

Geschäftsbericht  
2020

Immobilienunternehmen des VdK

**GSW**

wohnen • bauen • leben



'20

GESCHÄFTSBERICHT



Standorte der GSW



Bauorte der GSW

Sachsen-Anhalt



Berlin



### Gesamtbauleistung 1949 - 2020

Im Bereich der Regierungspräsidien und Verwaltungsbezirke:

Tübingen	=	6.056	WE/PP/GE
Freiburg	=	1.390	WE/GE
Karlsruhe	=	564	WE/PP/GE
Stuttgart	=	91	WE/GE
Schwaben	=	181	WE
Halle	=	407	WE
Berlin	=	115	WE/GE

### Modernisierungsmaßnahmen



Wohnquartier Am Ziegelacker  
Sigmaringen

## Aktuelle Baumaßnahmen



**Wohnen im Wennfelder Garten (2. + 3. BA)**  
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



**Mietwohnungen in der Gottlob-Günther-Straße**  
Mehrfamilienhaus mit gefördertem Wohnraum  
in Sigmaringen



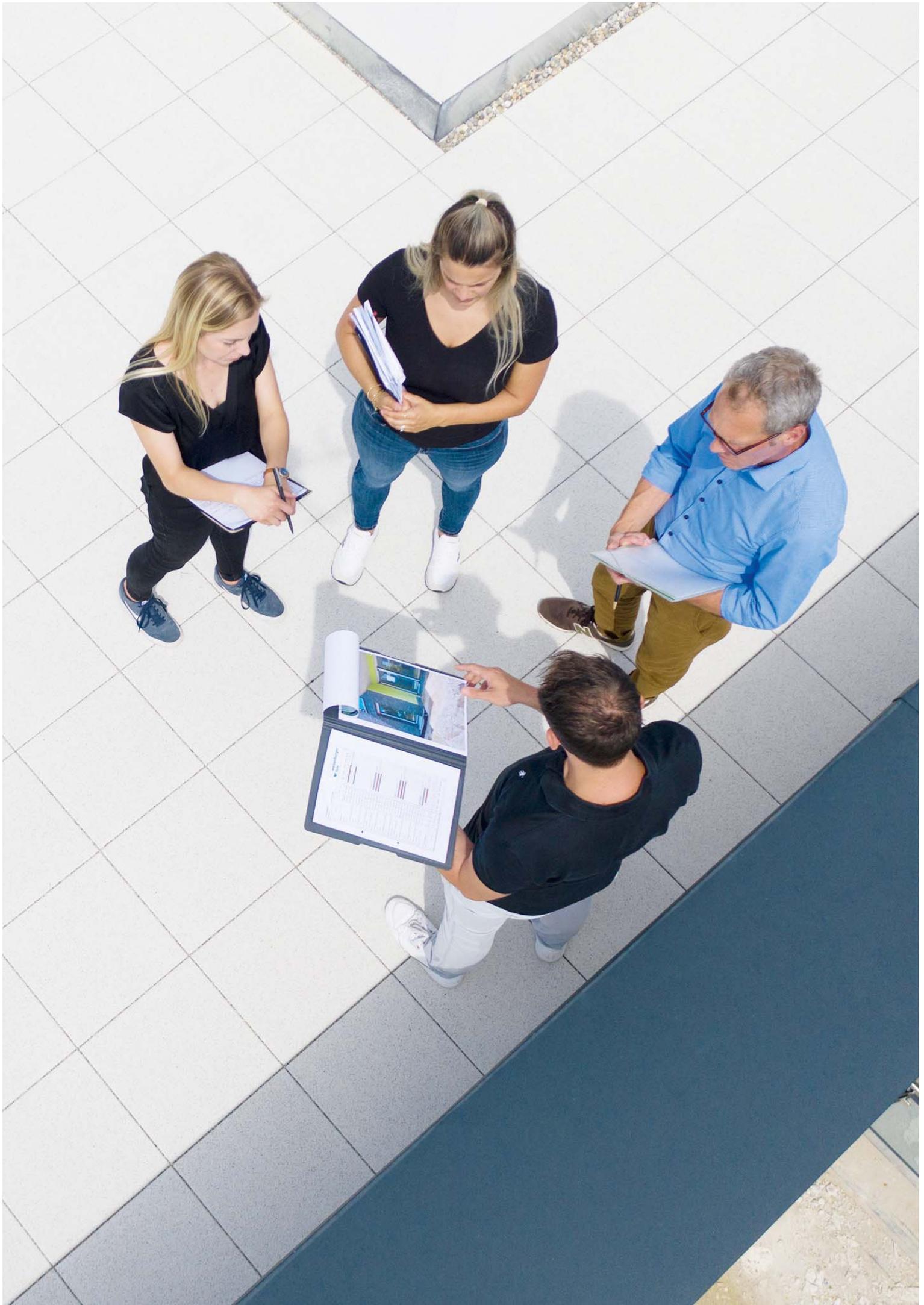
**Mehrfamilienhaus Am Wilhelmsbau**  
Freudenstadt



**Mehrfamilienhaus in der Stettiner Straße**  
Rastatt



**Mehrfamilienhaus am Fürstenbergring**  
VS-Villingen



## Inhalt

<b>01</b>	<b>Die GSW Sigmaringen</b>	
1.1	Vorwort	11
1.2	Das Unternehmen	12
1.3	Kennzahlen	13
1.4	Organe der Gesellschaft	15
<b>02</b>	<b>Mehr Wohnraum durch Neubauprojekte</b>	
2.1	Tübingen: Wohnen im Wennfelder Garten (2. BA), Wennfelder Garten	18
2.2	VS-Schwenningen: Alte Ziegelei, Villingen Straße	20
2.3	Kehl: Wohnen am Wasserturm, Kurt-Tucholsky-Weg	23
2.4	Weil der Stadt: Wohnen an den Brühlwiesen, Brühlweg	24
2.5	Freudenstadt, Gottlob-Günther-Straße	26
2.6	In der Projektentwicklung mit Baubeginn 2021	28
	Sigmaringen, Am Riedbaum	
	Tübingen, Wohnen im Wennfelder Garten (3. BA), Wennfelder Garten	
	Albstadt-Ebingen, Sonnenstraße	
	Mössingen, Eschenstraße	
<b>03</b>	<b>Unser Bestand: fit für die Zukunft</b>	
3.1	Freudenstadt, Am Wilhelmsbau 1, 3 und 5	32
3.2	Rastatt, Stettiner Straße	32
3.3	VS-Villingen, Fürstenbergring 15 und 16	33
3.4	Sigmaringen, Am Ziegelacker	34
<b>04</b>	<b>Dicht dran an unseren Kunden</b>	
4.1	Außenstelle Ravensburg	38
<b>05</b>	<b>Digital unterwegs</b>	
5.1	Neue Homepage und Kundenportal	42
5.2	Erste BIM-Projekte	43
<b>06</b>	<b>Soziales Engagement</b>	
6.1	Hilfe für Opfer der Flutkatastrophe	46
6.2	Neues Hospiz für Tübingen	46
6.3	Wohnheim für Kinder in Uganda	47
6.4	Schnelltests für Betreuungspersonal	47
6.5	Mieterstromprojekt Schwenningen	49
6.6	Wohnraumoffensive Baden-Württemberg	50
<b>07</b>	<b>Ausgezeichnet</b>	
7.1	FLB erhält DW Zukunftspreis 2021	54
7.2	FLB erhält DEKRA-Award	56
<b>08</b>	<b>Jahresabschluss 2020</b>	
8.1	Bilanz zum 31. Dezember 2020	60
8.2	Gewinn- und Verlustrechnung 01. Januar bis 31. Dezember 2020	62
8.3	Anhang zum Jahresabschluss 2020	63
8.4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020	76
8.5	Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis	94
8.6	Bericht des Aufsichtsrates	98

**GSW** ✓

# 01

**DIE GSW SIGMARINGEN**

„Alle unsere  
Geschäftsfelder  
haben sich 2020  
positiv entwickelt.“



## 1.1 Vorwort

Liebe Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,  
liebe Leserinnen und Leser,

wenn Sie diesen Geschäftsbericht in der Hand halten, merken Sie, dass er anders ist. Mit dieser Ausgabe präsentieren wir Ihnen nicht nur die nüchternen Zahlen der GSW. Im vorderen Teil stellen wir Ihnen erstmals eine Auswahl von Highlights unserer Geschäftsaktivitäten genauer vor. Sie zeigen die Bedeutung der GSW als wichtige wohnungswirtschaftliche Akteurin und als eine Gesellschaft, die ihre soziale Verantwortung für die Gesellschaft ernst nimmt.

Die Darstellung des Inhalts hat sich zwar geändert, unverändert gut sind jedoch unsere Ergebnisse. Die Corona-Pandemie hat in der Bilanz keine nennenswerten Spuren hinterlassen. Alle unsere Geschäftsfelder – Wohnungsbewirtschaftung, Baurärgertätigkeit, Eigentumsverwaltung und Maklergeschäft – haben sich 2020 positiv entwickelt. Vor allem die Umsatzerlöse aus dem Baurärgergeschäft haben sich durch mehrere Fertigstellung und Übergaben erhöht. Hier zeigt sich, dass die Nachfrage nach Immobilien nach wie vor hoch ist.

Die Neubautätigkeit war 2020 ein Schwerpunkt unserer Aktivitäten – auch für unser Anlagevermögen. Wir konnten in Tübingen, Villingen-Schwenningen und Berlin gleich drei große Bauvorhaben fertigstellen. Dadurch erhöhte sich unser Bestand um 302 Wohnungen und 16 Gewerbeeinheiten. Auch der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen stieg 2020, so dass rund ein Drittel unseres Bestandes für Menschen mit mittleren und geringen Einkommen zur Verfügung steht.

2021 gehen weitere Projekte in Albstadt, Mössingen, Sigmaringen und Tübingen in den Bau, eine ganze Reihe weiterer Bauvorhaben befinden sich bereits in der Planung und in der Projektierung. So konnten wir uns in Garching bei München ein gut zwölf Hektar großes Gelände für den Bau eines Wohnquartiers sichern. Mit neuen Projekten wie diesen werden wir auch zukünftig unserem Auftrag gerecht, modernen, bedarfs- und klimagerechten sowie gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensgruppen zu schaffen.

Dieses Ziel erreichen wir ebenfalls mit der konsequenten Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes. Nur gepflegte Wohnungen, welche die heutigen Wohnansprüche und energetischen Anforderungen erfüllen, lassen sich langfristig vermieten. Dass wir mit dieser Strategie richtigliegen, zeigt unsere geringe Leerstands- beziehungsweise Fluktuationsquote.

In der Gesamtbetrachtung können wir mit dem Geschäftsjahr sehr zufrieden sein. Die GSW steht auf einem soliden finanziellen und wirtschaftlichen Fundament. Bei einer Bilanzsumme von 275,9 Millionen Euro und Umsatzerlösen in Höhe von 56 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2020 betrug der Jahresüberschuss 7,1 Millionen Euro. Sehr erfreulich ist dabei, dass sich die Eigenkapitalquote der Gesellschaft trotz einer erheblichen Bilanzverlängerung und einer regen Investitionstätigkeit leicht auf 22,3 Prozent erhöhte. Auch mit der Digitalisierung der GSW sind wir vorangekommen: 2020 ging unsere Kunden-App „Meine GSW“ erfolgreich an den Start.

Einen großen Anteil am Erfolg unseres Unternehmens haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, denen ich an dieser Stelle meinen herzlichen Dank aussprechen möchte. Im Schulterchluss mit unserem Gesellschafter, dem Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V., werden wir auch die zukünftigen Herausforderungen meistern, da bin ich sicher.

Und jetzt wünsche ich Ihnen eine informative Lektüre.

Ihr

Roy Lilienthal  
Geschäftsführer

## 1.2 Das Unternehmen

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

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

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

#### **Auch überregional tätig**

Bereits 1950 wurden die ersten Häuser durch großes Engagement fertiggestellt, fünf Jahre später konnte die GSW die 2.000. Wohnung an ihre Mieter übergeben. In den darauffolgenden Jahrzehnten erschloss sich die GSW angesichts permanenter struktureller Veränderungen am Markt neue Geschäftsfelder wie zum Beispiel Stadtsanierung und Stadtbildgestaltung, Gewerbe- und Industriebau, Erschließung von Bauland sowie Errichtung von Pflegeheimen, Seniorenresidenzen und Studentenheimen. Aktuell zählen mehr als 4.300 Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze zum Bestand.

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

#### **Prägende traditionelle Werte**

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

## 1.3 Kennzahlen





## 1.4 Organe der Gesellschaft

### Aufsichtsrat

Roland Sing  
Ehrenvorsitzender VdK-Landesverband, Leinfelden-Echterdingen  
Vorsitzender

Hans-Josef Hotz  
VdK-Landesverbandsvorsitzender, Mühlhausen im Kraichgau  
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

### Geschäftsführer

Roy Lilienthal  
Herdwangen- Schönach

### Gesellschafter

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

### Sitz und Anschrift

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

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

### Die GSW ist Mitglied

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

**GSW** ✓

# 02

**MEHR WOHNRAUM  
DURCH NEUBAUPROJEKTE**

### Rund 33 Millionen Euro Investitionen im Jahr 2020

### Zahl der Neubauten erreicht neuen Höchststand

Im Geschäftsjahr 2020 hat die GSW in der Summe 781 Wohn- und Gewerbeeinheiten geplant, vorbereitet und fertiggestellt. Darunter waren auch 160 sozial geförderte Wohnungen, die 2020 bezogen werden konnten. Diese Zahlen unterstreichen deutlich, dass wir der Forderung nach mehr und auch bezahlbaren Wohnungen handfeste Taten folgen lassen.

Insgesamt investierte die GSW 2020 rund 33 Millionen Euro in den Neubau. Dadurch erweiterte sie ihren Bestand um 302 Wohnungen auf 4.340 Einheiten. Rund ein Drittel davon, nämlich 1.463 Wohnungen, sind sozial gefördert. Mit dem verstärkten Neubau von Mietwohnungen für den Bestand entwickelt die GSW nicht nur ihr Portfolio kontinuierlich weiter, sondern hat auch auf die Wohnraumverknappung der vergangenen Jahre reagiert.

Im Folgenden stellen wir einige der aktuellen Neubauprojekte näher vor.

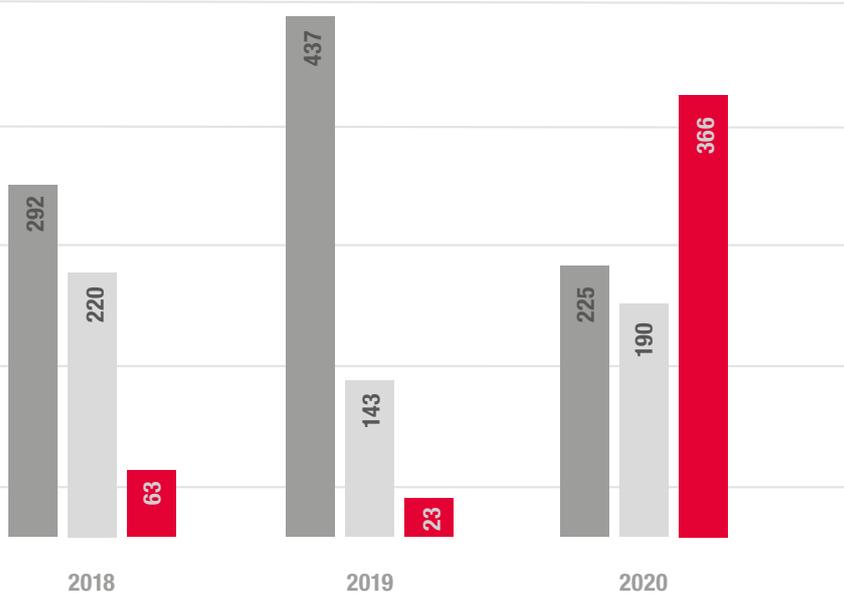


## 2.1 Tübingen: Wohnen im Wennfelder Garten (2. BA), Wennfelder Garten

„Wohnen zwischen Stadt und Natur“: Nach diesem Motto ersetzen wir zwischen der Eisenhutstraße und Wennfelder Garten in drei Bauabschnitten sukzessive unseren sanierungsbedürftigen Bestand durch neue Gebäude mit insgesamt 213 energieeffizienten und überwiegend barrierefreien Wohnungen mit hohem Komfort. Die drei Gebäude des ersten Bauabschnitts wurden von uns in innovativer Holzbauweise nach KfW-Standard 55 errichtet.

Im zweiten Bauabschnitt entstanden für 10,9 Millionen Euro zwei Mehrfamilienhäuser mit 57 öffentlich geförderten und vier frei finanzierten Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 3.100 Quadratmetern für den Bestand der GSW. Erstbezug der Wohnungen war Ende 2020. Im Rahmen einer Bauträgermaßnahme erstellten wir außerdem zwei Mehrfamilienhäuser mit 44 Eigentumswohnungen für den Verkauf. Die Fertigstellung war im Oktober 2020. Alle 44 Wohnungen sind verkauft.





Neubautätigkeit 2016 - 2020  
Wohn- und Gewerbeeinheiten

- Im Bau
- Bauprogramm
- Fertigstellung



## 2.2 VS-Schwenningen: Alte Ziegelei, Villingener Straße

Ende 2020 konnten die ersten Mieter unsere neue Wohnanlage Alte Ziegelei beziehen – das bislang größte Einzelbauvorhaben der GSW. Wir haben zwischen der Villingener Straße und der Wasenstraße sieben Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 156 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von fast 11.000 Quadratmetern errichtet. Die Baukosten liegen bei circa 27,4 Millionen Euro. 103 Wohnungen sind sozial gefördert, die restlichen 53 sind frei finanziert. Auch die neue Geschäftsstelle der

GSW in Villingen-Schwenningen hat ihre Räumlichkeiten in der Wohnanlage. Bei diesem Neubauprojekt realisierten wir zum ersten Mal ein Mieterstrommodell: Über Photovoltaikanlagen auf den Dächern wird quartierseigener Strom für den Eigenbedarf produziert. Dadurch können die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Nebenkosten reduzieren und bares Geld sparen (s. S. 49).





„Wir lassen der  
Forderung nach mehr  
und bezahlbaren  
Wohnungen handfeste  
Taten folgen.“





### 2.3 Kehl: Wohnen am Wasserturm, Kurt-Tucholsky-Weg

Im Baugebiet „Schneeflären“ bauen wir derzeit an der Kurt-Tucholsky-Straße eine Wohnanlage mit insgesamt 82 Wohnungen verteilt auf drei Gebäude, welche Ende 2021 fertiggestellt wird. Die Wohnanlage wurde an den KVBW Kommunalen Versorgungsverband Baden-Württemberg verkauft, welcher die Wohnungen vermieten wird. 22 Wohnungen werden im Rahmen der sozialen Förderung erstellt.

## 2.4 Weil der Stadt: Wohnen an den Brühlwiesen, Brühlweg

So lange wie möglich im Alter selbstbestimmt zu wohnen – das ist der Wunsch vieler älterer Menschen. In Weil der Stadt baut die GSW derzeit an der historischen Stadtmauer am Brühlweg ein modernes Seniorenzentrum bestehend aus zwei Gebäudekörpern. In dem Seniorenzentrum ist ein Pflegeheim mit 60 Pflegeplätzen, eine Tagespflege und eine Sozialstation sowie eine Begegnungsstätte mit einer Nutzfläche von mehr als 4.100 Quadratmetern untergebracht. Außerdem befinden sich in dem

Seniorenzentrum 43 betreute Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 2.800 Quadratmetern. Die betreuten Wohnungen sind für den Verkauf bestimmt. Die großzügige Anlage wird allen Bewohnern aufgrund ihrer Lage und Komforts einmal eine hohe Lebensqualität bieten. Ende 2021 soll das Seniorenzentrum fertiggestellt sein.



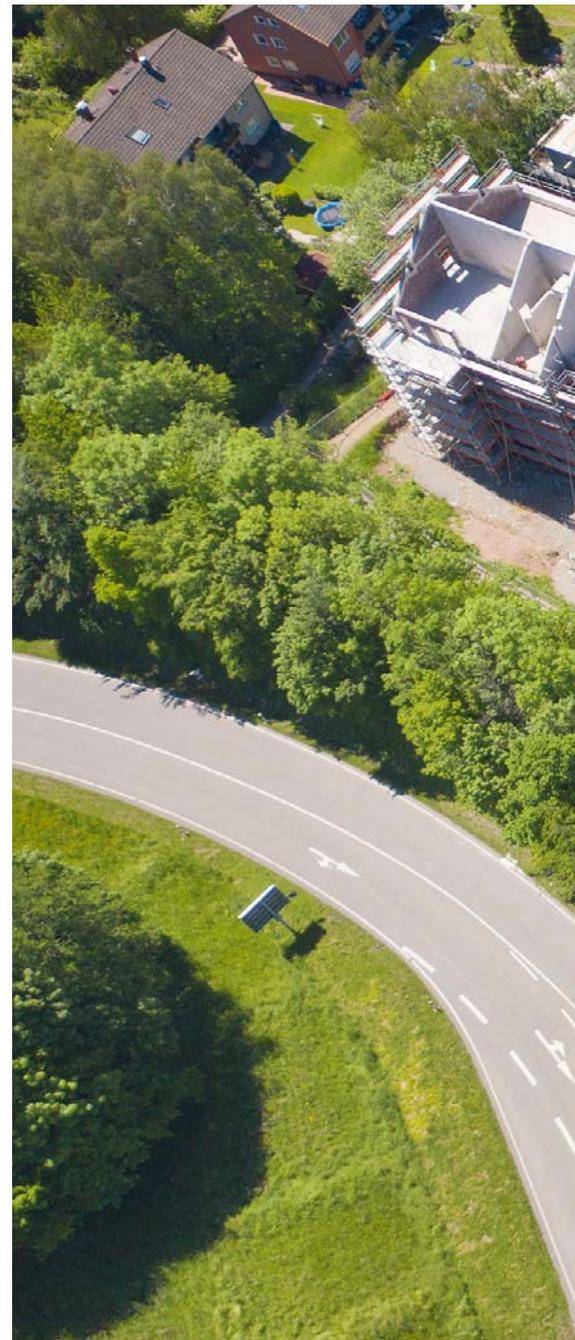


## 2.5 Freudenstadt, Gottlob-Günther-Straße

Unser Projekt in Freudenstadt ist für die GSW etwas Besonderes, da hier zum ersten Mal eines unserer Bauprojekte in BIM (Building Information Modeling) geplant wurde. Beim Building Information Modeling werden die einzelnen Arbeitsschritte miteinander digital vernetzt, was eine flexiblere, genauere und damit kostengünstigere Planung und Ausführung erlaubt (s. S. 43). Zwei Mehrfamilienhäuser im KfW-55-Standard mit insgesamt 42 Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von circa 3.000 Quadratmetern entstehen zurzeit auf diese Weise für unseren Bestand. Auch in diesem Projekt werden von uns 14 Wohnungen im Rahmen der sozialen Förderung erstellt. Insgesamt investieren wir 9,2 Millionen Euro, im Frühjahr 2022 sollen die Wohnungen bezugsfertig sein.



*Die Fertigstellung ist für 2022 geplant.*





*Die Gebäude in der Mahnbachsiedlung entstehen mit der BIM-Methode.*

## 2.6 In der Projektentwicklung mit Baubeginn 2021

### Sigmaringen, Am Riedbaum

Familienfreundlich und idyllisch wohnen – das zeichnet unseren Neubau Am Riedbaum aus. Zwei Mehrfamilienhäuser mit 36 hellen, freundlichen und komfortablen Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 2.900 Quadratmetern entstehen hier. Auch in dieser Anlage erstellen wir zwölf Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus für Menschen mit einem geringen oder mittleren Einkommen.

### Tübingen: Wohnen im Wennfelder Garten (3. BA), Wennfelder Garten

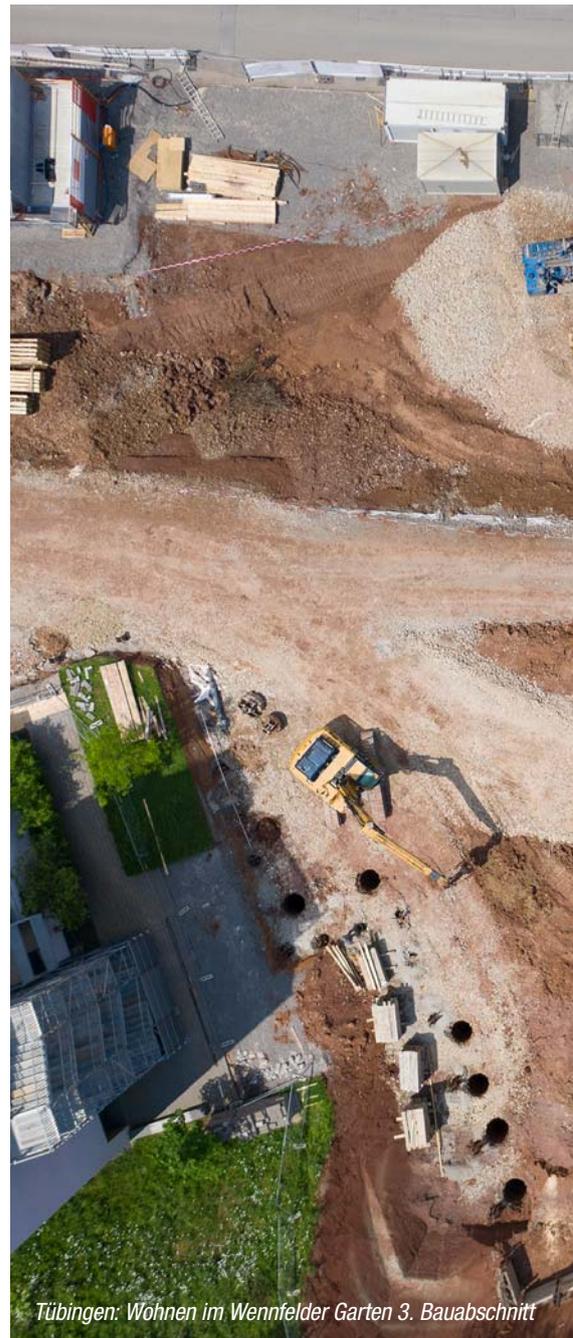
Auch im dritten Bauabschnitt planen wir wieder einen Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen. Für unseren Bestand schaffen wir zwei Mehrfamilienhäuser mit 25 Mietwohnungen und einer Gesamtwohnfläche von mehr als 1.800 Quadratmetern sowie eine Kita mit einer Nutzfläche von rund 500 Quadratmetern. Ein weiteres Mehrfamilienhaus mit 28 Eigentumswohnungen errichten wir als Bauträger für den Verkauf an Dritte.

### Albstadt-Ebingen, Sonnenstraße

Im Sommer 2021 beginnen wir in der Sonnenstraße in zentrumsnaher Lage von Ebingen mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses mit 33 Eigentumswohnungen und einer Arztpraxis. Auch dieses Gebäude wird wie unser Projekt in Freudenstadt mit BIM (Building Information Modeling) geplant und realisiert.

### Mössingen, Eschenstraße

Entlang der Eschenstraße in Mössingen werden von uns fünf in die Jahre gekommene Häuser durch neue energieeffiziente Gebäude ersetzt und dabei gleichzeitig mehr Wohnraum geschaffen. Die fünf Mehrfamilienhäuser werden 52 Mietparteien energiesparenden und komfortablen Wohnraum bieten, der auch für kleinere Einkommen erschwinglich sein wird – 16 Wohnungen werden im Rahmen der öffentlichen Förderung erstellt. Die Gebäude werden alle in Holzbaufertigbauweise erstellt, so dass die Rohbauarbeiten und Teile des Innenausbaus – auch die Bäder werden vorgefertigt – schnell abgeschlossen sind. Alle Gebäude erreichen den KfW-55-Standard.



Tübingen: Wohnen im Wennfelder Garten 3. Bauabschnitt



Mössingen: Eschenstraße 12-18

„Mit der Neubautätigkeit entwickeln wir das Bestandsportfolio der Gesellschaft entsprechend der Unternehmensstrategie konsequent weiter.“



*Albstadt-Ebingen: Wohnen in der Sonnenstraße*



*Sigmaringen: Baustelle Am Riedbaum*

**GSW** ✓

# 03

**UNSER BESTAND:  
FIT FÜR DIE ZUKUNFT**

**Betrag stieg im Vergleich zu 2019 um die Hälfte  
GSW investiert immer mehr in die Pflege ihres Bestandes**

**Nicht nur die Neubauaktivitäten der GSW haben sich 2020 sehr dynamisch entwickelt, sondern auch die Investitionen in den Bestand: Annähernd zehn Millionen Euro gaben wir dafür aus – ein neuer Spitzenwert. Es ist gut angelegtes Geld, denn nur durch die konsequente Pflege unseres Bestandes wird es gelingen, unsere Wohnungen heutigen Wohnansprüchen anzupassen, sie energetisch zu optimieren und dadurch auf Dauer vermietbar am Markt zu positionieren. Und nicht zuletzt sollen sich unsere Mieterinnen und Mieter in ihren modernisierten Wohnungen natürlich noch wohler fühlen.**

Im Vergleich zu 2019 stiegen die Bestandsinvestitionen 2020 um die Hälfte von 6,5 auf 9,8 Millionen Euro (inklusive Regiebetrieb). Der größte Anteil, nämlich knapp 8,3 Millionen Euro, entfiel auf die laufende Instandhaltung. Weitere 1,4 Millionen Euro flossen in die Wohnraum- und CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung. Insgesamt haben wir 2020 rund 34,99 Euro pro Quadratmeter in unsere bestehenden Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze investiert. Hochgerechnet auf unseren gesamten Immobilienbestand beläuft sich der Betrag auf 33,22 Euro pro Quadratmeter.

Folgende vier Objekte haben wir im vergangenen Jahr modernisiert:

### 3.1 Freudenstadt: Am Wilhelmsbau 1, 3 und 5

Unsere Gebäude Am Wilhelmsbau in Freudenstadt werden von uns in zwei Abschnitten modernisiert. Im ersten Schritt wurden 2020 die Mehrfamilienhäuser Am Wilhelmsbau 1, 3 und 5 mit 25 öffentlich geförderten Wohnungen energetisch saniert. Die Heizungsanlage wurde erneuert, die Dächer gedämmt und die alten Fenster gegen moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht. Auch wurden die maroden Balkone abgesägt und durch größere Vorstellbalkone ersetzt. Die Eingangsbereiche der Häuser erhielten neue Haustürelemente mit modernen Briefkasten- und Sprechanlagen. 2021 modernisieren wir die Gebäude Am Wilhelmsbau 7 und 9.

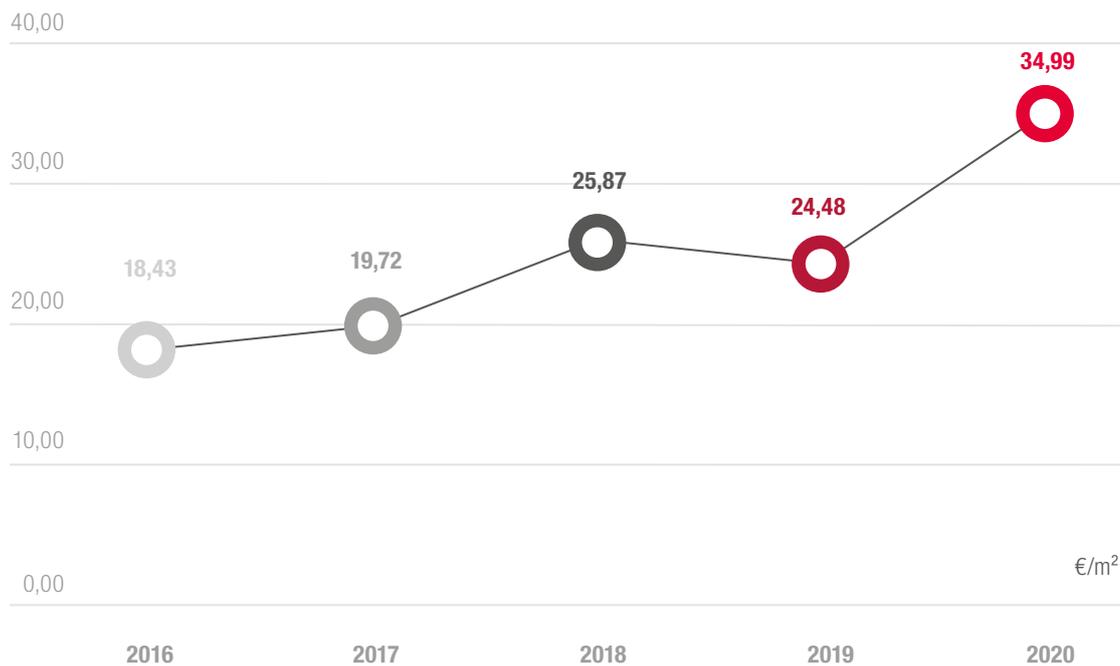


### 3.2 Rastatt: Stettiner Straße

Ähnlich wie beim Objekt Am Wilhelmsbau haben wir 2020 in der Stettiner Straße in Rastatt zwei Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohnungen energetisch saniert.



## Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung im Wohnungsbestand pro m<sup>2</sup> 2016 - 2020



### 3.3 VS-Villingen, Fürstenbergring 15 und 16

Auch unser Bestand am Fürstenbergring in Villingen ist in die Jahre gekommen: Er umfasst drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 20 Wohnungen aus den 1960er Jahren. Im Sommer 2014 begannen wir mit der Modernisierung des ersten Gebäudes. Das zweite für die Modernisierung vorgesehene Gebäude stellten wir der Stadt Villingen-Schwenningen aufgrund des Flüchtlingsandrangs 2015 kurzfristig zur Belegung durch Flüchtlinge zur Verfügung, so dass wir die Modernisierungsmaßnahme erst jetzt im Oktober 2020 fortsetzen konnten.

Auffälligste Veränderung ist die Erweiterung der zwei Treppenhäuser, in denen zukünftig zwei Aufzüge den barrierefreien Zugang zu den Wohnun-

gen erlauben. Die energetischen Maßnahmen werden im KfW-115-Standard ausgeführt. Hierfür werden alle Außenbauteile vollständig gedämmt und die alten Fenster gegen moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht. Auch bauen wir eine neue, energieeffiziente Heizungsanlage ein, die mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem neuen Dach ergänzt wird.

Bäder und Küchen werden ebenso wie die sanitäre Ausstattung und die Elektroinstallationen vollständig saniert. Außerdem können sich die neuen Mieterinnen und Mieter über vergrößerte Balkone und zusätzliche Stellplätze freuen. Geplant ist der Bezug für Ende 2021.



VS-Villingen: Fürstenbergring 15 und 16

### 3.4 Sigmaringen, Am Ziegelacker

Es ist eines der ältesten Wohngebiete der GSW: Unser Quartier Am Ziegelacker in Sigmaringen. Seit 2017 modernisieren wir nach und nach die 13 Mehrfamilienhäuser aus den 1950er Jahren mit insgesamt 162 Wohnungen. Die Modernisierung der Gebäude der beiden letzten Bauabschnitte schlossen wir 2020 ab. Die Außenanlagen wurden 2021 fertiggestellt.

Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen erneuerten wir die Fassaden und bauten neue Balkone an. Die Gebäude erhielten außerdem

moderne Briefkasten- und Sprechanlagen, neue Haustüren sowie Bewegungsmelder für die Treppenhausbeleuchtung.

Es geht aber nicht allein um die optische Aufwertung. Um die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern, wurden die obersten Geschosse sowie die Kellerdecken gedämmt, die Dächer renoviert, die Holzfenster gegen moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht und Vorbaurollläden angebracht. Ebenfalls erneuert wurden Teile der Elektroinstallation.





**GSW** ✓

# 04

**DICHT DRAN AN  
UNSEREN KUNDEN**

## 4.1 Außenstelle Ravensburg

### Kundenbesuche nur unter Beachtung der Hygieneregeln Neue Außenstelle in Ravensburg eröffnet

**Anderer Standort, der gute Service hat sich nicht geändert: Unsere Außenstelle in Ravensburg nahm am 1. März 2020 an der neuen Adresse Obere Burachstraße 27 ihre Arbeit auf.**

Dort haben wir ein ehemaliges Ladenlokal umgebaut und mit Sanitär- und Sozialräumen ergänzt. Entstanden sind schicke, moderne Geschäftsräume, in denen unsere beiden Mitarbeiterinnen unseren Kunden wie gewohnt freundlich und kompetent für alle Fragen rund um die GSW zur Verfügung stehen. Der Besuch ist nur unter Beachtung der Hygieneregeln möglich.

#### Außenstelle Ravensburg

Obere Burachstraße 27  
88212 Ravensburg  
Telefon 0751 92440

#### Öffnungszeiten

Montag	09:00–12:00 Uhr 13:00–17:00 Uhr
Dienstag	09:00–12:00 Uhr
Mittwoch	13:00–17:00 Uhr
Donnerstag	nach Vereinbarung
Freitag	09:00–12:00 Uhr





**GSW**  
wohnen • bauen • leben

**GSW**  
wohnen • bauen • leben

**GSW**

# 05

DIGITAL UNTERWEGS

## 5.1 Neue Homepage und Kundenportal

Ausbau digitaler Strukturen auch im Servicebereich

### Neue Homepage und Kundenportal

„Meine GSW“ gingen 2020 online

**Einen weiteren Meilenstein für die digitale Transformation unseres Unternehmens setzten wir im Jahr 2020. Am 1. April ging unser neues Kundenportal „Meine GSW“ erfolgreich online. Ziel ist, unseren Mieterinnen und Mietern, aber auch den von uns verwalteten Eigentümergemeinschaften einen noch besseren Service zu bieten. Zeitgleich ging auch unsere neu gestaltete Homepage sowie ein Karriereportal für Bewerber an den Start.**

Immer mehr Menschen sind online unterwegs. Auch unsere Kundinnen und Kunden. Da war es nur eine Frage der Zeit, bis die GSW als fortschrittliches Unternehmen ihnen ein digitales Serviceangebot zur Verfügung stellte.

Mit dem Portal „Meine GSW“ bieten wir unseren Mietern und den Mitgliedern der von uns betreuten Eigentümergemeinschaften unabhängig von den regulären Geschäftszeiten einen Service rund um die Uhr. Über ein Web-Portal oder über die entsprechende App kann man sich passwortgeschützt in sein individuelles Nutzerprofil einloggen. Dort sind alle relevanten Daten zum Mietverhältnis oder Verwaltervertrag hinterlegt.

#### Ohne Wartezeiten und Umwege

Mieterinnen und Mietern stehen zum Beispiel Anträge oder Formulare zum Herunterladen zur Verfügung. Sie können ebenfalls mit „Meine GSW“ jederzeit online ihre Kontaktdaten oder Bankverbindungen ändern oder Schäden melden. Eigentümer greifen mithilfe unseres neuen Kundenportals auf wichtige Dokumente wie Teilungserklärungen, Protokolle, Wirtschaftspläne, Abrechnungen oder Energieausweise zu. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass die Anliegen unserer Kundinnen und Kunden ohne Wartezeiten und Umwege den zuständigen Mitarbeitenden erreichen. Mehr als 1.000 Anfragen haben uns bereits digital erreicht, die zeitnah während der Bürozeiten bearbeitet werden. Der gewohnte Service der GSW bleibt selbstverständlich weiterhin bestehen, so dass unsere Kundinnen und Kunden auf Wunsch nach wie vor mit einem unserer Mitarbeitenden persönlich sprechen können.

#### Neue Funktionen geplant

Das Interesse an „Meine GSW“ ist groß: Bereits in den ersten vier Wochen nach dem Start registrierten sich rund 600 Nutzerinnen und Nutzer, ein Jahr später waren es bereits 1.600. Wir planen, aufgrund dieses Erfolgs die Funktionen unseres Kundenportals weiter auszubauen. Ein Beispiel: Um das Energieverbrauchsverhalten von Mietenden zu verbessern, sieht eine neue EU-Richtlinie vor, dass Wohnungsnutzer im Laufe eines Jahres auf ihre Verbrauchsinformationen zugreifen können. Nach Einbau smarterer Zähler lassen sich diese Daten über unser Kundenportal einfach digital bereitstellen. So sparen wir Mehraufwand sowie Kosten und verbessern gleichzeitig unsere CO<sub>2</sub>-Bilanz, da weder Druck noch Postversand der Unterlagen notwendig sind. Unser Leuchtturmprojekt Future Living® Berlin wird uns außerdem wichtige Erkenntnisse darüber liefern, in welche Richtung wir unser GSW-Portal kontinuierlich weiterentwickeln können.

#### Modernere Homepage

Am 1. April 2020 ging auch unsere neue, großzügig gestaltete Homepage zusammen mit einem Karriereportal online. Frischer, moderner und nutzerfreundlicher präsentiert sich die GSW seitdem im Netz, was ihrem Selbstverständnis als fortschrittliches, kundenorientiertes Wohnungs- und Immobilienunternehmen entspricht. Alle digitalen Maßnahmen zusammen tragen mittelfristig dazu bei, die Geschäftsabläufe der GSW – von der Vermietung und Vermarktung bis zur Wohnungsabnahme – durchgehend digital abzuwickeln. Die Corona-Pandemie hat gezeigt, wie wichtig digitalisierte Abläufe sind, um den Geschäftsbetrieb auch unter eingeschränkten Bedingungen aufrechtzuerhalten. Mit der fortschreitenden digitalen Transformation unseres Unternehmens werden wir uns auch weiterhin bestmöglich auf kommende Herausforderungen vorbereiten.

## 5.2 Erste BIM-Projekte

### Digital vernetzt planen und bauen

### Schneller, effizienter, günstiger: BIM-Projekt der GSW in Freudenstadt feiert Premiere

**Ein Neubau aus dem 3D-Drucker? So weit ist es noch nicht, aber die GSW nutzt die Vorteile der digitalen Transformation jetzt auch für den Wohnungsbau: Mithilfe der so genannten BIM-Methode entstehen in Freudenstadt zwei Mehrfamilienhäuser. Und in der Sonnenstraße in Albstadt-Ebingen haben die vorbereitenden Baumaßnahmen für ein weiteres BIM-Projekt begonnen.**

BIM – das steht für Building Information Modeling, oder auch „Bauwerksdatenmodellierung.“ Diese Methode vernetzt mit Hilfe von Software einzelne Arbeitsschritte wie die Planung und Ausführung miteinander. Wohnraum lässt sich dadurch bereits in einer frühen Phase optimal und detailliert entwickeln, so dass dieser möglichst effizient und zügig erstellt werden kann.

#### Ablauf vorhersagbarer

Bei unserem ersten BIM-Projekt in Freudenstadt arbeiten wir mit dem Kompetenz-Center Wohnungsbau Stuttgart der Köster GmbH zusammen. Dank BIM können Störungen im späteren Bauablauf bereits im Vorfeld auf ein Minimum reduziert werden. Wichtige Entscheidungen können frühzeitig getroffen werden, genauso wie der spätere Bauablauf vorhersagbarer und kostensicherer wird. Geplante Änderungen können zudem sofort aufgenommen und das gesamte Projekt entsprechend aktualisiert werden.

BIM erleichtert gleichzeitig die Kommunikation zwischen allen Beteiligten, die nicht nur über den PC, sondern auch über eine App jederzeit und überall Zugriff auf die Daten haben, die in einer Cloud gespeichert sind. So können zum Beispiel anhand von Simulationen verschiedener Bauabschnitte einzelne Schritte sehr genau abgestimmt und terminiert werden.

#### Daten zum gesamten Lebenszyklus

Basis von BIM ist ein virtuelles, intelligentes 3D-Modell, das für den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes relevante Daten liefert. Die GSW ist eines der wenigen Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die bisher diese Methode nutzen. Bei dem Neubauvorhaben in Freudenstadt erstellen wir zwei schlüsselfertige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 42 Mietwohnungen sowie oberirdische Stellplätze. Die Fertigstellung ist für Anfang 2022 geplant. Das Köster-Team ist idealerweise direkt zu Beginn der Planungen eingestiegen.

Falk Böhm, Leiter Baumanagement bei der GSW: „Auch die Grundrissformen der Wohnungen wurden effizient durchoptimiert. Dies hat die Wirtschaftlichkeit des Projekts messbar gesteigert. Dies macht sich dann auch auf der Baustelle bemerkbar, wo bereits vieles in vorgefertigten Paketen ankommt und vor Ort nur noch verbaut und angeschlossen werden muss.“ Letztlich trägt diese Vorgehensweise dazu bei, die Baukosten zu senken und die Wohnungen entsprechend preisgünstiger und mit optimal genutzten Flächen vermieten zu können. Auch unser neues Gebäude in Albstadt-Ebingen haben wir mit BIM geplant. Hier werden wir noch 2021 mit dem Bau von 33 Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheit beginnen.

#### Einsatz auch in Bewirtschaftung?

Dass BIM auch mit einer robotergestützten Fabrikation von Bauteilen oder dem Beton-3D-Druck verknüpft werden kann, zeigt die großen ökonomischen, ökologischen und auch gestalterischen Potenziale der Methode für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Aktuell beschäftigten wir uns damit, wie die intelligenten Gebäudemodelle in der laufenden Bewirtschaftung optimal weitergenutzt werden können – so schreitet die digitale Transformation bei der GSW unaufhaltsam voran.

**GSW** ✓

# 06

SOZIALES ENGAGEMENT

**Solidarität mit Hilfsbedürftigen vor Ort und in der Welt  
GSW spendet insgesamt mehr als 100.000 Euro**

Als Unternehmen des Sozialverbandes VdK Baden-Württemberg e.V. übernehmen wir gern und selbstverständlich gesellschaftliche Verantwortung. Nicht nur, indem wir bezahlbaren und guten Wohnraum schaffen: Jedes Jahr praktizieren wir ein Stück weit Solidarität mit jenen, die Hilfe und Unterstützung brauchen – auch über die Grenzen Deutschlands hinaus. In den vergangenen Monaten haben wir mehrere Projekte gefördert und auch Soforthilfe geleistet.

## 6.1 Hilfe für Opfer der Flutkatastrophe

Die Bilder von den katastrophalen Überschwemmungen Mitte Juli 2021 vor allem in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz haben auch uns fassungslos gemacht. Spontan entschieden wir, uns an dem Spendenfonds der Wohnungswirtschaft auf der Spendenplattform betterplace.org zu

beteiligen. Ins Leben gerufen wurde der Fonds vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., unterstützt durch die Regionalverbände. Inzwischen hat der Nothilfefonds mehr als eine Million Euro gesammelt. Die GSW steuerte 50.000 Euro bei.



## 6.2 Neues Hospiz für Tübingen

In Tübingen gab es bisher kein Hospiz für Menschen, die in der letzten Lebensphase zu Hause nicht mehr betreut werden können. Was viele nicht wissen: Die Einrichtung eines Hospizes wird nicht vom Staat finanziert, der Betrieb ist in der Regel nicht von den Krankenkassen gedeckt. Auch die Arbeit des Hospizes ist eine gesellschaftliche Aufgabe. Nur das bürgergesellschaftliche Engagement ermöglicht einen solchen geschützten Ort für

schwer kranke, sterbende Menschen, an dem ihre Wünsche und Bedürfnisse im Mittelpunkt stehen. Die GSW hat in den vergangenen 20 Jahren immer wieder verschiedene Hospize in Orten unterstützt, in denen sie tätig ist. So war es für uns selbstverständlich, auch den Bau des Hospizes in Tübingen mit 5.000 Euro zu fördern.

## 6.3 Wohnheim für Kinder in Uganda

Die stattliche Summe von 48.000 Euro hat die GSW anlässlich ihres 70-jährigen Unternehmensjubiläums der DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.) gespendet. Mit dem Geld wird in Uganda der Bau eines Wohnheims für die Coburwas-Grundschule in der Flüchtlingsiedlung Kyangwali unterstützt. In dem Wohnheim werden 150 unbegleitete Kinder, darunter Waisen, ein neues Zuhause finden. Ziel ist, die Bildung dieser Kinder zu verbessern, so dass sie später bessere Chancen haben, den Weg aus der Armut zu finden. Die Corona-Pandemie hat die Bauarbeiten zusätzlich erschwert, da auch in Uganda ein Lockdown verhängt wurde. Im Oktober 2020 konnte das Gebäude jedoch fertiggestellt und eingeweiht werden. Die Kosten für den Bau haben wir komplett übernommen.

Unser Unternehmen ist bereits seit vielen Jahren Mitglied der DESWOS, der Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammenarbeit. Der Verein bekämpft seit 40 Jahren mit großem Engagement erfolgreich Wohnungsnot und Armut auf der ganzen Welt. Im Mittelpunkt der Arbeit steht die Hilfe zur Selbsthilfe. Dafür arbeitet DESWOS eng mit lokalen gemeinnützigen Organisationen vor Ort zusammen und bindet die betroffenen Menschen ein, um kulturell und wirtschaftlich individuelle Lösungen zu entwickeln. Die Projekte der DESWOS beziehen dabei alle Bereiche des Lebens mit ein, die für eine selbstbestimmte Entwicklung notwendig sind, wie zum Beispiel die Versorgung mit sauberem Trinkwasser, Gesundheit und Hygiene, Arbeit und Einkommen, schulische und berufliche Ausbildung sowie soziale Strukturen. Mehr Informationen auf: [www.deswos.de](http://www.deswos.de)



## 6.4 Schnelltests für Betreuungspersonal

Ambulant betreute Wohngemeinschaften stellen für ältere und zunehmend pflegebedürftige Menschen eine alternative und beliebte Wohnform zwischen der vertrauten Wohnung und einem Pflegeheim dar. Die GSW plant deshalb bei Neubauprojekten für den eigenen Bestand – wenn möglich – entsprechende Räumlichkeiten für betreute Pflegewohngruppen.

Dem Konzept liegt die Idee von privatem Wohnen zugrunde. Die in den Wohngemeinschaften lebenden Menschen treffen selbstständig Entschei-

dungen und übernehmen Eigenverantwortung. Ihre Bedürfnisse und Interessen stehen im Mittelpunkt. Eine tragende Säule dieses Konzeptes ist das ehrenamtliche Engagement von freiwilligen Helfern aus der Gemeinde und den Angehörigen. Um die Arbeit der Helfer während der Corona-Pandemie zu unterstützen, haben wir den Betreuungsträgern der Pflegewohngemeinschaften frühzeitig eine Spende in Höhe von jeweils 1.500 Euro angeboten. Damit konnten schnell und unkompliziert Schnelltests auch für die Helfer angeschafft werden.



## 6.5 Mieterstromprojekt Schwenningen

### Unser neues Quartier in Schwenningen erzeugt vor Ort Energie Weniger Nebenkosten dank Mieterstrom

**Dass Klimaschutz sich im wahrsten Sinne des Wortes für Mieterinnen und Mieter rechnet, zeigt der Neubau der GSW auf dem Gelände der Alten Ziegelei in Villingen-Schwenningen. Dort haben wir 156 Wohnungen errichtet, davon sind 103 sozial gefördert, weitere 53 sind frei finanziert. Bezahlbare Mieten müssen aber nicht im Gegensatz zum Klimaschutz stehen. Mit einem Mieterstromangebot sollen die Wohnkosten insgesamt moderat bleiben.**

Das Bauvorhaben Alte Ziegelei ist das größte Einzelbauvorhaben in der Geschichte der GSW, Ende 2020 konnten die Wohnungen bezogen werden. „Als sozial handelndes Wohnungsunternehmen war es uns wichtig, einen Beitrag zur Linderung der Wohnungsknappheit in Villingen-Schwenningen zu leisten und dabei eine möglichst große Anzahl an sozial geförderten Wohnungen zu erstellen. Zumal die Anzahl an Sozialwohnungen genauso wie die der preisgünstigen Wohnungen für die Mittelschicht in den letzten Jahren kontinuierlich abgenommen hat“, erklärt GSW-Geschäftsführer Roy Lilienthal.

#### 15 Prozent weniger

Nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind wir bei dem Neubau der Wohngebäude verpflichtet, den Wärmebedarf anteilig durch die Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Aber damit wollten wir uns nicht zufriedengeben. „Preistreiber bei den Wohnungsmieten waren in den vergangenen Jahren vor allem auch die Kosten für Wärme und Strom. Bei diesem Projekt sind wir in der Lage, den Bewohnern Mieterstrom bieten zu können. Der lokal erzeugte Strom senkt die Energiekosten, die einen hohen Anteil der Wohnkosten bestimmen. Wir sprechen hier von einem Preisvorteil von rund 15 Prozent“, betont Geschäftsführer Lilienthal.

Das energetische Konzept dazu hat der Ökoenergieversorger und Mieterstrom-Dienstleister Polarstern entwickelt. Das Unternehmen mit Sitz in München verantwortet auch die Mieterstrom-Umsetzung und die Energieversorgung. Das Konzept fußt auf der Idee einer dezentralen Energieerzeugung mithilfe von Photovoltaikanlagen und einem Blockheizkraftwerk.

#### Technische Umsetzung

Die Photovoltaikanlagen wurden auf den sieben Gebäuden mit einer Gesamtfläche von gut 1.000 Quadratmetern installiert. In Summe werden jährlich fast 155.700 Kilowattstunden Strom produziert. Wenn sich viele

Mieterinnen und Mieter am Mieterstromangebot beteiligen, kann der Direktverbrauch vor Ort rund drei Viertel der selbst produzierten Strommenge erreichen. Die Haushalte können schätzungsweise insgesamt etwa ein Drittel ihres Strombedarfs aus den lokalen Photovoltaikanlagen decken. Außerdem wird der vor Ort gewonnene Strom auch für allgemeine Einrichtungen wie zum Beispiel für die Beleuchtung und die Aufzüge genutzt.

Zur Wärmeversorgung des Quartiers dient ein Blockheizkraftwerk (BHKW). Es hat eine Leistung von 50 Kilowatt. Damit deckt das BHKW die Grundlast des Wärmebedarfs im gesamten Quartier. Zwei moderne Gasbrennwertthermen versorgen als Spitzenlastkessel die Bewohnerinnen und Bewohner im Falle eines erhöhten Wärmebedarfs. Wird zu gewissen Zeiten mehr Strom und/oder Wärme benötigt als die lokalen Anlagen erzeugen können, beziehen die Bewohnerinnen und Bewohner Energie aus dem öffentlichen Netz.

#### Contracting-Modell

Die GSW lässt im Zuge des Mieterstrom-Contractings die Energieerzeugungsanlagen über Polarstern betreiben, vermarkten und auch finanzieren. Die GSW stellt ihrerseits den Platz für die Anlagentechnik zur Verfügung. Ein Vorteil dieses Modells ist, dass die Mieterstromversorgung in den Händen eines erfahrenen Spezialisten liegt. Das Mieterstromprojekt in der Alten Ziegelei erhält für jede mit den Photovoltaikanlagen produzierte und vor Ort verbrauchte Kilowattstunde Strom die Mieterstromförderung. Für den Überschussstrom, der nicht in Haushalten und Gebäuden genutzt werden kann, erhält Polarstern die EEG-Einspeisevergütung vom Netzbetreiber.

#### Netzentgelte entfallen

Grundsätzlich hat jeder Haushalt das Recht, seinen Stromversorger frei zu wählen. Für Bewohner, die das attraktive Mieterstromangebot nutzen, ist Polarstern der Vertragspartner. Die Wärmeversorgung erfolgt als Warmmiete hingegen direkt über die GSW. Zur Abrechnung werden alle Energiemengen erfasst – vor Ort erzeugte und aus dem öffentlichen Netz bezogene. Der Mieterstrompreis für die Stromversorgung ist also eine Mischung aus den Kosten der lokalen Stromerzeugung und den Kosten für den Reststrombezug aus dem öffentlichen Netz. In der Abrechnung wird die unterschiedliche Steuer- und Abgabenbelastung von Netzstrom und Lokalstrom berücksichtigt. Für den lokal erzeugten und direkt genutzten Strom entfallen zudem die Netzentgelte. Dadurch ergeben sich für die Bewohner attraktive Mieterstromkonditionen. Die EEG-Umlage wird von Polarstern weiterhin in voller Höhe abgeführt.

## 6.6 Wohnraumoffensive Baden-Württemberg

### GSW-Film unterstützt Wohnraumoffensive Baden-Württemberg Drei Best-Practice-Beispiele für gemeinwohlorientiertes Bauen

**Die GSW engagiert sich im Sinne ihres sozialen Auftrages seit vielen Jahren für bezahlbaren Wohnraum. Allein 2020 errichteten wir 160 preisgebundene Mietwohnungen. Da lag es nahe, dass wir die aktuelle Wohnraumoffensive des Landes Baden-Württemberg aktiv unterstützen. In einem gut zehninütigen Filmbeitrag zeigen wir anhand dreier Projekte, wie gemeinwohlorientiertes Bauen funktioniert.**

Eine Schlüsselrolle bei der Errichtung bezahlbaren Wohnraums nehmen Städte und Kommunen ein. Deshalb hat die Landesregierung von Baden-Württemberg zur Unterstützung von Kommunen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum die Wohnraumoffensive Baden-Württemberg gestartet. Teil der Initiative ist der Grundstücksfonds, der von der Landesregierung mit 100 Millionen Euro ausgestattet wurde. Er springt ein, wenn Kommunen Grundstücke für eine gemeinwohlorientierte Bebauung benötigen, aber zumindest vorübergehend nicht über die finanziellen Mittel verfügen, das Bauland zu erwerben. In so einem Fall kauft das Land Baden-Württemberg das betreffende Bauland und hält es für maximal fünf Jahre im Grundstücksfonds. Die Kommune kann nun einen passenden Investor suchen, der auf dem Grundstück eine Bebauung projektiert. Wenn sich Kommune und Investor einig sind, kann der Investor das Grundstück aus dem Grundstücksfonds heraus erwerben.

Im Rahmen eines Auftaktwebinars am 23. November 2020 wurde der neu aufgelegte Grundstücksfonds den Kommunen vorgestellt. Eigens für diese Veranstaltung produzierten wir den Film „Best Practice gemeinwohlorientierte Bauprojekte“, der auch auf unserem GSW-YouTube-Kanal zu sehen ist. Darin präsentiert unser Geschäftsführer Roy Lilienthal beispielhaft drei Projekte der GSW für gemeinwohlorientiertes Bauen.



#### Alte Ziegelei in Villingen-Schwenningen

Auf dem Gelände der Alten Ziegelei in Villingen-Schwenningen entstanden 156 Wohnungen, von denen 103 Wohnungen sozial gefördert sind. Weitere 53 sind preisgünstige, frei finanzierte Wohnungen. Denn es fehlen nicht nur Sozialwohnungen, stark nachgefragt ist ebenfalls bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit mittlerem Einkommen. Dank eines ökologisch nachhaltigen, dezentralen Energiekonzepts reduzieren sich außerdem die Nebenkosten für die Mieterinnen und Mieter: Bei Strom beträgt dieser Preisvorteil rund 15 Prozent (s. S. 49).



Alte Ziegelei in Villingen-Schwenningen

#### Haus am Adlerplatz in Sigmaringen

Mit dem Bau der Seniorenwohnanlage Haus am Adlerplatz in Sigmaringen-Laiz haben wir nicht nur auf die verstärkte Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum reagiert. Wir realisierten damit gleichzeitig ein neues Wohnkonzept für ältere Menschen.

In enger Zusammenarbeit mit einem Betreuungsträger bietet die GSW feste und individuell wählbare, bedarfsgerechte Service- und Pflegeleistungen für die Bewohnerinnen und Bewohner an. Entstanden sind 14 Wohnungen mit festem Betreuungsservice und eine Pflegewohngemeinschaft für zwölf ältere Menschen mit ambulanter Betreuung. Eine öffentliche Begegnungsstätte im Haus dient außerdem als Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger von Laiz und wird von der Stadt Sigmaringen finanziert.



*Haus am Adlerplatz in Sigmaringen*



*Mehrfamilienhäuser in Freudenstadt*

„Allein 2020  
errichteten wir  
160 preisgebundene  
Mietwohnungen.“

**Mehrfamilienhäuser in Freudenstadt**

Eines der aktuellen Projekte der GSW ist der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in Freudenstadt an der Gottlob-Günther-Straße. Dort entstehen 42 Mietwohnungen, von denen 14 aus Landesmitteln gefördert werden.

Wir haben das Projekt zusammen mit der Stadt entwickelt, das in enger Zusammenarbeit mit allen Beteiligten entsteht. Angesichts der Baupreisentwicklung brauche Freudenstadt „Partner wie die GSW“, betonte Rudolf Müller, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, während des Richtfestes am 5. August 2021. Die Fertigstellung ist für Anfang 2022 geplant.

**GSW** ✓

# 07

**AUSGEZEICHNET!**

## 7.1 FLB erhält DW Zukunftspreis 2021

### Wegweisende Impulse für Smart Building und Smart Living Leuchtturmprojekt Future Living® Berlin mit dem DW-Zukunftspreis 2021 ausgezeichnet

**„Herausforderungen der Zukunft – wie macht man Immobilien zukunftssicher?“ hieß das Motto des diesjährigen DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft. Als einer von drei Preisträgern wurde die GSW für ihr Projekt Future Living® Berlin ausgezeichnet – auch in diesem Jahr wieder online. Geschäftsführer Roy Lilienthal nahm den Preis am 10. Juni 2021 mit sichtlich großer Freude entgegen.**

Der Preis würdige „Pionierideen“, die dazu motivierten, die großen Herausforderungen unserer Zeit „mutig und proaktiv“ anzugehen und damit „einen wichtigen Beitrag zur zukunftsorientierten Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft“ leisten, sagte Manfred Alfien, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG. Das IT-Unternehmen präsentiert seit mehr als 15 Jahren den Zukunftspreis, der vom Fachmagazin „DW Die Wohnungswirtschaft“ ausgelobt wird.

#### Leben im „Reallabor“

Wichtig war der Jury aber nicht allein die Idee, sondern auch die konkrete Umsetzung mit nachweisbaren Ergebnissen. So wie bei unserem Leuchtturmprojekt Future Living® Berlin, das die ersten Mieter im Februar 2020 bezogen: Es macht als „Reallabor“ die Zukunft des Wohnens schon heute erlebbar – smart, nachhaltig und für jeden zugänglich.

Future Living® Berlin bietet praktische Antworten auf die großen aktuellen und künftigen Herausforderungen: demographischer Wandel, Energiewende und verändertes Mobilitätsverhalten. Zusammen mit unseren Kooperationspartnern entwickeln wir dafür Lösungen aus den Bereichen Smart Living, Smart Mobility und Smart Energy. Besonders innovativ und für die ganze Branche beispielhaft für Energieeffizienz ist der sektorenübergreifende Ansatz: Strom, Wärme und Mobilität sind digital miteinander vernetzt und können vor Ort gemanagt werden.

#### Strom kommt vom eigenen Dach

Die für das Quartier benötigte Energie wird zum Teil durch 600 Photovoltaikpanels auf den Dächern mit einer Gesamtleistung von 195 Kilowatt gewonnen. Ein Teil davon fließt als günstiger Mieterstrom zur direkten Nutzung in die Haushalte. Mit dem Solarstrom vom eigenen Dach können außerdem 17 Luft-Wasser-Wärmepumpen betrieben werden. Zusätzlich sorgen Luft-Sole-Wärmepumpen für eine Wärmerückgewinnung aus den Wohnungen. Als Puffer stehen Wärme-, Kälte- und ein zentraler Batteriespeicher mit einer Leistung von 156 Kilowatt zur Verfügung. Die 86 barrierefreien Mietwohnungen in den 14 miteinander verbundenen Gebäudetürmen sind außerdem mit Smart-Home-Funktionen für Komfort und Sicherheit ausgestattet, die sich individuell anpassen lassen. Hinzu kommen noch 14 moderne Gewerbeeinheiten.

Neue Formen der Mobilität unterstützt das Community Car Sharing mit fünf Elektro-Autos, die ebenfalls mit dem im Quartier erzeugten Strom geladen werden. Über eine App können die Bewohnerinnen und Bewohner die Fahrzeuge reservieren. Weitere Sharing-Angebote sind die gemeinsame (digitale) Waschküche oder die Paketstation: Anstelle von klassischen Kellerräumen wurde eine Storage-Lösung mit auf Schienen gelagerten Kabinen geschaffen.

#### Erkenntnisse auch für Bestand nutzen

Das gesamte Quartier ist über einen industriellen Glasfaseranschluss an das Internet angebunden. Auch alle Wohnungen werden über Glasfaser versorgt. Ein Router und WLAN-Access-Points gehören zur Grundausstattung jeder Wohnung – die Internetnutzung ist mit der Miete abgedeckt. Gäste können einen Hotspot nutzen, der für das gesamte Gelände zur Verfügung steht.

Ungeachtet seines hochtechnischen „Innenlebens“ besitzt das Quartier durch seine aufgelockerte Architektur einen dörflichen Charakter, der dazu dient, das nachbarschaftliche Miteinander, Begegnungen und Austausch zu fördern. Wir planen – gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern – über einen Zeitraum von drei Jahren Daten auszuwerten und daraus wichtige Erkenntnisse nicht nur aus und für den weiteren Betrieb der Gebäude und Wohnungen in Berlin-Adlershof zu gewinnen, sondern langfristig auch für unseren gesamten Bestand.







## 7.2 FLB erhält DEKRA-Award

**Future Living Berlin® erhielt DEKRA Award „Sicherheit zu Hause“  
„Ein Zuhause, das aktuellen und künftigen  
Anforderungen gerecht wird“**

**Unsere Konzepte zur Unfallvermeidung und für mehr Sicherheit in der Wohnung haben die Jury überzeugt: Bereits am 23. Oktober 2019 erhielt die GSW für ihr Leuchtturmprojekt Future Living® Berlin den DEKRA Award „Sicherheit zu Hause“.**

Die Jury begründete ihre Entscheidung damit, dass die GSW mit Future Living® Berlin „ein nachhaltiges und digitalisiertes Zuhause entwickelt und erfolgreich umsetzt, das den aktuellen und künftigen Anforderungen gerecht wird“. Im August 2019 bewarben wir uns für den DEKRA Award „Sicherheit zu Hause“. Gesucht wurden Konzepte, Initiativen und Maßnahmen, die zur Prävention von Unfällen innerhalb des Haushalts oder im unmittelbaren Umfeld beitragen.

### Vernetzte Rauchwarnmelder

Im Zentrum unserer Bewerbung stand die Smart-Home-Ausstattung der Wohnungen und Gebäude von Future Living® Berlin. Sie dient zum einen dazu, Unfälle frühzeitig zu vermeiden. Zum anderen erkennt sie Unregelmäßigkeiten im normalen Verhalten der Bewohnerinnen und Bewohner, die auf Notfälle hinweisen können. So stellten wir Lichtautomatiken vor, die nachts einen sicheren Weg durch die Wohnung ermöglichen. Oder Rauchwarnmelder, die nicht nur untereinander vernetzt sind, sondern im Falle einer Rauchentwicklung auch mit der Smart-Home-Ausstattung interagieren wie zum Beispiel mit den smarten Lautsprechern und den smarten Fernsehern. Damit konnten wir die Jury letztendlich überzeugen.





08

JAHRESABSCHLUSS 2020

## 8.1 Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva		2020	2019
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		104.224,22	101.325,46
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	169.995.443,62		110.033.884,77
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.892.208,12		28.233.453,82
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.368.260,67		188.088,73
4. Technische Anlagen und Maschinen	130.862,51		84.667,14
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.472.543,63		1.309.030,09
6. Anlagen im Bau	7.277.062,19		58.502.209,04
7. Bauvorbereitungskosten	1.918.337,16		645.510,04
8. Geleistete Anzahlungen	4.922.065,82		70.837,52
		222.976.783,72	199.067.681,15
III. FINANZANLAGEN			
1. Beteiligungen	45.000,00		45.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	54.550,60		61.087,31
3. Andere Finanzanlagen	406,31		396,45
		99.956,91	106.483,76
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>223.180.964,85</b>	<b>199.275.490,37</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.434.369,27		3.636.018,77
2. Bauvorbereitungskosten	1.291.299,65		550.058,97
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	22.515.847,52		20.960.994,67
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3.688.498,52		0,00
5. Unfertige Leistungen	8.198.104,77		7.925.291,48
6. Andere Vorräte	63.077,77		81.858,73
7. Geleistete Anzahlungen	92.477,06		0,00
		37.283.674,56	33.154.222,62
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	328.261,71		354.064,98
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	7.535.479,96		1.195.360,27
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	18.390,86		23.261,01
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	569.275,93		109.881,75
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.459.966,32		2.849.015,73
		9.911.374,78	4.531.583,74
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- u. Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	5.460.400,72		9.473.651,29
2. Bausparguthaben	24.628,47		24.359,45
		5.485.029,19	9.498.010,74
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>52.680.078,53</b>	<b>47.183.817,10</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
I. GELDBESCHAFFUNGSKOSTEN	11,18		145,68
II. ANDERE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	27.201,04		18.085,75
		27.212,22	18.231,43
<b>Bilanzsumme</b>		<b>275.888.255,60</b>	<b>246.477.538,90</b>

Alle Angaben in Euro

Passiva		2020	2019
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. GEZEICHNETES KAPITAL		5.381.398,00	5.381.398,00
II. GEWINNRÜCKLAGEN			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.690.699,00		2.690.699,00
2. Andere Gewinnrücklagen	46.412.718,97		42.932.718,97
		49.103.417,97	45.623.417,97
III. BILANZGEWINN			
1. Gewinnvortrag	807,67		5.094,90
2. Jahresüberschuss	7.136.164,80		3.534.980,77
3. Einstellungen in Rücklagen	0,00		-59.268,00
		7.136.972,47	3.480.807,67
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>61.621.788,44</b>	<b>54.485.623,64</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.194.908,00		1.166.709,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		476,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.103.522,56		1.271.550,92
		4.298.430,56	2.438.735,92
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	165.545.816,82		160.991.284,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.330.802,33		8.961.476,25
3. Erhaltene Anzahlungen	27.450.030,46		10.200.413,78
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.417,83		113.468,77
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.605,50		2.738,68
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.788.260,27		8.716.223,50
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.165,23		2.964,55
8. Sonstige Verbindlichkeiten	103.541,63		113.271,53
davon aus Steuern 42.001,71 Euro (Vorjahr 52.395,99 Euro)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 38.970,92 Euro (Vorjahr 35.944,72 Euro)			
		209.359.640,07	189.101.841,56
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		608.396,53	451.337,78
<b>Bilanzsumme</b>		<b>275.888.255,60</b>	<b>246.477.538,90</b>

Alle Angaben in Euro.

## 8.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

		2020	2019
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.536.354,82		29.782.946,34
b) aus Verkauf von Grundstücken	24.092.700,00		2.134.960,00
c) aus Betreuungstätigkeit	591.902,50		514.313,83
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	802.431,83		420.015,30
		56.023.389,15	32.852.235,47
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.323.345,56	11.245.585,15
3. Sonstige betriebliche Erträge		8.118.465,45	1.941.720,58
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.104.031,63		12.579.112,16
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	24.509.403,32		13.013.788,64
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	439.940,90		40.710,64
		42.053.375,85	25.633.611,44
<b>5. ROHERGEBNIS</b>		<b>28.411.824,31</b>	<b>20.405.929,76</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.328.288,21		3.977.097,72
b) Soziale Abgaben und Aufwand für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 329.187,60 Euro (Vorjahr 334.053,65 Euro)	1.108.987,00		1.079.392,61
		5.437.275,21	5.056.490,33
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.177.910,12	6.962.423,22
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.384.554,11	2.218.637,68
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.193,86	1.337,38
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		47.522,86	755.719,49
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.716.091,77	2.767.919,47
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		2.156,54	2.227,82
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-5.564,97	-3.807,17
<b>14. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>7.748.118,25</b>	<b>4.159.095,28</b>
15. Sonstige Steuern		611.953,45	624.114,51
<b>16. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>7.136.164,80</b>	<b>3.534.980,77</b>
17. Gewinnvortrag		807,67	5.094,90
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen		0,00	59.268,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>7.136.972,47</b>	<b>3.480.807,67</b>

Alle Angaben in Euro.

## 8.3 Anhang zum Jahresabschluss 2020

### A. Allgemeine Angaben

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

Dem Jahresabschluss zum 31.12.2020 liegen die Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften sowie die ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes zu Grunde.

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Methoden auf der **Aktiva:**

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten bis 250,00 EUR; 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	10 bis 33 Jahre / 5%
Gebäudebestandteile – linear	18 Jahre
Garagen – linear	25 Jahre
Außenanlagen/ Abstellplätze – linear	10 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen – linear	6 bis 14 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung – linear	3 bis 20 Jahre

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten über 250,00 EUR bis zu 1.000,00 EUR 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 grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten**, die **Bauvorbereitungskosten**, die **Grundstücke und grundstücksgleiche 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 2020 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 2,30 %. 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 31.12.2020 vorliegenden Marktdaten erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken, resultierend aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, bestehen zinsbezogene Termingeschäfte in Form von Swaps. Im Rahmen von Micro-Hedgings wurden dabei Bewertungseinheiten gebildet. Soweit die Voraussetzungen für Bewertungseinheiten mit den jeweiligen Grundgeschäften nicht erfüllt sind, erfolgt die Bilanzierung nach allgemeinen Bewertungsgrundsätzen.

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

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

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

### Anlagevermögen

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

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2020					
	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand zum 01.01.20	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.20
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	632.892,90	29.689,77	120.602,28	68.806,78	610.787,17
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	632.892,90	29.689,77	120.602,28	68.806,78	610.787,17
II. Sachanlagen	371.488.506,19	35.393.294,40	5.599.462,74	807.398,10	402.089.735,95
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	267.978.025,10	1.479.888,71	4.666.723,54	66.250.580,84	331.041.771,11
2. mit Geschäfts- und anderen Bauten	40.348.021,72	736.657,07	863.217,69	10.026.496,07	50.247.957,17
3. ohne Bauten	188.088,73	1.908.765,69	0,00	271.406,25*	2.368.260,67
4. Technische Anlagen und Maschinen	147.719,51	61.186,77	0,00	0,00	208.906,28
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.600.480,20	533.522,53	69.521,51	0,00	4.064.481,22
6. Anlagen im Bau	58.502.209,04	24.061.289,52	0,00	-75.286.436,37*	7.277.062,19
7. Bauvorbereitungskosten	653.124,37	1.691.949,03	0,00	-385.841,91*	1.959.231,49
8. Geleistete Anzahlungen	70.837,52	4.920.035,08	0,00	-68.806,78	4.922.065,82
III. Finanzanlagen	106.483,76	9,86	6.536,71	0,00	99.956,91
1. Beteiligungen	45.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	61.087,31	0,00	6.536,71	0,00	54.550,60
3. Andere Finanzanlagen	396,45	9,86	0,00	0,00	406,31
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>372.227.882,85</b>	<b>35.422.994,03</b>	<b>5.726.601,73</b>	<b>876.204,88</b>	<b>402.800.480,03</b>

\*Davon Umbuchung aus dem Umlaufvermögen 917.909,90 Euro und in das Umlaufvermögen 41.705,02 Euro

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert	
Kumulierter Stand zum 01.01.20	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Kumulierter Stand zum 31.12.20	31.12.2020	31.12.2019
531.567,44	95.597,79	120.602,28	0,00	506.562,95	104.224,22	101.325,46
531.567,44	95.597,79	120.602,28	0,00	506.562,95	104.224,22	101.325,46
172.420.825,04	10.082.312,33	3.390.185,14	0,00	179.112.952,23	222.976.783,72	199.067.681,15
157.944.140,33	5.808.413,31	2.706.226,15	0,00	161.046.327,49	169.995.443,62	110.033.884,77
12.114.567,90	3.855.618,63	614.437,48	0,00	15.355.749,05	34.892.208,12	28.233.453,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.368.260,67	188.088,73
63.052,37	14.991,40	0,00	0,00	78.043,77	130.862,51	84.667,14
2.291.450,11	370.008,99	69.521,51	0,00	2.591.937,59	1.472.543,63	1.309.030,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.277.062,19	58.502.209,04
7.614,33	33.280,00	0,00	0,00	40.894,33	1.918.337,16	645.510,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.922.065,82	70.837,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.956,91	106.483,76
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	54.550,60	61.087,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	406,31	396,45
<b>172.952.392,48</b>	<b>10.177.910,12</b>	<b>3.510.787,42</b>	<b>0,00</b>	<b>179.619.515,18</b>	<b>223.180.964,85</b>	<b>199.275.490,37</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	-2.156,54 Euro*	31.12.2020

\* Ergebnis vor Verlustübernahme

### Umlaufvermögen

Der Posten **Unfertige Leistungen** enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 8.192.868,78 EUR (Vorjahr 7.919.706,00 EUR).

Die „**Sonstigen Vermögensgegenstände**“ beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit größer als ein Jahr in Höhe von 934.887,27 EUR (Vorjahr 1.336.525,55 EUR).

### 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 Garantieforderungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.

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

## Eigenkapital

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

## Rücklagen

RÜCKLAGENSPIEGEL				
	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.690.699,00	0,00	0,00	2.690.699,00
Andere Gewinnrücklagen	42.932.718,97	3.480.000,00	0,00	46.412.718,97
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>45.623.417,97</b>	<b>3.480.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>49.103.417,97</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 67.558,00 EUR (Vorjahr 71.394,00 EUR) höheren Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

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

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL							
	Beginn des Geschäftsjahres	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Zinseffekt		Ende des Geschäftsjahres
					Abzinsung	Abzinsung	
Verwaltungskosten (inkl. Personalkosten)	428.193,61	419.679,79	8.513,82	566.596,92	0,00	904,84	565.692,08
Eigentumsmaßnahmen (noch ausstehende Baukosten)	297.046,53	157.035,23	2.370,11	35.000,00	0,00	0,00	172.641,19
Drohverluste aus derivativen Finanzinstrumenten	223.569,78	0,00	41.649,49	0,00	0,00	0,00	181.920,29
Gesetzliche Verpflichtungen (Verkehrssicherung, Instandsetzung)	0,00	0,00	0,00	1.791.000,00	0,00	0,00	1.791.000,00
Gewährleistungen	322.741,00	0,00	54.645,00	125.356,00	3.354,00	4.537,00	392.269,00
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>1.271.550,92</b>	<b>576.715,02</b>	<b>107.178,42</b>	<b>2.517.952,92</b>	<b>3.354,00</b>	<b>5441,84</b>	<b>3.103.522,56</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				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	Zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	PF	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	165.545.816,82 (160.991.284,50)	7.943.145,04 (8.253.467,85)	27.264.552,54 (27.283.608,99)	130.338.119,24 (125.454.207,66)	0,00 (0,00)	165.545.816,82 (160.991.284,50)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.330.802,33 (8.961.476,25)	2.135.722,97 (3.083.757,82)	3.805.435,65 (3.228.822,28)	2.389.643,70 (2.648.896,15)	0,00 (0,00)	4.530.802,33 (5.161.476,25)
Erhaltene Anzahlungen	27.450.030,46 (10.200.413,78)	27.450.030,46 (10.200.413,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.417,83 (113.468,77)	134.417,83 (113.468,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.605,50 (2.738,68)	3.605,50 (2.738,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.788.260,27 (8.716.223,50)	7.764.725,30 (8.695.543,93)	23.534,97 (20.679,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit Beteiligungsverhältnis	3.165,23 (2.964,55)	3.165,23 (2.964,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	103.541,63 (113.271,53)	103.541,63 (113.271,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>209.359.640,07</b> <b>(189.101.841,56)</b>	<b>45.538.353,96</b> <b>(30.465.626,91)</b>	<b>31.093.523,16</b> <b>(30.533.110,84)</b>	<b>132.727.762,94</b> <b>(128.103.103,81)</b>	<b>0,00</b> <b>(0,00)</b>	<b>170.076.619,15</b> <b>(166.152.760,75)</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 1.213.068,40 EUR (Vorjahr 1.254.569,47 EUR) 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 (macro hedge) Bewertungseinheiten. Die gegenläufigen Wertänderungen des Grund- und Sicherungsgeschäfts werden im Jahresabschluss durch Anwendung der „Einfrierungsmethode“ nicht ausgewiesen.

Konkret werden folgende Sicherungsgeschäfte gebildet:

Grundgeschäft		Abgesichertes Risiko			Bewertungseinheit	Wirksamkeit
Art	TEuro	Art	TEuro	Sicherungsinstrument		
Variabel verzinsliches Darlehen	1.259	Zinsänderungsrisiko	1.259	Zinsswap	micro hedge	Laufzeitkongruent. Betragsmäßig in Höhe des Sicherungsinstruments (= Höhe des abges. Risikos).
Variabel verzinsliches Darlehen	510	Zinsänderungsrisiko	510	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 -235,3 TEuro. Davon entfallen auf die nicht im Rahmen der erfassten Sicherungsbeziehung berücksichtigte Währungskomponente 181,9 TEuro. Dieser Anteil ist im Jahresabschluss als Drohverlustrückstellung enthalten.

Der beizulegende Zeitwert gibt die Einschätzung der Bank zu den Marktgegebenheiten am 31.12.2020 wieder. Sie wurde unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2020 vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlichen Veränderungen unterliegen, von der Bank ermittelt.

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

### Sonstige betriebliche Erträge

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

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellung und Wertberichtigungen 183.155,14 EUR
- Erträge aus Verkauf von Bestandswohnungen 7.746.383,52 EUR, diese resultieren im Wesentlichen aus einem Objektverkauf mit 6.646.836,96 EUR

### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Position „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ enthält wesentliche, außergewöhnliche und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1.791.000,00 EUR. Diese betreffen gesetzliche Verpflichtungen auf Grund von Verkehrssicherungspflichten für Instandsetzungen.

### Abschreibungen Sachanlagen

Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert wurden vorgenommen bei:

- Geschäfts- und andere Bauten 2.739.425,41 EUR

### Finanzergebnis

In der Position „sonstige Zinsen und ähnlichen Erträge“ sind 5.441,84 EUR (Vorjahr 443,00 EUR) aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält Aufwendungen in Höhe von 33.573,00 EUR (Vorjahr 40.960,00 EUR) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

## E. Sonstige Angaben

### Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Anzahl	Davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	56	14
Technische Mitarbeiter	7	1
Hausmeister/Reinigungskräfte	10	2
Minijobber (Hauswarte/Reinigungskräfte)	66	66
<b>Summe</b>	<b>139</b>	<b>83</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: 61.087,31 EUR, Tilgung: 6.536,71 EUR, Endbestand: 54.550,60 EUR). Der Kredit war im Geschäftsjahr mit 2,04 % zu verzinsen und mit 7,00 % zu tilgen. Der Kredit ist grundbuchrechtlich gesichert.

Die Gesamtbezüge an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans bzw. ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 99.050,21 EUR (Vorjahr 94.990,87 EUR).

Für ehemalige Mitglieder bzw. deren Angehörige sind Pensionsrückstellungen in Höhe EUR 1.194.908,00 gebildet.

### Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

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

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf 15.853,87 EUR (Vorjahr 19.915,95 EUR).

### 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 16.248.000,00 EUR (Vorjahr 1.090.000,00 EUR). 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	15.514.000,00
Umlaufvermögens	8.154.000,00
	<b>23.668.000,00</b>
davon sind durch Finanzierungszusagen bis zur Bilanzaufstellung gesichert	22.937.000,00
offene Bauverpflichtungen	731.000,00
b) Erbbaurechtsverpflichtungen (Gesamtlaufzeit)	2.260.000,00
c) aus Grundstückskaufverträgen	64.964.000,00
d) Sonstige Verpflichtungen	1.217.000,00
<b>Summe</b>	<b>69.172.000,00</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	33.312,62
b) andere Beratungsleistungen	1.981,50
<b>Summe</b>	<b>35.294,12</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

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 7.136.972,47 EUR, der sich aus dem Jahresüberschuss von 7.136.164,80 EUR und dem Gewinnvortrag von 807,67 EUR ergibt, wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung (5 % auf Stammkapital)	269.100,00 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	6.860.000,00 €
Gewinnvortrag	7.872,47 €
	<b>7.136.972,47 €</b>

Sigmaringen, den 11. Juni 2021

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

gez. Roy Lilienthal  
Geschäftsführer



## 8.4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

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

#### 1. Grundlagen des Unternehmens

##### 1.1 Das Unternehmen

Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Baurägerunternehmen 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. Alleiniger Gesellschafter ist der Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V.

Das Geschäftsgebiet der Gesellschaft umfasst Baden-Württemberg, Bayern, Berlin und Sachsen-Anhalt. Die Gesellschaft mit Sitz in Sigmaringen unterhält Außenstellen in 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 Baurägergeschäft sowie die Eigentumsverwaltung. Darüber hinaus ist die Gesellschaft im Maklergeschäft tätig.

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

##### 1.3 Ziele und Strategien

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

Smart Home/Smart Living. Dies wird durch das Leuchtturmprojekt Future Living® Berlin in Berlin-Adlershof sowie die Teilnahme am Forschungsprojekt ForeSight 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 wird 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 nachhaltigen Bestandserhaltung unter Berücksichtigung der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung zu investieren und den Umbau in einen klimafreundlichen Gebäudebestand unter Berücksichtigung der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu forcieren,
- die Beschäftigung mit Mobilitätskonzepten im Allgemeinen und Elektromobilität im Speziellen sowohl bei Neubauprojekten wie auch im Wohnungsbestand
- weitere Projekte an ausgewählten Standorten für das Anlagevermögen und das Baurägergeschäft zu entwickeln und
- die Durchführung erfolgsorientierter Führungs-, Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen /

#### Gesamtwirtschaftliche Lage

##### 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage 2020

Die Anfang 2020 aufgetretene Corona-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Situation in Deutschland bis in den Spätsommer hinein wieder etwas entspannt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmen, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und nach Anlaufschwierigkeiten im 1. Quartal die Impfkampagne in Deutschland im 2. Quartal an Fahrt aufgenommen hat. Bedenklich stimmt, dass in 2021 weitere Mutationen des Virus auftauchten, die deutlich ansteckender sind.

Die deutsche Volkswirtschaft ist zunächst gut in das Jahr 2020 gestartet. Die Corona-Pandemie und die Maßnahmen zur Eindämmung der Infektion haben das Wirtschaftsgeschehen jedoch stark beeinträchtigt und die wirtschaftliche Lage im Laufe des Jahres grundlegend erschüttert. Dies hat in Deutschland zur tiefsten Rezession seit dem II. Weltkrieg geführt. Infolge der Corona-Pandemie ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 um 5,0 Prozent eingebrochen – dies ist der stärkste Rückgang seit der Finanzkrise im Jahr 2009. Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 Prozent zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 Prozent. Auch die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 11,1 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 Prozent ihrer Wirtschaftsleistung. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge in der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Behaupten konnte sich hingegen das Baugewerbe. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 Prozent zu. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Unter anderem wurden im Bau befindliche Projekte fortgesetzt, wie auch die Auftragsbestände groß waren. Hinzu kam, dass die Arbeit auf den Baustellen von den Kontaktbeschränkungen weniger betroffen waren, als andere Wirtschaftszweige.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als in der Finanzkrise im Jahr 2009, als der gesamte Konsum die belastete Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 Prozent zurück und damit so stark wie noch nie. Die Konsumausgaben des Staates wirkten dagegen mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 Prozent auch in der Corona-Krise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug. Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5 Prozent den deutlichsten Rückgang seit der Finanzkrise im Jahr 2009. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend jedoch um 1,5 Prozent zu. Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus: Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte preisbereinigt um 9,9 Prozent, die Importe um 8,6 Prozent. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 Prozent weniger als in 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigen, der sogar die Finanzkrise 2009 und die damit einhergegangene Wirtschaftskrise überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stabil blieb, was sicherlich auch den erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit geschuldet ist. Die Zahl der Arbeitslosen stieg im Jahresdurchschnitt um 19,6 Prozent auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchenden. Die Arbeitslosenquote stieg damit von 5,0 auf 5,8 Prozent.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 Prozent gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (+1,4 Prozent). Eine niedrigere Jahresteuersatzrate wurde zuletzt in Folge der Finanzkrise im Jahr 2009 ermittelt (+0,3 Prozent). Ein Grund für die niedrigere Jahresteuersatzrate war die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze. Diese Maßnahmen des Konjunkturpakets der Bundesregierung wurde zum 1. Juli 2020 umgesetzt und wirkte sich in der zweiten

Jahreshälfte dämpfend auf die Verbraucherpreise aus. Die Energieprodukte verbilligten sich 2020 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 4,8 Prozent. Preisrückgänge gab es insbesondere bei leichtem Heizöl (-25,9 Prozent) und bei Kraftstoffen (-9,9 Prozent). Dagegen verteuerte sich der Strom um 3,0 Prozent. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahressteigerungsrate 2020 bei +1,1 Prozent gelegen. Die Preise für Dienstleistungen insgesamt erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 gegenüber 2019 um +1,3 Prozent überdurchschnittlich, darunter die Nettokaltmieten mit +1,4 Prozent. Bei einigen Dienstleistungen stiegen die Preise deutlich stärker. Die Ursachen hierfür sind vielschichtig, neben der Mindestlohnerhöhung dürfte auch der Aufwand für Hygienemaßnahmen zur Vermeidung von Corona-Infektionen relevant gewesen sein.

Die Corona-Krise bestimmte die deutsche Finanzpolitik im Jahr 2020 maßgeblich. Steuern und Sozialbeiträge gingen durch den Wirtschaftseinbruch deutlich zurück, während Lohnneinbußen durch Sozialleistungen und speziell das Kurzarbeitergeld aufgefangen wurden. Hinzu kamen temporäre Ausgabensteigerungen zur Pandemiebewältigung auf der einen und Unterstützung von Unternehmen und Haushalten auf der anderen Seite. Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2020 mit einem Finanzierungsdefizit in Höhe von 139,6 Mrd. EUR oder -4,2 Prozent des BIP. Das erste Defizit seit 2011 fiel damit jedoch deutlich geringer aus als erwartet, was zum einen auf eine verhaltene Auszahlung von Unternehmenshilfen zurückzuführen ist. Und zum anderen gingen die Steuern und Sozialbeiträge nicht im prognostizierten Umfang zurück.

Im Frühjahr 2020 hat die EZB äußerst rasch und entschlossen auf die Corona-Krise reagiert. Dazu wurde die Liquidität durch zusätzliche (längerfristige) Refinanzierungsgeschäfte bei einem Zinssatz von -1,0 Prozent im Bankensektor erhöht, das Zinsniveau über das temporäre Anleihenkaufprogramm Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) gesenkt und der Sicherheitenrahmen gelockert, um die Kreditvergabe an Unternehmen zu fördern. So konnten bis dato solvente Unternehmen mit tragfähigen Geschäftsmodellen am Markt gehalten und eine Insolvenzelle bislang vermieden werden. Im Gegenzug dazu verschärfte die Banken ihre „normale“ Kreditvergabe im zweiten Quartal 2020 deutlich. Den Banken zufolge war dies in erster Linie dem ausgeprägten Kreditrisiko und einer geringeren Risikotoleranz geschuldet. Betroffen waren hiervon vor allem das Gastgewer-

be und der Einzelhandel, aber auch die privaten Wohnungsbaukredite. Die massive Ausweitung der Staatsschulden und der Bilanz der EZB in Reaktion auf die Corona-Krise stellen eine reale Gefahr für die Finanzstabilität der EURO-Zone dar. Eine mittelfristige Rückführung der Staatsschulden sowie die Normalisierung der Geldpolitik sind daher zwingend notwendig.

Die Bauinvestitionen zeigten sich auch weiterhin als relativ stabil und konnten ihren positiven Trend fortsetzen und stiegen im Jahr 2020 abermals um 1,5 Prozent. Zunächst sorgte ein milder und trockener Winter erneut für ein starkes erstes Quartal 2020. Anschließend konnte auf den Baustellen trotz öffentlicher Einschränkungen weitergearbeitet werden. Entsprechend war das Baugewerbe kaum von Kurzarbeit betroffen. Dass bei Bauinvestitionen im Jahr 2020 insgesamt erneut ein deutliches Plus zu verbuchen ist, geht in erster Linie auf Investitionen in Wohnbauten zurück (+2,1 Prozent), während Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 Prozent kaum noch zulegen konnten. In den Neubau und die Modernisierung von Wohnungsbeständen flossen 2020 rund 236 Mrd. EUR

Bei der Entwicklung der Baugenehmigungen ist im Jahr 2020 von etwaigen Auswirkungen der Corona-Krise nichts zu sehen – im Vergleich zum Vorjahr steht hier sogar ein Plus von 2,2 Prozent. Insgesamt wurden neue Gebäude und bestehende Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden mit zusammen 368.000 Wohnungen genehmigt. Damit wurde sogar fast das Niveau des Rekordjahres 2016 erreicht. Die Anzahl der Baugenehmigungen gilt als wichtiger Frühindikator für die Bauaktivität. Allerdings liegt diese seit Jahren über der Anzahl der jährlichen Baufertigstellungen, so dass der Rückstau, der sogenannte Bauüberhang, stetig zunimmt. Bis Ende 2020 dürften 770.000 Wohnungen auf Ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten, genehmigte Bauvorhaben zeitnah umzusetzen.

Die Anzahl der Baufertigstellungen als Indikator für die tatsächliche Entwicklung der Bautätigkeit, betrug im Jahr 2020 306.000 Wohnungen, also rund 13.000 Wohnungen oder 4,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Der im Jahr 2011 begonnene Aufstieg setzte sich somit weiter fort. Eine höhere Zahl an Wohnungen hatte es zuletzt 2001 gegeben. Im Jahr 2021 ist mit einem weiteren Zuwachs von erneut über 300.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser

Anstieg wird auch weiterhin schwerpunktmäßig vom Wohnungsbau getrieben werden. In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt. Basisannahme ist hierfür eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland. Bedingt durch die Corona-Pandemie fällt die Nettozuwanderung nach Deutschland aktuell jedoch niedriger aus als angenommen. Sollte sich dieser Trend verstetigen, dürfte die Wohnungsnachfrage auf rund 280.000 Wohnungen pro Jahr absinken. Unter diesen Rahmenbedingungen wäre die derzeitige Bautätigkeit ausreichend, um den Wohnungsbedarf zu decken. Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Hinzu kommt, dass insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fortbesteht.

Die Politik hat die Frage nach bezahlbarem Wohnraum mittlerweile als existentielles Problem erkannt und in Berlin wurde auch bereits eine radikale einseitige Antwort darauf gefunden: Unter dem Druck einer Volksinitiative, die sich für ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen großer Immobilienunternehmen einsetzt, hat der Berliner Senat am 30.01.2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), kurz „Mietendeckel“, beschlossen. Die maximale Miete für bestehende Mietvertragsverhältnisse wie auch für Neuverträge wurde anhand der historischen Miete, verschiedener anderer Faktoren und des Mietspiegels gedeckelt. Neubauten waren zunächst ausgenommen. Im April 2021 wurde das Gesetz jedoch vom Bundesverfassungsgericht gekippt. Die Beendigung des Experiments ist aus ökonomischer Sicht sehr erfreulich. Auswertungen zufolge sind die Mieten im regulierten Segment seit Umsetzung um 7 bis 11 Prozent gesunken. Für Bestandsmieter ist dies eine willkommene Erleichterung, verbilligt aber auch die Mieten für Personen, die nicht auf einen Mietnachlass angewiesen sind. Gleichzeitig hat sich das Angebot im unregulierten Segment jedoch um mehr als die Hälfte verknappt, wie sich auch die Wohnungsmieten außerhalb von Berlin erheblich verteuert haben. Darüber hinaus kam es zu einer zunehmenden Umwidmung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Es hat sich gezeigt, dass eine

Mietregulierung mit allerlei Nebenwirkungen einhergeht und keinesfalls das dringend benötigte Angebot erhöht. Ständige Eingriffe in das Mietrecht, wenngleich zunächst nur den Bestand betreffend, haben zudem Investoren verunsichert, wodurch sich die negative Dynamik bei erteilten Baugenehmigungen in Berlin nochmals verstärkt hat.

Bis 2045 sollen die Wohngebäude in Deutschland klimaneutral sein. Das hat die Bundesregierung mit dem Klimaschutzgesetz in einer kurzfristigen Entscheidung in Reaktion auf den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zur Klimagesetzgebung nach 2030 festgelegt. Durch das Vorziehen des Zieljahres für die Klimaneutralität fehlen der Wohnungswirtschaft damit fünf Jahre gegenüber dem bereits sehr ambitionierten ursprünglichen Zieljahr 2050, um die vielen und aufwändigen Maßnahmen für die Reduzierung des Treibhausgasausstoßes umzusetzen. Denn rund 30 Prozent der bundesweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen sind bilanztechnisch dem Gebäudebereich zuzuordnen. Es gilt, sowohl den Energiebedarf zu senken als auch die Energieerzeugung klimaneutral zu gestalten. Doch die bisherigen Maßnahmen der Bundesregierung reichen weder für die bisherige Zielmarke 2050 und schon gar nicht für die neue Zielmarke 2045 aus.

Die Wohnungsunternehmen erneuern ihre Gebäude seit über 30 Jahren kontinuierlich und haben bereits über 70 Prozent ihrer Bestände seit 1990 energetisch komplett oder teilmodernisiert. Seit 2010 haben die Wohnungsunternehmen insgesamt über 340 Mrd. EUR in die energetische Modernisierung investiert. Während der Energieverbrauch der Haushalte im Zeitraum von 1990 bis 2010 um insgesamt 31 Prozent zurückgegangen ist, stagniert er seit 2010 trotz der Investitionen und verharrt auf gleichbleibendem Niveau. Seit 10 Jahren führen also die massiven Investitionen in steigende Effizienz von neuen und bestehenden Wohnungen nicht zu der gewünschten Energieeinsparung. Deshalb fordert die Wohnungswirtschaft in der Klimapolitik einen Deutschland-Plan für klimaschonendes und bezahlbares Wohnen: mehr energetische Sanierung ohne höhere Mindeststandards und mit mehr dezentraler und leitungsgebundener CO<sub>2</sub>-freier Energie sowie digitaler Sicherstellung tatsächlicher Effizienz.

## 2.2 Geschäftsverlauf der Gesellschaft 2020

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr 2020 bestimmt durch:

- 1) den Start von Neubaumaßnahmen in Freudenstadt und Weil der Stadt,
- 2) die Vorbereitung weiterer Neubaumaßnahmen in Albstadt, Mössingen, Sigmaringen und Tübingen, welche 2021 in den Bau gehen, sowie
- 3) die Vorbereitung einer großen Erschließungs- und Baumaßnahme in Garching-Hochbrück, welche in den kommenden Jahren die Bautätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen maßgeblich bestimmen wird.

BILANZ/GUV		
	zum 31.12.2020	zum 31.12.2019
Bilanzsumme	275.888.255,60	246.477.538,90
Anlagevermögen	223.180.964,85	199.275.490,37
Umlaufvermögen	52.680.078,53	47.183.817,10
Eigenkapital	61.621.788,44	54.485.623,64
Umsatzerlöse	56.023.389,15	32.852.235,47
Jahresüberschuss	7.136.164,80	3.534.980,77

Alle Angaben in Euro.

LEISTUNGSINDIKATOREN			
		zum 31.12.2020	zum 31.12.2019
Jahresüberschuss	Euro	7.136.200	3.535.000
Instandhaltungsaufwand	Euro	9.797.700	5.661.200
Erlöse Bauträgergeschäft	Euro	24.092.700	2.135.000
Eigenkapitalquote	Prozent	22,3	22,1
Eigenkapitalrentabilität	Prozent	11,6	6,5

WEITERE KENNZAHLEN			
		zum 31.12.2020	zum 31.12.2019
Durchschnittliche Sollmiete	Euro/m <sup>2</sup>	6,69	6,82
Leerstandsquote	Prozent	1,5	0,8
Instandhaltungen	Euro/m <sup>2</sup> p. a.	27,50	20,47
Modernisierungsquote	Prozent	40,6	27,5
Bestandsinvestitionen	Mio. Euro	34,8	33,1
Investitionen Bauträgerobjekte	Mio. Euro	22,5	12,3
Zinsquote	Prozent	11,2	11,9

## 2.2.1 Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31.12.2020 setzte sich der Vermietungsbestand der Gesellschaft aus 4.340 Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze, 9 Mansarden sowie 81 Gewerbeeinheiten, Gewerbewohnungen und Sonderbauten in 391 Gebäuden zusammen. Hinzu kommen 1.696 Garagen und Tiefgaragenstellplätze und 1.952 oberirdischen Stellplätze sowie acht sonstigen Einheiten. Die bewirtschaftete Fläche beträgt 294.282 m<sup>2</sup>. Hierin enthalten sind 17 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 2.746 m<sup>2</sup>, welche von der Gesellschaft selbst genutzt werden.

Der Wohnungsbestand hat sich aufgrund von Neubaumaßnahmen in Berlin-Adlershof, Tübingen und VS-Schwenningen um 302 Wohnungen sowie durch die Hereinnahme von 8 Wohnungen in einem bereits in 2014 erworbenen und zwischenzeitlich modernisierten Gebäude in Berlin erhöht. Hinzu kommt noch eine weitere Wohnung, welche durch die Aufteilung einer Gewerbeeinheit in Ravensburg entstanden ist. Bestandsvermindernd wirkte sich der Verkauf von 84 Wohnungen sowie der Abbruch von zwei älteren Gebäuden in Tübingen mit zusammen 30 Wohnungen im Rahmen einer geplanten Neubebauung aus. Auch der Bestand an Gewerbeeinheiten hat sich aufgrund der Neubaumaßnahmen in Berlin-Adlershof, Tübingen und VS-Schwenningen um 16 Gewerbeeinheiten erhöht.

In 2020 erstellte die GSW 160 sozial geförderte Wohnungen für ihren Bestand, so dass die Anzahl der Sozialmietwohnungen zum 31.12.2020 1.463 Einheiten betrug. Dies entspricht einem Anteil von 33,7 Prozent am Bestand der Mietwohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze.

Der Ausstattungsgrad der Mietwohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze wird im Rahmen der geplanten Instandhaltung im Bestand kontinuierlich verbessert, um deren langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen. Besonders erfreulich: Zum 31.12.2020 befanden sich im Bestand 300 behindertengerechte und -freundliche Wohnungen, Pflegewohnplätze und Pflegeplätze, was einem Anteil von 6,9 Prozent am Gesamtbestand entspricht.

Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt:

SOLLMIETEN		
	zum 31.12.2020	zum 31.12.2019
Wohnraum	19.851.000	19.195.000
Gewerbe	2.565.800	2.473.000
Garagen und Stellplätze	974.100	952.900
Erlösschmälerungen	-427.800	-241.500
Mieterlöse	22.963.100	22.379.900

Alle Angaben in Euro.

Zum 31.12.2020 betrug die Unternehmensmiete für Wohnungen, Pflege- und Pflegewohnplätze 429,79 EUR/WE+PP+PWP beziehungsweise 6,69 EUR/m<sup>2</sup>. Bedingt durch den unterjährigen Vermietungsbeginn einer größeren Anzahl neu in den Bestand integrierter Mietobjekte ist die durchschnittliche Sollmiete nur geringfügig gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Aufgrund der Vermietungsanstrengungen im Geschäftsjahr 2020 konnten 349 Mietverträge (bezogen auf bestehende Wohnungen, Pflege- und Pflegewohnplätze) abgeschlossen werden. Die Fluktuationsquote (bezogen auf bestehende Wohnungen, Pflege- und Pflegewohnplätze) liegt mit 8,0 Prozent deutlich unter dem Mittel der vergangenen zehn Jahre. Darüber hinaus konnten in 2020 noch weitere 217 Mietverträge (bezogen auf Wohnungen, Pflege- und Pflegewohnplätze) für neu in den Bestand integrierte Mietobjekte abgeschlossen werden.

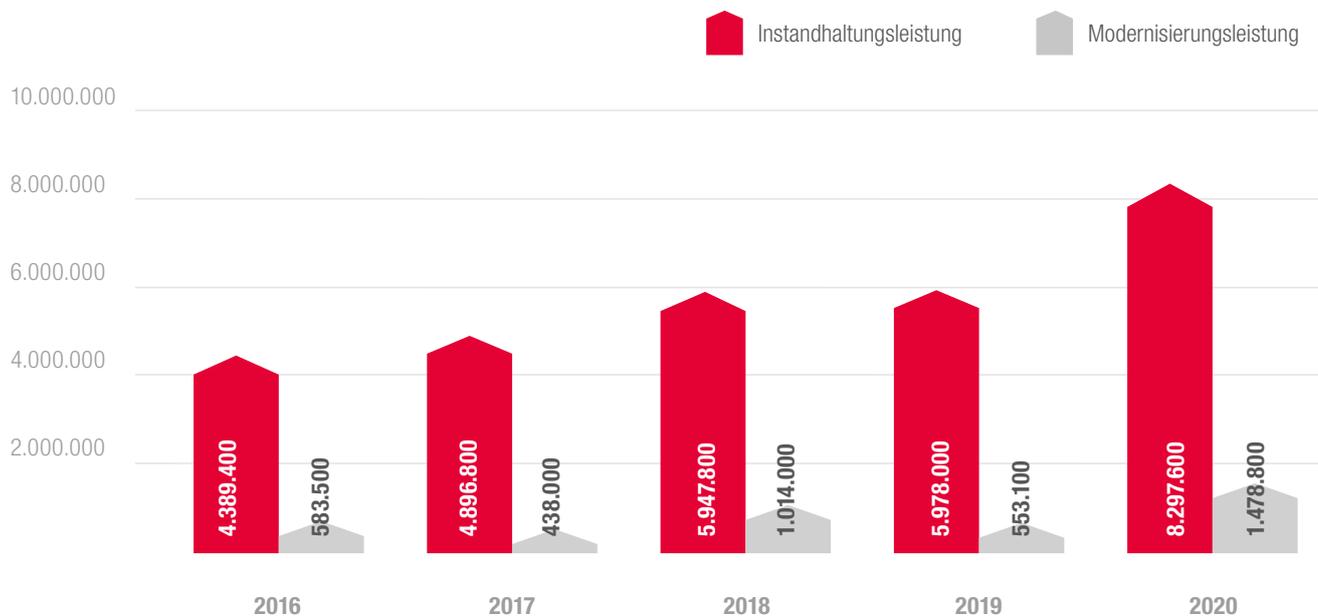
Im Jahr 2020 befanden sich folgende Bestandsobjekte in der Fertigstellung beziehungsweise im Bau:

<b>BESTANDSOBJEKTE IM BAU</b>		
<b>Standort</b>	<b>Projektumfang</b>	<b>Geplante Fertigstellung / Geplanter Bezug</b>
Berlin-Adlershof, Herrmann-Dorner-Allee/ Groß-Berliner-Damm	7 Gebäudekörper mit 68 WE, 18 Studios und 14 GE, Baukosten: 36,3 Mio. EUR	1. Quartal 2020
VS-Schwenningen, Alte Ziegelei	7 MFH mit 156 WE, Baukosten: 27,4 Mio. EUR	4. Quartal 2020
Tübingen, Wennfelder Garten (2. BA)	2 MFH mit 61 WE, Baukosten: 10,9 Mio. EUR	4. Quartal 2020
Weil der Stadt, Brühlweg	Seniorenzentrum (1 GE) mit Pflegeheim (60 PP) und Sozialstation, Baukosten: 10,3 Mio. EUR	4. Quartal 2021
Freudenstadt, Gottlob-Günther-Straße	2 MFH mit 42 WE, Baukosten: 9,2 Mio. EUR	1. Quartal 2022
<b>Gesamt</b>	<b>18 Gebäude mit 327 WE, 18 Studios und 15 GE, Baukosten: 94,1 Mio. EUR</b>	

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

<b>BESTANDSOBJEKTE IN DER ENTWICKLUNGSPHASE</b>	
<b>Standort</b>	<b>Projektumfang</b>
Mössingen, Eschenstraße/Haselweg	5 MFH mit 52 WE, Baukosten: 12,5 Mio. EUR
Sigmaringen, Am Riedbaum	2 MFH mit 36 WE, Baukosten: 8,7 Mio. EUR
Tübingen, Wennfelder Garten (3. BA)	2 MFH mit 25 WE und einem Kindergarten (1 GE) Baukosten: 8,6 Mio. EUR
Rastatt, Zeppelinstraße	1 MFH mit 14 WE, Baukosten 3,4 Mio. EUR

## Instandhaltungs- und Modernisierungsleistung 2016 - 2020



Weitere Projekte in Sigmaringen und Kehl sind in der Projektierung. Des Weiteren wurde mit der Vorbereitung einer Erschließungs- und Baumaßnahme für das Anlage- und Umlaufvermögen in Garching-Hochbrück begonnen. Die Gesellschaft hat sich im Rahmen eines Grundstückkaufvertrages ein rund 12,7 ha großes, unerschlossenes Grundstück gesichert. Gemäß des städtebaulichen Wettbewerbs ist von circa 120 Einfamilienhäusern und circa 450-500 Einheiten im Geschosswohnungsbau auszugehen. Mit der Schaffung des Baurechts ist bis Ende 2022 zu rechnen, Baubeginn im Hochbau ist voraussichtlich noch in 2023.

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 2020 wurden inklusive der Kosten für den Regiebetrieb 9.776.400 EUR in die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestands investiert. Die Maßnahmen enthalten neben den laufenden Instandhaltungsarbeiten in Höhe von 8.297.600 EUR die Kosten für die Wohnraum- und CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsmaßnahmen, welche sich auf 1.478.800 EUR

beliefen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 34,99 EUR/m<sup>2</sup> p.a. auf die Wohnfläche aller Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze beziehungsweise 33,22 EUR/m<sup>2</sup> p.a. auf den gesamten Immobilienbestand der GSW (inklusive Eigennutzung) bezogen. Darüber hinaus wurde eine Rückstellung in Höhe von 1.791.000 EUR für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen (für Verkehrssicherungspflichten) gebildet. In den Neubau wurden insgesamt EUR 33,3 Mio. investiert.

Auch für 2021 ist geplant, weitere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand zur nachhaltigen Verbesserung der Qualität und Klimafreundlichkeit durchzuführen, um die langfristige Vermietbarkeit der Mietbestände sicherzustellen. Im Wirtschaftsplan 2021 ist hierfür ein Aufwand von 7,0 Mio. EUR vorgesehen.

### 2.2.2 Geschäftsfeld Baurärgertätigkeit

Trotz der Corona-Pandemie herrschte im Geschäftsjahr 2020 auch weiterhin eine stabile 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.

### 2.2.2.1 Verkäufe aus dem Umlaufvermögen

Nachfolgende Einheiten wurden in bereits fertiggestellten Bauträgerobjekten im Geschäftsjahr 2020 veräußert und an die Erwerber übergeben:

Standort	Projektumfang	Übergaben 2020
Pfullendorf, Am Stadtsee	3 MFH mit 35 ETW, Objektverkaufspreise: 7,2 Mio. EUR	1 ETW, Fertigstellung: Juni 2018
Berlin, Linienstraße 131	1 MFH mit 16 ETW + 2 GE (Kaufobjekt, welches in 2017-2019 modernisiert wurde) Objektverkaufspreise: 9,4 Mio. EUR	8 ETW + 2 GE, Fertigstellung: Oktober 2019
Sigmaringen, Hainbuchenweg (2. BA)	15 DHH/REH/RMH 2. BA: 2 DHH, 2 REH, 1 RMH Objektverkaufspreise: 1,7 Mio. EUR	1 RMH, 1 DHH, Fertigstellung: Nov. 2019

### 2.2.2.2 Bauprojekte für das Umlaufvermögen

Nachfolgende Einheiten wurden in 2020 fertiggestellten Bauträgerprojekten an Erwerber übergeben:

Standort	Projektumfang	Vertriebsstand 31.12.2020
Sigmaringen, Hainbuchenweg (3. BA)	15 DHH/REH/RMH 3. BA: 2 REH, 3 RMH, Objektverkaufspreise: 1,7 Mio. EUR	Verkauft und übergeben: 2 REH, 3RMH Fertigstellung: April 2020
Tübingen, Wennfelder Garten (2. BA)	2 MFH mit 44 ETW, Objektverkaufspreise: 18,5 Mio. EUR	Verkauft und übergeben: 42 ETW Fertigstellung: Oktober 2020

Nachfolgende Objekte für das Bauträgersgeschäft befanden sich zum Jahresende 2020 im Bau:

Standort	Projektumfang	Vertriebsstand 31.12.2020
Kehl, Kurt-Tucholsky-Weg	3 EFH mit 82 ETW	Verkauft: 82 ETW Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2021
Weil der Stadt, Brühlweg	1 Gebäude mit 43 betreuten ETW (Wohnungen und Serviceapartments) und einer Begegnungsstätte (1 GE)	Verkauft: 40 ETW, 1 GE Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2021

Die Erträge aus der Baumaßnahme in Kehl und der Modernisierungsmaßnahme in Berlin werden bei Verkauf und Übergabe wesentlich zum Jahresergebnis 2021 beitragen.

Darüber hinaus befand sich folgendes Bauträgerobjekt in der Projektentwicklung:

Standort	Projektumfang
Tübingen, Wennfelder Garten 3. BA	1 MFH mit 28 ETW, Baukosten: EUR 7,8 Mio.
Albstadt, Sonnenstraße	1 MFH mit 33 ETW + 1 GE, Baukosten: EUR 8,5 Mio.

Weitere Projekte in Garching-Hochbrück und Sigmaringen sind in der Projektierung.

### 2.2.3 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 2020 wurden zwei Makleraufträge mit einem Volumen von 295 Tsd. EUR angenommen.

### 2.2.4 Geschäftsfeld Eigentumsverwaltung

Der Umsatz im Geschäftsbereich Eigentumsverwaltung hat sich erwartungsgemäß weiter positiv entwickelt. Die Umsatzerlöse der Gesellschaft aus der Eigentumsverwaltung liegen bei 591.900 EUR (Vorjahr 514.300 EUR). Im Rahmen der Geschäftsentwicklung gilt es jedoch, in diesem Geschäftsfeld die Aufwands- und Ertragsrelation weiter zu optimieren.

Im Berichtsjahr verwaltete die GSW 2.052 Wohn- und 74 Gewerbeeinheiten sowie 1.917 Garageneinheiten, wovon 251 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten sowie 310 Garageneinheiten dem Eigenbestand der Gesellschaft zuzurechnen sind. Drei Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten sowie 18 Garageneinheiten sind dem Umlaufvermögen zugehörig und nicht in der Verwaltung, da noch nicht veräußert. Demnach nahmen Eigentümer von 1.798 Wohn- und 55 Gewerbeeinheiten sowie 1.589 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.

### 2.2.5 Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsleitung der GSW ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 zufrieden. Der Jahresüberschuss in Höhe von 7,1 Mio. EUR liegt 1,0 Mio. EUR über dem Planansatz für das Geschäftsjahr 2020.

Abweichungen des Jahresüberschusses vom Planansatz resultieren im Wesentlichen aus:

- 1) Um 2,8 Mio. EUR höhere Instandhaltungsaufwendungen aus einer Rückstellung für Drittverpflichtungen (Verkehrssicherungsmaßnahmen) sowie einer Aufstockung des Instandhaltungsbudgets.
- 2) Um 2,8 Mio. EUR höhere Sonderabschreibungen für eine Hotelimmobilie und den Erwerb einer Gewerbeimmobilie.
- 3) Um 0,7 Mio. EUR niedrigeren Grundmieten in Folge von zurückgestellten Mieterhöhungen und verzögerter Neuvermietungen von größeren Neubauobjekten aufgrund der Covid 19-Pandemie.
- 4) Um 0,5 Mio. EUR niedrigere Steueraufwendungen in Bezug auf die dargestellten Sondereffekte.
- 5) Um 6,6 Mio. EUR höhere Verkaufserlöse in Folge einer strategischen Portfoliomaßnahme.
- 6) Um EUR 0,3 Mio. höhere Erträge aus Forschungs- und Kooperationsprojekten.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 2.3.1 Vermögenslage

Die Aktivseite der Gesellschaft wird nachhaltig vom Anlagevermögen bestimmt.

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 29,4 Mio. EUR erhöht und beträgt nun 275,9 Mio. EUR. Die Vermögensstruktur der Gesellschaft wird dabei auch weiterhin vom Anlagevermögen mit 223,2 Mio. EUR bestimmt.

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>			
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Veränderungen</b>
Anlagevermögen	223.181.000	199.275.500	23.905.500
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	37.283.700	33.154.200	4.129.500
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	9.911.400	4.531.600	5.379.800
Flüssige Mittel	5.485.000	9.498.000	-4.013.000
Abgrenzungen	27.200	18.200	9.000
<b>Bilanzsumme</b>	<b>275.888.300</b>	<b>246.477.500</b>	<b>29.410.800</b>

Alle Angaben in Euro.

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

<b>KAPITALSTRUKTUR</b>			
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Veränderungen</b>
Eigenkapital	61.621.800	54.485.600	7.136.200
Rückstellungen	4.298.500	2.438.700	1.859.800
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	173.876.600	169.952.800	3.923.800
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung,	35.376.300	19.032.800	16.343.500
Sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	715.100	567.600	147.500
<b>Bilanzsumme</b>	<b>275.888.300</b>	<b>246.477.500</b>	<b>29.410.800</b>

Alle Angaben in Euro.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

ENTWICKLUNG ANLAGEVERMÖGEN					
	2020		2019		Veränderungen
	EUR	Prozent	EUR	Prozent	EUR
Stand am 01.01.	199.275.500	89,3	174.280.800	87,5	24.994.700
Investitionen	35.423.000	15,9	33.390.000	16,8	2.033.000
Abschreibungen	10.177.900	-4,6	6.962.400	-3,5	3.215.500
Abgänge	2.215.800	-1,0	1.314.400	-0,7	901.400
Zuschreibungen/Umbuchungen	876.200	0,4	-118.500	-0,1	994.700

Im Umlaufvermögen hat sich die Bauträgertätigkeit um 3,9 Mio. EUR auf 28,9 Mio. EUR erhöht. Im Berichtsjahr ging mit dem Projekt in Kehl ein weiteres großes Bauvorhaben für das Umlaufvermögen in den Bau. Damit befanden sich rund 200 Wohnungseinheiten im Bau. Die Bezugsfertigstellung wurde für fünf weitere Einfamilienhäuser in Sigmaringen sowie für 44 Eigentumswohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern in Tübingen hergestellt. Die erhaltenen Anzahlungen von Käufern für im Bau befindliche Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2020 von 2,6 Mio. EUR auf 19,4 Mio. EUR erhöht. Dies und die beachtliche Höhe der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (7,8 Mio. EUR) zeigt die auch weiterhin rege Bautätigkeit der Gesellschaft.

Auf der Passivseite hat sich die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 um den Jahresüberschuss in Höhe von 7,1 Mio. EUR erhöht. Zum Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital 61,6 Mio. EUR. Damit hat sich die Eigenkapitalquote der Gesellschaft trotz einer deutlichen Bilanz-

verlängerung leicht um 0,2 Prozent auf 22,3 Prozent im Geschäftsjahr 2020 erhöht. Die Gewinnrücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2020 um 3,5 Mio. EUR erhöht aufgrund der Gewinnverwendung aus dem Jahresergebnis 2019.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich im Geschäftsjahr 2020 um 3,9 Mio. EUR auf 173,9 Mio. EUR erhöht. Den Darlehensvalutierungen in Höhe von 14,9 Mio. EUR standen im Wesentlichen planmäßige Tilgungen von 7,3 Mio. EUR sowie Sondertilgungen und Darlehensablösungen von 2,3 Mio. EUR gegenüber.

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

### 2.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft wird durch folgende Parameter geprägt:

FINANZLAGE				
		2020	2019	2018
Jahresergebnis	(Euro)	7.136.200	3.535.000	3.054.900
Umsatzerlöse	(Euro)	56.023.400	32.852.200	45.818.700
Eigenkapitalquote	(%)	22,8	22,6	23,4
Cashflow (DVFA/SG)	(Euro)	17.471.100	10.788.800	11.178.400
Dynamischer Verschuldungsgrad	(Jahre)	10,9	15,8	12,3
Zinsquote	(%)	11,2	11,9	11,8

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Berichtsjahr 2020:

KAPITALFLUSSRECHNUNG		
	2020	2019
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.093.000	5.980.400
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-26.806.900	-29.716.300
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.700.600	14.373.200
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-4.013.300	-9.362.700
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.473.700	18.836.400
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.460.400	9.473.700

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (20,1 Mio. EUR) reichte im Geschäftsjahr 2020 aus, um den laufenden Kapitaldienst aus Zinsaufwand in Höhe von 2,7 Mio. EUR und planmäßigen Tilgungen in Höhe von 7,3 Mio. EUR zu erbringen.

Bedingt durch die im Geschäftsjahr 2020 getätigten Investitionen im Anlagevermögen (36,8 Mio.EUR), die über den Einzahlungen für Bestandsverkäufe im Sachanlagevermögen (10,0 Mio.EUR), erfolgte insgesamt ein Mittelabfluss durch Investitionstätigkeit in Höhe von 26,8 Mio. EUR. Diese Investitionen in das Anlagevermögen und die Vorfinanzierung der Bauträgertätigkeit durch Unternehmensfinanzierungen wurden durch Darlehensvaluierungen in Höhe von 14,9 Mio. EUR ausgeglichen.

Der Finanzmittelfonds hat sich mit 5,5 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 4,0 Mio. EUR verringert.

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.

### 2.3.4 Ertragslage

Der Jahresüberschuss erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3.601.100 EUR und beträgt nun 7.136.200 EUR.

Das erzielte Jahresergebnis ist als zufriedenstellend zu bezeichnen.

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

Die Umsatzerlöse haben sich von 32,8 Mio. EUR im Vorjahr um 23,2 Mio. EUR oder 70,5 Prozent auf 56,0 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2020 erhöht. Die Zunahme ist auf deutlich höhere Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft zurückzuführen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen aufgrund fehlender Pachteinahmen aus den beiden Hotels infolge der Corona-Pandemie zwar unter den Erwartungen, haben sich aber dennoch weiter positiv gegenüber dem Vorjahr entwickelt.

Die gegenüber dem Vorjahr um 22,3 Mio. EUR oder 1.231,8 Prozent auf 24,1 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2020 gestiegenen Umsatzerlöse aus der Bauträgertätigkeit resultieren im Wesentlichen aus nach Plan übergebenen Verkaufseinheiten in Tübingen und einer Ergebnisverschiebung aus einem bereits für 2019 geplanten aber erst in 2020 realisierten Verkauf von 16 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in Berlin.

Die Umsatzerlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Mio. EUR oder 2,5 Prozent auf 30,5 Mio. EUR gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen der Neuvermietung von neu in den Bestand integrierten Wohnungen in Berlin-Adlershof und Tübingen sowie Mietanpassungen aus der Wiedervermietung von Wohnungen geschuldet. Auf geplante Mietanpassungen wurde in 2020 aufgrund der Corona-Pandemie verzichtet. Die Erlösschmälerungen bewegten sich trotz der Corona-Pandemie in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Die im Geschäftsjahr 2020 um 77.600 EUR oder 15,1 Prozent auf 591.900 EUR gestiegenen Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sind insbesondere der Hereinnahme weiterer Eigentümergemeinschaften in den Verwaltungsbestand sowie der Anpassung von Verwaltervergütungen geschuldet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Wesentlichen durch eine strategische Portfoliomaßnahme von 1,6 Mio. EUR auf 7,7 Mio. EUR

Die Abschreibungen erhöhten sich aufgrund der Sonderabschreibungen in Höhe von 2,8 Mio. EUR im Berichtsjahr um 3,2 Mio. EUR auf 10,2 Mio. EUR.

Die gegenüber dem Vorjahr annähernd gleich gebliebene Zinsbelastung in Höhe von 2,7 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2020 ist trotz eines gestiegenen Darlehensvolumens dem weiterhin niedrigen Zinsniveau am Kapitalmarkt geschuldet.

Der Sach- und Personalaufwand ist im Geschäftsjahr 2020 um 0,6 Mio. EUR auf 7,8 Mio. EUR angestiegen. Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,4 Mio. EUR und der Sachaufwand um 0,2 Mio. EUR. Im Geschäftsjahr 2020 lag die Zahl der Vollbeschäftigten sowie der Teilzeitbeschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung und Technik (ohne geringfügig Beschäftigte) bei 73 Beschäftigten. Die Verwaltungskosten entwickelten sich entsprechend den Planungen.

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

### 2.4 Organisationsentwicklung / Digitalisierung

Coronabedingt erwiesen sich die für 2020 geplanten IT/EDV-Projekte als nicht einfach in der Umsetzung, da sich die IT/EDV-Dienstleister auch erst auf die neue Situation einstellen und ihre internen Prozesse umstellen mussten. Trotz aller Schwierigkeiten konnte im Geschäftsjahr 2020 die systematische Organisationsentwicklung der Gesellschaft und Digitalisierung der Geschäftsprozesse jedoch nach Plan weiterverfolgt werden.

Mit der Migration des ERP-Systems auf Wodis Sigma zum Jahreswechsel 2015/16 sowie der Verlagerung der EDV-Systeme im 1. Quartal 2016 in ein Rechenzentrum waren die Voraussetzungen für die weitere digitale Transformation der Gesellschaft geschaffen. Nach einer Konsolidierungsphase wurde in 2018 mit der Einführung von ersten Mobilien Diensten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter begonnen. In 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. Mittlerweile stehen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine ganze Reihe von Applikationen im eigenen App-Store zur Verfügung. Das Angebot wurde in 2020 ergänzt um die mobile Bauabnahme sowie die mobile Gebäude- und Wohnungsbewertung. Das Mobile Device Management wurde in 2020 um ein Mobile Lifecycle Management ergänzt, so dass die Verwaltung der mobilen Endgeräte nun komplett digital gesteuert werden kann. Darüber hinaus wurde zum 01. April 2020 die neue Homepage der Gesellschaft sowie ein Karriereportal für Bewerber online gestellt. Zudem wurde den Mietern sowie den Eigentümern der von der GSW betreuten Wohnungseigentümergeinschaften mit gleichem Datum das Kundenportal „Meine GSW“ zur Verfügung gestellt. Erfreulicherweise nutzen ein Jahr später bereits mehr als 1.600 Mieter und Eigentümer das GSW-Kundenportal. Mittelfristiges Ziel ist, den Vermietungsprozess von der Vermarktung bis zur Wohnungsabnahme bei Auszug durchgängig digital abzuwickeln. Die digitale Transformation spiegelt sich auch in der Projektentwicklung und Planung von Neubauprojekten wieder: Zwei erste Projekte in Freudenstadt und Albstadt werden mit Hilfe von BIM (Building Information Modelling) geplant. Anfang 2021 wurde mit Future Living® Berlin ein erstes Neubauvorhaben der GSW im Rahmen eines Pilotprojekts in einer CAFM-Software eingepflegt. In 2021 werden erste Vorbereitungen getroffen für eine Migration des ERP Systems Wodis Sigma nach Wodis Yuneo. Darüber hinaus ist die Einführung eines Bauprojektmanagementsystems geplant.

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

### 3. Prognosebericht

Die Corona-Pandemie und Ihre Folgen sowohl für die Wirtschaft wie auch die Gesellschaft haben in 2020 bis auf die Verpachtung der zwei Hotels keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft gezeigt. Auch für das Geschäftsjahr 2021 rechnet die Geschäftsleitung der GSW mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 3,9 Mio. EUR. Das Ergebnis ist den weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung, den zu erwartenden Erträgen aus dem Bauträgergeschäft aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Kehl und Weil der Stadt (vgl. 2.2.2.2 Bauprojekte für das Umlaufvermögen) und dem geplanten Verkauf von Restanten sowie Objekten im Streubesitz zur Arrondierung des Bestandes geschuldet. Die Erträge aus dem Bauträgergeschäft sind durch hohe Vertriebsstände bereits gesichert. Im Bereich der Instandhaltung geht die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 von Aufwendungen auf dem Niveau des Vorjahres aus.

Finanzielle Leistungsindikatoren		2020	2021
Jahresüberschuss	Euro	7.136.000	↓
Instandhaltungsaufwand	Euro	9.797.700	↓
Erlöse Bauträgergeschäft	Euro	24.093.000	↓
Eigenkapitalquote	Prozent	22,3	→
Eigenkapitalrentabilität	Prozent	11,6	↓

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

Bedingt durch das erfolgreiche Wirtschaftsjahr 2020 mit sehr guten Ergebnissen im Bauträgergeschäft und in der Bestandsvermietung sind die Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2021 laut Planrechnung rückläufig. Im Gegensatz dazu ist für das Geschäftsjahr 2021 jedoch ein positives Ergebnis auf Niveau der Vorjahre zu erwarten.

In Folge der steigenden Nachfrage nach Mietwohnraum hat die Gesellschaft in den vergangenen Jahren gezielt die Eigenkapitalquote gestärkt und begonnen, verstärkt Projekte mit Mietwohnraum für den Eigenbestand zu entwickeln. 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.

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

### **Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung**

Das erste Jahr der Corona-Pandemie stand in Deutschland im Zeichen extremer Schwankungen der ökonomischen Aktivität und einer massiven Lähmung der Binnenwirtschaft. In ihrem Frühjahrgutachten 2021 mit dem Titel „Pandemie verzögert Aufschwung – Demografie bremst Wachstum“ prognostizieren die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 3,7 Prozent für das Jahr 2021 und um 3,9 Prozent für das Jahr 2022. Der erneute Shutdown 2020/21 verzögert die wirtschaftliche Erholung, aber sobald die Infektionsgefahren vor allem durch das Impfen gebannt sein werden, wird eine kräftige Erholung einsetzen. Etwa zu Beginn des kommenden Jahres dürfte die Wirtschaft zur Normalauslastung zurückkehren. Angesichts der zu erwartenden Lockerungen dürfte auch die Erholung der Erwerbstätigkeit im Sommerhalbjahr 2021 an Fahrt gewinnen. Im Jahresdurchschnitt erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2021 ein Anstieg der Erwerbstätigkeit um 26.000 Personen. In 2022 dürfte der Anstieg 539.000 Personen betragen, wobei das Vorkrisenniveau im ersten Halbjahr erreicht wird. Im Zuge der Lockerungen der Infektionsschutzmaßnahmen ab Mai 2021 wird auch die Zahl der Arbeitslosen verstärkt zurückgehen.

### **Bestandsbewirtschaftung**

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

### **Bauträgergeschäft**

Der für 2019 geplante Verkauf eines Bauträgerprojekts in Berlin, dessen Modernisierung im Herbst 2019 abgeschlossen wurde, konnte in 2020 mit dem Verkauf von zwei Gewerbeeinheiten und 8 Wohnungen abgeschlossen werden. Für die kommenden Jahre geht die Gesellschaft von einem vollständigen Abverkauf aus. Das in 2019 in den Bau gegangene Bauträgerprojekt in Kehl wurde in 2020 als Paket verkauft und wird in 2021 ergebniswirksam übergeben werden. Insoweit sind die Verkäufe durch entsprechende Kaufverträge bereits gesichert.

### **Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Wesentlicher Indikator in diesem Bereich ist die Personalentwicklung der Gesellschaft. Die Personaldecke im Geschäftsjahr 2021 wird sich auf Niveau des Vorjahres bewegen. Um Personalengpässen vorzubeugen, betreibt die Gesellschaft ein aktives, vorausschauendes Personalmanagement und investiert in die Fort- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie in die Ausbildung junger Menschen.

## 4. Chancen- und Risikobericht

### Chancen und Risiken hinsichtlich der Prognose für das Geschäftsjahr 2021

Das Jahresergebnis 2021 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 2021) und verbessern das Jahresergebnis deutlich.

Das Jahresergebnis 2021 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.

### Chancen- und Risiken der einzelnen Geschäftsbereiche

Die relevanten Chancen- und Risikofelder der Gesellschaft betreffen die drei operativen Geschäftsbereiche Bauträgergeschäft, Wohnungsbewirtschaftung, Eigentumsverwaltung sowie die Kapitalbewirtschaftung, die Personalstruktur und die weiteren rechtlichen bzw. gesetzlichen Anforderungen. Im besonderen Fokus steht die Verwendung von Finanzinstrumenten (vgl. 5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten).

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

### Chancen und Risiken in Folge der Corona-Pandemie

Die Corona-Pandemie und Ihre Folgen sowohl für die Wirtschaft wie auch die Gesellschaft haben bisher keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft gezeigt. Bis dato gab es keine nennenswerten bautechnischen Verzögerungen bei der Durchführung des geplanten Neubau- und Modernisierungsprogramms. Coronabedingt wird es im Geschäftsjahr 2021 in der Bestandsbewirtschaftung erneut zu geringeren Erträgen kommen, die das Jahresergebnis 2021 aber nicht wesentlich beeinflussen dürften. Schwierig gestaltet sich die Situation insbesondere bei Gewerbeimmobilien. Im Geschäftsjahr 2020 wurde deshalb bereits eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen.

### 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 Vergaben der Baumaßnahmen an Generalunternehmer sorgen zusätzlich für Kostensicherheit und tragen zur Minimierung des Risikos aus dem Bauträgergeschäft bei. Gegenläufig dazu steigen aktuell im Allgemeinen die Baukosten.

### 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 auch weiter anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Baden-Württemberg zeitnah wieder vermieten zu können.

### Chancen und Risiken aus der Eigentumsverwaltung

Die Eigentumsverwaltung zusammen mit der Mietsonder- und Miethausverwaltung rundet das immobilienwirtschaftliche Leistungsspektrum der Gesellschaft ab und ermöglicht der GSW, eine zusätzliche Dienstleistung bei Erwerb einer Immobilie aus einer Hand anzubieten. Dies kann ein entscheidendes Kriterium für den Erwerb von Wohneigentum sein. Eine kritische Überwachung der Wirtschaftlichkeit des Geschäftsfeldes ist aus Rentabilitätsgründen jedoch unerlässlich. Aufgrund der kompetenten Mitarbeiter in der Abteilung WEG-Verwaltung 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 Sicherungsmanagementsystem und mit Unterstützung eines Finanzdienstleisters werden die Informationen aus den Grundbüchern und der Darlehensstruktur hinsichtlich der Schaffung von Beleihungsspielräumen und einer Verbesserung der Konditionen weiter analysiert und bewertet.

### 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 digitalen Fortbildungsmaßnahmen, Seminaren und Fachtagungen teilgenommen. Die GSW fördert auch verstärkt praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen im Rahmen der systematischen Weiterbildung ihrer Mitarbeiter. Im Berichtsjahr nahm eine Mitarbeiterin an der Zusatzausbildung zum Immobilienfachwirt teil.

Im Geschäftsjahr 2020 (Ausbildungsjahr 2020/21) wurden vier Auszubildende im Berufsbild Immobilienkauffrau/mann/divers im 1., 2. und 3. Lehrjahr ausgebildet. Ein Auszubildender schloss seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann mit guten Leistungen ab. Der Auszubildende wurde als Verwalter in die Abteilung WEG-Verwaltung übernommen. Coronabedingt absolvierte nur ein Schüler ein schulisches Pflichtpraktikum bei der GSW. Auch in Zukunft wird die GSW ihre Verantwortung im Ausbildungsbereich wahrnehmen und jungen Menschen eine qualifizierte Berufsausbildung oder Praktikum ermöglichen.

### Risiken aus rechtlichen bzw. gesetzlichen Anforderungen

Auch in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 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 (Energiestandards, Wohnungsgemenge, Nutzungs- und Mobilitätskonzepte) sowie das Vorziehen der Zielmarke für die Klimaneutralität von 2050 auf 2045.

Die Grundsteuer musste nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts neu geregelt werden, da jahrzehntelang unveränderte Einheitswerte für die Wertermittlung des Grundvermögens verwendet wurden. Das neue Berechnungsmodell berücksichtigt die Nutzungsintensität der Gebäude und eine Differenzierung nach Attraktivität der Lage. Dadurch wirkt die Steuer progressiv, das heißt die Durchschnittbelastung steigt mit dem Wert der Immobilie, der überdies positiv mit dem Einkommen der Eigentümer korreliert ist. Des Weiteren bleibt die dreistufige Struktur aus Wertermittlung, Steuermesszahl und kommunalem Hebesatz erhalten. Als Kompromisslösung haben Bund und Länder vereinbart, neben dem Bundesmodell eigene Ausgestaltungen der Länder zuzulassen. Baden-Württemberg will ein modifiziertes Bodenwertmodell einführen, das allein Bodenrichtwerte und Grundstücksfläche, nicht hingegen den Wert der Immobilie berücksichtigt. Das Berechnungsmodell ist nicht unumstritten, da es den Gleichheitsgrundsatz bei der steuerlichen Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken verletzen könnte. Stichtag für die neue Hauptfeststellung nach dem neuen Wertermittlungsverfahren ist der 01. Januar 2022. Ab dem Jahr 2025 greifen sie schließlich.

Insgesamt war die Risikopolitik der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 vom Prinzip der Vorsicht geprägt – dies gilt auch für das laufende Geschäftsjahr 2021. Risiken, die sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können, sind derzeit nicht erkennbar.

## 5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

Auf der Passivseite werden zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten Festzinsen vereinbart. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Kostenoptimierung sind zum Bilanzstichtag zins- und währungsbezogene Termingeschäfte in Form von Zins- und Währungsswaps für eine Bezugsgröße von insgesamt 1,1 Mio. CHF und 1,3 Mio. EUR 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 181.900 EUR festgesetzt.

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

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

Die Gesellschaft verfügt über Controlling- und Planungssysteme, die in steigendem Maße mit zur Identifizierung der Chancen und Risiken in den Kerngeschäftsfeldern beitragen. Hierzu gehören insbesondere ein Immobilien- und ein Kreditportfoliomanagementsystem sowie ein - mit dem ERP-System der Gesellschaft vernetztes - 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, welche in 2020 coronabedingt digital stattfanden.

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 2020 im Rahmen der Marktgegebenheiten, des Bedarfs und der vorhersehbaren Zinsänderungsrisiken weiterentwickelt. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind Zinsänderungsrisiken minimiert. Die Gesellschaft verfügt über ein aktives Zinsmanagement, welches über ein Kreditportfoliomanagementsystem abgebildet wird. Im Rahmen des Jahresabschlussprozesses werden Kennzahlen zum Zinsniveau, der Zinsbelastung, des Kapitaldienstes und des Fremdkapitals ausgewertet. Dabei wurden keine wesentlichen Risiken mit Gefährdungspotentiale für die Gesellschaft festgestellt. Das Geschehen an den Kapitalmärkten wird aufmerksam verfolgt, um rechtzeitig von günstigen Entwicklungen profitieren zu können. Ein unabhängiger Finanzdienstleister steht außerdem beratend zur Seite. Die Kreditbeschaffung war aufgrund der kontinuierlichen Unternehmensentwicklung und der vertrauensvollen Beziehung zu den Finanzpartnern ohne Probleme möglich.

Sigmaringen, den 11. Juni 2021

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

Roy Lilienthal  
Geschäftsführer

## 8.5 Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis

### Prüfungsergebnis aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages

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

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

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

### Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 09. Juli 2021

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

gez. Dux  
Wirtschaftsprüfer

## 8.6 Bericht des Aufsichtsrates

### Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

Das Jahr 2020 war geprägt von der Corona-Pandemie und deren wirtschaftlichen und sozialen Folgen für die Gesellschaft. Viele Branchen waren durch die staatlichen Maßnahmen des Infektionsschutzes stark beeinträchtigt. Die erhebliche Ausweitung von Unterstützungsleistungen hat zwar soziale Härten abgefangen und einen stärkeren Anstieg der Arbeitslosigkeit verhindert. Dennoch bleibt festzustellen, dass gerade Bezieher niedriger Einkommen finanzielle Einbußen hatten und damit vor allem Menschen betroffen sind, die ohnehin bereits die Wohnraumverknappung und steigende Mieten hinnehmen mussten. In diesem Umfeld bleibt die GSW als Wohnungs- und Immobilienunternehmen des Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V. ein weiter gefragter Vermieter. Mit unseren Mietpreisen bleiben wir unter dem allgemeinen Mietniveau, wozu auch die 1.463 geförderten Wohnungen im Bestand beitragen. Der soziale Auftrag der Gesellschaft, guten und bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, bleibt somit auch weiter die wichtigste Maxime der Unternehmensstrategie. Daraus folgt auch ein bewusster Verzicht auf eine höhere Rendite zu Gunsten von Menschen, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

#### Aufsichtsrat und Ausschüsse

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

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

#### Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung

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

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

In regelmäßigen Sitzungen mit dem Geschäftsführer wurden alle wirtschaftlichen, finanziellen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten bzw. die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses befassten sich im Berichtsjahr mit den ihnen obliegenden Angelegenheiten. Der Bauausschuss tagte in 2020 pandemiebedingt nicht.

Im Berichtsjahr fanden zwei gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung statt, in denen der Jahresabschluss des Vorjahres, der Wirtschaftsplan und das Modernisierungs- und Neubauprogramm des Berichtsjahres sowie Fragen bezüglich der Geschäftsbereiche Wohnungsbewirtschaftung, Verwaltungstätigkeit und Neubau behandelt wurden. Eine dritte Sitzung des Aufsichtsrates fand aufgrund des „Lockdown Light“ nicht statt. Alle notwendigen Beschlüsse wurden im Umlaufverfahren gefasst.

Dem Aufsichtsrat wurde über die laufenden Bauprojekte in Berlin, Freudenstadt, Kehl, Sigmaringen, Tübingen, VS-Schwenningen und Weil der Stadt sowie über die Projektierungsstände in der Planung befindlicher Bauvorhaben 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 Gestaltung der Verkaufspreise im Bauträgergeschäft und die Investitionsstrategie für Erträge aus Bauträgermaßnahmen sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.

Wichtige bzw. zustimmungsbedürftige Einzelgeschäfte wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt. Dies waren im Berichtsjahr der geplante Grunderwerb von zwei bebauten Grundstücken in Sigmaringen und Schelklingen und eines weiteren bebauten Grundstücks in Tübingen im Rahmen eines Grundstückstauschvertrages sowie von drei teils bebauten Grundstücken in Steinenbronn. Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass mit den getroffenen Entscheidungen die Basis für die Erreichung zukünftiger Ziele geschaffen ist.

Im laufenden Geschäftsjahr führte mit der wts Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart, ein externes Unternehmen auf Beschluss des Aufsichtsrates eine Überwachungsprüfung durch, um dem Prüfungsausschuss und Aufsichtsrat eine unabhängige Entscheidungsgrundlage zu liefern. Prüfungsschwerpunkte waren die Anlage kurzfristig freier Finanzmittel und die Organisation der WEG-Verwaltung. Die Prüfung ergab in beiden Prüfungsfeldern keinerlei Anlass für Beanstandungen.

Es gilt abschließend festzustellen, dass der Aufsichtsrat auch im Corona-Jahr 2020 weder aus konjunkturbedingten Veränderungen in der Wohnungsbau- und Immobilienbranche noch aus der angespannten gesamtwirtschaftlichen Situation in Folge der Corona-Pandemie heraus wesentliche Risiken ausmachen konnte, die den Unternehmenserfolg oder -bestand gefährden. Dasselbe galt für Risiken aus den Bauaktivitäten oder aus der Finanz- und Liquiditätssituation. Die Anforderungen, die an das Risikomanagementsystem für ein Unternehmen in der Größenordnung der GSW zu stellen sind, wurden umfassend und hinreichend erfüllt.

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, der vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag über den Jahresabschluss zum 31.12.2020 nach Art und Umfang einer genossenschaftlichen Pflichtprüfung erhielt, hat in seinem Prüfungsbericht bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Überwachungs- und Unterrichtungsverpflichtung im Berichtsjahr ordnungsgemäß nachgekommen ist.

#### **Feststellung des Jahresabschlusses**

Der Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss haben den Jahresabschluss mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 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 17.06.2021 über die Jahresabschlussprüfung und informierte den Prüfungsausschuss in seiner Sitzung am 23.07.2021 über die wesentlichen Ergebnisse. Der Prüfungsausschuss erörterte anschließend den Jahresabschluss mit Lagebericht sowie den Bericht über die Jahresabschlussprüfung. An der Sitzung des Aufsichtsrates am 20.09.2021 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 2020 keine Einwendungen erhoben und sich dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 der Gesellschaft aus.

Stuttgart, 20. September 2021

Der Aufsichtsrat

Roland Sing  
Vorsitzender

Herausgeber:

GSW Gesellschaft für Siedlungs- und  
Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH

Geschäftsführer: Roy Lilienthal

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

Fotos:  
[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).

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

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

**Immobilienunternehmen des VdK**

**GSW**  
**wohnen • bauen • leben**

Immobilienunternehmen des VdK

**GSW**

wohnen • bauen • leben