

Immobilienunternehmen des VdK

GSW

wohnen • bauen • leben

11

'21

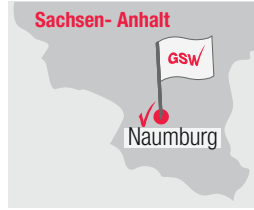
GESCHÄFTSBERICHT



Standorte der GSW



Bauorte der GSW



Gesamtbauleistung 1949 - 2021

Im Bereich der Regierungspräsidien und Verwaltungsbezirke:

Tübingen	=	6.058	WE/PP/GE
Freiburg	=	1.472	WE/GE
Karlsruhe	=	564	WE/PP/GE
Stuttgart	=	91	WE/GE
Schwaben	=	181	WE
Halle	=	407	WE
Berlin	=	124	WE/GE

Modernisierungsmaßnahmen



Mehrfamilienhaus Am Wilhelmsbau 7/9
in Freudenstadt

Aktuelle Baumaßnahmen



Wohnen am Wasserturm
Wohnanlage am Kurt-Tucholsky-Weg
in Kehl



Wohnen an den Brühlwiesen
Seniorenzentrum mit Betreutem Wohnen
An der Woldecke in Weil der Stadt



Preisgünstig Wohnen
Mehrfamilienhäuser in der
Gottlob-Günther-Straße in Freudenstadt



Nachhaltig Wohnen
Mehrfamilienhäuser in der Eschenstraße
in Mössingen



Wohnen im Wennfelder Garten
Quartiersentwicklung im Wennfelder Garten
(3. BA) in Tübingen



Wohnen in der Sonnenstraße
Wohngebäude in der Sonnenstraße
in Albstadt-Ebingen



Familienfreundlich Wohnen
Mehrfamilienhäuser Am Riedbaum
in Sigmaringen



Idyllisch Wohnen
Mehrfamilienhaus in der Zeppelinstraße
in Rastatt



Mehrfamilienhaus am Fürstenberg 15/16
in VS-Villingen



Mehrfamilienhaus In Rosenbenz 14
in Mössingen



Mehrfamilienhaus am Südring 17/19
in Bad Krozingen



Inhalt

01	Die GSW Sigmaringen	
1.1	Vorwort	11
1.2	Das Unternehmen	12
1.3	Kennzahlen	13
1.4	Organe der Gesellschaft	15
02	Mehr Wohnraum durch Neubauprojekte	
2.1	Kehl: Wohnen am Wasserturm, Kurt-Tucholsky-Weg	18
2.2	Weil der Stadt: Wohnen an den Brühlwiesen, An der Woldecke	20
2.3	Freudenstadt: Gottlob-Günther-Straße	21
2.4	Mössingen: Eschenstraße	22
2.5	Tübingen: Wohnen im Wennfelder Garten (3. BA), Wennfelder Garten	23
2.6	Albstadt-Ebingen: Wohnen in der Sonnenstraße, Sonnenstraße	24
2.7	Sigmaringen: Am Riedbaum	25
2.8	Rastatt: Zeppelinstraße	26
2.9	In der Projektentwicklung mit Baubeginn 2022	28
	Kehl: Söllingstraße	
	Reutlingen: Stuttgarter Straße	
	Sigmaringen: Anton-Günther-Straße	
03	Unser Bestand: fit für die Zukunft	
3.1	Freudenstadt: Am Wilhelmsbau 7/9	32
3.2	VS-Villingen: Fürstenbergring 15/16	33
3.3	Mössingen: In Rosenbenz 14	34
3.4	Bad Krozingen: Südring 17/19	35
04	Dicht dran an unseren Kunden	
4.1	Geschäftsstelle Villingen-Schwenningen	38
4.2	Geschäftsstelle Tübingen	40
05	Digital unterwegs	
5.1	Software / mevivoEco	44
5.2	Digitale Plattform / ForeSight	45
06	Soziales Engagement	
6.1	Hilfe für Opfer der Flutkatastrophe	48
6.2	Neues Hospiz für Tübingen	48
6.3	GSW ermöglicht „Herzenswünsche“	49
6.4	Neues Nachbarschaftshilfe-Netzwerk in Mössingen	49
6.5	Feldbetten für ukrainische Flüchtlinge	49
07	Ausgezeichnet!	
7.1	Forschungssiegel „Innovativ durch Forschung“	52
08	Jahresabschluss 2021	
8.1	Bilanz zum 31. Dezember 2021	56
8.2	Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum von 01. Januar bis 31. Dezember 2021	58
8.3	Anhang zum Jahresabschluss 2021	59
8.4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021	71
8.5	Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis	90
8.6	Bericht des Aufsichtsrates	92

GSW

01

DIE GSW SIGMARINGEN



„Die Dekarbonisierung
unseres Gebäudebestands
ist wahrscheinlich die
größte Herausforderung,
welche die GSW in den
kommenden 20 Jahren
zu meistern hat.“

1.1 Vorwort

Liebe Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,
liebe Leserinnen und Leser,

trotz Corona-Pandemie und den damit verbundenen schwierigen Rahmenbedingungen können wir als GSW auf ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr 2021 zurückblicken: Bei einer Bilanzsumme von 294,1 Millionen Euro und Umsatzerlösen in Höhe von 66,1 Millionen Euro betrug der Jahresüberschuss 7,5 Millionen Euro. Er stieg damit im Vergleich zum Jahr 2020 leicht um 0,4 Millionen Euro. Sehr erfreulich ist dabei, dass sich die Eigenkapitalquote der Gesellschaft trotz einer erheblichen Bilanzverlängerung und einer regen Investitionstätigkeit um ein Prozent auf 23,3 Prozent erhöhte. Die GSW steht damit auf einem soliden finanziellen und wirtschaftlichen Fundament.

Vor allem im Bauträgergeschäft konnten wir gute Ergebnisse erzielen. Die Erlöse tragen dazu bei, verstärkt Mietwohnraum für den eigenen Bestand und Projekte des sozialen Wohnungsbaus zu finanzieren. Der soziale Auftrag der GSW, guten und bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, bleibt somit auch künftig die wichtigste Maxime bei der Ausrichtung unserer Unternehmensstrategie – Wohnen ist für uns vor allem ein Sozialgut und nicht nur ein Wirtschaftsgut. Deshalb blieben unsere Mietpreise auch 2021 unter dem allgemeinen Mietniveau, wozu auch die 1.383 geförderten Wohnungen im Bestand beitragen. Und deshalb verzichten wir auch bewusst auf eine höhere Rendite zugunsten von Menschen, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

Neben der Pandemie ist es der Klimawandel, dessen Auswirkungen immer deutlicher spürbar werden und der unsere Geschäftspolitik zunehmend beeinflusst. Die Dekarbonisierung unseres Gebäudebestands ist wahrscheinlich die größte Herausforderung, welche die GSW in den kommenden 20 Jahren zu meistern hat. Da für die Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 hohe Investitionen in unserem Wohnungsbestand erforderlich sind, müssen wir genau prüfen, wo sich die verfügbaren Investitionsmittel möglichst nachhaltig und effizient einsetzen lassen. In diesem Zusammenhang hat sich die GSW 2021 an der Entwicklung einer neuen Software beteiligt, die ein detailliertes CO₂-Monitoring von Gebäuden bietet und dabei hilft, die Einsparpotenziale für jedes Gebäude individuell abzuleiten.

Die Dekarbonisierung unseres Wohnungsbestandes ist die eine wichtige Aufgabe. Die andere besteht darin, neuen, klima- und bedarfsgerechten sowie gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Neubautätigkeit war auch 2021 ein Schwerpunkt unserer Aktivitäten – insbesondere für unser Anlagevermögen. Insgesamt hatten wir vergangenes Jahr 355 Wohnungen, 60 Pflegeplätze und drei Gewerbeeinheiten im Bau. Weitere Projekte befinden sich trotz der aktuell problematischen Rahmenbedingungen für Neubauvorhaben nach wie vor in der Planung.

Denn explodierende Baukosten, Handwerkerangel, stetig neue Vorschriften und Verordnungen sowie steigende Zinsen machen die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für sozial verantwortliche Unternehmen wie die GSW zu einer weiteren Herausforderung. Beispielhaft zu nennen ist hier das abrupte Einfrieren der Fördermittel der KfW für energieeffizientes Bauen und Sanieren Anfang 2022. Die Immobilienwirtschaft ist jedoch unbedingt auf verlässliche gesetzliche Rahmenbedingungen angewiesen, um ihre gesellschaftlichen und sozialen Verpflichtungen erfüllen zu können.

Zum Schluss möchte ich mich bei unseren Mitarbeiter*innen herzlich bedanken. Ihr großes Engagement trägt entscheidend zum Erfolg unserer GSW bei. Gemeinsam 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 aufschlussreiche 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

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

Gegründet wurde die GSW am 25. Juni 1949 von den drei damaligen Kriegsopferverbänden. Als Selbsthilfeeinrichtung sollte sie angesichts der katastrophalen Wohnungsnot nach Ende des Zweiten Weltkrieges den vielen obdachlosen und geflüchteten Menschen ein neues Zuhause geben. 1955 schlossen sich die drei Verbände zum heutigen 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 Mieter übergeben. In den darauffolgenden Jahrzehnten erschloss sich die GSW angesichts permanenter struktureller Veränderungen am Markt neue Geschäftsfelder wie zum Beispiel Stadtsanierung und Stadtbildgestal-

tung, Gewerbe- und Industriebau, Erschließung von Bauland sowie Errichtung von Pflegeheimen, Seniorenresidenzen und Studentenheimen. Aktuell zählen mehr als 4.300 Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze zum Bestand.

Heute überzeugt die GSW am Markt als modernes und erfolgreiches Wohnungs- und Immobilienunternehmen, als Immobilienverwalter und 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 die Grundlage für den dauerhaften Erfolg der GSW.

1.3 Kennzahlen





1.4 Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Roland Sing
Ehrenvorsitzender VdK-Landesverband, Leinfelden-Echterdingen
Vorsitzender

Hans-Josef Hotz
VdK-Landesverbandsvorsitzender, Mühlhausen im Kraichgau
Stellvertreter des Vorsitzenden
Vorsitzender des Prüfungsausschusses

Manfred Brüssel
VdK-Kreisverbandsvorsitzender, Tübingen
Mitglied des Prüfungsausschusses

Sandra Hertha
Stv. VdK-Landesverbandsgeschäftsführerin, Gomaringen
Schriftführerin

Bernhard Gschwender
VdK-Bezirksverbandsgeschäftsführer, Nußloch
Mitglied des Bauausschusses

Jürgen Neumeister
VdK-Bezirksverbandsvorsitzender, Reutlingen
Vorsitzender des Bauausschusses

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

Geschäftsführer

Roy Lilienthal
Herdwangen-Schönach

Gesellschafter

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

Sitz und Anschrift

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

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

Die GSW ist Mitglied

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

GSW

02

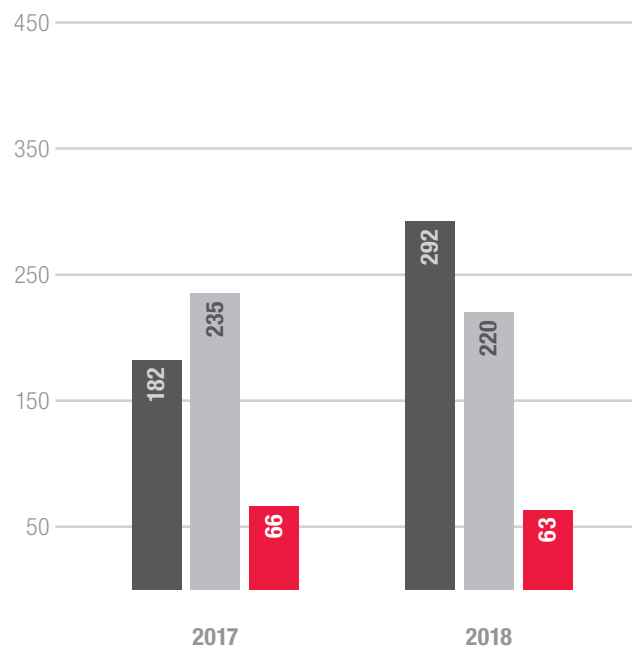
MEHR WOHNRAUM
DURCH NEUBAUPROJEKTE

31 Millionen Euro Investitionen Mehr als 300 Einheiten waren 2021 im Bau

Im Jahr 2021 haben wir die Zahl der im Bau befindlichen Projekte noch einmal gesteigert und die Vorbereitungen für eine Reihe von Neubauten angestoßen, sodass die Arbeiten planmäßig 2022 beginnen können. Insgesamt investierten wir im vergangenen Jahr EUR 31 Mio. in Neubaumaßnahmen, nur unwesentlich weniger als 2020 (rund EUR 33 Mio.).

Vor allem dank des Bauträgergeschäfts konnten wir im Geschäftsjahr 2021 deutlich höhere Umsatzerlöse erzielen, da trotz der Corona-Pandemie die Nachfrage nach Wohneigentum, entweder zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage, stabil geblieben ist. Mit Investitionen in das Anlagevermögen entwickeln wir unseren Bestand entsprechend der Unternehmensstrategie konsequent weiter.

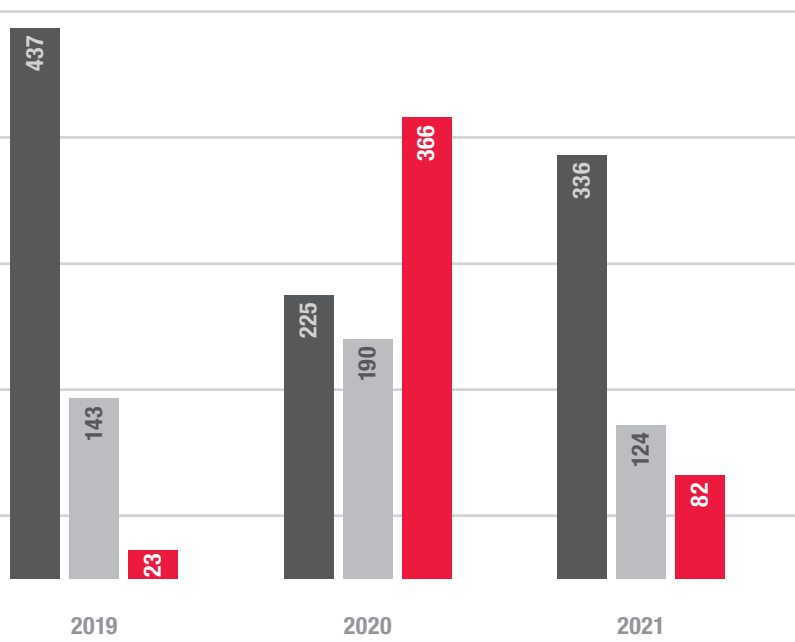
Durch Verkauf sowie bestandersetzende Neubaumaßnahmen und dem damit erforderlichen Abriss von Wohnungen verringerte sich unser Bestand vorübergehend auf 4.307 Einheiten (2020: 4.340). Dieser Rückgang wird durch die Fertigstellung der 2021 noch im Bau befindlichen Wohnungen mehr als kompensiert. Insgesamt befanden sich 418 Wohneinheiten, Pflegeplätze und Gewerbeeinheiten im vergangenen Jahr in der Erstellung, davon 230 im Anlagevermögen. Im Folgenden stellen wir Ihnen unsere aktuellen und geplanten Neubauprojekte vor.



2.1 Kehl: Wohnen am Wasserturm, Kurt-Tucholsky-Weg

Die drei Mehrfamilienhäuser im Wohnquartier Schneeflären konnten wir im Jahr 2021 fertigstellen. 22 der insgesamt 82 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Die Anlage besteht aus 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen und einer Tiefgarage mit etwa hundert Stellplätzen. Die GSW investierte EUR 18,8 Mio. in die Wohnanlage, die an den Kommunalen Versorgungsverband Baden-Württemberg (KVBW) verkauft wurde.





Neubautätigkeit 2017 - 2021
Wohn- und Gewerbeeinheiten

- Im Bau
- Bauprogramm
- Fertigstellung



2.2 Weil der Stadt: Wohnen an den Brühlwiesen, An der Woldecke

Das moderne Seniorenzentrum an der historischen Stadtmauer am Brühlweg umfasst vier Pflegewohngruppen mit 60 stationären Plätzen sowie 43 seniorengerechte Wohnungen mit ambulanter Betreuung. Zum Angebot gehören außerdem eine Tagesbetreuung, eine Sozialstation mit ambulantem Pflegedienst und eine Begegnungsstätte. Betreiber des Seniorenzentrums ist die Keppler-Stiftung aus Sindelfingen. Ende März 2022 konnten wir alle betreuten Wohnungen an ihre neuen Eigentümer*innen übergeben. Das Pflegeheim wurde am 13. Mai 2022 offiziell eingeweiht. Die GSW investierte knapp EUR 21 Mio. in das Projekt. Das neue „Bürgerheim Weil der Stadt“ bietet Lebensqualität im Alter sowie Pflege und Betreuung, die sich eng an den Bedürfnissen der Bewohner*innen orientiert.

Individuelle, bedürfnisorientierte Pflege und Betreuung





2.3 Freudenstadt: Gottlob-Günther-Straße

Dieses Projekt für unseren Bestand ist ebenfalls ein Mix aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohneinheiten. Es umfasst zwei Gebäude im KfW-55-Standard mit insgesamt 42 Mietwohnungen mit einer Größe von etwa 57 bis rund 100 Quadratmetern, aufgeteilt auf zwei bis vier Zimmer. Zum Neubau gehören ebenfalls 41 Stellplätze, die zum Teil in der Parkgarage im Kellergeschoss untergebracht sind. Das Projekt in Freudenstadt ist das erste, das wir mit der BIM-Methode (Building Information Modeling) realisiert haben. Dabei werden während des gesamten Planungs-, Bau- und Betriebsprozesses alle Daten digital erhoben und verwaltet. Dies erlaubt eine flexiblere, genauere und damit kostengünstigere Planung und Ausführung. Am 01. Mai 2022 zogen die ersten Mieter*innen in die neuen Gebäude in der Gottlob-Günther-Straße ein. Die gesamten Investitionskosten beliefen sich auf EUR 9,0 Mio.



2.4 Mössingen: Eschenstraße

2021 starteten wir mit unserem bestandseretzenden Neubau in Mössingen. Dafür mussten zunächst die bestehenden fünf in die Jahre gekommenen Gebäude entlang der Eschenstraße abgerissen werden, um nicht nur modernen und komfortablen, sondern auch zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Bis zum September 2022 wurden fünf Mehrfamilienhäuser im energieeffizienten KfW-55-Standard bezugsfertig erstellt. Von den insgesamt 52 Mietwohnungen sind 16 öffentlich gefördert. Alle fünf Gebäude wurden in Holzfertigtbauweise erstellt, was den Bauprozess deutlich beschleunigte. Zu den 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 37 und 110 Quadratmetern gehören ebenfalls 63 offene Stellplätze. In der Eschenstraße wurde zudem ein nachhaltiges Mobilitätskonzept umgesetzt, bestehend aus Fahrradstellplätzen, einer Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität sowie einem Carsharing-Angebot, welches auch von den Anliegern genutzt werden kann. In das Projekt investierte die GSW EUR 12,5 Mio.



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



Im Wennfelder Garten errichten wir ebenfalls Wohnraum sowohl für unseren Bestand als auch für den Verkauf. Im dritten Bauabschnitt entstehen in zwei Gebäuden 25 frei finanzierte Mietwohnungen. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 34 bis 103 Quadratmetern können voraussichtlich im zweiten Quartal 2023 bezogen werden. Zum Projekt gehört außerdem ein Kindergarten. Die Rohbauarbeiten konnten wir im Frühjahr 2022 abschließen. Die Gesamtkosten liegen bei EUR 10,2 Mio.

Außerdem entstehen in einem dritten Gebäude 28 Eigentumswohnungen sowie eine Tiefgarage mit 26 Stellplätzen für insgesamt EUR 8,9 Mio. Alle Wohnungen waren bis Ende April 2022 verkauft.



2.6 Albstadt-Ebingen: Wohnen in der Sonnenstraße, Sonnenstraße

33 Eigentumswohnungen und eine Arztpraxis realisieren wir bis zum Ende 2022 in zentrumsnaher Lage von Ebingen. Zum Verkauf stehen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 40 und 79 Quadratmetern. Außerdem stehen 23 Plätze in einer Tiefgarage und weitere elf offene Stellplätze für die Bewohner:innen zur Verfügung. Der Rohbau ist bereits fertiggestellt, die Fenster sind eingebaut und der Innenausbau geht zügig voran. Auch dieses Projekt haben wir mit der BIM-Methode erstellt. In die Sonnenstraße investieren wir EUR 7,7 Mio.





2.7 Sigmaringen: Am Riedbaum

Familienfreundlich und bezahlbar: Das ist unser Projekt Am Riedbaum. Bis zum Ende des Jahres 2022 schaffen wir am östlichen Stadtrand Sigmaringens zwei Häuser mit Spielplatz und 36 Wohnungen, die zwischen 52 und 116 Quadratmeter groß sind. Ausreichend Parkraum bieten eine Tiefgarage mit 22 Stellplätzen sowie 27 oberirdische Stellplätze. Zwölf der 36 Wohnungen, die über zwei bis vier Zimmer verfügen, werden öffentlich gefördert. Den Rohbau haben wir fertiggestellt, der Innenausbau macht gute Fortschritte. Die Gesamtkosten betragen EUR 8,7 Mio.

2.8 Rastatt: Zeppelinstraße

Sanieren oder neu bauen? Vor dieser betriebswirtschaftlichen Abwägung standen wir auch in Rastatt. Die Entscheidung fiel zugunsten eines Neubaus, der zurzeit für EUR 3,4 Mio. auf einem GSW-eigenen Grundstück in Rastatt entsteht. 14 frei finanzierte Mietwohnungen für unseren Bestand werden wir bis Ende 2022 zum Bezug fertiggestellt haben. Die Wohnungen bieten auf 60 bis 136 Quadratmetern Platz für zwei bis vier Zimmer und damit ein modernes Zuhause für Singles, Paare und Familien jeden Alters. Zu den Wohnungen gehören 14 Stellplätze unter freiem Himmel.





„Wohnen ist für
uns vor allem
ein Sozialgut
und nicht nur ein
Wirtschaftsgut.“

2.9 In der Projektentwicklung mit Baubeginn 2022

Kehl: Söllingstraße

Ein bestandersetzender Neubau auf unserem Grundstück in der Söllingstraße wird in Zukunft den Wohnungsmarkt in Kehl entlasten. Geplant sind 34 Mietwohnungen mit ein bis vier Zimmern, 31 Tiefgaragenstellplätze sowie fünf offene Stellplätze. Baubeginn war im zweiten Quartal 2022. Die Kosten des siebengeschossigen Gebäudes werden sich voraussichtlich auf knapp EUR 9,0 Mio. belaufen.

Sigmaringen: Anton-Günther-Straße

Ebenfalls für Ende 2022 planen wir den Baubeginn für ein weiteres Gebäude mit 21 öffentlich geförderten Mietwohnungen und 29 oberirdischen Pkw-Plätzen in der Nähe unseres Projekts Am Riedbaum und unseres Wohnquartiers Am Ziegelacker.

Reutlingen: Stuttgarter Straße

Ein Wohnprojekt größerer Dimension planen wir auf einem Grundstück neben dem neuen Landratsamt von Reutlingen: 68 Mietwohnungen und eine Tiefgarage mit 62 Plätzen werden wir dort errichten. Die Arbeiten zum Landratsamt und unserem Wohnprojekt werden zeitgleich erfolgen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt bereits vor, sodass mit den Aushubarbeiten schon begonnen werden konnte. Die Kosten liegen bei circa EUR 23,8 Mio.

Unser Neubaufvorhaben neben dem neuen Landratsamt an der Stuttgarter Straße in Reutlingen (3D-Visualisierung).





GSW

03

**UNSER BESTAND:
FIT FÜR DIE ZUKUNFT**

Mieten erhöhten sich trotzdem nur moderat

Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung noch einmal gestiegen

Die Modernisierung und Instandhaltung unseres Bestandes sind neben der Schaffung von bezahlbarem, nachhaltigem Wohnraum zentrale Aufgaben unseres Unternehmens. Im Vergleich zu 2020 stiegen die Investitionen in die Sanierung und laufende Instandhaltung erneut und betragen 2021 rund EUR 10,5 Mio.

Die nachhaltige, kontinuierliche Optimierung unseres Bestands ist essenziell für die Anpassung an die demografische Entwicklung und an den fortschreitenden Klimawandel. Dadurch stellen wir die Vermietbarkeit unserer Wohnungen sicher – aktuell und in Zukunft. Trotz der hohen Aufwendungen waren wir in der Lage, die Bestandsmieten für Wohnungen sowie für Pflegewohn- und Pflegeplätze mit 6,82 Euro pro Quadratmeter nur moderat zu erhöhen.

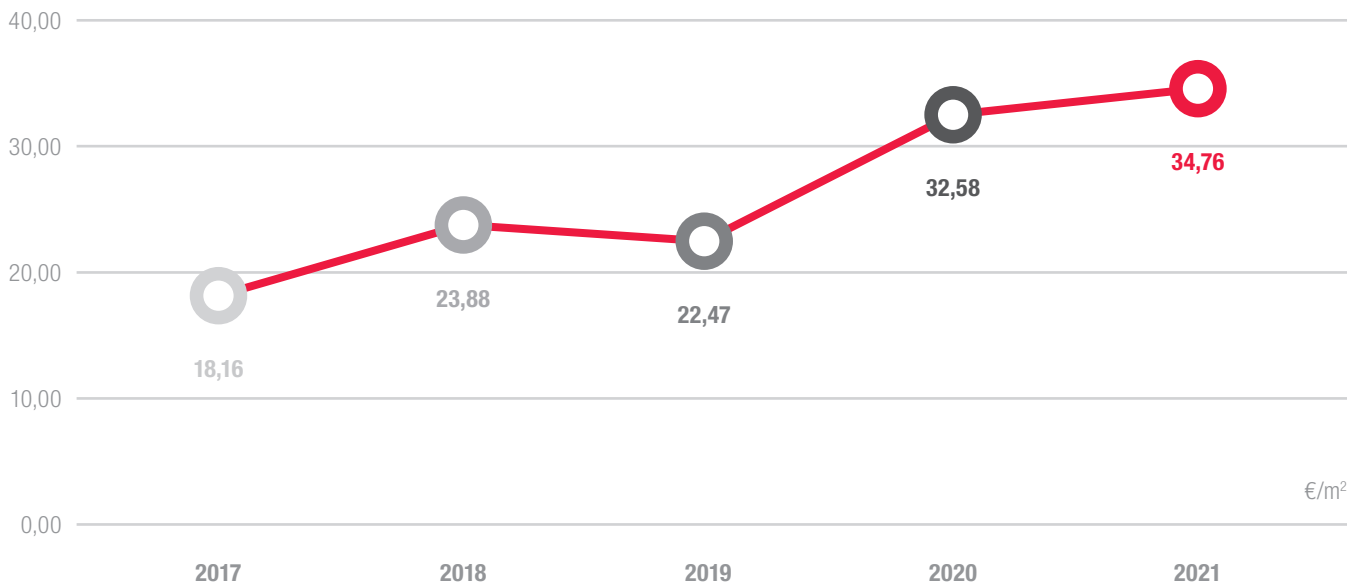
Folgende Projekte haben wir im vergangenen Jahr modernisiert:

3.1 Freudenstadt: Am Wilhelmsbau 7/9

Nachdem wir 2020 im ersten Abschnitt das Gebäude Am Wilhelmsbau 1, 3 und 5 modernisiert haben, ging es von Juni 2021 bis Mai 2022 um das Gebäude Nummer 7 und 9. Das Gebäude mit 20 Wohnungen haben wir im KfW-115-Standard ähnlich energetisch saniert wie das Nachbargebäude: Die Fassade und die oberste Geschossdecke wurden komplett wärmege-

dämmt, die alten Fenster gegen moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung getauscht sowie die in die Jahre gekommenen Balkone durch größere Vorstellbalkone ersetzt. Die Außenanlagen haben wir ebenfalls bis Ende 2021 fertiggestellt.



Gebäudeerhaltungskoeffizient pro m² 2017 - 2021

3.2 VS-Villingen: Fürstenbergring 15/16

Das erste der drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 20 Wohnungen aus den 1960er Jahren haben wir bereits 2014 modernisiert, die energetische Sanierung des zweiten Gebäudes konnten wir Ende 2021 weitestgehend abschließen. Auch in diesem Fall kam eine umfangreiche Modernisierung nach KfW-115-Standard zum Tragen. Außerdem haben wir eine Photovoltaikanlage installiert sowie einen Aufzug angebaut, sodass alle 20 Wohnungen

jetzt barrierefrei erreichbar sind. Ursprünglich sollte die Modernisierung früher beendet sein. Dadurch, dass wir der Stadt Villingen-Schwenningen das Gebäude 2015 vorübergehend als Unterkunft für geflüchtete Menschen zur Verfügung gestellt haben, verzögerte sich die Fortsetzung der Sanierungsarbeiten jedoch bis Oktober 2020. Die Außenanlagen mit Feuerwehrezufahrt und Pkw-Stellplätzen wurden im Frühsommer 2022 fertiggestellt.



3.3 Mössingen: In Rosenbenz 14

Komplette Wärmedämmung der Fassade und des Daches, neue, besser wärmeisolierende Fenster und Balkone machen auch unser Bestandsgebäude In Rosenbenz 14 mit 31 Wohnungen fit für die Zukunft. Zur Modernisierung nach KfW-115-Standard gehörte auch die Erneuerung der zentralen

Heizungsanlage sowie die Optimierung des Brandschutzes. Die komplette Sanierung nahm rund ein Dreivierteljahr in Anspruch, sie wurde mit der Erneuerung der Tiefgarage im Frühjahr 2022 weitestgehend abgeschlossen. Auch die Außenlagen haben wir inzwischen fertiggestellt.

3.4 Bad Krozingen: Südring 17/19

Geplant war, die Modernisierung des Gebäudes mit 18 Wohnungen, die wir im Juli 2021 begonnen hatten, noch im selben Jahr abzuschließen. Wir konnten jedoch die Arbeiten aufgrund des Handwerkmangels und fehlendem Baumaterial nicht wie geplant durchführen. Erst im Juni dieses Jahres konnten wir die energetische Sanierung gemäß KfW-115-Standard beenden, die Außenlagen wurden im September 2022 fertiggestellt.



„Explodierende Baukosten, Handwerkmangel, stetig neue Vorschriften und Verordnungen sowie steigende Zinsen machen die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für sozial verantwortliche Unternehmen wie die GSW zu einer weiteren Herausforderung.“

GSW

04

**DICHT DRAN AN
UNSEREN KUNDEN**



Unser Team in Villingen-Schwenningen (v.l.n.r.): Verwalterin Claudia Zeutschel, unsere Hausmeister Roland Kapp und Martin Furtwängler sowie Daniela Riesterer, zuständig für die Sachbearbeitung.





4.1 Geschäftsstelle Villingen-Schwenningen

In unserer Wohnanlage Alte Ziegelei Verwaltungsteam bezieht neue Geschäftsstelle in Villingen-Schwenningen

Es hat etwas gedauert, aber im Herbst 2021 war es endlich so weit: Unser Verwaltungsteam in Villingen-Schwenningen ist in die neue Geschäftsstelle in unseren Neubau in der Villingener Straße 95 umgezogen. In den modernen Räumlichkeiten werden bis zu fünf Mitarbeiter*innen unsere Kund:innen willkommen heißen und kompetent in allen Angelegenheiten rund um die GSW beraten. Unterstützt wird unser Verwaltungsteam seit vielen Jahren von zwei Hausmeistern, die sich vor Ort um unseren Wohnungsbestand kümmern. Als Visitenkarte unseres Unternehmens ist die neue Außenstelle ähnlich wie die anderen im Corporate Design der GSW gestaltet. Die neuen Geschäftsräume in Villingen-Schwenningen befinden sich in unserer Wohnanlage Alte Ziegelei – mit 156 Wohnungen die bisher größte Einzelbaumaßnahme der GSW.

Außenstelle Villingen-Schwenningen

Villingener Straße 95
78054 VS-Schwenningen
Telefon 07720 818284

Öffnungszeiten

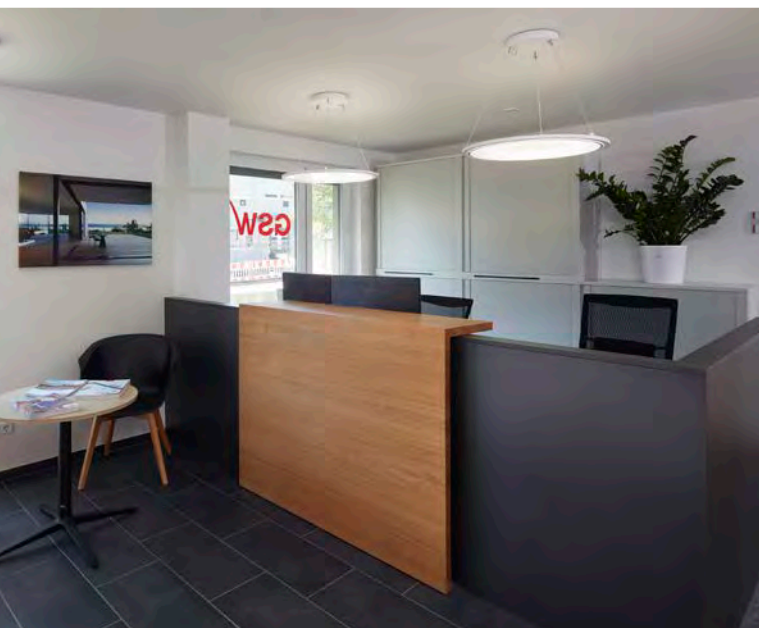
Montag	08:30–12:00 Uhr 13:00–16:15 Uhr
Dienstag	08:30–12:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	08:30–12:00 Uhr
Freitag	09:00–12:00 Uhr
Dienstag- und Donnerstagnachmittag nach Vereinbarung.	





Unser Team in Tübingen (v.l.n.r.): Reinhard Voswinkel, technischer Verwalter, Smiljka Härtner, zuständig für die Sachbearbeitung, Verwalterin Celine Luik und Hausmeister Hardy Boll.





4.2 Geschäftsstelle Tübingen

Im neuen Wohnquartier Wennfelder Garten Geschäftsstelle Tübingen in neuen Räumlichkeiten

Nicht nur in Villingen-Schwenningen, sondern auch in Tübingen hat ein Verwaltungsteam der GSW seine Arbeit in neuen, modernen Geschäftsräumen wiederaufgenommen. Im Wennfelder Garten erstellt die GSW aktuell den dritten Bauabschnitt des neuen Quartiers. Da lag es nahe, dort die neue Außenstelle in Tübingen unterzubringen. Seit Herbst 2021 finden unsere Kund*innen an der Adresse Wennfelder Garten 12 offen und großzügig gestaltete Räumlichkeiten im Corporate Design der GSW, in denen ihnen bis zu sechs Mitarbeiter*innen freundlich und professionell für alle Fragen rund um das Thema „Wohnen bei der GSW“ zur Verfügung stehen. Zusätzlich kümmern sich zwei Hausmeister um unseren Wohnungsbestand im Einzugsgebiet Tübingen. Das Projekt Wennfelder Garten ist das größte zusammenhängende Wohnquartier der GSW.

Außenstelle Tübingen

Wennfelder Garten 12
72072 Tübingen
Telefon 07071 32802

Öffnungszeiten

Montag 08:30–12:00 Uhr
13:00–16:15 Uhr

Dienstag 08:30–12:00 Uhr
13:00–16:15 Uhr

Mittwoch 08:30–12:00 Uhr
13:00–16:15 Uhr

Donnerstag 08:30–12:00 Uhr
13:00–16:15 Uhr

Freitag 08:30–12:00 Uhr

Gesprächstermine nur nach Vereinbarung.

GSW

05

DIGITAL UNTERWEGS

5.1 Software / mevivoECO

Klimaschutzziele

Neue Software bestimmt Energieeffizienz von GSW-Gebäuden

Die Dekarbonisierung des Gebäudebestands ist eine der größten Herausforderungen, welche die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren zu meistern hat. Denn die Klimaschutzziele der Bundesregierung sind ambitioniert: Bis 2045 will Deutschland klimaneutral sein, im Gebäudesektor soll der CO₂-Ausstoß bis 2030 um mehr als zwei Drittel sinken – eine Herausforderung auch für die GSW. Eine neue Software wird uns dabei helfen.

Die ersten Fragen, die wir im Zusammenhang mit der CO₂-Reduzierung zu klären hatten: Wie verschaffen wir uns am schnellsten ein Bild über die energetische Gebäudeeffizienz im Bestand und welche Lösungen lassen sich für die Modernisierung und den Neubau ableiten? Unterstützung erhalten wir dabei vom Software- und Dienstleistungsunternehmen wowiconsult GmbH mit Sitz in Mühlhausen im Täle bei Stuttgart. In enger Kooperation mit der GSW konzipierte das Unternehmen die Software mevivoECO mit dem Ziel, CO₂ einzusparen und dadurch die Umwelt zu entlasten und Kosten zu sparen. wowiconsult ist seit vielen Jahren Spezialist für Softwarelösungen für das technische Bestandsmanagement in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und verfügt zudem über eine große Expertise auf dem Gebiet der Energieeffizienzberatung.

Die GSW auf dem Weg zu einer nachhaltigen CO₂-Strategie

- ✓ Bestandserfassung und Stammdatenpflege
- ✓ CO₂-Monitoring:
 - Berechnung von Energieverbräuchen und Bewertung der Bauteile
 - Emissionsberechnung
- ✓ Energiebedarfsrechnung (Abgleich Bedarf und tatsächlicher Verbrauch)
- ✓ Ermittlung von Einsparpotenzialen
- ✓ Kostenanalyse (inklusive Energiesteuer)
- ✓ Investitionskostenrechnung
- ✓ Maßnahmenplanung und Strategieentwicklung
- ✓ Umsetzung von Maßnahmen auf Basis der technischen Ausstattungen und des Gebäudezustands
- ✓ Erstellung eines mehrjährigen Wirtschaftsplans
- ✓ Reihenfolge möglicher Modernisierungen festlegen
- ✓ Nachhaltigkeits-Reporting



Software erfasst CO₂-Ausstoß

Die neue Software mevivoECO bietet ein detailliertes CO₂-Monitoring von Gebäuden: Sie erfasst den CO₂-Ausstoß und kann so die Energieeffizienzpotenziale für jedes Gebäude individuell ableiten. Neben dem CO₂-Monitoring bietet das Programm auch Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Planungsszenarien und Unterstützung beim Nachhaltigkeits-Reporting.

Anfang Oktober 2021 präsentierte wowiconsult zusammen mit der GSW die neue Software unter dem Motto „Lösungswege für Ihre Klimastrategie“ auf dem Forum Wohnungswirtschaft in Filderstadt. Nach einer gemeinsamen Entwicklungsphase will wowiconsult das Programm noch 2022 auf den Markt bringen. Die GSW wird als erstes Unternehmen in Deutschland mevivoECO einsetzen.

Umfassende Vernetzung

Für mehr Nachhaltigkeit, Gesundheit und Komfort

Heute wird unter einem vernetzten Alltag vorwiegend das Smart Home und das Smart Building verstanden. Es fehlt noch die nahtlose Integration des vernetzten Gebäudes in den Straßenzug, in das Quartier, in die Stadt oder in die gesamte Region.

In Zukunft wird es entscheidend sein, dass Städte, Mobilität und auch Organisationsprozesse intensiver vernetzt und dadurch digitalisierter werden. Auf diesem Wege wird es möglich, die aktuell entscheidenden gesellschaftlichen Herausforderungen, etwa den demografischen Wandel und die Energiewende, durch einen vernetzten Alltag positiv zu beeinflussen: Der Komfort, die Assistenz, die Gesundheit und das Energiemanagement werden durch Smart Home, Smart City und Smart Mobility entscheidend gesteigert. Damit intelligente Anwendungen aus den unterschiedlichen Bereichen zukünftig effektiv zusammenspielen können, werden smarte Gebäude mit smarten Wohnungen zu einem wesentlichen Zentrum von Smart Living und die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu einem zentralen Akteur in diesem Prozess.

ForeSight gewinnt Wettbewerb

2019 beteiligte sich die GSW zusammen mit dem Deutschen Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz und der Universität Nürnberg-Erlangen am Innovationswettbewerb „Künstliche Intelligenz als Treiber für volkswirtschaftlich relevante Ökosysteme“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi). Unser Konzept für ForeSight war einer der Gewinner des Wettbewerbs.

In der Umsetzungsphase sind viele Partner aus so unterschiedlichen Branchen wie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft oder der Elektroindustrie beteiligt. Zudem arbeiten verschiedene Forschungseinrichtungen mit, die sich unter anderem mit künstlicher Intelligenz (KI), Gebäudeautomation, Geschäftsentwicklungen oder der Nutzerakzeptanz befassen.

Die technisch orientierten Partner haben es sich im Rahmen des Projekts zum Ziel gesetzt, Verfahren der künstlichen Intelligenz zu entwickeln und zu verbessern. Hierzu gehört zum Beispiel die Strukturierung und Aufbereitung großer Datenmengen (Big Data), sodass künstliche Intelligenz diese sicher verarbeiten und zur Verfügung stellen kann. Ein Teilkonzept besteht aus der Schaffung von sogenannten „digitalen Zwillingen“ von Gebäuden mit ihren technischen Anlagen. Diese können in Anwendungen für den laufenden Betrieb zum Beispiel bei Supportanfragen oder Wartungsaufgaben hilfreich sein und zukünftig sogar Störungen prognostizieren, so dass schon vor einer Beeinträchtigung oder einem Defekt gehandelt werden kann (Predictive Maintenance).

5.2 Digitale Plattform / ForeSight

Akzeptanztest der Anwendungen

Andere Partner formulieren wiederum Anwendungen, in denen die auf künstlicher Intelligenz basierenden Verfahren sinnvoll zum Einsatz kommen können. Ideen hierzu sind, mehr Assistenz in Wohnungen zur Verfügung zu stellen, den Türzugang intelligenter zu gestalten, das Energiemanagement zu verbessern und den langfristigen Betrieb von Gebäuden mit Mietwohnungen zu optimieren.

Damit Bewohner*innen und Mitarbeiter*innen von Wohnungsunternehmen diese Anwendungen vermehrt nutzen, beschäftigt man sich bei ForeSight auch mit der Fragestellung, was die Akzeptanz von Anwendungen, die auf künstlicher Intelligenz basieren, vergrößert oder verhindert.

Alle Entwicklungen sollen frühzeitig getestet werden. Um dies zu erreichen, werden die verschiedenen Teillösungen schon frühzeitig in einer Laborumgebung erprobt. Danach werden sie zu Anwendungen zusammengefasst und in unbewohnten Testwohnungen zum Beispiel in unserem Wohnquartier Future Living® Berlin in Berlin-Adlershof ausprobiert. Laufen die Anwendungen in den Testwohnungen stabil, werden sie dann im letzten Schritt durch Freiwillige in deren Wohnungen erprobt.

Darum engagiert sich die GSW

Wir sind davon überzeugt, dass künstliche Intelligenz dabei helfen kann, den Komfort und die Sicherheit in Wohnungen zu erhöhen. Sie wird ebenfalls dazu beitragen, dass Energie besser genutzt wird. Und sie wird uns darin unterstützen können, anbahnende Defekte früh genug zu erkennen, um Ausfälle zu vermeiden. Und vielleicht können wir sie auch schon bald dazu nutzen, unseren Mieter*innen ganz neue Services anzubieten.



Future Living® Berlin

GSW

06

SOZIALES ENGAGEMENT

Solidarität mit Hilfsbedürftigen vor Ort und in der Welt GSW spendet insgesamt mehr als 70.000 Euro

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



6.1 Hilfe für Opfer der Flutkatastrophe

Die Bilder von den katastrophalen Überschwemmungen Mitte Juli 2021 vor allem in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz haben auch uns fassungslos gemacht. Spontan entschieden wir, uns an dem Spendenfonds der Wohnungswirtschaft auf der Spendenplattform betterplace.org zu beteiligen. Ins Leben gerufen wurde der Fonds vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., unterstützt durch die Regionalverbände. Inzwischen hat der Nothilfefonds mehr als eine Million Euro gesammelt. Die GSW steuerte 50.000 Euro bei.

6.2 Neues Hospiz für Tübingen

In Tübingen gab es bisher kein Hospiz für Menschen, die in der letzten Lebensphase zu Hause nicht mehr betreut werden können. Was viele nicht wissen: Die Einrichtung eines Hospizes wird nicht vom Staat finanziert, der Betrieb ist in der Regel nicht von den Krankenkassen gedeckt. Auch die Arbeit des Hospizes ist eine gesellschaftliche Aufgabe. Nur das bürgerschaftliche Engagement ermöglicht einen solchen geschützten Ort für schwer kranke, sterbende Menschen, an dem ihre Wünsche und Bedürfnisse im Mittelpunkt stehen. Die GSW hat in den vergangenen 20 Jahren immer wieder verschiedene Hospize in Orten unterstützt, in denen sie tätig ist. Das Hospiz Tübingen erhielt von uns auch dieses Jahr wieder 5.000 Euro, damit das Gebäude möglichst schnell fertiggestellt werden kann.



6.3 GSW ermöglicht „Herzenswünsche“

Renate* war lange obdachlos, erkrankte schwer. Nun lebt sie in einem Pflegeheim, und es geht ihr besser. In ihrem Herzen trägt sie einen Wunsch: einmal mit dem Schiff zur Insel Mainau zu reisen. Oder der siebenjährige Oskar*. Seine Sprachentwicklung ist verzögert; er besucht die Schule eines Hör-Sprachzentrums. Oskars Mutter sitzt im Rollstuhl, sein Vater erkrankte schwer und liegt im Krankenhaus. Mutter und Sohn müssen nun ohne ihn zurechtkommen. Dem Ambulanten Dienst hat Oskar

seinen größten Wunsch verraten: Er möchte schwimmen lernen, damit er wie seine Freunde endlich ins tiefe Becken springen kann. Im vergangenen Jahr spendeten wir der Aktion „Herzenswünsche“ der Johannes-Ziegler-Stiftung zu Weihnachten 5.000 Euro. Die Stiftung unterstützt im Rahmen dieser Aktion seit Jahren Menschen und Projekte, für die es keine öffentlichen Mittel gibt.

(*) Name geändert



**Sie interessieren sich für die Aktion „Herzenswünsche“?
Dann besuchen Sie die Website der Zieglerschen:**

<https://www.zieglersche.de/die-zieglerschen/helfen-sie-mit/mithelfen-und-spenden/projekte/herzenswuensche.html>

Selbst ein kleiner Beitrag kann viel bewirken

**Solidarität
durch mehr als
70.000 Euro**

6.5 Feldbetten für ukrainische Flüchtlinge

Bereits kurz nach Beginn des Krieges in der Ukraine unterstützten wir unseren Branchenverband BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmer e. V. mit einer Spende in Höhe von 5.000 Euro beim Erwerb von dringend benötigte Feldbetten für ukrainische Flüchtlinge. Der Erwerb erfolgte in Zusammenarbeit mit „Habitat for Humanity“, die auch die Verteilung und den Aufbau der Feldbetten vor Ort in Polen organisierte.

6.4 Neues Nachbarschaftshilfe-Netzwerk in Mössingen

Um die Arbeit des neu gegründeten Nachbarschaftshilfe-Netzwerks in Mössingen gerade in der Startphase zu gewährleisten, haben wir das Projekt mit 5.000 Euro unterstützt. Das Netzwerk möchte hilfebedürftige Menschen in Mössingen entlasten. Zum Unterstützungsangebot gehören beispielsweise ein Einkaufsservice, Hilfe bei Behördenangelegenheiten oder auch kleine, handwerkliche Tätigkeiten in Haus, Hof und Garten. Das Nachbarschaftshilfe-Netzwerk will einen Beitrag für ein gutes Miteinander und füreinander in Mössingen leisten und sieht sich dabei als Ergänzung zu den ortsansässigen, professionellen und gewerblichen Diensten.

GSW ✓

07

AUSGEZEICHNET!

7.1 Siegel „Innovativ durch Forschung“

GSW erstmals ausgezeichnet
Stiftungsverband würdigt unser Engagement für KI

In Deutschland forschen weniger als ein Prozent der 3,5 Millionen Unternehmen. Doch nur wer forscht, kann Neues entdecken und Innovation und Wachstum schaffen. Für ihr besonderes Engagement für Forschung und Entwicklung ist die GSW vom Stifterverband dieses Jahr erstmals ausgezeichnet worden: Mit dem Siegel „Innovativ durch Forschung“ würdigt der Verband Unternehmen für ihre besondere Verantwortung, die sie für Staat und Gesellschaft übernehmen.

Die GSW ist mehr als ein erfolgreich wirtschaftendes Wohnungsunternehmen. Was uns im Kern so besonders macht, ist die gelungene Verbindung von traditionell gewachsenen Werten und modernem Immobilienmanagement. 2012 erhielt die GSW von ihrem Aufsichtsrat den Auftrag, im Bereich Smart Home/AAL (Ambient Assisted Living) tätig zu werden mit dem Ziel, Menschen möglichst lange ein komfortables und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Auf dieser Grundlage haben wir zunächst unser Leuchtturmprojekt AAL-Wohnung und anschließend unser mehrfach ausgezeichnetes Wohnquartier Future Living® Berlin in Berlin-Adlershof entwickelt.

Forschungsprojekt ForeSight

2019 beteiligte sich die GSW zusammen mit dem Deutschen Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz und der Universität Nürnberg-Erlangen am Innovationswettbewerb „Künstliche Intelligenz als Treiber für volkswirtschaftlich relevante Ökosysteme“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi). Unser Konzept für „ForeSight: Plattform für kontextsensitive, intelligente und vorausschauende Smart-Living-Services“ war einer der Gewinner des Wettbewerbs. Von Januar 2020 bis Ende 2022 soll das Konzept umgesetzt werden. Die grundlegende Idee ist, KI-Methoden rund um das Thema Smart Living zu entwickeln und über eine Plattform zur Verfügung zu stellen. Die inhaltliche Entwicklung orientiert sich an einer Reihe von Use Cases, die zunächst im Labor, dann mit Probanden in Testwohnungen und ab einer gewissen Reife auch mit Mietern in echten Wohnungen getestet werden. Eine Wohnung in Future Living® Berlin steht als Testwohnung für das Projekt zur Verfügung. Aus dem Forschungsprojekt haben sich weitere Folgeprojekte entwickelt, an denen sich die GSW ebenfalls beteiligen will.





KI für das Wohnen der Zukunft

Wir sind davon überzeugt, dass künstliche Intelligenz dabei helfen kann, durch Lösungen, die zunächst dem Komfort oder der Abrechnung dienen, die Sicherheit in Wohnungen zu erhöhen. Sie kann dazu beitragen, dass Energie besser genutzt wird. Sie wird uns darin unterstützen, anbahnende Defekte früh genug zu erkennen, um Ausfälle zu verhindern. Und vielleicht können wir sie dazu nutzen, unseren Mieter*innen ganz neue Services anzubieten.

Roy Lilienthal zur Verleihung des Siegels: „Ich bin stolz darauf, dass wir zu den Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland gehören, die in Innovationen für das Wohnen und Leben investieren. Wir tragen dazu bei, moderne Lösungen mit neuester Technologie zu schaffen und in die Wohnungen zu tragen und leisten als Wohnungs- und Immobilienunternehmen des Sozialverband VdK einen Beitrag für das zukünftige Wohnen und Leben in unserer Gesellschaft.“

Stifterverband fördert Wirtschaft

Der Stifterverband verkörpert seit 1920 die gemeinsame Verantwortung der deutschen Unternehmen für eine zukunftsfähige und lebenswerte Gesellschaft. DAX-Konzerne, Mittelständler, Unternehmensverbände, Stifter und engagierte Privatpersonen – rund 3.000 Mitglieder haben sich im Stifterverband zusammengeschlossen. Sie sind der Nukleus eines in Deutschland einzigartigen Netzwerks aus Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Zivilgesellschaft. Die Kernthemen des Stifterverbandes sind Bildung, Wissenschaft und Innovation. Seit 2014 würdigt der Stifterverband als einer der größten privaten Wirtschaftsförderer Unternehmen mit einem besonderen Engagement für Forschung und Entwicklung.



08

JAHRESABSCHLUSS 2021

8.1 Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva		2021	2020
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		82.819,38	104.224,22
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.747.416,00		169.995.443,62
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.637.737,83		34.892.208,12
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	185.227,45		2.368.260,67
4. Technische Anlagen und Maschinen	110.993,66		130.862,51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.332.405,54		1.472.543,63
6. Anlagen im Bau	41.569.820,42		7.277.062,19
7. Bauvorbereitungskosten	447.861,23		1.918.337,16
8. Geleistete Anzahlungen	20.651,65		4.922.065,82
		248.052.113,78	222.976.783,72
III. FINANZANLAGEN			
1. Beteiligungen	45.000,00		45.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	0,00		54.550,60
3. Andere Finanzanlagen	416,45		406,31
		45.416,45	99.956,91
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		248.180.349,61	223.180.964,85
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	754.095,47		1.434.369,27
2. Bauvorbereitungskosten	1.189.205,87		1.291.299,65
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	17.622.306,01		22.515.847,52
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		3.688.498,52
5. Unfertige Leistungen	8.962.316,75		8.198.104,77
6. Andere Vorräte	69.619,10		63.077,77
7. Geleistete Anzahlungen	365.893,14		92.477,06
		28.963.436,34	37.283.674,56
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	420.784,86		328.261,71
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.123.950,39		7.535.479,96
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.056,12		18.390,86
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	92.564,79		569.275,93
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.200.307,48		1.459.966,32
		2.851.663,64	9.911.374,78
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- u. Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	14.379.886,30		5.460.400,72
2. Bausparguthaben	24.900,47		24.628,47
		14.404.786,77	5.485.029,19
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		46.219.886,75	52.680.078,53
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
I. GELDBESCHAFFUNGSKOSTEN			
	0,00		11,18
II. ANDERE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
	22.019,55		27.201,04
		22.019,55	27.212,22
Bilanzsumme		294.422.255,91	275.888.255,60

Alle Angaben in EUR.

Passiva		2021	2020
A. EIGENKAPITAL			
I. GEZEICHNETES KAPITAL		5.381.398,00	5.381.398,00
II. GEWINNRÜCKLAGEN			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.690.699,00		2.690.699,00
2. Andere Gewinnrücklagen	53.002.718,97		46.412.718,97
		55.693.417,97	49.103.417,97
III. BILANZGEWINN			
1. Gewinnvortrag	8.772,47		807,67
2. Jahresüberschuss	7.500.000,00		7.136.164,80
3. Einstellungen in Rücklagen	0,00		0,00
		7.508.772,47	7.136.972,47
EIGENKAPITAL INSGESAMT		68.583.588,44	61.621.788,44
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.169.038,00		1.194.908,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.232.538,09		3.103.522,56
		4.401.576,09	4.298.430,56
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	186.730.367,96		165.545.816,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.398.767,19		8.330.802,33
3. Erhaltene Anzahlungen	21.988.632,61		27.450.030,46
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	157.475,11		134.417,83
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	8.545,53		3.605,50
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.515.839,32		7.788.260,27
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.607,51		3.165,23
8. Sonstige Verbindlichkeiten	65.115,22		103.541,63
davon aus Steuern EUR 42.266,20 (Vorjahr EUR 42.001,71)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vorjahr EUR 38.970,92)			
		220.868.350,45	209.359.640,07
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		568.740,93	608.396,53
Bilanzsumme		294.422.255,91	275.888.255,60

Alle Angaben in EUR.

8.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

		2021	2020
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	31.938.399,19		30.536.354,82
b) aus Verkauf von Grundstücken	33.029.715,58		24.092.700,00
c) aus Betreuungstätigkeit	676.252,36		591.902,50
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	486.878,40		802.431,83
		66.131.245,53	56.023.389,15
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-7.919.921,83	6.323.345,56
3. Sonstige betriebliche Erträge		701.327,89	8.118.465,45
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.882.888,57		17.104.031,63
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	16.346.127,46		24.509.403,32
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	101.837,71		439.940,90
		31.330.853,74	42.053.375,85
5. ROHERGEBNIS		27.581.797,85	28.411.824,31
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.140.553,27		4.328.288,21
b) Soziale Abgaben und Aufwand für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 200.023,97 (Vorjahr EUR 329.187,60)	973.189,94		1.108.987,00
		5.113.743,21	5.437.275,21
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.001.961,77	10.177.910,12
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.543.843,05	2.384.554,11
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		610,71	1.193,86
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.493,85	47.522,86
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.569.999,90	2.716.091,77
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		2.245,36	2.156,54
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		169.979,18	-5.564,97
14. ERGEBNIS NACH STEUERN		8.187.129,94	7.748.118,25
15. Sonstige Steuern		687.129,94	611.953,45
16. JAHRESÜBERSCHUSS		7.500.000,00	7.136.164,80
17. Gewinnvortrag		8.772,47	807,67
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen		0,00	0,00
19. Bilanzgewinn		7.508.772,47	7.136.972,47

Alle Angaben in EUR.

8.3 Anhang zum Jahresabschluss 2021

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 31.12.2021 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.

In Folge der Neudefinition des Geschäftsbereichs Verkauf von Anlagevermögen als operative Tätigkeit mit eigenen Produkten wurden die Umsatzerlöse im Jahresabschluss 2021 neu definiert. Gemäß der Verordnung der Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurden die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens erstmalig unter „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“ ausgewiesen. Korrespondierend hierzu werden die Buchwertabgänge und die Nebenkosten des Verkaufs unter der Position „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ ausgewiesen.

Die Vorjahrsbeträge in der Gewinn- und Verlustrechnung wurden nicht angepasst; jedoch erfolgt die Angabe der angepassten Vorjahresbeträge bei den Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung.

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 EUR 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 / 5 %
Gebäudebestandteile – linear	18 Jahre
Garagen – linear	25 Jahre
Außenanlagen/Abstellplätze – linear	10 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen – linear	6 bis 14 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung – linear	3 bis 20 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis 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. **Ausleihungen** sind zum Nominalwert bilanziert.

Im **Umlaufvermögen** sind die **Grundstücke und grundstückgleiche Rechte ohne Bauten**, die **Bauvorbereitungskosten**, die **Grundstücke und grundstückgleiche mit unfertigen Bauten**, die **Grundstücke und grundstückgleiche mit fertigen 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** wurde das bei der Kreditaufnahme angefallene Disagio gebucht. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Über die Zinsfestschreibung erfolgt eine planmäßige Abschreibung. Als andere Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Methoden auf der **Passiva**:

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank für Dezember 2021 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 1,87 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden Rentensteigerungen von jährlich 1,50 % zugrunde und eine Fluktuation in Höhe von 0,00 % p. a. unterstellt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bzw. nach anerkannten mathematischen Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2021 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 31.12.2021					
	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand zum 31.12.21
	Stand zum 01.01.21	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	610.787,17	13.281,68	0,00	0,00	624.068,85
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	610.787,17	13.281,68	0,00	0,00	624.068,85
II. Sachanlagen	402.089.735,95	34.873.963,37	4.777.271,83	-7.509,78	432.178.917,71
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	331.041.771,11	4.003.439,85	3.942.100,39	4.760.568,07	335.863.678,64
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.247.957,17	80.459,20	606.412,69	0,00	49.722.003,68
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.368.260,67	0,00	0,00	-2.183.033,22	185.227,45
4. Technische Anlagen und Maschinen	208.906,28	2.097,35	0,00	0,00	211.003,63
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.064.481,22	282.054,21	228.758,75	0,00	4.117.776,68
6. Anlagen im Bau	7.277.062,19	30.197.220,81	0,00	4.095.537,42	41.569.820,42
7. Bauvorbereitungskosten	1.959.231,49	301.284,92	0,00	-1.771.760,85	488.755,56
8. Geleistete Anzahlungen	4.922.065,82	7.407,03	0,00	-4.908.821,20	20.651,65
III. Finanzanlagen	99.956,91	10,14	54.550,60	0,00	45.416,45
1. Beteiligungen	45.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	54.550,60	0,00	54.550,60	0,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	406,31	10,14	0,00	0,00	416,45
Gesamtergebnis	402.800.480,03	34.887.255,19	4.831.822,43	-7.509,78	432.848.403,01

*Davon Umbuchung aus dem Umlaufvermögen EUR 0,00 und in das Umlaufvermögen EUR 7.509,78.

Kumulierte Abschreibungen				Buchwert		
Kumulierter Stand zum 01.01.21	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Kumulierter Stand zum 31.12.21	31.12.2021	31.12.2020
506.562,95	34.686,52	0,00	0,00	541.249,47	82.819,38	104.224,22
506.562,95	34.686,52	0,00	0,00	541.249,47	82.819,38	104.224,22
179.112.952,23	7.967.275,25	2.953.423,55	0,00	184.126.803,93	248.052.113,78	222.976.783,72
161.046.327,49	6.468.303,20	2.398.368,05	0,00	165.116.262,64	170.747.416,00	169.995.443,62
15.355.749,05	1.098.127,82	369.611,02	0,00	16.084.265,85	33.637.737,83	34.892.208,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	185.227,45	2.368.260,67
78.043,77	21.966,20	0,00	0,00	100.009,97	110.993,66	130.862,51
2.591.937,59	378.878,03	185.444,48	0,00	2.785.371,14	1.332.405,54	1.472.543,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.569.820,42	7.277.062,19
40.894,33	0,00	0,00	0,00	40.894,33	447.861,23	1.918.337,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.651,65	4.922.065,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.416,45	99.956,91
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	0,00	54.550,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	416,45	406,31
179.619.515,18	8.001.961,77	2.953.423,55	0,00	184.668.053,40	248.180.349,61	223.180.964,85

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 –2.245,36*	31.12.2021

* Ergebnis vor Verlustübernahme

Umlaufvermögen

Der Posten **Unfertige Leistungen** enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 8.957.251,81 (Vorjahr EUR 8.192.868,78).

Die „**Sonstigen Vermögensgegenstände**“ beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit größer als ein Jahr in Höhe von EUR 818.823,53 (Vorjahr EUR 934.887,27).

Aktive latente Steuern

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

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

Aus diesen Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge.

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

Eigenkapital

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

Rücklagen

RÜCKLAGENSPIEGEL				
	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.690.699,00	0,00	0,00	2.690.699,00
Andere Gewinnrücklagen	46.412.718,97	6.590.000,00	0,00	53.002.718,97
Gewinnrücklagen	49.103.417,97	6.590.000,00	0,00	55.693.417,97

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 47.498,00 (Vorjahr EUR 67.558,00) 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)	565.692,08	500.152,54	4.955,61	455.213,99	403,84	0,00	516.201,76
Eigentumsmaßnahmen (noch ausstehende Baukosten)	172.641,19	32.174,55	0,00	30.196,81	0,00	0,00	170.663,45
Drohverluste aus derivativen Finanzinstrumenten	181.920,29	0,00	17.488,41	0,00	0,00	0,00	164.431,88
Gesetzliche Verpflichtungen (Verkehrssicherung, Instandsetzung)	1.791.000,00	0,00	0,00	156.000,00	0,00	0,00	1.947.000,00
Gewährleistungen	392.269,00	0,00	108.691,00	151.522,00	3.460,00	4.319,00	434.241,00
Sonstige Rückstellungen	3.103.522,56	532.327,09	131.135,02	792.932,80	3.863,84	4.319,00	3.232.538,09

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	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung		
				PF	GPR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	186.730.367,96 (165.545.816,82)	7.689.617,59 (7.943.145,04)	32.789.051,88 (27.264.552,54)	146.251.698,49 (130.338.119,24)	0,00 (0,00)	186.730.367,96 (165.545.816,82)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.398.767,19 (8.330.802,33)	2.564.112,79 (2.135.722,97)	2.672.497,78 (3.805.435,65)	1.162.156,62 (2.389.643,71)	0,00 (0,00)	2.598.767,19 (4.530.802,33)	
Erhaltene Anzahlungen	21.988.632,61 (27.450.030,46)	21.988.632,61 (27.450.030,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	157.475,11 (134.417,83)	157.475,11 (134.417,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	8.545,53 (3.605,50)	8.545,53 (3.605,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.515.839,32 (7.788.260,27)	5.511.195,11 (7.764.725,30)	4.644,21 (23.534,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit Beteiligungsverhältnis	3.607,51 (3.165,23)	3.607,51 (3.165,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	65.115,22 (103.541,63)	65.115,22 (103.541,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	220.868.350,45 (209.359.640,07)	37.988.301,47 (45.538.353,96)	35.466.193,87 (31.093.523,16)	147.413.855,11 (132.727.762,95)	0,00 (0,00)	189.329.135,15 (170.076.619,15)	

GPR = Grundpfandrecht, PF = Verpfändung, () 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 1.170.899,32 (Vorjahr EUR 1.213.068,40) 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	1.229	Zinsänderungsrisiko	1.229	Zinsswap	micro hedge	Laufzeitkongruent. Betragsmäßig in Höhe des Sicherungsinstruments (= Höhe des abges. Risikos).
Variabel verzinsliches Darlehen	390	Zinsänderungsrisiko	390	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 EUR –195,7 Tsd. Davon entfallen auf die nicht im Rahmen der erfassten Sicherungsbeziehung berücksichtigte Währungskomponente EUR 164,4 Tsd. Dieser Anteil ist im Jahresabschluss als Drohverlustrückstellung enthalten.

Der beizulegende Zeitwert gibt die Einschätzung der Bank zu den Marktgegebenheiten am 31.12.2021 wieder. Sie wurde unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2021 vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlichen Veränderungen unterliegen, von der Bank ermittelt.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

In Folge der Neudefinition des Geschäftsbereichs Verkauf von Anlagevermögen wurde erstmals die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens unter „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“ und korrespondierend hierzu die Buchwertabgänge und die Nebenkosten des Verkaufs unter der Position „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ ausgewiesen.

Die Positionen „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“, „Sonstige betriebliche Erträge“ und „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ sind somit nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

Unter Anwendung der aufgeführten Ausweisänderungen hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

	31.12.2021	31.12.2020
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	33.029,7	34.100,1
Sonstige betriebliche Erträge	701,3	372,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (Verkaufsgrundstücke)	16.346,1	26.770,4

Alle Angaben in EUR Tsd.

Sonstige betriebliche Erträge

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

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellung und Wertberichtigungen EUR 265.414,17.
- Erträge aus BEG Förderungen EUR 245.593,90.

Finanzergebnis

In der Position „sonstige Zinsen und ähnlichen Erträge“ sind EUR 4.344,75 (Vorjahr EUR 5.441,84) aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält Aufwendungen in Höhe von EUR 30.106,84 (Vorjahr EUR 33.573,00) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Anzahl	Davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	62	17
Technische Mitarbeiter	6	1
Hausmeister/Reinigungskräfte	10	1
Minijobber (Hauswarte/Reinigungskräfte)	57	57
Summe	135	76

Außerdem waren durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr:

- Roy Lilienthal

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

An Mitglieder des Geschäftsführungsorgans wurde ein Kredit ausgereicht (Anfangsbestand: EUR 54.550,60, Tilgung: EUR 54.550,60, Endbestand: EUR 0,00). Der Kredit war im Geschäftsjahr mit 2,04 % zu verzinsen und mit 7,00 % planmäßig zu tilgen. Der Kredit wurde vorzeitig in voller Höhe getilgt.

Die Gesamtbezüge an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans bzw. ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 101.024,69 (Vorjahr EUR 99.050,21).

Für ehemalige Mitglieder bzw. deren Angehörige sind Pensionsrückstellungen in Höhe von EUR 1.169.038,00 gebildet.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

- Hans-Josef Hotz, VdK-Landesverbandsvorsitzender
Baden-Württemberg, Vorsitzender (seit 15.03.2022),
Stellvertretender Vorsitzender (01.01.2021 bis 15.03.2022)
- Roland Sing, Ehrenvorsitzender VdK-Landesverband
Baden-Württemberg, Vorsitzender (01.01.2021 bis 15.03.2022)
- Thomas Schärer, VdK-Landesverbandsgeschäftsführer,
Stellvertretender Vorsitzender (seit 15.03.2022)
- Manfred Brüssel, VdK-Kreisverbandsvorsitzender
- Bernhard Gschwender, Stellvertretender
VdK-Landesverbandsgeschäftsführer
- Sandra Hertha, Stellvertretende
VdK-Landesverbandsgeschäftsführerin
- Jürgen Neumeister, VdK-Bezirksverbandsvorsitzender
- Uwe Würthenberger, VdK-Bezirksverbandsvorsitzender
(01.01.2021 bis 15.03.2022)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 16.601,97 (Vorjahr EUR 15.853,87).

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 18.791.000,00 (Vorjahr EUR 16.248.000,00). Dabei handelt es sich um von der Gesellschaft bis zur Grundstücksauflösung bestellte Grundschulden zur Kaufpreisfinanzierung von Erwerbern.

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 Erwerbern.

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	17.730.000,00
Umlaufvermögens	13.778.000,00
	31.508.000,00
davon sind durch Finanzierungszusagen bis zur Bilanzaufstellung gesichert	29.615.000,00
offene Bauverpflichtungen	1.893.000,00
b) Erbbaurechtsverpflichtungen (Gesamtlaufzeit)	2.169.000,00
c) aus Grundstückskaufverträgen	65.292.000,00
d) Sonstige Verpflichtungen	1.278.900,00
Summe	70.632.900,00

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	43.616,00
b) andere Beratungsleistungen	2.784,00
Summe	46.400,00

Alle Angaben in EUR.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit jedoch auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von EUR 7.508.772,47, der sich aus dem Jahresüberschuss von EUR 7.500.000,00 und dem Gewinnvortrag von EUR 8.772,47 ergibt, wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung (5 % auf Stammkapital)	EUR 269.100,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 7.230.000,00
Gewinnvortrag	EUR 9.672,47
	EUR 7.508.772,47

Sigmaringen, den 14. Juni 2022

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

gez. Roy Lilienthal
Geschäftsführer

8.4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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 Berlin, Ravensburg, Naumburg an der Saale, Tübingen und VS-Schwenningen.

1.2 Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

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

1.3 Ziele und Strategien

Ziele der Gesellschaft sind, qualitativ guten und dabei dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten und neuen Wohnraum sowohl im Eigenbestand wie auch im Eigentumsbereich zu schaffen. Ihrem Motto „Wohnungsbau im Dienste am Menschen“ ist die GSW bis heute treu geblieben. 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 das Leuchtturmprojekt Future Living Berlin in Berlin-Adlershof sowie die Teilnahme am Forschungsprojekt ForeSight unterstrichen.

Angesichts der gestiegenen Baukosten und der aktuellen Zinsentwicklung 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 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 CO₂-Emissionen zu forcieren,
- die Beschäftigung mit Mobilitätskonzepten im Allgemeinen und Elektromobilität im Speziellen sowohl bei Neubauprojekten wie auch im Wohnungsbestand
- weitere Projekte an ausgewählten Standorten für das Anlagevermögen und das Bauträgergeschäft zu entwickeln und
- die Durchführung erfolgsorientierter Führungs-, Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen / Gesamtwirtschaftliche Lage

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage 2021

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe, konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Zum Jahresbeginn 2021 befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP). Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die Binnenwirtschaft, insbesondere der konsumnahe, von Corona-Schutzmaßnahmen abhängige Dienstleistungssektor, leistete in den Sommermonaten die höchsten Wachstumsbeiträge. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Insgesamt ergab sich für 2021 laut dem Statistischen Bundesamt ein Anstieg des BIP von 2,7 Prozent. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 Prozent unter dem des Jahres 2019 vor Beginn der Corona-Pandemie.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im Verarbeitenden Gewerbe (+4,4 Prozent) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an. Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,0 Prozent) waren es vor allem der Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegten, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die Bruttowertschöpfung im Handel nahm gegenüber 2020 nur leicht zu. Hier kam es zu deutlichen Verschiebungen vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel. Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 Prozent). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 Prozent und damit ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019 zulegen. In der Summe über alle Wirtschaftsbereiche stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung in 2021 um 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Auf der Nachfrageseite waren im zweiten Coronajahr erneut die privaten Haushalte besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die privaten Konsumausgaben stagnierten 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Zieht man den Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019 wird deutlich, dass die privaten Konsumausgaben 2021 noch weit von ihrem Niveau vor dem Coroneinbruch entfernt waren (-5,8 Prozent). Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen im zweiten Jahr der Corona-Pandemie, ausgehend von dem bereits hohen Vorjahresniveau, um weitere 3,4 Prozent. Im Vorkrisenvergleich haben sich die Staatsausgaben in den zwei Pandemiejahren sogar um 7,0 Prozent erhöht. Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 Prozent zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen. Der Außenhandel erholte sich 2021 von den starken Rückgängen im Vorjahr. Deutschland exportierte preisbereinigt 9,4 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland als 2020. Die Importe legten gleichzeitig um preisbereinigt 8,6 Prozent zu.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung jedoch weiterhin klar zurück (-363.000 Personen bzw. -0,8 Prozent). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor. Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 Prozent der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 Prozent auf 5,7 Prozent. Demgegenüber gab es im Dezember 2021 knapp 800.000 offene Stellen (rund ein Drittel mehr als im gleichen Vorjahresmonat).

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 Prozent einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 Prozent gelegen. Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 Prozent deutlich über der Gesamtteuerung. Mit 101,9 Prozent verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 Prozent). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieproduk-

te wie Erdgas (+9,6 Prozent) und Strom (+3,1 Prozent) erhöhten sich. Auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe wirkte sich preiserhöhend aus. Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man bis ins Jahr 1993 zurückblicken, um mit 4,5 Prozent eine höhere Jahresteuersatzrate zu finden. Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch die Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,3 Prozent und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 Prozent). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen stiegen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teuer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Im Jahreschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 Prozent. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren.

Die Finanzpolitik stand im Jahr 2021 erneut unter dem Eindruck der Corona-Pandemie und war weiter sehr expansiv ausgerichtet. Die stattlichen Haushalte beendeten das Jahr 2021 mit einem Finanzierungsdefizit in Höhe von EUR 133,2 Mrd. oder –3,7 Prozent des BIP. Damit wäre der zurzeit ausgesetzte Referenzwert des europäischen Stabilitäts- und Wachstumspakts von 3 Prozent zum zweiten Mal in Folge verfehlt worden. Das Finanzierungsdefizit ist im Wesentlichen den Kosten in Folge der Corona-Pandemie geschuldet. Insgesamt ist das gesamtstaatliche Defizit in den vergangenen zwei Jahren jedoch geringer als angesichts der tiefen Krise erwartet wurde, was zum Teil auf die zurückhaltende Nachfrage nach Unternehmenshilfen und eine rasche wirtschaftliche Erholung zurückzuführen ist.

Die EZB belässt Anfang 2022 den Leitzins noch bei 0,0 Prozent. Sie hat allerdings die Nettoanleihekäufe im Rahmen des Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) seit Oktober etwas zurückgefahren. Der EZB-Rat hält zum damaligen Zeitpunkt den Inflationsanstieg für vorübergehend und ist entschlossen, die Finanzierungsbedingungen weiterhin günstig zu halten. Die Vergabe von Krediten durch die Banken an den inländischen Privatsektor nahm 2021 aufgrund des expansiven geldpolitischen Kurses im Vergleich zum Vorjahr um 4,2 Prozent auf knapp EUR 3.100 Mrd. zu. Der Bestand an Wohnungsbaukrediten nahm stark zu und macht mittlerweile rund 53 Prozent aus. Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung

von über zehn Jahren Laufzeit blieben historisch niedrig. Die Zinssätze für Baufinanzierungen mit zehnjähriger Zinsfixierung lagen Ende 2021 bei rund einem Prozent. Experten erwarteten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen.

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2021 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 Prozent zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 Prozent zurückgegangen. Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 Prozent überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund EUR 257 Mrd.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen stieg im Jahr 2021 mit 380.736 um 3,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor zuletzt im Jahr 1999. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf rund 380.000 im Jahr 2021 mehr als verdoppelt.

Die Bundesregierung hat sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Im Jahr 2021 wurden in Deutschland 293.393 Wohnungen fertiggestellt. Dies sind 12.983 Wohnungen oder 4,2 Prozent weniger als im Vorjahr. Nachdem im Jahr 2020 erstmals mehr als 300.000 neue Wohnungen entstanden waren, fiel die Zahl im Jahr 2021 wieder auf das Niveau des Jahres 2019 zurück. Der 2011 begonnene jährliche Anstieg der Zahl fertiggestellter Wohnungen setzte sich damit 2021 nicht weiter fort. Der Rückgang der Baufertigstellungen bei gleichzeitiger starker Zunahme des Bauüberhangs deuten auf angebotsseitige Störungen hin, die Unternehmen und Bauherren daran hindern, ihre Vorhaben zeitnah zu realisieren. Hier dürften Lieferengpässe und Rohstoffknappheit, deutliche Preissteigerungen als Folge einer erhöhten Nachfrage nach Baustoffen wie Holz und Stahl im In- und Ausland sowie die hohe Auslastung beziehungsweise Personalknappheit im Baugewerbe eine maßgebliche Rolle spielen.

Wohnungswirtschaftliche Projekte stehen im Vordergrund der Koalitionsvereinbarung der 20. Legislaturperiode zwischen SPD, Grünen und FDP. Die neue Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ohne dabei die Aspekte der Klimaneutralität und Nach-

haltigkeit außer Acht zu lassen. Dabei soll der Bau- und Immobilienwirtschaft mehr langfristige Planungssicherheit gegeben werden. Mieterinnen und Mieter sollen zudem besser geschützt und Wohneigentum gefördert werden. Ziel der neuen Bundesregierung ist es, pro Jahr 400.000 neue Wohnungen zu bauen, von denen 100.000 öffentlich gefördert sein sollen. Hierzu werden vorrangig drei Instrumente eingesetzt. So sollen der Soziale Wohnungsbau aufgestockt, weitere Investitionen etwa über die Erhöhung der Sonderabschreibung angereizt sowie die Mittel zur Eigenheimförderung erhöht werden.

Darüber hinaus wurde ein Bauministerium wiedereingerichtet, was den Handlungswillen für das gesellschaftlich brisante Thema Wohnen unterstreicht. Eine größere Rolle in der Baupolitik soll fortan die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) einnehmen, der weitere Kompetenzen als Investor zukommen und höhere finanzielle Spielräume in Form von Krediten eingeräumt werden sollen. Die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, nicht zuletzt durch die Digitalisierung der Verwaltung, den Abbau von Bürokratie sowie durch modulares und serielles Bauen sind valide Ansätze, um Wohnraum schneller verfügbar sowie das Bauen billiger zu machen. Dem stehen jedoch punktuelle Maßnahmen zum Erreichen der Klimaschutzziele entgegen. So kommen weitere Auflagen für die energetische Sanierung oder die Solarpflicht auf Dächern von Wirtschaftsimmobiliën hinzu. Weitere im Koalitionsvertrag angesprochene Maßnahmen zur Erhöhung der Wohneigentumsquote umfassen die Ausweitung von eigenkapitalersetzenden Darlehen, Tilgungszuschüssen und Zinsverbilligungen, die Schwellenhaushalten gewährt werden sollen. Außerdem sieht der Koalitionsvertrag eine neuerliche Reform der Grunderwerbsteuer vor.

Inwieweit die Bundesregierung ihre Ziele mit den genannten Instrumenten erreicht, bleibt abzuwarten. Der abrupte Antrags- und Zusage-Stopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) am 24. Januar 2022 beeinträchtigt auf jeden Fall die Planungssicherheit im Bau und kann die Finanzierung und Realisierung von aktuellen und bereits in Planung befindlichen Neubauprojekten gefährden.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, unter anderem mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2.2 Geschäftsverlauf der Gesellschaft 2021

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr 2021 bestimmt durch:

- 1) den Start von Neubaumaßnahme in Albstadt, Mössingen, Rastatt, Sigmaringen und Tübingen,
- 2) der Vorbereitung weiterer Neubaumaßnahmen in Bad Saulgau, Kehl und Reutlingen, welche 2022 in den Bau gehen sollen, sowie
- 3) die Vorbereitung einer großen Erschließungs- und Baumaßnahme in Garching-Hochbrück, welche in den kommenden Jahren die Bautätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen maßgeblich bestimmen wird.

BILANZ/GuV		
	zum 31.12.2021	zum 31.12.2020
Bilanzsumme	294.422.255,91	275.888.255,60
Anlagevermögen	248.180.349,61	223.180.964,85
Umlaufvermögen	46.219.886,75	52.680.078,53
Eigenkapital	68.583.588,44	61.621.788,44
Umsatzerlöse	66.131.245,53	56.023.389,15
Jahresüberschuss	7.500.000,00	7.136.164,80

Alle Angaben in EUR.

LEISTUNGSINDIKATOREN			
		zum 31.12.2021	zum 31.12.2020
Jahresüberschuss	EUR	7.500.000	7.136.200
Instandhaltungsaufwand	EUR	6.801.500	9.797.700
Erlöse Bauträgergeschäft	EUR	29.121.900	24.092.700
Erlöse Bestandsverkäufe	EUR	3.907.800	10.007.400
Eigenkapitalquote	Prozent	23,3	22,3
Eigenkapitalrentabilität	Prozent	10,9	11,6

WEITERE KENNZAHLEN			
		zum 31.12.2021	zum 31.12.2020
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/m ²	6,82	6,69
Leerstandsquote	Prozent	1,4	1,5
Instandhaltungen	EUR/m ² p.a.	21,97	27,50
Modernisierungsquote	Prozent	42,5	40,6
Bestandsinvestitionen	Mio. EUR	34,9	34,8
Investitionen Bauträgerobjekte	Mio. EUR	13,8	22,5
Zinsquote	Prozent	10,4	11,2

2.2.1 Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31.12.2021 setzte sich der Vermietungsbestand der Gesellschaft aus 4.307 Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze, 9 Mansarden sowie 86 Gewerbeeinheiten, Gewerbewohnungen und Sonderbauten in 382 Gebäuden zusammen. Hinzu kommen 1.694 Garagen und Tiefgaragenstellplätzen und 1.918 oberirdischen Stellplätzen sowie zehn sonstigen Einheiten. Die bewirtschaftete Fläche beträgt 305.372 m². Hierin enthalten sind 15 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 2.615 m², welche von der Gesellschaft selbst genutzt werden.

Der Wohnungsbestand hat sich aufgrund eines Grundstückserwerbs in Schelklingen um 28 Wohnungen erhöht. Bestandsvermindernd wirkte sich der Verkauf von 21 Wohnungen sowie der Abbruch von fünf älteren Gebäuden in Mössingen mit zusammen 30 Wohnungen und einem älteren Gebäude in Rastatt mit 12 Wohnungen im Rahmen von zwei geplanten Neubauungsmaßnahmen aus. Der Bestand an Gewerbeeinheiten hat sich in 2021 aufgrund der Neubaumaßnahme in Berlin-Adlershof um weitere sechs Gewerbeeinheiten erhöht. Bestandsvermindern wirkte sich der Verkauf von einer Gewerbeeinheit in Tübingen aus.

Im Rahmen der Neubebauung eines Bestandsgrundstückes in Mössingen verringerte sich die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen um 12 Einheiten. Der Abgang wird jedoch durch die Schaffung von 16 öffentlich geförderten Wohnungen im Rahmen der Neubebauung in 2022 ausgeglichen. Die Anzahl der Sozialmietwohnungen betrug zum 31.12.2021 demnach 1.383 Einheiten. Dies entspricht einem Anteil von 32,1 Prozent am Bestand der Mietwohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze.

Der Ausstattungsgrad der Mietwohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze wird im Rahmen der geplanten Instandhaltung im Bestand kontinuierlich verbessert, um deren langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen. Besonders erfreulich: Zum 31.12.2021 befanden sich im Bestand 280 behindertengerechte und -freundliche Wohnungen, Pflegewohnplätze und Pflegeplätze, was einem Anteil von 6,5 Prozent am Gesamtbestand entspricht.

Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt:

SOLLMIETEN		
	zum 31.12.2021	zum 31.12.2020
Wohnraum	21.220.700	19.851.000
Gewerbe	2.513.800	2.565.800
Garagen und Stellplätze	1.070.100	974.100
Erlösschmälerungen	-406.000	-427.800
Mieterlöse	24.398.600	22.963.100

Alle Angaben in EUR.

Zum 31.12.2021 betrug die Durchschnittsmiete für Wohnen und Gewerbe 6,82 EUR/m² (6,69 EUR/m²). Da man in Folge der Corona-Pandemie bis August 2021 weitestgehend auf Mietanpassungen verzichtet hat, ist die durchschnittliche Sollmiete nur geringfügig durch den unterjährigen Vermietungsbeginn neu in den Bestand integrierter Mietobjekte gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Aufgrund der Vermietungsanstrengungen im Geschäftsjahr 2021 konnten 399 Mietverträge abgeschlossen werden. Die Fluktuationsquote liegt mit 9,1 Prozent leicht über dem Mittel der vergangenen zehn Jahre. Darüber hinaus konnten in 2021 noch weitere 137 Mietverträge (bezogen auf Wohnungen, Pflege- und Pflegewohnplätze) für neu in den Bestand integrierte Mietobjekte abgeschlossen werden.

Im Jahr 2021 befanden sich folgende Bestandsobjekte in der Fertigstellung beziehungsweise im Bau:

BESTANDSOBJEKTE IM BAU		
Standort	Projektumfang	Geplante Fertigstellung / Geplanter Bezug
Weil der Stadt, Brühlweg	Seniorenzentrum mit Sozialstation und Pflegeheim (60 PP), Baukosten: EUR 10,7 Mio.	1. Quartal 2022
Freudenstadt, Gottlob-Günther-Straße	2 MFH mit 42 WE, Baukosten: EUR 10,2 Mio.	2. Quartal 2022
Mössingen, Eschenstraße/Haselweg	5 MFH mit 52 WE, Baukosten: EUR 13,7 Mio.	3. Quartal 2022
Sigmaringen, Am Riedbaum	2 MFH mit 36 WE, Baukosten: EUR 8,9 Mio.	4. Quartal 2022
Rastatt, Zeppelinstraße	1 MFH mit 14 WE, Baukosten EUR 3,5 Mio.	4. Quartal 2022
Tübingen, Wennfelder Garten (3. BA)	2 MFH mit 25 WE und einem Kindergarten (1 GE), Baukosten: EUR 9,0 Mio.	2. Quartal 2023
Gesamt	14 Gebäude mit 229 WE/PP und 1 GE, Baukosten: EUR 56,0 Mio.	

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

BESTANDSOBJEKTE IN DER ENTWICKLUNGSPHASE	
Standort	Projektumfang
Kehl, Söllingstraße	1 MFH mit 35 WE, Baukosten: EUR 8,5 Mio.
Reutlingen, Stuttgarter Straße	1 MFH mit 68 WE, Baukosten: EUR 21,8 Mio.
Sigmaringen, Anton-Günther-Straße	1 MFH mit 21 WE

Alle im Bau befindlichen Objekte sowie die Projektentwicklungen in Kehl und Reutlingen sind durch Festpreisverträge gesichert. Des Weiteren konnten wir für alle Maßnahmen noch eine Förderung nach dem BEG sicherstellen.

Weitere Projekte sind in der Projektierung. Des Weiteren wurde mit der Vorbereitung einer Erschließungs- und Baumaßnahme für das Anlage- und Umlaufvermögen in Garching-Hochbrück begonnen. Die Gesellschaft hat sich im Rahmen eines Grundstückkaufvertrages ein rund 12,7 ha großes, unerschlossenes Grundstück gesichert. Gemäß des städtebaulichen Wettbewerbs ist von circa 120 Einfamilienhäusern und circa 450-500 Einheiten im Geschosswohnungsbau auszugehen. Mit der Schaffung des Baurechts ist nicht vor Mitte 2023 zu rechnen. Die Erschließungsarbeiten könnten Ende 2023 beginnen und der Hochbau im Anschluss 2024 starten.

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

Die GSW investiert kontinuierlich in ihren Bestand, um die Wohnungen an heutige Wohnansprüche anzupassen und deren langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen. In 2021 wurden EUR 10.513.200 in die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestands investiert. Dies entspricht einem Gebäudeerhaltungskoeffizienten von 34,76 EUR/m² p. a. über den gesamten Vermietungsbestand (ohne Eigennutzung). Die Maßnahmen enthalten ne-

ben den Kosten für die Wohnraum- und CO₂-Gebäudesanierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 3.867.700 die laufenden Instandhaltungsarbeiten, welche sich auf EUR 6.645.500 beliefen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 21,97 EUR/m² p.a. für die laufenden Instandhaltungsarbeiten auf den gesamten Immobilienbestand der GSW (ohne Eigennutzung) bezogen. Darüber hinaus wurde eine Rückstellung in Höhe von EUR 156.000 für mögliche Preissteigerungen bei notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen (für Verkehrssicherungspflichten) gebildet. In den Neubau wurden insgesamt EUR 31,0 Mio. investiert.

Auch für 2022 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 2022 ist hierfür ein Aufwand von EUR 8,2 Mio. vorgesehen.

2.2.2 Geschäftsfeld Baurärgertätigkeit

Trotz der Corona-Pandemie herrschte im Geschäftsjahr 2021 auch weiterhin eine stabile Nachfrage nach Wohneigentum. Private wie auch institutionelle Kapitalanleger nutzten das weiterhin günstige Zinsumfeld beziehungsweise sehen in der Investition in Immobilien eine attraktive Alternative zur klassischen Kapitalanlage.

2.2.2.1 Verkäufe aus dem Umlaufvermögen

Nachfolgende Einheiten wurden in bereits fertiggestellten Bauträgerobjekten im Geschäftsjahr 2021 veräußert und an die Erwerber übergeben:

Standort	Projektumfang	Übergaben 2021
Berlin, Linienstraße 131	1 MFH mit 16 ETW + 2 GE (Kaufobjekt, welches in 2017-2019 modernisiert wurde) Objektverkaufspreise: EUR 5,7 Mio.	8 ETW Fertigstellung: Oktober 2019
Tübingen, Wennfelder Garten (2. BA)	2 MFH mit 44 ETW Objektverkaufspreise: EUR 1,7 Mio.	2 ETW Fertigstellung: Oktober 2020

2.2.2.2 Bauprojekte für das Umlaufvermögen

Nachfolgende Einheiten wurden in 2021 fertiggestellten Bauträgerprojekten an Erwerber übergeben:

Standort	Projektumfang	Übergaben bis zum 31.12.2021
Kehl, Kurt-Tucholsky-Weg	3 MFH mit 82 ETW Objektverkaufspreise: EUR 21,8 Mio.	82 ETW Fertigstellung: Oktober 2021

Nachfolgende Objekte für das Bauträgergeschäft befanden sich zum Jahresende 2021 im Bau:

Standort	Projektumfang	Vertriebsstand 31.12.2021
Weil der Stadt, Brühlweg	1 Gebäude mit 43 betreuten ETW (Wohnungen und Serviceapartments) und einer Begegnungsstätte (1 GE) Objektverkaufspreise: EUR 15,7 Mio.	Verkauft: 43 ETW, 1 GE Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2022
Tübingen, Wennfelder Garten 3. BA	1 MFH mit 28 ETW Objektverkaufspreise: EUR 13,5 Mio.	Verkauft: 20 ETW, 1 GE, Reserviert: 8 ETW Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2023
Albstadt, Sonnenstraße	1 MFH mit 33 ETW + 1 GE Objektverkaufspreise: EUR 10,7 Mio.	Reserviert: 8 ETW Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2022

Die Erträge aus den Baumaßnahmen in Albstadt und Weil der Stadt werden bei Verkauf und Übergabe wesentlich zum Jahresergebnis 2022 beitragen.

Darüber hinaus befand sich folgendes Bauträgerobjekt in der Projektentwicklung:

Standort	Projektumfang
Bad Saulgau, Kinzelmannstraße	1 MFH mit 12 WE Baukosten: EUR 3,3 Mio.

Ein weiteres Großprojekt in Garching-Hochbrück ist in der Projektierung.

2.2.3 Geschäftsfeld Maklertätigkeit

Der Vertriebsbereich der GSW hat in der Vergangenheit im Rahmen des Verkaufs von Eigentumswohnungen im Bauträgergeschäft immer wieder Makleraufträge von Käufern entgegengenommen. Aufgrund des vorhandenen Know-hows soll das Maklergeschäft als weiteres Geschäftsfeld ausgebaut werden. Im Geschäftsjahr 2021 wurden fünf Makleraufträge mit einem Volumen von EUR 938 Tsd. angenommen.

2.2.4 Geschäftsfeld Eigentumsverwaltung

Der Umsatz im Geschäftsbereich Eigentumsverwaltung hat sich erwartungsgemäß weiter positiv entwickelt. Die Umsatzerlöse der Gesellschaft aus der Eigentumsverwaltung liegen bei EUR 676.300 (Vorjahr EUR 591.900). 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 GSW 2.154 Wohn- und 71 Gewerbeeinheiten sowie 2.046 Garageneinheiten, wovon 239 Wohn- und 14 Gewerbeeinheiten sowie 297 Garageneinheiten dem Eigenbestand der Gesellschaft zuzurechnen sind. Eine Wohneinheit, drei Gewerbeeinheiten sowie 17 Garageneinheiten sind dem Umlaufvermögen zugehörig und nicht in der Verwaltung, da noch nicht veräußert. Demnach nahmen Eigentümer von 1.914 Wohn- und 54 Gewerbeeinheiten sowie 1.732 Garageneinheiten in 118 Eigentümergemeinschaften Verwalterleistungen der GSW in Anspruch.

2.2.5 Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsleitung der GSW ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 zufrieden. Der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 7,5 Mio. liegt EUR 3,6 Mio. über dem Planansatz für das Geschäftsjahr 2021.

Abweichungen des Jahresüberschusses vom Planansatz resultieren im Wesentlichen aus:

- 1) Um EUR 2,5 Mio. höhere Erträge aus Bauträgermaßnahmen (Objekterwerbe von Kunden wurden vorgezogen).
- 2) Um EUR 0,6 Mio. höhere Verkaufserlöse in Folge strategischer Portfoliomaßnahmen.

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 2021 im Vergleich zum Vorjahr um EUR 18,5 Mio. erhöht und beträgt nun EUR 294,4 Mio. Die Vermögensstruktur der Gesellschaft wird dabei auch weiterhin vom Anlagevermögen mit EUR 248,2 Mio. bestimmt.

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

VERMÖGENSSTRUKTUR			
	2021	2020	Veränderungen
Anlagevermögen	248.180.300	223.181.000	24.999.300
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	28.963.500	37.283.700	-8.320.200
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.851.700	9.911.400	-7.059.700
Flüssige Mittel	14.404.800	5.485.000	8.919.800
Abgrenzungen	22.000	27.200	-5.200
Bilanzsumme	294.422.300	275.888.300	18.534.000

Alle Angaben in EUR.

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

KAPITALSTRUKTUR			
	2021	2020	Veränderungen
Eigenkapital	68.583.600	61.621.800	6.961.800
Rückstellungen	4.401.600	4.298.500	103.100
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	193.129.200	173.876.600	19.252.600
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.670.500	35.376.300	-7.705.800
Sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	637.400	715.100	-77.700
Bilanzsumme	294.422.300	275.888.300	18.534.000

Alle Angaben in EUR.

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

ENTWICKLUNG ANLAGEVERMÖGEN					
	2021		2020		Veränderungen
	EUR	Prozent	EUR	Prozent	EUR
Stand am 01.01.	223.181.000	89,9	199.275.500	89,3	23.905.500
Investitionen	34.887.200	14,1	35.423.000	15,9	-535.800
Abschreibungen	8.002.000	-3,0	10.177.900	-4,6	-2.175.900
Abgänge	1.878.400	-1,0	2.215.800	-1,0	-337.400
Zuschreibungen/Umbuchungen	-7.500	0,0	876.200	0,4	-883.700
Stand 31.12.2021	248.180.300	100,0	223.181.000	100,0	24.999.300

Im Umlaufvermögen hat sich die Bauträgertätigkeit um EUR 9,3 Mio. auf EUR 19,6 Mio. verringert, was der Fertigstellung und Übergabe eines großen Projekts in Kehl mit 82 Wohneinheiten geschuldet ist. Gleichzeitig gingen mit Projekten in Albstadt und Tübingen zwei weitere Bauvorhaben für das Umlaufvermögen in den Bau. Damit befanden sich rund 200 Wohnungseinheiten im Bau. Die erhaltenen Anzahlungen von Käufern für im Bau befindliche Immobilien in Höhe von EUR 13,5 Mio. sowie die beachtliche Höhe der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (EUR 5,5 Mio.) zeigen die auch weiterhin rege Bautätigkeit der Gesellschaft.

Auf der Passivseite hat sich die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 um den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 7,5 Mio. erhöht. Gegenläufig dazu wirkte sich die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 0,5 Mio. aus. Zum Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital EUR 68,6 Mio. Damit hat sich die Eigenkapitalquote der Gesellschaft trotz einer deutlichen Bilanzverlängerung um 1,0 Prozent auf 23,3 Prozent im Geschäftsjahr 2021 erhöht. Die Gewinnrücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2021 um EUR 6,6 Mio. erhöht aufgrund der Gewinnverwendung aus dem Jahresergebnis 2020.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich im Geschäftsjahr 2021 um EUR 19,3 Mio. auf EUR 193,1 Mio. erhöht. Den Darlehensvalutierungen in Höhe von EUR 28,0 Mio. standen im Wesentlichen planmäßige Tilgungen von EUR 7,4 Mio. sowie Sondertilgungen und Darlehensablösungen von EUR 1,1 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				
		2021	2020	2019
Jahresergebnis	EUR	7.500.000	7.136.200	3.535.000
Umsatzerlöse	EUR	66.131.200	56.023.400	32.852.200
Eigenkapitalquote	Prozent	23,3	22,3	22,1
Cashflow (DVFA/SG)	EUR	15.531.200	17.471.100	10.788.800
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	12,8	10,9	15,8
Zinsquote	Prozent	10,4	11,2	11,9

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Berichtsjahr 2021:

KAPITALFLUSSRECHNUNG		
	2021	2020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	27.308.900	20.093.000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-34.765.600	-26.806.900
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	16.376.200	2.700.600
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	8.919.500	-4.013.300
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.460.400	9.473.700
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	14.379.900	5.460.400

Alle Angaben in EUR.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (EUR 27,3 Mio.) reichte im Geschäftsjahr 2021 aus, um den laufenden Kapitaldienst aus Zinsaufwand in Höhe von EUR 2,5 Mio. und planmäßigen Tilgungen in Höhe von EUR 7,4 Mio. zu erbringen. Des Weiteren erfolgte die Finanzierung der Bauträgertätigkeit aus diesen Mitteln.

Die im Geschäftsjahr 2021 getätigten Investitionen im Anlagevermögen (EUR 34,9 Mio.) wurden durch Darlehensvalutierungen in Höhe von EUR 28,0 Mio. und durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert.

Der Finanzmittelfonds hat sich mit EUR 14,4 Mio. im Geschäftsjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um EUR 8,9 Mio. erhöht.

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 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 363.800 und beträgt nun EUR 7.500.000.

Das erzielte Jahresergebnis ist als zufriedenstellend zu bezeichnen.

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

Die Umsatzerlöse haben sich von EUR 56,0 Mio. im Vorjahr um EUR 10,1 Mio. oder 18,0 Prozent auf EUR 66,1 Mio. im Geschäftsjahr 2021 erhöht. Die Zunahme ist auf deutlich höhere Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft sowie auf die erstmalige Einbeziehung der Erlöse aus Verkäufen aus dem Anlagevermögen in Folge der Neudefinition des Geschäftsbereichs zurückzuführen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben – trotz noch anhaltender Corona-Pandemie – die Erwartungen erfüllt und sich weiter positiv gegenüber dem Vorjahr entwickelt.

Die gegenüber dem Vorjahr um EUR 5,0 Mio. oder 20,7 Prozent auf EUR 29,1 Mio. im Geschäftsjahr 2021 gestiegenen Umsatzerlöse aus der Bauträgertätigkeit resultieren im Wesentlichen aus einer nach Plan übergebenen Wohnanlage in Kehl mit 82 Wohneinheiten sowie dem Verkauf von acht Eigentumswohnungen in einem bereits 2019 fertiggestellten Gebäude in Berlin. Zusammen mit den Erlösen aus den Verkäufen aus dem Anlagevermögen von EUR 3,9 Mio. konnten insgesamt Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von EUR 33,0 Mio. ausgewiesen werden.

Die Umsatzerlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,4 Mio. oder 4,6 Prozent auf EUR 31,9 Mio. gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen der Neuvermietung von neu in den Bestand integrierten Wohnungen in Berlin und VS-Schwenningen geschuldet. Auf geplante Mietanpassungen wurde in den ersten drei Quartalen 2021 aufgrund der Corona-Pandemie verzichtet. Die Erlösschmälerungen im Bereich der Sollmieten sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 61 Tsd. oder 25,5 Prozent auf EUR 301 Tsd. gestiegen. Zusätzlich ergaben sich vor allem im gewerblichen Bereich Mietverzichte aufgrund der Corona-Pandemie in Höhe von EUR 105 Tsd.

Die im Geschäftsjahr 2021 um EUR 84.400 oder 14,3 Prozent auf EUR 676.300 gestiegenen Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sind insbesondere der Hereinnahme weiterer Eigentümergemeinschaften in den Verwaltungsbestand, der Anpassung von Verwaltervergütungen und der Erbringung von Sonderleistungen geschuldet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich um EUR 7,4 Mio. auf EUR 0,7 Mio. Der Rückgang ist in der Durchführung einer strategischen Portfoliomaßnahme im Geschäftsjahr 2020 begründet. Des Weiteren wurden die Erträge aus dem Verkauf von Einheiten aus dem Anlagevermögen ab dem Geschäftsjahr 2021 unter den Umsatzerlösen aus Verkauf von Grundstücken ausgewiesen.

Die Abschreibungen verminderten sich aufgrund des Wegfalls der Sonderabschreibungen in Höhe von EUR 2,8 Mio. im Berichtsjahr um EUR 2,1 Mio. auf EUR 8,0 Mio.

Die gegenüber dem Vorjahr um EUR 146.100 oder 5,5 Prozent leicht gesunkene Zinsbelastung in Höhe von EUR 2,6 Mio. im Geschäftsjahr 2021 ist trotz eines gestiegenen Darlehensvolumens dem weiterhin niedrigen Zinsniveau geschuldet.

Der Sach- und Personalaufwand ist im Geschäftsjahr 2021 um EUR 0,8 Mio. auf EUR 8,6 Mio. angestiegen. Der Personalaufwand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr leicht um EUR 0,3 Mio., während der Sachaufwand deutlich um EUR 1,1 Mio. anstieg. Die Zunahme ist vor allem auf den Anfall von Abbruchkosten und Buchwertabgängen in Folge von Neubebauungen zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2021 lag die Zahl der Vollbeschäftigten sowie der Teilzeitbeschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung und Technik (ohne geringfügig Beschäftigte) bei 78 Beschäftigten. Die Verwaltungskosten entwickelten sich entsprechend den Planungen.

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

2.4 Organisationsentwicklung / Digitalisierung

Die für 2021 geplanten IT/EDV-Projekte erwiesen sich als nicht einfach in der Umsetzung, da sich bei den IT/EDV-Dienstleistern immer stärker der Fachkräftemangel bei stetig steigenden Anforderungen durch die Kunden auf die Auftragserfüllung auswirkt. Hinzu kommt der anhaltenden Mangel an verfügbarer Hardware infolge der Corona-Pandemie. Trotz aller Schwierigkeiten konnte im Geschäftsjahr 2021 die systematische Organisationsentwicklung der Gesellschaft und Digitalisierung der Geschäftsprozesse jedoch nach Plan weiterverfolgt werden.

Die digitale Transformation spiegelt sich mittlerweile auch in der Projektentwicklung und Planung von Neubauprojekten wider. Zwei erste Projekte in Freudenstadt und Albstadt wurden mit Hilfe von BIM (Building Information Modelling) geplant. Anfang 2021 wurde mit Future Living® Berlin ein erstes Neubauvorhaben der GSW im Rahmen eines Pilotprojekts in einer CAFM-Software eingepflegt. Da sich der Bau von Immobilien zunehmend komplexer gestaltet und sich nicht im gewünschten Detaillierungsgrad im ERP-System abbilden lässt, wurde in 2021 mit COOR eine Bauprojektmanagement-Software eingeführt. Erste Projekte werden in der Software bereits abgebildet beziehungsweise gepflegt.

Durch die immer strenger werdenden Klimaschutzvorgaben der Bundesregierung kommen erhebliche Kosten auf die Wohnungs- und Gebäudewirtschaft zu. In naher Zukunft wird es seitens des Gesetzgebers auch eindeutige Prüfkriterien für Maßnahmen zur Dekarbonisierung von Gebäuden geben. Die Entwicklung einer tragfähigen Klimastrategie ist deshalb eine wichtige Voraussetzung für ein zukunftsorientiertes Wohnungs- und Gebäudemanagement. Die GSW hat sich deshalb an der Entwicklung von mevivoECO im Rahmen eines Pilotprojekts beteiligt. Die Software ermöglicht die Erfassung des energetischen Zustandes von Gebäuden und darauf aufbauend die Entwicklung von Maßnahmen-Szenarien, welche mit einer Wirtschaftlichkeitsberechnung unterlegt werden können. Eine erste Version der Software steht bereits seit Frühjahr 2022 zu Testzwecken zur Verfügung.

Ansonsten war das Geschäftsjahr geprägt von umfangreichen Vorarbeiten im Rechenzentrum, um größere Projekte in 2022 vorzubereiten. Hierzu gehören zum Beispiel die Umstellung von Thin Clients auf Fat Clients (Laptops) oder die Einführung von Microsoft 365 mit Teams, um den Mitarbeiter*innen zukünftig ein arbeits- und plattformunabhängiges Arbeiten ermöglichen zu können, um so noch flexibler auf die Anforderungen einer sich verändernden Arbeitswelt reagieren zu können. Darüber hinaus wurde Anfang 2022 bereits mit den ersten Vorarbeiten für die Migration des ERP-Systems Wodis Sigma nach Wodis Yuneo begonnen. Eigentlicher Projektaufstart ist im September 2022, umgestellt werden soll zum 01.10.2023.

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

3. PROGNOSEBERICHT

Auch für das Geschäftsjahr 2022 rechnet die Geschäftsleitung der GSW mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von EUR 5,7 Mio. Das Ergebnis ist den weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung, den insgesamt auf Vorjahresniveau zu erwartenden Erträgen aus dem Bauträgergeschäft aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Albstadt und Weil der Stadt (vgl. 2.2.2.2 Bauprojekte für das Umlaufvermögen) und dem geplanten Verkauf von Restanten sowie Objekten im Streubesitz zur Arrondierung des Bestandes geschuldet. Die Erträge aus dem Bauträgergeschäft sind durch hohe Vertriebsstände bereits weitestgehend gesichert. Im Bereich der Instandhaltung geht die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 von steigenden Aufwendungen von rund EUR 1,2 Mio. gegenüber dem Vorjahr aus.

Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine belastet die Aussichten für die Weltwirtschaft und bringt große politische Unsicherheit mit sich. Anhaltend hohe Preise für Energie und Rohstoffe sowie der Ausfall von Nahrungsmittel- und Düngemittelexporten aus der Ukraine und Russland sind wahrscheinliche Folgen. Insbesondere in der Europäischen Union wird sich das Wirtschaftswachstum deutlich abschwächen. Vor allem die hohe Abhängigkeit von russischen Energieimporten stellt ein beträchtliches Risiko für Deutschland sowie weitere EU-Mitgliedstaaten dar. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Insbesondere ist auf die zunehmenden Versorgungsengpässe im Energiesektor und dem Anstieg der Inflation hinzuweisen.

Finanzielle Leistungsindikatoren		2021	2022
Jahresüberschuss	EUR	7.500.000	↓
Instandhaltungsaufwand	EUR	6.801.500	↗
Erlöse Bauträgergeschäft	EUR	29.122.000	↓
Eigenkapitalquote	Prozent	23,3	→
Eigenkapitalrentabilität	Prozent	10,9	↘

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

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlings beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Bedingt durch das erfolgreiche Wirtschaftsjahr 2021 mit einem guten Ergebnis im Bauträgergeschäft und einem zufriedenstellenden Ergebnis aus der Bestandsvermietung sind die Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2022 nach Planrechnung tendenziell gleichbleibend. Für das Geschäftsjahr 2022 ist mit einem weiterhin zufriedenstellenden positiven Ergebnis, jedoch auf einem niedrigeren Niveau als dem des Vorjahres, zu rechnen.

In Folge der steigenden Nachfrage nach Mietwohnraum hat die Gesellschaft in den vergangenen Jahren gezielt die Eigenkapitalquote gestärkt und begonnen, verstärkt Projekte mit Mietwohnraum für den Eigenbestand zu entwickeln. Das für Projekte des sozialen Wohnungsbaus notwendige Eigenkapital kommt dabei zum Teil aus Erträgen aus dem Bauträgergeschäft.

Aufgrund der zunehmend unsicheren gesamtwirtschaftlichen Lage stellt der Bauträgerbereich unter den aktuellen Marktgegebenheiten eine große Herausforderung für die Gesellschaft dar: Hier gilt es mehr denn je, Projekte genau zu planen, deren Umsetzung präzise zu steuern und die Kostenentwicklung permanent im Blick zu haben. Die Gesellschaft wird bereits begonnenen Projekte unter den gegebenen Rahmenbedingungen fortführen und fertigstellen. Bei in der Projektierung und Planung befindlichen Projekten werden die laufenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigen, ob und welcher Nutzungsmix – Anzahl Eigentumswohnungen, frei vermietbare und geförderte Mietwohnungen – eine realistische wirtschaftliche Umsetzbarkeit ermöglicht. Unter Abwägung der Chancen und Risiken wird die Gesellschaft im Einvernehmen mit ihrem Gesellschafter und Aufsichtsrat das Bauträgergeschäft volumenmäßig steuern.

Die Eigentumsverwaltung ist neben der Wohnungsbewirtschaftung des eigenen Bestandes und der Bauträgertätigkeit der dritte Geschäftsbereich der Gesellschaft und komplettiert deren Angebotsspektrum als Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die erwirtschafteten Erträge sind jedoch im Verhältnis zum Bauträgergeschäft oder auch der Bestandsverwaltung auf deutlich niedrigerem Niveau. Um die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsfeldes der Eigentumsverwaltung zu steigern, bleibt es auch weiterhin Ziel, neue Eigentümergemeinschaften zu akquirieren sowie die Verwaltervergütungen im Zuge der Verlängerung von Verwalterverträgen neu zu verhandeln.

Auch unter dem Eindruck der zu erwartenden gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen in Folge des Ukraine-Krieges ist zu erwarten, dass die breite Aufstellung der Gesellschaft mit den Geschäftsbereichen Wohnungsbewirtschaftung-Bauträgergeschäft-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 2022 auszugehen. In welchem Maße sich der Ukraine-Krieg auf die deutsche Wirtschaft im 2. Halbjahr 2022 und in 2023 und demzufolge auch auf die wirtschaftliche Tätigkeit der GSW auswirken wird, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen.

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

Bestandsbewirtschaftung

Aufgrund der weiter hohen Nachfrage nach Wohnraum auch in ländlichen Regionen sowie der ausgeglichenen Verteilung ihrer Bestandsimmobilien in der Fläche können regionale Schwankungen in der Vermietung von der Gesellschaft kompensiert werden, so dass auch für das laufende Geschäftsjahr mit grundsätzlich weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung zu rechnen ist. Bedingt durch die steigenden Energiekosten und dem deutlichen Anstieg der Inflation gehen wir jedoch von erheblich ansteigenden Mietausfällen vor allem auch im Bereich der Nebenkostenabrechnung aus.

Bauträgergeschäft

Die 43 betreuten Eigentumswohnungen im Seniorenzentrum in Weil der Stadt konnten vor Fertigstellung vollständig veräußert werden, so dass der Ertrag aus dieser Maßnahme bei Fertigstellung für das Jahresergebnis 2022 bereits gesichert ist. Der Vertriebsstart der Bauträgermaßnahme in Albstadt mit 33 Eigentumswohnungen verlief in 2021 zögerlich, hat aber in 2022 an Fahrt gewonnen. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung lag der Verkaufsstand bei 65 Prozent. Auch dieses Projekt wird anteilig zum Jahresergebnis 2022 beitragen. Der Vertrieb der 28 Eigentumswohnungen aus dem Bauträgerprojekt im Wennfelder Garten (3. BA) in Tübingen ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung bereits abgeschlossen. Es konnten alle Wohnungen veräußert werden. Die Maßnahme wird im Geschäftsjahr 2023 in voller Höhe ergebniswirksam werden.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wesentlicher Indikator in diesem Bereich ist die Personalentwicklung der Gesellschaft. Die Personaldecke im Geschäftsjahr 2022 wird sich 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.

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Chancen und Risiken hinsichtlich der Prognose für das Geschäftsjahr 2022

Das Jahresergebnis 2022 könnte sich gegenüber dem prognostizierten Ergebnis positiver darstellen, wenn nachfolgende Effekte eintreten:

- Durch höhere Mieten bei Wiedervermietung liegen die Mieteinnahmen über der Prognose und führen zu einer leichten Verbesserung des prognostizierten Jahresergebnisses.
- Instandhaltungsbudgets werden nicht ausgeschöpft, zum Beispiel aufgrund von Kapazitätsengpässen des Handwerks, und entlasten das Jahresergebnis leicht.
- Weitere strategisch geplante Verkäufe von Bestandsobjekten im Streubesitz werden früher abgeschlossen (mit Besitzübergang in 2022) und verbessern das Jahresergebnis deutlich.
- Der bereits erfolgte aufschiebend bedingte Verkauf einer Hotelimmobilie wird bereits in 2022 vollzogen.

Das Jahresergebnis 2022 könnte schlechter ausfallen als im Wirtschaftsplan prognostiziert, wenn nachfolgende Effekte eintreten:

- Die Annahmen für die Mietenentwicklung treten nicht ein, wodurch sich das Jahresergebnis leicht verschlechtert.
- Die Instandhaltungsbudgets werden nicht wie geplant eingehalten, so dass es zu spürbaren Ergebnisbelastungen kommt.
- Die sich im Steigen befindlichen Zinskonditionen weichen von den Annahmen in der Planung ab und belasten das Ergebnis leicht.

Insgesamt überwiegen für das Geschäftsjahr 2022 die Risiken die Chancen. Allerdings bestehen derzeit nach unserer Einschätzung weder bestandsgefährdende noch entwicklungsbeeinträchtigende Risiken. Wesentliche Auswirkungen auf die Prognose können nicht ausgeschlossen werden, allerdings rechnen wir bei Eintritt der beschriebenen Chancen und Risiken mit voraussichtlich unwesentlichen Auswirkungen auf das prognostizierte Ergebnis.

Chancen- und Risiken der einzelnen Geschäftsbereiche

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

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

Chancen und Risiken aus dem Bauträgergeschäft

Das Bauträgergeschäft bietet überwiegend ertragsorientierte Chancen für eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft, weshalb auch zukünftig Projekte entwickelt werden, die bedarfsgerecht und hochwertig ausgeführt werden. Vermarktungsschwierigkeiten können und dürfen jedoch trotzdem nicht ausgeschlossen werden, da auch bei sorgfältiger Projektauswahl der Markt einzelne Objekte oder Wohnungen nicht annimmt beziehungsweise nicht absehbare konjunkturelle Entwicklungen eintreten können. Bei allen Projekten mit Wohneigentum wäre jedoch auch eine alternative Vermietung von Einheiten möglich, um das Liquiditätsrisiko für die Gesellschaft zu mindern. Die Vergaben der Baumaßnahmen an Generalunternehmer zu Festpreisen sorgen bislang zusätzlich für Kostensicherheit und tragen zur Minimierung des Risikos aus dem Bauträgergeschäft bei. Es ist jedoch in steigendem Maße mit der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft nicht nur den Bereich Neubau, sondern ebenso die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Sollten die Baukosten wie in den Vorjahren mit gleichem Niveau steigen und die künftige Förderkulisse mit weniger Mitteln ausgestattet werden, wird das einen negativen Einfluss auf die geplanten Neubauvorhaben und die Schaffung eines klimaneutralen Bestandes haben.

Chancen und Risiken aus der Bestandsbewirtschaftung

Der Immobilienbestand der GSW ist aufgrund der unternehmensspezifischen Historie als Wohnungsunternehmen des Sozialverband VdK Baden-Württemberg e.V. sehr breit gestreut. Dies stellt die Gesellschaft immer wieder vor organisatorische Herausforderungen in der Bestandsverwaltung, andererseits minimieren sich dadurch standortbezogene Risiken. Durch die steigenden Energiepreise könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit der Mieter, insbesondere von Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Zudem könnte der Ukrainekrieg zu Versorgungsengpässen mit noch höheren Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Aufgrund den permanenten Instandhaltungs- und Modernisierungsanstrengungen und der meist sehr guten Lagen der Bestandsobjekte werden für die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes in den kommenden Jahren jedoch auch weiterhin überwiegend Chancen gesehen. Des Weiteren gilt es die Herausforderungen aus den sich verschärfenden Klimaschutzvorgaben und den Risiken des Klimawandels für den Wohnungsbestand aktiv zu managen.

Chancen und Risiken aus der Eigentumsverwaltung

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

Chancen und Risiken aus Finanzgeschäften

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 ist jedoch mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen infolge steigender Zinsen zu rechnen. Erschwerend kommt hinzu, dass die bisherigen Bundesförderungen für energieeffiziente Neubauten zugunsten von Zuschüssen zu Sanierungen aufgrund des Klimaschutzes entfallen.

Chancen und Risiken aus der Personalstruktur

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

Der Aus-, Fort- und Weiterbildungsbereich nimmt einen immer größer werdenden Stellenwert ein. Aufgrund der sich laufend fortentwickelnden Gesetzeslage und Rechtsprechung sowie der stetigen Weiterentwicklung der EDV-Systeme haben die Mitarbeiter*innen der Gesellschaft über das gesamte Berichtsjahr verstärkt an digitalen Fortbildungsmaßnahmen, Seminaren und Fachtagungen teilgenommen. Die GSW fördert auch verstärkt praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen im Rahmen der systematischen Weiterbildung ihrer Mitarbeiter.

Im Geschäftsjahr 2021 (Ausbildungsjahr 2021/22) wurden vier Auszubildende im Berufsbild Immobilienkauffrau/mann/diver im 1., 2. und 3. Lehrjahr ausgebildet. Eine Auszubildende schloss ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit sehr guten Leistungen ab. Die Auszubildende wurde in die Abteilung Bestandsmanagement übernommen. Coronabedingt absolvierte in 2021 weder ein Schüler noch ein Student ein Praktikum bei der GSW. Mit Beginn des 2. Halbjahres 2022 wird der Praktikumsbetrieb wieder aufgenommen. Auch in Zukunft wird die GSW ihre Verantwortung im Ausbildungsbereich wahrnehmen und jungen Menschen eine qualifizierte Berufsausbildung oder Praktikum ermöglichen.

Risiken aus rechtlichen bzw. gesetzlichen Anforderungen

Auch in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 sind eine Vielzahl von Änderungen zu verzeichnen. Diese waren insbesondere die zukünftige Aufteilung der CO₂-Steuer auf Mieter und Vermieter, der Mietendeckel in Berlin, die Neudefinition der Gebietskulisse für die Mietpreisbremse in Baden-Württemberg, steigende Anforderungen bei Bauvorhaben (Energiestandards, Fördervoraussetzungen, Wohnungsgemeinde, Nutzungs- und Mobilitätskonzepte) sowie das Vorziehen der Zielmarke für die Klimaneutralität von 2050 auf 2045.

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

Risiken in Folge des Ukraine-Krieges

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, welche die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Gesellschaft ihre Klimastrategie überarbeiten beziehungsweise anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungstau kommen.

Insgesamt war die Risikopolitik der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 vom Prinzip der Vorsicht geprägt – dies gilt auch für das laufende Geschäftsjahr 2022.

5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

Auf der Passivseite werden zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten Festzinsen vereinbart. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Kostenoptimierung sind zum Bilanzstichtag zins- und währungsbezogene Termingeschäfte in Form von Zins- und Währungsswaps für eine Bezugsgröße von insgesamt CHF 0,4 Mio. und EUR 1,2 Mio. 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 EUR 0,2 Mio. festgesetzt.

6. INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM BEZOGEN AUF DEN RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS DER GESELLSCHAFT

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

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

Zu den wesentlichen Sicherungselementen des Risikomanagements zählen neben dem Controlling, zu dem der jährliche Wirtschaftsplan und Finanzierungsübersichten bezüglich der umfangreichen Neubau- und Modernisierungstätigkeiten gehören, weitere interne Kontrollsysteme. Quartalsbezogene betriebswirtschaftliche Auswertungen, der monatliche Liquiditätsstatus sowie regelmäßige Berichte aus den einzelnen Abteilungen geben umfassend Auskunft über die wirtschaftliche und finanzielle Lage beziehungsweise Entwicklung der Gesellschaft. Hierzu gehören ebenfalls regelmäßige Abteilungs- und Führungskräftebesprechungen, welche in 2021 coronabedingt teilweise digital stattfanden.

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

Die Unternehmensfinanzierung wurde im Geschäftsjahr 2021 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 Kenn-

zahlen 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 2022

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

gez. Roy Lilienthal
Geschäftsführer

8.5 Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis

Prüfungsergebnis aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages

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

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

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

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handels-

rechtlichen 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen

gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu ma-

chen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 22. Juli 2022

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

gez. Dux
Wirtschaftsprüfer

8.6 Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

Die Lage der Immobilienwirtschaft 2021 war insbesondere von den konjunkturellen Rahmenbedingungen in Deutschland geprägt, wobei die Corona-Pandemie und deren wirtschaftlichen und sozialen Folgen für die Gesellschaft erneut bestimmender Faktor war.

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.

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 zwei gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung am 20.09.2021 und 07.12.2021 statt. Auf die erste Sitzung des Aufsichtsrates wurde aufgrund der pandemischen Lage verzichtet. Der Wirtschaftsplan sowie das Modernisierungs- und Neubauprogramm des Berichtsjahres wurden im Umlaufverfahren beschlossen.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses befassten sich in einer Sitzung am 23.07.2021 mit den ihnen obliegenden Angelegenheiten. Der Bauausschuss tagte in 2021 pandemiebedingt nicht.

In vier Fällen erfolgten Beschlussfassungen des Aufsichtsrates im Umlaufverfahren.

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 Albstadt, Freudenstadt, Kehl, Mössingen, Rastatt, Sigmaringen, Tübingen, und Weil der Stadt sowie über die Projektierungsstände in der Planung befindlicher Bauvorhaben berichtet. Auch über die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die laufende Geschäftstätigkeit und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wurde der Aufsichtsrat umfassend vom Geschäftsführer informiert. Die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes und die Digitalisierung des Geschäftsbetriebes sowie die Herausforderungen im Bau- und Modernisierungsbereich mit steigenden Materialkosten gepaart mit Lieferengpässen, stetig neuen Vorschriften sowie einer unsicheren Förderkulisse sind die aktuellen Herausforderungen.

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 Garantieeinbehalte und Bankbürgschaften, die Betriebskostenabrechnung im Eigenbestand sowie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung bei Neubauinvestitionen im Eigenbestand. 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 07. Dezember 2021 zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2021 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 2021 als mit den gesetzlichen Vorschriften in Übereinstimmung stehend befunden und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfungsberichte sind den Mitgliedern des Aufsichtsrats zugegangen und wurden in der Sitzung des Aufsichtsrats am 26. September 2022 umfassend erörtert und beraten.

Beschlussfassung Jahresabschluss 2021

Der Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss haben den Jahresabschluss mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 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 01.07.2022 über die laufende Jahresabschlussprüfung und informierte den Prüfungsausschuss in seiner Sitzung am 26.09.2022 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 2021 einschließlich Lagebericht zur Kenntnis.
2. Der Bericht über die Jahresabschlussprüfung gemäß §§ 316 ff. HGB einschließlich der Erweiterung des Prüfungsauftrags für das Geschäftsjahr 2021 wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Gesellschafterversammlung werden folgende Beschlüsse empfohlen:
 - a) Es wird festgestellt, dass der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des vbw Verband badenwürttembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. versehen ist.
 - b) Der Jahresabschluss mit Lagebericht samt Anhang für das Geschäftsjahr 2021 wird mit einem Jahresüberschuss von EUR 7.500.000,00 festgestellt.
 - c) Der Bilanzgewinn von EUR 7.508.772,47 wird wie folgt verwendet: Dividendenausschüttung (5 Prozent auf das Stammkapital) EUR 269.100,00, Einstellung in andere Gewinnrücklagen EUR 7.230.000,00 und Gewinnvortrag EUR 9.672,47.
 - d) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.
 - e) Dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2021 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.

Sigmaringen, 26. September 2022

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

Fotos:

www.mooi-fotografie.de

Shutterstock: Nyvit-art (S. 6)

©SLAB für Riehle+Assoziierte (S. 28)

Marc Bruxelle (S. 48), SewCream (S. 48/49)

Der vollständige Jahresabschluss inklusive Lagebericht ist einzusehen
im Elektronischen Bundesanzeiger unter: 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

www.gsw-sigmaringen.de

Immobilienunternehmen des VdK

GSW
wohnen • bauen • leben

Immobilienunternehmen des VdK

GSW

wohnen • bauen • leben

