

Immobilienunternehmen des VdK



wohnen • bauen • leben

JAHRESABSCHLUSS 2024

Inhalt

1.	Bilanz zum 31. Dezember 2024	4
2.	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024	6
3.	Anhang zum Jahresabschluss 2024	7
4.	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024	19
5.	Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis	38
6.	Bericht des Aufsichtsrates	40

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva		2024	2023
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		5.047,70	29.772,05
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	224.343.541,77		220.436.534,60
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.385.756,23		33.466.669,77
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	185.227,45		185.227,45
4. Technische Anlagen und Maschinen	158.800,44		85.393,59
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.191.661,23		1.423.364,40
6. Anlagen im Bau	21.191.133,36		25.093.009,90
7. Bauvorbereitungskosten	476.305,44		597.486,06
8. Geleistete Anzahlungen	1.250.795,79		348.742,78
		281.183.221,71	281.636.428,55
III. FINANZANLAGEN			
1. Beteiligungen	45.025,00		45.000,00
2. Andere Finanzanlagen	448,66		437,62
		45.473,66	45.437,62
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		281.233.743,07	281.711.638,22
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	982.854,92		982.547,92
2. Bauvorbereitungskosten	217.966,52		133.568,10
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.721.956,07		353.059,19
4. Unfertige Leistungen	11.325.617,36		10.438.028,00
5. Andere Vorräte	41.918,30		63.589,91
6. Geleistete Anzahlungen	2.853.114,49		0,00
		19.143.427,66	11.970.793,12
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	551.973,58		346.549,94
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.960,00		44.024,03
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	100.041,73		92.354,36
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	190.065,52		106.519,81
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.119.323,24		1.388.923,11
		2.965.364,07	1.978.371,25
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	40.627.122,08		35.261.876,19
2. Bausparguthaben	3.025.228,70		545.139,02
		43.652.350,78	35.807.015,21
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		65.761.142,51	49.756.179,58
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
I. ANDERE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		63.163,07	61.986,94
Bilanzsumme		347.058.048,65	331.529.804,74

Alle Angaben in EUR.

Passiva		2024	2023
A. EIGENKAPITAL			
I. GEZEICHNETES KAPITAL		6.824.308,00	6.824.308,00
II. GEWINNRÜCKLAGEN			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.412.154,00		3.114.499,00
2. Andere Gewinnrücklagen	69.412.491,44		65.935.618,97
		72.824.645,44	69.050.117,97
III. BILANZGEWINN			
1. Gewinnvortrag	5.000,00		9.672,47
2. Jahresüberschuss	4.600.000,00		4.238.000,00
3. Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen	-297.655,00		-423.800,00
		4.307.345,00	3.823.872,47
EIGENKAPITAL INSGESAMT		83.956.298,44	79.698.298,44
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.220.130,00		1.247.708,00
2. Steuerrückstellungen	52.200,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.885.562,55		3.792.024,86
		5.157.892,55	5.039.732,86
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	239.141.384,85		228.551.986,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.255.044,17		2.849.845,25
3. Erhaltene Anzahlungen	11.884.229,10		11.375.633,60
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	207.530,04		156.700,58
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	25.532,33		6.515,79
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.004.623,93		3.408.212,30
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.926,39		6.730,13
6. Sonstige Verbindlichkeiten	63.396,27		43.915,51
davon aus Steuern EUR 29.890,57 (Vorjahr EUR 23.658,09)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 6.261,37 (Vorjahr EUR 0,00)			
		257.586.667,08	246.399.539,72
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		357.190,58	392.233,72
Bilanzsumme		347.058.048,65	331.529.804,74

Alle Angaben in EUR.

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

		2024	2023
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	39.955.091,73		36.546.962,68
b) aus Verkauf von Grundstücken	904.000,00		14.919.704,20
c) aus Betreuungstätigkeit	822.537,81		836.817,36
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	605.930,38		200.361,56
		42.287.559,92	52.503.845,80
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		4.340.884,66	-8.074.530,57
3. Sonstige betriebliche Erträge		496.584,74	1.135.269,37
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	17.136.156,63		18.017.705,06
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.807.325,99		1.290.859,23
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	14.927,76		35.518,31
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	202.541,08		36.563,84
		21.160.951,46	19.380.646,44
5. ROHERGEBNIS		25.964.077,86	26.183.938,16
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.862.410,80		4.486.549,37
b) Soziale Abgaben und Aufwand für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 439.266,32 (Vorjahr EUR 517.916,12)	1.354.582,86		1.385.692,50
		6.216.993,66	5.872.241,87
7. Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.700.866,79	10.421.635,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.899.326,93	2.642.335,92
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		15,78	15,36
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.395.910,30	897.903,06
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.100.904,37	2.995.650,90
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		2.461,84	2.277,31
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		83.691,97	212.798,85
14. ERGEBNIS NACH STEUERN		5.355.758,38	4.934.916,01
15. Sonstige Steuern		755.758,38	696.916,01
16. JAHRESÜBERSCHUSS		4.600.000,00	4.238.000,00
17. Gewinnvortrag		5.000,00	9.672,47
18. Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen		-297.655,00	-423.800,00
19. Bilanzgewinn		4.307.345,00	3.823.872,47

Alle Angaben in EUR.

3. Anhang zum Jahresabschluss 2024

A. Allgemeine Angaben

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

Dem Jahresabschluss zum 31.12.2024 liegen die Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften sowie die ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags zu Grunde.

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). In diesem Zusammenhang wurden folgende Vorjahreswerte angepasst:

- Die bisher im GuV-Posten „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen „enthaltenen Aufwendungen für die Betreuungstätigkeit in Höhe von EUR 35.518,31 werden nun in dem GuV-Posten „Aufwendungen für Betreuungstätigkeit“ dargestellt.
- Alle darüber hinausgehenden Anpassungen betreffen Formvorschriften (Gliederung der Terminologie), aus denen keine Anpassungen der Vorjahreswerte resultieren.

Das Gliederungsschema wurde um die Posten „andere Finanzanlagen“, „andere Rechnungsabgrenzungsposten“ erweitert.

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

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

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

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

Bei den **Finanzanlagen** sind die **Beteiligungen** und die anderen **Finanzanlagen** zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung von 1,0 % auf die nicht einzelwertberichtigten Kaufpreisanforderungen von Erwerbern von Bauträgermaßnahmen vorgenommen.

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

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Methoden auf der **Passiva**:

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank für Dezember 2024 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 1,90 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden Rentensteigerungen von jährlich 2,30 % 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 31.12.2024 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-Hedging wurden dabei eine Bewertungseinheit 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 31.12.2024					
	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand zum 01.01.24	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.24
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	615.861,95	447,78	0,00	0,00	616.309,73
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	615.861,95	447,78	0,00	0,00	616.309,73
II. Sachanlagen	483.380.985,77	9.492.276,16	825.162,27	0,00	492.048.099,66
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	399.596.576,94	-1.531.612,27	419.001,81	13.565.692,71	411.211.655,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.787.548,49	25.503,94	0,00	0,00	52.813.052,43
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	185.227,45	0,00	0,00	0,00	185.227,45
4. Technische Anlagen und Maschinen	220.725,15	90.715,96	0,00	0,00	311.441,11
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.510.774,67	106.489,55	8.775,71	0,00	4.608.488,51
6. Anlagen im Bau	25.093.009,90	9.663.816,17	0,00	-13.565.692,71	21.191.133,36
7. Bauvorbereitungskosten	638.380,39	235.309,80	397.384,75	0,00	476.305,44
8. Geleistete Anzahlungen	348.742,78	902.053,01	0,00	0,00	1.250.795,79
III. Finanzanlagen	45.437,62	36,04	0,00	0,00	45.473,66
1. Beteiligungen	45.000,00	25,00	0,00	0,00	45.025,00
2. Andere Finanzanlagen	437,62	11,04	0,00	0,00	448,66
Gesamtergebnis	484.042.285,34	9.492.759,98	825.162,27	0,00 *	492.709.883,05

Alle Angaben in EUR.

*Davon Umbuchungen aus dem Umlaufvermögen EUR 0,00.

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert	
Kumulierter Stand zum 01.01.24	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Kumulierter Stand zum 31.12.24	31.12.2024	31.12.2023
586.089,90	25.172,13	0,00	0,00	611.262,03	5.047,70	29.772,05
586.089,90	25.172,13	0,00	0,00	611.262,03	5.047,70	29.772,05
201.744.557,22	9.675.694,66	555.373,93	0,00	210.864.877,95	281.183.221,71	281.636.428,55
179.160.042,34	7.863.166,02	155.094,56	0,00	186.868.113,80	224.343.541,77	220.436.534,60
19.320.878,72	1.106.417,48	0,00	0,00	20.427.296,20	32.385.756,23	33.466.669,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	185.227,45	185.227,45
135.331,56	17.309,11	0,00	0,00	152.640,67	158.800,44	85.393,59
3.087.410,27	332.311,63	2.894,62	0,00	3.416.827,28	1.191.661,23	1.423.364,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.191.133,36	25.093.009,90
40.894,33	356.490,42	397.384,75	0,00	0,00	476.305,44	597.486,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.250.795,79	348.742,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.473,66	45.437,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.025,00	45.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	448,66	437,62
202.330.647,12	9.700.866,79	555.373,93	0,00	211.476.139,98	281.233.743,07	281.711.638,22

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 -2.461,84*	31.12.2024

* Ergebnis vor Verlustübernahme

Umlaufvermögen

Der Posten **Unfertige Leistungen** enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 11.294.837,01 (Vorjahr EUR 10.438.028,00).

Die „**Sonstigen Vermögensgegenstände**“ beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit größer als ein Jahr in Höhe von EUR 987.010,53 (Vorjahr EUR 786.741,94).

Aktive latente Steuern

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

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

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

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

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte **gezeichnete**

Kapital beträgt EUR 6.824.308,00.

Gewinnrücklagen

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	3.114.499,00	0,00	297.655,00	3.412.154,00
Andere Gewinnrücklagen	65.935.618,97	3.476.872,47	0,00	69.412.491,44
Gewinnrücklagen	69.050.117,97	3.476.872,47	297.655,00	72.824.645,44

Alle Angaben in EUR.

Rückstellungen

Gemäß § 253 Abs. 6 HGB ist für Altersversorgungsverpflichtungen eine Vergleichsbewertung zwischen dem 7- und dem 10-Jahres-Durchschnittszins durchzuführen. Im Berichtsjahr besteht zwischen beiden Werten ein positiver Unterschiedsbetrag (Vorjahr negativer Unterschiedsbetrag EUR 7.201,00 mit 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)	448.582,41	423.641,11	3.941,30	605.035,23	0,00	1.540,24	624.494,99
Eigentumsmaßnahmen (noch ausstehende Baukosten)	512.686,12	121.443,63	51.109,69	0,00	0,00	0,00	340.132,80
Drohverluste aus derivativen Finanzinstrumenten	17.620,33	0,00	685,57	0,00	0,00	0,00	16.934,76
Gesetzliche Verpflichtungen (Verkehrssicherung, Instandsetzung)	2.355.000,00	0,00	0,00	95.000,00	0,00	0,00	2.450.000,00
Gewährleistungen	458.136,00	0,00	9.527,00	4.704,00	1.119,00	432,00	454.000,00
Sonstige Rückstellungen	3.792.024,86	545.084,74	65.263,56	704.739,23	1.119,00	1.972,24	3.885.562,55

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			
		Restlaufzeit			gesichert
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	239.141.384,85 (228.551.986,56)	9.773.708,32 (10.087.196,00)	37.165.955,31 (34.648.057,31)	192.201.721,22 (183.816.733,25)	239.141.384,85 (228.551.986,56)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.255.044,17 (2.849.845,25)	2.362.156,21 (1.894.583,76)	230.479,17 (245.935,36)	662.408,79 (709.326,13)	1.455.044,17 (1.049.845,25)
Erhaltene Anzahlungen	11.884.229,10 (11.375.633,60)	11.884.229,10 (11.375.633,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	207.530,04 (156.700,58)	207.530,04 (156.700,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	25.532,33 (6.515,79)	25.532,33 (6.515,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.004.623,93 (3.408.212,30)	2.965.302,85 (3.391.193,58)	39.321,08 (17.018,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	4.926,39 (6.730,13)	4.926,39 (6.730,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	63.396,27 (43.915,51)	63.396,27 (43.915,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	257.586.667,08 (246.399.539,72)	27.286.781,51 (26.962.468,95)	37.435.755,56 (34.911.011,39)	192.864.130,01 (184.526.059,38)	240.596.429,02 (229.601.831,81)

GPR = Grundpfandrecht, () Zahlen Vorjahr

Alle Angaben in EUR.

In der Bilanzposition **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** werden nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr EUR 29.114,19) geführt.

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

Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Unsere Gesellschaft sichert Zinsänderungsrisiken mit geeigneten Sicherungsinstrumenten ab und bildet entweder zusammen mit dem Grundgeschäft durch direkte Verknüpfung (micro hedge) oder durch Verknüpfung eines Sicherungsinstruments mit einer Vielzahl von Grundgeschäften (macro hedge) Bewertungseinheiten. Die gegenläufigen Wertänderungen des Grund- und Sicherungsgeschäfts werden im Jahresabschluss durch Anwendung der „Einfrierungsmethode“ nicht ausgewiesen.

Konkret werden folgende Sicherungsgeschäfte gebildet:

Grundgeschäft		Abgesichertes Risiko			Bewertungseinheit	Wirksamkeit
Art	TEUR	Art	TEUR	Sicherungsinstrument		
Variabel verzinsliches Darlehen	30	Zinsänderungsrisiko	30	Zins- und Währungsswap (CCS)	micro hedge	In Bezug auf das Zinsänderungsrisiko 100 % (critical terms match).

Der Zins- und Währungsswap hat zum Bilanzstichtag einen negativen Marktwert von TEUR -17,0. Davon entfallen auf die nicht im Rahmen der erfassten Sicherungsbeziehung berücksichtigte Währungskomponente TEUR 16,9. Dieser Anteil ist im Jahresabschluss als Drohverlustrückstellung enthalten. Der Swap ist planmäßig per 3. Januar 2025 ausgelaufen.

Der beizulegende Zeitwert gibt die Einschätzung der Bank zu den Marktgegebenheiten am 31.12.2024 wieder. Sie wurde unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2024 vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlichen Veränderungen unterliegen, von der Bank ermittelt.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

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

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellung EUR 65.263,56 (Vorjahr EUR 353.873,37)
- Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen EUR 101.371,87 (Vorjahr EUR 115.286,10)
- Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten früherer Jahre EUR 55.203,61 (Vorjahr EUR 242.276,70)
- Erträge aus BEG Förderungen EUR 214.924,50 (Vorjahr EUR 198.096,52)

Abschreibungen Sachanlagen

Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert wurden vorgenommen bei:

- Bauvorbereitungskosten EUR 356.490,42 (Vorjahr: Geschäfts- und andere Bauten EUR 1.014.000,00)

Die Abschreibung erfolgte, da die bisherigen Planungsleistungen nicht weiter verwertet werden konnten.

Finanzergebnis

In der Position „sonstige Zinsen und ähnlichen Erträge“ sind EUR 1.972,24 (Vorjahr EUR 5.977,00) aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält Aufwendungen in Höhe von EUR 24.907,00 (Vorjahr EUR 23.260,33) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Anzahl	Davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	62	23
Technische Mitarbeiter	7	2
Hausmeister/Reinigungskräfte	10	1
Minijobber (Hauswarte/Reinigungskräfte)	43	43
Summe	122	69

Außerdem waren durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr:

- Roy Lilienthal

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

Die Gesamtbezüge an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans bzw. ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 117.579,97 (Vorjahr EUR 111.228,77).

Für ehemalige Mitglieder bzw. deren Angehörige sind Pensionsrückstellungen in Höhe EUR 1.220.130 gebildet.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

- Hans-Josef Hotz, VdK-Landesverbandsvorsitzender
Baden-Württemberg, Vorsitzender
- Thomas Schärer, VdK-Landesverbandsgeschäftsführer,
Stellvertretender Vorsitzender
- Manfred Brüssel, VdK-Kreisverbandsvorsitzender
- Bernhard Gschwender, Stellvertretender
VdK-Landesverbandsgeschäftsführer (bis 31. Dezember 2024)
- Sandra Hertha, Stellvertretende
VdK-Landesverbandsgeschäftsführerin
- Jürgen Neumeister, VdK-Bezirksverbandsvorsitzender
- Klaus-Martin Weih, Stellvertretender
VdK-Landesverbandsgeschäftsführer (bis 31. Dezember 2024)
- Ronny Hübsch, Stellvertretender
VdK-Landesverbandsgeschäftsführer (ab 1. Januar 2025)
- Ernst Schilling, VdK-Bezirksverbandsvorsitzender
(ab 1. Januar 2025)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 16.894,99 (Vorjahr EUR 17.401,68).

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 340.000,00 (Vorjahr EUR 1.538.000,00). Dabei handelt es sich um von der Gesellschaft bis zur Grundstücksauflassung 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	2.653.000,00
Umlaufvermögens	7.953.000,00
	10.606.000,00
davon sind durch Finanzierungszusagen bis zur Bilanzaufstellung gesichert	0,00
offene Bauverpflichtungen	10.606.000,00
b) Erbbaurechtsverpflichtungen (Gesamtlaufzeiten 1950 bis 2086))	2.041.000,00
c) aus Grundstückskaufverträgen	1.162.000,00
d) Sonstige Verpflichtungen	1.397.000,00
Summe	15.206.000,00

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	40.300,00
b) andere Beratungsleistungen	0,00
Summe	40.300,00

Alle Angaben in EUR.

Nachtragsbericht

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

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von EUR 4.307.345,00, der sich aus dem Jahresüberschuss von EUR 4.600.000,00, einem Gewinnvortrag von EUR 5.000,00 und einer satzungsgemäßen Einstellung in die Gewinnrücklagen von EUR 297.655,00 ergibt, wie folgt zu verwenden:

Gewinnverwendungsvorschlag

Dividendenausschüttung (5 % auf Stammkapital)	EUR 342.000,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 3.960.345,00
Gewinnvortrag	EUR 5.000,00
	EUR 4.307.345,00

Sigmaringen, den 28. Mai 2025

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

gez. Roy Lilienthal
Geschäftsführer

4. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1 Das Unternehmen

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

Das Geschäftsgebiet der Gesellschaft umfasst Baden-Württemberg, Bayern, Berlin und Sachsen-Anhalt. Die Gesellschaft mit Sitz in Sigmaringen unterhält Außenstellen in Ravensburg, Naumburg an der Saale, Tübingen und VS-Schwenningen. Die Wohnbestände (Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze) der Gesellschaft liegen im Wesentlichen in den Landkreisen Tübingen (21,3 Prozent), Schwarzwald-Baar (14,6 Prozent), Sigmaringen (14,5 Prozent), Ravensburg (14,0 Prozent), Burgenland (7,2 Prozent) und Zollernalb (4,8 Prozent).

1.2 Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

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

1.3 Ziele und Strategien

Ziele der Gesellschaft sind, qualitativ guten und dabei dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten und neuen Wohnraum sowohl im Eigenbestand wie auch im Eigentumsbereich zu schaffen. Ihrem Motto „Wohnungsbau im Dienste am Menschen“ ist die GSW bis heute treu geblieben. Die Schaffung eines breiten Nutzungsmixes in den Quartieren ist eine Stärke der Gesellschaft. Durch die Verbindung von freifinanziertem, preisgedämpftem und sozial gefördertem Mietwohnungsbau mit privatem Wohneigentum schafft die Gesellschaft die Zusammenführung

unterschiedlichster Gruppen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft einen Schwerpunkt in der Versorgung im Bereich altersgerechtes Wohnen gesetzt. Diese beinhaltet den Bau von Pflegeheimen, Pflege Wohngemeinschaften und Seniorenwohnungen. Des Weiteren unterstützt die Gesellschaft die Weiterentwicklung der Gebäudeautomation und Smart Home/Smart Living. Dies wird durch die Teilnahme an verschiedenen Forschungsprojekten wie Fore-SightNEXT oder SECAI unterstrichen.

Angesichts der gestiegenen Baukosten, der Zinsentwicklung und einer geschrumpften Förderkulisse wird sich die Frage stellen, wie die weiterhin große Nachfrage nach Wohnraum erfüllt werden kann. Auch diese Frage stellt die Gesellschaft vor große Herausforderungen, ihren Auftrag, die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum, auch in den kommenden Jahren erfüllen zu können.

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

- die Mieten im Wohnungsbestand unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, der aktuellen Rahmenbedingungen und deren Vermietbarkeit auf einem weiter verträglichen Niveau zu halten,
- in notwendige Maßnahmen zur nachhaltigen Bestandserhaltung unter Berücksichtigung der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung zu investieren und den Umbau in einen klimafreundlichen Gebäudebestand unter Berücksichtigung der CO₂-Emissionen zu forcieren,
- die Beschäftigung mit Mieterstrommodellen sowie Mobilitätskonzepten im Allgemeinen und Elektromobilität im Speziellen sowohl bei Neubauprojekten wie auch im Wohnungsbestand,
- weitere Projekte an ausgewählten Standorten für das Anlagevermögen und das Bauträgergeschäft zu entwickeln und
- die Durchführung erfolgsorientierter Führungs-, Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen / Gesamtwirtschaftliche Lage

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage 2024

Konjunkturelle und strukturelle Belastungen standen im Jahr 2024 einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Wege: Die deutsche Exportwirtschaft sah sich auf wichtigen Absatzmärkten stärkerer internationaler Konkurrenz ausgesetzt, nicht zuletzt aus der Volksrepublik China. Die deutschen Exporte sanken, obwohl der Welthandel im Jahr 2024 insgesamt zunahm. Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, der Terrorangriff der Hamas auf Israel, die Spannungen im Südchinesischen Meer und die Wahlen in den USA wirkten sich zudem hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Auch die internationale Wettbewerbsfähigkeit des Verarbeitenden Gewerbes geriet weiter unter Druck, wozu die immer noch hohen Energiekosten beitrugen. Darüber hinaus hielten sich die privaten Haushalte trotz steigender Einkommen mit Käufen zurück, auch aus Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Ein erhöhtes Zinsniveau und unsichere wirtschaftliche Aussichten hemmten auch die Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Die Bauinvestitionen wurden zusätzlich durch weiterhin hohe Baupreise belastet. In diesem Umfeld schrumpfte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024 weiter. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 um 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 Prozent höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen liegen im Mittel bei circa 0,4 Prozent Wachstum für die deutsche Wirtschaft.

Die preisbereinigte gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 Prozent zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen: Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr mit einem Minus von 3,0 Prozent deutlich ab. Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit einem Minus von 3,8 Prozent noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1,0 Prozent steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von 9,9 Prozent. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von EUR 386 Milliarden.

Mit einem Anteil von knapp 53 Prozent stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes kamen von den privaten Haushalten jedoch nur schwache Impulse. Sie stiegen preisbereinigt um 0,3 Prozent. Trotz realer Einkommenszuwächse hielten sich die Haushalte beim Konsum deutlich zurück. Insgesamt lagen die privaten Konsumausgaben damit knapp unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-0,1 Prozent). Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 mit 2,6 Prozent die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates. Der Anstieg war insbesondere auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 Prozent zu. Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 Prozent. Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, nahmen hingegen um 1,2 Prozent zu.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige oder 0,2 Prozent übertroffen. Im Jahr 2024 trugen mit einem Plus von 0,4 Prozent ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei. Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen in Deutschland arbeiteten dort. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft als Teil des Dienstleistungsbereichs konnte ebenfalls einen leichten Beschäftigungszuwachs von 0,4 Prozent verzeichnen. Das Beschäftigungswachstum der Vergangenheit dürfte im Jahr 2025 zum Erliegen kommen, auch da nach und nach geburtenstarke Jahrgänge in den Ruhestand eintreten werden. Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder rund 7 Prozent mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozent zu und belief sich 2024 auf 6,0 Prozent. Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im Laufe des Jahres 2024 entsprechend der lahmen Konjunktur etwas entspannt.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember 2024 eine Rate von 2,2 Prozent. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 Prozent erhöht, 2022 sogar um 6,9 Prozent. Die Jahresteuersatzrate ohne Berücksichtigung von Energie und Nahrungsmitteln, häufig auch als Kerninflation bezeichnet, lag 2024 bei 3,0 Prozent, nach 5,1 Prozent im Jahr 2023 und 3,8 Prozent im Jahr 2022. Die Energieprodukte verbilligten sich 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,2 Prozent, nach 5,3 Prozent im Jahr 2023 und nach einem enormen Anstieg um 29,7 Prozent im Jahr 2022. Im Jahresdurchschnitt 2024 sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 Prozent. Zudem wurden Kraftstoffe im Jahresdurchschnitt 2024 gegenüber 2023 um 3,2 Prozent günstiger. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2024 bei 2,9 Prozent gelegen.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 Prozent. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben. Trotz rückläufiger Nachfrage, durch welche die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich über das Jahr 2024 hinweg leicht verbessert. Dafür sorgten eine Lockerung der Geldpolitik der EZB und die gesunkene Inflation. Später als vom Markt erwartet reduzierte die EZB im Juni den seit September 2023 bei 4,5 Prozent liegenden Leitzins auf 4,25 Prozent und dann sukzessive auf 3,15 Prozent im Dezember 2024. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 Prozent bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung. Mit der sinkenden Inflation und der Inflationserwartung für das Jahr 2025 dürfte die EZB die Leitzinsen im Jahr 2025 weiter senken und somit positive Wachstumsimpulse für die deutsche Wirtschaft setzen.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 erneut bei den Baugenehmigungen nieder. In Deutschland wurde 2024 der Bau von 215.900 Wohnungen genehmigt. Damit wurden 43.700 Wohnungen oder 16,8 Prozent weniger als im Jahr 2023 bewilligt. Damit sank die Zahl der Baugenehmigungen bereits im dritten Jahr in Folge. Weniger neue Wohnungen waren zuletzt im Jahr 2010 (187.600 Wohnungen) genehmigt worden.

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar: Im Jahr 2024 wurden in Deutschland 251.900 Wohneinheiten fertiggestellt. Dies waren 42.500 Wohnungen oder 14,1 Prozent weniger als im Vorjahr. Das war der erste deutliche Rückgang, nachdem die Zahl fertiggestellter Wohnungen in den Jahren 2021 bis 2023 jeweils um 294.000 gelegen hatte. Zuvor war die Zahl neuer Wohnungen von ihrem Tiefststand von 159.000 im Jahr 2009 bis auf den bisherigen Höchststand von 306.400 im Jahr 2020 gestiegen. Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten.

Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit 5,0 Prozent sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 Prozent). Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich. Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Wirtschaftsinstitute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 Prozent bis 1,4 Prozent zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Wirtschaftsinstitute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 Prozent bis 2,4 Prozent. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer prekären Lage, wie eine Umfrage des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 Prozent der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation laut Umfrage im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 Prozent. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die Umfrage des GdW zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 Prozent vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 Prozent können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 Prozent, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 Prozent vollständig realisiert werden. 20 Prozent finden in vermindertem Umfang statt, 16 Prozent werden vorerst nicht realisiert. Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 Prozent.

2.2 Geschäftsverlauf der Gesellschaft 2024

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr 2024 bestimmt durch:

- 1) den Start zweier Neubaumaßnahmen für das Umlaufvermögen in Kusterdingen und Bad Saulgau,
- 2) die Vorbereitung einer größeren Baumaßnahme in Mühlacker für sowohl das Anlage- wie auch das Umlaufvermögen, welche 2025 in den Bau gehen soll,
- 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 sowie
- 4) die Vorbereitung eines Klimapfades zur nachhaltigen Dekarbonisierung des Bestandes und daraus einer kurz-, mittel- und langfristigen Modernisierungsstrategie zur Erreichung der gesetzlichen Klimaschutzziele.

BILANZ/GuV			
		zum 31.12.2024	zum 31.12.2023
Bilanzsumme		347.058.048,65	331.529.804,74
Anlagevermögen		281.233.743,07	281.711.638,22
Umlaufvermögen		65.761.142,51	49.756.179,58
Eigenkapital		83.956.298,44	79.698.298,44
Umsatzerlöse		42.287.559,92	52.503.845,80
Jahresüberschuss		4.600.000,00	4.238.000,00

Alle Angaben in EUR.

LEISTUNGSINDIKATOREN			
		zum 31.12.2024	zum 31.12.2023
Jahresüberschuss	EUR	4.600.000	4.238.000
Instandhaltungsaufwand	EUR	6.022.825	7.813.200
Erlöse Bauträgergeschäft	EUR	54.000	14.907.700
Erlöse Bestandsverkäufe	EUR	850.000	12.000
Eigenkapitalquote	Prozent	24,2	24,0
Eigenkapitalrentabilität	Prozent	5,5	5,3

WEITERE KENNZAHLEN			
		zum 31.12.2024	zum 31.12.2023
Durchschnittliche Sollmiete inkl. Garagen und Stellplätze	EUR/m ²	7,64	7,40
Leerstandsquote	Prozent	1,2	1,2
Instandhaltungen	EUR/m ² p. a.	18,26	23,67
Modernisierungsquote	Prozent	21,4	30,4
Bestandsinvestitionen	Mio. EUR	11,5	13,3
Investitionen Bauträgerobjekte	Mio. EUR	6,3	0,6
Zinsquote	Prozent	10,3	10,4

2.2.1 Geschäftsfeld Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31.12.2024 setzte sich der Vermietungsbestand der Gesellschaft aus 4.613 Wohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze, 8 Mansarden sowie 93 Gewerbeeinheiten, Gewerbewohnungen und Sonderbauten in 396 Gebäuden zusammen. Hinzu kommen 1.767 Garagen und Tiefgaragenstellplätze und 2.136 oberirdischen Stellplätze sowie zwölf sonstige Einheiten. Die bewirtschaftete Fläche beträgt 327.376 m². Hierin enthalten sind 13 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 2.534 m², welche von der Gesellschaft selbst genutzt werden.

Der Wohnungsbestand hat sich durch Baufertigstellungen in Kehl (35 WE) und in Sigmaringen (21 WE) sowie die Umnutzung von insgesamt 11 Studentenwohnplätze in 3 Wohnungen um insgesamt 59 Wohnungen erhöht. Bestandsvermindernd wirkte sich der Verkauf eines Gebäudes mit 6 Wohnungen in Villingen-Schwenningen sowie der Verkauf von 1 Wohnung in Albstadt-Ebingen aus. Der Bestand an Gewerbeeinheiten hat sich in Folge der räumlichen Teilung einer bestehenden Gewerbeeinheit in Tübingen sowie durch die Umnutzung zweier Einheiten in Sigmaringen um 1 Einheit vergrößert. Außerdem wurden 2 eigengenutzte Gewerbeeinheiten in die Vermietung gegeben, wodurch sich die Gesamtanzahl der Gewerbeeinheiten jedoch nicht erhöhte.

Die Anzahl der Sozialmietwohnungen betrug zum 31.12.2024 1.446 Einheiten. Dies entspricht einem Anteil von 31,3 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 31.12.2024 befanden sich im Bestand 335 behindertengerechte und -freundliche Wohnungen, Pflegewohnplätze und Pflegeplätze, was einem Anteil von 7,3 Prozent am Bestand der Mietwohnungen, Pflegewohn- und Pflegeplätze entspricht.

Die Mieterlöse gliedern sich wie folgt:

SOLLMIETEN		
	zum 31.12.2024	zum 31.12.2023
Wohnraum	25.036.500	23.965.500
Gewerbe	3.403.400	3.272.800
Garagen und Stellplätze	1.326.500	1.267.500
Erlösschmälerungen	-374.800	-437.800
Mieterlöse	29.391.600	28.068.000

Alle Angaben in EUR.

Zum 31.12.2024 betrug die Durchschnittsmiete für Wohnen und Gewerbe inklusive Garagen und Stellplätze 7,64 EUR/m² (7,40 EUR/m²). Die durchschnittliche Sollmiete ist im Jahr 2024 infolge planmäßiger Mieterhöhungen und durch den unterjährigen Vermietungsbeginn neu in den Bestand integrierter Mietobjekte sowie 2023 neu in den Bestand integrierter Mietobjekte, deren Mieten im Geschäftsjahr 2024 vollumfänglich zum Tragen kamen, gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Aufgrund der Vermietungsanstrengungen im Geschäftsjahr 2024 konnten 344 Mietverträge abgeschlossen werden. Hierin enthalten sind auch 27 Mietverträge aus der Vermietung von studentischen Wohnheimplätze, bei denen naturgemäß eine höhere Fluktuation herrscht. Die Fluktuationsquote liegt mit 7,3 Prozent unter dem Mittel der vergangenen zehn Jahre. Darüber hinaus konnten im Jahr 2024 noch weitere 60 Mietverträge für neu in den Bestand integrierte Mietobjekte abgeschlossen werden.

Im Jahr 2024 befanden sich folgende Bestandsobjekte in der Fertigstellung beziehungsweise im Bau:

BESTANDSOBJEKTE IM BAU		
Standort	Projektumfang	Geplante Fertigstellung / Geplanter Bezug
Kehl, Söllingstraße	1 MFH mit 35 WE, Invest. inkl. Grundstück: EUR 9,2 Mio.	2. Quartal 2024
Sigmaringen, Anton-Günther-Straße	1 MFH mit 21 WE, Invest. inkl. Grundstück: EUR 5,7 Mio.	4. Quartal 2024
Reutlingen, Ludwigstraße	1 MFH mit 68 WE, Invest. inkl. Grundstück: EUR 22,7 Mio.	3. Quartal 2025
Gesamt	3 Gebäude mit 124 WE, Gesamtinvestitionen inkl. Grundstücke: EUR 37,6 Mio.	

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

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

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

Die Gesellschaft bereitet ein Bauprojekt für das Anlage- und Umlaufvermögen in Mühlacker vor. Dort soll ein Seniorenzentrum mit Pflegeheim und seniorengerechten Wohnungen für den Bestand und den Verkauf erstellt werden. Ziel ist, im Sommer 2025 mit den Bauarbeiten beginnen zu können.

Die seit 2021 in der Vorbereitung und Planung befindliche Erschließungs- und Baumaßnahme für das Anlage- und Umlaufvermögen in Garching-Hochbrück ist bis auf Weiteres zurückgestellt. Hier hatte man sich im Rahmen eines Grundstückkaufvertrages ein rund 12,7 ha großes, unerschlossenes Grundstück gesichert. Gemäß des städtebaulichen Wettbewerbs war von circa 120 Einfamilienhäusern und circa 450-500 Einheiten im Geschosswohnungsbau auszugehen. Es ist aufgrund politischer und haushalterischen Fragestellungen nicht abzusehen, ob und wann der Gemeinderat den Bebauungsplan beschließt. Zwischenzeitlich wurde der bisherige Grundstückskaufvertrag mit dem Verkäufer angepasst. Die Gesellschaft hat sich weiterhin das Zugriffsrecht gesichert, ist jedoch nicht mehr zum Kauf verpflichtet. Für das Geschäftsjahr 2025 sind aufgrund der vertraglichen Situation keine für die Gesellschaft wesentlichen Risiken erkennbar.

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

Die Gesellschaft investiert kontinuierlich in ihren Bestand, um die Wohnungen an heutige Wohnansprüche anzupassen und deren langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen. Im Geschäftsjahr 2024 wurden EUR 6.473.900 in die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestands investiert. Dies entspricht einem Gebäudeerhaltungskoeffizienten von 19,65 EUR/m² p. a. über den gesamten Vermietungsbestand. Die Maßnahmen enthalten neben den Kosten für die Wohnraum- und CO₂-Gebäudesanierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 451.100 die laufenden Instandhaltungsarbeiten, welche sich auf EUR 6.022.800 beliefen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 18,26 EUR/m² p. a. für die laufenden Instandhaltungsarbeiten auf den gesamten Immobilienbestand der Gesellschaft bezogen. Darüber hinaus wurde eine Rückstellung in Höhe von EUR 95.000 für mögliche Preissteigerungen bei notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen (für Verkehrssicherungspflichten) gebildet. In den Neubau wurden insgesamt EUR 11,3 Mio. investiert.

Auch für 2025 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 2025 sind hierfür Investitionen von EUR 7,9 Mio. (Instandhaltungsaufwendungen EUR 7,6 Mio. und aktivierte Modernisierungskosten EUR 0,3 Mio.) vorgesehen.

2.2.2 Geschäftsfeld Bauträgertätigkeit

Im 4. Quartal 2022 brach die Nachfrage nach Wohneigentum massiv ein. Dies ist insbesondere den weiter gestiegenen Baupreisen und den steigenden Zinsen für Immobilienkredite geschuldet. Hinzu kam 2023 eine hohe Inflation getrieben von hohen Lebenshaltungs- und Energiekosten, welche das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte erheblich schmälerte, jedoch im Laufe des Jahres 2024 wieder langsam abnahm.

2.2.2.1 Bauprojekte für das Umlaufvermögen

Die Gesellschaft hat vorausschauend auf die Entwicklung der Baupreise und den Anstieg der Zinsen sowie die sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen agiert und das Bauträgergeschäft vor Beginn der nachlassenden Nachfrage nach Wohneigentum zurückgefahren. Aufgrund dessen ging 2023 planmäßig keine neue Bauträgermaßnahme in den Bau.

Die Gesellschaft sieht jedoch weiter Chancen insbesondere in der Entwicklung von Seniorenimmobilien, da die Nachfrage in diesem Segment weiter anhält und ältere Menschen einen geringeren oder keinen Finanzierungsbedarf haben. Im Jahr 2024 befanden sich mehrere Bauträgerprojekte in der Entwicklung und Planung, von denen zwei Ende 2024 in den Bau gingen.

Nachfolgende Objekte für das Bauträgergeschäft befanden sich zum Jahresende 2024 im Bau:

Standort	Projektumfang	Vertriebsstand 31.12.2024
Bad Saulgau, Kinzelmannstraße	1 MFH mit 12 WE, Objektverkaufspreise: EUR 4,2 Mio.	Verkauft: 0 ETW, Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2026
Kusterdingen, Lange Straße	1 Seniorenresidenz mit 24 WE, Objektverkaufspreise: EUR 9,4 Mio.	Verkauft: 0 ETW, Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2026

Die Erträge aus den Baumaßnahmen in Bad Saulgau und Kusterdingen werden bei Verkauf und Übergabe zum Jahresergebnis 2026 beitragen.

Darüber hinaus befand sich folgendes Bauträgerobjekt in der Projektentwicklung:

Standort	Projektumfang
Mühlacker, Baugebiet „Alte Ziegelei“	1 Seniorenresidenz mit 39 WE Investitionen inklusive Grundstück: EUR 10,7 Mio.

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

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

2.2.3 Geschäftsfeld Maklertätigkeit

Der Vertriebsbereich der Gesellschaft hat in der Vergangenheit im Rahmen des Verkaufs von Eigentumswohnungen im Bauträgergeschäft immer wieder Makleraufträge von Käufern entgegengenommen. Aufgrund des vorhandenen Know-hows wurde das Maklergeschäft strategisch als weiteres Geschäftsfeld im Jahr 2024 weiter ausgebaut. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 23 Makleraufträge mit einem Volumen von EUR 7,3 Mio. angenommen. Im laufenden Geschäftsjahr wurden aufgrund der hohen Auslastung bis zum 31.05.2025 lediglich zwei neue Makleraufträge mit einem Volumen von EUR 1,0 Mio. angenommen, um die hohe Qualität gegenüber den Auftraggebern in diesem Geschäftsbereich weiter sicherstellen zu können. Die Umsatzerlöse aus der Maklertätigkeit haben sich 2024 gegenüber dem Vorjahr um EUR 69.000 auf EUR 137.000 erhöht.

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 822.500 (Vorjahr EUR 836.800). Auch wegen des leichten Rückgangs in diesem Geschäftsfeld gilt es im Rahmen der Geschäftsentwicklung weiterhin, die Aufwands- und Ertragsrelation weiter zu optimieren.

Im Berichtsjahr verwaltete die Gesellschaft 2.586 Wohn- und 83 Gewerbeeinheiten sowie 2.521 Garageneinheiten, wovon 262 Wohn- und 18 Gewerbeeinheiten sowie 317 Garageneinheiten dem Eigenbestand der Gesellschaft zuzurechnen sind. Demnach nahmen Eigentümer von 2.324 Wohn- und 65 Gewerbeeinheiten sowie 2.204 Garageneinheiten in 141 Eigentümergemeinschaften Verwalterleistungen der Gesellschaft in Anspruch.

2.2.5 Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsleitung ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 zufrieden. Der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 4,6 Mio. liegt mit EUR 0,6 Mio. geringfügig unter dem Planansatz für das Geschäftsjahr 2024.

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 2024 im Vergleich zum Vorjahr um EUR 15,5 Mio. erhöht und beträgt nun EUR 347,1 Mio. Die Vermögensstruktur der Gesellschaft wird dabei auch weiterhin vom Anlagevermögen mit EUR 281,2 Mio. bestimmt.

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

VERMÖGENSSTRUKTUR			
	2024	2023	Veränderungen
Anlagevermögen	281.233.700	281.711.600	-477.900
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	19.143.400	11.970.800	7.172.600
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.965.400	1.978.400	987.000
Flüssige Mittel	43.652.300	35.807.000	7.845.300
Abgrenzungen	63.200	62.000	1.200
Bilanzsumme	347.058.000	331.529.800	15.528.200

Alle Angaben in EUR.

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

KAPITALSTRUKTUR			
	2024	2023	Veränderungen
Eigenkapital	83.956.300	79.698.300	4.258.000
Rückstellungen	5.157.900	5.039.700	118.200
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	242.396.400	231.401.900	10.994.500
Erhaltene Anzahlungen	11.884.200	11.375.600	508.600
Übrige Verbindlichkeiten	3.306.000	3.622.100	-316.100
Rechnungsabgrenzungsposten	357.200	392.200	-35.000
Bilanzsumme	347.058.000	331.529.800	15.528.200

Alle Angaben in EUR.

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

ENTWICKLUNG ANLAGEVERMÖGEN					
	2024		2023		Veränderungen
	EUR	Prozent	EUR	Prozent	EUR
Stand am 01.01.	281.711.600	100,1	276.163.900	98,0	5.547.700
Investitionen	9.492.800	3,4	12.611.400	4,5	-3.118.600
Abschreibungen	9.700.900	3,4	10.421.600	-3,7	-720.700
Abgänge	269.800	0,1	39.700	0,0	230.100
Zuschreibungen/Umbuchungen	-	-	3.397.600	1,2	-3.397.600
Stand 31.12.2024	281.233.700	100,0	281.711.600	100,0	-477.900

Im Umlaufvermögen hat sich die Bauträgertätigkeit 2024 um EUR 6,3 Mio. auf EUR 7,8 Mio. erhöht, was dem Baustart der Bauträgermaßnahmen in Bad Saulgau und Kusterdingen sowie den Anzahlungen auf Grundstücke in Garching und Mühlacker geschuldet ist.

Auf der Passivseite hat sich die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 um den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 4,6 Mio. erhöht. Gegenläufig dazu wirkte sich die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von EUR 0,3 Mio. aus. Zum Bilanzstichtag betrug das Eigenkapital EUR 84,0 Mio. Damit stieg die Eigenkapitalquote der Gesellschaft trotz einer erneuten Bilanzverlängerung im Geschäftsjahr 2024 leicht um 0,2 Prozent auf 24,2 Prozent. Die Gewinnrücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2024 um EUR 3,5 Mio. aufgrund der Gewinnverwendung aus dem Jahresergebnis 2023 und der Vorwegzuweisung in Höhe von EUR 0,3 Mio. aus dem laufenden Jahresergebnis 2024 erhöht.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich im Geschäftsjahr 2024 um EUR 11,0 Mio. auf EUR 242,4 Mio. erhöht. Den Darlehensvaluierungen in Höhe von EUR 22,1 Mio. standen im Wesentlichen planmäßige Tilgungen von EUR 9,0 Mio. sowie Sondertilgungen und Darlehensablösungen von EUR 0,8 Mio. gegenüber.

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

2.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft wird durch folgende Parameter geprägt:

FINANZLAGE				
		2024	2023	2022
Jahresergebnis	EUR	4.600.000	4.238.000	5.972.000
Umsatzerlöse	EUR	42.287.600	52.503.800	60.448.600
Eigenkapitalquote	Prozent	24,2	24,0	23,3
Cashflow (DVFA/SG)	EUR	14.487.300	14.727.700	14.594.400
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	14,0	13,8	14,9
Zinsquote	Prozent	10,3	10,4	9,5

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Berichtsjahr 2024:

KAPITALFLUSSRECHNUNG		
	2024	2023
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.322.100	15.297.600
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.129.200	-13.857.900
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7.172.300	17.022.400
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	5.365.200	18.462.100
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	35.261.900	16.799.800
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	40.627.100	35.261.900

Alle Angaben in EUR.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (EUR 8,3 Mio.) reichte im Geschäftsjahr 2024 nicht aus, um den laufenden Kapitaldienst aus Zinsaufwand in Höhe von EUR 3,1 Mio. und planmäßigen Tilgungen in Höhe von EUR 9,0 Mio. zu erbringen. Dies ist bedingt durch die Vorfinanzierung der Bauträgermaßnahmen der Gesellschaft in Höhe von EUR 6,3 Mio. Bereinigt um diesen Effekt konnte der Kapitaldienst in voller Höhe aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beglichen werden.

Die im Geschäftsjahr 2024 getätigten Investitionen im Anlagevermögen (EUR 11,5 Mio.) wurden durch Darlehensvalutierungen in Höhe von EUR 22,1 Mio. und durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert.

Der Finanzmittelfonds hat sich mit EUR 40,6 Mio. im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um EUR 5,3 Mio. erhöht. Mit den Flüssigen Mitteln konnte im Geschäftsjahr ein Zinsertrag von EUR 1,4 Mio. erwirtschaftet werden.

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

2.3.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 362.000 und beträgt nun EUR 4.600.000.

Das erzielte Jahresergebnis ist als zufriedenstellend zu bezeichnen.

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

Die Umsatzerlöse haben sich von EUR 52,5 Mio. im Vorjahr um EUR 10,2 Mio. oder 19,4 Prozent auf EUR 42,3 Mio. im Geschäftsjahr 2024 verringert. Die Abnahme ist dem Wegfall von Umsatzerlösen aus dem Bauträgergeschäft in Höhe von EUR 14,9 Mio. geschuldet. Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit haben die Erwartungen erfüllt und sich stetig weiter erhöht.

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2024 Umsatzerlöse in Höhe von EUR 0,9 Mio. aus Bestandsverkäufen realisiert (Vorjahr EUR 0,0 Mio.).

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um EUR 3,5 Mio. oder 9,6 Prozent auf EUR 40,0 Mio. gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen planmäßigen Mieterhöhungen sowie der Neuvermietung von 2024 neu in den Bestand integrierten Wohnungen in Kehl und Sigmaringen und den bereits im Jahr 2023 in den Bestand integrierten Wohnungen sowie einer Gewerbeeinheit in Tübingen, die im Geschäftsjahr 2024 vollumfänglich zum Tragen kamen, geschuldet. Die Erlösschmälerungen im Bereich der Sollmieten sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 58 oder 16,3 Prozent auf TEUR 297 gesunken.

Die im Geschäftsjahr 2024 um EUR 14.300 oder 1,7 Prozent auf EUR 822.500 leicht gesunkenen Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit ist auf den Wegfall von besonderen Verwaltervergütungen zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich um EUR 0,6 Mio. auf EUR 0,5 Mio. Im Wesentlichen verminderten sich die Erträge aus den Auflösungen von Rückstellungen (EUR 0,3 Mio.) und dem Rückgang von Erträgen aus früheren Jahren (EUR 0,2 Mio.).

Die Abschreibungen verminderten sich im Berichtsjahr um EUR 0,8 Mio. auf EUR 9,7 Mio. Der Rückgang ist hauptsächlich auf verminderte außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 0,6 Mio. zurückzuführen.

Die Zinsbelastung ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,1 Mio. oder 3,3 Prozent auf EUR 3,1 Mio. moderat gestiegen.

Der Sach- und Personalaufwand liegt im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert bei EUR 9,1 Mio. Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr leicht um EUR 0,3 Mio. Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen um EUR 0,3 Mio. leicht zu. Der Personalaufwand erhöhte sich im Wesentlichen in Folge einer Tarifanpassung. Im Geschäftsjahr 2024 lag die Zahl der Vollbeschäftigten sowie der Teilzeitbeschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung und Technik (ohne geringfügig Beschäftigte) bei 79 Beschäftigten. Die Verwaltungskosten entwickelten sich entsprechend den Planungen.

Das Finanzergebnis mit einem Zinsertrag von EUR 1,4 Mio. (Vorjahr EUR 0,9 Mio.) und einem Zinsaufwand von EUR 3,1 Mio. (Vorjahr 3,0 Mio.) konnte im Geschäftsjahr 2024 nochmals deutlich um EUR 0,4 Mio. verbessert werden.

Die Geschäftsleitung der GSW geht von einer kontinuierlichen und gesicherten Unternehmenspolitik aus, in der die Schwerpunkte der Tätigkeit weiterhin in der Erhaltung des umfangreichen Mietwohnungsbestandes und im Bauträrgeschäft zu sehen sind. Für den Mietwohnungsbestand sind zum Jahresende noch 68 Wohnungen in Reutlingen im Bau und für das Bauträrgeschäft zwei Maßnahmen in Bad Saulgau und Kusterdingen mit zusammen 36 Einheiten.

2.4 Organisationsentwicklung / Digitalisierung

Die für 2024 geplanten IT/EDV-Projekte erwiesen sich als nicht einfach in der Umsetzung, da sich auch bei den IT/EDV-Dienstleistern der Fachkräftemangel bei stetig steigenden Anforderungen durch die Kunden auf die Auftragsbefriedigung mittlerweile spürbar auswirkt. Trotzdem konnte auch im Geschäftsjahr 2024 die systematische Organisationsentwicklung der Gesellschaft und Digitalisierung der Geschäftsprozesse nach Plan weiterverfolgt werden. Insbesondere standen Projekte zur weiteren Verbesserung der IT-Sicherheit und der kontinuierlichen Anpassung der IT-Plattform hin zu Enduser Devices im Fokus.

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

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

3. PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2025 rechnet die Geschäftsleitung der GSW mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von EUR 5,3 Mio. Das prognostizierte Ergebnis ist den weiterhin stabilen Erträgen aus der Bewirtschaftungstätigkeit und Erträgen aus der Kapitalbewirtschaftung geschuldet. Sollte der Verkauf der Hotelimmobilie in Baden-Baden 2025 erfolgen, würde dies das Jahresergebnis erheblich verbessern. Im Bereich der Instandhaltung geht die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 von höheren Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr aus.

Finanzielle Leistungsindikatoren		2024	2025
Jahresüberschuss	EUR	4.600.000	↑
Instandhaltungsaufwand	EUR	6.022.800	↑
Erlöse Bauträgergeschäft	EUR	54.000	→
Eigenkapitalquote	Prozent	24,2	→
Eigenkapitalrentabilität	Prozent	5,5	→

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

Bedingt durch das erfolgreiche Wirtschaftsjahr 2024 mit einem guten Ergebnis aus der Bestandsvermietung, ordentlichen Zinserträgen sowie Erträgen aus KfW-Zuschüssen sind die Leistungsindikatoren bis auf die entfallenden Erlöse aus Bauträgermaßnahmen insgesamt für das Geschäftsjahr 2025 nach Planrechnung mindestens auf Vorjahresniveau.

Nach wie vor steht die Branche vor der Herausforderung, einer Vielzahl an gleichzeitig auftretenden toxischen Rahmenbedingungen zu begegnen. Die politischen Vorgaben zur Dekarbonisierung der Gebäudebestände, eine immer noch hohe Inflation bei gleichzeitig dynamisch steigenden Zinsen sowie eine ungenügende Förderkulisse bei hohen Baukosten dürften weiterhin negative Auswirken auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben. Die Rahmenbedingungen werden sich im Geschäftsjahr 2025 deshalb auch weiterhin als schwierig gestalten und die Neubautätigkeit in den Jahren 2025 und 2026 erheblich einschränken.

Bestandsbewirtschaftung

Aufgrund der weiter hohen Nachfrage nach Wohnraum auch in ländlichen Regionen sowie dem verhältnismäßig guten baulichen und technischen Zustand des Vermietungsbestandes ist mit weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung zu rechnen. Entsprechende Entwicklungen zeichnen sich in den aktuellen Mietspiegeln bereits ab. Die Gesellschaft rechnet mit Mieterträgen abzüglich prognostizierter Erlösschmälerungen in Höhe von EUR 30,5 Mio. Dem stehen Instandhaltung von EUR 7,6 Mio., Abschreibungen von EUR 9,0 Mio. und Zinsaufwendungen von EUR 3,0 Mio. gegenüber.

Bauträgerbereich

Im Geschäftsjahr 2025 wird kein Bauträgerprojekt abgeschlossen, so dass 2025 keine Erträge aus der Bauträgertätigkeit generiert werden. Die Bauträgerprojekte in Kusterdingen und Bad Saulgau, welche 2024 in den Bau gegangen sind, werden voraussichtlich Anfang 2026 fertiggestellt, so dass in diesem Geschäftsjahr wieder mit Erträgen aus dem Bauträgergeschäft zu rechnen ist.

Eigentumsverwaltung

Die Eigentumsverwaltung komplettiert das Angebotsspektrum der Gesellschaft als Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die erwirtschafteten Erträge sind jedoch im Verhältnis zur Bestandsverwaltung und dem Bauträgergeschäft auf deutlich niedrigerem Niveau. Die Gesellschaft geht davon aus, dass der Geschäftsbereich Eigentumsverwaltung auch im Geschäftsjahr 2025 weiter ausgebaut wird, weshalb man Erträge in Höhe von EUR 1,0 Mio. prognostiziert hat. Es bleibt anzumerken, dass in der Zahl jedoch auch die prognostizierten Erträge aus dem neuen Geschäftsbereich Maklergeschäft enthalten sind.

Finanzergebnis

Für das Geschäftsjahr 2025 ist ein rückläufiges Ergebnis im Bereich der Zinserträge von rund EUR 0,5 Mio. in Folge abnehmender Anlageguthaben und rückläufiger Zinsen zu erwarten.

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

Bestandsbewirtschaftung

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

Bauträgerbereich

Alle Bauträgerprojekte der letzten Jahre wurden im Geschäftsjahr 2023 fertiggestellt. 2025 sind wie bereits im Geschäftsjahr 2024 keine Erträge aus neuen Bauträgerprojekten zu erwarten. 2024 ist jedoch bereits eine Seniorenresidenz in Kusterdingen mit 24 Wohnungen sowie ein Wohngebäude in Bad Saulgau mit 12 Eigentumswohnungen in den Bau gegangen. Das Projekt in Mühlacker wird 2025 in die Bauphase treten.

Eigentumsverwaltung

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

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wesentlicher Indikator in diesem Bereich ist die Personalentwicklung der Gesellschaft. Die Personaldecke im Geschäftsjahr 2025 wird sich in etwa auf Niveau des Vorjahres bewegen. Um Personalengpässen vorzubeugen, betreibt die Gesellschaft ein aktives, vorausschauendes Personalmanagement und investiert in die Fort- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie in die Ausbildung junger Menschen.

Weiterhin gehen wir davon aus, dass die breite Aufstellung der Gesellschaft mit den Geschäftsbereichen Wohnungsbewirtschaftung, Bauträgergeschäft und Eigentumsverwaltung sowie die risikogeleitete Projektentwicklung der Neubauprojekte eine auch weiterhin gute Basis für die weitere Entwicklung der Gesellschaft ist. Nach heutiger Einschätzung ist von einem weiter positiven Geschäftsverlauf auch in 2025 auszugehen. Die weitere Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau im Allgemeinen und den Bauträgerbereich im Speziellen über das Jahr 2025 hinaus bleibt abzuwarten.

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Chancen und Risiken hinsichtlich der Prognose für das Geschäftsjahr 2025

Das Jahresergebnis 2025 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.

Das Jahresergebnis 2025 könnte schlechter ausfallen als im Wirtschaftsplan prognostiziert, wenn nachfolgende Effekte eintreten:

- Die Annahmen für die Mietenentwicklung treten nicht ein, wodurch sich das Jahresergebnis leicht verschlechtert.
- Die Mietausfälle fallen höher aus als prognostiziert. Diesbezüglich kann sich das Jahresergebnis leicht vermindern.
- Die Instandhaltungsbudgets können bedingt durch zusätzliche, nicht geplante Maßnahmen oder steigende Baukosten nicht wie geplant eingehalten werden, so dass es zu einer leichten Belastung des Ergebnisses kommen kann.
- Die Erwartung hinsichtlich des Vertriebs Erfolges im Bauträgergeschäft bestätigt sich nicht.

Es bestehen derzeit nach Einschätzung der Gesellschaft weder bestandsgefährdende noch entwicklungsbeeinträchtigende Risiken. Wesentliche Auswirkungen auf die Prognose können nicht ausgeschlossen werden, allerdings erwartet die Gesellschaft bei Eintritt der beschriebenen Chancen und Risiken nur unwesentliche Auswirkungen auf das prognostizierte Ergebnis. Insgesamt geht die Gesellschaft von einem ausgewogenen Verhältnis von Chancen zu Risiken für das Geschäftsjahr 2025 und von der Erreichung des im Wirtschaftsplan prognostizierten Jahresergebnis aus.

Chancen- und Risiken der einzelnen Geschäftsbereiche

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

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

Chancen und Risiken aus der Bestandsbewirtschaftung

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

Chancen und Risiken aus dem Bauträgergeschäft

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

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

Chancen und Risiken aus der Eigentumsverwaltung

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

Chancen und Risiken aus Finanzgeschäften

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

Chancen und Risiken aus der Personalstruktur

Insbesondere für Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit Sitz in ländlichen Regionen besteht das Risiko, dass aufgrund des Mangels an Fach- und Führungskräften in der Wohnungswirtschaft, Fluktuation und kurzfristiger Personalveränderungen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht. Vor diesem Hintergrund rückt zukünftig neben der gezielten internen Weiterbildung vor allem eine nachhaltige Nachwuchsplanung und -förderung sowie eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf in den Mittelpunkt der Personalentwicklung der Gesellschaft. Im Geschäftsjahr 2025 wurde deshalb das Mobile Arbeiten in Zusammenhang mit einer neuen Arbeitszeitregelung betrieblich geregelt.

Die Ausbildung junger Menschen hat für die Geschäftsführung höchste Priorität, um die hohe Kompetenz der Belegschaft dauerhaft sicherzustellen. Im Geschäftsjahr 2024 (Ausbildungsjahr 2024/25) bildete die Gesellschaft vier Immobilienkaufleute im 1., 2. und 3. Lehrjahr aus. Zwei Auszubildende schlossen ihre Ausbildung zum/r Immobilienkaufmann/-frau erfolgreich ab. Eine Schülerin absolvierte ein immobilienwirtschaftliches Praktikum bei der GSW. Zwei Studenten der Hochschule Albstadt-Sigmaringen arbeiteten als Werkstudenten für die GSW. Auch in Zukunft wird die Gesellschaft ihre Verantwortung im Ausbildungsbereich wahrnehmen und jungen Menschen eine qualifizierte Berufsausbildung oder Praktikum ermöglichen.

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

Risiken aus rechtlichen bzw. gesetzlichen Anforderungen

Auch in den Geschäftsjahren ab 2024 sind eine Vielzahl von neuen Gesetzen und Verordnungen zu verzeichnen beziehungsweise zu erwarten. Dies betrifft im Wesentlichen die Themen Aufteilung und Preis der CO₂-Steuer für Mieter und Vermieter und steigende Anforderungen bei Bauvorhaben (Energistandards, Fördervoraussetzungen sowie Nutzungs- und Mobilitätskonzepte). Des Weiteren zeichnen sich weitere Verschärfungen mit der EU-Gebäuderichtlinie, dem EU-Emissionshandel, der EU-CO₂-Grenzsteuer und dem EU-Lieferkettengesetz in den kommenden Jahren ab.

Insgesamt war die Risikopolitik der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 vom Prinzip der Vorsicht geprägt – dies gilt auch für das laufende Geschäftsjahr 2025.

5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

Auf der Passivseite werden zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten Festzinsen vereinbart. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Kostenoptimierung ist zum Bilanzstichtag ein zins- und währungsbezogenes Termingeschäft in Form eines Zins- und Währungsswaps für eine Bezugsgröße von TCHF 44,2 abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der aktuellen sowie auch der vergangenen Zins- und Währungsentwicklung wurde für die weitere Laufzeit der Verträge die diesbezügliche Rückstellung im Berichtsjahr auf TEUR 16,9 festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

Sigmaringen, den 28. Mai 2025

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

gez. Roy Lilienthal
Geschäftsführer

5. Bestätigungsvermerk und Prüfungsergebnis

Prüfungsergebnis aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages

Auftragsgemäß haben wir die Prüfung nach Art und Umfang einer gesellschaftlichen 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 2024 (Anlage 1) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 (Anlage 2) der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bauträgerunternehmen des VdK, Sigmaringen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mit beschränkter Haftung – Bauträgerunternehmen des VdK, Sigmaringen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können.

Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

Stuttgart, 04. Juli 2025

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

gez. Dux
Wirtschaftsprüfer

6. Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

Nach wie vor steht die Wohnungs- und Immobilienbranche vor den Herausforderungen, einer Vielzahl an gleichzeitig auftretenden anspruchsvollen Rahmenbedingungen zu begegnen. Die politischen Vorgaben zur Dekarbonisierung der Gebäudebestände, die Digitalisierung der Haustechnik im Gebäudebestand, eine immer noch hohe Inflation bei gleichzeitig dynamisch steigenden Zinsen sowie eine ungenügende Förderkulisse bei hohen Baukosten, dürften weiterhin negative Auswirkungen auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben. Der Aufsichtsrat ist jedoch überzeugt, dass die breite Aufstellung der Gesellschaft mit den Geschäftsbereichen Wohnungsbewirtschaftung, Bauträgergeschäft und Eigentumsverwaltung sowie die risikogeleitete Projektentwicklung der Neubaulprojekte eine auch weiterhin gute Basis für die weitere Entwicklung der Gesellschaft ist.

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. Im Geschäftsjahr 2024 gab es keine projektbezogenen zustimmungspflichtigen Geschäfte.

Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung

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

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

Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse

Im Berichtsjahr fanden drei gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung am 19.02.2024, 17.09.2024 und 03.12.2024 statt.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses befassten sich in einer Sitzung am 17.09.2024 mit den ihnen obliegenden Angelegenheiten. Der Bauausschuss tagte 2024 nicht.

Beratungen im Aufsichtsrat und den Ausschüssen

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Tätigkeit mit den immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft, den Jahresabschlüssen und den Geschäftsbereichen Wohnungsbewirtschaftung, Verwaltungstätigkeit und Neubau beschäftigt. Dem Aufsichtsrat wurde über die laufenden Bauprojekte in Bad Saulgau, Kehl, Kusterdingen, Reutlingen und Sigmaringen sowie über die Projektierungsstände in der Planung befindlicher Bauvorhaben berichtet. Darüber hinaus wurden im Aufsichtsrat die mögliche Übernahme eines Gebäudebestandes in Tübingen sowie die Entwicklung der Grundsteuer auf Basis des neuen Berechnungsmodells in Baden-Württemberg und deren Auswirkung auf die Gesellschaft erörtert.

Im laufenden Geschäftsjahr führte mit der wts Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Stuttgart, ein externes Unternehmen auf Beschluss des Aufsichtsrats eine Überwachungsprüfung durch, um dem Prüfungsausschuss und Aufsichtsrat eine unabhängige Entscheidungsgrundlage zu liefern. Prüfungsschwerpunkte waren die Planung, Auftragsabwicklung und Kostenkontrolle im Bereich Instandhaltung, die Gesamt- und Projektbudgetierung von Baumaßnahmen mit der Software COOR sowie das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz. Die Prüfung ergab in allen drei Prüfungsfeldern keinerlei Anlass zu Beanstandungen.

Zusammenarbeit mit dem Abschlussprüfer

Der Aufsichtsrat hat den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart mit Beschluss vom 03.12.2024 zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2024 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 2024 als mit den gesetzlichen Vorschriften in Übereinstimmung stehend befunden und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Da im Geschäftsjahr 2024 keine prüfungspflichtigen Tätigkeiten im Sinne des § 16 der Makler und Bauträgerverordnung von der Gesellschaft ausgeübt wurden, konnte auf eine Prüfung nach § 16 der Makler und Bauträgerverordnung verzichtet werden. Die Prüfungsberichte sind den Mitgliedern des Aufsichtsrats zugegangen und wurden in der Sitzung des Aufsichtsrats am 18.09.2025 umfassend erörtert und beraten.

Beschlussfassung Jahresabschluss 2024

Der Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss haben den Jahresabschluss mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 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.

Der Prüfungsleiter berichtete dem Aufsichtsratsvorsitzenden am 18.06.2025 über die laufende Jahresabschlussprüfung und informierte den Prüfungsausschuss in seiner Sitzung am 18.09.2025 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 2024 einschließlich Lagebericht zur Kenntnis.
2. Der Bericht über die Jahresabschlussprüfung gemäß §§ 316 ff. HGB einschließlich der Erweiterung des Prüfungsauftrags für das Geschäftsjahr 2024 wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Bericht über die Überwachungsprüfung im Auftrag des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2025 wird zur Kenntnis genommen
4. Der Gesellschafterversammlung werden folgende Beschlüsse empfohlen:
 - a) Es wird festgestellt, dass dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. erteilt wurde.
 - b) Der Jahresabschluss mit Lagebericht und Anhang für das Geschäftsjahr 2024 wird mit einem Jahresüberschuss von EUR 4.600.000,00 und einer Bilanzsumme von EUR 347.058.048,65 sowie einer satzungsgemäßen Vorwegdotierung der gesetzlichen Rücklage von EUR 297.655,00 festgestellt.
 - c) Der Bilanzgewinn von EUR 4.307.345,00 wird wie folgt verwendet: Dividendenausschüttung (5 Prozent auf das Stammkapital) EUR 342.000,00, Einstellung in andere Gewinnrücklagen EUR 3.960.345,00 und Gewinnvortrag EUR 5.000,00.
 - d) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt.
 - e) Dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

Dank an Geschäftsführer und Mitarbeiter

Der Aufsichtsrat dankt dem Geschäftsführer für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihm sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete, erfolgreiche Arbeit und das Engagement für die Aufgaben und Ziele der Gesellschaft aus.

Rottenburg am Neckar, 18. September 2025

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

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

