiten 2008 – 2017



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

2.5 Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsleitung der GSW ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 zufrieden. Der Jahresüberschuss in Höhe von 5,0 Mio. Euro liegt 1,3 Mio. Euro über dem Planansatz für das Geschäftsjahr 2017.

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

3.1 Vermögenslage

Entwicklung der Vermögenslage in den letzten drei Jahren

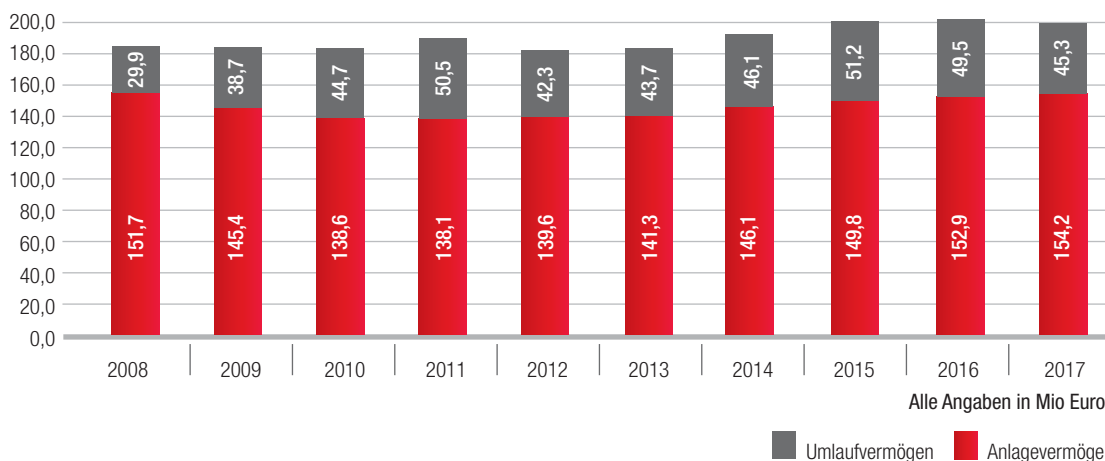
Vermögenslage	2017	2016	2015
Anlagevermögen	154.183.958,59	152.948.500	149.819.000
Umlaufvermögen	45.267.197,53	49.498.500	51.225.100
Rechnungsabgrenzungsposten	14.613,04	10.800	14.700
Gesamtvermögen	199.465.769,16	202.457.800	201.058.800

Alle Angaben in Euro.

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 Mio. Euro verringert und beträgt nun 199,5 Mio. Euro. Die Abnahme der Bilanzsumme resultiert vor allem aus der Abnahme des Umlaufvermögens um 4,2 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr, was insbesondere der Abnahme der liquiden Mittel um 2,5 Mio. Euro geschuldet ist. Hinzu kommt noch eine Abnahme bei Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten um 1,0 Mio. Euro, was insbesondere der Neubewertung einer Gewerbeimmobilie geschuldet ist.

Das Anlagevermögen erhöhte sich hingegen um insgesamt 1,2 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch Baukostenzugänge (4,6 Mio. Euro), Immobilien- und Grundstückserwerbe (3,8 Mio. Euro) und Modernisierungskosten (0,4 Mio. Euro). Diesen stehen Abschreibungen in Höhe von 7,2 Mio. Euro sowie 0,4 Mio. Euro an Buchwertabgängen infolge von Verkäufen und Abbruch gegenüber.

Vermögensstruktur 2008 – 2017



Auf der Passivseite hat sich das bilanzielle Eigenkapital der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2017 um den Jahresüberschuss in Höhe von 5,0 Mio. Euro erhöht. Zum Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital einschließlich der eigenkapital-ähnlichen Pensionsrückstellungen 48,8 Mio. Euro und somit 24,5 Prozent der Bilanzsumme.

Die Gewinnrücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2017 um 3,6 Mio. Euro erhöht aufgrund der Gewinnverwendung aus dem Jahresergebnis 2016 (3,1 Mio. Euro) und die Dotierung der gesetzlichen Rücklage 2017 (0,5 Mio. Euro).

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich im Geschäftsjahr 2017 um 5,7 Mio. Euro verringert aufgrund planmäßiger Tilgungen, Sondertilgungen und der Ablösung von Darlehen.

Die mit EUR 17,0 Mio. annähernd gleiche Höhe der Anzahlungen von Käufern für im Bau befindliche Immobilien beziehungsweise die im Geschäftsjahr 2017 erhaltenen Anzahlungen von Käufern nach MaBV (9,3 Mio. Euro) zeigen, dass die Gesellschaft weiterhin aktiv im Bauträgergeschäft tätig ist. Gleiches gilt für die mit 4,6 Mio. Euro annähernd gleiche Höhe der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die vor allem der auch weiterhin regen Bautätigkeit der Gesellschaft geschuldet ist.

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

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet und langfristig gesichert. Die Zahlungsverpflichtungen konnten aufgrund durchgängig vorhandener liquider Finanzmittel jederzeit uneingeschränkt erfüllt werden.

Investitionen zur Bestandserhaltung sowie für in der Durchführung befindliche Projekte des Bauträgergeschäfts sind durch Darlehen und den laufenden Cashflow finanziert. Für alle anderen Vorhaben und Aufgaben stehen Eigenmittel und sonstige Kapitalreserven in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Entwicklung der Finanzlage in den letzten drei Jahren

Finanzlage		2017	2016	2015
Jahresergebnis	(Euro)	4.993.300	3.400.300	1.476.000
Eigenkapital	(Euro)	47.895.700	42.902.400	39.502.100
Umsatzerlöse	(Euro)	46.324.200	48.762.900	37.961.400
Bilanzsumme	(Euro)	199.465.800	202.457.800	201.058.800
Entwicklung der Mieterlöse	(Euro)	21.543.500	20.547.300	19.856.700
Eigenkapitalquote	(Prozent)	24,0	21,2	19,6
Eigenkapitalrentabilität	(Prozent)	10,4	7,9	3,7
Gesamtkapitalrentabilität	(Prozent)	3,8	3,2	2,5
Cashflow (DVFA/SG)	(Euro)	12.972.800	10.730.900	8.203.700
Zinsquote	(Prozent)	11,7	12,8	15,3

Die Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Berichtsjahr 2017

Kapitalflussrechnung	2017	2016
Jahresüberschuss	4.993.300	3.400.300
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.151.900	6.831.900
Zunahme langfristiger Rückstellungen	30.300	25.700
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (Vj. inkl. Afa auf Zinserträge nach § 13b UStG 390.400 Euro)	110.400	502.800
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	100	100
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen (Abschreibungen Umlaufvermögen)	832.700	0
Auflösung Drohverlustrückstellung	-145.900	-29.900
Abnahme (Vj. Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-356.100	292.000
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-338.000	-26.400
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	831.600	2.547.600
Zunahme (Vj. Abnahme) kurzfristiger Aktiva	-154.100	71.500
Abnahme (Vj. Zunahme) kurzfristiger Passiva	-2.124.300	3.538.800
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	2.579.900	3.007.300
Ertragssteueraufwand	339.300	32.400
Ertragssteuerzahlung	-44.300	-600
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.706.800	20.193.500
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1.100	-185.000
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	808.100	514.000
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.762.700	-10.150.900
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	6.700	6.600
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-25.000	0
Erhaltene Zinsen	7.300	17.700
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.966.700	-9.797.600
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	6.896.600	31.820.700
Planmäßige Tilgungen	-6.338.300	-5.521.100
Außerplanmäßige Tilgungen	-6.242.600	-32.159.300
Gezahlte Zinsen	-2.587.200	-3.025.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.271.500	-8.884.700
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.531.400	1.511.200
Finanzmittelfonds zum 01.01.2017	9.104.700	7.593.500
Finanzmittelfonds zum 31.12.2017	6.573.300	9.104.700

Alle Angaben in Euro.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (13,7 Mio. Euro) im Geschäftsjahr 2017 reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst (8,9 Mio. Euro) zu decken. Es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflow-Überschuss von 4,8 Mio. Euro zur Refinanzierung von Investitionen und zur Erbringung von Sondertilgungen. Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit (8,0 Mio. Euro) sind Auszahlungen für Investitionen (8,8 Mio. Euro) enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (8,3 Mio. Euro) wird im Wesentlichen bestimmt von Kreditaufnahmen, dem planmäßigen Kapitaldienst und Sondertilgungen.

Der Finanzmittelfonds hat sich mit 6,6 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um 2,5 Mio. Euro verringert.

3.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von 5.563.500 Euro erzielt. Der positive Jahresüberschuss erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1.593.000 Euro und beträgt nun 4.993.300 Euro.

Das erzielte Jahresergebnis ist als zufriedenstellend zu bezeichnen.

Entwicklung der Ertragslage in den letzten drei Jahren			
Betriebsbereiche	2017	2016	2015
Bauträgerstätigkeit	4.518.200	3.311.800	1.119.100
Wohnungsbewirtschaftung	7.160.400	5.932.700	6.547.300
Eigentumsverwaltung	333.200	262.000	330.600
Kapitalbewirtschaftung	-79.000	-212.100	-334.900
Verkauf von Bestandswohnungen	337.000	130.900	1.336.100
Summe	12.269.800	9.425.300	8.998.200
Sach- und Personalaufwendungen	6.329.800	5.718.300	4.983.900
Betriebsergebnis	5.940.000	3.707.000	4.014.300
Periodenfremde und sonstige Rechnung	-607.400	-274.300	-2.538.300
Steuern von Einkommen und Ertrag	-339.300	-32.400	0
Jahresergebnis	4.993.300	3.400.300	1.476.000

Alle Angaben in Euro.

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich im Berichtsjahr positiv dar.

Die Umsatzerlöse haben sich von 48,8 Mio. Euro im Vorjahr um 2,5 Mio. Euro oder 5,1 Prozent auf 46,3 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2017 verringert. Die Abnahme ist auf geringere Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft zurückzuführen. Den schwankenden Umsatzerlösen aus dem Bauträgergeschäft stehen jedoch sich weiter konstant entwickelnde Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber.

Die gegenüber dem Vorjahr um 3,9 Mio. Euro oder 18,6 Prozent auf 17,1 Euro Mio. im Geschäftsjahr 2017 gesunkenen Umsatzerlöse aus der Bauträgertätigkeit resultieren im Wesentlichen aus nach Plan übergebenen Verkaufseinheiten in Augsburg und Sigmaringen. Die im Vergleich zu den Vorjahren immer noch hohen Umsatzerlöse belegen das Engagement der Gesellschaft im Bauträgergeschäft bei weiter anhaltender Nachfrage nach Wohneigentum.

Die Umsatzerlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Mio. Euro oder 5,1 Prozent auf 28,7 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg ist bedingt durch die Neuvermietung zusätzlicher Wohnflächen in Ravensburg und Naumburg/Saale, die Vermietung zusätzlicher Wohn- und Gewerbeflächen aus 2016 in Naumburg/Saale, Rottenburg/Neckar und Tübingen, welche in 2017 vollumfänglich zum Tragen kamen, gezielten Leerstandsvermietungen sowie planmäßigen Mietanpassungen. Gegenläufig dazu haben sich die Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. Euro erhöht.

Die Abschreibungen im Berichtsjahr auf das bewegliche Anlagevermögen, die immateriellen Wirtschaftsgüter und das Grundvermögen beliefen sich auf 7,2 Mio. Euro. Die gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Abschreibungen sind im Wesentlichen der Fertigstellung eines Wohngebäudes in

Ravensburg sowie dem Erwerb eines Mehrfamilienhauses in Naumburg/Saale und einer Gewerbeeinheit in Sigmaringen geschuldet. Abschreibungsmindernd wirkten sich hingegen die Bestandsverkäufe mit Abgang in 2017 aus.

Im Berichtsjahr reduzierte sich die Zinsbelastung um 437.400 Euro auf 2,6 Mio. Euro. Der Zinsrückgang resultiert im Wesentlichen aus rückläufigen Dauerfinanzierungsmitteln und rückläufigen Zinskonditionen.

Die im Geschäftsjahr 2017 um 16.200 Euro auf 449.200 Euro gestiegenen Umsatzerlöse aus der Verwaltungstätigkeit sind – bei einer annähernd gleich gebliebenen Anzahl von verwalteten Einheiten – der Anpassung von Verwaltervergütungen geschuldet.

Der Sach- und Personalaufwand ist im Geschäftsjahr 2017 um 0,7 Mio. Euro oder 14,0 Prozent auf 6,3 Mio. Euro angestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Personalkosten in Folge des geplanten Personalaufbaus Anfang 2017 (vgl. 5. Chancen- und Risikobericht/Chancen und Risiken aus der Personalstruktur). Im Geschäftsjahr 2017 ist die Anzahl der Vollbeschäftigten sowie der Teilzeitbeschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung und Technik (ohne geringfügig Beschäftigte) gemäß § 267 (5) HGB gegenüber dem Vorjahr um 12 Stellen auf 76 Beschäftigte angestiegen. Die Verwaltungskosten entwickelten sich entsprechend den Planungen.

Die Sonstige Rechnung ist geprägt von den Abschreibungen auf ein gewerbliches Objekt (0,8 Mio. Euro) und den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (0,3 Mio. Euro).

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

4. Organisationsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2017 wurde die systematische Organisationsentwicklung der Gesellschaft nach Plan weiterverfolgt.

Zum Jahreswechsel 2015/16 wurde vom bisherigen ERP-System GES zu Wodis Sigma des Systemhauses Aareon AG migriert. Die Umstellung wurde in 2017 mit der Erstellung der ersten Nebenkostenabrechnungen für 2016 im neuen System abgeschlossen.

In Folge der IT/EDV-Umstellungen wurden im Geschäftsjahr 2016 auch die Prozessorganisation und die Organisationsstruktur der Gesellschaft angepasst und weiter optimiert. Im Zuge der Neuorganisation wurden insbesondere im 1. Quartal 2017 gezielt zusätzliche Stellen über alle Abteilungen hinweg aufgebaut, um der gestiegenen Arbeitsbelastung in Folge des kontinuierlichen Wachstums der Gesellschaft in den vergangenen Jahren zu begegnen.

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

5. Chancen- und Risikobericht

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

Chancen und Risiken aus dem Bauträgergeschäft

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

Für die sich noch im Bau befindlichen Neubauprojekte des Umlaufvermögens in Augsburg (5. Bauabschnitt), Pfullendorf und Sigmaringen ist festzustellen, dass eine weiterhin zufriedenstellende Nachfrage besteht und mit einem Verkauf aller Einheiten bis zur jeweiligen Bezugsfertigstellung gerechnet werden kann. Positive Erwartungen bestehen auch für ein Bauträgerprojekt in Berlin, mit dessen Modernisierung ebenfalls in 2017 begonnen wurde. Die Vergaben der Baumaßnahmen an Generalunternehmer sorgen zusätzlich für Kostensicherheit und tragen zur Minimierung des Risikos aus dem Bauträgergeschäft bei.

Chancen und Risiken aus der Bestandsbewirtschaftung

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

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

Chancen und Risiken aus der Eigentumsverwaltung

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

Chancen und Risiken aus Finanzgeschäften

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB ergeben sich für die Gesellschaft Chancen, mittel- bis langfristig die Zinsbelastungen aus Darlehen zu verringern. Mit Hilfe der Daten aus dem Darlehens- und Sicherungsmanagementsystem und mit Unterstützung eines Finanzdienstleisters werden die Informationen aus den Grundbüchern und der Darlehensstruktur hinsichtlich der Schaffung von Beleihungsspielräumen und einer Verbesserung der Konditionen weiter analysiert und bewertet.

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgten Ablösungen von Restvaluten sowie Sondertilgungen in Höhe von 6,2 Mio. Euro sowie planmäßige Tilgungen in Höhe von 6,4 Mio. Euro. Im laufenden Geschäftsjahr sollen weitere Darlehen abgelöst beziehungsweise aufgrund der weiterhin günstigen Zinslage umfinanziert werden.

Chancen und Risiken aus der Personalstruktur

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

Gemäß § 267 (5) HGB waren im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich 76 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für unser Unternehmen in der Verwaltung und Technik tätig (ohne geringfügig Beschäftigte). Im Zuge einer organisatorischen Umstrukturierung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 (vgl. 4. Organisationsentwicklung) wurden in 2017 gezielt zusätzliche Stellen über alle Abteilungen hinweg aufgebaut, um der gestiegenen Arbeitsbelastung in Folge des kontinuierlichen Wachstums der Gesellschaft in den vergangenen Jahren zu begegnen und um zukünftig Risiken aus ungeplanten Personalveränderungen zu minimieren.

Der Aus-, Fort- und Weiterbildungsbereich nimmt einen immer größer werdenden Stellenwert ein. Aufgrund der sich laufend fortentwickelnden Gesetzeslage und Rechtsprechung sowie der stetigen Weiterentwicklung der EDV-Systeme haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesellschaft über das gesamte Berichtsjahr verteilt an Fortbildungsmaßnahmen, Seminaren und Fachtagungen teilgenommen. Die GSW fördert auch verstärkt praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen im Rahmen der systematischen Weiterbildung ihrer Mitarbeiter. Im Berichtsjahr begannen zwei Mitarbeiter mit der Zusatzausbildung zum Immobilienfachwirt und eine Mitarbeiterin zur Wirtschaftsfachwirtin. Ein weiterer Mitarbeiter hat mit der Qualifikationsmaßnahme zum Sachverständigen Immobilienbewertung begonnen.

Im Geschäftsjahr 2017 (Ausbildungsjahr 2017/18) wurden vier Auszubildende im Berufsbild Immobilienkauffrau/mann im 1., 2. und 3. Lehrjahr ausgebildet. Eine Auszubildende schloss ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit ausgezeichneten Leistungen ab und wurde als Verwalterin in die Abteilung WEG-Verwaltung übernommen. Eine Studentin des Studiengangs Projektmanagement/Bauingenieurswesen an der Hochschule Biberach absolvierte ihr praktisches Studiensemester in der Abteilung Baumanagement/Projektentwicklung. Auch in 2017 unterstützte die GSW wieder eine Klasse der Sigmaringer Bertha-Benz-Schule bei einer Projektarbeit zum Thema Immobilien. Auch in Zukunft wird die GSW ihre Verantwortung im Ausbildungsbereich wahrnehmen und jungen Menschen eine qualifizierte Berufsausbildung oder Praktikum ermöglichen.

Insgesamt war die Risikopolitik der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2017 vom Prinzip der Vorsicht geprägt – dies gilt auch für das laufende Geschäftsjahr 2018.

6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

Auf der Passivseite werden zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten Festzinsen vereinbart. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Kostenoptimierung sind zum Bilanzstichtag zins- und währungsbezogene Termingeschäfte in Form von Zins- und Währungsswaps für eine Bezugsgröße von insgesamt CHF 1,5 Mio. und 1,4 Mio. Euro abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der aktuellen sowie auch der vergangenen Zins- und Währungsentwicklung wurde für die weitere Laufzeit der Verträge die diesbezügliche Rückstellung im Berichtsjahr auf 224.300 Euro festgesetzt.

7. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess der Gesellschaft

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

Die Gesellschaft verfügt, wie im Abschnitt 4. Organisationsentwicklung ausgeführt, über eine ganze Reihe IT-gestützter Controlling- und Planungssysteme, die in steigendem Maße mit zur Identifizierung der Chancen und Risiken in den Kerngeschäftsfeldern beitragen. Hierzu gehören insbesondere ein Immobilien- und ein Kreditportfoliomanagementsystem sowie ein – mit dem ERP-System der Gesellschaft vernetztes – Controllingsystem.

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

Im Rahmen der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Risikomanagements wurde im Geschäftsjahr 2017 ein EDV-gestütztes Risikomanagementsystem entwickelt, welches dem Aufsichtsrat der Gesellschaft im 3. Quartal 2017 vorgestellt wurde. Die aggregierten Ergebnisse sind ab 2018 Bestandteil des Quartalsberichts für den Aufsichtsrat und Gesellschafter.

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

Neben der jährlichen Datenschutzprüfung und der Abschlussprüfung nach Art und Umfang einer genossenschaftlichen Pflichtprüfung stellt eine zusätzliche Überwachungsprüfung durch eine unabhängige Treuhandgesellschaft im Auftrag des Aufsichtsrates die Ordnungsmäßigkeit aller Geschäfte der Gesellschaft sicher. Auch im Geschäftsjahr 2017 gaben die drei Prüfungen keinen Anlass für eine Beanstandung.

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

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

Die Bestandspflege wird im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten durchgeführt. Die Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung werden aus dem operativen Cashflow der Wohnungsverwaltung, Erträgen aus dem 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 wird sichergestellt, dass sich die verbleibenden Risiken in Grenzen halten beziehungsweise abgedeckt sind.

Die Unternehmensfinanzierung wurde im Geschäftsjahr 2017 im Rahmen der Marktgegebenheiten, des Bedarfs und der vorhersehbaren Zinsänderungsrisiken weiterentwickelt. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind Zinsänderungsrisiken minimiert. Die Gesellschaft verfügt über ein aktives Zinsmanagement, welches über ein Kreditportfoliomanagementsystem abgebildet wird. Im Rahmen des Jahresabschlusses wurden die Kennzahlen zum Zinsniveau, der Zinsbelastung, des Kapitaldienstes und des Fremdkapitals ausgewertet. Dabei wurden weder existentielle Gefährdungspotentiale für die Gesellschaft noch bedrohlich belastende Einflüsse auf den Geschäftsverlauf festgestellt. Das Geschehen an den Kapitalmärkten wird aufmerksam verfolgt, um rechtzeitig von günstigen Entwicklungen profitieren zu können. Ein unabhängiger Finanzdienstleister steht außerdem beratend zur Seite. Die Kreditbeschaffung war aufgrund der kontinuierlichen Unternehmensentwicklung und der vertrauensvollen Beziehung zu den Finanzpartnern ohne Probleme möglich.

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

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

8. Ausblick

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

Unter der Annahme einer weiterhin stabilen deutschen Wirtschaft – gemäß ifo-Konjunkturprognose ist für 2018 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 2,6 Prozent zu rechnen – und unveränderter steuerlicher und rechtlichen Rahmenbedingungen geht die Geschäftsleitung der GSW von einer auch weiterhin positiven Geschäftsentwicklung aus.

Für das Geschäftsjahr 2018 rechnet die Geschäftsleitung der GSW mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 2,1 Mio. Euro. Das Ergebnis ist den weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung bei gleichzeitig gestiegenen Instandhaltungskosten geschuldet. Die zu erwartenden Erträge aus dem Bauträgergeschäft bewegen sich projektbezogen auf deutlich niedrigerem Niveau als noch im Berichtsjahr 2017.

Das Jahresergebnis 2018 könnte besser sein als im Wirtschaftsplan prognostiziert, wenn nachfolgende Effekte eintreten:

- Die erwarteten Mieteinnahmen fallen höher als geplant aus
- Instandhaltungsbudgets werden nicht ausgeschöpft
- Weitere strategisch geplante Verkäufe von Bestandsobjekten im Streubesitz werden abgeschlossen mit Besitzübergang in 2018

Das Jahresergebnis 2018 könnte schlechter ausfallen als im Wirtschaftsplan prognostiziert, wenn nachfolgende Effekte eintreten:

- Die Annahmen für die Mietenentwicklung treten nicht ein
- Die Instandhaltungsbudgets werden nicht wie geplant eingehalten
- Die Zinskonditionen weichen im negativen Sinne von den Annahmen in der Planung ab

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

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

Die Eigentumsverwaltung ist neben der Wohnungsbewirtschaftung des eigenen Bestandes und der Bauträgertätigkeit der dritte Geschäftsbereich der Gesellschaft und komplettiert deren Angebotsspektrum als Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die Eigentumsverwaltung erwirtschaftete in der Vergangenheit sehr solide Erträge, jedoch

im Verhältnis zum Neubau oder auch der Bestandsverwaltung auf deutlich niedrigerem Niveau. Um die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsfeldes der Eigentumsverwaltung zu steigern, bleibt es auch weiterhin Ziel, neue Eigentümergemeinschaften zu akquirieren sowie die Verwaltervergütungen im Zuge der Verlängerung von Verwalterverträgen neu zu verhandeln.

Es ist zu erwarten, dass die breite Aufstellung mit den Geschäftsbereichen Wohnungsbewirtschaftung-Bauträgergeschäft-Eigentumsverwaltung eine gute Basis für die weitere Entwicklung der Gesellschaft ist. Nach heutiger Einschätzung ist von einem weiter positiven Geschäftsverlauf auch in den Folgejahren 2019 und 2020 auszugehen.

9. Dank

Großen Anteil an unserem unternehmerischen Erfolg haben unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus allen Abteilungen. Ihnen und insbesondere unseren Hauswarten sprechen wir einen besonderen Dank und unsere Anerkennung für ihren hohen persönlichen Einsatz aus. Außerdem danken wir den Mitgliedern unseres Aufsichtsrats, die uns bei wichtigen Entscheidungen fachgerecht beraten und unsere geschäftspolitischen Ziele vertrauensvoll unterstützt haben. Auch unseren Partner gilt unser Dank: den Städten und Gemeinden, Banken, Handwerkern und Architekten sowie allen anderen, mit denen wir seit Jahren vertrauensvoll zusammenarbeiten. Und ebenfalls geht ein herzliches Dankeschön an unsere Mieter, Eigentümer und Erwerber für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung.

Sigmaringen, den 20. Juli 2018

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

gez. Roy Lilienthal
Geschäftsführer

Im Gedenken an Curt Becker und Walter Hirrlinger

In diesem Jahr nahmen wir Abschied von zwei langjährigen Wegbegleitern und Freunden der GSW. Curt Becker und Walter Hirrlinger haben die GSW maßgeblich geprägt und agierten stets im Dienste der Menschen. Wir werden beide in guter Erinnerung behalten.

Wir trauern um
unseren
Aufsichtsratsvorsitzenden

Curt Becker



Minister a. D.
Träger des Bundesverdienstkreuzes,
der am 22. Mai 2018
im Alter von 81 Jahren völlig unerwartet verstorben ist.

Curt Becker war der GSW mehr als 32 Jahre eng verbunden

Über seine Tätigkeit als Chef des kommunalen Landeswohlfahrtsverbandes Württemberg-Hohenzollern lernte Curt Becker die GSW kennen, in deren Aufsichtsrat er 1986 gewählt wurde. Nach der friedlichen Wende in der DDR zog Curt Becker im Einheitsjahr wieder in seine Geburtsstadt Naumburg/Saale. Als Oberbürgermeister holte er die GSW nach Naumburg. Er sah im Wohnungsbau eine wichtige soziale Aufgabe, welcher er sich vorbehaltlos angenommen hat. Seiner früheren Heimat sowie den Mietern und Menschen der GSW blieb Curt Becker immer verbunden. 2011 wurde er Aufsichtsratsvorsitzender der GSW. Bis zu seinem Tod hat Curt Becker mit diesem Amt und seinem ausgeprägten Interesse an sozialen und wohnungswirtschaftlichen Themen die Entwicklung der GSW mitgestaltet.

Eine einzigartige Persönlichkeit

Curt Becker war ein politischer Mensch mit ausgeprägtem Sinn für Gerechtigkeit und Soziales. Seine grundpositive Lebenseinstellung und Weltoffenheit prägten sein Handeln. Wir trauern um einen genauso warmherzigen wie humorvollen Menschen. Respekt, Wertschätzung und ein herzlicher Umgang zeichneten ihn aus.

Sein plötzlicher Tod hinterlässt eine große Lücke, denn mit Curt Becker verlieren wir nicht nur unseren Aufsichtsratsvorsitzenden, sondern auch einen langjährigen Freund unseres Hauses, den wir in dankbarer Erinnerung behalten. Unser Mitgefühl gilt seiner Frau Doris Becker und seinen Angehörigen.

Wir trauern um
den Ehrenvorsitzenden
unseres Aufsichtsrats

Walter Hirrlinger



Minister a. D.
Träger des Großen Bundesverdienstkreuzes mit Stern,
der am 24. Juli 2018 nach langer Krankheit
im Alter von 92 Jahren verstorben ist.

Walter Hirrlinger begleitete die GSW über 45 Jahre

Früh kreuzte sich sein Weg mit dem der GSW. Walter Hirrlinger vertrat zunächst unseren Gesellschafter, den Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V., später war er Vorsitzender unseres Aufsichtsrates. Seine Integrationswirkung war für die GSW besonders in der Zeit des Übergangs von der Wohnungsgemeinnützigkeit auf die marktwirtschaftliche Ordnung von allergrößter Bedeutung. Dabei brachte Walter Hirrlinger seine ganzen Erfahrungen in die Arbeit der GSW ein: als ehemaliger Arbeits- und Sozialminister des Landes Baden-Württemberg sowie als früherer Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Neue Heimat Baden-Württemberg. Unermüdlich setzte er sich für die Schaffung von bezahlbaren, barrierefreien und altengerechten Wohnungen ein.

Gefragter Gesprächspartner und Vorbild

Walter Hirrlinger galt Zeit seines Lebens als Mensch mit besonderem Sinn für Benachteiligte. Sein Wirken war geprägt von Engagement, hohem Sachverstand und offener, aufrichtiger Menschlichkeit. Seine Glaubwürdigkeit und Offenheit verschafften ihm Vertrauen und Zugang. Sein Rat war uns stets wertvoll und hatte großes Gewicht.

Wir sind tief betroffen, denn mit Walter Hirrlinger verlieren wir einen langjährigen Wegbegleiter und Freund. Wir danken ihm voller Trauer und sind zutiefst erschüttert, dass er von uns gegangen ist. Unser Mitgefühl gilt seiner Frau Lore Hirrlinger.

In Dankbarkeit und tiefer Trauer

Aufsichtsrat, Geschäftsführung und Mitarbeiter
GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau
Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung
- Bauträgerunternehmen des VdK -

Bericht des Aufsichtsrates

Am 22. Mai 2018 verstarb der Aufsichtsratsvorsitzende der GSW, Herr Minister a. D. Curt Becker. Herr Becker war dem Unternehmen mehr als 32 Jahre eng verbunden. Seit 1986 gehörte er dem Aufsichtsrat an und war seit 2011 dessen Vorsitzender. Sein Wirken war geprägt von Engagement, hohem Sachverstand und offener, aufrichtiger Menschlichkeit. Mit seinem Weitblick sowie ausgeprägten Interesse an sozialen und wohnungswirtschaftlichen Themen hat er die Entwicklung des Unternehmens an entscheidender Stelle mitgestaltet. Herr Becker sah im Wohnungsbau eine wichtige soziale Aufgabe.

Wir betrauern ebenfalls den Tod unseres Ehrenvorsitzenden, Herrn Minister a. D. Walter Hirrlinger, der am 24. Juli 2018 verstorben ist. Herr Hirrlinger begleitete die GSW mehr als 45 Jahre. Zunächst als Vertreter des Gesellschafters gehörte er seit 1993 dem Aufsichtsrat an, dessen Vorsitz er bis 2008 führte. Seine Integrationswirkung war für die GSW in der Zeit des Übergangs von der Wohnungsgemeinnützigkeit auf die marktwirtschaftliche Ordnung und des Wegbrechens traditioneller Strukturen von allergrößter Bedeutung. Seine Glaubwürdigkeit und Offenheit verschafften ihm Vertrauen und Zugang. Sein Rat war uns stets wertvoll und hatte großes Gewicht. Der Unternehmensauftrag „Wohnungsbau im Dienste der Menschen“ war ihm dabei stets wichtigste Leitlinie.

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

In seiner Sitzung am 01. Oktober 2018 in Baden-Baden wählte der Aufsichtsrat mit Herrn Roland Sing seinen neuen Vorsitzenden.

Aufsichtsrat und Ausschüsse

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

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben die Geschäftsleitung nach den gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorschriften sowie der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates überwacht und beratend begleitet.

Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung

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

Während des Berichtsjahres hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben laufend überwacht. In regelmäßigen Sitzungen mit dem Geschäftsführer wurden alle wirtschaftlichen, finanziellen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten bzw. die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses befassten sich im Berichtsjahr mit den ihnen obliegenden Angelegenheiten. Der Bauausschuss tagte in 2017 nicht.

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 betreff der Geschäftsbereiche Wohnungsbewirtschaftung, Verwaltungstätigkeit und Neubau behandelt wurden. Auch wurde dem Aufsichtsrat regelmäßig über die laufenden Bauprojekte in Augsburg, Berlin, Pullendorf und Sigmaringen 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 generelle Entwicklung des Wohnungs- und Immobilienmarktes, die Personalplanung und Personalstruktur sowie die Projektierungsstände in der Planung befindlicher Bauvorhaben. Darüber hinaus wurde dem Aufsichtsrat über die Risikostrategie und das Risikomanagementsystem des Unternehmens berichtet sowie das neue digitale Risikomanagementsystem der GSW vorgestellt. Die Anforderungen, die an das Risikomanagementsystem für ein Unternehmen in der Größenordnung der GSW zu stellen sind, wurden umfassend und hinreichend erfüllt.

In einer außerordentlichen (vierten) Sitzung des Aufsichtsrates wurde insbesondere das Bauvolumen und das damit einhergehende Wachstum der GSW thematisiert und die Chancen und Risiken hieraus diskutiert. Für die Mitglieder des Aufsichtsrates überwiegen jedoch die Chancen für das Unternehmen, weshalb das Gremium die geplante Neubautätigkeit befürwortet. Wichtige bzw. zustimmungsbedürftige Einzelgeschäfte wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt. Dies waren im Berichtsjahr im Wesentlichen der geplante Grunderwerb zweier unbebauter Grundstücke im Ortenaukreis und München-Land sowie der Erwerb eines bebauten Grundstücks in Naumburg/Saale. Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass mit den getroffenen Entscheidungen die Basis für die Erreichung zukünftiger Ziele geschaffen ist.

Im laufenden Geschäftsjahr führte mit der wts Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart, ein externes Unternehmen auf Beschluss des Aufsichtsrates eine Überwachungsprüfung durch, um dem Prüfungsausschuss und Aufsichtsrat eine unabhängige Entscheidungsgrundlage zu liefern. Prüfungsschwerpunkte waren die Themen Bankverkehr sowie Verkehrssicherungspflichten und Risikomanagement. Die Prüfung ergab in allen Prüfungsfeldern keinerlei Anlass für Beanstandungen. Darüber hinaus wurde die projektbegleitende Prüfung der Migration des ERP-Systems von der Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft, München, in 2017 mit positivem Prüfungsergebnis abgeschlossen.

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. Dezember 2017 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 der Prüfungsausschuss haben den Jahresabschluss mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 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.

Dem stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Vorsitzenden des Prüfungsausschusses, Herrn Hans-Josef Hotz, wurde im Rahmen der Abschlussbesprechung am 13. September 2018 vom Prüfungsleiter über die wesentlichen Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung berichtet.

Der Prüfungsausschuss erörterte in seiner Sitzung am 01. Oktober 2018 den Jahresabschluss mit Lagebericht sowie den Bericht über die Jahresabschlussprüfung. An der nachfolgenden Sitzung des Aufsichtsrates am 01. Oktober 2018 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 2017 keine Einwendungen erhoben und sich dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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, 01. Oktober 2018

Der Aufsichtsrat

gez. Hans-Josef Hotz
Stellvertretender Vorsitzender



Jahresabschluss 2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA		2017	2016
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		227.361,58	324.699,03
Sachanlagen			
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.760.595,35		126.031.995,30
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	20.715.411,68		20.279.643,16
Grundstücke ohne Bauten	1.413.671,61		2.284.205,58
Technische Anlagen und Maschinen	43.353,49		51.643,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.029.366,64		1.100.297,17
Anlagen im Bau	8.161.324,80		38.467,75
Bauvorbereitungskosten	675.170,48		2.710.145,25
Geleistete Anzahlungen	37.445,14	153.836.339,19	25.434,62
Finanzanlagen			
Beteiligungen	45.000,00		20.000,00
Sonstige Ausleihungen	74.932,27		81.645,95
Andere Finanzanlagen	325,55	120.257,82	316,49
Anlagevermögen insgesamt		154.183.958,59	152.948.494,16
B. Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.893.049,76		5.324.468,62
Bauvorbereitungskosten	590.113,74		470.035,89
Grundstücke mit unfertigen Bauten	15.202.726,30		14.668.044,14
Grundstücke mit fertigen Bauten	10.476.928,83		11.439.962,98
Unfertige Leistungen	6.810.130,09		6.390.405,34
Andere Vorräte	144.316,16		208.897,51
Geleistete Anzahlungen	11.923,92	37.129.188,80	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	365.999,26		417.012,64
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	96.537,97		443.422,18
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.749,08		44.429,16
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.714,15		40.577,81
Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	2.075,06		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	986.830,16	1.540.905,68	922.951,35
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	6.573.272,87		9.104.721,10
Bausparguthaben	23.810,18	6.597.083,05	23.569,88
Umlaufvermögen insgesamt		45.267.177,53	49.498.498,60
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	414,68		549,18
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.198,36	14.613,04	10.252,76
Bilanzsumme		199.465.749,16	202.457.794,70

Alle Angaben in Euro.

PASSIVA		2017	2016
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		5.381.398,00	5.381.398,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.325.931,00		1.826.531,00
Andere Gewinnrücklagen	35.692.718,97	38.018.649,97	32.632.718,97
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.735,82		1.543,94
Jahresüberschuss	4.993.319,49		3.400.291,88
Einstellungen in Rücklagen	- 499.400,00	4.495.655,31	- 340.100,00
Eigenkapital insgesamt		47.895.703,28	42.902.383,79
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	937.829,00		907.459,00
Steuerrückstellungen	326.562,63		31.796,59
Sonstige Rückstellungen	1.536.626,76	2.801.018,39	1.994.127,03
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.678.140,51		122.221.075,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.689.733,30		9.855.190,59
Erhaltene Anzahlungen	17.033.019,76		17.732.556,01
Verbindlichkeiten aus Vermietung	184.083,95		1.734.475,02
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	37.826,71		1.335,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.556.700,61		4.719.807,87
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	3.433,19		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	143.509,46	148.326.447,49	49.250,26
davon aus Steuern 89.541,57 € (Vorjahr 2.803,16 €)			
davon i. R. der sozialen Sicherheit 31.037,15 € (Vorjahr 24.007,27 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		442.600,00	308.337,81
Bilanzsumme		199.465.769,16	202.457.794,70

Alle Angaben in Euro.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017	2016
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	28.716.535,03	27.250.279,58
aus Verkauf von Grundstücken	17.083.950,00	21.038.770,00
aus Betreuungstätigkeit	449.169,70	432.993,16
aus anderen Lieferungen und Leistungen	74.575,10	46.324.229,83
		40.881,17
Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	170.492,89	- 2.200.993,88
Sonstige betriebliche Erträge	814.876,81	530.247,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.448.749,55	10.893.127,18
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.256.317,39	15.496.173,57
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	119.476,07	24.824.543,01
		304.347,86
Rohergebnis	22.485.056,52	20.398.529,28
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	3.732.787,13	3.118.652,99
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 298.463,98 € (Vorjahr 265.822,82 €)	987.198,57	4.719.985,70
		868.269,91
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.151.872,58	6.831.853,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.085.342,34	2.525.904,59
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.615,35	1.750,47
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.438,11	15.053,46
		17.676,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.636.622,13	3.073.990,24
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	3.433,19	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	339.332,67	32.410,83
Ergebnis nach Steuern	5.563.521,37	3.966.874,32
Sonstige Steuern	570.201,88	566.582,44
Jahresüberschuss	4.993.319,49	3.400.291,88
Gewinnvortrag	1.735,82	1.543,94
Einstellungen in Rücklagen	499.400,00	340.100,00
Bilanzgewinn	4.495.655,31	3.061.735,82

Alle Angaben in Euro.

Auszug aus dem Anhang zum Jahresabschluss 2017

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150,00 Euro; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerlichen Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Seit dem Geschäftsjahr 1991 bemisst sich die Restnutzungsdauer der Wohngebäude sowie der Geschäfts- und anderen Bauten auf höchstens 50 Jahre. Für die unter Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ bilanzierten Maßnahmen werden ab dem Jahr 1991 lineare Abschreibungssätze von 3 bzw. 4 Prozent verwendet. Die Abschreibung einer Einheit erfolgt degressiv mit 5 Prozent.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 25 und 30 Jahren neu festgelegt.

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

Posten	Nutzungsdauer
Immaterielle Vermögensgegenstände – linear	3 bis 5 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten – linear	25 bis 67 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten – linear / degressiv	15 bis 33 Jahre / 5 %
Gebäudebestandteile – linear	8 bis 19 Jahre
Garagen – linear	25 Jahre
Außenanlagen / Abstellplätze – linear	10 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen – linear	10 bzw. 14 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung – linear	3 bis 20 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis 150,00 Euro, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten über 150,00 Euro bis zu 1.000,00 Euro wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bzw. nach anerkannten mathematischen Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2017 vorliegenden Marktdaten erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

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

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

Latente Steuern werden auf Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktivische Steuerlatenzen. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

Anlagevermögen

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand zum 31.12.17
	Stand zum 01.01.17	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände	777.322,15	1.103,80	139.330,75	0,00	0,00	639.095,20
Sachanlagen	305.772.944,17	8.762.686,52	1.252.924,03	75.457,49	0,00	313.358.164,15
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	268.643.089,77	1.978.002,03	1.005.580,44	8.513,89	0,00	269.624.025,25
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	28.913.759,06	1.327.420,15	7.325,84	75.457,49 *	0,00	30.309.310,86
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.284.205,58	1.228.074,65	0,00	- 2.098.608,62	0,00	1.413.671,61
Technische Anlagen und Maschinen	85.161,72	0,00	0,00	0,00	0,00	85.161,72
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.072.680,42	155.328,97	175.955,10	0,00	0,00	3.052.054,29
Anlagen im Bau	38.467,75	2.441.968,20	0,00	5.680.888,85	0,00	8.161.324,80
Bauvorbereitungskosten	2.710.145,25	1.594.447,38	38.628,03	-3.590.794,12	0,00	675.170,48
Geleistete Anzahlungen	25.434,62	37.445,14	25.434,62	0,00	0,00	37.445,14
Finanzanlagen	101.962,44	25.009,06	6.713,68	0,00	0,00	120.257,82
Beteiligungen	20.000,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
Sonstige Ausleihungen	81.645,95	0,00	6.713,68	0,00	0,00	74.932,27
Andere Finanzanlagen	316,49	9,06	0,00	0,00	0,00	325,55
Gesamtergebnis	306.652.228,76	8.788.799,38	1.398.968,46	75.457,49	0,00	314.117.517,17

* Umbuchung aus dem Umlaufvermögen 75.457,49 Euro

(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert	
Kumulierter Stand zum 01.01.17	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Kumulierter Stand zum 31.12.17	31.12.2017	31.12.2016
452.623,12	98.441,25	139.330,75	0,00	411.733,62	227.361,58	324.699,03
153.251.111,48	7.053.431,33	782.717,85	0,00	159.521.824,96	153.836.339,19	152.521.832,69
142.611.094,47	5.790.469,01	538.133,58	0,00	147.863.429,90	121.760.595,35	126.031.995,30
8.634.115,90	967.109,12	7.325,84	0,00	9.593.899,18	20.715.411,68	20.279.643,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.413.671,61	2.284.205,58
33.517,86	8.290,37	0,00	0,00	41.808,23	43.353,49	51.643,86
1.972.383,25	223.500,18	173.195,78	0,00	2.022.687,65	1.029.366,64	1.100.297,17
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.161.324,80	38.467,75
0,00	38.628,03	38.628,03	0,00	0,00	675.170,48	2.710.145,25
0,00	25.434,62	25.434,62	0,00	0,00	37.445,14	25.434,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120.257,82	101.962,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00	20.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74.932,27	81.645,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	325,55	316,49
153.703.734,60	7.151.872,58	922.048,60	0,00	159.933.558,58	154.183.958,59	152.948.494,16

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

Anteilsbesitz				
	Höhe am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag der Information
Future Living Dialog GmbH, 72488 Sigmaringen	100 %	25.000,00 €	- 3.433,19 € *	31.12.2017

* Ergebnis vor Verlustübernahme

Umlaufvermögen

Der Posten **Unfertige Leistungen** enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 6.803.883,84 Euro (Vorjahr 6.383.459,63 Euro).

Eigenkapital

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

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.826.531,00	0,00	499.400,00	2.325.931,00
Andere Gewinnrücklagen	32.632.718,97	3.060.000,00	0,00	35.692.718,97
Gewinnrücklagen	34.459.249,97	3.060.000,00	499.400,00	38.018.649,97

Alle Angaben in Euro.

Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 – 5 Jahren	über 5 Jahre	Art der Sicherung PF	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.678.140,51 (122.221.075,36)	9.274.293,31 (9.786.418,90)	21.356.946,01 (23.166.971,13)	85.046.901,19 (89.267.685,33)	0,00 (655.239,19)	115.082.562,54 (121.565.836,17)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.689.733,30 (9.855.190,59)	4.134.363,70 (2.769.617,15)	2.591.244,08 (2.429.048,45)	3.964.125,52 (4.656.524,99)	0,00 (0,00)	7.089.733,30 (7.655.190,59)
Erhaltene Anzahlungen	17.033.019,76 (17.732.556,01)	17.033.019,76 (17.732.556,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	184.083,95 (1.734.475,02)	184.083,95 (1.734.475,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	37.826,71 (1.335,37)	37.826,71 (1.335,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.556.700,61 (4.719.807,87)	4.397.659,68 (4.449.594,45)	159.040,93 (66.845,28)	0,00 (203.368,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	3.433,19 (0,00)	3.433,19 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	143.509,46 (49.250,26)	143.509,46 (49.250,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	148.326.447,49 (156.313.690,48)	35.208.189,76 (36.523.247,16)	24.107.231,02 (25.662.864,86)	89.011.026,71 (94.127.578,46)	0,00 (655.239,19)	122.172.295,84 (129.221.026,76)

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

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind nachfolgende außergewöhnliche bzw. periodenfremde Aufwendungen entstanden:

- Buchverlust aus Abgang Anlagevermögen 43.574,38 Euro
- Aufwendungen früherer Jahre 57.376,04 Euro
- EDV-Umstellung und IT-Outsourcing 182.413,72 Euro

E. Sonstige Angaben

Nachtragsbericht

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

Sigmaringen, den 20. Juli 2018

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

gez. Roy Lilienthal
Geschäftsführer



Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis

I. Prüfungsergebnis aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages

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

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 [des Prüfberichts].

II. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 27. Juli 2018 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 – Bauträgerunternehmen des VdK –, Sigmaringen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, 27. Juli 2018

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

gez. Vogel
Wirtschaftsprüfer

gez. Bauer
Wirtschaftsprüfer

Immobilienunternehmen des VdK



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