



# Geschäftsbericht 2019

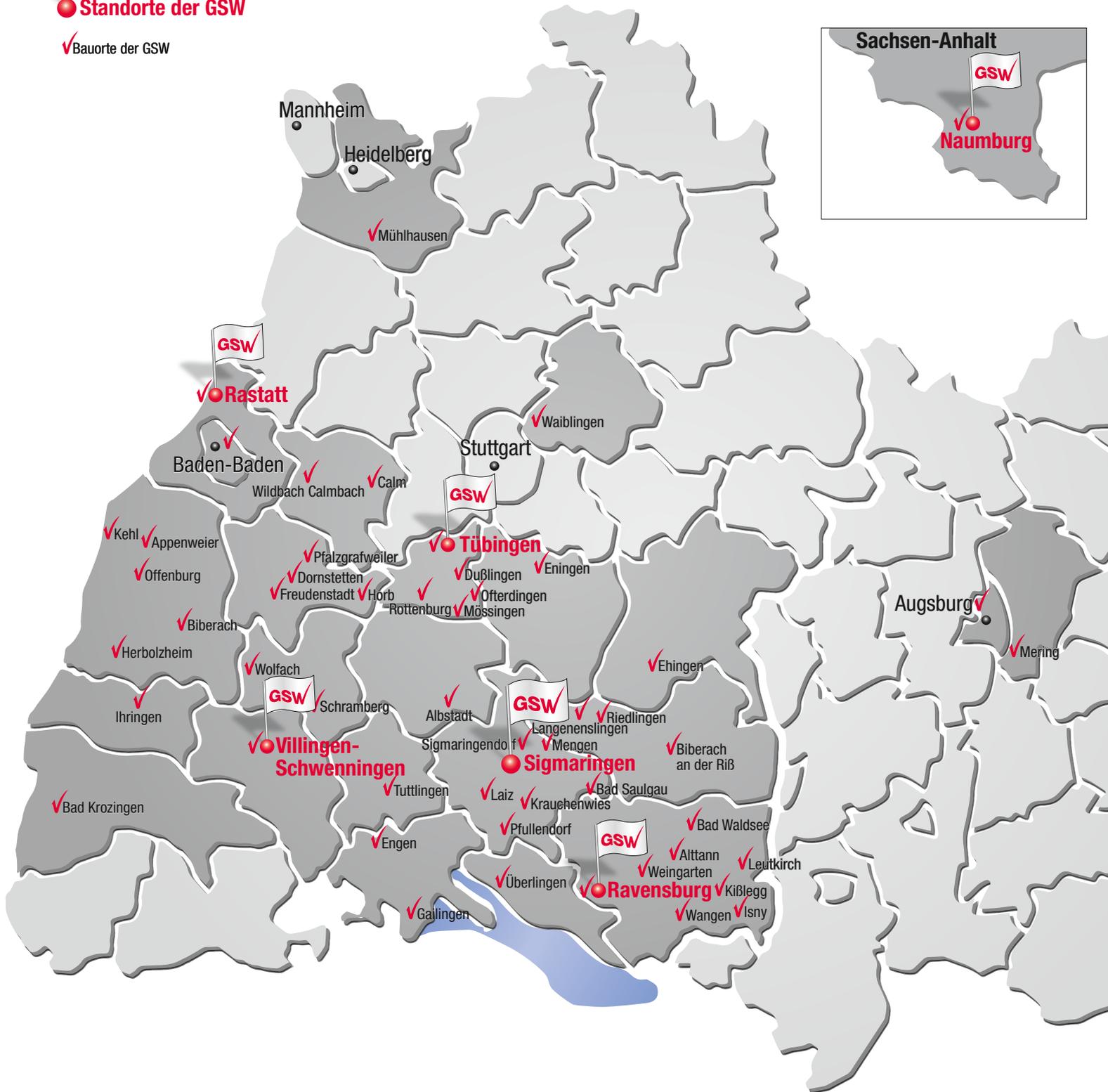
Immobilienunternehmen des VdK

**GSW**  
wohnen • bauen • leben



## Standorte der GSW

✓ Bauorte der GSW



### Gesamtbauleistung 1949 – 2019

Im Bereich der Regierungspräsidien:

Tübingen	=	5.945 WE/PP/GE
Freiburg	=	1.234 WE
Karlsruhe	=	564 WE/PP/GE
Stuttgart	=	91 WE/GE
Schwaben	=	181 WE
Halle	=	407 WE



## Aktuelle Baumaßnahmen

---



Future Living® Berlin  
Leuchtturmprojekt  
Smartes wohnen und leben  
in Berlin Adlershof



Wohnen am Ziegelesch  
Einfamilienhäuser für junge Familien  
in Sigmaringen



Wohnen im Wennfelder Garten  
Quartiersentwicklung  
in Tübingen



Alte Ziegelei  
Sozial geförderter Wohnraum  
in Villingen-Schwenningen



Wohnen am Wasserturm  
Urbane Wohnanlage  
in Kehl



Wohnen an den Brühlwiesen  
Seniorenzentrum  
mit Seniorenwohnanlage  
in Weil der Stadt

## Modernisierungsmaßnahmen

---



Am Ziegelacker,  
Sigmaringen



Linienstraße,  
Berlin

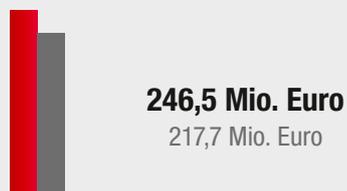
# Inhaltsübersicht

<b>Kennzahlen</b>	<b>05</b>
<b>Organe der Gesellschaft</b>	<b>07</b>
<b>Das Unternehmen</b>	<b>09</b>
<b>Bericht des Geschäftsführers</b>	<b>10</b>
1. Grundlagen des Unternehmens	10
1.1 Das Unternehmen	10
1.2 Geschäftsmodell des Unternehmens	10
1.3 Ziele und Strategien	11
2. Geschäftsverlauf 2019	12
2.1 Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung	13
2.2 Geschäftsfeld Bauträgerfähigkeit	17
2.3 Geschäftsfeld Maklertätigkeit	20
2.4 Geschäftsfeld Eigentumsverwaltung	20
2.5 Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung	20
3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	22
3.1 Vermögenslage	22
3.2 Finanzlage	23
3.3 Ertragslage	26
4. Organisationsentwicklung / Digitalisierung	27
5. Prognosebericht	28
6. Chancen- und Risikobericht	29
7. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	32
8. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess der Gesellschaft	32
9. Dank	33
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>34</b>
<b>Jahresabschluss 2019</b>	<b>37</b>
<b>Anhang zum Jahresabschluss 2019</b>	<b>41</b>
<b>Prüfungsergebnis und Bestätigungsvermerk</b>	<b>56</b>

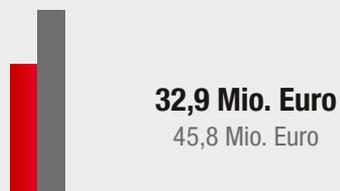
# Kennzahlen

■ 2019  
■ 2018

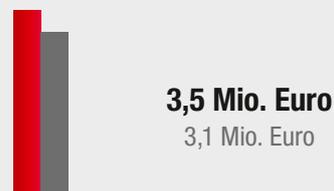
## Bilanzsumme



## Umsatzerlöse



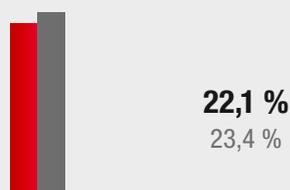
## Jahresüberschuss



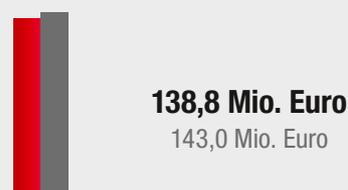
## Eigenkapital



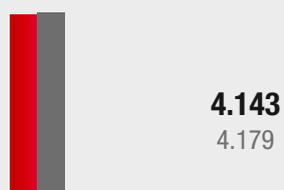
## Eigenkapitalquote



## Neubauprogramm



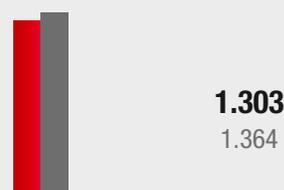
## Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze



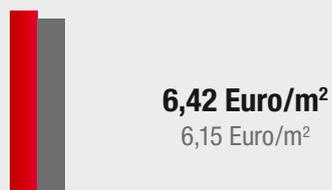
## Gewerbeeinheiten



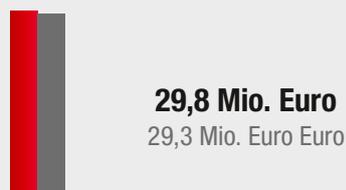
## Sozial geförderte Wohnungen



## Durchschnittsmiete für Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze



## Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung



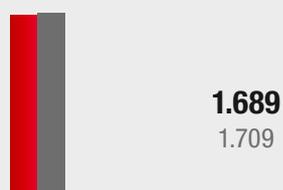
## Investitionen für Modernisierungen und Instandhaltungen



## Gebäudeerhaltungskoeffizient



## Verwaltete Wohnungen



## Verwaltete Gewerbeeinheiten



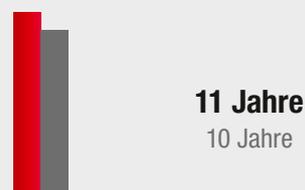
## Beschäftigte



## davon Auszubildende



## Betriebszugehörigkeit



*„Es kommt nicht darauf an,  
die Zukunft vorauszusagen,  
sondern darauf, auf die Zukunft  
vorbereitet zu sein.“*

– Perikles (athenischer Politiker und Feldherr) –

# Organe der Gesellschaft

## Aufsichtsrat

Roland Sing  
VdK-Landesverbandsvorsitzender, Leinfelden-Echterdingen  
Vorsitzender

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

Manfred Brüssel  
VdK-Kreisverbandsvorsitzender, Tübingen  
Mitglied des Prüfungsausschusses

Sandra Hertha  
Stv. VdK-Landesverbandsgeschäftsführerin, Gomaringen  
Schriftführerin

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

Jürgen Neumeister  
VdK-Bezirksverbandsvorsitzender, Reutlingen  
Vorsitzender des Bauausschusses

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

## Gesellschafter

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

## Geschäftsführer

Roy Lilienthal  
Wilhelmsdorf

## Sitz und Anschrift

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

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

## Die GSW ist Mitglied

- ✓ beim vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart
- ✓ beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin
- ✓ beim BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Berlin
- ✓ beim BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V., Stuttgart
- ✓ beim Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V., Bietigheim-Bissingen
- ✓ beim Deutschen Volksheimstättenwerk e. V., Bonn
- ✓ bei der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) e. V., Köln
- ✓ 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



Wohnquartier Am Ziegelacker in Sigmaringen

# „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 Ravensburg, Obere Burachstraße 27, Tübingen, Katharinenstraße 26, VS-Schwenningen, Rietenstraße 61 und Naumburg/Saale, Lindenring 15 und unterhält darüber hinaus einen eigenen Hausmeisterservice an den Standorten Ravensburg, Sigmaringen, Tübingen, VS-Schwenningen sowie in Rottenburg am Neckar.

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

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

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

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

# Bericht des Geschäftsführers

## 1. Grundlagen des Unternehmens

### 1.1 Das Unternehmen

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

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

### 1.2 Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

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



### 1.3 Ziele und Strategien

Ziele der Gesellschaft sind, qualitativ guten und dabei dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten und neuen Wohnraum sowohl im Eigenbestand wie auch im Eigentumsbereich zu schaffen. Ihrem Motto „Wohnungsbau im Dienste am Menschen“ ist die GSW bis heute treu geblieben. Des Weiteren hat die Gesellschaft einen Schwerpunkt in der Versorgung im Bereich altersgerechtes Wohnen gesetzt. Diese beinhaltet den Bau von Pflegeheimen, Pflege Wohngemeinschaften und Seniorenwohnungen. Darüber hinaus unterstützt die Gesellschaft die Weiterentwicklung der Gebäudeautomation und Smart Home / Smart Living. Dies wird durch das Leuchtturmprojekt Future Living® Berlin sowie die Teilnahme am Forschungsprojekt ForSight unterstrichen.

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.

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

- ✓ die Mieten im Wohnungsbestand unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und deren Vermietbarkeit auf einem weiter verträglichen Niveau zu halten,
- ✓ in notwendige Maßnahmen zur Bestandserhaltung, in die Durchführung weiterer Energiesparmaßnahmen sowie in die Instandsetzung bisher nicht modernisierter Wohnungen auch unter Berücksichtigung der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung zu investieren,
- ✓ die Beschäftigung mit Mobilitätskonzepten im Allgemeinen und Elektromobilität im Speziellen sowohl bei Neubauprojekten wie auch im Wohnungsbestand,
- ✓ weitere Projekte an ausgewählten Standorten für das Anlagevermögen und das Bauträrgeschäft zu entwickeln und
- ✓ die Durchführung erfolgsorientierter Führungs-, Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen.

## 2. Geschäftsverlauf 2019

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr 2019 bestimmt durch:

- 1) den Start einer Neubaumaßnahme in Kehl und
- 2) die Vorbereitung weiterer Neubaumaßnahmen in Freudenstadt, Sigmaringen und Weil der Stadt, welche 2020 in den Bau gehen.

Der Jahresüberschuss liegt 1,1 Mio. Euro über dem Planansatz für das Geschäftsjahr 2019. Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus drei Effekten: Zum einen aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen als geplant aufgrund der hohen Handwerker-auslastung, wodurch Platzierungen von Aufträgen nicht erfolgten. Und zum anderen trugen höhere Erträge aus dem Verkauf von Bestandswohnungen und ein nicht geplanter Zinsertrag aus der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft bei der Umsatzsteuer aus Bauleistungen (§ 13b UstG) in den Vorjahren durch das Finanzamt zur Ergebnisverbesserung bei. Dem stehen geringere Erträge aus dem Bauträger-geschäft aufgrund eines für 2019 geplanten, aber nicht abgeschlossenen Verkaufs einer Immobilie in Berlin gegenüber.

### Bilanz / GuV

	zum 31.12.2019	zum 31.12.2018
Bilanzsumme	246.477.538,90	217.662.902,13
Anlagevermögen	199.275.490,37	174.280.845,79
Umlaufvermögen	47.183.817,10	43.359.332,32
Eigenkapital	54.485.623,64	50.950.642,87
Umsatzerlöse	32.852.235,47	45.818.770,61
Jahresüberschuss	3.534.980,77	3.054.939,59

Alle Angaben in Euro.

### Leistungsindikatoren

		zum 31.12.2019	zum 31.12.2018
Jahresüberschuss	Euro	3.535.000	3.054.900
Instandhaltungsaufwand	Euro	5.661.200	5.700.700
Erlöse Bauträgergeschäft	Euro	2.135.000	15.930.600
Eigenkapitalquote	Prozent	22,1	23,4
Eigenkapitalrentabilität	Prozent	6,5	6,0
<b>Weitere Kennzahlen</b>			
Durchschnittliche Sollmiete	Euro/m <sup>2</sup>	6,82	6,62
Leerstandsquote	Prozent	0,8	1,1
Instandhaltungen	Euro/m <sup>2</sup> p. a.	20,26	20,34
Modernisierungsquote	Prozent	27,5	30,1
Bestandsinvestitionen	Mio. Euro	33,1	18,2
Investitionen Bauträgerobjekte	Mio. Euro	12,3	7,8
Zinsquote	Prozent	11,9	11,8

## 2.1 Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31.12.2019 setzte sich der Vermietungsbestand der Gesellschaft aus 4.143 Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätzen, 9 Mansarden sowie 67 Gewerbeeinheiten, Gewerbewohnungen und Sonderbauten in 396 Gebäuden zusammen. Hinzu kommen 1.548 Garagen und Tiefgaragenstellplätze und 1.932 oberirdische Stellplätze sowie neun sonstige Einheiten.

Der Bestand an Wohnungen und Pflegeplätzen hat sich in 2019 durch den Verkauf von drei Bestandsgebäuden in Bitz, Freudenstadt und Schiltach (25 Mietwohnungen) sowie durch die Veräußerung von ursprünglich für den Verkauf vorgesehener Einheiten (11 Mietwohnungen) verringert. Der Bestand an Gewerbeeinheiten hat sich aufgrund der Aufteilung einer bisherigen Gewerbeeinheit und der Vermietung von fünf weiteren Einheiten in einem bereits in 2017 erworbenen Gebäude erhöht.

Zum 31.12.2019 betrug die Anzahl der Sozialmietwohnungen 1.303 Einheiten. Dies entspricht einem Anteil von 31,5 Prozent am Bestand der Mietwohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätzen. Im Bau befinden sich 182 Sozialwohnungen.

Der Ausstattungsgrad der Mietwohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze wird im Rahmen der geplanten Instandhaltung im Bestand kontinuierlich verbessert, um deren langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen. Besonders erfreulich: Zum 31.12.2019 befanden sich 310 behindertengerechte und -freundliche Wohnungen, Pflegewohnplätze und Pflegeplätze im Bestand, was einem Anteil von 7,5 Prozent am Gesamtbestand entspricht.

Die Mieterlöse erhöhten sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Prozent bzw. 375.700 Euro auf 22,4 Mio. Euro. Die Mietsteigerung ist der Neuvermietung zusätzlicher Gewerbeflächen in Sigmaringen, gezielten Leerstandsvermietungen sowie planmäßigen Mietanpassungen geschuldet.

Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt:

<b>Sollmieten</b>		
	zum 31.12.2019	zum 31.12.2018
Wohnraum	19.195.000	18.924.800
Gewerbe	2.467.800	2.403.900
Garagen und Stellplätze	958.600	932.400
Erlösschmälerungen	-241.500	-256.900
<b>Mieterlöse</b>	<b>22.379.900</b>	<b>22.004.200</b>

Alle Angaben in Euro.

Zum 31.12.2019 betrug die Unternehmensmiete für Wohnungen, Pflege- und Pflegewohnplätze 412,68 Euro/WE+PP+PWP beziehungsweise 6,42 Euro/m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Vermietungsanstrengungen im Geschäftsjahr 2019 konnten 322 Mietverträge (bezogen auf Wohnungen, Pflege- und Pflegewohnplätze) neu abgeschlossen werden. Die Fluktuationsquote (bezogen auf Wohnungen, Pflege- und Pflegewohnplätze) liegt mit 7,8 Prozent deutlich unter dem Mittel der vergangenen zehn Jahre.

Zum 31.12.2019 waren 33 Wohn- und Gewerbeeinheiten (0,8 Prozent) des Mietbestandes nicht vermietet.

<b>Leerstand</b>		
	zum 31.12.2019	zum 31.12.2018
<b>Gewollter Leerstand</b>		
Abbruchbedingt	6	3
Modernisierungsbedingt	1	–
Verkaufsbbedingt	2	6
<b>Ungewollter Leerstand</b>		
Instandhaltungsbedingt	9	16
Vermietungsbedingt	15	22
<b>Leerstand</b>	<b>33</b>	<b>47</b>

Im Jahr 2019 befanden sich folgende Bestandsobjekte im Bau:

Standort	Projektumfang	Geplante Fertigstellung / Geplanter Bezug
Berlin-Adlershof, Herrmann-Dorner-Allee/ Groß-Berliner-Damm	6 Gebäudekörper mit 69 WE, 20 Studios und 14 GE Baukosten: 35,8 Mio. Euro	1. Quartal 2020
VS-Schwenningen, Alte Ziegelei	7 MFH mit 156 WE Baukosten: 27,4 Mio. Euro	4. Quartal 2020
Tübingen, Wennfelder Garten (2. BA)	2 MFH mit 61 WE Baukosten: 12,9 Mio. Euro	4. Quartal 2020
<b>Gesamt</b>	<b>15 Gebäude mit 286 WE, 20 Studios und 14 GE</b> <b>Baukosten: 76,1 Mio. Euro</b>	

Darüber hinaus befinden sich folgende Projekte für das Anlagevermögen in der Entwicklungsphase:

Standort	Projektumfang
Weil der Stadt, Brühlweg	Seniorenzentrum (1 GE) mit Pflegeheim (60 PP) und Sozialstation, Baukosten: 10,3 Mio. Euro
Sigmaringen, Am Riedbaum	2 MFH mit 36 WE, Baukosten: 8,5 Mio. Euro
Freudenstadt, Mahnbachsiedlung	2 MFH mit 42 WE, Baukosten: 9,2 Mio. Euro

Mit der aktiven und nachhaltigen Neubautätigkeit für den Bestand wird 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 2019 wurden inklusive der Kosten für den Regiebetrieb 6.531.100 Euro in die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestands investiert. Die Maßnahmen enthalten neben den laufenden Instandhaltungsarbeiten in Höhe von 5.978.000 Euro

die Kosten für die Wohnraum- und CO2-Gebäude-sanierungsmaßnahmen, welche sich auf 553.100 Euro beliefen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 24,48 Euro/m<sup>2</sup> p. a. auf die Wohnfläche aller Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze beziehungsweise 23,38 Euro/m<sup>2</sup> p. a. auf den gesamten Immobilienbestand der GSW. In den Neubau wurden insgesamt 33,1 Mio. Euro investiert.

#### Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen 2015 – 2019



Auch für 2020 ist geplant, weiter nachhaltig in den Bestand zu investieren, um die langfristige Vermietbarkeit der Mietbestände sicherzustellen. Im Wirtschaftsplan 2020 ist hierfür ein Budget von 7,0 Mio. Euro vorgesehen.

## 2.2 Geschäftsfeld Baurägerstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2019 herrschte eine unvermindert gute beziehungsweise sehr gute Nachfrage nach Wohneigentum. Private wie auch institutionelle Kapitalanleger nutzten das günstige Zinsumfeld beziehungsweise sehen in der Investition in Immobilien eine attraktive Alternative zur klassischen Kapitalanlage.

Nachfolgende Einheiten wurden in bereits fertiggestellten Baurägerobjekten im Geschäftsjahr 2019 veräußert und an die Erwerber übergeben:

Standort	Projektumfang	Übergaben 2019
Pfullendorf, Am Stadtsee	3 MFH mit 35 ETW Objektverkaufspreise: 7,2 Mio. Euro	Verkauft: 4 ETW Fertigstellung: Juni 2018

Nachfolgende Einheiten wurden in 2019 fertiggestellten Baurägerprojekten an die Erwerber übergeben:

Standort	Projektumfang	Vertriebsstand 31.12.2019
Sigmaringen, Hainbuchenweg	15 DHH/REH/RMH 2. BA: 2 DHH, 2 REH, 1 RMH Objektverkaufspreise: 1,7 Mio. Euro	Verkauft und übergeben: 2 REH, 1 DHH Fertigstellung: Nov. 2019
Berlin, Linienstraße	1 MFH mit 16 ETW + 2 GE (Kaufobjekt, welches in 2017/18 modernisiert wurde) Objektverkaufspreise: 9,4 Mio. Euro	Verkauft: 8 ETW + 2 GE Fertigstellung: Oktober 2019



Nachfolgende Objekte für das Bauträgergeschäft befanden sich zum Jahresende 2019 im Bau:

Standort	Projektumfang	Vertriebsstand 31.12.2019
Sigmaringen, Hainbuchenweg	15 DHH/REH/RMH 3. BA: 2 REH, 3 RMH Objektverkaufspreise: 1,7 Mio. Euro	Verkauft: 1 REH, 1 RMH Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2020
Tübingen, Wennfelder Garten (2. BA)	2 MFH mit 44 ETW Objektverkaufspreise: 18,0 Mio. Euro	Verkauft: 23 ETW Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2020
Kehl, Kurt-Tucholsky-Weg	3 EFH mit 82 ETW	Verkauft: 82 ETW Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2021

Die Erträge aus den Baumaßnahmen in Berlin und Tübingen werden bei Verkauf und Übergabe wesentlich zum Jahresergebnis 2020 beitragen.

Darüber hinaus befand sich folgendes Bauträgerobjekt in der Projektentwicklung:

Standort	Projektumfang
Weil der Stadt, Brühlweg	43 betreute Wohnungen/Serviceapartments und eine Begegnungsstätte in Zusammenhang mit dem Bau eines Seniorenzentrums

Weitere Projekte in Albstadt, Mössingen, Garching bei München, 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 2019 wurden sieben Makleraufträge mit einem Volumen von 966.000 Euro angenommen.

### 2.4 Geschäftsfeld Eigentumsverwaltung

Der Umsatz im Geschäftsbereich Eigentumsverwaltung hat sich erwartungsgemäß weiter positiv entwickelt. Die Umsatzerlöse der Gesellschaft aus der Eigentumsverwaltung liegen bei 514.300 Euro (Vorjahr 508.600 Euro). Im Rahmen der Geschäftsentwicklung gilt es jedoch, in diesem Geschäftsfeld die Aufwands- und Ertragsrelation weiter zu optimieren.

Im Berichtsjahr verwaltete die GSW 1.883 Wohn- und 71 Gewerbeeinheiten sowie 1.802 Garageneinheiten, wovon 190 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten sowie

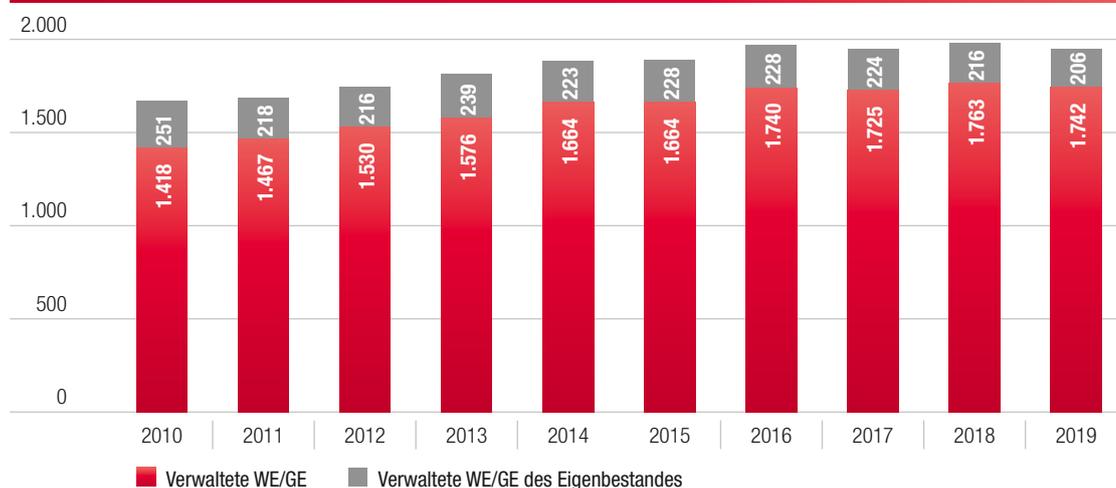
287 Garageneinheiten dem Eigenbestand der Gesellschaft zuzurechnen sind. Vier Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten sowie 22 Garageneinheiten sind dem Umlaufvermögen zugehörig und nicht in der Verwaltung, da noch nicht veräußert. Demnach nahmen Eigentümer von 1.689 Wohn- und 53 Gewerbeeinheiten sowie 1.493 Garageneinheiten in 120 Eigentümergemeinschaften Verwalterleistungen der GSW in Anspruch.

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

### 2.5 Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsleitung der GSW ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 zufrieden. Der Jahresüberschuss in Höhe von 3,5 Mio. Euro liegt 1,1 Mio. Euro über dem Planansatz für das Geschäftsjahr 2019.

Verwaltete Wohn- und Gewerbeeinheiten 2010 – 2019





„Wohnen im Wennfelder Garten“ (2. BA) in Tübingen mit 105 Wohnungen, darunter 57 Sozialwohnungen



„Wohnen am Wasserturm“ am Kurt-Tucholsky-Weg in Kehl

### 3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

#### 3.1 Vermögenslage

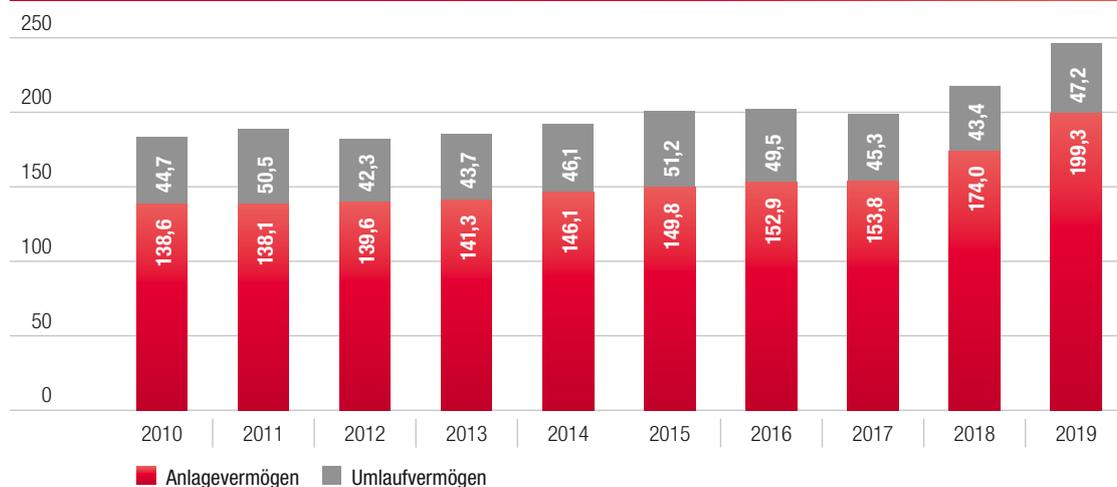
Die Vermögenslage hat sich in den letzten drei Jahren wie folgt entwickelt:

Vermögenslage	2019	2018	2017
Anlagevermögen	199.275.500	174.280.800	154.184.000
Umlaufvermögen	47.183.800	43.359.300	45.267.200
Eigenkapital	54.485.600	50.950.600	47.895.700
Verbindlichkeiten	189.101.800	163.825.300	148.326.400

Alle Angaben in Euro.

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 28,8 Mio. Euro erhöht und beträgt nun 246,5 Mio. Euro. Die Vermögensstruktur der Gesellschaft wird dabei auch weiterhin vom Anlagevermögen mit 199,3 Mio. Euro bestimmt. Das Anlagevermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr um 25,0 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch Baukostenzugänge (32,1 Mio. Euro). Diesen stehen Abschreibungen in Höhe von 7,0 Mio. Euro und Buchwertabgänge infolge von Verkäufen und Abbruch in Höhe von 1,3 Mio. Euro gegenüber.

#### Vermögensstruktur 2010 – 2019



Auf der Passivseite hat sich die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 um den Jahresüberschuss in Höhe von 3,5 Mio. Euro erhöht. Zum Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital 54,5 Mio. Euro. Damit hat sich die Eigenkapitalquote der Gesellschaft bei deutlicher Bilanzverlängerung lediglich um 1,3 Prozent auf 22,1 Prozent im Geschäftsjahr 2019 vermindert. Die Gewinnrücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2019 um 2,8 Mio. Euro erhöht aufgrund der Gewinnverwendung aus dem Jahresergebnis 2018 (2,7 Mio. Euro) und die Dotierung der gesetzlichen Rücklage 2019 (0,1 Mio. Euro).

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich im Geschäftsjahr 2019 um 17,1 Mio. Euro auf 170,0 Mio. Euro erhöht. Den Darlehensvalutierungen in Höhe von 24,4 Mio. Euro standen im Wesentlichen planmäßige Tilgungen von 6,6 Mio. Euro sowie Sondertilgungen und Darlehensablösungen von 0,7 Mio. Euro gegenüber.

Im Umlaufvermögen hat sich die Bauträgertätigkeit um 10,6 Mio. Euro auf 24,5 Mio. Euro erhöht. Im Berichtsjahr ging mit dem Projekt in Kehl lediglich ein Bauvorhaben für das Umlaufvermögen in den Bau. Die Bezugfertigstellung wurde für ein Modernisierungsvorhaben für den Verkauf in Berlin mit 16 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten sowie für weitere fünf Einfamilienhäuser in Sigmaringen hergestellt. Die erhaltenen Anzahlungen von Käufern für im Bau befindliche Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2019 von 0,0 Mio. Euro auf 2,6 Mio. Euro erhöht. Dies und die beachtliche Höhe der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (8,7 Mio. Euro) zeigt die auch weiterhin rege Bautätigkeit der Gesellschaft.

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

### 3.2 Finanzlage

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

#### Finanzlage

		2019	2018	2017
Jahresergebnis	(Euro)	3.535.000	3.054.900	4.993.300
Umsatzerlöse	(Euro)	32.852.200	45.818.700	46.324.200
Eigenkapitalquote	(%)	22,1	23,4	24,0
Eigenkapitalrentabilität	(%)	6,5	6,0	10,4
Gesamtkapitalrentabilität	(%)	2,6	2,6	3,8
Cashflow (DVFA/SG)	(Euro)	10.790.900	11.178.400	12.972.800
Dynamischer Verschuldungsgrad	(Jahre)	15,7	12,3	10,5
Zinsquote	(%)	11,9	11,8	11,7

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Berichtsjahr 2019:

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Jahresüberschuss	3.535.000	3.054.900
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.962.400	7.949.900
Zunahme langfristiger Rückstellungen	151.500	77.400
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	139.700	96.100
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	100	100
Zahlungswirksame Aufwendungen aus Verlustübernahmen	2.200	–
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	–113.900	–443.800
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	–1.606.700	–273.800
Zunahme (Vj.: Abnahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	–10.525.400	4.898.600
Zunahme kurzfristiger Aktiva	–2.328.600	–1.601.700
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristiger Passiva	8.221.400	–11.087.900
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.972.000	2.633.700
Ertragssteueraufwand	3.800	147.300
Ertragssteuerzahlung	–423.400	–44.000
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.980.400</b>	<b>5.406.800</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	–13.300	–6.600
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.914.100	1.327.900
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	–33.376.700	–18.328.200
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	7.000	6.900
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	–	–100
Erhaltene Zinsen	755.700	2.700
Auszahlungen für Verlustübernahme	–2.500	–3.400
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>–29.716.300</b>	<b>–17.000.800</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	24.393.600	33.677.500
Planmäßige Tilgungen	–7.089.500	–6.339.200
Außerplanmäßige Tilgungen/Ablösung Restvaluta	–204.200	–845.100
Gezahlte Zinsen	–2.727.000	–2.636.400
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	300	300
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>14.373.200</b>	<b>23.857.100</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>–9.362.700</b>	<b>12.263.100</b>
Finanzmittelfonds zum 01.01.2020	18.836.400	6.573.300
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.2020</b>	<b>9.473.700</b>	<b>18.836.400</b>

Alle Angaben in Euro.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (6,0 Mio. Euro) reichte im Geschäftsjahr 2019 nicht aus, um den laufenden Kapitaldienst aus Zinsaufwand in Höhe von 2,7 Mio. Euro und planmäßigen Tilgungen in Höhe von 6,6 Mio. Euro zu erbringen. Dies resultiert im Wesentlichen aus der projektbedingten Vorfinanzierung des Bauträgergeschäfts (10,5 Mio. Euro) mit Eigen- und Unternehmensfinanzierungsmitteln. Bereinigt um diesen Effekt verblieb ein Überschuss in Höhe von 7,4 Mio. Euro.

Bedingt durch die im Geschäftsjahr 2019 getätigten Investitionen im Anlagevermögen (33,4 Mio. Euro), die über den Einzahlungen für Bestandsverkäufe im Sachanlagevermögen (2,9 Mio. Euro) lagen, erfolgte insgesamt ein Mittelabfluss durch Investitionstätigkeit in Höhe von 29,7 Mio. Euro. Diese Investitionen in das Anlagevermögen und die Vorfinanzierung der Bauträgertätigkeit durch Unternehmensfinanzierungen wurden durch Darlehensvalutierungen in Höhe von 24,4 Mio. Euro ausgeglichen.

Der Finanzmittelfonds hat sich mit 9,5 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um 9,3 Mio. Euro verringert.



Familienfreundliche Einfamilienhäuser in Sigmaringen

### 3.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von 4.159.100 Euro erzielt. Der Jahresüberschuss erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um

480.100 Euro und beträgt nun 3.535.000 Euro. Das erzielte Jahresergebnis ist als zufriedenstellend zu bezeichnen.

Die Ertragslage hat sich in den letzten drei Jahren wie folgt entwickelt:

Betriebsbereiche	2019	2018	2017
Bauträgere tätigkeit	96.600	2.861.500	4.518.200
Wohnungsbewirtschaftung	6.866.800	6.568.400	7.160.400
Eigentumsverwaltung	495.200	461.700	333.200
Kapitalbewirtschaftung	-96.200	-78.800	-79.000
Verkauf von Bestandswohnungen	1.564.500	273.800	337.000
<b>Summe</b>	<b>8.926.900</b>	<b>10.086.600</b>	<b>12.269.800</b>
Sach- und Personalaufwendungen	6.625.500	6.460.500	6.329.800
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.301.400</b>	<b>3.626.100</b>	<b>5.940.000</b>
Periodenfremde und sonstige Rechnung	1.229.800	-423.900	-607.400
Steuern von Einkommen und Ertrag	3.800	-147.300	-339.300
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.535.000</b>	<b>3.054.900</b>	<b>4.993.300</b>

Alle Angaben in Euro.

Die Umsatzerlöse haben sich von 45,8 Mio. Euro im Vorjahr um 12,9 Mio. Euro oder 28,2 Prozent auf 32,9 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2019 verringert. Die Abnahme ist auf deutlich 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 13,8 Mio. Euro oder 86,8 Prozent auf 2,1 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2019 gesunkenen Umsatzerlöse aus der Bauträgere tätigkeit resultieren im Wesentlichen aus nach Plan übergebenen Verkaufseinheiten in Sigmaringen. Der starke Rückgang ist insbesondere einem für 2019 geplanten aber nicht realisierten Verkauf von 16 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in Berlin geschuldet. Umsatzerlöse und Erträge aus dieser Verkaufsmaßnahme werden erst in 2020 bilanzwirksam.

Die Umsatzerlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. Euro oder 1,7 Prozent auf 29,8 Mio. Euro gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen planmäßigen Mieterhöhungen geschuldet. Zusätzlich konnten die Erlösschmälerungen gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert werden.

Die im Geschäftsjahr 2019 um 5.800 Euro oder 1,1 Prozent auf 514.300 Euro leicht gestiegenen Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sind – bei einer etwas geringeren Anzahl von verwalteten Einheiten – der Anpassung von Verwaltervergütungen geschuldet.

Die Instandhaltungsaufwendungen liegen auf dem Vorjahresniveau von 5,7 Mio. Euro.

## 4. Organisationsentwicklung / Digitalisierung

Die Abschreibungen verminderten sich im Berichtsjahr um 1,0 Mio. Euro auf 7,0 Mio. Euro. Abschreibungsmindernd wirkten sich vor allem der Wegfall der außerplanmäßigen Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr und die Bestandsverkäufe mit Abgang in 2019 aus.

Die gegenüber dem Vorjahr annähernd gleich gebliebene Zinsbelastung in Höhe von 2,8 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2019 ist trotz eines gestiegenen Darlehensvolumens dem weiterhin niedrigen Zinsniveau am Kapitalmarkt geschuldet.

Der Sach- und Personalaufwand ist im Geschäftsjahr 2019 um 0,2 Mio. Euro oder 2,6 Prozent auf 6,6 Mio. Euro angestiegen. Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,2 Mio. Euro, der Sachaufwand bewegte sich auf dem Niveau des Vorjahres. Im Geschäftsjahr 2019 lag die Zahl der Vollbeschäftigten sowie der Teilzeitbeschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung und Technik (ohne geringfügig Beschäftigte) gemäß § 267 (5) HGB bei 72 Beschäftigten. Die Verwaltungskosten entwickelten sich entsprechend den Planungen.

Die Sonstige Rechnung ist geprägt von Zins-erstattungen auf Umsatzsteuerforderungen (§ 13b UStG) in Höhe von 0,8 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2019.

Insgesamt konnte der Rückgang der Erträge aus der Bauträgertätigkeit durch höhere Erträge aus Bestandsverkäufen und Zinserstattungen auf Steuerforderungen kompensiert werden.

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.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die systematische Organisationsentwicklung der Gesellschaft und Digitalisierung der Geschäftsprozesse nach Plan weiterverfolgt.

Mit der Migration des ERP-Systems auf Wodis Sigma zum Jahreswechsel 2015/16 sowie der Verlagerung der EDV-Systeme im 1. Quartal 2016 in ein Rechenzentrum waren die Voraussetzungen für die weitere digitale Transformation der Gesellschaft geschaffen. Nach einer Konsolidierungsphase wurde in 2018 mit der Einführung von ersten mobilen Diensten für Mitarbeiter begonnen. Im 2. Quartal 2019 wurden die TK-Systeme erfolgreich mit den EDV-Systemen im Rechenzentrum vernetzt. Ältere Applikationen wurden bis Ende 2019 durch Cloudanwendungen ersetzt, um den technischen Aufwand weiter zu reduzieren. Um die IT-Sicherheit noch weiter zu erhöhen und den Anforderungen an den Datenschutz noch besser gerecht zu werden, wurde 2019 ein Mobile Device Management-System für mobile Endgeräte eingeführt. Eine ganze Reihe von Applikationen stehen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bereits im eigenen App-Store zur Verfügung. In 2020 wird das Mobile Device Management um ein Mobile Lifecycle Management ergänzt, so dass die Verwaltung der mobilen Endgeräte komplett digital gesteuert werden kann. Darüber hinaus wurde zum 01. April 2020 die neue Homepage der Gesellschaft sowie ein Karriereportal für Bewerber online gestellt. Zum gleichen Datum wird den Mietern sowie den Eigentümern der von der GSW betreuten Eigentümergemeinschaften das Kundenportal „Meine GSW“ zur Verfügung stehen. Mittelfristiges Ziel ist, den Vermietungsprozess von der Vermarktung bis zur Wohnungsabnahme bei Auszug durchgängig digital abzuwickeln.

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

## 5. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2020 rechnet die Geschäftsleitung der GSW mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 6,1 Mio. Euro. Das Ergebnis ist den weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung, einer Ergebnisverschiebung aus dem Verkauf eines Bauträgerobjekts in Berlin und den zu erwartenden Erträgen aus dem Bauträgergeschäft aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Tübingen und Einfamilienhäusern in Sigmaringen geschuldet. Die Erträge aus dem Bauträgergeschäft sind im Wesentlichen durch hohe Vertriebsstände gesichert. Im Bereich der Instandhaltung geht die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 von Aufwendungen auf dem Niveau des Vorjahres aus.

Finanzielle Leistungsindikatoren		2019	2020
Jahresüberschuss	Euro	3.535.000	↑
Instandhaltungsaufwand	Euro	5.978.000	→
Erlöse Bauträgergeschäft	Euro	2.135.000	↑
Eigenkapitalquote	Prozent	22,6	↓
Eigenkapitalrentabilität	Prozent	6,5	↗

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

In Folge der steigenden Nachfrage nach Mietwohnraum hat die Gesellschaft in den vergangenen Jahren gezielt die Eigenkapitalquote gestärkt und begonnen, verstärkte Projekte für den Eigenbestand zu entwickeln – einige dieser Projekte befinden sich zwischenzeitlich im Bau. Diese Projekte werden dazu beitragen, den Wohnungsbestand der Gesellschaft zu verjüngen und langfristig vermietbar zu halten sowie die Mieterträge in den kommenden Jahren erheblich zu stärken. Das für Projekte des sozialen Wohnungsbaus notwendige Eigenkapital kommt dabei zum Teil aus Erträgen aus dem Bauträgergeschäft.

Aufgrund der unsicheren gesamtwirtschaftlichen Lage stellt der Bauträgerbereich eine große Herausforderung für die Gesellschaft dar: Hier gilt es mehr denn je, Projekte genau zu planen, deren Umsetzung präzise zu steuern und die Kostenentwicklung permanent im Blick zu haben. Unter Abwägung der Chancen und Risiken wird die Gesellschaft im Einvernehmen mit ihrem Gesellschafter und Aufsichtsrat das Bauträgergeschäft volumenmäßig steuern.

Die Eigentumsverwaltung ist neben der Wohnungsbewirtschaftung des eigenen Bestandes und der Bauträgertätigkeit der dritte Geschäftsbereich der Gesellschaft und komplettiert deren Angebotspektrum als Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die erwirtschafteten Erträge sind jedoch im Verhältnis zum Bauträgergeschäft 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.

Auch unter dem Eindruck der zu erwartenden gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen in Folge der Corona-Pandemie ist zu erwarten, dass die breite Aufstellung mit den Geschäftsbereichen Wohnungsbewirtschaftung-Bauträgergeschäft-Eigentumsverwaltung sowie die risikogeleitete Projektentwicklung der Neubauprojekte eine gute Basis für die weitere Entwicklung der Gesellschaft ist. Nach heutiger Einschätzung ist von einem weiter positiven Geschäftsverlauf auch in den Folgejahren 2021 und 2022 auszugehen.

## 6. Chancen- und Risikobericht

### Chancen und Risiken hinsichtlich der Prognose für das Geschäftsjahr 2020

Das Jahresergebnis 2020 könnte sich gegenüber dem prognostizierten Ergebnis positiver darstellen, wenn nachfolgende Effekte eintreten:

- Durch höhere Mieten bei Wiedervermietung liegen die Mieteinnahmen über der Prognose und führen zu einer leichten Verbesserung des prognostizierten Jahresergebnisses.
- Instandhaltungsbudgets werden nicht ausgeschöpft, zum Beispiel aufgrund von Kapazitätsengpässen des Handwerks, und entlasten das Jahresergebnis leicht.
- Weitere strategisch geplante Verkäufe von Bestandsobjekten im Streubesitz werden früher abgeschlossen (mit Besitzübergang in 2020) und verbessern das Jahresergebnis deutlich.

Das Jahresergebnis 2020 könnte schlechter ausfallen als im Wirtschaftsplan prognostiziert, wenn nachfolgende Effekte eintreten:

- Die Annahmen für die Mietenentwicklung treten nicht ein, wodurch sich das Jahresergebnis leicht verschlechtert.
- Die Instandhaltungsbudgets werden nicht wie geplant eingehalten, so dass es zu spürbaren Ergebnisbelastungen kommt.
- Die Zinskonditionen weichen im negativen Sinne von den Annahmen in der Planung ab und belasten das Ergebnis in geringem Umfang.
- Die geplanten Verkäufe von Bauträgerobjekten werden in 2020 hinsichtlich der Übergaben nicht abgeschlossen (vgl. 2.2 Geschäftsfeld Bauträger-tätigkeit). Dadurch wird das prognostizierte Jahresergebnis deutlich belastet.
- Die Gewerbeimmobilien sind hinsichtlich ihrer Werthaltigkeit vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage in Folge der Corona-Pandemie zu hinterfragen. Mögliche Abwertungen belasten das prognostizierte Jahresergebnis in nicht unerheblichem Umfang.

### Chancen- und Risiken der einzelnen Geschäftsbereiche

Die relevanten Chancen- und Risikofelder der Gesellschaft betreffen die drei operativen Geschäftsbereiche Bauträgergeschäft, Wohnungsbewirtschaftung, Eigen-tumsverwaltung sowie die Kapitalbewirtschaftung, die Personalstruktur und die weiteren rechtlichen bzw. gesetzlichen Anforderungen. Im besonderen Fokus steht die Verwendung von Finanzinstrumenten (vgl. 7. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten).

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

### Chancen und Risiken aus dem Bauträgergeschäft

Das Bauträgergeschäft bietet überwiegend ertragsorientierte Chancen für eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft, weshalb auch zukünftig Projekte entwickelt werden, die bedarfsgerecht und hochwertig ausgeführt werden. Vermarktungsschwierigkeiten können und dürfen jedoch trotzdem nicht ausgeschlossen werden, da auch bei sorgfältiger Projektauswahl der Markt einzelne Objekte oder Wohnungen nicht annimmt beziehungsweise nicht absehbare konjunkturelle Entwicklungen eintreten können. Bei allen Projekten mit Wohneigentum wäre jedoch auch eine alternative Vermietung von Einheiten möglich, um das Liquiditätsrisiko für die Gesellschaft zu mindern. Die überwiegenden 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 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 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. Zur Risikominimierung tragen diesbezüglich die Bestandsverkäufe im Rahmen der Portfoliostrategie bei. Es bestehen jedoch überwiegend Chancen, leerstehende Wohnungen aufgrund der weiter 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 Mieter- und Miethausverwaltung rundet das immobilienwirtschaftliche Leistungsspektrum der Gesellschaft ab und ermöglicht der GSW, eine zusätzliche Dienstleistung bei Erwerb einer Immobilie aus einer Hand anzubieten. Dies kann ein entscheidendes Kriterium für den Erwerb von Wohneigentum sein. Eine kritische Überwachung der Wirtschaftlichkeit des Geschäftsfeldes ist aus Rentabilitätsgründen jedoch unerlässlich. Aufgrund der kompetenten Mitarbeiter in der Abteilung Eigentumsverwaltung und einem für Wohnungseigentümergeinschaften interessanten Preis-/Leistungsverhältnis werden überwiegend Chancen für die Weiterentwicklung des Geschäftsfeldes in den kommenden Jahren gesehen.

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

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 Sicherungsmanagementsystems 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.

### **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.

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

Im Geschäftsjahr 2019 (Ausbildungsjahr 2019/20) wurden drei Auszubildende im Berufsbild Immobilienkauffrau/mann/divers im 1., 2. und 3. Lehrjahr ausgebildet. Zwei Auszubildende schlossen ihre Ausbildung zur/m Immobilienkauffrau/mann mit guten Leistungen ab. Ein Auszubildender wurde als Verwalter in die Abteilung Bestandsmanagement übernommen und betreut nun den Immobilienbestand in Berlin. In 2019 absolvierten Schüler sowohl freiwillige wohnungswirtschaftliche Praktika als auch schulische Pflichtpraktika bei der GSW. Auch in Zukunft wird die GSW ihre Verantwortung im Ausbildungsbereich wahrnehmen und jungen Menschen eine qualifizierte Berufsausbildung oder ein Praktikum ermöglichen.

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

Auch in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 sind eine Vielzahl von Änderungen zu verzeichnen. Diese waren insbesondere der Mietendeckel in Berlin, die Neudefinition der Gebietskulisse für die Mietpreisbremse in Baden-Württemberg, steigende Anforderungen bei Bauvorhaben im Rahmen von Konzeptverfahren (Energiestandarts, Wohnungsgemeinde, Nutzungs- und Mobilitätskonzepte) und die Grundsteuerreform.

Insgesamt war die Risikopolitik der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 vom Prinzip der Vorsicht geprägt – dies gilt auch für das laufende Geschäftsjahr 2020. Risiken, die sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können, sind derzeit nicht erkennbar.

## 7. 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 1,1 Mio. und 1,3 Mio. Euro abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der aktuellen sowie auch der vergangenen Zins- und Währungsentwicklung wurde für die weitere Laufzeit der Verträge die diesbezügliche Rückstellung im Berichtsjahr auf 223.600 Euro festgesetzt.

## 8. 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 ausgerichtetes Risikomanagement. Für die notwendige Transparenz, bezogen auf die aktuelle Unternehmenssituation, und auch im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung, sorgt das Controlling, welches dem Geschäftsführer regelmäßig berichtet und Daten für die Unternehmenssteuerung zur Verfügung stellt.

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

## 9. Dank

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 Unternehmensfinanzierung wurde im Geschäftsjahr 2019 im Rahmen der Marktgegebenheiten, des Bedarfs und der vorhersehbaren Zinsänderungsrisiken weiterentwickelt. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind Zinsänderungsrisiken minimiert. Die Gesellschaft verfügt über ein aktives Zinsmanagement, welches über ein Kreditportfoliomanagementsystem abgebildet wird. Im Rahmen des Jahresabschlussprozesses werden Kennzahlen zum Zinsniveau, der Zinsbelastung, des Kapitaldienstes und des Fremdkapitals ausgewertet. Dabei wurden keine wesentlichen Risiken mit Gefährdungspotential für die Gesellschaft festgestellt. Das Geschehen an den Kapitalmärkten wird aufmerksam verfolgt, um rechtzeitig von günstigen Entwicklungen profitieren zu können. Ein unabhängiger Finanzdienstleister steht außerdem beratend zur Seite. Die Kreditbeschaffung war aufgrund der kontinuierlichen Unternehmensentwicklung und der vertrauensvollen Beziehung zu den Finanzpartnern ohne Probleme möglich.

Einen großen Anteil an unserem unternehmerischen Erfolg haben unsere tatkräftigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Speziellen möchten wir vor allem unsere Hauswarte hervorheben, die tagtäglich in den GSW-Quartieren im Einsatz sind und vielfältige Aufgaben übernehmen. Jedem von ihnen gilt unsere Anerkennung und unser Dank.

Selbiges möchten wir auch unseren Aufsichtsratsmitgliedern aussprechen. Mit ihrem fachmännischen Rat und ihrer vertrauensvollen Unterstützung sind sie maßgeblich daran beteiligt, unsere unternehmerischen Ziele zu erreichen.

Außerdem danken wir den Städten und Gemeinden, Banken, Handwerkern und Architekten sowie alle anderen Partner, auf deren zuverlässige Zusammenarbeit wir seit vielen Jahren bauen können.

Und nicht zuletzt verdanken wir unseren Erfolg auch den Mietern, Eigentümern und Erwerbern unserer Objekte, die uns vertrauen und unterstützen.

Sigmaringen, den 08. Juni 2020

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

gez. Roy Lilienthal  
Geschäftsführer

# Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

## **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.

## **Konstituierung des Aufsichtsrates für die Amtsperiode vom 01.01.2019 bis 31.12.2021**

Der Aufsichtsrat wurde am 09.10.2018 von der Gesellschafterversammlung für die Amtsperiode vom 01.01.2019 bis 31.12.2021 gewählt. Dem Aufsichtsrat gehören seit dem 01.01.2019 Herr Manfred Brüssel, Herr Bernhard Gschwender, Frau Sandra Hertha, Herr Hans-Josef Hotz, Herr Jürgen Neumeister, Herr Roland Sing und Herr Uwe Würthenberger an.

Der Aufsichtsrat konstituierte sich in seiner Sitzung am 27.02.2019 in Tübingen für die neue Amtsperiode und wählte Herrn Roland Sing zum Vorsitzenden, Herrn Hans-Josef Hotz zum stellvertretenden Vorsitzenden sowie Frau Sandra Hertha zur Schriftführerin.

## **Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung**

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

Während des Berichtsjahres hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben laufend überwacht.

In regelmäßigen Sitzungen mit dem Geschäftsführer wurden alle wirtschaftlichen, finanziellen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten bzw. die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Mitglieder des Prüfungs- und des Bauausschusses befassten sich im Berichtsjahr mit den ihnen obliegenden Angelegenheiten.

Im Berichtsjahr fanden vier gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung statt, in denen der Jahresabschluss des Vorjahres, der Wirtschaftsplan und das Modernisierungs- und Neubauprogramm des Berichtsjahres sowie Fragen bezüglich der Geschäftsbereiche Wohnungsbewirtschaftung, Verwaltungstätigkeit und Neubau behandelt wurden.

Auch wurde dem Aufsichtsrat regelmäßig über die laufenden Bauprojekte in Berlin, Kehl, Pfullendorf, Sigmaringen, Tübingen und VS-Schwenningen berichtet. Nach eingehender Beratung unter Abwägung der Chancen und Risiken hat der Aufsichtsrat die vorgeschlagenen Neubauprojekte und Maßnahmen im Bestand befürwortet. Weitere Themen waren die Modernisierungsstrategien im Wohnungsbestand, die Entwicklung des Wohnungs- und Immobilienmarktes hinsichtlich Mieten und Verkaufspreise, die Bewertung der GSW durch ihre Geschäftsbanken sowie die Projektierungsstände in der Planung befindlicher Bauvorhaben. Darüber hinaus wurde dem Aufsichtsrat über die Risikostrategie und das Risikomanagementsystem des Unternehmens berichtet. Die Anforderungen, die an das Risikomanagementsystem für ein Unternehmen in der Größenordnung der GSW zu stellen sind, wurden umfassend und hinreichend erfüllt. Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass mit den getroffenen Entscheidungen die Basis für die Erreichung zukünftiger Ziele geschaffen ist.

Im laufenden Geschäftsjahr führte mit der wts Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart, ein externes Unternehmen auf Beschluss des Aufsichtsrats eine Überwachungsprüfung durch,

um dem Prüfungsausschuss und Aufsichtsrat eine unabhängige Entscheidungsgrundlage zu liefern. Prüfungsschwerpunkte waren die Themen Bankverkehr sowie die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Abwicklung der Gehaltsabrechnung der geringfügig Beschäftigten, das Vorhandensein von Freistellungsbescheinigungen nach § 48b EStG bei Zahlung von Baurechnungen und die Preiskalkulation bei Verkaufsmaßnahmen. Die Prüfung ergab in allen Prüfungsfeldern keinerlei Anlass für Beanstandungen.

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

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart, der vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag über den Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 2019 eingehend geprüft. Hierzu lag der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers, des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., der den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hat, vor. Auch die nach § 16 MaBV durchgeführte Prüfung attestierte die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen.

Der Prüfungsleiter berichtete dem Aufsichtsratsvorsitzenden am 15.07.2020 über die Jahresabschlussprüfung und informierte den Prüfungsausschuss in seiner Sitzung am 11.09.2020 über die wesentlichen Ergebnisse. Der Prüfungsausschuss erörterte anschließend den Jahresabschluss mit Lagebericht sowie den Bericht über die Jahresabschlussprüfung. An der Sitzung des Aufsichtsrates am 22.10.2020 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 2019 keine Einwendungen erhoben und sich dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

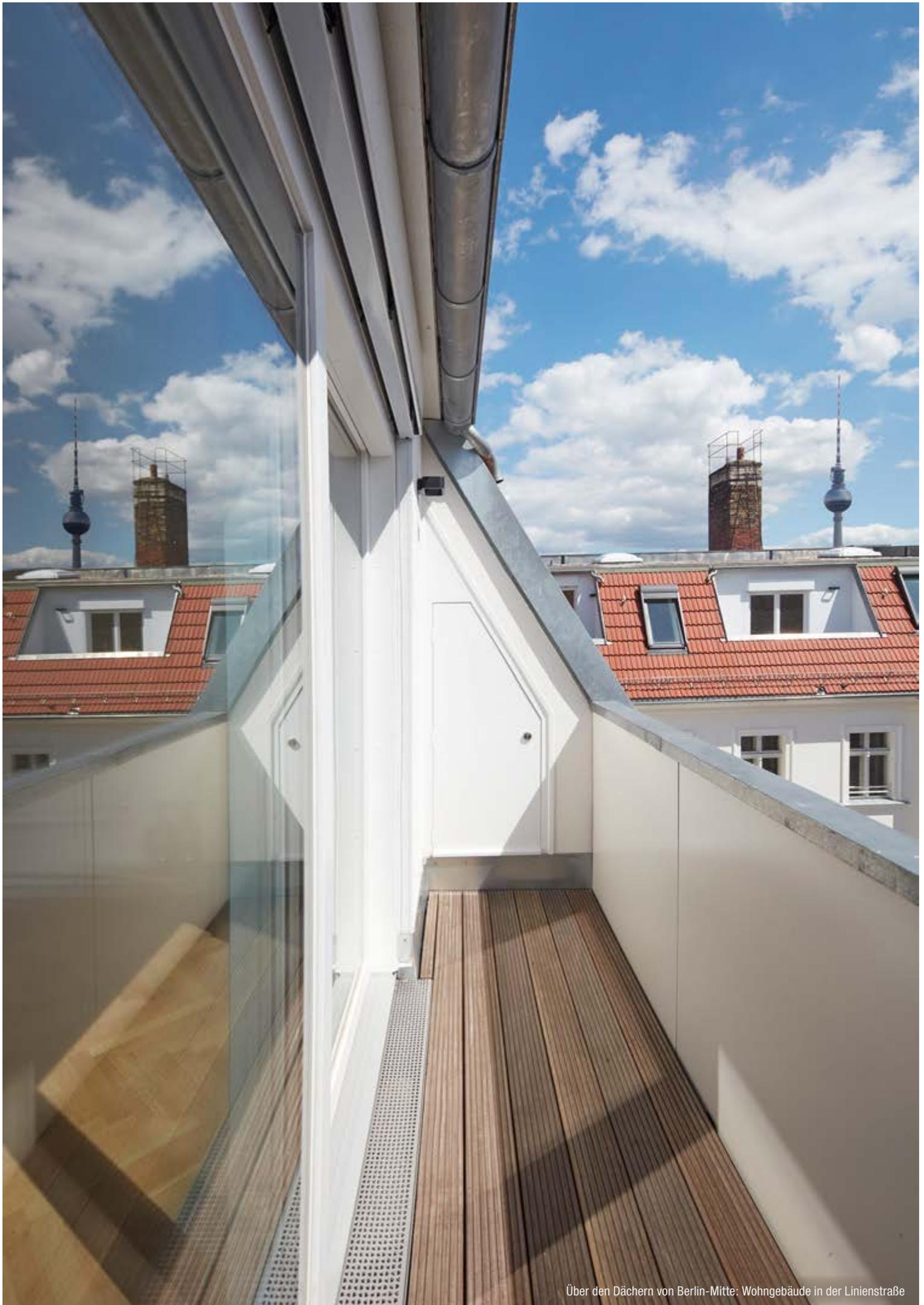
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2019 in der vorgelegten Form festzustellen.

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.

Tübingen, 22. September 2020

Der Aufsichtsrat

gez. Roland Sing  
Vorsitzender



Über den Dächern von Berlin-Mitte: Wohngebäude in der Linienstraße

Jahresabschluss 2019

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	2019	2018
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	101.325,46	169.386,57
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.033.884,77	116.352.492,54
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.233.453,82	29.121.580,55
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	188.088,73	187.279,53
4. Technische Anlagen und Maschinen	84.667,14	35.063,12
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.309.030,09	1.287.593,08
6. Anlagen im Bau	58.502.209,04	26.435.158,19
7. Bauvorbereitungskosten	645.510,04	541.034,66
8. Geleistete Anzahlungen	70.837,52	37.790,35
	<b>199.067.681,15</b>	<b>173.997.992,02</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	45.000,00	45.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	61.087,31	68.080,33
3. Andere Finanzanlagen	396,45	386,87
	<b>106.483,76</b>	<b>113.467,20</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>199.275.490,37</b>	<b>174.280.845,79</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.636.018,77	3.963.025,19
2. Bauvorbereitungskosten	550.058,97	580.313,85
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	20.960.994,67	9.959.942,04
4. Unfertige Leistungen	7.925.291,48	7.655.004,08
5. Andere Vorräte	81.858,73	87.960,08
	<b>33.154.222,62</b>	<b>22.246.245,24</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	354.064,98	380.444,08
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.195.360,27	253.842,36
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	23.261,01	24.539,60
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	109.881,75	138.009,37
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	593,50
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.849.015,73	1.455.119,01
	<b>4.531.583,74</b>	<b>2.252.547,92</b>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- u. Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	9.473.651,29	18.836.445,80
2. Bausparguthaben	24.359,45	24.093,36
	<b>9.498.010,74</b>	<b>18.860.539,16</b>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>47.183.817,10</b>	<b>43.359.332,32</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
<b>I. Geldbeschaffungskosten</b>	<b>145,68</b>	<b>280,18</b>
<b>II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>18.085,75</b>	<b>22.443,84</b>
	<b>18.231,43</b>	<b>22.724,02</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>246.477.538,90</b>	<b>217.662.902,13</b>

Alle Angaben in Euro.

Passiva	2019	2018
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>5.381.398,00</b>	<b>5.381.398,00</b>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.690.699,00	2.631.431,00
2. Andere Gewinnrücklagen	42.932.718,97	40.182.718,97
	<b>45.623.417,97</b>	<b>42.814.149,97</b>
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
1. Gewinnvortrag	5.094,90	5.655,31
2. Jahresüberschuss	3.534.980,77	3.054.939,59
3. Einstellungen in Rücklagen	-59.268,00	-305.500,00
	3.480.807,67	2.755.094,90
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>54.485.623,64</b>	<b>50.950.642,87</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.166.709,00	1.015.156,00
2. Steuerrückstellungen	476,00	137.225,81
3. Sonstige Rückstellungen	1.271.550,92	1.385.539,76
	<b>2.438.735,92</b>	<b>2.537.921,57</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	160.991.284,50	143.029.668,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.961.476,25	9.780.096,28
3. Erhaltene Anzahlungen	10.200.413,78	7.497.857,50
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.468,77	141.246,90
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.738,68	4.303,05
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.716.223,50	3.021.940,92
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.964,55	3.140,96
8. Sonstige Verbindlichkeiten	113.271,53	347.069,26
davon aus Steuern Euro 52.395,99 (Vorjahr Euro 274.962,32) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 35.944,72 (Vorjahr Euro 32.802,16)		
	<b>189.101.841,56</b>	<b>163.825.323,59</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Rechnungsabgrenzungsposten	<b>451.337,78</b>	<b>349.014,10</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>246.477.538,90</b>	<b>217.662.902,13</b>

Alle Angaben in Euro.

<b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.782.946,34		29.279.198,09
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.134.960,00		15.930.563,00
c) aus Betreuungstätigkeit	514.313,83		508.537,53
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	420.015,30		100.471,99
		<b>32.852.235,47</b>	<b>45.818.770,61</b>
<b>Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		<b>11.245.585,15</b>	<b>-4.111.738,09</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>1.941.720,58</b>	<b>574.759,61</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.579.112,16		12.813.373,69
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.013.788,64		8.112.411,49
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	40.710,64		48.883,90
		<b>25.633.611,44</b>	<b>20.974.669,08</b>
<b>Rohergebnis</b>		<b>20.405.929,76</b>	<b>21.307.123,05</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	3.977.097,72		3.770.560,26
b) Soziale Abgaben und Aufwand für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung Euro 334.053,65 (Vorjahr Euro 364.075,86)	1.079.392,61		1.076.739,32
		<b>5.056.490,33</b>	<b>4.847.299,58</b>
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>6.962.423,22</b>	<b>7.949.927,13</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>2.218.637,68</b>	<b>2.001.438,74</b>
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		<b>1.337,38</b>	<b>1.477,44</b>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>755.719,49</b>	<b>-7.592,74</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>2.767.919,47</b>	<b>2.682.859,42</b>
<b>Aufwendungen aus Verlustübernahmen</b>		<b>2.227,82</b>	<b>2.494,94</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>-3.807,17</b>	<b>147.258,66</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.159.095,28</b>	<b>3.669.729,28</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		<b>624.114,51</b>	<b>614.789,69</b>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.534.980,77</b>	<b>3.054.939,59</b>
<b>Gewinnvortrag</b>		<b>5.094,90</b>	<b>5.655,31</b>
<b>Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>		<b>59.268,00</b>	<b>305.500,00</b>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>3.480.807,67</b>	<b>2.755.094,90</b>

Alle Angaben in Euro.

# Anhang zum Jahresabschluss 2019

## A. Allgemeine Angaben

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

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

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

Die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurden beachtet. Das Gliederungsschema wurde um die Posten „andere Finanzanlagen“, „Geldbeschaffungskosten“, „andere Rechnungsabgrenzungsposten“ sowie „Verbindlichkeiten aus der Vermietung“ erweitert.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Methoden auf der Aktiva:

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten bis 250,00 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 von Neubauten im Mietwohnungsbereich auf höchstens 50 Jahre. Für Neubauten in anderen Bereichen (z. B. Gewerbebau) werden ab dem Jahr 1991 lineare Abschreibungssätze von 3 % bzw. 4 % verwendet.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen

Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 25 und 30 Jahren neu festgelegt.

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

Posten	Nutzungsdauern
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten – linear	3 bis 5 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten – linear	25 bis 67 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten – linear/degressiv	15 bis 33 Jahre / 5%
Gebäudebestandteile – linear	18 Jahre
Garagen – linear	25 Jahre
Außenanlagen/Abstellplätze – linear	10 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen – linear	10 bzw. 14 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung – linear	3 bis 20 Jahre

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

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

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

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

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

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

#### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

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

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

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

#### **Methoden auf der Passiva:**

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

#### **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche**

**Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank für Dezember 2019 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 2,71 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden Rentensteigerungen von jährlich 1,50 % zugrunde und eine Fluktuation in Höhe von 0,00 % p. a. unterstellt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bzw. nach anerkannten mathematischen Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2019 vorliegenden Marktdaten erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

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

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken, resultierend aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, bestehen zinsbezogene Termingeschäfte in Form von Swaps. Im Rahmen von Micro-Hedgings wurden dabei Bewertungseinheiten gebildet.

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

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

**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 aktive Steuerlatenzen. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt.

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

### Anlagevermögen

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

#### Anlagenspiegel zum 31.12.2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand zum 01.01.19	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.19
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>627.734,01</b>	<b>13.367,73</b>	<b>8.208,84</b>	<b>0,00</b>	<b>632.892,90</b>
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	627.734,01	13.367,73	8.208,84	0,00	632.892,90
<b>II. Sachanlagen</b>	<b>340.727.581,62</b>	<b>33.376.640,87</b>	<b>2.497.182,73</b>	<b>-118.533,57</b>	<b>371.488.506,19</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					
mit Wohnbauten	269.597.981,39	499.473,27	2.178.264,66	58.835,10*	267.978.025,10
mit Geschäfts- und anderen Bauten	40.366.140,63	69.207,14	87.326,05	0,00	40.348.021,72
ohne Bauten	187.279,53	809,20	0,00	0,00	188.088,73
Technische Anlagen und Maschinen	85.161,72	62.557,79	0,00	0,00	147.719,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.477.035,15	316.366,37	231.592,02	38.670,70	3.600.480,20
Anlagen im Bau	26.435.158,19	32.067.050,85	0,00	0,00	58.502.209,04
Bauvorbereitungskosten	541.034,66	289.458,38	0,00	-177.368,67*	653.124,37
Geleistete Anzahlungen	37.790,35	71.717,87	0,00	-38.670,70	70.837,52
<b>III. Finanzanlagen</b>	<b>113.467,20</b>	<b>9,58</b>	<b>6.993,02</b>	<b>0,00</b>	<b>106.483,76</b>
Beteiligungen	45.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
Sonstige Ausleihungen	68.080,33	0,00	6.993,02	0,00	61.087,31
Andere Finanzanlagen	386,87	9,58	0,00	0,00	396,45
<b>Gesamtsumme</b>	<b>341.468.782,83</b>	<b>33.390.018,18</b>	<b>2.512.384,59</b>	<b>-118.533,57</b>	<b>372.227.882,85</b>

\*davon Umbuchung aus dem Umlaufvermögen 4.500,00 Euro und in das Umlaufvermögen 123.033,57 Euro

(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert	
Kumulierter Stand zum 01.01.19	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Kumulierter Stand zum 31.12.19	31.12.2019	31.12.2018
458.347,44	81.428,84	8.208,84	0,00	531.567,44	101.325,46	169.386,57
458.347,44	81.428,84	8.208,84	0,00	531.567,44	101.325,46	169.386,57
<b>166.729.589,60</b>	<b>6.880.994,38</b>	<b>1.189.758,94</b>	<b>0,00</b>	<b>172.420.825,04</b>	<b>199.067.681,15</b>	<b>173.997.992,02</b>
153.245.488,85	5.625.950,00	927.298,52	0,00	157.944.140,33	110.033.884,77	116.352.492,54
11.244.560,08	912.849,61	42.841,79	0,00	12.114.567,90	28.233.453,82	29.121.580,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	188.088,73	187.279,53
50.098,60	12.953,77	0,00	0,00	63.052,37	84.667,14	35.063,12
2.189.442,07	321.626,67	219.618,63	0,00	2.291.450,11	1.309.030,09	1.287.593,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.502.209,04	26.435.158,19
0,00	7.614,33	0,00	0,00	7.614,33	645.510,04	541.034,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70.837,52	37.790,35
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>106.483,76</b>	<b>113.467,20</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00	45.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.087,31	68.080,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	396,45	386,87
<b>167.187.937,04</b>	<b>6.962.423,22</b>	<b>1.197.967,78</b>	<b>0,00</b>	<b>172.952.392,48</b>	<b>199.275.490,37</b>	<b>174.280.845,79</b>

Alle Angaben in Euro.

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 Euro	-2.227,82 Euro*	31.12.2019

\* Ergebnis vor Verlustübernahme

#### Umlaufvermögen

Der Posten **Unfertige Leistungen** enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 7.919.706,00 Euro (Vorjahr 7.599.225,21 Euro).

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

Die „**Sonstigen Vermögensgegenstände**“ beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit größer als ein Jahr in Höhe von 1.336.525,55 Euro (Vorjahr 1.004.200,17 Euro).

#### Aktive latente Steuern

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

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

Aus diesen Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die vorhandenen steuerlichen Verlustvträge. Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktive 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.

## Eigenkapital

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

## Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.631.431,00	0,00	59.268,00	2.690.699,00
Andere Gewinnrücklagen	40.182.718,97	2.750.000,00	0,00	42.932.718,97
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>42.814.149,97</b>	<b>2.750.000,00</b>	<b>59.268,00</b>	<b>45.623.417,97</b>

Alle Angaben in Euro.

## Rückstellungen

Gemäß § 253 Abs. 6 HGB ist für Altersversorgungsverpflichtungen eine Vergleichsbewertung zwischen dem 7-Jahres-Durchschnittszins und dem 10-Jahres-Durchschnittszins durchzuführen. Für den um 71.394,00 Euro

(Vorjahr 85.237,00 Euro) höheren Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

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

	Beginn des Geschäftsjahres	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Zinseffekt Aufzinsung	Abzinsung	Ende des Geschäftsjahres
Verwaltungskosten (inkl. Personalkosten)	363.774,37	350.520,28	12.850,77	427.790,29	0,00	0,00	428.193,61
Eigentumsmaßnahmen (noch ausstehende Baukosten)	423.671,49	166.570,85	39.302,55	79.248,44	0,00	0,00	297.046,53
Drohverluste aus derivativen Finanzinstrumenten	233.825,90	0,00	10.256,12	0,00	0,00	0,00	223.569,78
Gewährleistungen	364.268,00	0,00	56.769,00	9.411,00	6.274,00	443,00	322.741,00
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>1.385.539,76</b>	<b>517.091,13</b>	<b>119.178,44</b>	<b>516.449,73</b>	<b>6.274,00</b>	<b>443,00</b>	<b>1.271.550,92</b>

Alle Angaben in Euro.

## Verbindlichkeitspiegel

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

### Verbindlichkeiten

	Insgesamt	Davon				gesichert (Art der Sicherung)	
		Restlaufzeit			über 5 Jahre	PF	GPR
		bis zu 1 Jahr	Zwischen 1 und 5 Jahre				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	160.991.284,50 (143.029.668,72)	8.253.467,85 (7.316.300,16)	27.283.608,99 (24.700.878,91)	125.454.207,66 (111.012.489,65)	0,00 (0,00)	160.991.284,50 (143.029.668,72)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.961.476,25 (9.780.096,28)	3.083.757,82 (1.472.615,56)	3.228.822,28 (5.049.567,88)	2.648.896,15 (3.257.912,84)	0,00 (0,00)	5.161.476,25 (5.980.096,28)	
Erhaltene Anzahlungen	10.200.413,78 (7.497.857,50)	10.200.413,78 (7.497.857,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.468,77 (141.246,90)	113.468,77 (141.246,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.738,68 (4.303,05)	2.738,68 (4.303,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.716.223,50 (3.021.940,93)	8.695.543,93 (2.914.546,10)	20.679,57 (107.394,82)	0,00 (0,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.964,55 (3.140,96)	2.964,55 (3.140,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	113.271,53 (347.069,26)	113.271,53 (347.069,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>189.101.841,56</b> <b>(163.825.323,60)</b>	<b>30.465.626,91</b> <b>(19.697.079,49)</b>	<b>30.533.110,84</b> <b>(29.857.841,61)</b>	<b>128.103.103,81</b> <b>(114.270.402,50)</b>	<b>0,00</b> <b>(0,00)</b>	<b>166.152.760,75</b> <b>(149.009.765,00)</b>	

GPR = Grundpfandrecht, PF = Verpfändung, ( ) Zahlen Vorjahr

Alle Angaben in Euro.

In der Bilanzposition **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** werden nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 1.254.569,47 Euro (Vorjahr 1.295.413,12 Euro) geführt.

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

## Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Unsere Gesellschaft sichert Zinsänderungsrisiken mit geeigneten Sicherungsinstrumenten ab und bildet entweder zusammen mit dem Grundgeschäft durch direkte Verknüpfung (micro hedge) oder durch Verknüpfung eines Sicherungsinstruments mit einer Vielzahl von Grundgeschäften (micro hedge) Be-

wertungseinheiten. Die gegenläufigen Wertänderungen des Grund- und Sicherungsgeschäfts werden im Jahresabschluss durch Anwendung der „Einfrierungsmethode“ nicht ausgewiesen.

Konkret werden folgende Sicherungsgeschäfte gebildet:

Grundgeschäft		Abgesichertes Risiko				
Art	TEuro	Art	TEuro	Sicherungsinstrument	Bewertungseinheit	Wirksamkeit
Variabel verzinsliches Darlehen	1.289	Zinsänderungsrisiko	1.289	Zinsswap	micro hedge	Laufzeitkongruent. Betragsmäßig in Höhe des Sicherungsinstruments (= Höhe des abges. Risikos).
Variabel verzinsliches Darlehen	630	Zinsänderungsrisiko	630	Zins- und Währungsswap (CCS)	micro hedge	In Bezug auf das Zinsänderungsrisiko 100 % (critical terms match).

Der Zins- und Währungsswap hat zum Bilanzstichtag einen negativen Marktwert von –301,1 TEuro. Davon entfallen auf die nicht im Rahmen der erfassten Sicherungsbeziehung berücksichtigte Währungskomponente 223,6 TEuro. Dieser Anteil ist im Jahresabschluss als Drohverlustrückstellung enthalten.

Der beizulegende Zeitwert gibt die Einschätzung der Bank zu den Marktgegebenheiten am 31.12.2019 wieder. Sie wurde unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2019 vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlichen Veränderungen unterliegen, von der Bank ermittelt.

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

### Sonstige betriebliche Erträge

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

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen 196.462,01 Euro
- Erträge aus früheren Jahren 83.956,54 Euro
- Erträge aus Verkauf von Bestandswohnungen 1.575.780,70 Euro

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind nachfolgende außergewöhnliche und periodenfremde Aufwendungen entstanden:

- Restzuführung zur Pensionsrückstellung (Beseitigung Unterdeckung) 114.930,00 Euro

### Finanzergebnis

In dem Posten „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ sind wesentliche, außergewöhnliche und periodenfremde Erträge aus der Verzinsung von Umsatzsteuerforderungen nach § 13b UStG in Höhe von 775.627,50 Euro enthalten.

In der Position „sonstige Zinsen und ähnlichen Erträge“ sind 443,00 Euro (Vorjahr 4.928,00 Euro) aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält Aufwendungen in Höhe von 40.960,00 Euro (Vorjahr 46.425,00 Euro) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

## E. Sonstige Angaben

### Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Davon	
	Anzahl	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	56	18
Technische Mitarbeiter	7	1
Hausmeister/Reinigungskräfte	9	1
Minijobber (Hauswarte/Reinigungskräfte)	68	68
<b>Summe</b>	<b>140</b>	<b>88</b>

Außerdem waren durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

### Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr:

- Roy Lilienthal

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

An Mitglieder des Geschäftsführungsorgans wurde ein Kredit ausgereicht (Anfangsbestand: 68.080,33 Euro, Tilgung: 6.993,02 Euro, Endbestand: 61.087,31 Euro). Der Kredit war im Geschäftsjahr mit 2,04 % zu verzinsen, die Tilgung betrug 7,00 %. Der Kredit ist grundbuchrechtlich gesichert.

Die Gesamtbezüge an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans bzw. ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 94.990,87 Euro (Vorjahr 91.212,54 Euro).

Für ehemalige Mitglieder bzw. deren Angehörige sind Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.166.709,00 Euro gebildet.

## Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

- Roland Sing,  
VdK-Landesverbandsvorsitzender  
Baden-Württemberg  
Vorsitzender
- Hans-Josef Hotz,  
VdK-Landesverbandsgeschäftsführer  
Stellvertretender Vorsitzender
- Manfred Brüssel,  
VdK-Kreisverbandsvorsitzender
- Bernhard Gschwender,  
Stellvertretender VdK-Landesverbands-  
geschäftsführer
- Sandra Hertha,  
Stellvertretende VdK-Landesverbands-  
geschäftsführerin
- Jürgen Neumeister,  
VdK-Bezirksverbandsvorsitzender
- Uwe Würthenberger,  
VdK-Bezirksverbandsvorsitzender

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf 19.915,95 Euro (Vorjahr 16.013,73 Euro).

## Haftungsverhältnisse

Folgende Haftungsverhältnisse werden unter Angabe der gewährten Pfandrechte und sonstigen Sicherheiten gesondert angegeben:

Eventualverpflichtung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 1.090.000,00 Euro (Vorjahr 4.208.000,00 Euro). Dabei handelt es sich um von der Gesellschaft bis zur Grundstücksauflassung bestellte Grundschulden zur Kaufpreisfinanzierung von Erwerbern.

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

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

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

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

Verpflichtungen	
a) aus der Fertigstellung der im Bau befindlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen des	
Anlagevermögens	20.840.000,00
Umlaufvermögens	23.040.000,00
	<b>43.880.000,00</b>
davon sind durch Finanzierungszusagen bis zur Bilanzaufstellung gesichert	7.064.000,00
offene Bauverpflichtungen	36.816.000,00
b) Erbbaurechtsverpflichtungen (Gesamtlaufzeit)	2.311.000,00
c) Sonstige Verpflichtungen	780.000,00
<b>Summe</b>	<b>39.907.000,00</b>

Alle Angaben in Euro.

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

## Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Honorar für	
a) Abschlussprüfungsleistungen	33.536,62
Überdotierung für das Vorjahr	-9.105,44
	24.431,18
b) andere Beratungsleistungen	1.757,50
<b>Summe</b>	<b>26.188,68</b>

Alle Angaben in Euro.

## 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.

## Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.534.980,77 Euro ab. Gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 59.268,00 Euro in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt. Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, vom Bilanzgewinn in Höhe von 3.480.807,67 Euro einen Betrag von 3.480.000,00 Euro in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und 807,67 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Sigmaringen, den 08. Juni 2020

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

gez. Roy Lilienthal  
Geschäftsführer



# Prüfungsergebnis und Bestätigungsvermerk

## I. Prüfungsergebnis aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages

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

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

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

## II. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bauträgerunternehmen des VdK –, Sigmaringen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

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

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bauträgerunternehmen des VdK, Sigmaringen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung - Bauträgerunternehmen des VdK, Sigmaringen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft

zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

#### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und des Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerungen hierzu ab.

In Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lage-

bericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen,

beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die

zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 20. Juli 2020

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

gez. Dux  
Wirtschaftsprüfer

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

Geschäftsführer: Roy Lilienthal

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

Fotos:  
[www.mooi-fotografie.de](http://www.mooi-fotografie.de)

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

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