

# Geschäftsbericht 2023



**wohnen • bauen • leben**







Standorte der GSW



Bauorte der GSW



\*Standorte ungefähr

## Gesamtbauleistung 1949 - 2023

Im Bereich der Regierungspräsidien und Verwaltungsbezirke:

Tübingen	=	6.223	WE/PP/GE
Freiburg	=	1.472	WE/GE
Karlsruhe	=	619	WE/PP/GE
Stuttgart	=	195	WE/GE
Schwaben	=	181	WE
Halle	=	472	WE
Berlin	=	124	WE/GE

## Aktuelle Baumaßnahmen



**Wohnen mit Weitsicht**  
Wohnturm in der Söllingstraße  
Kehl



**Preisgünstig Wohnen**  
Mehrfamilienhaus in der Anton-Günther-Straße  
Sigmaringen



**Nachhaltig Wohnen**  
Mehrfamilienhaus an der Ludwigstraße  
Reutlingen



**Sicher Wohnen**  
Seniorenresidenz Kusterdingen in der Langen Gasse  
Kusterdingen

## Modernisierungsmaßnahmen



Mehrfamilienhaus Innstraße 4/6  
Rastatt



Mehrfamilienhäuser Keltenstraße 12-20  
Sigmaringen-Laiz



Mehrfamilienhaus Am Leopoldplatz 5  
Rastatt



Mehrfamilienhaus Sebastian-Kneipp-Weg 6  
Biberach



## Inhalt

<b>01</b>	<b>Die GSW Sigmaringen</b>	
1.1	Vorwort .....	9
1.2	Das Unternehmen .....	10
1.3	Kennzahlen .....	11
1.4	Organe der Gesellschaft .....	13
<b>02</b>	<b>Brennpunkt Wohnungswirtschaft</b> .....	<b>14</b>
<b>03</b>	<b>Mehr Wohnraum durch Neubauprojekte</b>	
3.1	Kehl: Söllingstraße .....	19
3.2	Sigmaringen: Anton-Günther-Straße .....	21
3.3	Reutlingen: Ludwigstraße .....	22
3.4	In der Projektentwicklung mit Baubeginn 2024	
	Kusterdingen: Lange Gasse .....	23
<b>04</b>	<b>Unser Bestand: fit für die Zukunft</b>	
4.1	Rastatt: Innstraße 4/6 .....	24
4.2	Sigmaringen: Keltenstraße 12-20 .....	25
4.3	Rastatt: Am Leopoldplatz 5 .....	26
4.4	Biberach: Sebastian-Kneipp-Weg 6 .....	27
<b>05</b>	<b>Forschung &amp; Entwicklung</b>	
5.1	GSW forscht weiter zu KI-gestützten Anwendungen .....	28
5.2	Wissens- und Know-Transfer zu AAL und Barrierefreiheit .....	28
5.3	Interne Entwicklungsprojekte .....	29
<b>06</b>	<b>Soziales Engagement</b>	
6.1	Unterstützung für unsere Feuerwehr .....	30
6.2	Hoffnung für Schulprojekt .....	30
6.3	Chancen für tausende Menschen am Rande .....	31
	<b>75 Jahre GSW</b> .....	<b>32</b>
<b>07</b>	<b>Jahresabschluss 2023</b>	
7.1	Bilanz zum 31. Dezember 2023 .....	42
7.2	Gewinn- und Verlustrechnung 01. Januar bis 31. Dezember 2023 .....	44
7.3	Anhang zum Jahresabschluss 2023 .....	45
7.4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 .....	57
7.5	Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis .....	76
7.6	Bericht des Aufsichtsrates .....	78

„Die gegenwärtigen Rahmenbedingungen stellen auch eine starke und flexible Gesellschaft wie die GSW vor eine große Herausforderung, guten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“

Roy Lilienthal, Geschäftsführer



## 1.1 Vorwort

Liebe Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,  
liebe Leserinnen und Leser,

vor 75 Jahren riefen die drei Kriegsofferverbände Baden-Württembergs in Sigmaringen mit der Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Südwestdeutschland-Hohenzollern GmbH eine Selbsthilfeeinrichtung ins Leben, um mit gutem und bezahlbarem Wohnraum die katastrophale Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg in Deutschland zu bekämpfen.

Aus den drei Verbänden wurde 1955 der VdK-Landesverband Baden-Württemberg e. V. und aus der Selbsthilfeeinrichtung die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Baden-Württemberg GmbH als hundertprozentige Tochter. Die Anfänge waren schwierig. Es galt, so schnell wie möglich mit einem Minimum an finanziellen Mitteln und Material ein Maximum an Wohnraum zu schaffen – Größe und Komfort waren nicht entscheidend. Zu diesem Zweck spendeten und sammelten VdK-Mitglieder Gelder, Städte und Gemeinden stellten Grundstücke und manchmal auch Baumaterial zur Verfügung. Dank dieses gemeinschaftlichen Kraftakts konnte die GSW bereits sechs Jahre nach ihrer Gründung 2.000 Wohnungen errichten und vermieten. Sie leistete damit einen vorbildlichen sozialgesellschaftlichen Beitrag zum Aufbau der jungen Bundesrepublik. „Wohnungsbau im Dienste am Menschen“ heißt das Handlungsprinzip, dem sich die GSW noch heute verpflichtet fühlt.

75 Jahre nach ihrer Gründung, im Jubiläumsjahr 2024, wird dieses Handlungsprinzip auf eine harte Probe gestellt. Heute besteht die Herausforderung nicht nur darin, die hohe Nachfrage nach guten und bezahlbaren Wohnungen zu bedienen, sei es durch Neubau oder Modernisierung. Sondern auch darin, die Anforderungen des Klimawandels und des demografischen Wandels zu erfüllen. Gleichzeitig sieht sich die GSW wie überhaupt die gesamte Wohnungswirtschaft mit einer toxischen Mischung aus hohen Baukosten und Zinsen und nicht zuletzt politischer Unfähigkeit und Fehlentscheidungen konfrontiert. Halbherzige, wenig zielführende oder sogar kontraproduktive Maßnahmen wie unzureichende Förderprogramme, restriktive gesetzliche Vorgaben und zu hohe Baustandards haben dazu geführt, dass sich die Wohnungs- und Bauwirtschaft mittlerweile im freien Fall befindet. Unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen ist es auch für eine starke und flexible Gesellschaft wie die GSW kaum noch möglich, guten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wie sehr die Wohnungswirtschaft unter Druck steht, ist ein Schwerpunkt dieses Geschäftsberichts.

Vor diesem Hintergrund möchte ich aus der ersten Gesellschafterversammlung der GSW vom 27.06.1945 den damaligen Geschäftsführer der GSW, Herrn Willi R. Schmidt-Schweda, zitieren:

„Meine Kameraden!

In Zeiten des Hungers erzählte man uns von Kalorien und von Vitaminen und immer wieder von Vitaminen und Kalorien, solange bis die notleidenden Menschen riefen: „Wir wollen keine Kalorien mehr und auch keine Vitamine – wir wollen endlich einmal etwas zu essen haben.“ Und heute im Zeichen der Wohnungsnot haben wir genug gehört von Bauprogrammen und Finanzierungsplänen. Nun wollen die Menschen keine Programme und keine Pläne mehr, sie wollen endlich Wohnungen!“

Auch heute haben die Bürgerinnen und Bürger genug von den Programmen und Plänen unserer Regierenden gehört – sie wollen endlich mehr bezahlbare Wohnungen!

Hierfür brauchen wir dringend und schnell ein umfassendes Konjunkturprogramm für den sozialen Wohnungsbau, Vorschläge dafür liegen auf dem Tisch. Denn es geht nicht nur um die Existenz von Unternehmen und wirtschaftliche Stabilität. Der Bau von bezahlbarem Wohnraum ist vor allem eine soziale Frage. Sie nicht mutig und konsequent anzugehen, bedeutet die Marginalisierung von Bevölkerungsschichten und einen weiteren Vertrauensverlust der Menschen in die Politik.

Die Lage ist dramatisch, aber nicht hoffnungslos und resignieren keine Option. Unsere Gesellschaft wird weiterhin im Rahmen ihrer Möglichkeiten und trotz schwieriger Umstände alles tun, um ihren Auftrag zu erfüllen. Ich bin froh und dankbar, mich dabei auf unsere engagierten und kompetenten Mitarbeiter\*innen verlassen zu können, denen ich an dieser Stelle meinen herzlichen Dank ausspreche. Im Schulterschluss 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 anregende und informative Lektüre.

Ihr  
Roy Lilienthal  
Geschäftsführer

## 1.2 Das Unternehmen

### Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH Wohnungsbau im Dienste am Menschen – seit 75 Jahren

**Die 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 Sozialverband 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. 2024 feiert die GSW ihr 75-jähriges Bestehen.**

Gegründet wurde die GSW am 25. Juni 1949 von den drei damaligen Kriegsoffiziersverbänden. 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 zweitausendste Wohnung an ihre Mieterinnen und 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 4.500 Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze zum Bestand.

Heute überzeugt die GSW am Markt als modernes und erfolgreiches Wohnungs- und Immobilienunternehmen, als Immobilienverwalter und Bauträger 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 des Unternehmens.

### Prägende traditionelle Werte

Durch die enge Verbindung zum Sozialverband VdK sind es nach wie vor traditionelle Werte wie Solidarität, Fairness und Menschlichkeit, welche die tägliche Arbeit der Gesellschaft prägen – getreu ihrem Leitbild „Wohnungsbau im Dienste 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 auch nach 75 Jahren die Grundlage für den dauerhaften Erfolg der GSW.

## 1.3 Kennzahlen





### **Aufsichtsrat**

Hans-Josef Hotz  
VdK-Landesverbandsvorsitzender, Mühlhausen im Kraichgau  
Vorsitzender

Thomas Schärer  
VdK-Landesverbandsgeschäftsführer, Sigmaringen  
Stellvertreter des Vorsitzenden

Sandra Hertha  
Stv. VdK-Landesverbandsgeschäftsführerin, Gomaringen  
Schriftführerin

Manfred Brüssel  
VdK-Kreisverbandsvorsitzender, Tübingen  
Mitglied des Prüfungsausschusses

Bernhard Gschwender  
Nußloch  
Vorsitzender des Prüfungsausschusses  
Mitglied des Bauausschusses

Jürgen Neumeister  
VdK-Bezirksverbandsvorsitzender, Reutlingen  
Vorsitzender des Bauausschusses

Klaus-Martin Weih  
Stv. VdK-Landesverbandsgeschäftsführer, Waldkirch  
Mitglied des Bau- und Prüfungsausschusses

**Geschäftsführer**

Roy Lilienthal  
Herdwangen-Schönach

**Gesellschafter**

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

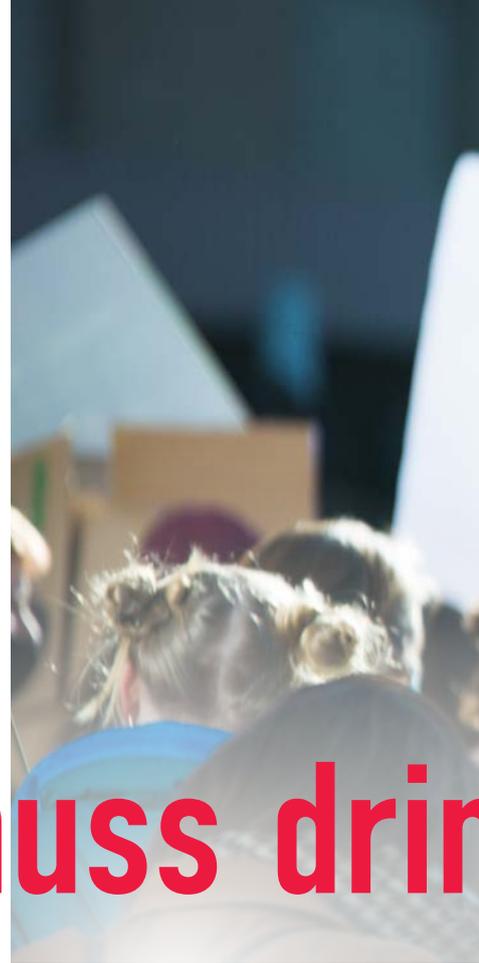
**Sitz und Anschrift**

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

**1.4 Organe der Gesellschaft****Die GSW ist Mitglied**

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



# Es muss drin

Die Wohnungswirtschaft steckt in der Krise, heißt es häufig, und so mancher will dieses ewige Krisengeschrei gar nicht mehr hören. Klimakrise, Ukraine Krise, Bildungskrise – da kann man ja gleich den Kopf in den Sand stecken und von einem schöneren Morgen träumen. Im Fall der Wohnungswirtschaft liegt der Fall allerdings ein wenig anders, denn obwohl auch hier natürlich komplexe Krisenauswirkungen zusammenlaufen, ist das Grundproblem doch ganz einfach:

1. Es ist eine große Errungenschaft des deutschen Sozialstaats, auch Menschen mit geringem Einkommen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
2. Damit das gelingt, hat er in den 60er und 70er Jahren viel Geld in die Hand genommen und Tausende von Sozialwohnungen geschaffen.
3. Da jedoch einerseits seit 1990 die Förderung abgebaut wurde und gleichzeitig jedes Jahr rund 100.000 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen, gibt es immer weniger Sozialwohnungen (1987: 3,9 Millionen, 2022: 1,09 Millionen). Die Zahl der bezahlbaren Wohnungen hat also rapide abgenommen, die Zahl der Menschen mit prekären Einkommensverhältnissen leider nicht.
4. Die Nachfrage übersteigt also das Angebot, was insgesamt zu steigenden Mieten führt. Das Grundrecht Wohnen wird insbesondere in Ballungszentren zum Luxus, was über kurz oder lang den gesellschaftlichen Frieden gefährdet.

Zur Lösung dieses Dilemmas ist auch der Politik eine stichhaltige Strategie eingefallen: Sie fordert das in Deutschland mehr Wohnungen gebaut werden, und zwar rund 400.000 im Jahr. Aktuell prognostiziert der GdW für 2024 nur 256.000 fertiggestellte Wohnungen, für 2025 nur noch 229.000, Tendenz fallend.

**Lange Rede, kurzer Sinn: Es fehlen bezahlbare Wohnungen und diese werden auf absehbare Zeit auch nicht gebaut. Denn man kann nur eine Wohnung bauen und günstig vermieten, wenn entweder auch die Baukosten günstig sind oder wenn die öffentliche Hand die ganze Sache fördert. Keine der beiden Voraussetzung ist erfüllt – und das ist das ganze Problem.**



## Stellschraube 1: Baukosten senken

Die Baukosten sind in Deutschland so hoch wie nie und die Gründe dafür reichen von der Energieknappheit in Folge des Ukraine Kriegs über knapper werdende Rohstoffe bis zu mangelndem Bauland. Für viele dieser Kosten kann die Politik nichts, für viele andere jedoch sehr wohl. Kostentreiber sind beispielsweise die Regulierungswut und die langen Genehmigungsverfahren.

## Genehmigungsverfahren kosten Geld

Als ob in Deutschland noch nie ein Haus gebaut wurde, muss jeder Neubau aufwendige Prüf- und Genehmigungsverfahren über sich ergehen lassen. Ein bereits genehmigtes Objekt baugleich an anderer Stelle ohne eigenes Genehmigungsverfahren zu errichten, ist nicht vorgesehen. Der Aufwand dafür ist vor allem deswegen so hoch, weil in Deutschland rund 20.000 Bauvorschriften zur Anwendung kommen können. Vom Neigungswinkel der Dachschräge über den passenden Sonnenschutz bis zum Lärmschutz und der Anzahl der Parkplätze – alles ist geregelt, muss beachtet und auch geprüft werden.

Natürlich ist es grundsätzlich zu begrüßen, wenn der Staat seine Bürgerinnen und Bürger vor einem denkbaren Qualitätsverlust beim Wohnen schützen möchte und daher profitgetriebenen Bauherren auf die Finger schaut. Der Preis dafür ist allerdings, dass architektonische Kreativität, situationsbedingte Flexibilität oder überhaupt jede pragmatische Lösung zum Erliegen kommt.



Der besondere Clou: Selbst unglaublich lange, detaillierte und aufwendige Genehmigungsverfahren stellen keineswegs sicher, dass der Bau dann auch wie geplant fertiggestellt werden kann. Es reicht eine einzige Klage eines Nachbarn oder Naturschützers und das Bauvorhaben liegt monate-, wenn nicht sogar jahrelang still – und kostet viel Geld.

#### **Klimaschutz muss bezahlbar sein**

Zu dieser grundsätzlich schon schwierigen Ausgangslage kommt jetzt noch eine Herausforderung, die es in der Größenordnung kaum gegeben hat. Bis 2045 soll auch der Wohnungsbestand in Deutschland klimaneutral sein, d. h. er muss ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen mit Energie versorgt werden. Was im Neubau noch einigermaßen gelingen kann, ist bei vielen Bestandswohnungen kaum zu bewerkstelligen. Millionen Wohnungen müssten in den nächsten 20 Jahren mit modernen Heiztechniken ausgestattet und vor allem energieeffizient gedämmt werden. Dafür fehlt es jedoch nicht nur an Geld, sondern auch schlicht an qualifizierten Fachkräften, die dies bewerkstelligen.

**Jetzt kann man berechtigterweise einwenden, dass Klimaschutz ja kein „Nice-to-have“, sondern eine wissenschaftlich bewiesene Notwendigkeit ist. Doch es wäre Aufgabe der Politik genau für diesen Wandel funktionierende Wege aufzuzeigen.** Wenn immer nur neue Auflagen und Gesetze verhängt werden, geschieht genau das, was gerade geschieht: Es wird nicht mehr gebaut. Und es wird übrigens auch nicht mehr modernisiert. Eine Umfrage unter GdW-Mitgliedsunternehmen ergab, dass im laufenden Jahr von 110.000 geplanten Wohnungssanierungen nur 75.000 vollständig umgesetzt wurden – die Kosten waren zu hoch und die langfristige Planungssicherheit zu ungewiss. Denn was nutzt es, Klimaschutzauflagen zu 100 Prozent zu erfüllen, wenn sie zwei Jahre später wieder verschärft werden.

#### **Stellschraube 2: Förderungen ausweiten**

Der heutige Förderdschungel auf Kreis-, Landes-, Bundes- und EU-Ebene gleicht einer Schatzkarte, auf der man mit viel Geduld und Aufwand den einen oder anderen „Topf“ finden kann. Viele Fördermöglichkeiten sind zudem mit komplizierten Auflagen verbunden, was die Beantragung und Prüfung zum langwierigen Geduldsspiel werden lässt. Langfristige Planbarkeit sucht man ohnehin vergebens.

In den vergangenen Jahren flossen von Bund und Ländern rund 4 Milliarden Euro in den sozialen Wohnungsbau. Klingt nach viel, doch zum Vergleich: Die Unterstützungskosten bedürftiger Menschen beim Wohnen lagen 2023 erstmal bei über EUR 20 Mrd. (Mietübernahme und Wohngeld). Brisant dabei ist, dass in vielen Regionen die Durchschnittsmiete am deutlichsten überschritten wird, wenn das Job-Center die Miete zahlt. Das heißt, statt günstige Wohnungen zu bauen, bezahlt man den Bedürftigen lieber die teurere Miete. Eine erschreckende Fehlentwicklung: Die Mieten steigen weiter und der Staat schüttet immer mehr Geld aus, ohne wirkliche Mehrwerte zu schaffen.

#### **Planungssichere Förderung**

Was wir hingegen brauchen, ist ein echtes Konjunkturprogramm für den sozialen Wohnungsbau. Klare Kostenübernahmen, reduzierter Mehrwertsteuersatz und steuerliche Vergünstigungen. Das Pestel-Institut Hannover hat errechnet, dass dafür EUR 13 Mrd. nötig wären, deutlich mehr als die EUR 3,5 Mrd., die für kommendes Jahr eingeplant sind. Das würde nicht nur die Wohnungsnot reduzieren, sondern vor allem viele Handwerks- und Bauunternehmen vor der Insolvenz bewahren und obendrein auch dem Klimaschutz dienen, da viele sinnvolle Sanierungsschritte planungssicher umgesetzt werden könnten.

### Kamin- & Schornsteinhöhen

Höhe und Standort von Kaminen und Schornsteinen sind streng geregelt, und schränken häufig unnötig die architektonische Freiheit ein.

### Fassadengestaltung

Im Sinne moderner Energieeffizienzstandards muss jede Fassade aufwendig gedämmt werden, was insbesondere bei historischen Gebäuden den Charakter beeinträchtigt.

### Dachbegrünung als Pflicht

Auch wenn in Einzelfällen eine Dachbegrünung technisch oder wirtschaftlich unpraktisch ist, ist sie vielerorts verpflichtend.

# Normierungen blockieren!

## Wenn man das Haus vor lauter Vorschriften nicht mehr sieht.

Verordnungen, Bauvorschriften und DIN-Normen sollen die Wohnqualität erhöhen, führen jedoch in vielen Fällen nur zu höheren Baukosten. Viele Hersteller drücken durch neue Normierungen ihre teureren Produkte in den Markt – nicht immer zum Vorteil des Verbrauchers.

### Dachhöhen & -neigungswinkel

Gebäudehöhen unterliegen häufig strengen Begrenzungen. Ärgerlich ist es auch, wenn die nutzbare Wohnfläche reduziert werden muss, da die Dachneigung vorgeschrieben ist.

### Farben & Materialien

Viele Hersteller drängen auf immer neue DIN-Normierungen, um teurere Produkte zum verpflichtenden Standard zu erklären.

### Haustierhaltung

Selbst die Haltung von Haustieren wird in manchen Bauvorschriften für bestimmte Gebäude untersagt. Das treibt zwar nicht die Kosten hoch, kann aber als restriktiv betrachtet werden.

### Anforderungen an Bodenbeläge

Viele DIN-Normen für Bodenbeläge und Materialien sind verpflichtend, was einfache Lösungen oft ausschließt und zudem die Kosten weiter nach oben treibt.

### Mindestgrößen für Zimmer

Verbindlich festgeschriebene Zimmergrößen erschweren oft unnötig eine intelligente Raumaufteilung.

### Verpflichtende Garagenstellplätze

Oft müssen zu jeder Wohneinheit eigene Stellplätze oder Garagen verpflichtend errichtet werden – auch wenn der Platz dies nicht hergibt oder die Mieter gar kein Auto besitzen. Dies verursacht unnötig höhere Planungs- und Baukosten.

### Gebäudeabstände

Die effektive Nutzung von ohnehin knappem Baugrund wird durch strenge Abstandsregelungen häufig erschwert, wenn nicht unmöglich gemacht.

## Sonnenschutz & Markisen

Beschattungssysteme unterliegen genauesten Vorschriften. Einschränkungen können gerade in Regionen mit viel Sonnenschein als unsinnig angesehen werden.

## Warum passiert nichts?

Radikale Entbürokratisierung, mehr Pragmatismus und Praxisnähe, ein klares Konjunkturprogramm für den sozialen Wohnungsbau und weniger kostentreibende Baustandards – die Sache könnte so einfach sein. Warum der Karren dennoch so feststeckt und nach wie vor nicht freikommt, dazu gibt es einige Vermutungen:

- Warnungen wurden viele Jahre nicht gehört: Die aktuellen Probleme am Wohnungsmarkt können als Lehrstück dafür gelesen werden, was passiert, wenn man bei einem Grundrecht allein auf die Kräfte des Marktes vertraut. Die Reichen werden reicher, die Armen gehen unter.
- Wohnungspolitik ist zu einem reinen Aufstellen neuer Vorgaben verkommen. Statt gemeinwohlorientierten Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften zu vertrauen, wurde zu stark auf staatliche Reglementierung gesetzt.
- Politiker müssen sich den Vorwurf gefallen lassen, dass ihr Handeln mehr auf kurzfristige gute Publicity als auf langfristig sinnvolle Konzepte abzielt. Bisherige „Bemühungen“ wie der „Baugipfel“ in Berlin verloren sich allzu oft im Klein-Klein.

## Der wichtigste Grund: Die Folgen werden nicht gesehen!

Ob Automobilbranche, Bauernverbände, Hotelgewerbe oder Schiffsbau – alle reichen gern lange Forderungslisten an die Politik weiter. Da ist es verständlich, dass auch die aktuellen Nöte der Wohnungsbranche von manchem Politiker als „Stöhnen auf hohem Niveau“ abgetan werden. Doch es geht in diesem Fall wirklich nicht darum, ob irgendein Unternehmen noch ein paar Prozentpunkte mehr Rendite erwirtschaftet oder ob ein paar Hundert Arbeitsplätze erhalten bleiben. Es geht um eine langfristige Entwicklung, die schlimmstenfalls im Desaster endet. Denn wenn Menschen keine Wohnungen mehr finden oder fast ihr gesamtes Einkommen für die Miete aufbringen müssen, schwächt dies Wirtschaftsstandorte, entvölkert Innenstädte, hilft dem Populismus und begünstigt gesellschaftliche Radikalisierungen.

Wohin das letztlich führen kann, zeigt ein Blick in die USA, wo Trailer-Parks, Slums und Verelendung längst zum Stadtbild gehören. Dies zu verhindern, sollte oberste Aufgabe der Politik und der gesamten Gesellschaft sein.

## Garten & Außenanlagen

Strenge Vorschriften verhindern auch im Außenbereich leider oft kreative Lösungen.

## Barrierefreie Zugänge

Wenn selbst kleinste Bauprojekte verpflichtend mit Rampen, Aufzügen usw. ausgestattet werden müssen, treibt dies die Kosten nach oben.

## Übermäßiger Lärmschutz

Lärmschutz ist wichtig, doch extrem hohe Standards verpflichten zu übermäßiger Isolierung und viel technischem Aufwand, was insgesamt oft unnötige Kosten verursacht.

## Fenstergrößen & -formen

Größe, Form, Ausrichtung und natürlich Glasstärke sind in einigen Bauvorschriften genau festgelegt und müssen aufwendig geplant, dokumentiert und geprüft werden.

EUR 13,9 Mio. in 2023

## GSW investiert weiterhin in den Neubau

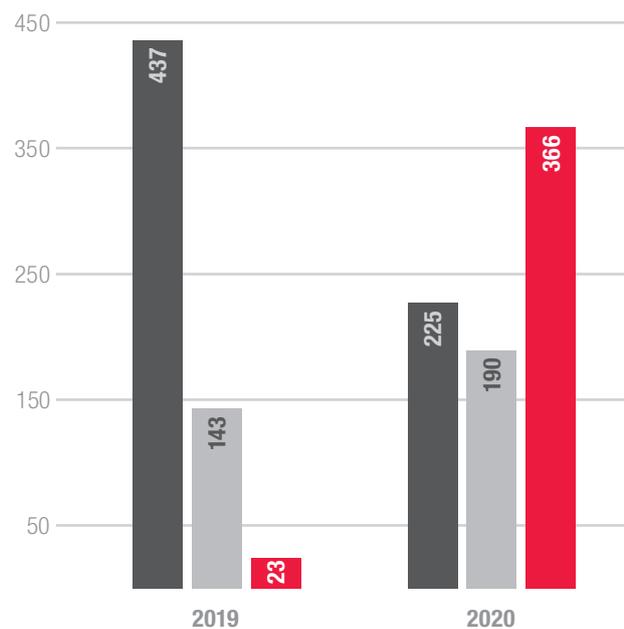
Die GSW hat ihre Neubautätigkeit im Geschäftsjahr 2023 aufgrund mangelnder Nachfrage erheblich zurückgefahren. Trotzdem befanden sich noch 200 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Erstellung, davon 161 im Anlagevermögen. Der Bestand erhöhte sich 2023 aufgrund von Baumaßnahmen um 36 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr EUR 13,9 Mio. in den Neubau investiert.

Die Nachfrage nach Wohneigentum, entweder zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage, war im vierten Quartal 2022 massiv eingebrochen. Zuvor zeigte sich die Nachfrage, auch während der Corona-Pandemie, stabil. Für den Nachfrageeinbruch gibt es unter anderem folgende Gründe: Gestiegene Haushaltskosten aufgrund der historisch hohen Inflation 2022 als Folge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine, hohe Baukosten bei gleichzeitig hohen Bauzinsen und eine unzuverlässige Förderkulisse verunsicherten bauwillige Verbraucher.

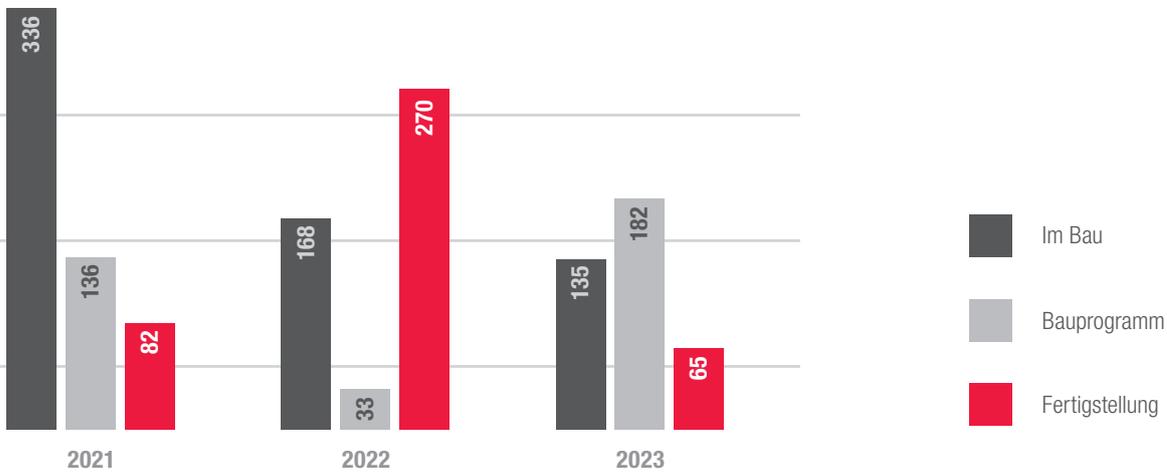
Im Bauträgergeschäft konnten wir dank Fertigstellung und Übergabe von 28 Wohnungen, die bereits 2022 verkauft worden waren, die im Wirtschaftsplan prognostizierten Erlöse erreichen.

2023 ist außerdem noch ein Projekt für das Anlagevermögen in den Bau gegangen, bei dem es gelungen ist, die Wirtschaftlichkeit sicherzustellen. Mit diesen Investitionen entwickelt die GSW ihren Wohnungs- und Gebäudebestand vor dem Hintergrund der Klimaziele und der dadurch erforderlichen Dekarbonisierung kontinuierlich weiter.

Im Folgenden stellen wir Ihnen unsere aktuellen und geplanten Neubauprojekte vor.



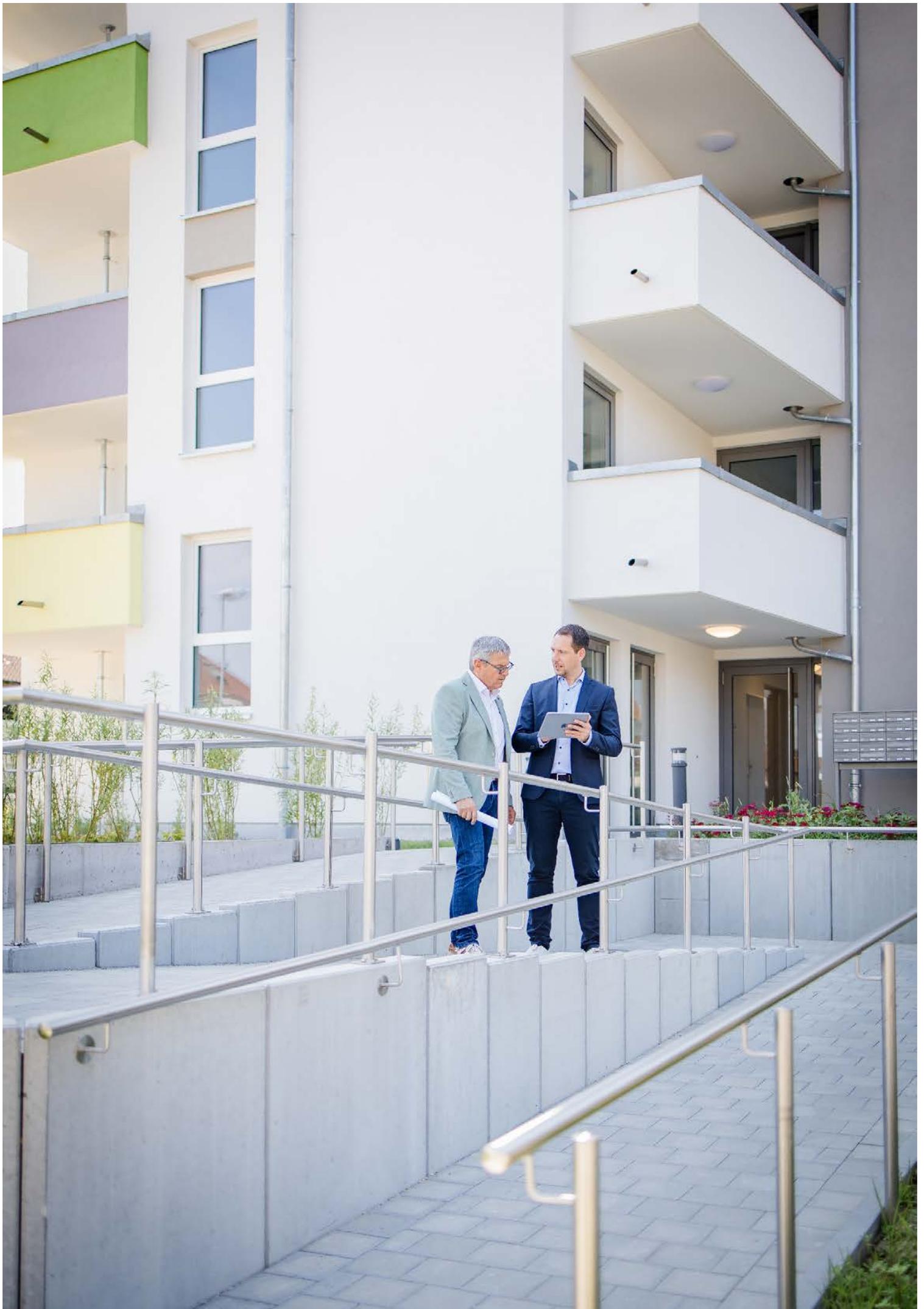
## Neubautätigkeit 2019 - 2023 Wohn- und Gewerbeeinheiten



### 3.1 Kehl: Söllingstraße

Unser bestandseretzender Neubau in der Söllingstraße wird in Zukunft dazu beitragen, den Wohnungsmarkt in Kehl zu entlasten. In dem Mehrfamilienhaus sind 35 barrierefrei zugängliche Mietwohnungen mit ein bis vier Zimmern untergebracht, das sind 19 Wohnungen mehr als im alten Gebäude. Die Tiefgarage verfügt über 31 Stellplätze. Hinzu kommen noch fünf offene Stellplätze. Das Gebäude wurde von uns im KfW-Effizienzhausstandard 55 EE mit vier Luft-Wasser-Wärmepumpen sowie einer Photovoltaikanlage errichtet. Dadurch konnten wir den CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Vergleich zum Vorgängergebäude deutlich reduzieren. Der Bau des siebengeschossigen Mehrfamilienhauses startete im dritten Quartal 2022, die Fertigstellung erfolgte im April 2024.







### 3.2 Sigmaringen: Anton-Günther-Straße

Im Juni 2023 haben wir mit dem Bau des Mehrfamilienhauses mit 21 öffentlich geförderten Wohnungen begonnen. Alle Wohnungen sind durch einen Aufzug vom Keller bis ins zweite Obergeschoss barrierefrei zugänglich. Die 2- bis 4-Zimmerwohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme. Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Sigmaringen EQSig angeschlossen. Durch die Kombination aus Solarthermie und einer Hack-schnitzelanlage zur Wärmeerzeugung können wir den CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes niedrig halten. Zur umweltfreundlichen Stromerzeugung haben wir eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Zum Neubau gehören auch 29 oberirdische Pkw-Stellplätze. Ebenfalls in Kooperation mit den Stadtwerken Sigmaringen soll zudem eine öffentlich zugängliche Doppelladesäule für Elektrofahrzeuge aufgestellt werden. Unser Gebäude und die Ausstattung der Wohnungen zeigen, dass günstiger Wohnraum durchaus mit Qualität und Komfort einhergehen kann.

### 3.3 Reutlingen: Ludwigstraße

Ein Wohnprojekt größerer Dimension bauen wir seit Juni 2022 auf einem Grundstück neben dem neuen Landratsamt von Reutlingen: In dem Gebäude befinden sich 68 Wohnungen, von denen 14 öffentlich gefördert sind. Das Wohnungsangebot reicht von der 1-Zimmerwohnung mit circa 40 Quadratmetern bis zur 100 Quadratmeter großen 5-Zimmerwohnung. Alle Wohnungen sind mit dem Fahrstuhl barrierefrei erreichbar, acht davon erfüllen sogar die Vorgaben der Landesbauordnung für Barrierefreiheit. Den Bewohnern und Bewohnerinnen steht außerdem eine Tiefgarage mit 62 Stellplätzen zur Verfügung.

Um die aufgrund der städtischen Lage bestehenden Schallimmissionen zu begrenzen, erhalten sämtliche Wohnungen vollständig verglaste Loggien, die sich öffnen und verschatten lassen. Dadurch gewinnen die Loggien an Aufenthaltsqualität und werden an warmen Tagen zum zusätzlichen „Wohnzimmer“.

Einen hohen Stellenwert bei diesem Projekt nimmt auch das Thema Nachhaltigkeit ein. Der Gesamtenergieverbrauch des Gebäudes wird durch eine hochwärmedämmende Gebäudehülle sowie eine dezentrale Warmwasserversorgung bestmöglich reduziert. Die Heizwärmeversorgung erfolgt komplett autark durch zwei geothermische Sole-Wasser-Wärmepumpen. Der Energiebedarf der beiden Wärmepumpen sowie der beiden Aufzugsanlagen kann in weiten Teilen durch die vollflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hauses gedeckt werden. Im Sommer 2025 soll der Neubau bezugsfertig sein.

„Trotz krisenbedingter mangelnder Nachfrage konnten wir unseren Wohnungsbestand durch Neubau vergrößern.“

Falk Böhm, Abteilungsleiter Baumanagement/  
Projektentwicklung/Vertrieb



### 3.4 Kusterdingen: Lange Gasse

Mit der Seniorenresidenz in Kusterdingen realisieren wir ein weiteres Projekt, das den Menschen in seiner dritten Lebensphase in den Mittelpunkt rückt. Neben dem Seniorenzentrum bauen wir in der Langen Gasse ein Gebäude mit 24 seniorengerechten 2- und 3-Zimmerwohnungen mit einer Größe zwischen 54 und 76 Quadratmetern. Alle Wohnungen werden über eine hochwertige barrierearme Ausstattung verfügen und mit dem Aufzug erreichbar sein. Zu jeder Wohnung gehört entweder ein Balkon oder eine Terrasse mit Gartenanteil. Eine Tiefgarage bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern 18 Stellplätze, außerdem gibt es vier Carport-Stellplätze. Spatenstich für die Seniorenresidenz war am 01. Juli 2024.



## Erhebliche Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung Auf dem Weg zur Klimaneutralität

**Die Dekarbonisierung der Gebäudebestände zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 stellt auch für die GSW eine riesige Herausforderung dar: Im Gebäudesektor soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um mehr als zwei Drittel sinken. Die Gesellschaft hat sich vor diesem Hintergrund an der Entwicklung einer Software beteiligt, welche die Erfassung des energetischen Zustandes von Gebäuden und die Entwicklung unterschiedlichster Szenarien für die energetische Modernisierung ermöglicht. Ende 2023 wurden dem Aufsichtsrat der GSW erste Ergebnisse für die weitere strategische Maßnahmenplanung zur umfassenden energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes sowie für eine Klima-Roadmap präsentiert.**

Die Klimaziele können nur erreicht werden, wenn der Einsatz regenerativer Energien in den Wohngebäuden deutlich ausgebaut wird. Das Thema Photovoltaik ist dabei ein fester Bestandteil des Maßnahmenmixes. Aufgrund der Heterogenität der Gebäude bezüglich Dachfläche, Ausstattung, Beschaffen-

heit und Lage ist die Effizienz einer Photovoltaikanlage nicht bei jedem Wohngebäude garantiert. Auch die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen darf nicht vernachlässigt werden. Eine eingehende Auseinandersetzung mit der Thematik und die Erarbeitung von Zielen und Strategien ist demnach unabdingbar, um den Handlungsbedarf auf Gebäudeebene bestimmen zu können. Aktuell befindet sich die GSW noch in der Phase der Erprobung der technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umsetzbarkeit. Trotzdem waren Anfang 2023 bereits sechs Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Mieterstrom auf Gebäuden der GSW im Einsatz. 15 weitere Anlagen befinden sich derzeit in der Planung oder bereits in der Erstellung.

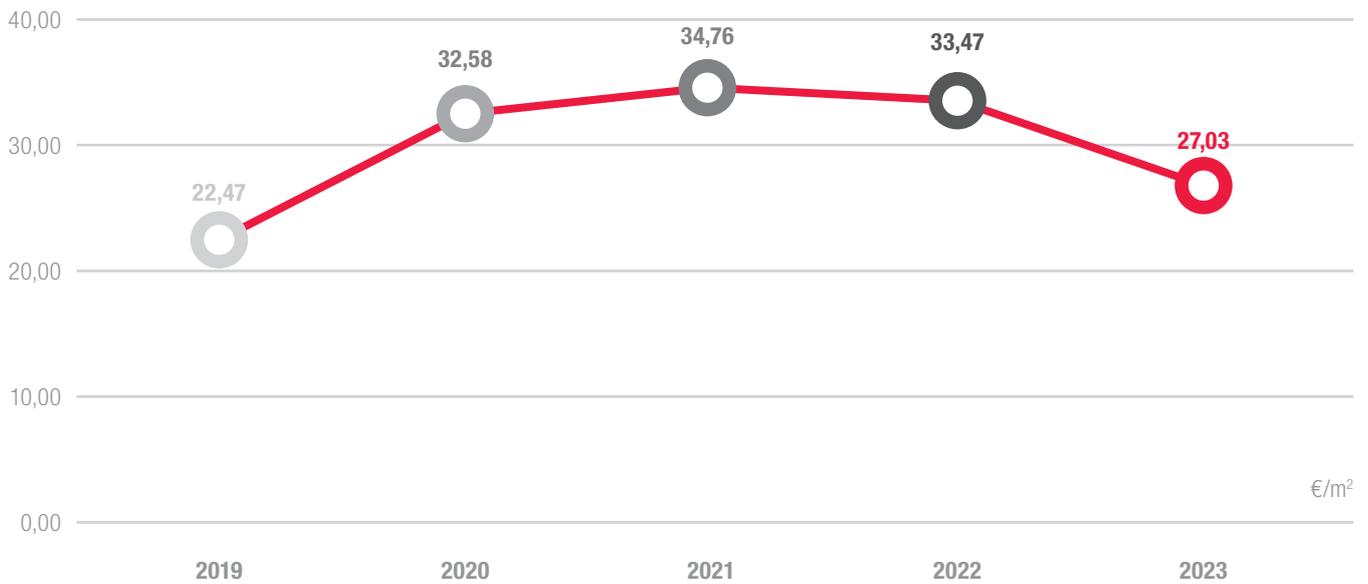
Die Modernisierung des Bestandes ist neben der Schaffung von bezahlbarem, nachhaltigem Wohnraum eine der zentralen Aufgaben der Gesellschaft, was sich auch in den Zahlen widerspiegelt. So investierte die GSW auch 2023 erhebliche EUR 8,7 Mio. in die Sanierung und laufende Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes.

Folgende Gebäude haben wir im vergangenen Jahr modernisiert:

### 4.1 Rastatt: Innstraße 4/6

In Rastatt haben wir unser Gebäude Innstraße 4/6 mit 16 Wohnungen nach den Anforderungen des KfW-Standards 115 modernisiert: Das Gebäude erhielt einen Vollwärmeschutz, Fenster und Balkone wurden erneuert. Zusätzlich planen wir, eine Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Stromversorgung zu installieren.



Gebäudeerhaltungskoeffizient pro m<sup>2</sup> 2019 - 2023

#### 4.2 Sigmaringen-Laiz: Keltenstraße 12-20

Ebenfalls nach KfW-Standard 115 modernisiert wurde unser Bestand in der Keltenstraße in Sigmaringen-Laiz. Um den Energieverbrauch der Gebäude zu minimieren, werden die 44 Wohnungen nun über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit gasbetriebem Spitzenlastkessel umweltfreundlich mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Dach und Fassade wurden vollständig

wärme gedämmt, wärmeisolierende Fenster ein- und Balkone angebaut. Zusätzlichen Komfort bieten die neuen Aufzüge an jedem Gebäude, über welche die Wohnungen barrierefrei erreichbar sind. Bis auf Restarbeiten sind alle Baumaßnahmen abgeschlossen. Außerdem soll noch in diesem Jahr eine Photovoltaikanlage an diesem Standort installiert werden.



### 4.3 Rastatt: Am Leopoldplatz 5

Am Leopoldplatz wurde ein Gebäude mit 13 Wohnungen energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Wie es der KfW-Standard 115 fordert, haben wir auch hier die Gebäudehülle vollständig wärmegeklämt, wärmeisolierende Fenster eingebaut und die Balkone erneuert. Für Strom aus erneuerbarer Energie sorgt künftig eine Photovoltaikanlage.

„Bei der Dekarbonisierung  
unseres Bestandes sind wir  
dank konsequenter ener-  
getischer Modernisierung  
auf einem guten Weg.“

Michael Heberle, Bautechniker (Modernisierung)  
Abt. Baumanagement/Projektentwicklung/Vertrieb

#### 4.4 Biberach: Sebastian-Kneipp-Weg 6

Für eine höhere Energieeffizienz und einen geringeren CO<sub>2</sub>-Ausstoß wurde in Biberach die Heizungsanlage gegen eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgetauscht, die nur bei Spitzenlasten beim Wärmeverbrauch mit Gas betrieben wird. Für eine bessere CO<sub>2</sub>-Bilanz sorgen auch die neue Photovoltaikanlage

sowie bald auch die Balkonkraftwerke für jede der 18 Wohnungen. Die Baumaßnahmen wurden einzeln gefördert und sind bis auf wenige Restarbeiten komplett abgeschlossen.



## 5.1 GSW forscht weiter zu KI-gestützten Anwendungen

**Die GSW engagiert sich aktuell als Forschungs- und Anwendungspartner in zwei Projekten, die sich mit KI-gestützten Smart-Living-Anwendungen und KI-gestützten Heizlösungen beschäftigen. Beide Projekte nutzen Erkenntnisse aus der 2023 finalisierten digitalen Plattform ForeSight für Smart-Living-Anwendungen, für welche die GSW bereits ein wichtiger Partner war.**

Auch in den beiden aktuellen Projekten bringt die GSW ihre wohnungswirtschaftliche Expertise ein. Sie ermöglicht den Zugang zu Gebäuden und stellt den Kontakt zu Mieter\*innen her, die sich als Projektbeteiligte zur Verfügung stellen. Gleichzeitig vermittelt sie den Projektpartnern aus Forschung und Industrie, welche Anforderungen aus Sicht der Nutzenden und damit der Mieter\*innen berücksichtigt werden müssen. So achtet die GSW beispielsweise auf rechtliche und ethische Aspekte von KI-gestützten Anwendungen im Wohnungsbereich. Beide Projekte werden vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) im Rahmen von Technologieprogrammen gefördert.

Durch den Vergleich der Daten aus drei Heizperioden soll aufgezeigt werden, dass die Projektidee eine tragfähige Basis darstellt, um durch künstliche Intelligenz eine nachhaltige und effiziente Heizungssteuerung in Bestandsgebäuden zu realisieren.

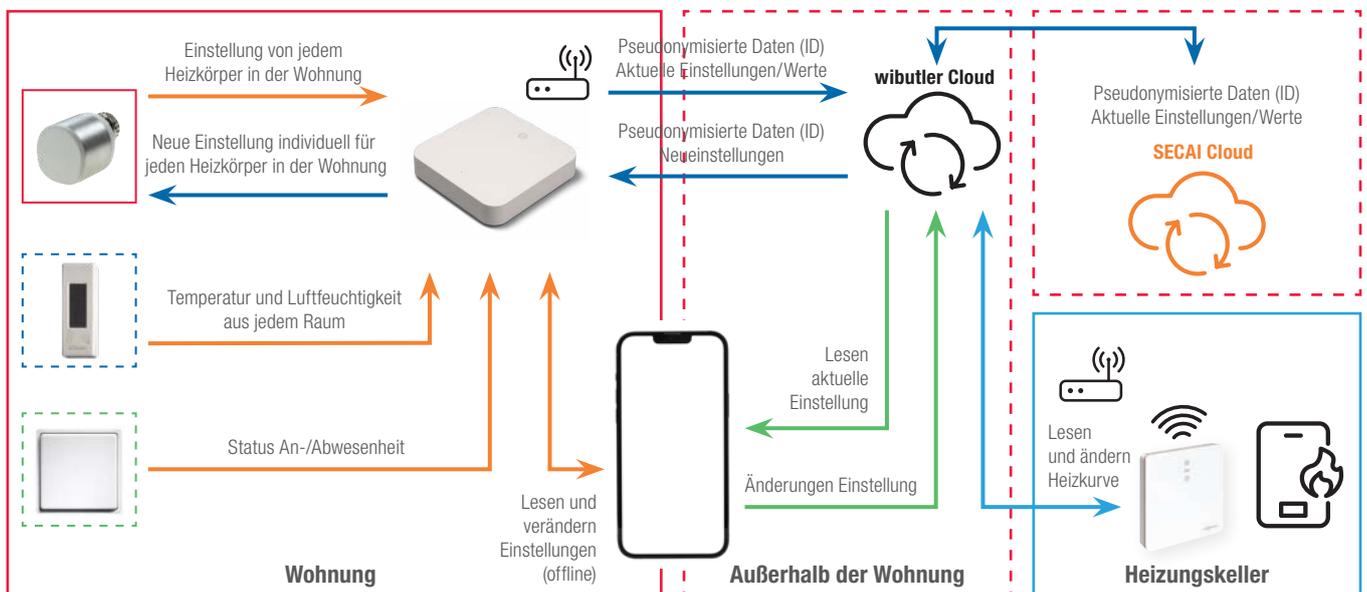
## SECAI

Nachdem die GSW zusammen mit ihren Partnern 2022 mit ihrem Vorschlag die Wettbewerbsphase gewonnen hatte, startete Anfang 2023 das Projekt „SECAI - Sustainable heating through Edge-Cloud-based AI Systems“ oder „Edge-Cloud-basierte KI-Systeme für nachhaltiges Heizen“.

Das Ziel von SECAI ist, das Heizen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Hilfe von künstlicher Intelligenz und Edge Computing (Daten werden vor Ort und nicht zwingend in der Cloud verarbeitet) effizienter zu gestalten.

Das Projekt konzentriert sich auf drei Themenfelder:

1. transparentes und effektives Heizen ohne Komfortverlust in den Wohnungen der Mietparteien
2. Erkenntnisse aus dem Heizverhalten aller Mietparteien innerhalb eines Gebäudes in Kombination mit Wetterprognosen nutzen, um die optimale Wärmeenergie bereitstellen zu können
3. Motivation der Mietparteien



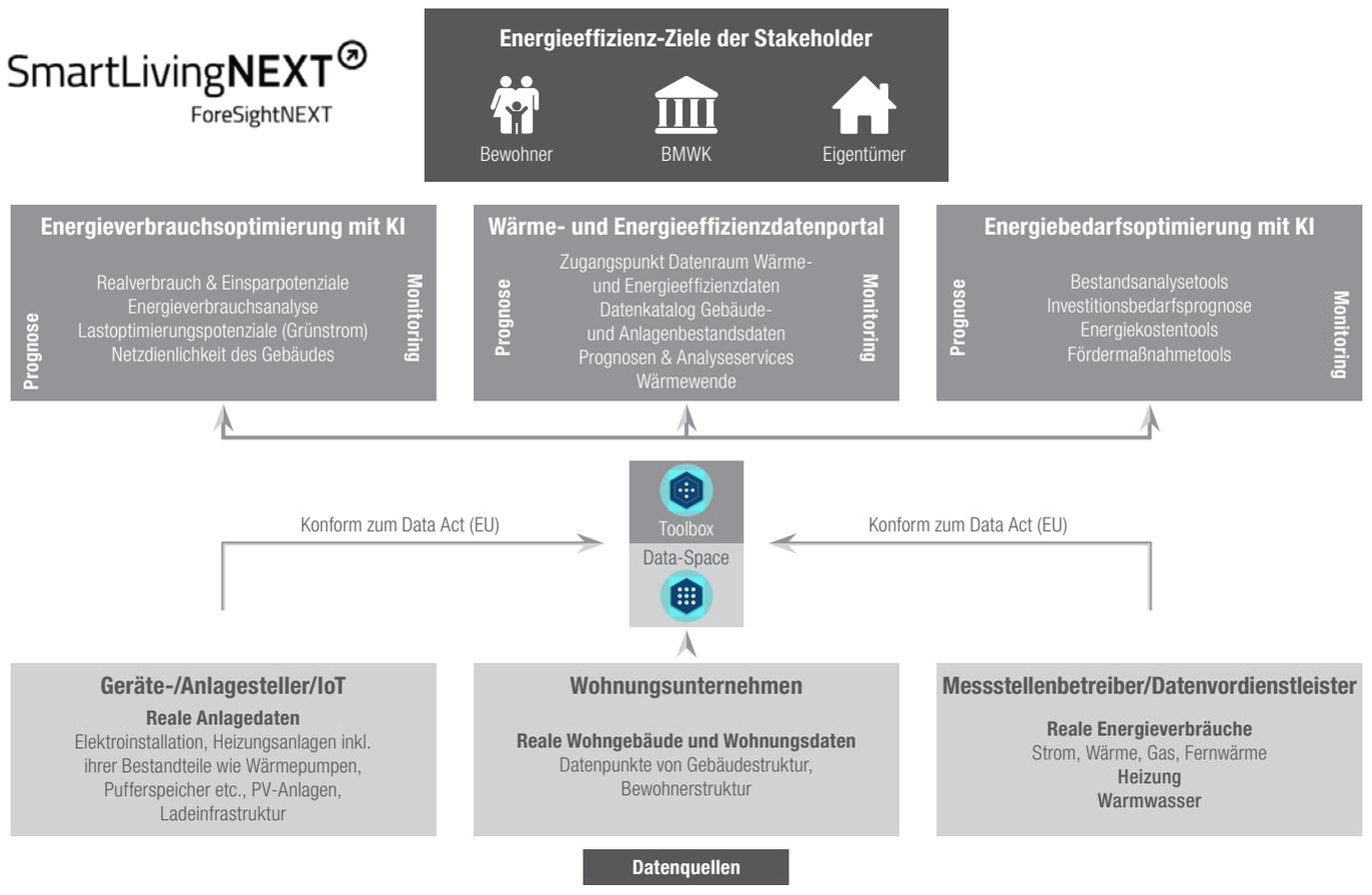
Zusammenspiel und Wirkung von Komponenten in Wohnungen und Heizung. Quelle: SECAI

Nähere Informationen zum Projekt finden sich unter [www.secai-energy.de](http://www.secai-energy.de).

## 5.2 Wissens- und Know-Transfer zu AAL und Barrierefreiheit

Wie in den vergangenen Jahren haben wir die Assistenz-Wohnung in Waiblingen auf Stand gehalten und für zahlreiche Präsentationen und individuelle Ad-hoc-Beratungen zu Ambient Assisted Living (AAL) genutzt. In Workshops, Vorträgen, Schulungen und Beratungen wurden Barrierefreiheit,

Hintergründe zu einer technischen Basisausstattung, zum Einsatz von Assistenzanwendungen und auch zur Nutzung moderner Technologien vermittelt, die den Alltag von Senioren erleichtern.



SmartLivingNEXT Data Space und Ökosystem. Quelle: ForeSightNEXT

Nähere Informationen zum Projekt finden sich unter SmartLivingNEXT – Forschung für ein Smart-Living-Ökosystem.

Mitte August 2023 startete das Projekt „ForeSightNEXT – Plattform für Daten, künstliche Intelligenz und Services im Smart-Living-Ökosystem“. Ziel ist es, einen universellen, von allen Marktteilnehmern akzeptierten und vertrauenswürdigen Datenraum zu entwickeln. Er dient als Basis für die Entwicklung nachhaltiger, KI-basierter Smart-Living-Dienste und -Anwendungen, die hersteller- und systemübergreifend nutzbar sind. ForeSightNEXT schafft damit die Grundlage für weitere Projekte im Rahmen des Technologieprogramms SmartLivingNEXT.

Beteiligt sind neben den 35 geförderten Projektpartnern zahlreiche assoziierte Akteure aus Wirtschaft und Wissenschaft. Die GSW stellt wohnungswirtschaftliche Daten zur Verfügung, die für Energieeffizienz und -transparenz sowie für strategische Ausrichtungen wie die kommunale Wärmeplanung wichtig sind. Ein Schwerpunkt der GSW liegt außerdem auf ihren Mietparteien als mögliche Nutzer künftiger Smart-Living-Anwendungen. Dazu gehört beispielsweise eine App zur Kontrolle von (Mieter-)Strom- und Wärmeverbräuchen.

### 5.3 Interne Entwicklungsprojekte

Die Energiekrise verdeutlichte, dass der Verbrauch von Energie in Form von Wärme, Warmwasser und Strom in der Wohnungswirtschaft nicht nur als durchlaufender Posten in der Betriebskostenabrechnung gesehen werden kann. Die Gesamtsumme aller Aufwendungen für die Mietparteien lässt sich nur bedingt ausdehnen. Unser Bereich Forschung und Entwicklung sondiert daher intensiv Angebote zur Optimierung der Energieerzeugung und -verteilung auch mit Hilfe digitaler Verfahren.



Die Lösungen werden hinsichtlich ihrer Funktionalität, aber auch ihrer Anschaffungs- und Betriebskosten bewertet. Eine Folge ist die Ertüchtigung unserer Gebäude für die Digitalisierung durch eine eigene E-Mail-Adresse und einen Internetanschluss. In der Heizperiode 2023/2024 erfolgten erste Tests, weitere befinden sich in der Vorbereitung.



Die Kontakte zu Wissenschaftler\*innen aus den Projekten und deren wertvolle Impulse nutzen wir, um neben der Optimierung der Anlagentechnik auch im Bereich der Aufklärung und Motivation unserer Mietparteien zukünftig neue Wege zu gehen.

## Solidarität mit Hilfsbedürftigen vor Ort und in der Welt

Als Unternehmen des Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V. übernehmen wir gern und selbstverständlich gesellschaftliche Verantwortung. Nicht nur, indem wir bezahlbaren, guten und nachhaltigen Wohnraum schaffen: Jedes Jahr praktizieren wir ein Stück weit Solidarität mit jenen, die Hilfe und Unterstützung benötigen. Darüber

hinaus unterstützen wir seit vielen Jahren karitative Einrichtungen, Kulturträger und Schulen in der Region Sigmaringen. Auch in 2023 haben wir ganz unterschiedliche Einrichtungen und Projekte gefördert, von denen wir einige vorstellen möchten.

### 6.1 Unterstützung für unsere Feuerwehr

Für Wohnungsunternehmen spielen die Feuerwehren eine wichtige Rolle. Der Brandschutz in den Wohnungen und Gebäuden dient dazu, Bränden vorzubeugen und das Leben der Bewohner\*innen zu schützen. Wenn doch einmal ein Feuer ausbricht, sind es die Feuerwehrleute, die meist schwere Schäden und Verluste an Menschenleben verhindern. Auch im Winter oder bei Hochwasser ist es meist die Feuerwehr, die vor Ort zuerst schnell und unkompliziert Hilfe leistet. Deshalb war es uns nicht genug, den Feuer-

wehrlenten der Freiwilligen Feuerwehr Sigmaringen auch im Namen unserer Mieter\*innen und Eigentümer\*innen zu ihrer 50-jährigen internationalen Freundschaft mit der Feuerwehr von Thann zu gratulieren. Wir haben uns außerdem mit einer Spende für den immer vorbildlichen Einsatz der Feuerwehrleute auf das Herzlichste bedankt. Das Geld hat die Freiwillige Feuerwehr Sigmaringen für ihre Jubiläumsfeierlichkeiten 2023 verwendet.

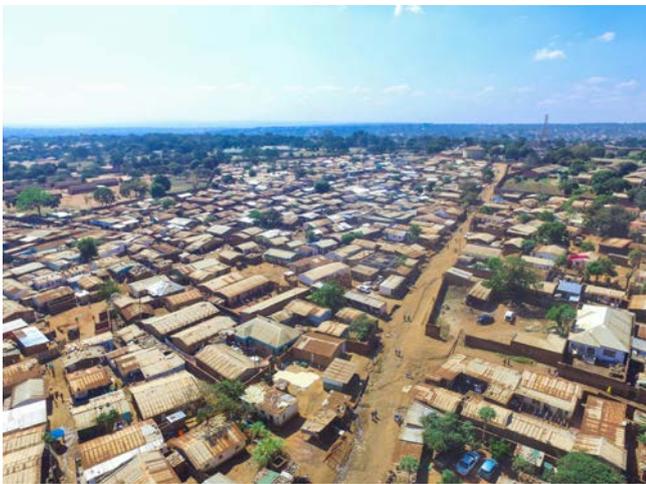
### 6.2 Hoffnung für Schulprojekt

Die Future Hope of Montessori School in Vipingo nahe der Stadt Malindi in Kenia ist etwas Besonderes. Als Ganztagschule nach dem Vorbild Montessoris bietet sie 160 Schüler\*innen eine einmalige Chance. Viele der Schüler\*innen kommen nämlich aus ärmsten Verhältnissen. Öffentliche Schulen gibt es, aber die meisten Eltern können sich weder die Schuluniform noch die Unterrichtsmaterialien leisten – beides ist an der Future Hope kostenlos. Hinzu kommt, dass die HIV-Quote in der Region besonders hoch ist, auch bei Kindern. Hier kann die Schule ebenfalls helfen, indem sie die medizinische Begleitung und Betreuung der betroffenen Kinder sicherstellt.

Neben den zahlreichen Klassenräumen gibt es einen medizinischen Versorgungsraum, eine Bibliothek, Sanitärräume und sogar einen kleinen Computerraum. Für die drei Mahlzeiten am Tag sorgen einheimische Köchinnen. Auch das Essen ist eine große Motivation für die Kinder, die Schule zu besuchen. Ungefähr zwei Euro pro Kind und Tag sind nötig, um den Schulbetrieb aufrechtzuerhalten. Durch einen Bericht in der Schwäbischen Zeitung erfuhren wir, dass die Schule aufgrund drastisch zurückgegangener Spendengelder um ihre Existenz kämpft. Da uns das Schulprojekt und das Schicksal der Kinder sehr bewegt hat, entschlossen wir uns, den ViPINGO e. V. aus Ostrach mit einer Spende zum Betrieb der Schule zu unterstützen.

Weitere Informationen zu diesem Projekt gibt es auf <https://www.vipingo.de>.





Mehr Infos auf <https://www.deswos.de/projekte/gesundheit/slumgebiete-malawi>.

## 6.3 Chancen für tausende Menschen am Rande



Malawi erlebt eine rasante Urbanisierung. So hat sich allein in der Hauptstadt Lilongwe die Einwohnerzahl in den vergangenen 30 Jahren fast verfünffacht. Der starke Bevölkerungsanstieg, die schwachen Entwicklungsperspektiven des ländlichen Raums sowie die Zunahme an existenzgefährdenden Krisen infolge des Klimawandels sind einige Ursachen hierfür. Viele Menschen verlassen ihre Heimat auf dem Land und lassen sich in den informellen Siedlungen am Rand der Städte nieder. In den Slumgebieten der Hauptstadt Lilongwe leben die Menschen in extrem einfachen und menschenunwürdigen Wohnverhältnissen. Bei Starkregen stürzen die Lehmhäuser immer wieder in Teilen zusammen, ganze Straßenzüge stehen unter Wasser. Den Menschen fehlen die finanziellen Möglichkeiten, sich aus dieser prekären Lebenssituation zu befreien. Die GSW hat die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. anlässlich ihres 75-jährigen Jubiläums bei einem Projekt unterstützt, das die Lebensbedingungen von etwa 7.000 Slumbewohnern dauerhaft und umfassend verbessern möchte. Die Spende der GSW ermöglicht den Bau von zwei neuen Häusern sowie die Renovierung von weiteren 50 Gebäuden. Ein weiteres Ziel des Projektes ist, erstmals eine Wohnungsgenossenschaft zu gründen.



**Diese drei Projekte stellen nur eine Auswahl dar. Die GSW unterstützt darüber hinaus jedes Jahr zahlreiche soziale, kulturelle und sportliche Projekte in der Region.**

**„Als Unternehmen mit sozialem Auftrag unterstützen wir selbstverständlich Menschen, die unsere Hilfe benötigen – egal wo: ob vor Ort, in der Region oder weltweit.“**

Roy Lilienthal, Geschäftsführer

# 75 Jahre

**Am 25. Juni 1949 wurde die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH – Bauträgerunternehmen des VdK – im Deutschen Haus in Sigmaringen gegründet. Auf den Tag genau 75 Jahre später feierte sie ihr Jubiläum mit vielen Gästen nur wenige Gehminuten vom damaligen Deutschen Haus entfernt in der Stadthalle Sigmaringen. Gemeinsam warf man einen Blick zurück, sprach aber auch die künftigen Herausforderungen für die GSW Sigmaringen und die Wohnungs- und Immobilienbranche an.**

Fast ein ganzes Menschenleben schon handelt die GSW nach dem Werteprozess „Wohnungsbau im Dienste am Menschen“. 1949 riefen die drei Kriegsofferverbände Baden-Württembergs mit der GSW Sigmaringen eine Selbsthilfeeinrichtung ins Leben, um der Wohnungsnot zu begegnen und Menschen wieder ein bezahlbares Zuhause zu schaffen. Aus der ehemaligen „Selbsthilfeeinrichtung“ sei nach 75 Jahren ein modernes Immobilienunternehmen mit hoher Innovationsbereitschaft geworden, ihre soziale Ausrichtung habe die GSW dabei jedoch nie aus dem Blick verloren, betonte Hans-Josef Hotz, Vorsitzender des Sozialverband VdK Baden-Württemberg e. V. und Aufsichtsratsvorsitzender der GSW in seiner Festrede. Gegründet als gemeinnützige Selbsthilfeeinrichtung, konnte die GSW bereits sechs Jahre nach Ihrer Gründung die 2.000 Wohnung fertigstellen. Die Gründer der GSW hätten ihre Aufgaben unter schwierigsten Voraussetzungen und in einer Weise gemeistert, wie dies heute nicht mehr denkbar sei.

Hotz bemerkte auch, dass sich die GSW in 75 Jahren fortwährend weiterentwickelt und vor dem Hintergrund der Wertevorstellungen des Sozialverbandes VdK im Wohnungsbau engagiert habe. Traditionelle Werte wie Solidarität, Menschlichkeit und Fairness würden noch heute die tägliche Arbeit der Gesellschaft prägen. Die Mieterinnen und Mieter würden hierbei von bezahlbaren Mieten profitieren und müssten sich keine Sorgen darüber machen, dass sie ihre Wohnung wegen rein wirtschaftlicher Motive und Gewinnmaximierung verlieren könnten.

Die Rede von Hotz macht deutlich, dass sich die GSW im Laufe ihrer Geschichte immer wieder bewiesen hat, dass sie sich flexibel auch an schwierige Rahmenbedingungen und unterschiedliche Entwicklungen angepasst hat. So auch an die jüngsten Herausforderungen an die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft: Dem demografischen Wandel begegnet sie mit dem Bau von mehr altersgerechtem Wohnraum, von Pflegeheimen sowie Wohnungen mit Betreuungsservice. Angesichts des Klimawandels investiert die GSW verstärkt in ökologisch-nachhaltige Neubauten und in die energieeffiziente Sanierung ihres Bestandes.

## **Engagement der GSW ist „ungebrochen“**

Sigmaringens Bürgermeister Dr. Marcus Ehm betonte in seinem Grußwort die Verbundenheit der GSW zur Stadt. Nicht nur die Gründungsgesellschafterversammlung habe am 25. Juni vor 75 Jahren in Sigmaringen stattgefunden, auch der Aufsichtsrat habe das erste Mal im großen Sitzungssaal des Rathauses in Sigmaringen getagt. Ehm stellte fest, dass 75 Jahre GSW nicht nur 75 Jahre unternehmerischer Erfolg seien, sondern vor allem auch 75 Jahre Dienst am Menschen. So sei die GSW der einzige Vermieter in Sigmaringen, welcher öffentlich geförderten Wohnraum anbiete. Zahlreiche Gebäude würden das bis heute ungebrochene Engagement der GSW an ihrem Unternehmenssitz bestätigen. Darüber hinaus sei die Gesellschaft auch ein wichtiger Arbeitgeber in der Stadt.

Heute, im Jubiläumsjahr, verfügt die GSW über ein umfassendes Portfolio mit rund 4.650 Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätzen und Gewerbeeinheiten in Baden-Württemberg, Berlin und Sachsen-Anhalt. Hiervon sind mehr als 1.300 Wohnungen immer noch öffentlich gefördert. Hinzu kommen noch rund 2.400 fremdverwaltete Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Zusammen mit dem Bauträger- und Maklergeschäft bildet dies ein solides wirtschaftliches Fundament. Das unternehmerische Handeln ist dabei nach wie vor von den traditionellen Werten der GSW wie Solidarität, Fairness und Menschlichkeit geprägt.

# GSW

## 75 Jahre „Wohnungsbau im Dienste am Menschen“

### Politik muss Rahmenbedingungen schaffen

Lilienthal bemerkte, dass sich die Schaffung und die Vermietung von Wohnraum nicht mehr ohne die Politik bewerkstelligen lasse. Sowohl auf Landes- wie auch auf Bundesebene seien alle Aktivitäten des Bauens eng mit der Politik verbunden und maßgeblich von deren Entscheidungen abhängig. Da die GSW sich in den vergangenen Jahren stark im Bereich des geförderten Wohnungsbaus engagiert habe, sei hier der erste Ansprechpartner das Land Baden-Württemberg, da es für das Landeswohnraumförderprogramm verantwortlich sei. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sei aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen jedoch kaum noch möglich, fuhr Lilienthal fort.

Landtagsabgeordneter Klaus Burger überbrachte den Gruß und Glückwunsch von der Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen Nicole Razavi zusammen mit der Nachricht, dass Razavi bei den aktuellen Haushaltsverhandlungen bemüht sei, eine Milliarde Euro an Fördermitteln für den Wohnungsbau zusammenzubekommen. Burger beschrieb die GSW in seinem Grußwort als eine Gesellschaft, die ihre soziale Verantwortung aktiv wahrnehmen würde und die sich verändernden Bedarfe der Gesellschaft nicht nur erkennen, sondern auch annehmen würde.

Auch die Direktorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Dr. Iris Beuerle, bezog in ihrem Grußwort Stellung zur aktuellen Situation in der Bau- und Wohnungswirtschaft. Sie erinnerte an die von Hotz eingangs erwähnten Zahlen: Bereits wenige Jahre nach Gründung der GSW waren bereits 2.000 Wohnungen fertiggestellt – Zahlen, die man sich heute wünschen würde, wenn man daran denke, wie lange es allein dauere, eine Baugenehmigung zu erhalten. Dieses Beispiel zeige, dass wenn man tatsächlich etwas wolle, man auch Lösungen finden würde.

Zum ersten Mal in der Geschichte habe man in Baden-Württemberg ein Ministerium für das Thema Wohnen und zudem auch noch auf Bundesebene, fuhr Dr. Beuerle fort. Man sollte denken, dass solche Ministerien etwas bewirken könnten, aber das Gegenteil sei der Fall. Für eine Neubauwohnung müsse man aktuell als Kostenmiete 21 EUR/m<sup>2</sup> verlangen, was die Mieterinnen und Mieter nicht mehr bezahlen könnten. 2021 habe die Kostenmiete im Neubau hingegen noch bei 11 EUR/m<sup>2</sup> gelegen. Dr. Beuerle verwies auch auf den Fakt, dass Baden-Württemberg Schlusslicht in ganz Deutschland im sozialen Wohnungsbau sei: In keinem Bundesland würden mehr sozial geförderte Wohnungen fehlen. Wenn schon kein Geld für den Wohnungsbau da sei, könne man doch wenigstens Verfahren beschleunigen. 37 Prozent des Baubudgets würden in Baden-Württemberg für Verwaltungskosten ausgegeben. Andere Länder würden bei unter 10 Prozent liegen. Hierfür müsse man nur Gesetze ändern, was nichts kosten würde. Die Politik müsse nun endlich handeln, forderte Dr. Beuerle, damit endlich bezahlbarer Wohnraum entstehe. Die GSW handele hingegen und warte nicht, womit die Gesellschaft soziale Verantwortung übernehme.

Die Historie hat gezeigt, dass sich die GSW stets weiterentwickelt hat. Damit besitzt sie die besten Voraussetzungen, um auch die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen im Sinne ihres sozialen Auftrags bewältigen zu können. Gleichzeitig gab Lilienthal zu bedenken – und damit richtete er sich auch an die anwesenden Vertreter der Landespolitik –, dass die GSW die Aufgabe, auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nicht allein stemmen könne. Dies gelinge nur gemeinsam mit der Politik, die dafür die erforderlichen Rahmenbedingungen schaffen müsse.

## „Wenn schon kein Geld für den Wohnungsbau da ist, kann man doch wenigstens Verfahren beschleunigen.“

Dr. Iris Beuerle, vbw-Verbandsdirektorin

25. Juni 1949



Gründung der GSW:  
„Wohnungsbau im  
Dienste am Menschen“

Erste Verwaltungsräume der GSW  
im Landeshaus in der  
Antonstraße in Sigmaringen



Waldseer Straße in Biberach



## 1950er-Jahre

Als soziales Hilfswerk zur Schaffung von Wohnraum gegründet, baut die GSW als Bauträgerunternehmen des Sozialverband VdK die ersten Häuser. Bereits 5 Jahre nach ihrer Gründung waren 2.000 Wohnungen fertiggestellt.

Bleuelwiesen in Albstadt-Ebingen



„Es ist die größte  
und schönste Aufga-  
be, Menschen durch  
Schaffung gesunder  
Wohnungen glückli-  
cher zu machen.“

Geschäftsführer  
Willi Schmidt-Schmeda

# 1960er-Jahre

Aufgrund von Preissteigerungen und Arbeitskräftemangel am Bau führt die GSW Rationalisierungsmaßnahmen durch und testet neue Bauverfahren. Aufgrund der Einschränkung der öffentlichen Förderung und des Wegfalls zinsloser Baudarlehen werden erstmals Mieterhöhungen durchgeführt.



Klausenstraße in Rottenburg a. N.



# 1970er-Jahre

In den 1970er-Jahren kam es in Folge der Babyboomer nochmals zu einem Bauboom. Die steigende Grundstücksnachfrage führte dazu, dass man zu einer verdichteten Bauweise überging. Für die GSW hieß dies: höher bauen! 1970 entstand in Rottenburg a. N. das erste Hochhaus der GSW, dem in den nächsten Jahren sechs weitere mit bis zu 14 Stockwerken folgten.

# 1980er-Jahre

Ein tiefgreifender Strukturwandel Anfang der 1980er-Jahre führte wieder zu größtenteils überschaubaren Häusern. Die Neuorientierung im Wohnungsbau veranlasste die GSW zum unternehmerischen Umdenken und zur Marktanpassung. Sie erschloss sich neue Geschäftsfelder und wurde zum Beispiel in der Stadtanierung und dem Gewerbebau tätig.

Lustnauer Zentrum in Tübingen



1984



Umzug in neue,  
größere Geschäfts-  
räume an den Donau-  
auen in Sigmaringen



Käthe-Kollwitz-Siedlung in Naumburg an der Saale



## 1990er-Jahre

Die GSW ist als eines der ersten Wohnungsbaunternehmen Baden-Württembergs nach der Wende in Sachsen-Anhalt tätig. Hierzu gehört die Kernmodernisierung von 160 ehemaligen Wohnungen der russischen Streitkräfte und der Neubau von 150 Miet- und Eigentumswohnungen in Naumburg an der Saale.

## 2000er-Jahre

Mit der Aufgabe, Wohnraum für ältere Menschen zu schaffen, verbindet sich eine große sozial-, gesellschafts- und auch wohnungspolitische Verpflichtung. In den vergangenen 25 Jahren erstellten wir 7 Seniorenzentren mit 361 Pflegeplätzen, 14 Seniorenwohnanlagen und Seniorenresidenzen mit 336 betreuten Wohnungen und 5 ambulant betreute Pflegewohngruppen mit 56 Pflegewohnplätzen.

Seniorenwohnanlage Strohdorfer Straße in Sigmaringen





## 2010er-Jahre

Seit 2012 ist die GSW im Bereich Smart Home/AAL tätig mit dem Ziel, Menschen möglichst lange ein komfortables und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Auf dieser Grundlage haben wir unter anderem unsere Leuchtturmprojekte AAL-Wohnung und Future Living® Berlin entwickelt. Seit 2020 steht die Digitalisierung der Haustechnik im Fokus.

2014



Umzug der Geschäftsstelle ins L1 am Leopoldsplatz

Firmensitz der GSW, das L1 am Leopoldplatz in Sigmaringen



## 2020er-Jahre

Bis 2045 will Deutschland klimaneutral sein – der CO<sub>2</sub>-Ausstoß soll bis 2030 halbiert werden. Die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes ist eine der größten Herausforderungen, welche die GSW in den nächsten Jahrzehnten zu meistern hat. Um die Klimaziele zu realisieren, haben wir bereits 2021 eine Projektgruppe zusammengestellt mit dem Ziel, eine Roadmap mit einem Strategie- und Maßnahmenplan zur Erreichung der Klimaneutralität zu erstellen.

Heute

Ca.

4.600

Bestandswohnungen,  
Pflegewohn- und  
Pflegeplätze,  
Gewerbeeinheiten



Wasenstraße in VS-Schwenningen



Ca.

1.400

öffentlich geförderte  
Wohnungen



Ca.

2.300

fremdverwaltete  
Wohnungen

Niedernauer Straße in Rottenburg am Neckar



25. Juni 2024

Jubiläumsfeier  
zum 75-jährigen  
Jubiläum



„Das unternehmerische Handeln ist nach wie vor von den traditionellen Werten wie Solidarität, Menschlichkeit und Fairness geprägt.“

Geschäftsführer  
Roy Lilienthal

Trotz immer schwierigeren Rahmenbedingungen erfüllt die GSW weiter ihren sozialen Auftrag, bedarfs- und klimagerechten sowie bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



Ludwigstraße in Reutlingen



**07**

**JAHRESABSCHLUSS 2023**

## 7.1 Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva		2023	2022
<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		29.772,05	48.947,03
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	220.436.534,60		216.637.063,50
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.466.669,77		33.179.664,51
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	185.227,45		482.498,82
4. Technische Anlagen und Maschinen	85.393,59		100.517,22
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.423.364,40		1.501.326,15
6. Anlagen im Bau	25.093.009,90		18.055.768,37
7. Bauvorbereitungskosten	597.486,06		471.948,90
8. Geleistete Anzahlungen	348.742,78		5.640.712,30
		281.636.428,55	276.069.499,77
III. FINANZANLAGEN			
1. Beteiligungen	45.000,00		45.000,00
2. Andere Finanzanlagen	437,62		426,89
		45.437,62	45.426,89
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>281.711.638,22</b>	<b>276.163.873,69</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	982.547,92		982.547,92
2. Bauvorbereitungskosten	133.568,10		1.626.782,82
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	353.059,19		12.298.676,92
4. Unfertige Leistungen	10.438.028,00		8.471.423,89
5. Andere Vorräte	63.589,91		62.404,14
6. Geleistete Anzahlungen	0,00		228.921,38
		11.970.793,12	23.670.757,07
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	346.549,94		483.511,59
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	44.024,03		141.762,48
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	92.354,36		49.376,07
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	106.519,81		509.058,44
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.388.923,11		1.300.616,97
		1.978.371,25	2.484.325,55
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- u. Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	35.261.876,19		16.799.823,94
2. Bausparguthaben	545.139,02		25.170,97
		35.807.015,21	16.824.994,91
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>49.756.179,58</b>	<b>42.980.077,53</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
I. ANDERE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		61.986,94	39.171,50
<b>Bilanzsumme</b>		<b>331.529.804,74</b>	<b>319.183.122,72</b>

Alle Angaben in EUR.

Passiva		2023	2022
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. GEZEICHNETES KAPITAL		6.824.308,00	5.381.398,00
II. GEWINNRÜCKLAGEN			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.114.499,00		2.690.699,00
2. Andere Gewinnrücklagen	65.935.618,97		60.232.718,97
		69.050.117,97	62.923.417,97
III. BILANZGEWINN			
1. Gewinnvortrag	9.672,47		9.672,47
2. Jahresüberschuss	4.238.000,00		5.972.000,00
3. Einstellung in/Entnahme aus Rücklage	-423.800,00		0,00
		3.823.872,47	5.981.672,47
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>79.698.298,44</b>	<b>74.286.488,44</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.247.708,00		1.187.312,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.792.024,86		3.404.845,40
		5.039.732,86	4.592.157,40
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.551.986,56		208.397.261,78
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.849.845,25		6.037.146,61
3. Erhaltene Anzahlungen	11.375.633,60		19.775.755,79
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	156.700,58		166.141,59
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.515,79		6.965,79
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.408.212,30		5.377.579,71
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.730,13		4.092,78
8. Sonstige Verbindlichkeiten	43.915,51		34.263,24
davon aus Steuern EUR 23.658,09 (Vorjahr EUR 9.618,81)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vorjahr EUR 280,00)			
		246.399.539,72	239.799.207,29
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		392.233,72	505.269,59
<b>Bilanzsumme</b>		<b>331.529.804,74</b>	<b>319.183.122,72</b>

Alle Angaben in EUR.

## 7.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

		2023	2022
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.546.962,68		34.490.895,35
b) aus Verkauf von Grundstücken	14.919.704,20		24.926.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	836.817,36		725.497,84
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	200.361,56		306.168,22
		52.503.845,80	60.448.561,41
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-8.074.530,57	-5.376.945,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.135.269,37	529.178,90
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.017.705,06		17.128.570,35
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.290.859,23		12.059.398,08
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	72.082,15		219.714,08
		19.380.646,44	29.407.682,51
<b>5. ROHERGEBNIS</b>		<b>26.183.938,16</b>	<b>26.193.112,80</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.486.549,37		4.203.412,09
b) Soziale Abgaben und Aufwand für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 517.916,12 (Vorjahr EUR 310.260,27)	1.385.692,50		1.355.213,16
		5.872.241,87	5.558.625,25
7. Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.421.635,72	8.450.483,21
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.642.335,92	3.001.751,08
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		15,36	14,95
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		897.903,06	8.913,99
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.995.650,90	2.672.299,07
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		2.277,31	2.372,55
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		212.798,85	-140.346,94
<b>14. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>4.934.916,01</b>	<b>6.656.857,52</b>
15. Sonstige Steuern		696.916,01	684.857,52
<b>16. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>4.238.000,00</b>	<b>5.972.000,00</b>
17. Gewinnvortrag		9.672,47	9.672,47
18. Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen		-423.800,00	0,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>3.823.872,47</b>	<b>5.981.672,47</b>

Alle Angaben in EUR.

## 7.3 Anhang zum Jahresabschluss 2023

### A. Allgemeine Angaben

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

Dem Jahresabschluss zum 31.12.2023 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 €; 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 40 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
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 EUR 250,00, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten über EUR 250,00 bis zu EUR 1.000,00 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.

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

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

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

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

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

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

Als **Aktive 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 2023 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 1,82 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden Rentensteigerungen von jährlich 2,40 % 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 31.12.2023 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 31.12.2023					
	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand zum 31.12.23
	Stand zum 01.01.23	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	624.620,28	410,57	16.575,93	7.407,03	615.861,95
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	624.620,28	410,57	16.575,93	7.407,03	615.861,95
II. Sachanlagen	467.572.952,41	12.610.987,05	348.609,07	3.545.655,38	483.380.985,77
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	387.788.076,07	96.023,61	12.000,00	11.724.477,26	399.596.576,94
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.318.728,85	82.318,38	0,00	2.386.501,26	52.787.548,49
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	482.498,82	0,00	0,00	-297.271,37	185.227,45
4. Technische Anlagen und Maschinen	220.725,15	0,00	0,00	0,00	220.725,15
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.553.599,62	293.784,12	336.609,07	0,00	4.510.774,67
6. Anlagen im Bau	18.055.768,37	11.551.999,68	0,00	-4.514.758,15	25.093.009,90
7. Bauvorbereitungskosten	512.843,23	251.363,10	0,00	-125.825,94	638.380,39
8. Geleistete Anzahlungen	5.640.712,30	335.498,16	0,00	-5.627.467,68	348.742,78
III. Finanzanlagen	45.426,89	10,73	0,00	0,00	45.437,62
1. Beteiligungen	45.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
2. Andere Finanzanlagen	426,89	10,73	0,00	0,00	437,62
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>468.242.999,58</b>	<b>12.611.408,35</b>	<b>365.185,00</b>	<b>3.553.062,41*</b>	<b>484.042.285,34</b>

\*Davon Umbuchungen aus dem Umlaufvermögen EUR 3.553.062,41.

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert	
Kumulierter Stand zum 01.01.23	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Kumulierter Stand zum 31.12.23	31.12.2023	31.12.2022
575.673,25	26.992,58	16.575,93	0,00	586.089,90	29.772,05	48.947,03
575.673,25	26.992,58	16.575,93	0,00	586.089,90	29.772,05	48.947,03
191.503.452,64	10.394.643,14	308.903,20	155.364,64	201.744.557,22	281.636.428,55	276.069.499,77
171.151.012,57	7.854.201,80	536,67	155.364,64	179.160.042,34	220.436.534,60	216.637.063,50
17.139.064,34	2.181.814,38	0,00	0,00	19.320.878,72	33.466.669,77	33.179.664,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	185.227,45	482.498,82
120.207,93	15.123,63	0,00	0,00	135.331,56	85.393,59	100.517,22
3.052.273,47	343.503,33	308.366,53	0,00	3.087.410,27	1.423.364,40	1.501.326,15
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.093.009,90	18.055.768,37
40.894,33	0,00	0,00	0,00	40.894,33	597.486,06	471.948,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	348.742,78	5.640.712,30
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.437,62	45.426,89
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	437,62	426,89
<b>192.079.125,89</b>	<b>10.421.635,72</b>	<b>325.479,13</b>	<b>155.364,64</b>	<b>202.330.647,12</b>	<b>281.711.638,22</b>	<b>276.163.873,69</b>

Alle Angaben in EUR.

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 %	EUR 25.000,00	EUR -2.277,31*	31.12.2023

\* Ergebnis vor Verlustübernahme

### Umlaufvermögen

Der Posten **Unfertige Leistungen** enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 10.438.028,00 (Vorjahr EUR 8.457.211,18).

Die „**Sonstigen Vermögensgegenstände**“ beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit größer als ein Jahr in Höhe von EUR 786.741,94 (Vorjahr EUR 753.606,15).

### 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.

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 EUR 6.824.308,00.

## Rücklagenspiegel

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	423.800,00	0,00	3.114.499,00
Andere Gewinnrücklagen	60.232.718,97	5.702.900,00	0,00	65.935.618,97
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>62.923.417,97</b>	<b>6.126.700,00</b>	<b>0,00</b>	<b>69.050.117,97</b>

Alle Angaben in EUR.

## 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 EUR 7.201,00 (Vorjahr EUR 29.946,00) höheren Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

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

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL							
	Beginn des Geschäftsjahres	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Zinseffekt		Ende des Geschäftsjahres
					Aufzinsung	Abzinsung	
Verwaltungskosten (inkl. Personalkosten)	430.929,27	399.994,16	9.935,11	427.582,41	0,00	0,00	448.582,41
Eigentumsmaßnahmen (noch ausstehende Baukosten)	164.907,49	26.921,05	87.287,95	461.987,63	0,00	0,00	512.686,12
Drohverluste aus derivativen Finanzinstrumenten	192.783,64	0,00	175.163,31	0,00	0,00	0,00	17.620,33
Gesetzliche Verpflichtungen (Verkehrssicherung, Instandsetzung)	2.141.700,00	0,00	0,00	213.300,00	0,00	0,00	2.355.000,00
Gewährleistungen	474.525,00	0,00	81.487,00	71.070,00	5,00	5.977,00	458.136,00
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>3.404.845,40</b>	<b>426.915,21</b>	<b>353.873,37</b>	<b>1.173.940,04</b>	<b>5,00</b>	<b>5.977,00</b>	<b>3.792.024,86</b>

Alle Angaben in EUR.

## Verbindlichkeitspiegel

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

VERBINDLICHKEITEN					
	insgesamt	davon			gesichert GPR
		Restlaufzeit			
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.551.986,56 (208.397.261,78)	10.087.196,00 (10.395.325,60)	34.648.057,31 (31.957.249,30)	183.816.733,25 (166.044.686,88)	228.551.986,56 (208.397.261,78)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.849.845,25 (6.037.146,61)	1.894.583,76 (4.578.140,82)	245.935,36 (570.199,04)	709.326,13 (888.806,75)	1.049.845,25 (2.237.146,61)
Erhaltene Anzahlungen	11.375.633,60 (19.775.755,79)	11.375.633,60 (19.775.755,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	156.700,58 (166.141,59)	156.700,58 (166.141,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.515,79 (6.965,79)	6.515,79 (6.965,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.408.212,30 (5.377.579,71)	3.391.193,58 (5.360.560,99)	17.018,72 (17.018,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit Beteiligungsverhältnis	6.730,13 (4.092,78)	6.730,13 (4.092,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	43.915,51 (34.263,24)	43.915,51 (34.263,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>246.399.539,72</b> <b>(239.799.207,29)</b>	<b>26.962.468,95</b> <b>(40.321.246,60)</b>	<b>34.911.011,39</b> <b>(32.544.467,06)</b>	<b>184.526.059,38</b> <b>(166.933.493,63)</b>	<b>229.601.831,81</b> <b>(210.634.408,39)</b>

GPR = Grundpfandrecht, ( ) Zahlen Vorjahr

Alle Angaben in EUR.

In der Bilanzposition **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** werden nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 29.114,19 (Vorjahr EUR 1.128.051,50) geführt.

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

### Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Unsere Gesellschaft sichert Zinsänderungsrisiken mit geeigneten Sicherungsinstrumenten ab und bildet entweder zusammen mit dem Grundgeschäft durch direkte Verknüpfung (micro hedge) oder durch Verknüpfung eines Sicherungsinstruments mit einer Vielzahl von Grundgeschäften (micro hedge) 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	TEUR	Art	TEUR	Sicherungsinstrument		
Variabel verzinsliches Darlehen	30	Zinsänderungsrisiko	30	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 TEUR -89,5. Davon entfallen auf die nicht im Rahmen der erfassten Sicherungsbeziehung berücksichtigte Währungskomponente TEUR 17,6. Dieser Anteil ist im Jahresabschluss als Drohverlustrückstellung enthalten.

Der beizulegende Zeitwert gibt die Einschätzung der Bank zu den Marktgegebenheiten am 31.12.2023 wieder. Sie wurde unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2023 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 EUR 353.873,37 (Vorjahr EUR 76.198,51)
- Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen EUR 115.286,10 (Vorjahr EUR 224.278,26)
- Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten früherer Jahre EUR 242.276,70 (Vorjahr EUR 27.193,53)
- Erträge aus BEG Förderungen EUR 198.096,52 (Vorjahr EUR 133.988,61)

### Abschreibungen Sachanlagen

Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert wurden vorgenommen bei:

- Geschäfts- und andere Bauten EUR 1.014.000,00 (Vorjahr EUR 0,00)

### Finanzergebnis

In der Position „sonstige Zinsen und ähnlichen Erträge“ sind EUR 5.977,00 (Vorjahr EUR 4.303,00) aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält Aufwendungen in Höhe von EUR 23.260,33 (Vorjahr EUR 22.426,42) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

## E. Sonstige Angaben

### Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Anzahl	Davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	58	18
Technische Mitarbeiter	7	1
Hausmeister/Reinigungskräfte	11	2
Minijobber (Hauswarte/Reinigungskräfte)	49	49
<b>Summe</b>	<b>125</b>	<b>70</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.

Die Gesamtbezüge an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans bzw. ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 111.228,77 (Vorjahr EUR 104.758,59).

Für ehemalige Mitglieder bzw. deren Angehörige sind Pensionsrückstellungen in Höhe EUR 1.247.708 gebildet.

## Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

- Hans-Josef Hotz, VdK-Landesverbandsvorsitzender  
Baden-Württemberg, Vorsitzender
- Thomas Schärer, VdK-Landesverbandsgeschäftsführer,  
Stellvertretender Vorsitzender
- Manfred Brüssel, VdK-Kreisverbandsvorsitzender
- Bernhard Gschwender
- Sandra Hertha, Stellvertretende  
VdK-Landesverbandsgeschäftsführerin
- Jürgen Neumeister, VdK-Bezirksverbandsvorsitzender
- Klaus-Martin Weih, Stellvertretender  
VdK-Landesverbandsgeschäftsführer

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 17.401,68 (Vorjahr EUR 16.116,56).

## 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 EUR 1.538.000,00 (Vorjahr EUR 4.663.100,00). Dabei handelt es sich um von der Gesellschaft bis zur Grundstücksauflassung bestellte Grundschulden zur Kaufpreisfinanzierung von Erwerb-ern.

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. Diese Regelung ist Bestandteil der Kaufverträge von allen Erwerb-ern.

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

### 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	5.800.000,00
Umlaufvermögens	116.000,00
	5.916.000,00
davon sind durch Finanzierungszusagen bis zur Bilanzaufstellung gesichert	1.490.000,00
offene Bauverpflichtungen	4.426.000,00
b) Erbbaurechtsverpflichtungen (Gesamtlaufzeit)	2.092.000,00
c) aus Grundstückskaufverträgen	2.500.000,00
d) Sonstige Verpflichtungen	2.522.000,00
<b>Summe</b>	<b>11.540.000,00</b>

Alle Angaben in EUR.

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	42.600,00
b) andere Beratungsleistungen	3.000,00
<b>Summe</b>	<b>45.600,00</b>

Alle Angaben in EUR.

### Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von EUR 3.823.872,47, der sich aus dem Jahresüberschuss von EUR 4.238.000,00, einem Gewinnvortrag von EUR 9.672,47 und einer satzungsgemäßen Einstellung in die Gewinnrücklagen von EUR 423.800,00 ergibt, wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung (5 % auf Stammkapital)	EUR 342.000,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 3.476.872,47
Gewinnvortrag	EUR 5.000,00
	<b>EUR 3.823.872,47</b>

Sigmaringen, den 14. Juni 2024

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

gez. Roy Lilienthal  
Geschäftsführer

## 7.4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

### 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

#### 1.1 Das Unternehmen

Die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bauträgerunternehmen des VdK (im Folgenden: „GSW“) ist eine juristische Person des privaten Rechts. Die Gesellschaft wurde am 25. Juni 1949 in Sigmaringen gegründet und unter der HRB 710002 beim Amtsgericht Ulm eingetragen. 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 Ravensburg, Naumburg an der Saale, Tübingen und VS-Schwenningen.

#### 1.2 Geschäftsmodell des Unternehmens

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

Zur Erfüllung ihres Auftrags errichtet, vermietet und verwaltet die GSW Immobilien. Die Kerngeschäftsfelder der Gesellschaft sind demnach die Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen Wohnungsbestände, das Bauträgergeschäft, die Eigentumsverwaltung und das Maklergeschäft. Darüber hinaus ist die Gesellschaft im Bereich der Forschung 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, Pflegewohngemeinschaften und Seniorenwohnungen. Des Weiteren unterstützt die Gesellschaft die Weiterentwicklung der Gebäudeautomation und Smart Home/Smart Living.

Dies wird durch die Teilnahme an verschiedenen Forschungsprojekten wie ForeSightNEXT oder SECAI unterstrichen.

Angesichts der gestiegenen Baukosten, der Zinsentwicklung und einer geschrumpften Förderkulisse wird sich die Frage stellen, wie die weiterhin große Nachfrage nach Wohnraum erfüllt werden kann. Auch diese Frage stellt die Gesellschaft vor große Herausforderungen, ihren Auftrag, die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum, auch in den kommenden Jahren erfüllen zu können. 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, der aktuellen Rahmenbedingungen 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 Mieterstrommodellen sowie Mobilitätskonzepten im Allgemeinen und Elektromobilität im Speziellen sowohl bei Neubauprojekten wie auch im Wohnungsbestand,
- weitere Projekte an ausgewählten Standorten für das Anlagevermögen und das Bauträgergeschäft zu entwickeln und
- die Durchführung erfolgsorientierter Führungs-, Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen / Gesamtwirtschaftliche Lage

#### 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage 2023

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Die Energiekrise und die weltweiten geopolitischen Spannungen verunsicherten Produzenten und Investoren sowie die Konsumentinnen und Konsumenten gleichermaßen. Der Welthandel verlor weiter an Dynamik, mit negativen Folgen für die deutsche Exportwirtschaft. Die Energiepreise, die 2022 infolge des russischen Angriffs auf die Ukraine stark gestiegen waren, stabilisierten sich auf hohem Niveau und belasteten insbesondere die Industrieproduktion. Steigende Zinsen verschlechterten die jahrelang günstigen Finanzierungsbedingungen, was besonders die Bauwirtschaft bremste. Die trotz der jüngsten Rückgänge nach wie vor hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen dämpften die Konjunktur. Im Zuge dessen rutschte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2023 ins Minus. So fiel das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und die Wirtschaft stützen. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete dabei der Bereich Information und Kommunikation mit einem Zuwachs von 2,6 Prozent. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 Prozent zulegen. Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe um 1,0 Prozent zurück. Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging deutlich um 2,0 Prozent zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung. Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 Prozent des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt mit 0,4 Prozent im Minus. Vor allem in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie sanken Produktion und Wertschöpfung erneut. Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 Prozent.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreichte für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse, ist jedoch auch nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Mit einem Anteil von knapp 51 Prozent stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der private Konsum nahm im Jahr 2023 preisbereinigt um 0,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr ab. Dies dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben um 1,7 Prozent, was vor allem dem Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen geschuldet ist.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 Prozent. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Positive Signale kamen lediglich vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Die verhaltene weltwirtschaftliche Dynamik und die schwache inländische Nachfrage im Jahr 2023 machten sich auch beim Handel mit dem Ausland bemerkbar, der trotz sinkender Preise zurückging. Dabei sanken die Importe preisbereinigt mit 3,0 Prozent kräftiger als die Exporte mit 1,8 Prozent. Damit kam es im Saldo zu einem positiven Außenbeitrag, der das BIP stützte.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 333.000 Personen oder 0,7 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen. Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen.

Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung, dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 Prozent.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,7 Prozent. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 Prozent erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (7,9 Prozent). Die Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Nahrungsmittel und Energieprodukte in Folge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine getrieben: Die Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich 2023 gegenüber 2022 erneut spürbar um 12,4 Prozent. Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 5,3 Prozent, nach einem enormen Anstieg um 29,7 Prozent im Jahr 2022. Im Jahresverlauf zeigte sich zudem von März bis Dezember 2023 bei der Energie eine Entspannung bei der Preisentwicklung, im Oktober und November 2023 wurde sogar eine rückläufige Preisentwicklung ausgewiesen. Die Entlastungsmaßnahmen aufgrund der hohen Energiepreise milderten die Teuerung von Energie im Jahresverlauf zudem teilweise ab. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerrate 2023 bei 6,0 Prozent gelegen.

Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im Jahresmittel 2023 um 8,5 Prozent gestiegen, im Vergleich zu 16,4 Prozent im Jahr zuvor. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 Prozent. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 1970er-Jahren nicht mehr gegeben. Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr in einigen Gewerken deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt jedoch deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke, was zusammen mit den nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck mindert. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich weiter verschärft, da die EZB ihre restriktivere Geldpolitik wie erwartet 2023 fortgeführt hat. In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.07.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 Prozent angehoben. Bis zum 14.09.2023 erfolgten dann zehn weitere Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.09.2023 auf 4,5 Prozent sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Der EZB-Rat hält diese Zinsniveaus für vorerst ausreichend, um die Inflation mittelfristig wieder auf den Zielwert von 2 Prozent zurückzubringen. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 Prozent bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung. Die hohen Zinsen und die generelle Konjunkturschwäche belasten die privaten Haushalte und erschweren kreditfinanzierte Immobilienkäufe weiterhin. Im ersten Halbjahr 2023 wurden nur halb so viele Wohnimmobilienkredite an private Haushalte vergeben wie noch im Vorjahr.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 Prozent. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 Prozent zurückgegangen. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem hohen Zinsniveau und den hohen Baupreisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 Prozent sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Im Jahr 2023 wurden in Deutschland 294.400 Wohneinheiten fertiggestellt. Dies waren 900 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Damit hat sich die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen seit dem Jahr 2021 kaum verändert. Zuvor war die Zahl der Wohnungen von 159.800 im Jahr 2010 bis auf 306.400 Wohnungen im Jahr 2020 gestiegen.

In Deutschland wurde 2023 der Bau von 260.100 Wohnungen genehmigt. Damit wurden 94.100 Wohnungen oder 26,6 Prozent weniger als im Jahr 2022 bewilligt. Damit bricht zum ersten Mal seit vielen Jahren die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Der Rückgang ist einer Gemengelage aus einem historischen Preisanstieg für Bauleistungen, deutlich gestiegenen Bauzinsen und einer unsicheren Förderkulisse geschuldet.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zum Jahresende 2023 ergab, dass mehr als 22 Prozent der von den Unternehmen für 2024 geplanten neuen Wohnungen unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Im Jahr 2025 gelten sogar 38 Prozent der Neubaupläne als nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 Wohnungen) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können. Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 Prozent, 2025 rund 18 Prozent weniger Wohnungen modernisieren können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird bei 22 Prozent der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmentiefe deutlich reduziert. Dies betrifft weitere 35.000 Wohneinheiten.

## 2.2 Geschäftsverlauf der Gesellschaft 2023

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr 2023 bestimmt durch:

- 1) den Start einer Neubaumaßnahme für das Anlagevermögen in Sigmaringen,
- 2) der Vorbereitung von Bauträgermaßnahmen in Kusterdingen und Bad Saulgau, welche 2024 in den Bau gehen sollen,
- 3) die Vorbereitung einer Baumaßnahme in Mühlacker sowie einer weiteren großen Erschließungs- und Baumaßnahme in Garching-Hochbrück, welche in den kommenden Jahren die Bautätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen maßgeblich bestimmen wird sowie
- 4) die Vorbereitung eines Klimapfades zur nachhaltigen Dekarbonisierung des Bestandes und daraus einer kurz-, mittel- und langfristigen Modernisierungsstrategie zur Erreichung der gesetzlichen Klimaschutzziele.

BILANZ/GuV		
	zum 31.12.2023	zum 31.12.2022
Bilanzsumme	331.529.804,74	319.183.122,72
Anlagevermögen	281.711.638,22	276.163.873,69
Umlaufvermögen	49.756.179,58	42.980.077,53
Eigenkapital	79.698.298,44	74.286.488,44
Umsatzerlöse	52.503.845,80	60.448.561,41
Jahresüberschuss	4.238.000,00	5.972.000,00

Alle Angaben in EUR.

LEISTUNGSINDIKATOREN			
		zum 31.12.2023	zum 31.12.2022
Jahresüberschuss	EUR	4.238.000	5.972.000
Instandhaltungsaufwand	EUR	7.813.200	9.032.100
Erlöse Bauträgergeschäft	EUR	14.907.700	22.551.400
Erlöse Bestandsverkäufe	EUR	12.000	2.374.600
Eigenkapitalquote	Prozent	24,0	23,3
Eigenkapitalrentabilität	Prozent	5,3	8,0

WEITERE KENNZAHLEN			
		zum 31.12.2023	zum 31.12.2022
Durchschnittliche Sollmiete inkl. Garagen und Stellplätze	EUR/m <sup>2</sup>	7,40	6,92
Leerstandsquote	Prozent	1,2	1,8
Instandhaltungen	EUR/m <sup>2</sup> p.a.	23,67	27,79
Modernisierungsquote	Prozent	30,4	40,3
Bestandsinvestitionen	Mio. EUR	13,3	37,7
Investitionen Bauträgerobjekte	Mio. EUR	0,6	11,3
Zinsquote	Prozent	10,4	9,5

### 2.2.1 Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31.12.2023 setzte sich der Vermietungsbestand der Gesellschaft aus 4.564 Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze, 9 Mansarden sowie 92 Gewerbeeinheiten, Gewerbewohnungen und Sonderbauten in 396 Gebäuden zusammen. Hinzu kommen 1.740 Garagen und Tiefgaragenstellplätze und 2.125 oberirdische Stellplätze sowie zwölf sonstige Einheiten. Die bewirtschaftete Fläche beträgt 324.237 m<sup>2</sup>. Hierin enthalten sind 15 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 2.615 m<sup>2</sup>, welche von der Gesellschaft selbst genutzt werden.

Der Wohnungsbestand hat sich durch Baufertigstellungen in Tübingen (25 WE) und die Hereinnahme von Wohnungen in Albstadt aus dem Umlaufvermögen in den Bestand (11 WE) um insgesamt 36 Wohnungen erhöht. Bestandsvermindernd wirkte sich Rückbau einer Wohnung (1 WE) in Villingen-Schwenningen aus. Der Bestand an Gewerbeeinheiten hat sich in Folge einer Baufertigstellung in Tübingen um 1 Einheit vergrößert.

Die Anzahl der Sozialmietwohnungen betrug zum 31.12.2023 1.425 Einheiten. Dies entspricht einem Anteil von 31,2 Prozent am Bestand der Mietwohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze. Auch aktuell befinden sich noch 35 öffentlich geförderte Wohnungen in Sigmaringen und Reutlingen im Bau.

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 31.12.2023 befanden sich im Bestand 335 behindertengerechte und -freundliche Wohnungen, Pflegewohnplätze und Pflegeplätze, was einem Anteil von 7,3 Prozent am Gesamtbestand entspricht.

Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt:

SOLLMIETEN		
	zum 31.12.2023	zum 31.12.2022
Wohnraum	23.965.500	22.282.100
Gewerbe	3.272.800	2.943.200
Garagen und Stellplätze	1.267.500	1.169.300
Erlösschmälerungen	-437.800	-324.900
<b>Mieterlöse</b>	<b>28.068.000</b>	<b>26.069.700</b>

Alle Angaben in EUR.

Zum 31.12.2023 betrug die Durchschnittsmiete für Wohnen und Gewerbe inklusive Garagen und Stellplätze 7,40 EUR/m<sup>2</sup> (6,92 EUR/m<sup>2</sup>). Die um die Garagen und Stellplätze bereinigte Sollmiete betrug 7,04 EUR/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Sollmiete ist im Jahr 2023 infolge planmäßiger Mieterhöhungen sowie durch den unterjährigen Vermietungsbeginn neu in den Bestand integrierter Mietobjekte gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Aufgrund der Vermietungsanstrengungen im Geschäftsjahr 2023 konnten 354 Mietverträge abgeschlossen werden. Hierin enthalten sind auch 38 Mietverträge aus der Vermietung von studentischen Wohnheimplätze, bei denen naturgemäß eine höhere Fluktuation herrscht. Die Fluktuationsquote liegt mit 7,6 Prozent leicht unter dem Mittel der vergangenen zehn Jahre. Darüber hinaus konnten im Jahr 2023 noch weitere 67 Mietverträge für neu in den Bestand integrierte Mietobjekte abgeschlossen werden.

Im Jahr 2023 befanden sich folgende Bestandsobjekte in der Fertigstellung beziehungsweise im Bau:

BESTANDSOBJEKTE IM BAU		
Standort	Projektumfang	Geplante Fertigstellung / Geplanter Bezug
Tübingen, Wennfelder Garten (3. BA)	2 MFH mit 25 WE und einem Kindergarten (1 GE), Invest. inkl. Grundstück: EUR 10,6 Mio.	1. Quartal 2023
Kehl, Söllingstraße	1 MFH mit 35 WE, Invest. inkl. Grundstück: EUR 9,2 Mio.	2. Quartal 2024
Reutlingen, Ludwigstraße	1 MFH mit 68 WE, Invest. inkl. Grundstück: EUR 21,8 Mio.	3. Quartal 2025
Sigmaringen, Anton-Günther-Straße	1 MFH mit 21 WE, Invest. inkl. Grundstück: EUR 5,7 Mio.	4. Quartal 2024
<b>Gesamt</b>	<b>5 Gebäude mit 149 WE und 1 GE, Gesamtinvestitionen inkl. Grundstücke: EUR 47,3 Mio.</b>	

Darüber hinaus befand sich folgendes Projekt für das Anlagevermögen in der Vorbereitung und wird 2025 in den Bau gehen.

BESTANDSOBJEKT IN DER ENTWICKLUNGSPHASE	
Standort	Projektumfang
Mühlacker	1 Pflegeheim mit 75 PP 32 Serviceapartments, Investitionen inkl. Grundstück: EUR 21,0 Mio.

Alle im Bau befindlichen Objekte sind durch Festpreisverträge gesichert. Des Weiteren konnte die Gesellschaft für alle Maßnahmen noch eine Förderung nach dem BEG sicherstellen.

Die Gesellschaft bereitet ein Bauprojekt für das Anlage- und Umlaufvermögen in Mühlacker vor. Dort soll ein Seniorenzentrum mit Pflegeheim und seniorengerechten Wohnungen für den Bestand und den Verkauf erstellt werden. Ziel ist, noch im Geschäftsjahr 2024 die Genehmigungsplanung fertig zu stellen, um im Frühjahr 2025 mit den Bauarbeiten beginnen zu können.

Des Weiteren befindet sich die Gesellschaft seit 2021 in der Vorbereitung einer weiteren Erschließungs- und Baumaßnahme für das Anlage- und Umlaufvermögen in Garching-Hochbrück. Hierfür hat man 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. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan aufgrund politischer und haushalterischer Fragestellungen, die noch diskutiert werden, noch nicht beschlossen. Zwischenzeitlich wurde der bisherige Grundstückskaufvertrag mit dem Verkäufer angepasst, Die Gesellschaft hat sich weiterhin das Zugriffsrecht gesichert, ist jedoch nicht mehr zum Kauf verpflichtet. Für das Geschäftsjahr 2024 sind aufgrund der vertraglichen Situation keine für die Gesellschaft wesentlichen Risiken erkennbar.

Mit der aktiven und nachhaltigen Neubautätigkeit für den Bestand wird das Bestandsportfolio der Gesellschaft entsprechend der Unternehmensstrategie konsequent weiterentwickelt.

Die Gesellschaft investiert kontinuierlich in ihren Bestand, um die Wohnungen an heutige Wohnansprüche anzupassen und deren langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden EUR 8.679.600 in die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestands investiert. Dies entspricht einem Gebäudeerhaltungskoeffizienten von 27,03 EUR/m<sup>2</sup> p.a. über den gesamten Vermietungsbestand (ohne Eigennutzung). Die Maßnahmen enthalten neben den Kosten für die Wohnraum- und CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 1.079.800 die laufenden Instandhaltungsarbeiten, welche sich auf EUR 7.599.900 belaufen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 23,67 EUR/m<sup>2</sup> p.a. für die laufenden Instandhaltungsarbeiten auf den gesamten Immobilienbestand der Gesellschaft (ohne Eigennutzung) bezogen. Darüber hinaus wurde eine Rückstellung in Höhe von EUR 213.300 für mögliche Preissteigerungen bei notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen (für Verkehrssicherungspflichten) gebildet. In den Neubau wurden insgesamt EUR 13,3 Mio. investiert.

Auch für 2024 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 2024 sind hierfür Investitionen von EUR 8,6 Mio. (Instandhaltungsaufwendungen EUR 7,7 Mio. und aktivierte Modernisierungskosten EUR 0,9 Mio.) vorgesehen.

### 2.2.2 Geschäftsfeld Baurärgertätigkeit

Im 4. Quartal 2022 brach die Nachfrage nach Wohneigentum massiv ein. Dies ist insbesondere den weiter gestiegenen Baupreisen und den steigenden Zinsen für Immobilienkredite geschuldet. Hinzu kam 2023 eine immer noch hohe Inflation getrieben von hohen Lebenshaltungs- und Energiekosten, welche das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte erheblich schmälerte.

### 2.2.2.1 Bauprojekte für das Umlaufvermögen

Nachfolgende Einheiten wurden 2023 aus fertiggestellten Bauträgerprojekten an Erwerber übergeben:

Standort	Projektumfang	Übergaben bis zum 31.12.2023
Tübingen, Wennfelder Garten 3. BA	1 MFH mit 28 ETW, Objektverkaufspreise: EUR 13,5 Mio.	28 ETW

Die Gesellschaft hat vorausschauend auf die Entwicklung der Baupreise und den Anstieg der Zinsen sowie die sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen agiert und das Bauträgergeschäft vor Beginn der nachlassenden Nachfrage nach Wohneigentum zurückgefahren, weshalb sich zum Jahresende 2023 kein Objekt für das Bauträgergeschäft im Bau befunden hat. Die Gesellschaft sieht jedoch weitere Chancen in der Entwicklung von Seniorenimmobilien, da die Nachfrage in diesem Segment weiter anhält und ältere Menschen einen geringeren oder keinen Finanzierungsbedarf haben.

Darüber hinaus befanden sich folgende Bauträgerobjekte in der Projektentwicklung:

Standort	Projektumfang
Bad Saulgau, Kinzelmannstraße	1 MFH mit 12 WE Investitionen inklusive Grundstück: EUR 3,6 Mio.
Kusterdingen, Lange Straße	1 Seniorenresidenz mit 24 WE Investitionen inklusive Grundstück: EUR 7,4 Mio.
Mühlacker, Baugebiet „Alte Ziegelei“	1 Seniorenresidenz mit 39 WE Investitionen inklusive Grundstück: EUR 10,7 Mio.

Des Weiteren befand sich eine Erschließungs- und Baumaßnahme in Garching-Hochbrück in der Vorbereitung (vgl. 2.2.1 Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung).

Mit der aktiven und nachhaltigen Neubautätigkeit für den Bestand wird das Bestandsportfolio der Gesellschaft entsprechend der Unternehmensstrategie konsequent weiterentwickelt.

### 2.2.3 Geschäftsfeld Maklertätigkeit

Der Vertriebsbereich der Gesellschaft hat in der Vergangenheit im Rahmen des Verkaufs von Eigentumswohnungen im Bauträgersgeschäft immer wieder Makleraufträge von Käufern entgegengenommen. Aufgrund des vorhandenen Know-hows wird das Maklergeschäft als weiteres Geschäftsfeld im Jahr 2024 weiter ausgebaut. Im Geschäftsjahr 2023 wurden acht Makleraufträge mit einem Volumen von EUR 2,7 Mio. angenommen. Im laufenden Geschäftsjahr wurden bis zum 31.05.2024 bereits neun Makleraufträge mit einem Volumen von EUR 3,5 Mio. generiert. .

### 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 EUR 836.800 (Vorjahr EUR 725.500). Trotz des Anstiegs in diesem Geschäftsfeld gilt es im Rahmen der Geschäftsentwicklung jedoch weiterhin, die Aufwands- und Ertragsrelation weiter zu optimieren.

Im Berichtsjahr verwaltete die Gesellschaft 2.564 Wohn- und 83 Gewerbeeinheiten sowie 2.488 Garageneinheiten, wovon 263 Wohn- und 18 Gewerbeeinheiten sowie 318 Garageneinheiten dem Eigenbestand der Gesellschaft zuzurechnen sind. Demnach nahmen Eigentümer von 2.301 Wohn- und 65 Gewerbeeinheiten sowie 2.071 Garageneinheiten in 134 Eigentümergemeinschaften Verwalterleistungen der Gesellschaft in Anspruch.

### 2.2.5 Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsleitung ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 zufrieden. Der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 4,2 Mio. liegt mit EUR 0,5 Mio. geringfügig unter dem Planansatz für das Geschäftsjahr 2023.

## 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 2023 im Vergleich zum Vorjahr um EUR 12,3 Mio. erhöht und beträgt nun EUR 331,5 Mio. Die Vermögensstruktur der Gesellschaft wird dabei auch weiterhin vom Anlagevermögen mit EUR 281,7 Mio. bestimmt.

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>			
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Veränderungen</b>
Anlagevermögen	281.711.600	276.163.900	5.547.700
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	11.970.800	23.670.700	-11.699.900
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.978.400	2.484.300	-505.900
Flüssige Mittel	35.807.000	16.825.000	18.982.000
Abgrenzungen	62.000	39.200	22.800
<b>Bilanzsumme</b>	<b>331.529.800</b>	<b>319.183.100</b>	<b>12.346.700</b>

Alle Angaben in EUR.

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

<b>KAPITALSTRUKTUR</b>			
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Veränderungen</b>
Eigenkapital	79.698.300	74.286.500	5.411.800
Rückstellungen	5.039.700	4.592.200	447.500
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	231.401.900	214.434.300	16.967.600
Erhaltene Anzahlungen	11.375.600	19.775.800	-8.400.200
Übrige Verbindlichkeiten	3.622.100	5.589.000	-1.966.900
Rechnungsabgrenzungsposten	392.200	505.300	-113.100
<b>Bilanzsumme</b>	<b>331.529.800</b>	<b>319.183.100</b>	<b>12.346.700</b>

Alle Angaben in EUR.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft hat sich zu Buchwerten wie folgt entwickelt:

ENTWICKLUNG ANLAGEVERMÖGEN					
	2023		2022		Veränderungen
	EUR	Prozent	EUR	Prozent	EUR
Stand am 01.01.	276.163.900	98,0	248.180.300	89,9	27.983.600
Investitionen	12.611.400	4,5	37.696.900	13,7	-25.085.500
Abschreibungen	10.421.600	-3,7	8.450.400	3,1	1.971.200
Abgänge	39.700	0,0	598.900	0,2	-559.200
Zuschreibungen/Umbuchungen	3.397.600	1,2	-664.000	-0,2	4.061.000
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>281.711.600</b>	<b>100,0</b>	<b>276.163.900</b>	<b>100,0</b>	<b>5.547.700</b>

Im Umlaufvermögen hat sich die Bauträgertätigkeit um EUR 13,4 Mio. auf EUR 1,5 Mio. verringert, was der Fertigstellung eines Projekts in Tübingen und der Übergabe von 28 Wohn- und einer Gewerbeeinheit an die Erwerber sowie der Übernahme von weiteren 11 Wohneinheiten ins Anlagevermögen aus einem fertiggestellten Bauträgerobjekt in Albstadt geschuldet ist. Damit wurden im Geschäftsjahr 2023 alle Bauträgerprojekte der vergangenen Jahre abgeschlossen.

Auf der Passivseite hat sich die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 um den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 4,2 Mio. und um die Anpassung des Stammkapitals von EUR 1,4 Mio. erhöht. Gegenläufig dazu wirkte sich die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von EUR 0,3 Mio. aus. Zum Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital EUR 79,7 Mio. Damit stieg die Eigenkapitalquote der Gesellschaft trotz einer wiederholten Bilanzverlängerung im Geschäftsjahr 2023 um 0,7 Prozent auf 24,0 Prozent. Die Gewinnrücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2023 um EUR 6,2 Mio. erhöht aufgrund der Gewinnverwendung aus dem Jahresergebnis 2022.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich im Geschäftsjahr 2023 um EUR 17,0 Mio. auf EUR 231,4 Mio. erhöht. Den Darlehensvalutierungen in Höhe von EUR 33,7 Mio. standen im Wesentlichen planmäßige Tilgungen von EUR 8,5 Mio. sowie Sondertilgungen und Darlehensablösungen von EUR 5,8 Mio. 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				
		2023	2022	2021
Jahresergebnis	EUR	4.238.000	5.972.000	7.500.000
Umsatzerlöse	EUR	52.503.800	60.448.600	66.131.200
Eigenkapitalquote	Prozent	24,0	23,3	23,3
Cashflow (DVFA/SG)	EUR	14.727.700	14.594.400	15.531.300
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	13,8	14,9	12,8
Zinsquote	Prozent	10,4	9,5	10,3

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Berichtsjahr 2023:

KAPITALFLUSSRECHNUNG		
	2023	2022
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.297.600	21.584.500
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-13.857.900	-37.683.900
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	17.022.400	18.519.300
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	18.462.100	2.419.900
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	16.799.800	14.379.900
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	35.261.900	16.799.800

Alle Angaben in EUR.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (EUR 15,3 Mio.) reichte im Geschäftsjahr 2023 aus, um den laufenden Kapitaldienst aus Zinsaufwand in Höhe von EUR 3,0 Mio. und planmäßigen Tilgungen in Höhe von EUR 8,5 Mio. zu erbringen. Infolge der Ausbuchungen von Bauträgermaßnahmen nahmen insbesondere die Grundstücke des Umlaufvermögens um EUR 10,0 Mio. ab.

Die im Geschäftsjahr 2023 getätigten Investitionen im Anlagevermögen (EUR 14,8 Mio.) wurden durch Darlehensvalutierungen in Höhe von EUR 33,7 Mio. und durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert.

Der Finanzmittelfonds hat sich mit EUR 35,3 Mio. im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um EUR 18,5 Mio. erhöht. Mit den Flüssigen Mitteln konnte im Geschäftsjahr ein Zinsertrag von EUR 0,9 Mio. erwirtschaftet werden.

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, Kreditlinien und sonstige Kapitalreserven in ausreichendem Maße zur Verfügung.

### 2.3.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss verringerte sich planmäßig gegenüber dem Vorjahr um EUR 1.734.000 und beträgt nun EUR 4.238.000.

Das erzielte Jahresergebnis ist als zufriedenstellend zu bezeichnen.

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

Die Umsatzerlöse haben sich von EUR 60,4 Mio. im Vorjahr um EUR 7,9 Mio. oder 13,1 Prozent auf EUR 52,5 Mio. im Geschäftsjahr 2023 verringert. Die Abnahme ist planmäßig geringeren Umsatzerlösen aus dem Bauträgergeschäft geschuldet. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben die Erwartungen erfüllt und sich stetig weiter erhöht.

Die gegenüber dem Vorjahr um EUR 10,0 Mio. oder 40,2 Prozent auf EUR 14,9 Mio. im Geschäftsjahr 2023 gesunkenen Umsatzerlöse aus der Bauträgertätigkeit resultieren im Wesentlichen aus 28 nach Plan übergebenen Wohnungen in Tübingen. Im Vorjahr konnten 65 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten übergeben werden. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2023 keine Erträge aus Bestandsverkäufen realisiert (Vorjahr EUR 2,4 Mio.).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,0 Mio. oder 5,8 Prozent auf EUR 36,5 Mio. gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen planmäßigen Mieterhöhungen sowie der Neuvermietung von 2023 neu in den Bestand integrierten Wohnungen und Gewerbeeinheiten in Albstadt und Tübingen und von bereits im Jahr 2022 in den Bestand integrierten Wohnungen, die im Geschäftsjahr 2023 vollumfänglich zum Tragen kamen, geschuldet. Die Erlösschmälerungen im Bereich der Sollmieten sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 55 oder 18 Prozent auf TEUR 355 angestiegen.

Die im Geschäftsjahr 2023 um EUR 111.300 oder 15,3 Prozent auf EUR 836.800 gestiegenen Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit ist insbesondere auf die Hereinnahme weiterer Eigentümergemeinschaften in den Verwaltungsbestand, der Anpassung von Verwaltervergütungen und der Erbringung von Sonderleistungen zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich um EUR 0,6 Mio. auf EUR 1,1 Mio. Im Wesentlichen erhöhten sich die Erträge aus den Auflösungen von Rückstellungen (EUR 0,3 Mio.) und höheren Erträgen aus früheren Jahren (EUR 0,2 Mio.).

Die Abschreibungen erhöhten sich aufgrund von Fertigstellungen im Anlagevermögen im Berichtsjahr um EUR 2,0 Mio. auf EUR 10,5 Mio. Der Anstieg ist in Höhe von EUR 1,0 Mio. einer außerplanmäßigen Abschreibung auf eine Hotelimmobilie und in Höhe von EUR 1,0 Mio. den Baufertigstellungen des Geschäftsjahres und des Vorjahres geschuldet.

Die gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,3 Mio. oder 11,1 Prozent moderat gestiegene Zinsbelastung in Höhe von EUR 3,0 Mio. im Geschäftsjahr 2023 ist auf das gestiegene Finanzierungsvolumen aus der Bautätigkeit im Anlagevermögen zurückzuführen.

Der Sach- und Personalaufwand liegt im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert bei EUR 8,5 Mio. Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr leicht um EUR 0,3 Mio., während die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um EUR 0,4 Mio. leicht sanken. Der Personalaufwand erhöhte sich im Wesentlichen in Folge einer Tarifanpassung. Im Geschäftsjahr 2023 lag die Zahl der Vollbeschäftigten sowie der Teilzeitbeschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung und Technik (ohne geringfügig Beschäftigte) bei 76 Beschäftigten. Die Verwaltungskosten entwickelten sich entsprechend den Planungen.

Das Finanzergebnis mit einem Zinsertrag von EUR 0,9 Mio. (Vorjahr EUR 0,0 Mio.) und einem Zinsaufwand von EUR 3,0 Mio. (Vorjahr EUR 2,7 Mio.) konnte im Geschäftsjahr 2023 bereits deutlich um EUR 0,6 Mio. verbessert werden.

Die Geschäftsleitung der GSW geht von einer kontinuierlichen und gesicherten Unternehmenspolitik aus, in der die Schwerpunkte der Tätigkeit weiterhin in der Erhaltung des umfangreichen Mietwohnungsbestandes und im Bauträgergeschäft zu sehen sind. Für den Mietwohnungsbestand sind zum Jahresende noch 124 Wohnungen im Bau und für das Bauträgergeschäft zwei konkrete Maßnahmen vor der Umsetzung 2024 und 2025.

## 2.4 Organisationsentwicklung / Digitalisierung

Die für 2023 geplanten IT/EDV-Projekte erwiesen sich als nicht einfach in der Umsetzung, da sich auch bei den IT/EDV-Dienstleistern der Fachkräftemangel bei stetig steigenden Anforderungen durch die Kunden auf die Auftragserfüllung mittlerweile spürbar auswirkt. Trotzdem konnte auch im Geschäftsjahr 2023 die systematische Organisationsentwicklung der Gesellschaft und Digitalisierung der Geschäftsprozesse nach Plan weiterverfolgt werden.

Die GSW hat sich in den Vorjahren im Rahmen eines Pilotprojekts an der Entwicklung der Software mevivoECO beteiligt. Die Software ermöglicht die Erfassung des energetischen Zustandes von Gebäuden und die Entwicklung unterschiedlichster Szenarien für die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes, auf deren Basis eine nachhaltig ökologische aber auch wirtschaftlich tragfähige Klimastrategie mit einer langfristigen Maßnahmenplanung erstellt werden kann. Ende 2023 wurden erste tragfähige Ergebnisse für die weitere strategische Maßnahmenplanung zur umfassenden energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes sowie für eine Klima-Roadmap für das Unternehmen im Aufsichtsrat vorgestellt.

Die für Oktober 2024 geplante Umstellung des ERP-Systems Wodis Sigma auf Wodis Yuneo wurde nach gründlicher Abwägung aller mit der Umstellung verbundenen Risiken um mindestens ein Jahr verschoben.

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

### 3. PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2024 rechnet die Geschäftsleitung der GSW mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von EUR 5,2 Mio. Das prognostizierte Ergebnis ist den weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung, dem vorbehaltenen Verkauf einer Hotelimmobilie in Baden-Baden und dem Wegfall von Erträgen aus dem Bauträgergeschäft geschuldet. Im Bereich der Instandhaltung geht die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 von etwas niedrigeren Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr aus.

Finanzielle Leistungsindikatoren		2023	2024
Jahresüberschuss	EUR	4.238.000	↑
Instandhaltungsaufwand	EUR	7.813.200	→
Erlöse Bauträgergeschäft	EUR	14,9 Mio.	↓
Eigenkapitalquote	Prozent	24,0	→
Eigenkapitalrentabilität	Prozent	5,3	→

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

Bedingt durch das sehr erfolgreiche Wirtschaftsjahr 2023 mit einem guten Ergebnis im Bauträgergeschäft und einem zufriedenstellenden Ergebnis aus der Bestandsvermietung sowie wesentlichen Zinserträgen sind die Leistungsindikatoren bis auf die entfallenden Erlöse aus Bauträgermaßnahmen insgesamt für das Geschäftsjahr 2024 nach Planrechnung mindestens auf Vorjahresniveau.

Nachdem die traditionell stabil aufgestellte Wohnungswirtschaft relativ unbeschadet durch die Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 gekommen ist, steht die Branche seit 2022 vor der Herausforderung, einer Vielzahl an gleichzeitig auftretenden toxischen Rahmenbedingungen zu begegnen. Die politischen Vorgaben zur Dekarbonisierung der Gebäudebestände, eine sich verstetigende Inflation bei gleichzeitig dynamisch steigenden Zinsen sowie eine ungenügende Förderkulisse bei steigenden Baukosten dürften spürbar negative Auswirkungen auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben. So sind die Fördermittel der L-Bank für den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen für das Wirtschaftsjahr 2024 bereits Mitte des Berichtsjahres aufgebraucht. Die Rahmenbedingungen werden sich im Geschäftsjahr 2024 deshalb auch weiterhin als sehr schwierig gestalten und die Neubautätigkeit in den Jahren 2025 und 2026 erheblich einschränken oder sogar zum Erliegen bringen.

#### Bestandsbewirtschaftung

Aufgrund der weiter hohen Nachfrage nach Wohnraum auch in ländlichen Regionen sowie dem verhältnismäßig guten baulichen und technischen Zustand des Vermietungsbestandes ist mit weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung zu rechnen. Entsprechende Entwicklungen zeichnen sich in den aktuellen Mietspiegeln bereits ab. Die Gesellschaft rechnet mit Mieterträgen abzüglich prognostizierter Erlösschmälerungen in Höhe von EUR 28,6 Mio. Dem stehen Instandhaltung von EUR 7,7 Mio., Abschreibungen von EUR 9,0 Mio. und Zinsaufwendungen von EUR 2,8 Mio. gegenüber.

#### Bauträgerbereich

Im Geschäftsjahr 2024 wird kein Bauträgerprojekt abgeschlossen, so dass 2024 keine Erträge aus der Bauträgerstätigkeit generiert werden. Das Bauträgerprojekt in Kusterdingen, welches 2024 in den Bau geht, wird voraussichtlich Anfang 2026 fertiggestellt, so dass in diesem Geschäftsjahr wieder mit Erträgen aus dem Bauträgergeschäft zu rechnen ist.

#### Eigentumsverwaltung

Die Eigentumsverwaltung komplettiert das Angebotsspektrum der Gesellschaft als Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die erwirtschafteten Erträge sind jedoch im Verhältnis zur Bestandsverwaltung und dem Bauträgergeschäft auf deutlich niedrigerem Niveau. Die Gesellschaft geht davon aus, dass der Geschäftsbereich Eigentumsverwaltung auch im Geschäftsjahr 2024 weiter ausgebaut wird, so dass man Erträge in Höhe von EUR 0,9 Mio. prognostiziert hat.

#### Finanzergebnis

Für das Geschäftsjahr 2024 erwarten wir ein leicht rückläufiges Ergebnis im Bereich der Zinserträge von rund EUR 0,5 Mio. in Folge rückläufiger Guthabenzinsen.

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

### **Bestandsbewirtschaftung**

Aufgrund der weiter hohen Nachfrage nach Wohnraum auch in ländlichen Regionen und den sich abzeichnenden Mietanstiegen in den Mietspiegeln der Ballungsräume ist auch für das laufende Geschäftsjahr mit grundsätzlich weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung zu rechnen. Bedingt durch die gestiegenen Energiekosten ist jedoch weiterhin mit ansteigenden Mietausfällen vor allem im Bereich der Nebenkostenabrechnung zu rechnen. Es bleibt jedoch festzustellen, dass die Zahlungsmoral der Mieterinnen und Mieter der Gesellschaft in den vergangenen Jahren sehr hoch war und die Mietausfälle deutlich unter den Erwartungen lagen.

### **Bauträgerbereich**

Alle Bauträgerprojekte der letzten Jahre wurden im Geschäftsjahr 2023 abgeschlossen. 2024 und 2025 sind keine Erträge aus Bauträgerprojekten zu erwarten. 2024 ist jedoch bereits eine Seniorenresidenz in Kusterdingen mit 24 Wohnungen in den Bau gegangen. Ein weiteres Projekt in Bad Saulgau mit 12 Wohnungen in einem Wohngebäude geht voraussichtlich ebenfalls noch 2024 in den Bau. Das Projekt in Mühlacker wird 2025 in die Bauphase treten. Das in der Projektierung und Planung befindliche Projekt in Garching wird laufend auf seine wirtschaftliche Umsetzbarkeit unter den aktuell gegebenen Bedingungen überprüft.

### **Eigentumsverwaltung**

Um die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsfeldes der Eigentumsverwaltung zu steigern, bleibt es auch weiterhin Ziel, bestehende Verwalterverträge zu optimieren und neue Eigentümergemeinschaften zu akquirieren. Aktuell ist auf dem Markt der Eigentumsverwaltung eine Verkleinerung des Verwalterangebots zu beobachten. Viele Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit einem kleinen Verwaltungsbestand trennen sich von diesem Geschäftszweig, da sich die Eigentumsverwaltung sehr aufwändig gestaltet und die Erträge verhältnismäßig klein sind. Etliche Gemeinschaften werden sich in Folge dieser Entwicklung neue Verwalter suchen müssen.

## **Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Wesentlicher Indikator in diesem Bereich ist die Personalentwicklung der Gesellschaft. Die Personaldecke im Geschäftsjahr 2024 wird sich in etwa auf Niveau des Vorjahres bewegen. Um Personalengpässe 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.

Weiterhin gehen wir davon aus, dass die breite Aufstellung der Gesellschaft mit den Geschäftsbereichen Wohnungsbewirtschaftung, Bauträrgeschäft und Eigentumsverwaltung sowie die risikogeleitete Projektentwicklung der Neubauprojekte eine auch weiterhin gute Basis für die weitere Entwicklung der Gesellschaft ist. Nach heutiger Einschätzung ist von einem weiter positiven Geschäftsverlauf auch in 2024 auszugehen. Die weitere Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Bauträgerbereich über das Jahr 2024 hinaus bleibt abzuwarten.

## 4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Chancen und Risiken hinsichtlich der Prognose für das Geschäftsjahr 2024

Das Jahresergebnis 2024 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.
- Aus einem Grundstücksverkauf aus dem Bestand ergibt sich ein deutlich höheres Ergebnis.

Das Jahresergebnis 2024 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 Mietausfälle fallen höher aus als prognostiziert. Diesbezüglich kann sich das Jahresergebnis leicht vermindern.
- Die Instandhaltungsbudgets können bedingt durch zusätzliche, nicht geplante Maßnahmen oder steigende Baukosten nicht wie geplant eingehalten werden, so dass es zu einer leichten Belastung des Ergebnisses kommen kann.
- Ein Grundstücksverkauf aus dem Bestand kann nicht vollzogen werden, so dass sich ein deutlich niedrigeres Ergebnis ergibt.

Es bestehen derzeit nach Einschätzung der Gesellschaft weder bestandsgefährdende noch entwicklungsbeeinträchtigende Risiken. Wesentliche Auswirkungen auf die Prognose können nicht ausgeschlossen werden, allerdings erwartet die Gesellschaft bei Eintritt der beschriebenen Chancen und Risiken nur unwesentliche Auswirkungen auf das prognostizierte Ergebnis. Insgesamt geht die Gesellschaft von einem ausgewogenen Verhältnis von Chancen zu Risiken für das Geschäftsjahr 2024 und von der Erreichung des im Wirtschaftsplan prognostizierten Jahresergebnis aus.

### Chancen- und Risiken der einzelnen Geschäftsbereiche

Die relevanten Chancen- und Risikofelder der Gesellschaft betreffen im Wesentlichen die drei operativen Geschäftsbereiche Baurägergeschäft, Wohnungsbewirtschaftung, Eigentumsverwaltung sowie die Kapitalbewirtschaftung, die Personalstruktur und die weiteren rechtlichen bzw. gesetzlichen Anforderungen. Im besonderen Fokus steht die Verwendung von Finanzinstrumenten (vgl. 6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten).

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

### 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, wodurch sich standortbezogene Risiken minimieren. Durch die gestiegenen Betriebskosten insbesondere getrieben von den Energiepreisen könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit der Mieter, insbesondere von Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Des Weiteren gilt es die Herausforderungen aus den sich verschärfenden Klimaschutzvorgaben und den Risiken des Klimawandels für den Wohnungsbestand aktiv zu managen. Die daraus resultierenden Themen sind höhere Baukosten, Einschränkungen der Weitergabe entstehender, höherer Kosten im Rahmen von Mietanpassungen und Verschärfungen bei der Umlage der Betriebskosten. Diesen Themen begegnet die Gesellschaft im Rahmen der Entwicklung eines Klimapfades auf Ebene des Gebäudeportfolios. Aufgrund des guten technischen und baulichen Zustandes des Gebäudebestandes und den permanenten Instandhaltungs- und Modernisierungsanstrengungen sowie der regen Neubautätigkeit der letzten Jahre und der meist sehr guten Lagen der Bestandsobjekte werden für die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes auch weiterhin Chancen gesehen.

### Chancen und Risiken aus dem Baurägergeschäft

Das Baurägergeschäft kann trotz den verschlechterten Rahmenbedingungen (steigende Zinsen und Baukosten) in Einzelfällen ertragsorientierte Chancen bieten. Die gestiegenen Zinsen und Baukosten machen den Eigentümerwerb für breite Schichten der Bevölkerung auf dem aktuellen Niveau nicht mehr bezahlbar, was zu einem spürbaren Rückgang der Nachfrage auf dem Immobilienmarkt geführt hat. Aufgrund des großen Know-hows in der Projektentwicklung in der Gesellschaft und ihren Geschäftspartnern sieht man jedoch auch weiterhin Chancen in der Entwicklung weiterer Baurägerprojekte. Dies gilt nach Einschätzung der Gesellschaft insbesondere für die Entwicklung altersgerechter Immobilien. In diesem Bereich ist die Gesellschaft aufgrund einer Vielzahl von erstellten Projekten bestehend aus Pflege und Wohnen am Markt gut positioniert. Es ist jedoch notwendig, die Projekte wirtschaftlich genau und sicher zu planen, deren Umsetzung präzise zu steuern und die Kostenentwicklung permanent im Blick zu haben. Vermarktungsschwierigkeiten können und dürfen jedoch trotzdem nicht ausgeschlossen werden, da auch bei sorgfältiger Projektauswahl der Markt einzelne Objekte oder Wohnungen nicht annimmt. Bei Projekten mit Wohneigentum wäre jedoch auch eine alternative Vermietung von Einheiten möglich. Die Vergaben der Baumaßnahmen an Generalunternehmer zu Festpreisen sorgen bislang zusätzlich für Kostensicherheit und tragen zur Minimierung des Risikos aus dem Baurägergeschäft bei.

Unter Abwägung der Chancen und Risiken wird die Gesellschaft im Einvernehmen mit ihrem Gesellschafter und Aufsichtsrat das Bauträgergeschäft risikoadäquat steuern.

### **Chancen und Risiken aus der Eigentumsverwaltung**

Die Eigentumsverwaltung zusammen mit der Mietsonder- und Miethausverwaltung rundet das immobilienwirtschaftliche Leistungsspektrum ab und ermöglicht der Gesellschaft, 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 einer weiter steigenden Nachfrage nach Verwalterleistungen 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**

Mit Hilfe der Daten aus dem Darlehens- und Sicherungsmanagementsystems und mit Unterstützung eines Finanzdienstleisters werden die Informationen aus den Grundbüchern und der Darlehensstruktur hinsichtlich der Schaffung von Beleihungsspielräumen und einer Verbesserung der Konditionen weiter analysiert und bewertet. Es wird tendenziell mit einer Verbesserung der Finanzierungsbedingungen infolge sinkender Zinsen gerechnet. Erschwerend kommt jedoch hinzu, dass die bisherigen Bundes- und Landesförderungen für energieeffiziente Neubauten und Modernisierungen einem immer schnelleren Wandel unterliegen und damit die Planungs- und Kalkulationssicherheit stetig abnimmt. Zusätzlich zeichnen sich weitere regulatorische Vorgaben im Rahmen der Klimapolitik und der Bankenregulierung ab. Ungeachtet dessen geht die Gesellschaft davon aus, dass es eine substantielle Förderung im Hinblick auf die Klimaziele auch weiterhin geben wird.

### **Chancen und Risiken aus der Personalstruktur**

Insbesondere für Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit Sitz in ländlichen Regionen besteht 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.

Die Ausbildung junger Menschen hat für die Geschäftsführung höchste Priorität, um die hohe Kompetenz der Belegschaft dauerhaft sicherzustellen. Im Geschäftsjahr 2023 (Ausbildungsjahr 2023/24) bildete die Gesellschaft vier Immobilienkaufleute im 1., 2. und 3. Lehrjahr aus. Ein Auszubildender schloss seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann als „Bundesbester“ ab, was den hohen Ausbildungsstandard bei der GSW belegt. Eine Schülerin absolvierte ein immobilienwirtschaftliches Praktikum bei der GSW. Auch in Zukunft wird die Gesellschaft ihre Verantwortung im Ausbildungsbereich wahrnehmen und jungen Menschen eine qualifizierte Berufsausbildung oder ein Praktikum ermöglichen.

Qualifikation und Fachkompetenz sind die wichtigsten Ressourcen für den unternehmerischen Erfolg in der Zukunft. Der Aus-, Fort- und Weiterbildungsbereich nimmt deshalb einen immer größer werdenden Stellenwert ein. Fortbildungen und Seminare werden regelmäßig angeboten und in Anspruch genommen. Die digitale Wissensvermittlung gewinnt zunehmend an Bedeutung.

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

Auch in den Geschäftsjahren ab 2023 sind eine Vielzahl von neuen Gesetzen und Verordnungen zu verzeichnen beziehungsweise zu erwarten. Dies betrifft im Wesentlichen die Themen Aufteilung und Preis der CO<sub>2</sub>-Steuer für Mieter und Vermieter und steigende Anforderungen bei Bauvorhaben (Energistandards, Fördervoraussetzungen sowie Nutzungs- und Mobilitätskonzepte). Des Weiteren zeichnen sich weitere Verschärfungen mit der EU-Gebäuderichtlinie, dem EU-Emissionshandel, der EU-CO<sub>2</sub>-Grenzsteuer und dem EU-Lieferkettengesetz in den kommenden Jahren ab.

Insgesamt war die Risikopolitik der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 vom Prinzip der Vorsicht geprägt – dies gilt auch für das laufende Geschäftsjahr 2024.

## 5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Gesellschaft 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 TCHF 44,2 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 TEUR 17,6 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, wird ein umfangreiches und auf die Gesellschaft ausgerichteter Risikomanagement genutzt. 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, regelmäßige Abteilungs- und Führungskräftebesprechungen, der tägliche Liquiditätsstatus sowie regelmäßige Berichte aus den einzelnen Abteilungen geben umfassend Auskunft über die wirtschaftliche und finanzielle Lage beziehungsweise Entwicklung der Gesellschaft.

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 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 14. Juni 2024

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

gez. Roy Lilienthal  
Geschäftsführer

## 7.5 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].

### Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 (Anlage 1) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 (Anlage 2) 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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 Adressanten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, 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 Gesamtdarstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Stuttgart, 05. Juli 2024

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

gez. Dux  
Wirtschaftsprüfer

## 7.6 Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

Die Wohnungs- und Immobilienbranche befindet sich seit 2020 im Krisenmodus: Zunächst durch die Corona-Pandemie, welcher der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine folgte. Beide Krisen haben zu erheblichen wirtschaftlichen und sozialen Verwerfungen in Deutschland geführt. Hierzu zählten 2022 vor allem die extremen Energiepreiserhöhungen sowie steigende Zinsen und damit verbunden ein starker Anstieg der Inflation. Die Auswirkungen der Inflation zeigten sich 2023. Niemand blieb im vergangenen Jahr von den negativen Auswirkungen der Preissteigerungen der Lebenshaltungskosten und auf die Ersparnisse verschont. Der Aufsichtsrat ist deshalb froh, dass die Gesellschaft auch weiterhin Wohnraum zu angemessenen Mietpreisen anbieten kann. Basis hierfür ist die weiterhin gute wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft und deren Fähigkeit, mit den Herausforderungen an die Wohnungs- und Immobilienbranche umzugehen.

### 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 sowie über die vorgelegten zustimmungspflichtigen Geschäfte entschieden. Dies waren im Geschäftsjahr 2023 der Erwerb von zwei Grundstücken in Mühlacker und Kusterdingen.

### Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat regelmäßig über die Entwicklung und die Lage sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen umfassend schriftlich und mündlich informiert. Dies erfolgte in den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen sowie durch vierteljährliche schriftliche Berichte des Geschäftsführers. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates auch außerhalb der Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen immer in Kenntnis gesetzt.

In regelmäßigen Sitzungen mit dem Geschäftsführer wurden alle wirtschaftlichen, finanziellen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung sowie die Risikosituation der Gesellschaft beraten beziehungsweise die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst.

### Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse

Im Berichtsjahr fanden drei gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung am 14.02.2023, 28.09.2023 und 05.12.2023 statt.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses befassten sich in einer Sitzung am 27.07.2023 mit den ihnen obliegenden Angelegenheiten. Der Bauausschuss tagte 2023 nicht.

### Beratungen im Aufsichtsrat und den Ausschüssen

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Tätigkeit mit den immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft, den Jahresabschlüssen und den Geschäftsbereichen Wohnungsbewirtschaftung, Verwaltungstätigkeit und Neubau beschäftigt. Dem Aufsichtsrat wurde über die laufenden Bauprojekte in Kehl, Reutlingen, Sigmaringen und Tübingen sowie über die Projektierungsstände in der Planung befindlicher Bauvorhaben berichtet. Die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes mit Festlegung des Klimapfades stellt die aktuell größte Herausforderung für die Gesellschaft dar. Erste Ergebnisse wurden dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 05.12.2023 vorgestellt. Darüber hinaus wurden im Aufsichtsrat die Digitalisierung des Geschäftsbetriebes, die Auswirkungen aus den gestiegenen Energiekosten und den neuen Gesetzen und Vorschriften sowie die Folgen für die Bautätigkeit aufgrund einer unsicheren Förderkulisse erörtert.

Im laufenden Geschäftsjahr führte mit der wts Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart, ein externes Unternehmen auf Beschluss des Aufsichtsrats eine Überwachungsprüfung durch, um dem Prüfungsausschuss und Aufsichtsrat eine unabhängige Entscheidungsgrundlage zu liefern. Prüfungsschwerpunkte waren die Einhaltung der Vertretungsbefugnisse, die Entwicklung der Mietrückstände/Mahn- und Klagewesen sowie die Solarstrategie der Gesellschaft und ihre Umsetzung. Die Prüfung ergab in allen drei Prüfungsfeldern keinerlei Anlass für Beanstandungen.

### Zusammenarbeit mit dem Abschlussprüfer

Der Aufsichtsrat hat den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart mit Beschluss vom 05. Dezember 2023 zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2023 bestellt. Der Prüfungsauftrag wurde nach Art und Umfang einer genossenschaftlichen Pflichtprüfung erweitert.

Der Abschlussprüfer hat den durch den Geschäftsführer vorgelegten Jahresabschluss der Gesellschaft unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 als mit den gesetzlichen Vorschriften in Übereinstimmung stehend befunden und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Im Rahmen des Vermerks bei der Prüfung nach § 16 der Makler und Bauträgerverordnung für das Kalenderjahr 2023 wurden keine Verstöße festgestellt. Die Prüfungsberichte sind den Mitgliedern des Aufsichtsrats zugegangen und wurden in der Sitzung des Aufsichtsrats am 17. September 2024 umfassend erörtert und beraten.

### Beschlussfassung Jahresabschluss 2023

Der Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss haben den Jahresabschluss mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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 27.06.2024 über die laufende Jahresabschlussprüfung und informierte den Prüfungsausschuss in seiner Sitzung am 17.09.2024 über die wesentlichen Ergebnisse. Der Prüfungsausschuss erörterte anschließend den Jahresabschluss mit Lagebericht sowie den Bericht über die Jahresabschlussprüfung.

Beschlussfassung des Aufsichtsrates:

1. Der Aufsichtsrat nimmt den Bericht des Geschäftsführers über den Jahresabschluss 2023 einschließlich Lagebericht zur Kenntnis.
2. Der Bericht über die Jahresabschlussprüfung gemäß §§ 316 ff. HGB einschließlich der Erweiterung des Prüfungsauftrags für das Geschäftsjahr 2023 wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Bericht über die Prüfung gemäß § 16 MaBV für das Kalenderjahr 2023 wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Bericht über die Überwachungsprüfung im Auftrag des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2024 wird zur Kenntnis genommen.
5. Der Gesellschafterversammlung werden folgende Beschlüsse empfohlen:
  - a) Es wird festgestellt, dass der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. versehen ist.
  - b) Der Jahresabschluss mit Lagebericht samt Anhang für das Geschäftsjahr 2023 wird mit einem Jahresüberschuss von EUR 4.238.000,00 und einer Bilanzsumme von EUR 331.529.804,74 sowie einer satzungsgemäßen Vorwegdotierung der gesetzlichen Rücklage von EUR 423.800,00 festgestellt.
  - c) Der Bilanzgewinn von EUR 3.823.872,47 wird wie folgt verwendet: Dividendenausschüttung (5 Prozent auf das Stammkapital) EUR 342.000,00, Einstellung in andere Gewinnrücklagen EUR 3.476.872,47 und Gewinnvortrag EUR 5.000,00.
  - d) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung erteilt.
  - e) Dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung erteilt.

### Dank an Geschäftsführer und Mitarbeiter

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.

Rottenburg am Neckar, 17. September 2024

Der Aufsichtsrat

gez. Hans-Josef Hotz  
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:

S. (1), 2, 3, 5, 6, 18, 19, 21 o.+m., 22 u., 23, 24, 25, 26, 36 u., 37 o.+m.,  
38, 39 u. | MOOI FOTOGRAFIE

S. 7, 8, 20, 21 u., 22 o., 27, 37 u., 40, 80 | KREATIV KOMPANIE GmbH

S. 39 o.+m. | Foto Schultheiss e.K.

S. 31, 32, 34, 35, 36 o.+m. | GSW

S. 14, 15, 16, 17 | Shutterstock: Christie Cooper, Fresh\_Vector

S. 30 | VIPINGO e. V.

S. 31 | DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und  
Siedlungswesen e. V.

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