Geschäftsbericht 2013

Meine Wohnung.
Meine Welt.

GWG GRUPPE

Die GWG-Gruppe

Die GWG-Gruppe mit Firmensitz in Stuttgart ist eine bedeutende immobilienwirtschaftliche Organisation im Finanzverbund der Volks- und Raiffeisenbanken. Die Unternehmensgruppe bewirtschaftet derzeit insgesamt mehr als 18.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Deutschland. Der Schwerpunkt des ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmens liegt in Baden-Württemberg und dabei in den Regionen Stuttgart, Heilbronn und Rhein-Neckar. Vor allem in den vergangenen Jahren hat sich die Gruppe zudem auch intensiv in Hamburg und München und erstmals auch in Karlsruhe engagiert. Weitere Investitionsschwerpunkte liegen im Rhein-Main und Rhein-Ruhr Gebiet.

Die Unternehmensgruppe ist im Rahmen gemeinsamer Projekte im sozialen und frei finanzierten Wohnungsbau Partner von Kommunen sowie verschiedener kommunaler Wohnungsunternehmen. Mit einer Konzernbilanzsumme von rund 936 Millionen Euro und einer Eigenkapitalquote auf Basis von Marktwerten von ca. 37 Prozent zählt sie zu den mittelständischen Wohnungsunternehmen in Deutschland.

GWG
GRUPPE

Leuchtturmprojekt der GWG-Gruppe

Neubauwohnungen im Seepark in Stuttgart-Möhringen

Wohnen 1. BA

- 183 Mietwohnungen (2–5 Zimmer Wohnungen)
- Wohnfläche rd. 18.750 m^2
- Energiestandard: KfW Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)
- Energieeffiziente Wärmeversorgung mit überwiegend erneuerbaren Energien

Kita

- Errichtung Kindertagesstätte mit 6 Gruppen für die Landeshauptstadt Stuttgart

Die GWG realisiert hier eines der ambitioniertesten Wohnbauprojekte in der Region Stuttgart.

Inhalt

Diese Themen finden Sie auf/ab Seite

Verwaltungsorgane der Gesellschaft	4
Vorwort	6
Konzernlagebericht *) **)	8
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013	39
Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	41
Die GWG-Gruppe im Kurzüberblick	43

Jahresabschluss 2013

Bilanz zum 31. Dezember 2013	46
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013	48
Anhang *)	49
Lagebericht **)	60
Bestätigungsvermerk	79

Konzernabschluss 2013 **)

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013	82
Konzerngewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013	84
Konzernanhang *)	85
Konzerneigenkapitalspiegel	100
Konzernkapitalflussrechnung	102
Bestätigungsvermerk	103

*) = Bilder sind nicht Bestandteil des Anhangs/Lageberichts und werden im Bundesanzeiger nicht veröffentlicht

**) = freiwillige Aufstellung und Veröffentlichung

Verwaltungsorgane der Gesellschaft

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG Stuttgart

Aufsichtsrat

Siegfried Schön	Mitglied des Vorstandes Volksbank Stuttgart eG, Stuttgart (Aufsichtsratsvorsitzender)
Dr. Gregor Habermann	Prokurist der R+V Versicherung AG, Wiesbaden (stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Jürgen Außenhofer	Prokurist der R+V Versicherung AG, Wiesbaden
Anja Okun	Geschäftsstellenleiterin, Stuttgart
Katrin Sperling	WEG-Verwalterin, Stuttgart

Vorstand

Rainer Neumann – Vorsitzender –	Mitglied des Vorstandes R+V Versicherung AG Wiesbaden
Rainer Ganske	Dipl.-Verwaltungswirt (FH) Gärtringen
Christian Holz	Dipl.-Betriebswirt (FH) Immobilienökonom (ebs) Schorndorf

Hauptversammlung

Ordentliche Hauptversammlung der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG für das Geschäftsjahr 2013	Mittwoch, 11. Juni 2014, 16.00 Uhr, im GENO-Haus, Sitzungssaal 1+2, EG, Heilbronner Straße 41, 70191 Stuttgart

Stand: April 2014

Wohnungs- und finanzwirtschaftlicher Beirat

Rainer Neumann	Mitglied des Vorstandes, R+V Versicherung AG, Wiesbaden (Beiratsvorsitzender)
Frank-Henning Florian	Mitglied des Vorstandes, R+V Versicherung AG, Wiesbaden (svt. Beiratsvorsitzender)
Thomas S. Bopp	Vorsitzender des Verbandes Region Stuttgart – Körperschaft des öffentlichen Rechts, Stuttgart
Jürgen Held	Mitglied des Vorstandes, Volksbank Region Leonberg eG, Leonberg
Dr. Joachim Pfeiffer	Mitglied des Bundestages und wirtschaftspolitischer Sprecher der CDU/CSU Bundestagsfraktion, Waiblingen
Karlheinz Sanwald	stv. Vorstandsvorsitzender Vereinigte Volksbank AG, Sindelfingen
Siegfried Schön	Mitglied des Vorstandes, Volksbank Stuttgart eG, Stuttgart
Gerhard Schorr	stv. Vorstandsvorsitzender, Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband e. V.
Werner Schmidgall	Vorstandsvorsitzender, Volksbank Backnang eG, Backnang
Karlheinz Unger	Vorstandsvorsitzender, Volksbank Ludwigsburg eG, Ludwigsburg

An unsere Aktionäre, Partner und Geschäftsfreunde

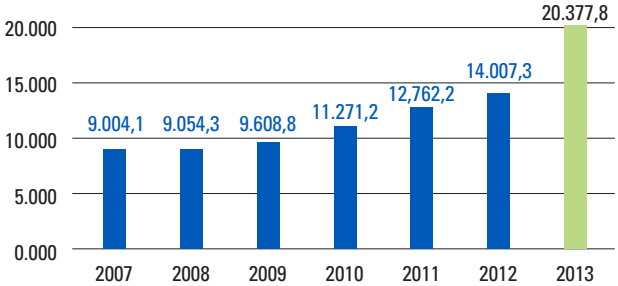
Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Kunden und Geschäftspartner,

wir können das abgelaufene Geschäftsjahr 2013 rückblickend als ein Jahr der konsequenten Weiterentwicklung aller operativen Beteiligungsunternehmen und Geschäftsbereiche der GWG-Gruppe entsprechend unserer fortgeschriebenen, wohnwirtschaftlich geprägten Unternehmenstrategie werten.

Die GWG-Gruppe kann im Geschäftsjahr 2013 vor dem Hintergrund der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf eine erfreuliche Geschäftsentwicklung zurückblicken und hat ein sehr zufrieden stellendes betriebswirtschaftliches Ergebnis erzielt. Dies wird nicht nur im Konzernjahresüberschuss von 11,2 Mio. € bzw. im verbesserten operativen Ergebnis deutlich, sondern auch in der Bilanzstruktur. Die Unternehmensgruppe konnte damit ihr operatives Ergebnis auf hohem Niveau um rd. 10 % steigern. Diese nachhaltig erzielte wertorientierte Umsatz- und Ergebnissteigerung wurde durch eine positive Entwicklung in nahezu allen operativen Geschäftsfeldern und Beteiligungsunternehmen erreicht. Die im Rahmen der Strategieanpassung vorgenommene Neuausrichtung und Gewichtung der Geschäftsfelder hat sich damit als nachhaltig und richtig erwiesen.

Wichtige Bestandteile unserer positiven Entwicklung im Geschäftsbereich „Wohnen“ sind die aktive Neubau- sowie unsere nachhaltige Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit. Entsprechend dem allgemeinen Trend stand bei der GWG-Gruppe die Fortsetzung der erfolgreichen Neubautätigkeit im Rahmen von Mietwohnungen mit einem Volumen von 380 fertiggestellten bzw. 760 im Bau befindlichen Wohnungen im Mittelpunkt.

Jahresüberschuss der GWG AG von 2007–2013 in T€



Mehr Informationen zu den aktuellen Bauvorhaben erhalten Sie auf den Seiten 1, 29, 37 und 38.

Insbesondere im Bereich „Neubauprojekte Mietwohnungen“ wird aktuell ein Projektvolumen betreut, das in der Entwicklung der GWG-Gruppe einen absoluten Spitzenwert darstellt. Insgesamt wird bei rd. 520 Mietwohnungen im laufenden Jahr 2014 mit dem Bau begonnen. Dabei stehen die architektonische/städtebauliche Note und die technische Qualität der Projekte im Einklang mit den jeweiligen wirtschaftlichen Anforderungen. Den aktuellen Projekt- und Planungsstand einzelner Objekte haben wir auf den Seiten 61 und 67 zusammengefasst. Mit der Konzentration auf unsere Kernkompetenzen, einer klaren regionalen Fokussierung auf wirtschaftsstarke Standorte und der konsequenten Ausrichtung der Gruppe auf wert- und renditeorientierte Bestandsinvestitionen haben wir die Basis für die positive Unternehmensentwicklung geschaffen. Einen regionalen Schwerpunkt der Investitionen bildete im Jahr 2013 die Freie und Hansestadt Hamburg.

Im Rahmen der Projektentwicklungstätigkeit befinden sich aktuell folgende Neubaumietobjekte im Bau:

Investitions-gesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart, Europaplatz	269 Mietwohnungen und 6.400 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Ludwigsburg, Hartenecker Höhe, 2. BA	63 Mietwohnungen
GWG	Stuttgart, Seepark, 2. BA	196 Mietwohnungen
GWG	Stuttgart, Baur-Areal	48 Appartments, 1.450 m² für Sozialeinrichtungen / Pflegegruppe
GWG	Remseck-Pattonville, Martin-Luther-King-Platz	56 Mietwohnungen und 2.400 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Denkendorf, Südliche Rechbergstr., 1. BA	44 Mietwohnungen
GWG	Stuttgart, Falkertstr.	49 Mietwohnungen und 110 m² gewerbliche Fläche
GWG	Kornwestheim, Holzgrundareal	57 Mietwohnungen, 1.350 m² gewerbliche Flächen
GWG	Hamburg, Sonninstraße	114 Mietwohnungen
WBS	Stuttgart-Bad Cannstatt „Hallschlag“ Daimler-Siedlung, 1. BA	53 Mietwohnungen
Gesamtvolumen		**949 Mietwohnungen, 11.710 m² gewerbliche Flächen und 2 Kita's**

Mit den weiteren Bestandserwerben und Projektentwicklungen hat die Unternehmensgruppe einen nachhaltigen Zugang zum attraktiven Hamburger Wohnungsmarkt erschlossen („GWG expandiert in Hamburg“ Seite 22/23).

Die positive Entwicklung unserer Bestände unterstützen wir durch eine wertorientierte Modernisierungstätigkeit. Im Geschäftsjahr 2013 haben wir diese entsprechend unseren Planungen mit rd. 22,0 Mio. € fortgeführt. Hierüber gibt Ihnen der vorliegende Geschäftsbericht auf den Seiten 104 f. Auskunft. Mit diesen Investitionen tragen wir an unseren Standorten auch zur Stärkung der mittelständischen Handwerks- und Bauunternehmen bei.

Unter Berücksichtigung der aktuellen demografischen, gesellschaftlichen und volkswirtschaftlichen Aspekte soll sich das Zielportfolio für die Anlagevermögensbewirtschaftung gemäß den aktuellen Festlegungen zukünftig wie folgt zusammensetzen:

Baden-Württemberg	51 %
Rhein-Main (insbesondere Mainz, Wiesbaden, Frankfurt)	10 %
München/Augsburg	21 %
Hamburg	7 %
Nürnberg/Erlangen	4 %
Rhein-Ruhr (insbesondere Köln, Bonn, Düsseldorf)	4 %
Sonstige Regionen	3 %

Zur Fortsetzung unserer nachhaltigen Wachstumsstrategie haben wir im vergangenen Geschäftsjahr wieder umfangreiche Bestandsinvestitionen in attraktiven Wirtschaftsräumen getätigt. Mit dem Erwerb von 1.013 Wohn- und 17 gewerblichen Einheiten mit einem Investitionsvolumen von rd. 171,3 Mio. € in München, Karlsruhe und Hamburg stellen wir für die GWG-Gruppe eine weitere Substanzverbesserung unseres Anlagevermögens sicher. Die wesentlichen Investitionen haben wir Ihnen auf den Seiten 22 bis 25 zusammengefasst.

Die mit der Umsetzung des Strategiepapiers verfolgten Zielsetzungen

- der konsequenten Ausrichtung auf den Unternehmenserfolg,
- der Reduzierung der Komplexität des Unternehmensumfeldes,
- der Erhöhung der Flexibilität auf Marktveränderungen
- sowie das konsequente Aufzeigen und damit die Reduzierung des unternehmerischen Risikos

werden vor dem Hintergrund der dargestellten umfassenden Investitionen in unser Anlagevermögen weiter an Bedeutung gewinnen. Die finanziellen, organisatorischen und personellen Voraussetzungen für die Nutzung weiterer interessanter Marktmöglichkeiten in attraktiven Wirtschaftsräumen sind aufgrund unserer bewährten und ausgebauten Geschäftsstellenstruktur vorhanden. Auch der Ausblick auf 2014 bzw. 2015 fällt unter Berücksichtigung der nachhaltigen Anpassung unserer Geschäftstätigkeit, die vor allem in der Ausrichtung der Gruppe auf Anlagevermögensinvestitionen zum Ausdruck kommt, mit Vorsteuerergebnissen in der Größenordnung von 15,5 bzw. 18,5 Mio. € positiv aus.

Dank

Allen Geschäftspartnern und Freunden der GWG-Gruppe danken Vorstand bzw. Geschäftsleitung und Aufsichtsrat für die intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit, die zur weiteren erfolgreichen Entwicklung der GWG-Gruppe im Geschäftsjahr 2013 geführt hat. Darüber hinaus sprechen wir allen Behörden und Handwerksfirmen, mit denen die Gesellschaft in geschäftlicher Verbindung stand, unseren Dank aus.

In diesen Dank schließen wir alle Mitarbeiterinnen, Mitarbeiter sowie Führungskräfte ein, die durch ihren großen Einsatz und ihr nachhaltiges Engagement zum Erfolg unserer Unternehmensgruppe beigetragen haben. Dem Betriebsrat danken wir für die konstruktive und ergebnisorientierte Zusammenarbeit.

Der Vorstand dankt nicht zuletzt den Aktionären und Gesellschaftern sowie den Aufsichtsgremien der GWG-Unternehmensgruppe für die zielführende Zusammenarbeit bei der weiteren Gestaltung der Zukunft Ihrer GWG.

Sollten Sie beim Lesen dieses Geschäftsberichtes Fragen oder Anregungen haben, bitten wir Sie, uns anzusprechen.

Vielen Dank.

Der Vorstand und die Geschäftsleitung der GWG-Gruppe

Konzernlagebericht 2013

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

1. Vorbemerkungen

Die GWG-Gruppe hat auch im Jahr 2013 ein sehr zufriedenstellendes betriebswirtschaftliches Ergebnis erzielt. Dies kommt nicht nur im Konzernjahresüberschuss von 11,2 Mio. € bzw. im gesteigerten operativen Ergebnis zum Ausdruck, sondern auch in der Bilanzstruktur. Die in den vergangenen Jahren – auf der Basis einer nachhaltigen Unternehmensstrategie – eingeleitete Unternehmensentwicklung wurde konsequent fortgeführt und hat sich erneut sehr positiv ausgewirkt. Die effektive und anhaltende Ausrichtung der Unternehmensgruppe auf Anlagevermögensinvestitionen (Neubau, Bestandserwerbe sowie nachhaltige Modernisierungstätigkeit) und wohnungswirtschaftliche Dienstleistungstätigkeit bildet die Basis für die gute Entwicklung. Die erfolgreiche, überregionale Lösung der sich aus der Unternehmensstrategie ergebenden operativen Aufgabenstellungen für Instandhaltung/Modernisierung, Vermietung/Verwaltung, aktive Neubautätigkeit und Verkauf im Rahmen von Blockverkäufen bzw. Privatisierungsmaßnahmen steht dabei im Mittelpunkt. Es verdient besondere Beachtung, dass diese Entwicklung auch auf der Grundlage einer dauerhaften Anpassung unserer Geschäftstätigkeit, die vor allem in einem weiteren Ausbau unseres Kerngeschäftsfeldes Wohnen zum Ausdruck kommt, stattgefunden hat. Verbesserte Ergebnisse in der nachhaltigen Anlagevermögensbewirtschaftung und der kaufmännischen Dienstleistungstätigkeit haben wiederum die sehr positive Geschäftsentwicklung geprägt. Die Geschäftsbereiche Projektentwicklung/Vertrieb und Planen+Bauen/Projektsteuerung bleiben mit ihren Ergebnissen deutlich hinter den Erwartungen zurück.

Die zielgerichtete Fortschreibung der festgelegten, nachhaltigen Wachstumsstrategie im Bereich der Anlagevermögensbewirtschaftung auf rd. 18.000 Wohnungen führt zu einer Verstetigung der Investitionstätigkeit durch Bestandserwerbe bzw. Neubauinvestitionen innerhalb der GWG-Gruppe.

Als besondere Leistung des Jahres 2013 ist dabei unsere Investitionstätigkeit im Rahmen von Bestands- und Projekterwerben hervorzuheben. Mit dem Erwerb von 1.013 Wohn- und 17 gewerblichen Einheiten mit einem Investitionsvolumen von rd. 171,3 Mio. € in München, Karlsruhe und Hamburg stellen wir für die GWG-Gruppe eine weitere Substanzverbesserung unseres Anlagevermögens sicher und bilden damit die Basis für eine nachhaltige Tätigkeit im Bereich der Anlagevermögensbewirtschaftung entsprechend unserer Unternehmensstrategie. Diese Investitionen bilden einschließlich der identifizierten Nachverdichtungs- und Privatisierungspotenziale die Grundlage für eine nachhaltige, wertorientierte Auslastung aller operativen Geschäftsbereiche.

Das umfangreichste Mietwohnungsneubauvolumen der vergangenen Jahre innerhalb der GWG-Gruppe mit insgesamt rd. 380 fertiggestellten bzw. 760 im Bau befindlichen Wohnungen zuzüglich Gewerbeeinheiten und einem Investitionsvolumen von rd. 261,0 Mio. € an verschiedenen Standorten in der Region Stuttgart wurde planmäßig weiterentwickelt und zielgerichtet fortgesetzt. Im Rahmen unserer Neubauprojektentwicklungstätigkeit wurde für weitere 520 Mietwohnungen zzgl. gewerblichen bzw. sonstigen Einheiten mit einem Gesamtvolumen von rd. 127,3 Mio. € der Baubeginn für das Jahr 2014 vorbereitet. Auch unsere weiteren Projektentwicklungen/Nachverdichtungen mit vorgesehenen Baubeginnen in 2014/2015 wurden zielführend bearbeitet. Daneben befinden sich aktuell 46 Eigentumswohnungen im Bau.

Wichtige Bestandteile unserer positiven Entwicklung im Anlagevermögensbereich sind die aktive Neubau- sowie unsere nachhaltige Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit. Mit dem aktuell im Bau befindlichen Mietwohnungsneubauvolumen konnten wir entsprechend dem allgemeinen Trend zur Steigerung der Mietwohnbautätigkeit agieren. Insbesondere im Bereich „Neubauprojekte Wohnen“ wird aktuell ein Projektvolumen betreut, das in der Entwicklung der GWG-Gruppe einen absoluten Spitzenwert darstellt. Dabei stehen die architektonische Note und die technische Qualität der Projekte in Einklang mit den jeweiligen wirtschaftlichen Anforderungen. Damit wurde die Grundlage für eine weitere nachhaltige Entwicklung unseres Anlagevermögens durch die kontinuierliche Verjüngung unserer Immobilienbestände geschaffen. Die positive Entwicklung unserer Bestände unterstützen wir durch eine wertorientierte Modernisierungstätigkeit. Diese haben wir entsprechend unseren Planungen mit Investitionsausgaben von rd. 22,0 Mio. € im Geschäftsjahr 2013 fortgeführt.

Die erreichten Ergebnisse zeigen im Bilanzjahr 2013 noch stärker als in den Vorjahren die Erfolge der parallel zur Geschäftsausweitung vorgenommenen Umstrukturierung. Vor diesem Hintergrund besteht die Absicht, die bisher umfassende Betätigung in allen wohnwirtschaftlichen Produkt- und Dienstleistungsbereichen mit einer Fokussierung auf die bisherigen regionalen Betätigungsfelder in großstädtischen Verdichtungsräumen weiterhin erfolgreich fortzuführen.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die in der 2. Jahreshälfte 2013 eingesetzte konjunkturelle Erholung hat dafür gesorgt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg trotz eines schwachen 1. Halbjahres um ca. 0,5 % gestiegen ist. Es wird allgemein erwartet, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung auch 2014 fortsetzt. Für 2014 wird mit einem realen BIP-Wachstum von rund 1,75 % in Baden-Württemberg gerechnet. Die Forschungsinstitute rechnen für 2014 mit einem Wachstum in Gesamtdeutschland zwischen 1,2 und 1,9 %.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung hatte auch zur Folge, dass die Anzahl der Unternehmens- und auch der Privatinsolvenzen zurück ging.

Im Vorjahresvergleich sanken die Rohölpreise, was sich dämpfend auf den Anstieg der Verbraucherpreise auswirkte. Die Teuerungsrate lag in Baden-Württemberg im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 bei lediglich 1,3 %. Es wird damit gerechnet, dass 2014 die Inflationsrate wieder leicht anzieht. Die gewichteten Nettomieten stiegen in Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 11 Monate 2013 um 1,2 %. Haushaltsenergie verteuerte sich in diesem Zeitraum, trotz sinkender Heizölpreise, um durchschnittlich 3,7 %. Ursächlich dafür waren die um gut 10 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegenden Strompreise.

2013 dürfte die Erwerbstätigkeit in Baden-Württemberg um knapp 1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen sein, was einem Anstieg der Beschäftigung um rund 50.000 Personen entsprechen würde. Die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg lag damit im Jahresmittel bei über 5,8 Mio., bundesweit stieg die Beschäftigung um 232.000 Personen auf den Rekordwert von 41,78 Millionen Arbeitnehmern. Trotz der zunehmenden Erwerbstätigkeit hat sich die Arbeitslosigkeit in Baden-Württemberg leicht erhöht. Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 waren 235.000 Baden-Württemberger arbeitslos, was einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 4,1 % entspricht. Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug im Jahresdurchschnitt 6,9 %.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist abermals gestiegen. Mit 56.800 Personen ist der Bevölkerungszuwachs 2012 der stärkste Zuwachs seit 2002; für 2013 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 67.900 Personen – vor allem aus anderen EU-Staaten. Das abermals angewachsene Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsan-

Stuttgart, Schwabstrasse

stieg entgegen. Das Geburtendefizit des Jahres 2012 stellt mit 11.100 Personen einen neuen Höchststand seit Bestehen des Landes dar. Für 2014 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten, die die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg weiter steigen lassen dürfte.

Die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern des umbauten Raums) stiegen in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Durchschnitt der ersten 9 Monate 2013 über alle Bausparten hinweg um 3,3 %. Der Wohnungsbau wies mit einem Anstieg von 5,2 % gegenüber dem Vorjahr ein deutliches Plus auf, während der Wirtschaftsbau annähernd stagnierte. Die divergierende Entwicklung im Wohnungsbau und im Wirtschaftsbau beruht auf der schwachen Investitionsgüternachfrage und der Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt wegen des niedrigen Zinsniveaus.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Niveau lag, senkte im Mai 2013 die Europäische Zentralbank den Leitzins von 0,75 % auf 0,5 %, um dann im November eine weitere Senkung auf nur noch 0,25 % vorzunehmen. Die Zinssenkungen der Zentralbank wirkten sich auch auf die zu bezahlenden Kreditzinsen aus. Diese waren in den ersten Monaten 2013 leicht angestiegen, um dann seit Oktober 2013 wieder zu sinken.

Für den Wohnungsmarkt ist die Bevölkerungsentwicklung von untergeordneter Bedeutung. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang die Anzahl der Haushalte. Gemäß der aktuellen Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird die Gesamtzahl der Privathaushalte in Deutschland bis 2025 voraussichtlich um rund eine Million auf 41 Millionen zunehmen. Bedingt durch eine im Durchschnitt abnehmende Zahl an Haushaltsmitgliedern können die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung der Anzahl der Haushalte in unter-

schiedliche Richtungen verlaufen. Ausgehend vom Basisjahr 2007 wird in Baden-Württemberg eine Steigerung der Anzahl der Haushalte um 10,3 %, in Bayern um 9,3 % und in Hamburg von 4,1 % erwartet. Die Angaben für die einzelnen Bundesländer geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

3. Strategische Ausrichtung

Die Unternehmensstrategie der GWG-Gruppe wurde vor dem Hintergrund der aktuellen Marktgegebenheiten sowie der vorhandenen finanziellen und personellen Ressourcen im laufenden Geschäftsjahr zielgerichtet weiterentwickelt. Die strategische Ausrichtung der Unternehmensgruppe auf die Anlagevermögensbewirtschaftung mit einer aktiven Neubau- und Modernisierungstätigkeit und einem nachhaltigen Portfoliomanagement und wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen wurde konsequent umgesetzt.

Die GWG-Gruppe verfolgt dabei das Ziel einer nachhaltigen, renditeorientierten Tätigkeit im wohnwirtschaftlichen Investitions-, Bauträger- und Dienstleistungsmarkt in wirtschaftsstarken Verdichtungsräumen der Bundesrepublik Deutschland. Die unternehmerische Aufstellung der GWG-Gruppe im wohnungswirtschaftlichen Markt umfasst dabei die 5 strategischen Geschäftsfelder:

1. Die wert- und renditeorientierte Anlagevermögensbewirtschaftung (Wohnen) unter Beachtung sozialer, ökologischer und städtebaulicher Aspekte bildet das Kerngeschäftsfeld der GWG-Gruppe. Dabei ist beabsichtigt, den eigenen Wohnungsbestand der Gruppe durch eine aktive Neubau- und Nachverdichtungstätigkeit sowie zielgerichtete Bestandserwerbe bis zum Jahr 2018 auf rund 18.000 Wohnungen (einschließlich anteiliger Zurechnung der Tochtergesellschaften und der von der R+V angepachteten Immobilienbestände) auszubauen.

2. Die nachhaltige, risikoadjustierte Bauträgertätigkeit an attraktiven, innerstädtischen Standorten dient der Performanceverbesserung.

3. Die stetige, sozialverträgliche und imagefördernde Privatisierungstätigkeit im Rahmen unserer umwandlungsorientierten Instandhaltungs- und Modernisierungs- sowie Desinvestitionsstrategie bildet die Basis für unser aktives Portfoliomanagement zur Verjüngung der Immobilienbestände der Gruppe mit dem Ziel einer ertragsorientierten Reinvestition der freigesetzten Mittel.

4. Der Geschäftsbereich Projektsteuerung hat das Ziel, für die Gruppe Neubaumaßnahmen unter Beachtung von Qualitäts-, Kosten- und Zeitvorgaben zu erstellen. Ergänzend werden bei freien Kapazitäten HOAI Leistungen insbesondere in den Leistungsphasen 8 und 9 bei einzelnen dieser Objekte erbracht.

5. Das umfassende immobilienwirtschaftliche und kaufmännische Dienstleistungsangebot der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH (im Folgenden: „WBS“) stellt für unsere Kunden und Kapitalanleger eine eigentümerorientierte und werterhaltende Immobilienverwaltung sicher.

Die Tätigkeit in den einzelnen Geschäftsfeldern und Beteiligungsunternehmen steht im Einklang mit unseren weiteren strategischen Grundsätzen:

1. Einer Konzentration auf unsere wohnwirtschaftlichen Kernkompetenzen,

2. einer klaren regionalen Fokussierung auf wirtschaftsstarke Standorte mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung sowie

3. einer optimalen Ausnutzung der bestehenden Unternehmensressourcen (Geschäftsstellenstruktur, Personal etc.).

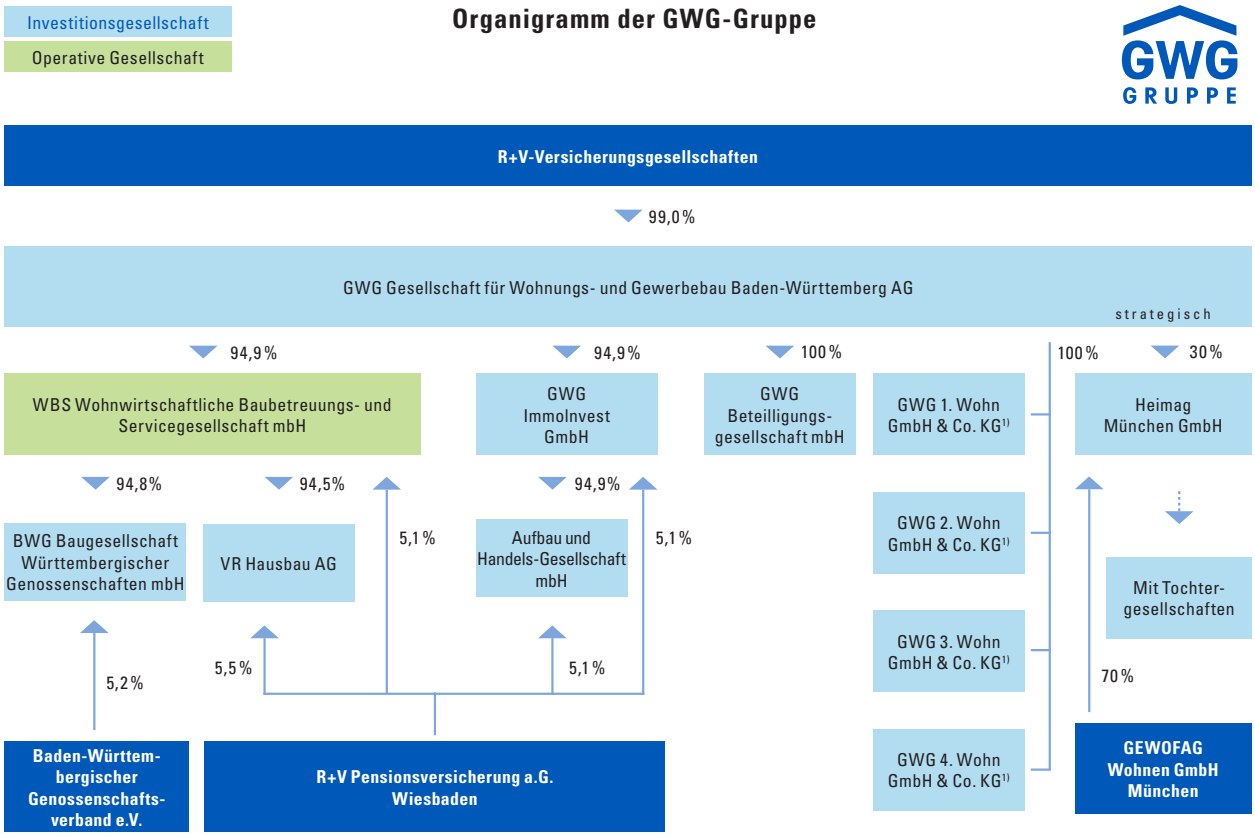
Die GWG-Gruppe ist zwischenzeitlich in folgenden Perspektivregionen mit eigenen, operativen Geschäftsstellen vertreten:

- Hamburg
- Wiesbaden
- Stuttgart
- München
- Düsseldorf
- Heilbronn
- Nürnberg

Gemessen an den Umsatzerlösen werden die einzelnen Geschäftsfelder renditeorientiert unter Berücksichtigung der vorhandenen personellen, organisatorischen und finanziellen Ressourcen zukünftig wie folgt gewichtet:

Wohnen	75 %
Bauträgertätigkeit	15 %
Privatisierungstätigkeit	6 %
Kaufmännische und technische Dienstleitungen	4 %

Unter Berücksichtigung rechtlicher und steuerlicher Restriktionen stellt sich die aktuelle gesellschaftsrechtliche Struktur der GWG-Gruppe wie folgt dar:



[1] Komplementär: GWG Beteiligungsgesellschaft mbH
Stand: 1. Januar 2014

In dieser Struktur hat die GWG eine bestandshaltende Holdingfunktion ohne eigene Mitarbeiter für die Unternehmen der GWG-Gruppe übernommen. Sämtliche operativen Tätigkeiten der Gruppe werden innerhalb der WBS gebündelt. Diese erbringt die Dienstleistungen auf der Basis von Geschäftsbesorgungs- und Dienstleistungsverträgen für alle Unternehmen der Gruppe und für Dritte. Bei der WBS sind sämtliche Mitarbeiter der GWG-Gruppe angestellt. Die Ergebnisabbildung der einzelnen operativen Geschäftsfelder erfolgt über einen systemintegrierten Betriebsabrechnungsbogen.

Die neue Unternehmensstruktur erzielt durch eine nahezu konsequente Trennung von operativen und investiven Tätigkeiten eine deutliche Komplexitätsreduzierung.

Die Ergebnisbeiträge der operativen Geschäftsfelder können über eine Spartenrechnung und einen Betriebsabrechnungsbogen aufgezeigt werden. In den investiv tätigen Unternehmen sollen Deckungsbeitragsrechnungen die Ergebnisse in den investiven Geschäftsfeldern abbilden.

Die mit dieser Strategie verfolgten Zielsetzungen eines nachhaltigen, renditeorientierten Unternehmenswachstums, einer konsequenten Ausrichtung auf den Unternehmenserfolg, einer Erhöhung der Flexibilität bei Marktveränderungen sowie das stetige Aufzeigen und damit die Reduzierung des unternehmerischen Risikos wurden zielgerichtet innerhalb der Aufbau- und Ablauforganisation der Unternehmensgruppe umgesetzt.

4. Lage der GWG-Gruppe

Im Geschäftsjahr 2013 erzielte die GWG-Gruppe einen Konzernjahresüberschuss von 11,2 Mio. €. Dieser liegt über den ursprünglichen Planungen und Erwartungen. Der Konzernbilanzgewinn beträgt 12,1 Mio. € (Vorjahr 18,3 Mio. €). Das gute Jahresergebnis der Muttergesellschaft GWG wurde genutzt um innerhalb des Konzern Vorsorgepositionen/Budgeterhöhungen insbesondere für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen um rd. 3,4 Mio. € zu erhöhen.

Das erzielte Jahresergebnis ist unter Berücksichtigung der im Konzernabschluss enthaltenen Entwicklungen als sehr zufriedenstellend zu bezeichnen. Das operative Ergebnis liegt insgesamt um rd. 10 % über unseren Planungen und Erwartungen zu Beginn des Geschäftsjahres und ist damit Bestätigung für eine grundsätzlich positive Entwicklung der gesamten Unternehmensgruppe. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung befindet sich die Unternehmensgruppe in den Geschäftsfeldern Anlagevermögensbewirtschaftung und kaufmännische Dienstleistungstätigkeit auf einem stetigen Wachstumspfad. Insbesondere der Kernbereich „Wohnen" der GWG-Gruppe hat sich weiterhin sehr positiv entwickelt.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der GWG-Gruppe stellt sich im Mehrjahresvergleich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	2013 T€	%	2012 T€	%	2011 T€	%
Anlagevermögen	845.053	90,3	721.807	91,6	674.924	91,9
Umlaufvermögen						
Verkaufsgrundstücke	12.814	1,4	4.279	0,5	7.055	1,0
Forderungen aus dem Verkauf von Grdst.	8.673	0,9	2.741	0,4	2.454	0,3
Unfertige Leistungen	25.322	2,7	26.347	3,3	24.287	3,3
Flüssige Mittel	25.926	2,8	18.703	2,4	11.732	1,6
Sonstiges	5.240	0,5	2.722	0,3	5.044	0,7
Rechnungsabgrenzung	2	0,0	2	0,0	2	0,0
Aktive latente Steuern	12.960	1,4	11.393	1,5	8.905	1,2
Gesamtvermögen	**935.990**	**100,0**	**787.994**	**100,0**	**734.403**	**100,0**

Kapitalstruktur	2013 T€	%	2012 T€	%	2011 T€	%
Eigenkapital	226.213	24,2	218.010	27,7	207.003	28,2
Rückstellungen	19.954	2,1	14.974	1,9	17.585	2,4
Verbindlichkeiten						
gegenüber Kreditinstituten	555.490	59,3	438.488	55,6	392.986	53,5
Sonstige	133.439	14,3	115.922	14,7	116.231	15,8
Rechnungsabgrenzung	894	0,1	600	0,1	598	0,1
Gesamtvermögen	**935.990**	**100,0**	**787.994**	**100,0**	**734.403**	**100,0**

Die Bilanzsumme des Konzerns ist im Jahr 2013 erneut um rd. 18,8 % auf 936 Mio. € gewachsen. Dabei hat sich entsprechend unserer strategischen Zielsetzungen ein Anlagevermögensanstieg um rd. 123,2 Mio. € ergeben. Dies ist insbesondere auf die im Sachanlagevermögen getätigten Investitionen in Höhe von 181,9 Mio. € zurückzuführen, die deutlich über den Abschreibungen von 15,9 Mio. € und den Verkaufsabgängen liegen. Die Vermögensseite des Konzerns wird damit nachhaltig vom Anlagevermögen geprägt (Anlagevermögensquote 90,3 %).

Die Entwicklung der Bilanzsumme und insbesondere des Sachanlagevermögens geht mit den gesetzten Konzernzielen einher, die eine deutliche Ausrichtung auf die Anlagevermögensbewirtschaftung bei der Muttergesellschaft und den investiven Tochtergesellschaften vorsehen. Die mit insgesamt 749,4 Mio. € bilanzierten Sachanlagen in Grundstücken mit Wohn- und anderen Bauten bedeuten bei einer Gesamtwohn-/-nutzfläche von 643.463 m² eine Vermögensbilanzierung von 1.164,62 € (Vorjahr 1.054,98 €) je m² Wohn-/Nutzfläche inkl. Parkierung.

Die strategiekonforme Anpassung des Umfangs des Bauträgergeschäftes führt im Mehrjahresvergleich grundsätzlich zu einer Desinvestition bei den Neubaumaßnahmen. Innerhalb der GWG-Gruppe konzentriert sich das Bauträgergeschäft gegenwärtig auf Nachverdichtungsmaßnahmen auf eigenen Grundstücken, Projekten auf innerstädtischen Grundstücken sowie in Neubaugebieten. Diese waren zum Jahresende vollständig ab verkauft. Zum Bilanzstichtag werden unter den zum Verkauf bestimmten Grundstücken insgesamt 10,7 Mio. € ausgewiesen. Das Vorfinanzierungsvolumen im Bauträgergeschäft beläuft sich auf 6,4 Mio. €.

Bei den „Grundstücken mit fertigen Bauten“ werden mit rd. 2,2 Mio. € (Vorjahr 2,3 Mio. €) zur Privatisierung erworbene Mietwohnungen ausgewiesen.

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

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Investitionen in Neubaumaßnahmen und Bestandserwerbe weist die GWG-Gruppe zum Jahresende frei verfügbare liquide Mittel mit 25,9 Mio. € aus. Darüber hinaus stehen freie Kreditlinien bzw. Forward Darlehen zur Verfügung.

Auf der Passivseite hat sich das Konzerneigenkapital durch das erzielte Jahresergebnis – unter Berücksichtigung einer Dividendenausschüttung von 23,5 % (auf das gezeichnete Kapital) für das Vorjahr – um 8,2 Mio. € auf 226,2 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt aufgrund des deutlichen Bilanzsummenwachstums bei rd. 24,2 % und kann damit im Branchenvergleich als durchschnittlich bezeichnet werden. Unter Berücksichtigung der Stillen Reserven in den Immobilienbeständen liegt die Eigenkapitalquote bei guten 37 %.

Stuttgart, Traubenstrasse

Die Entwicklung des verzinslichen Finanzierungssaldos der Gruppe verlief mit einer Erhöhung um rd. 124,1 Mio. € plan- und erwartungsgemäß und kann unter Berücksichtigung der umfassenden Anlagevermögensinvestitionen überzeugen. Es kann damit festgestellt werden, dass der Wesentliche Teil der Investitionen in Höhe von 181,9 Mio. € aus eigener Kraft über den nachhaltigen Cashflow aus der Anlagevermögensbewirtschaftung, ergänzt um Einnahmen aus den Verkäufen im Rahmen der Portfoliobereinigung, finanziert wurde. Dies ist ein weiterer Beweis für die erfolgreiche und zukunftsgerichtete Tätigkeit der Gruppe. In der Gesamtbetrachtung der Kapitalseite ist die Finanzierung der Bilanzsumme mit 26,3 % durch Eigenkapital und Rückstellungen sowie 73,7 % durch Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten als ausgewogen zu bezeichnen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung haben sich konsolidierte Umsatzerlöse von 96,8 Mio. € ergeben. Dabei steht dem strategiekonform reduzierten Ausbuchungsvolumen bei den Verkaufsgrundstücken eine deutliche Erhöhung der Umsatzerlöse aus dem Geschäftsfeld Wohnen gegenüber. Die im Rahmen der Bauträgertätigkeit erzielten Deckungsbeiträge liegen insgesamt im Rahmen unserer Planungen und Erwartungen.

Dabei ergibt sich in den einzelnen Unternehmensbereichen folgende Entwicklung:

Umsatzerlöse	2013 T€	2012 T€	2011 T€	%-Anteil 2013
Hausbewirtschaftung	88.438	81.351	77.253	91,3
Verkauf von Grundstücken	440	4.018	20.969	0,5
Betreuungstätigkeit	7.044	3.750	3.303	7,3
andere Lieferungen und Leistungen	918	240	571	0,9
Gesamtvermögen	**96.840**	**89.359**	**102.096**	**100,0**

Die in den einzelnen Unternehmensbereichen erzielten Deckungsbeiträge bzw. Veränderungen bei den Umsatzerlösen lagen im Rahmen der Planungen.

In den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung spiegelt sich die weiterhin positive Entwicklung in der Anlagevermögensbewirtschaftung bzw. in den unternehmerischen Pachtverträgen wider. Mit rd. 57,9 Mio. € haben sich die Jahresnettomieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr (52,4 Mio. €) um rd. 10,5 % erhöht. Die Mieterlöse haben sich insbesondere durch die erworbene Wohnanlage sowie durch Neubezüge und aufgrund von Mietanpassungen bzw. Vollauswirkungen von im Vorjahr erworbenen Beständen erhöht. Dieser Anstieg wurde teilweise kompensiert durch die Veräußerung von Wohnungen im Rahmen der Portfoliobereinigung. Bedingt durch die Vollauswirkungen der Neubezüge sowie der Bestandserwerbe erwarten wir für das laufende Jahr 2014 innerhalb der GWG-Gruppe eine weitere signifikante Erhöhung der Mieteinnahmen.

Die Deckungsbeiträge aus der Privatisierungstätigkeit im Rahmen der umwandlungsorientierten Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie entwickelten sich wie folgt:

	2013 Mio. €	2012 Mio. €	2011 Mio. €
Deckungsbeitrag Privatisierungstätigkeit	3,8	9,4	13,7

Die Erträge aus der Privatisierungstätigkeit im Rahmen der umwandlungsorientierten Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie belaufen sich im Geschäftsjahr auf nur noch 3,8 Mio. €. Innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge sind außerdem die Verkaufsüberschüsse aus der Portfoliobereinigung erfasst. Die nachhaltige Portfoliostrategie sieht eine ertragsorientierte Reinvestition der freigesetzten Mittel vor und bildet hierdurch eine wesentliche Grundlage für die zukünftige Unternehmensentwicklung. Außerdem bildet diese Form des aktiven Portfoliomanagement die wesentliche Grundlage für die „Verjüngung“ der Wohnungsbestände innerhalb der GWG-Gruppe.

Die nachhaltig gesteigerte Unternehmensleistung im Geschäftsfeld Wohnen haben wir genutzt, um unsere Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit – unter Einbezug der Tätigkeit in den ersten 3 Monaten des Folgejahres – auf 24,9 Mio. € (Vorjahr 23,1 Mio. €) weiter zu erhöhen. Trotz unserer nachhaltigen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit in den vergangenen Jahren haben wir unsere Zuführungen zu den Vorsorgepositionen für Instandhaltung fortgesetzt. Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 3,3 Mio. € betreffen insbesondere in den nächsten Jahren anstehende mieternahe Modernisierungsmaßnahmen (wie z. B. Bad- und Balkonsanierungen, Verbesserung der Elektroinstallationen, Erneuerung Wohnungseingangstüren etc.). Die mit einer nachhaltigen Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie einhergehende Verbesserung der Mietwohnungsqualität führt zu einer Steigerung der Vermietbarkeit zu höheren Preisen und damit zu einer Erhöhung des Unternehmenswertes. Dies hat die GWG-Gruppe in den vergangenen Jahren eindrucksvoll bewiesen.

Beim Personal- und Sachaufwand ergibt sich folgende Entwicklung:

Aufwandspositionen	2013 T€	2012 T€	2011 T€
Löhne und Gehälter	7.925	6.907	6.677
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.592	1.266	1.446
Sonstige betriebliche Aufwendungen (ohne Rückstellungszuführung Bauinstandhaltung u. a.)	3.467	3.490	3.684
Summe	**12.984**	**11.663**	**11.807**

Der Gesamtwert liegt unter unseren Planwerten und kann unter Berücksichtigung der deutlichen Ausweitung der Geschäftstätigkeit in den vergangenen Jahren als sehr zufriedenstellend bezeichnet werden. Diese Entwicklung weist nach, dass Teile der Geschäftsausweitung durch Effizienz- und Produktivitätssteigerungen in unseren Systemen realisiert wurden.

Aufgrund der außerordentlich hohen Sach- und Finanzinvestitionen in den letzten Jahren hat sich der operative Zinssaldo auf rd. 18,2 Mio. € leicht erhöht. Daneben sind die Jahresabschlüsse der WBS und VR Hausbau AG zwischenzeitlich vom Aufbau eines eigenen Anlagevermögens geprägt. Die Finanzierungskosten dieser Ausweitungsinvestitionen belasten in 2013 das Finanzergebnis, während die zusätzlichen Mieteinnahmen erst ab dem Jahr 2014 vollumfänglich ertragswirksam werden. Aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung sowie der umfangreichen Investitionen gehen wir mittelfristig grundsätzlich von einem Anstieg des operativen Zinssaldos aus. Ein nennenswertes Zinsänderungsrisiko besteht derzeit nicht.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen mit T€ 453,8 laufende Ertragssteuerzahlungen sowie mit T€ 1.566,9 Erträge aus latenten Steuern. Die Beträge weisen nach, dass die in den vergangenen Jahren verfolgte Steuerstrategie zielführend war.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren ergibt sich ein Konzernjahresüberschuss von 11,2 Mio. €. Die Unternehmensgruppe konnte damit ihr operatives Ergebnis vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen auf hohem Niveau um rd. 10 % steigern. Diese nachhaltige, wertorientierte Umsatz- und Ertragssteigerung wurde durch eine positive Entwicklung in nahezu allen operativen Geschäftsfeldern und Beteiligungsunternehmen erreicht. Insbesondere das Geschäftsfeld Anlagevermögensbewirtschaftung hat zu einer nachhaltigen Ertragssteigerung beigetragen. Daneben haben sich die wohnwirtschaftlichen Dienstleistungen stabil entwickelt. Die Ergebnisentwicklung weist nach, dass die in den vergangenen Jahren aufgrund der fortgeschriebenen Unternehmensstrategie durchgeführten Investitionen den Renditeanforderungen der Gruppe gerecht wurden. Die operative Eigenkapitalrentabilität von 7,0 % sowie der erzielte Cashflow von 24,7 Mio. € können ebenfalls als zufriedenstellend bezeichnet werden und liegen innerhalb des strategischen Zielkorridors. Die breite unternehmerische Aufstellung der GWG-Gruppe im wohnungswirtschaftlichen Markt mit den Geschäftsfeldern Anlagevermögensbewirtschaftung, Privatisierung, Bauträger-, Projektentwicklungs- und Dienstleistungstätigkeit sowie technische Architekten- und Bauherrenleistungen hat sich damit als nachhaltig und richtig erwiesen. Dies spiegelt sich auch in den folgenden Kennzahlen wider:

	2013*2 T€	2012 T€	2011 T€	2010 T€	2009*1 T€
Umsatzerlöse	96.839,9	89.358,9	102.096,1	88.137,0	78.955,3
Jahresüberschuss	11.216,9	14.005,1	13.050,7	10.434,1	10.459,2
Ergebnis der gewöhnlichen/ operativen Geschäftstätigkeit	16.101,5	14.721,2	16.255,1	11.288,7	12.496,0

*1 ohne Einmalaufwand aus der Auslagerung von Pensionsrückstellungen
*2 ohne Vorsorgepositionen/Budgeterhöhungen, insbesondere für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Nachhaltige Modernisierungstätigkeit

Böblingen, Stettiner Straße – vorher

Böblingen, Stettiner Straße – nachher

Hamburg, Pfauenweg – vorher

Hamburg, Pfauenweg – nachher

Nürnberg, Katzwanger Straße – vorher

Nürnberg, Katzwanger Straße – nachher

Die weiteren finanziellen Kennzahlen – Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit 100,0 Mio. € und Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit 112,6 Mio. € – spiegeln unter anderem die nachhaltige Investitionstätigkeit der GWG-Gruppe im vergangenen Geschäftsjahr wider.

5. Geschäftsverlauf

5.1. Anlagevermögensbewirtschaftung (Geschäftsfeld Wohnen)

Im Geschäftsjahr 2013 konnten wir unsere formulierte Geschäftspolitik der Desinvestition über mieterfreundliche Privatisierung und der Bestandsverstärkung über die Integration von Neubauten und Ankäufen innerhalb der GWG-Gruppe erfolgreich fortsetzen. Zum Jahresende – vor dem großen Blockverkauf an einen institutionellen Kapitalanleger – beläuft sich die gesamte vermietbare Fläche innerhalb der GWG-Gruppe auf 675.372 m². Gegenüber dem Jahresbeginn 2013 bedeutet dies eine Erhöhung um 59.205 m² bzw. rd. 9,6 %. Zusätzlich werden 20 aufgrund Privatisierungs- und Projektentwicklungsabsicht im Umlaufvermögen ausgewiesene Einheiten bewirtschaftet.

Im Geschäftsjahr standen der planmäßigen Desinvestition bei Bestandsmietwohnungen über unsere Verkaufstätigkeit im Rahmen des Portfoliomanagements eine entsprechende Neubautätigkeit sowie Immobilienerwerbe gegenüber. Mit einem Investitionsvolumen von rd. 190,8 Mio. € innerhalb der GWG-Gruppe haben wir entsprechend unseren strategischen Zielsetzungen die Anlagevermögensbewirtschaftung nachhaltig gestärkt.

Im Berichtsjahr hat sich die Konzern-Nettosollmiete um 10,5 % auf 57,9 Mio. € gesteigert. Dabei zeigt sich für die einzelnen Gesellschaften wie auch für den Konzern, dass die Planzahlen erreicht werden konnten. Für unsere Wohnanlagen können wir eine stabile Nachfrage bei budgetkonformen Leerstandsraten konstatieren. Aufgrund der Lage unserer Wohnungen in prosperierenden Wirtschaftsräumen können wir über eine sehr zufriedenstellende Entwicklung bei den Vermietungspreisen berichten. Die durchschnittliche Sollmiete je m² Wohn-/Nutzfläche konnte im Geschäftsjahr von 7,17 € auf 7,41 € (3,4 %) gesteigert werden.

Stuttgart-Möhringen, idyllischer Probstsee im Seepark

Bewirtschaftete Immobilienbestände der GWG-Gruppe (einschließlich unternehmerische Pachtverträge – Stand: 31.12.2013)

	Wohneinheiten	Fläche in m²	Gewerbeeinheiten	Fläche in m²	% bezogen auf Fläche
Baden-Württemberg	4.998	352.258	223	55.743	47,2
Bayern*	4.006	228.352	36	5.140	26,2
Rhein-Main	1.328	80.694	33	5.686	9,6
Rhein-Ruhr	1.034	75.236	12	1.500	8,6
Hamburg	870	48.686	0	0	6,1
Sonstige Standorte	285	19.069	8	1.414	2,3
Summe	**12.521**	**804.295**	**312**	**69.483**	**100,0**

*einschließlich anteilige Berücksichtigung von Tochtergesellschaften

Böblingen, Leonardo-da-Vinci Quartier

Im Jahr 2013 wurden folgende Neubau-/Sanierungsmaßnahmen erfolgreich in die Anlagevermögensbewirtschaftung der Gruppe integriert:

1. München-Aubing, 22 Mietwohnungen (Bauherr VR Hausbau AG)
2. Böblingen-Flugfeld, 177 Mietwohnungen/ gewerbliche Flächen (Bauherr GWG)
3. Stuttgart, Daimlersiedlung, 1 Kita (Bauherr WBS)
4. Stuttgart, Seepark 1. BA, 183 Mietwohnungen (Bauherr GWG)

Folgende Bestandszugänge im Geschäftsjahr 2013 haben die Geschäftsausweitung geprägt:

1. Immobilienportfolio in München mit 574 Wohn- und gewerblichen Einheiten
2. Hamburg, Allermöhe „Wohnen am Fleet“, 104 öffentlich geförderte Mietwohnungen

Die erworbenen Wohnimmobilienbestände bieten Chancen für eine unternehmerische Immobilienbewirtschaftung (einschließlich Nachverdichtungs-, Neubau- und Privatisierungstätigkeit) entsprechend den Zielsetzungen der GWG-Gruppe.

Folgende Projekte/Bestandsgebäude wurden kaufvertraglich im Jahr 2013 gesichert:

1. Hamburg, Sonninstraße, Projektentwicklung mit 114 Mietwohnungen sowie eine gewerbliche Einheit
2. Hamburg, Nagelsweg, 84 Wohnungen und 7 gewerbliche Einheiten
3. Karlsruhe, Schwarzwaldstraße, 137 Mietwohnungen und 9 gewerbliche Einheiten

Aktuell befinden sich folgende Neubaumietobjekte im Bau:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart, Europaplatz	269 Mietwohnungen und 6.400 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Ludwigsburg, Hartenecker Höhe, 2. BA	63 Mietwohnungen
GWG	Stuttgart, Rosenbergstraße	25 Mietwohnungen, 1 Kita
GWG	Stuttgart, Seepark, 2. BA	196 Mietwohnungen
GWG	Stuttgart, Baur-Areal	48 Appartements, 1.450 m² für Sozialeinrichtungen/Pflegegruppe
GWG	Remseck-Pattonville, Martin-Luther-King-Platz	56 Mietwohnungen und 2.400 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Denkendorf, Südliche Rechbergstraße, 1. BA	44 Mietwohnungen
WBS	Stuttgart-Bad Cannstatt „Hallschlag“ Daimler Siedlung, 1. BA	53 Mietwohnungen
Gesamtvolumen		**754 Mietwohnungen, 10.250 m² gewerbliche Flächen und 3 Kita's**

Stuttgart, Baur-Areal

Im Jahr 2013 wurde bei folgenden Objekten mit dem Bau begonnen:

1. Stuttgart, Seepark, 196 Mietwohnungen (Bauherr GWG)
2. Remseck-Pattonville, 56 Mietwohnungen und gewerbliche Flächen (Bauherr GWG)
3. Denkendorf, Südliche Rechbergstraße, 44 Mietwohnungen (Bauherr GWG)
4. Stuttgart, Daimlersiedlung, 53 Mietwohnungen (Bauherr WBS)
5. Stuttgart, Baur-Areal, 48 Appartements und weitere Flächen (Bauherr GWG)

Im Geschäftsjahr 2014 steht bei der GWG-Gruppe die Fortsetzung der erfolgreichen Nachverdichtungstätigkeit im Mittelpunkt. Die Projekte in Stuttgart wurden planungsrechtlich zielgerichtet weiterentwickelt.

Darüber hinaus befinden sich folgende Mietwohnprojekte in der abschließenden Entwicklungsphase und werden für einen Baubeginn im laufenden Jahr 2014 vorbereitet:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Kornwestheim, Holzgrundareal	57 Mietwohnungen, 1.350 m² gewerbliche Flächen
GWG	Denkendorf, Südliche Rechbergstraße 2. BA	58 Mietwohnungen
GWG	Stuttgart-West, Falkertstraße	48 Mietwohnungen
GWG	Nürnberg, Nibelungenplatz	44 Mietwohnungen
GWG	Hamburg, Eppendorfer Landstraße	31 Mietwohnungen, 220 m² gewerbliche Flächen
GWG	Hamburg, Wohnen am Alsterberg	250 Mietwohnungen, 400 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Hamburg, Wachtelstraße	18 Mietwohnungen
GWG	Düsseldorf, Heideweg	10 Mietwohnungen, 1 Kita
Gesamtvolumen		**516 Mietwohnungen, 1.970 m² gewerbliche Flächen/Büros 2 Kita's**

Weitere Projekte befinden sich in den Leistungsphasen 1 und 2 im Rahmen der Projektentwicklungstätigkeit. Damit wird im Bereich „Neubauprojekte Miete" aktuell ein Volumen betreut, das in der Entwicklung der GWG-Gruppe einen absoluten Spitzenwert darstellt. Dabei stehen die architektonische Note und die technische Qualität der Projekte in Einklang mit den jeweiligen wirtschaftlichen Anforderungen.

Zu den Aufgaben des Portfoliomanagements gehört auch die Abwicklung von definierten Block- und Restantenverkäufen überwiegend an Kapitalanleger. Dabei konnten im Geschäftsjahr 2013 folgende Objekte veräußert werden und damit ein sehr gutes Vertriebsergebnis erzielt werden.

Mit diesen Verkäufen konnten mehrere bereits seit Jahren im Verkaufsprozess befindliche Objekte verkaufstechnisch abgeschlossen und auch ehemalige Bauträgerrestanten an Randstandorten veräußert werden.

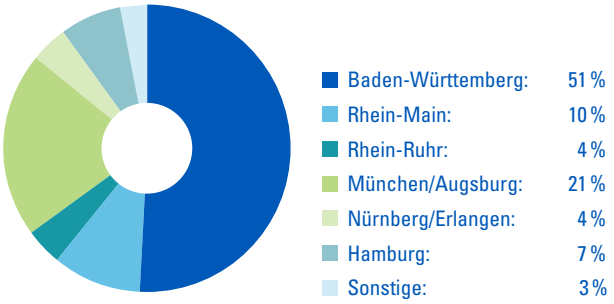
Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG-Gruppe	Stuttgart, Neuhausen, Nürtingen, Weil der Stadt	460 Mietwohnungen, 9 gewerbliche Einheiten
GWG	Stuttgart-Bad Cannstatt	2 gewerbliche Einheiten
GWG ImmoInvest	Dresden	9 Wohnungen
Gesamtvolumen		**469 Mietwohnungen sowie 11 gewerbliche Einheiten**

Im Jahr 2013 stand die Prüfung weiterer Akquisitionsobjekte (Bestandsgebäude) und Beteiligungen im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Im Fokus stehen dabei auch größere Portfolios, besonders in unseren bisherigen Stammregionen und Berlin. Daneben befassen wir uns auch mit dem Themenkomplex „altersgerechtes Wohnen" als Investmentklasse. Wir gehen davon aus, dass wir im I. Halbjahr 2014 weitere Mietobjekte bzw. Beteiligungen in den von uns als nachhaltige Immobilienstandorte identifizierten Regionen erwerben können. Mit den vorgenannten Maßnahmen stellen wir eine weitere Substanzverbesserung unseres Anlagevermögens sicher.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit haben wir in 2013 planmäßig mit einem Gesamtwert von ca. 24,9 Mio. € (einschließlich Rückstellung 1–3 Monate) fortgeführt. Vor dem Hintergrund des positiven Geschäftsverlaufes wurde das Modernisierungsbudget deutlich erhöht.

Unter Berücksichtigung der aktuellen demographischen, gesellschaftlichen und volkswirtschaftlichen Aspekte soll sich das Zielportfolio für die Anlagevermögensbewirtschaftung der GWG-Gruppe zukünftig wie folgt zusammensetzen:

Baden-Württemberg	51 %
Rhein-Main (insbesondere Mainz, Wiesbaden, Frankfurt)	10 %
München/Augsburg	21 %
Hamburg	7 %
Nürnberg/Erlangen	4 %
Rhein-Ruhr (insbesondere Köln, Bonn, Düsseldorf)	4 %
Sonstige Regionen	3 %



In unserer Münchener Beteiligungsgesellschaft der Heimag-Gruppe befinden sich aktuell folgende Maßnahmen im Bau:

Ort	Projekt
München, Gräfstraße	17 freifinanzierte Mietwohnungen
München, Willibald-/Krokusstraße	26 freifinanzierte Mietwohnungen (Aufstockung)
München, Seebrucker Straße 2. BA	30 geförderte Mietwohnungen (Nachverdichtung)

Akquisitionen 2013/2014 „GWG expandiert in Hamburg“

Großprojekte in Hamburg: Investitionen in Hammerbrook und Eppendorf

Die GWG expandiert in Hamburg. Im Jahr 2013 konnten gleich mehrere Projekte unter Dach und Fach gebracht werden. Mit den Investitionen in Hamburg-Hammerbrook, Hamburg-Bergedorf und Hamburg-Eppendorf erweitert die GWG ihr Portfolio in der Hansestadt um mehr als 330 Wohnungen.

Eines der Projekte ist der Neubau „Wohnen am Sonninkanal“. Hierbei handelt es sich um ein Neubauobjekt im Hamburger Stadtteil Hammerbrook, das überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt werden soll: Insgesamt sind hier 100 öffentlich geförderte und 14 frei finanzierte Wohnungen mit zusammen rund 7.500 Quadratmetern sowie eine Gewerbeeinheit und 65 Tiefgaragenstellplätze geplant.

Das Projekt wird schlüsselfertig erstellt. Dabei wird das Gebäude als KfW-Effizienzhaus 70 angelegt. Die Fertigstellung ist bis Ende 2016 geplant.

Weitere Investition im Stadtteil Hamburg-Hammerbrook

Mit dem Erwerb des Objektes im Nagelsweg 26–32 hat die GWG eine weitere Investition im Herzen Hamburgs getätigt. Die Anlage wurde ursprünglich teilweise mit öffentlichen Mitteln gefördert. Insgesamt umfasst sie 84 Wohneinheiten mit rund 4.942 Quadratmetern und sieben Gewerbeeinheiten mit circa 680 Quadratmetern Nutzfläche. Auf dem rund 2.934 Quadratmeter großen Grundstück befindet sich zudem eine Tiefgarage mit 60 Stellplätzen. Der Komplex wurde im Jahr 1996 bezogen, bis zum 31. Dezember 2017 befinden sich dessen öffentlich geförderte Wohnungen noch in der „Nachbindungsphase“.

Akquisitionen 2013/2014 „GWG expandiert in Hamburg“

Wohnen an der Außenalster

Auch in Hamburg-Eppendorf, nordwestlich der beliebten Außenalster, hat die GWG investiert. Die bestehenden Altbauten in der Eppendorfer Landstraße 103–109 sollen abgerissen werden und Platz für Neubaumietwohnungen schaffen. Ein Gebäude in geschlossener Bauweise mit insgesamt circa 1.580 Quadratmetern Wohnfläche und zwei Hauseingängen ist geplant. Hier entstehen etwa 31 Ein- bis Vier-Zimmer-Mietwohnungen, verteilt über fünf Stockwerke. Dazu kommen Gewerbeeinheiten mit rund 220 Quadratmetern Nutzfläche, die über zwei separate Eingänge zu erreichen sind. Eine Tiefgarage wird Platz für 22 Stellplätze bieten. Das Gebäude ist als KfW-Effizienzhaus 40 konzipiert.

Investition in Hamburg-Bergedorf

Zum 1. Dezember 2013 haben wir vier wohnwirtschaftlich genutzte Gebäude in Hamburg-Bergedorf (Stadtteil Allermöhe), welche im Rahmen des Wohnungsbauprogrammes 2011 durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank gefördert wurden, erworben. Die Immobilien wurden im August 2013 fertiggestellt und unterliegen bis in das Jahr 2028 einer attraktiven Mietpreis und Belegungsbindung.

Die Wohngebäude umfassen insgesamt 104 Wohneinheiten mit rd. 7.655 m² Wohnfläche sowie 72 Tiefgaragenstellplätze auf einem rd. 6.878 m² großen Grundstück. Die Gebäude sind nach dem KfW-Effizienzhaus 40 Standard errichtet. Zum Energiekonzept zählt auch die auf den Flachdächern befindliche Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von rd. 44 kWp.

Akquisitionen 2013/2014

Erwerb von Geschäftsanteilen Einhorn Wohnpark Sendling GmbH

Die GWG ImmoInvest GmbH erwarb 94 % der Geschäftsanteile an der Einhorn Wohnpark Sendling GmbH.

Zum Erwerb gehört eine im Jahr 1951/1952 errichtete, denkmalgeschützte Wohnanlage in München mit fünf Baukörpern, welche drei fünfgeschossige bzw. 20 dreigeschossige verbundene Wohngebäude mit insgesamt 174 marktgerechten Wohneinheiten vorweist. Die Grundstücksgröße beträgt 15.660 m². Die Wohngebäude verfügen derzeit über einen Garagenhof mit 31 Stellplätzen.

Erwerb einer denkmalgeschützten Wohnanlage in Karlsruhe

Bei der Wohnanlage handelt sich um einen geschlossenen überwiegend, wohnwirtschaftlich genutzten Gebäudekomplex mit 18 separaten Hauseingängen. Die vier bis sechs Vollgeschosse umfassende denkmalgeschützte Wohnanlage wurde im Bauhausstil im Jahre 1928 errichtet.

Der sogenannte „Alker-Block“ (benannt nach dem Architekten Hermann Alker) ist gemäß der Denkmalschutzbehörde der Stadt Karlsruhe als Sachgesamtheit zu sehen, zu der auch der durch die geschlossene Bebauung eingefasste Innenhof zählt.

Die Wohngebäude umfassen insgesamt 137 Wohneinheiten mit rd. 13.205 m² Wohnfläche sowie 9 Gewerbeeinheiten (inkl. einer Einheit zur sonstigen Nutzung) mit rd. 720 m² Nutzfläche auf einem rd. 12.725 m² großen Grundstück.

Akquisitionen 2013/2014

Großer Ankauf in München

Mit dem vollzogenen Erwerb haben mit einem Male rund 600 Wohnungen auf dem engen Münchner Wohnungsmarkt einen neuen Eigentümer.

Modernes Wohnzentrum in Riem

Dabei handelt es sich zum einen um Gebäude an der Lehrer-Wirth-Straße 15 – 21 mit 174 Wohneinheiten auf über 12.000 Quadratmetern Wohnfläche sowie zwei Gewerbeeinheiten. Das sogenannte Galeriahaus liegt im Zentrum der Messestadt Riem. Das neue Kirchenzentrum, die „Riemarkaden" und die örtliche Grund- und Hauptschule sind nur einen Katzensprung entfernt. Per Bus und U-Bahn erreicht man auch den Rest der Stadt zügig mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Gebaut wurde die Anlage 1999 in einem für geförderte Mietwohnungen neuen Stil: Die Bewohnerinnen und Bewohner wohnen in hellen, offenen und freundlichen Wohnungen; in den Gebäuden wurde viel Platz für das Miteinander vorgesehen. So gibt es etwa einen Bewohnertreff mit Krabbelstube für die Kleinsten und einem Internetcafé für die Großen. Solche Einrichtungen fördern das Zusammenleben der Mieterinnen und Mieter ebenso wie zahlreiche kulturelle Veranstaltungen. So finden beispielsweise Jazzkonzerte, Ausstellungen und ein jährlicher Weihnachtsmarkt in der Anlage statt.

Beeindruckende Architektur am ehemaligen Stadtrand

Die Wohngebäude am Carl-Orff-Bogen, dem Werner-Egk-Bogen und dem Karl-Amadeus-Hartmann-Weg in München-Freimann wirken für sich. Hier erwarb die GWG 325 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 21.950 Quadratmetern und 270 Parkeinheiten. Die Anlage ist in mehrerer Hinsicht beeindruckend: Zum einen ist sie dank ihrer charakteristischen Bogenform und Größe aus der Vogelperspektive ein echter Hingucker. Zum anderen ist das viele Grün in und um die Anlage außergewöhnlich für Wohngebäude in dieser Lage. Denn während der Stadtteil Freimann früher einmal den Stadtrand markierte, rückt er durch Münchens Wachstum zunehmend ins Zentrum. Besonders günstig gelegen ist die Anlage für alle Bayern-Fans: Die Allianzarena ist gleich um die Ecke. Und auch die zwölf Kilometer zum Marienplatz sind schnell überwunden: Mit der U-6 ist man ruckzuck in der Innenstadt. Dank der nahen A9 und der Bundesstraße 11 können auch Autofahrer gleich in alle Himmelsrichtungen durchstarten. Für die Anlage gibt es auch weiterhin ein Mieterbüro, sodass wir zügig und vor Ort auf Anfragen unserer Mieter reagieren können.

5.2. Bauträgerbereich

Im Geschäftsjahr 2013 hielt die bereits aus dem Vorjahr bekannte gute Nachfrage im Segment Bauträgerbereich weiterhin an. Insbesondere die lang benötigten Zeiträume zur Projektentwicklung im Neubausektor führten zu einem verknappten Angebot am Markt, sodass die Nachfrage nicht an allen Standorten in vollem Umfang bedient werden konnte.

Innerhalb der GWG-Gruppe konnte im Bauträgerbereich ein Vertriebsumsatz im Geschäftsjahr von 3,2 Mio. Euro (Vorjahr 13,3 Mio. Euro) erzielt werden. Es handelt sich dabei um die Bauträgermaßnahme Postdörfle Stuttgart-Stadtmitte 3. BA, bei der die nach dem Verkaufsstart im Jahr 2012 noch unverkauften 10 Wohneinheiten komplett abverkauft werden konnten und das Projekt somit vertriebsseits zum Abschluss gebracht wurde.

Um die gute Nachfrage im Bauträgerbereich seitens der Unternehmensgruppe bedienen zu können, werden verschiedene Projekte derzeit zielführend weiterentwickelt. Dem gewünschten zügigen Verkaufs- und Baubeginn stehen dabei aufwendige Verfahren zur Baurechtschaffung verbunden mit langen Genehmigungszeiträumen entgegen. Vor diesem Hintergrund haben wir im Geschäftsjahr 2013 unsere Vertriebsziele in Höhe von 13,7 Mio. € nicht erreichen können. Für nachfolgende Projekte wurde der Bauantrag gestellt und wir rechnen von daher mit einem Start der Maßnahme im laufenden Jahr:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart-West, Hölderlinstraße	32 Wohneinheiten
BWG	Stuttgart, Wiesbadener Straße	18 Wohneinheiten
BWG	Leonberg Ezach III	9 Wohneinheiten
Gesamtvolumen		**59 Wohneinheiten**

Für folgende weitere Projekte soll der Bauantrag im 1. Halbjahr 2014 gestellt werden:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart-Mitte, Postdörfle 4. BA	27 Wohneinheiten
GWG	Böblingen, Spielbergstraße	42 Wohneinheiten
Gesamtvolumen		**69 Wohneinheiten**

Stuttgart-Berg

Stuttgart, Wiesbadener Straße

Darüber hinausgehende Projekte sind derzeit in Vorbereitung. Eine abschließende Zeitschiene steht hier noch nicht fest. In Anbetracht des wirtschaftlichen Umfeldes und der guten Nachfrage, vor allem in den wirtschaftsstarken Metropolen und Standorten entsprechend der Zieldefinition der GWG-Gruppe, hat sich die Wettbewerbssituation um geeignete Grundstücke deutlich verschärft. Die stark gestiegenen Grundstückspreise führen dabei zu einer deutlichen Erschwernis bei der Projektentwicklung von geeigneten Bauprojekten, will man die strategisch gewünschten Renditen erzielen.

5.3. Privatisierungstätigkeit

Die grundsätzliche Nachfrage auf dem Privatisierungsmarkt ist auf gutem Niveau und als stabil zu bezeichnen. Dabei registrieren wir eine Verschiebung, bei der der Nachfragerückgang durch bisherige Mieter und private Investoren in Einzelobjekte durch private und institutionelle Kapitalanleger, die Interesse am Erwerb einer größeren Zahl an Einheiten haben, kompensiert wird.

Die Entwicklung im Geschäftsbereich Privatisierungstätigkeit ist daher entsprechend der Marktlage durchaus differenziert zu betrachten. In der Einzelprivatisierung konnten innerhalb der GWG-Gruppe im Geschäftsjahr 77 Bestandswohnungen (Vorjahr 150 Wohnungen) sowie 2 Gewerbeeinheiten zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von 9,34 Mio. € (Vorjahr 15,9 Mio. €) veräußert werden. Dabei handelt es sich um Einzelverkäufe im Rahmen unserer Desinvestitionsstrategie. Alle Einzelverkäufe wurden aus dem bereits anprivatisierten Wohnungsbestand generiert bzw. betreffen Restanten aus Bauträgermaßnahmen, die in früheren Jahren in das Anlagevermögen übernommen worden sind. Im Geschäftsjahr wurde eine Wohnanlage der Privatisierung zugeführt. Aktuell fokussieren wir uns auf das Ziel, die Zahl der anprivatisierten Bestände deutlich zu reduzieren und eine möglichst große Zahl an Maßnahmen im Hinblick auf die Privatisierung erfolgreich zum Abschluss zu bringen.

Daneben wurden im Rahmen eines En-Bloc-Verkaufs auch 172 Wohneinheiten, die seit Juli für den Einzelverkauf gesperrt worden sind, veräußert. Im Rahmen des Dienstleistungsvertrags für die R+V Versicherung AG konnten im Geschäftsjahr als Dienstleistung 4 Wohnungen mit einem Volumen von T€ 391,6 verkauft werden.

Insgesamt wurden damit von den zur Privatisierung vorgesehenen Einheiten 251 verkauft, wobei das Gesamtvertriebsvolumen ohne die aus dem En-Bloc-Verkauf veräußerten Einheiten bei 9,73 Mio. € liegt.

5.4. Dienstleistungsbereich

Der Umsatz im Dienstleistungsbereich hat sich erwartungsgemäß entwickelt. Die Gesamterlöse aus der WEG-Verwaltung liegen bei rd. 1,1 Mio. €.

In diesem Segment bearbeiten die GWG-Gruppe zum Stand 31.12.2013 die Verwaltung von rund 4.400 Eigentumswohnungen zuzüglich Garagen. Wir gehen weiter davon aus, dass die nachhaltige Entwicklung dieses Geschäftsfeldes an den Standorten Stuttgart, Heilbronn, Wiesbaden und München richtig und sinnvoll ist. Dabei spielt auch die zunehmende Nachfrage von Kapitalanlegern nach kompetenter und werterhaltender Immobilienverwaltung eine entscheidende Rolle. Im Rahmen von strategischen Anpassungen gilt es, die Aufwands- und Ertragsrelationen in diesem Geschäftsfeld weiter zu optimieren.

Der erzielte Deckungsbeitrag in der Größenordnung von 12,5 % kann im Branchenvergleich überzeugen. Die nachhaltige Entwicklung dieses Geschäftsfeldes an den Standorten Stuttgart, Heilbronn und Wiesbaden ist uns auch im Geschäftsjahr 2013 gelungen.

Die strategiekonform umgesetzten Maßnahmen haben das Geschäftsfeld aufgrund von Produktivitätssteigerungen nachhaltig gestärkt. Das Auftragsvolumen sehen wir abhängig von der Entwicklung anderer Geschäftsfelder zukünftig in der Größenordnung von 3.800 bis 4.200 Wohneinheiten. Die nachhaltige Bauträger- und Privatisierungstätigkeit wird durch die professionelle WEG-Verwaltung in der Umsetzung der Projekte wirksam unterstützt. Die WEG-Verwaltung stellt insbesondere bei den eigenen Privatisierungsobjekten die eigentümerorientierte und werterhaltende Immobilienverwaltung sicher. Darüber hinaus bewirtschaftet die WBS die Wohnimmobilien verschiedener Versicherungsgesellschaften der R+V im Rahmen eines umfassenden Pachtvertrages. Die rd. 1.900 Einheiten werden durch die Geschäftsstellen in Wiesbaden (rd. 960 Einheiten), Rhein-Ruhr (rd. 705 Einheiten), Heilbronn (rd. 50 Einheiten) und München (rd. 185 Einheiten) verwaltet. Der langfristige Pachtvertrag bietet der WBS auch unternehmerische Spielräume bei der Bewirtschaftung der Wohnanlagen. Der im Jahr 2013 aus dem Pachtverhältnis erzielte Deckungsbeitrag liegt dabei über unseren Erwartungen. Aus der Verstetigung dieser Tätigkeit ergibt sich für die WBS-Gruppe als Aufgabenstellung in 2014 die weitere Professionalisierung der überregionalen Betätigung.

Insgesamt wird ein nachhaltiger Deckungsbeitrag aus der Verwaltungstätigkeit in der Größenordnung von 15 % angestrebt. Die zusätzlich erzielten Überschüsse aus dem Pachtvertrag konnten durch das Ausnutzen weiterer Optimierungsmöglichkeiten bei den Bewirtschaftungskosten sowie das Durchführen von Mietanpassungen oberhalb unserer Erwartungswerte stabilisiert werden. Damit werden aus unserer Sicht die für die R+V und die WBS-Gruppe formulierten personellen, betriebswirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Ziele erfüllt. Nicht berücksichtigt sind dabei noch die zusätzlichen Wertschöpfungspotentiale für beide Seiten aus der Privatisierungstätigkeit.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die für die Pacht- und Dienstleistungsverträge sowie unseren eigenen Wohnungsbestand entwickelten Controllingmodelle (z. B. Pachtvertragscontrolling) und Risikomanagementsysteme (z. B. Vermietungsbericht einschließlich Forderungsmanagement, Geschäftsstellencontrolling) positiv auf die Motivation der Mitarbeiter/innen auswirken und die unternehmerische Verantwortung in den Geschäftsstellen gestärkt haben. Darüber hinaus wurde ein ergebnis- und zielorientiertes Vergütungsmodell für die verantwortlichen Mitarbeiter/innen und Führungskräfte in den Geschäftsstellen umgesetzt. Damit sind die Voraussetzungen für eine höhere Identifikation der Mitarbeiter/innen für die verwalteten Immobilienbestände geschaffen.

5.5. Planen+Bauen/Projektsteuerung

Im Geschäftsjahr 2013 ist der Arbeitsumfang im Geschäftsbereich Planen + Bauen/Projektsteuerung weiter angewachsen. Aktuell werden 942 Wohneinheiten, 9.697 qm Gewerbefläche sowie vier Kindertagesstätten in der Bauphase betreut. Weitere 683 Wohneinheiten, 1.600 qm Gewerbefläche sowie eine Kindertagesstätte und eine Begegnungsstätte befinden sich in der Planungs- und Vorbereitungsphase. Damit erreicht das aktuelle Volumen im Jahr 2013 neuerlich einen Spitzenwert, die Vollauslastung des Geschäftsbereichs Projektsteuerung ist für 2013, aber auch aufgrund der laufenden und sich in der Vorbereitung befindlichen Maßnahmen für 2014 vollumfänglich gegeben.

Leistungsspitzen müssen verstärkt durch externe Büros abgefangen werden. Mit der zum 01.07.2013 planmäßig erfolgten Trennung des Planungsbereichs durch die gesellschaftliche Trennung des Architekturbüros Planmanufactur GmbH ging eine Neuausrichtung des Geschäftsbereichs einher. Künftig sollen Architektenleistungen in den Leistungsphasen 1–5 der HOAI im Wesentlichen durch externe Büros erbracht werden. Der Hauptfokus des Geschäftsbereichs liegt künftig auf dem Bereich Projektsteuerung und Wahrnehmung der Bauherreneigenschaften. HOAI-Leistungen der Leistungsphasen 6–9 sollen daher künftig nur bei vorhandenen Personalkapazitäten erbracht werden. Im Geschäftsjahr 2013 beläuft sich das erzielte Gesamthonorarvolumen auf 1,1 Mio. Insgesamt erwirtschaftete der Geschäftsbereich Planen+Bauen/Projektsteuerung einen negativen Ergebnisbeitrag von T€ 600,0.

Stuttgart, Postdörfle 3. BA

Wohnen am Alsterberg
Hochmoderner Wohnraum für Hamburg

2014 beginnt die GWG-Gruppe mit dem Bau von rund 300 Wohnungen in Hamburg-Alsterdorf. Nach einem Entwurf der Architektengruppe Eckert Manthos Tagwerker aus Stuttgart, die sich in einem Wettbewerb gegen sechs Mitbewerber durchsetzte, entstehen voraussichtlich 190 öffentlich geförderte und 85 frei finanzierte Mietwohnungen sowie 30 Eigentumswohnungen auf dem früheren Kasernenareal zwischen Sengelmannstraße und Suhrenkamp.

Die etwa 16.500 Quadratmeter Wohnfläche kommen den Ansprüchen unterschiedlichster Zielgruppen entgegen. Familien und Singles, Studierende und Azubis, alte und behinderte Menschen – am Alsterberg sollen künftig alle Bevölkerungsgruppen ein Zuhause finden.

Fast die Hälfte der Wohnungen ist barrierefrei konzipiert, die Nähe zur Einrichtung „Pflegen & Wohnen“ macht das Quartier besonders attraktiv für ältere Menschen. Familien profitieren von einer Kindertagesstätte, die auf dem Areal untergebracht werden soll. Ein kleiner Laden wird die Nahversorgung sicherstellen. In dem Quartier sind eine Hausgemeinschaft für Menschen mit Behinderung sowie für Jugendliche beziehungsweise junge Erwachsene geplant, die durch die Alsterdorf Assistenz West gGmbH gemietet und betreut werden. Die Wohnungen der Hausgemeinschaft werden als öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau oder als frei finanzierte Mietwohnungen realisiert. Dank des intelligenten Bebauungskonzepts werden sowohl die Wohnungen, als auch die drei Innenhöfe optimal vor Verkehrslärm geschützt, sodass mitten in der Stadt ruhiger Wohn- und Lebensraum entsteht. Auch an die Umwelt wurde gedacht. Zum einen bleibt der vorhandene Baumbestand weitgehend erhalten. Zum anderen erarbeiten Energiespezialisten sowie die Architekten zurzeit ein Energiekonzept, das große CO2-Einsparungen ermöglicht. So wird das neue Quartier am Alsterberg ein Gewinn für alle. Alle Wohnungen des Quartiers werden gemeinsam mit den Partnern Metropol Grund GmbH und dem Rechtsanwalt Christian Bock entwickelt – die Eigentumswohnungen werden zudem gemeinsam veräußert.

Die HOAI-Leistungsphasen 6 bis 9 (Bauausführung) bzw. Projektsteuerungsleistungen werden zum 31.12.2013 für folgende Projekte erbracht:

Bauherr	Standort	Projektumfang	Bautenstand in %
GWG	Stuttgart, Rosenbergstraße	25 Mietwohnungen/ 1 Kita	95 %
GWG	Stuttgart-Möhringen, Seepark 1. BA	183 Mietwohnungen/ 1 Kita	100 %
GWG	Stuttgart-Möhringen, Seepark 2. BA	196 Mietwohnungen	45 %
GWG	Stuttgart-Fasanenhof, Europaplatz	267 Mietwohnungen/ Gewerbe/1 Kita	50 %
GWG	Ludwigsburg, Hartenecker Höhe	63 Mietwohnungen	70 %
GWG	Remseck, Pattonville, Martin-Luther-King-Platz	60 Mietwohnungen/ Gewerbe/1 Kita	30 %
GWG	Stuttgart, Postdörfle 3. BA	46 Eigentumswohnungen	30 %
WBS	Stuttgart-Bad Cannstatt, Daimler-Siedlung	53 Mietwohnungen	40 %
GWG	Denkendorf, Südliche Rechbergstraße 1. BA	44 Mietwohnungen	30 %
Gesamtvolumen		**937 Wohnungen/ Gewerbe/4 Kitas**	

5.6. Personalbereich

Die GWG-Gruppe ist sich des entscheidenden Anteils seiner qualifizierten und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Unternehmenserfolg bewusst. Ihre Leistung und ihre Kompetenz bilden die wesentliche Grundlage, damit die Kundenanforderungen sowie die anstehenden Veränderungsprozesse realisiert werden können. Die fachlichen und sozialen Kompetenzen sind von „weichen Unternehmensfaktoren“ zum harten Erfolgsfaktor geworden. Eine professionelle und strategisch ausgerichtete Personalentwicklung ist deshalb ein wesentliches Instrument der unternehmerischen Zukunftssicherung bzw. zum Aufbau von Erfolgspotenzialen.

Die Altersstruktur unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist weit gefächert. Das Durchschnittsalter lag zum Jahresende bei 41 Jahren. Der Anteil der weiblichen Beschäftigten betrug 60 %. Im Geschäftsjahr 2013 wurde die Zahl der Mitarbeiter/innen insgesamt um 13 Vollzeitstellen (rd. 9 %) erhöht. Im Jahresdurchschnitt wurden 229 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Vor dem Hintergrund des festzustellenden Fachkräftemangels in der Wohnungswirtschaft rückt zukünftig neben der gezielten Weiterbildung der Fach- und Führungskräfte vor allem eine nachhaltige Nachwuchsplanung und -förderung sowie eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf in den Mittelpunkt der Personalentwicklung. Die kontinuierliche Nachwuchssicherung aus den eigenen Reihen sowie das Angebot an attraktiven Teilzeitarbeitsplätzen gehören damit zu den Kernfeldern unserer Personalentwicklung. Zu diesem Zweck fördern wir praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen im Rahmen eines systematischen Weiterbildungskonzeptes (z. B. Fachwirtfortbildungen, Bilanzbuchhalter). Strategisches Ziel der Personalpolitik ist es, durch die nachhaltige Entwicklung unserer Mitarbeiter wettbewerbsfähige und mit hoher unternehmerischer Verantwortung ausgestattete Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu sichern. Die hierfür notwendigen Investitionen werden in den nächsten Jahren entsprechend ausgeweitet. Auch in diesem Jahr ist es uns gelungen, mehr als 50 % der zukünftigen Führungskräfte auf der Basis einer zielgerichteten Personalentwicklung aus den eigenen Reihen zu rekrutieren.

Mieterfest in Böblingen

Alter der Beschäftigten

bis 30 Jahre:	26,1 %
30 bis 39 Jahre:	25,6 %
40 bis 49 Jahre:	27,8 %
über 50 Jahre:	30,0 %

Betriebzugehörigkeit

bis 5 Jahre:	38,6 %
5 bis 10 Jahre:	26,4 %
10 bis 15 Jahre:	17,8 %
über 15 Jahre:	17,3 %

Darüber hinaus bildet die GWG-Gruppe derzeit 14 Auszubildende in den Berufen Immobilienassistent/in und Immobilienkaufmann/-frau sowie Studenten im Studiengang BWL – Immobilienwirtschaft zum Bachelor of Arts (B.A.) aus. Die Anzahl der Ausbildungsplätze, insbesondere in den Geschäftsstellen, wurde und wird sukzessive erhöht. Für den Ausbildungsjahrgang 2014 wurden bereits 6 Auszubildende für beide Ausbildungsarten und zusätzlich 3 Studentinnen im Studiengang BWL – Immobilienwirtschaft zum Bachelor of Arts (B.A.) eingestellt. 9 junge Menschen werden im Jahr 2014 ihre Ausbildung abschließen und Ihre Berufslaufbahn bei der GWG-Gruppe fortsetzen. Mit der Ausweitung der Ausbildungstätigkeit hat der Vorstand die Bedeutung der Nachwuchsarbeit für die GWG-Gruppe besonders unterstrichen.

Firmenlauf 2013 in Stuttgart

Die äußerst positive Entwicklung der GWG-Gruppe im vergangenen Geschäftsjahr ist insbesondere auf das große Engagement und den überdurchschnittlichen Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zurück zu führen.

6. Beteiligungsunternehmen

Die Beteiligungsunternehmen der WBS haben im Berichtsjahr insgesamt sehr zufriedenstellende Ergebnisse erzielt. Im Rahmen des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages hat die BWG 1,5 Mio. € an die WBS abgeführt. Das operative Ergebnis der BWG liegt deutlich über unseren Planungen und Erwartungen zu Beginn des Geschäftsjahres und ist damit Bestätigung für eine grundsätzlich positive Entwicklung der Gesellschaft. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung verlief die Entwicklung in den Geschäftsfeldern Anlagevermögensbewirtschaftung sehr stabil.

Die operative Ertragslage der VR Hausbau AG war im Jahr 2013 erneut geprägt vom Ausbau bzw. der Modernisierung des eigenen Anlagevermögens. Die Finanzierungs-, Bauvorbereitungs- und Leerstandskosten für die Ausweitungs- und Modernisierungsinvestitionen in Aubing belasten die Ergebnisse 2013 und 2014, während die Vollauswirkung der Mieteinnahmen erst in den Jahren 2014 bzw. 2015 vollumfänglich ertragswirksam werden. Vor diesem Hintergrund kann die Ertragslage mit einem operativen Betriebsergebnis von rd. T€ 878,5 bzw. einer Eigenkapitalverzinsung von rd. 32,0 % überzeugen und zufrieden stellen.

Die WBS in ihrer Funktion als Beteiligungsholding sowie operative Gesellschaft für den Bereich Anlagevermögensbewirtschaftung und kaufmännische bzw. technische Dienstleistungstätigkeit hat im Berichtsjahr ein sehr zufrieden stellendes operatives Ergebnis, das über unseren Planungen und Erwartungen liegt, erzielt. Mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.421,0 (Vorjahr T€ 806,7) liegt das Ergebnis deutlich über unseren Planungen und Erwartungen. Für die Gesamtentwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Finanzierung der Ausweitungsinvestitionen der letzten vier Geschäftsjahre unter Berücksichtigung der Finanzkraft der GWG als Muttergesellschaft weitestgehend innerhalb der Gruppe durchgeführt wurde.

Die GWG ImmoInvest-Gruppe umfasst aktuell die GWG ImmoInvest GmbH („ImmoInvest“) sowie die Aufbau und Handelsgesellschaft mbH („AuH“). Zur Verbesserung der steuerlichen Situation wurde im Geschäftsjahr 2011 ein Ergebnisabführungsvertrag zwischen den Gesellschaften abgeschlossen. Die Gesellschaften unterliegen aufgrund der Escape-Klausel nicht der Zinsschranke. Dies bedeutet, dass die erzielten Überschüsse steuerfrei vereinnahmt werden können. Damit werden die Zielsetzungen dieser Investitionsgesellschaften innerhalb der GWG-Gruppe erfüllt.

Die GWG ImmoInvest GmbH hat im Jahr 2013 mit einem Jahresüberschuss von T€ 667,5 (Vorjahr T€ 615,1) ein gutes betriebswirtschaftliches Ergebnis erzielt. Die in den vergangenen Jahren – auf der Basis einer nachhaltigen Unternehmensstrategie – eingeleitete Unternehmensentwicklung wurde konsequent fortgeführt und findet nun ihre positive Ausprägung. Die effektive und anhaltende Ausrichtung der Unternehmensgruppe auf Anlagevermögensinvestitionen (Neubau, Bestandserwerbe sowie nachhaltige Modernisierungstätigkeit) bilden neben dem positiven Finanzergebnis die Basis für die insgesamt stabile Entwicklung.

Heimag – München-Hadern, Willibald-/Krokusstraße

An der Aufbau und Handelsgesellschaft ist die GWG Immo-Invest GmbH mit 94,9 % beteiligt. Die Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft war im Geschäftsjahr geprägt von der aktiven Bewirtschaftung des Anlagevermögens in Hamburg sowie der Erarbeitung eines Modernisierungskonzeptes. Das von der Gesellschaft gemeinsam mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke eingeleitete B-Plan-Verfahren in Hamburg-Langenhorn wurde zielgerichtet fortgeführt. Mit einer Umsetzung des B-Planes ist im Jahr 2014 zu rechnen. Der städtebauliche Vertrag hierzu ist mit der Freien Hansestadt Hamburg abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2013 erzielte die Aufbau und Handelsgesellschaft ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von T€ 1.227,7 (Vorjahr T€ 997,6). Dieses Ergebnis liegt im Rahmen unserer Erwartungen beim Beteiligungserwerb.

Nach der Umsetzung der umfangreichen Strategieanpassung liegen die erzielten operativen Ergebnisse bei der Heimag (z. B. Erhöhung des Sanierungsbudgets) weitestgehend im Plan. Im Bereich der Sanierung war das Geschäftsjahr durch die Maßnahme Willibald/Krokusstraße geprägt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die mit der gewählten Finanzierungs- und Gesellschaftsstruktur verfolgten Zielsetzungen einer geringen Steuerbelastung, einer Reduzierung des investierten Kapitals sowie einer positiven Unternehmenswertentwicklung der Gruppe erreicht wurden. Entsprechend der Strategie für die Heimag werden zwar das umfangreiche Neubauvolumen sowie die Modernisierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen die operativen Ergebnisse belasten. Diese Strategieanpassung wird aber letztendlich zu einer nachhaltigen Ausweitung bzw. Verbesserung des Immobilienbestandes und damit zu Wertsteigerungen führen.

7. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres sind grundsätzlich keine Ereignisse eingetreten, die für die GWG-Gruppe von besonderer Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Unternehmensgruppe führen.

8. Chancen- und Risikobericht

Zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Chancen und Risiken, die für die wirtschaftliche Entwicklung der GWG-Gruppe von Bedeutung sein können, nutzt die Unternehmensgruppe ein mehrstufiges und auf die einzelnen Geschäftsbereiche ausgerichtetes Risikomanagementsystem. Es ist als Sicherungsinstrument eng in die bestehende Aufbau- und Ablauforganisation des Konzerns eingebunden und insbesondere mit den Planungs- und Controllingprozessen auch im Rahmen der Quartalsberichterstattung verzahnt.

Das Risikomanagementsystem der GWG-Gruppe beinhaltet mit dem internen Kontrollsystem und dem Controlling zwei wichtige Sicherungselemente. Es ist um das Instrument Risikofrühwarnsystem, welches die latenten, im Verborgenen bereits vorhandenen Gefahren so rechtzeitig erkennt, dass Reaktionen des Vorstands noch möglich sind, erweitert.

Für die GWG-Gruppe lassen sich in der Gesamtbetrachtung derzeit weder unter Substanz- noch unter Liquiditäts- und Ertragsgesichtspunkten bestandsgefährdende Risiken erkennen.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der GWG-Gruppe liegt in der Bewirtschaftung der eigenen und angepachteten Immobilienbestände. Chancen und Risiken in diesem Bereich sind damit eng verbunden mit der lokalen und regionalen Nachfrage nach Mietwohnungen. Der überwiegende Teil der Wohnungsbestände der GWG liegt in wirtschaftsstarken Regionen (Hamburg, Rhein-Ruhr, Rhein-Main, Rhein-Neckar, Stuttgart/Heilbronn und Augsburg/München/Nürnberg). Durch diese Lageverteilung sind existentielle Risiken aus dem Nachfragebereich aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Aufgrund der Lage unserer Wohnanlagen, ihrem Instandhaltungsgrad und der Fähigkeit auf Marktentwicklungen einzugehen, sehen wir weiterhin überwiegend Chancen für eine weiter nachhaltig positive Entwicklung. Hierbei ist auch zu würdigen, dass sich unser Angebot auf den Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus sowie auf ein Angebot für die breite Mittelschicht der Bevölkerung konzentriert. Erfahrungsgemäß sind in diesem Bereich die möglichen negativen Entwicklungen geringer wirksam. Die im Rahmen des Koalitionsvertrages vorgesehenen und diskutierten Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen bzw. mögliche Begrenzungen bei Neuvermietungen werden die Umsetzung künftige Mietsteigerungspotentiale begrenzen. Daraus wird sich auch ein Rückgang der Neubautätigkeit ergeben.

Bei ca. 10 % des Bestandes handelt es sich um fremdvermietete, gewerblich genutzte Immobilien. Hier bestehen Aufgrund der derzeitigen Marktlage Bonitäts-, Preisanpassungs- und Leerstandsrisiken. Aus heutiger Sicht sind diese jedoch nicht mit überdurchschnittlichen Risiken behaftet.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,6 Mio. im Jahr 2030 erhöhen wird. Das BBSR kommt zu einer mittleren prognostizierten Haushaltsgröße von 2,06 Mitgliedern, die sich bis 2030 auf 1,95 Personen verringern wird. Aufgrund der sinkenden durchschnittlichen Haushaltgröße, bedingt durch den demographischen Wandel und den Rückgang traditioneller Haushalts- und Familienstrukturen, ergibt sich trotz des vielerorts geschätzten Bevölkerungsrückgangs ein Wachstum der Haushaltzahlen bis 2030 (z. B. in Baden-Württemberg um rd. 8 %). Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2030 in Baden-Württemberg der Bau von mindestens 540.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 wären danach jährlich 28.000 Wohnungen zu errichten gewesen; in den Jahren 2011 bis 2030 ist nach der Prognose der Bau von jährlich nur noch 22.000 Einheiten erforderlich.

Die zukünftige Entwicklung der deutschen Städte sowie der lokalen Wohnungsmärkte hängt entscheidend davon ab, wie diese den ökonomischen Strukturwandel bewältigen und welche Auswirkungen der demografische Wandel auf sie haben wird. Im Verlauf der kommenden Jahrzehnte werden wissensintensive Dienstleistungsbranchen, beispielsweise Architektur- und Ingenieurbüros, Werbung, Medien- und Kulturwirtschaft sowie forschungsintensive Industrien weiter expandieren, während „schmutzige" Industrien zunehmend aus dem Stadtbild verschwinden werden. In der Tendenz stärkt dieser Strukturwandel die Bedeutung der Städte als Impulsgeber für regionales Wachstum, weil sie den Unternehmen der Wissenswirtschaft attraktive Standortbedingungen bieten.

Gemäß dem aktuellen HWWI/Berenberg-Städteranking fällt die Bevölkerungsentwicklung in folgenden GWG-Standorten positiv aus:

München, Bonn, Köln, Düsseldorf	+ 5 %
Hamburg, Wiesbaden, Nürnberg	+ 3 %
Augsburg, Frankfurt am Main, Stuttgart	+ 1 %

Gemäß der oben genannten Studie liegen die Städte Frankfurt a. M., München, Düsseldorf, Stuttgart und Wiesbaden beim Standortindex auf den vordersten Plätzen. Der Standortindex enthält zu je einem Drittel Indikatoren aus den Bereichen Bildung und Innovationsfähigkeit, Internationalität und Erreichbarkeit.

Vor diesem Hintergrund werden sich die Wohnungsmärkte in den strategischen Investitionsregionen der GWG-Gruppe positiv entwickeln und zu einem dauerhaften Mietwachstum führen.

Innerhalb der GWG-Gruppe ist die Entwicklung der Baukosten laufend zu analysieren. Die umfangreiche Neubautätigkeit und das beachtliche Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der GWG-Gruppe erfordert ein zeitnahes Baukostencontrolling und eine Analyse der künftigen Entwicklung. Die Entwicklung der Baukosten weist nach wie vor eine ansteigende Tendenz auf, wobei der Schwerpunkt derzeit im Bereich der technischen Gebäudeausstattung liegt. Aufgrund der nach wie vor gegebenen hohen Auslastung der entsprechenden Firmen über alle Baugewerke ist eine Beendigung des Preisanstiegs oder gar ein Rückgang der Baukosten zur Zeit nicht abzusehen, wenngleich wir demgegenüber auch keinen weiteren signifikanten Anstieg der Baukosten erwarten. Entsprechend der Kostensteigerung wurden die Planansätze für künftige Neubaukalkulationen entwicklungsbezogen angepasst. Zur Gegensteuerung wird bei den größeren Bauprojekten nach wie vor eine angepasste Losbildung innerhalb der betreffenden Gewerken gewählt und der zur Verfügung stehende Bieterkreis nach Möglichkeit ausgeweitet, um optimale Ausschreibungsergebnisse zu erzielen und regionale Auslastungsunterschiede zu nutzen.

Durch das Inkrafttreten der neuen EnEV 2012 ist zu erwarten, dass sich die Situation bei den Neubauinvestitionen weiter verschärft und zu einer Reduzierung der Eigenkapitalverzinsung bei Neubauten führt. Daneben verteuern das EWärmeG Baden-Württemberg sowie die EnEV die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand. Gleichzeitig sollen wie im neuen Koalitionsvertrag vorgesehen, die Mieterhöhungsmöglich-

keiten im Rahmen einer Modernisierung reduziert werden. Zur Sicherstellung einer dauerhaften, wirtschaftlichen Vermietbarkeit der Kernwohnungsbestände der GWG-Gruppe wurden und werden die Investitionen in die energetische Sanierung – auch bei einer Reduzierung der zu erzielenden Renditen – angemessen erhöht. Über die umzusetzenden Mieterhöhungen werden dabei insgesamt ausreichende Wertsteigerungen erzielt. Wir gehen davon aus, dass auch in den wirtschaftsstarken Investitionsregionen nachhaltig nur energetisch sanierte Bestände nachgefragt werden und unsanierte Bestände eine weit unterdurchschnittliche Performance ausweisen werden.

Chancen und Risiken bestehen auch bei der Finanzierung des Mietwohnungsbestandes über den Kapitalmarkt. Hierbei kann die GWG-Gruppe weiterhin auf eine positive Bonitätsbewertung durch ihre Finanzpartner bauen. Diese wird durch das gute Ergebnis in 2013 nochmals verbessert. Zur Risikoverminderung im Rahmen der künftigen Kapitalmarktentwicklung verfügt die GWG-Gruppe über ein eigenständiges Risikomanagementsystem. Durch die Einteilung der Darlehen in verschiedene Laufzeiten ist darin sichergestellt, dass zu erwartende Erhöhungen von Zinssätzen bei der Prolongation von Darlehen immer nur überschaubare Teilbestände treffen und so nur eine verzögerte Wirkung über mehrere Jahre zu bemerkenswerten negativen Entwicklungen führen können.

Dadurch verfügt die GWG jeweils über genügend Zeit, um durch eine Veränderung ihrer Investitionspolitik (Verzicht auf Neuinvestitionen, Verstärkung von Desinvestitionen etc.) ggf. auf die jeweilige Marktentwicklung zu reagieren, so dass aus heutiger Sicht existenzgefährdende Entwicklungen nicht eintreten können. Das Risikomanagementsystem der GWG-Gruppe umfasst auch eine Auswertung der Prolongationsrisiken bis zum Jahr 2028 mit verschiedenen Referenzzinssätzen als Szenarien für mögliche Kostenentwicklungen. Unter Berücksichtigung dieser Prämissen, der aktuellen Kapitalmarktentwicklung sowie der bestehenden Forwarddarlehen kommen wir bei der Bewertung zu dem Ergebnis, dass die derzeitige Zinsmarktsituation – bezogen auf die im Jahr 2014 und 2015 anstehenden Prolongationen – keine Risikopotentiale aufweist.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation am Kapitalmarkt und der Euro-Krise gestalten wir die Struktur unseres Kreditgeberportfolios ausgewogen. Dabei hat die GWG-Gruppe ihre strategischen Finanzierungspartner unter Berücksichtigung der aktuellen Bepreisung/Margen, der vorhandenen Sicherheiten, möglicher Blankokreditanteile, der Professionalität in der Zusammenarbeit und einer verlässlichen Abwicklung definiert. Aufgrund der Nichtberücksichtigung von Förderdarlehen bei der Zinsschrankenregelung rücken diese Darlehen – neben der Neubaufinanzierung – auch bei der Finanzierung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verstärkt in den Mittelpunkt.

Entsprechend der Geschäftspolitik der GWG-Gruppe wurden in den letzten Jahren verstärkt Investitionen, insbesondere durch die Tochtergesellschaften WBS, BWG und VR Hausbau AG durchgeführt. Dabei wurden bei der Vorbereitung, Entscheidung und der Durchführung der Geschäfte die gleichen Grundsätze wie bei GWG-Investitionen beachtet. Ebenso wird für alle Unternehmen eine integrierte und vorausschauende Finanzplanung betrieben. Die Tochterunternehmen verfügen somit über eine solide finanzielle Ausstattung und über ein für ihre Geschäftszwecke ausreichendes Geschäftsvolumen und künftiges Entwicklungspotential. Dies gilt auch für das durch die BWG bzw. die VR Hausbau AG betriebene Bauträger- bzw. Privatisierungsgeschäft. Dieses unterliegt von seiner Natur her stärkeren Schwankungen. Die risikoadjustierte Bauträgertätigkeit an attraktiven, innerstädtischen Standorten soll entsprechend den strategischen Zielsetzungen künftig nur noch der Performanceverbesserung dienen. Die Kapitalbindung des laufenden Bauträgergeschäftes wird im Rahmen des Risikomanagementsystems quartalsweise analysiert.

Der Privatisierungsmarkt hat sich im Jahr 2013 insbesondere in städtischen Lagen weiter erholt. Dies betrifft sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger. Trotz der insgesamt überdurchschnittlichen Ausstattung und Lage unserer Privatisierungsobjekte konnten wir an die guten Ergebnisse der Vorjahre nicht mehr anschließen. Die gestiegene Nachfrage nach Eigentumswohnungen und die höheren Verkaufspreise erlauben es, eine weitere Portfoliobereinigung insbesondere kleinerer Objekte oder unverkauften Bauträgerrestanten für das Jahr 2014 vorzubereiten.

9. Finanzinstrumente

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.

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten in der Gruppe werden Derivate (Payer-Swap-Vereinbarungen) eingesetzt. Das gesicherte Kreditvolumen beträgt zum 31.12.2013 rd. 34,5 Mio. €. Die Wirksamkeit des Absicherungszusammenhangs wird laufend überprüft. Derivate werden nicht für spekulative Zwecke eingesetzt.

10. Prognosebericht

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen in unseren Geschäftsfeldern, inklusive der Tätigkeit in unseren Beteiligungsunternehmen, lassen für die Jahre 2014 und 2015 wiederum zufrieden stellende Ergebnisse erwarten. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen am Kapitalmarkt und den Baupreisen werden wir weitere Anpassungen bei den Produkten im Anlage- und Umlaufvermögensgeschäft vornehmen. Daneben haben wir unsere Handlungsoptionen bei der Durchführung umfassender Investitionen in den vergangenen Monaten erhöht. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Entwicklung am Wohnimmobilien-Investmentmarkt gehen wir davon aus, im Jahr 2014 attraktive und nachhaltige Bestandserwerbe in der Größenordnung von 50,0 Mio. € durchführen zu können. Ein weiterer operativer Aufgabenschwerpunkt wird in der Fortsetzung unserer aktiven Mietwohnneubautätigkeit mit einem aktuellen Projektvolumen von rd. 300,0 Mio. € sein.

Unter Berücksichtigung des weiter positiven Trends bei der Vermietungstätigkeit gehen wir davon aus, dass sich der Anteil der Privatisierungstätigkeit am Gesamterfolg mittelfristig weiter reduzieren wird. Die langfristigen Auswirkungen dieser Tendenz werten wir positiv.

Die finanziellen, organisatorischen und personellen Voraussetzungen für die Nutzung weiterer interessanter Marktmöglichkeiten in attraktiven Wirtschaftsräumen sind aufgrund unserer bewährten und ausgebauten Geschäftsstellenstruktur vorhanden. Auch der Ausblick auf 2014 bzw. 2015 fällt unter Berücksichtigung der nachhaltigen Anpassung unserer Geschäftstätigkeit, die vor allem in der Ausrichtung der Gruppe auf Anlagevermögensinvestitionen zum Ausdruck kommt, mit Vorsteuerergebnissen in der Größenordnung von 15,5 bzw. 18,5 Mio. € positiv aus.

Vor dem Hintergrund unserer Einbindung in die genossenschaftliche Finanzgruppe und speziell in die R+V Versicherungsgruppe sowie einer gut motivierten Mitarbeiterschaft gehen wir davon aus, dass es uns auch weiterhin gelingt, unsere umfassende wohnungswirtschaftliche Betätigung in attraktiven Wirtschaftsräumen wertschöpfend ausüben zu können.

Stuttgart, den 28. März 2014

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Rainer Neumann Rainer Ganske Christian Holz

Fertiggestellte Bauvorhaben

Komfortables Wohnen in schönster Natur
GWG realisiert ersten Bauabschnitt des „Seeparks“

Moderne Wohnungen, zentral gelegen und mitten im Grünen – das ist der „Seepark“. Die GWG realisiert hier eines der ambitioniertesten Wohnbauprojekte Stuttgarts. Verteilt auf elf Gebäude entstanden im I. Bauabschnitt 183 komfortable Wohneinheiten sowie eine Kindertagesstätte der Landeshauptstadt Stuttgart.

Alle im Stadtteil Möhringen im Süden Stuttgarts gelegenen Wohnungen sind als Mietobjekte konzipiert. Ob Single, Paar oder Familie – aufgrund der unterschiedlichen Wohnungsgrößen von circa 38 bis 147 Quadratmetern, verteilt auf zwei bis fünf Zimmer, findet hier jeder seine Traumwohnung. Alle überzeugen durch eine hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung und Parkett. Lichtdurchflutete Räume mit bodentiefen Fenstern schaffen eine freundliche und helle Atmosphäre. Auf den Balkonen, Loggien und Terrassen lässt sich der Sommer zudem so richtig genießen.

Im zweiten Bauabschnitt werden verteilt auf sieben Gebäude insgesamt 196 komfortable Wohneinheiten entstehen.

Mitten im Leben
Auch durch die optimale Anbindung an sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens kann der „Seepark“ überzeugen. Die Ortsmitte von Möhringen mit Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie einem reichlichen Sport und Freizeitangebot liegt nur wenige Minuten Fußweg entfernt. Die Stadtbahn bringt Sie in zwölf Fahrminuten in die Stuttgarter Innenstadt.

Weitere Informationen finden Sie auf der Website **www.mieten-im-seepark.de**

Laufende Bauvorhaben

Stuttgart-Bad Cannstatt, Daimler-Siedlung, 53 Wohneinheiten sowie eine KITA auf rund 3.850 m² bzw. 1.000 m²

Remseck-Pattonville, 58 Wohneinheiten mit ca. 3.800 m² Fläche, 6 Gewerbeeinheiten mit ca. 2.500 m² Fläche

Stuttgart-Möhringen, Seepark 2. BA, 196 Wohneinheiten auf rund 17.500 m²

Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

Aufsichtsrat und Ausschüsse

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

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben die Geschäftsführung des Vorstandes nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften überwacht und beratend begleitet.

Herr Frank-Henning Florian hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrates mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 26.06.2013 niedergelegt. Mit Wirkung zum gleichen Zeitpunkt endeten auch die Mandate von Herrn Florian als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates sowie als Mitglied des Personalausschusses des Aufsichtsrates. Die ordentliche Hauptversammlung am 26.06.2013 hat Herrn Dr. Gregor Habermann in Nachfolge von Herrn Florian als Aktionärsvertreter dem Aufsichtsrat zugewählt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 25.04.2013 Herrn Dr. Habermann mit Wirkung ab Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung als Mitglied des Personalausschusses und Herrn Siegfried Schön als stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Herr Rainer Neumann hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrates mit Wirkung zum Ablauf des 31.01.2014 niedergelegt. Mit Wirkung zum gleichen Zeitpunkt endeten auch die Mandate von Herrn Neumann als Vorsitzender des Aufsichtsrates, als Mitglied und Vorsitzender des Personalausschusses sowie als Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates. Der Aufsichtsrat hat in einer Sitzung am 31.01.2014 jeweils mit Wirkung ab 01.02.2014 Herrn Siegfried Schön zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Vorsitzenden des Personalausschusses, Herrn Dr. Gregor Habermann zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Mitglied des Prüfungsausschusses sowie Herrn Jürgen Außenhofer als Mitglied des Personalausschusses des Aufsichtsrates gewählt.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft regelmäßig und umfassend informiert. Dies erfolgte im Geschäftsjahr 2013 in zwei Sitzungen, zu denen der Aufsichtsrat am 25.04.2013 und am 11.11.2013 zusammentrat, sowie durch vierteljährliche schriftliche Berichte. Darüber hinaus fanden Sitzungen des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates am

Hauptversammlung am 26. Juni 2013

03.04.2013 und des Personalausschusses des Aufsichtsrates am 25.04.2013 und am 11.11.2013 statt. In den Sitzungen haben der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes entgegengenommen und erörtert. Alle Maßnahmen, welche die Beschlussfassung des Aufsichtsrates erfordern, wurden vor der jeweiligen Beschlussfassung eingehend beraten. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrats auch außerhalb der Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt. Mehrere Beschlüsse des Aufsichtsrates und des Personalausschusses wurden außerhalb von Sitzungen zudem in schriftlichen Umlaufverfahren gefasst.

Im Vordergrund der Berichterstattung standen die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft sowie des GWG-Konzerns, die Unternehmensplanung und -perspektive sowie wesentliche Finanzkennzahlen. Schwerpunkte der Besprechungen im Aufsichtsrat bildeten zustimmungspflichtige Immobilienerwerbe, Investitionen zur Errichtung von Bauvorhaben, Investitionen zur nachhaltigen Modernisierungs- und Instandhaltung der Immobilien im Anlagevermögen, die Veräußerung von Immobilien sowie Akquisitions- und Investitionsprojekte. Daneben befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit der strategiekonformen Entwicklung der Geschäftsfelder Wohnen, Planen und Bauen sowie Privatisierung/Bauträgertätigkeit und erörterte in diesem Zusammenhang die Finanz- und Ertragsplanung, die laufenden Bauvorhaben für das Anlagevermögen, die Privatisierungsverkäufe, die Entwicklung der Mieten sowie die Leerstandsquote. Ferner befasste sich das Gremium mit der Entwicklung der Konzernbeteiligungen sowie Vorstands- und Aufsichtsratsangelegenheiten. Darüber hinaus wurde über die Risikostrategie und das Risikomanagementsystem berichtet.

Feststellung des Jahresabschlusses

Der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss haben den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013 eingehend geprüft. Hierzu lagen die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers, des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., der jeweils den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hat, vor.

An der Sitzung des Prüfungsausschusses am 28.03.2014 nahm der Vertreter des Abschlussprüfers teil, um über die wesentlichen Prüfungsergebnisse zu berichten. Unter dem Vorsitz des Vorsitzenden des Prüfungsausschusses wurden der Jahresabschluss und der Lagebericht, der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht sowie die Prüfungsberichte erörtert. Prüfungsschwerpunkte waren die Bilanzierung und Bewertung der Bestandserwerbe, -verkäufe und der Anlagen im Bau sowie die Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen.

Auch an der Sitzung zur Feststellung des Jahresabschlusses am 09.04.2014 nahm der Vertreter des Abschlussprüfers teil. Der Vertreter des Abschlussprüfers berichtete über das Ergebnis der Prüfung und stand ebenso wie der Vorsitzende des Prüfungsausschusses für alle zusätzlichen Erläuterungen und Stellungnahmen zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat hat gegen den von dem Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013 keine Einwendungen erhoben und sich dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

Der Aufsichtsrat hat den durch den Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 in seiner Sitzung am 09.04.2014 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt.

Mit dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns hat sich der Aufsichtsrat einverstanden erklärt.

Der vom Vorstand erstellte Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen sowie der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers hierzu lagen vor und wurden durch den Aufsichtsrat geprüft.

Der Abschlussprüfer hat dem Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,

2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Aufsichtsrat schließt sich dieser Beurteilung an und hat keine Einwendungen gegen die Erklärungen des Vorstandes am Schluss des Berichtes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erhoben.

Stuttgart, 9. April 2014

Der Aufsichtsrat

Sigfried Schön
Vorsitzender

Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg Aktiengesellschaft, Stuttgart für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart-West, Rosenbergstraße

Prüfungsergebnis aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages

Auftragsgemäß wurden in die Prüfung die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse einbezogen. 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 der Satzung und den Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat geführt worden sind. Außerdem haben wir Feststellungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft getroffen.

Unsere Prüfungshandlungen haben keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte nicht ordnungsgemäß geführt wurden und dass die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten nicht ordnungsgemäß nachgekommen sind. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

Im Berichtsjahr 2013 hat die Gesellschaft im Rahmen eigener Bautätigkeit im Anlagevermögen ein Projekt mit 183 Mietwohnungen und eine Gewerbeeinheit fertiggestellt. Zur Bewirtschaftung im Anlagevermögen befanden sich 701 Mietwohnungen und 24 Gewerbeeinheiten im Bau. Im Umlaufvermögen befinden sich das Bauprojekt Stuttgart, Postdörfle mit 46 Einheiten im Bau. Das gesamte Bauvorhaben ist bereits abverkauft.

Zur Verbesserung der Eigenkapitalbasis der Gesellschaft und Verjüngung des Bestands wurden wie in den Vorjahren Mietwohnungen mieterfreundlich privatisiert. Insgesamt wurden 128 Mietwohnungen und eine Gewerbeeinheit verkauft. Des Weiteren erfolgte die Ausgliederung von 300 Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in eine eigene Gesellschaft.

Die Bewirtschaftung des eigenen Mietwohnbestandes und die Verwaltung fremder Einheiten einschließlich der Eigentumswohnungsverwaltung erfolgen ordnungsgemäß.

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss von € 20.377.761,84 (Vorjahr € 14.007.277,16) erzielt. Insgesamt ist das Geschäftsjahr durch ein weiterhin ansteigendes Ergebnis in der Hausbewirtschaftung und einem deutlich rückläufigen Ergebnis im Privatisierungsgeschäft geprägt. Der deutliche Ergebniszuwachs gegenüber dem Vorjahr ist durch die Erträge aus der Ausgliederung von Beständen bzw. in einem größeren Blockverkauf begründet.

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2013 und bis zum Zeitpunkt unserer Prüfung ihre Zahlungsverpflichtungen stets erfüllen. Das zur Verfügung stehende Kreditvolumen wurde dabei, soweit erforderlich, in Anspruch genommen.

Die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, ist seit dem 27. Dezember 2007 mehrheitlich am Aktienkapital der GWG beteiligt. Die R+V Service Holding GmbH ist über ihre Muttergesellschaft R+V Versicherung AG, Wiesbaden zum Konzern der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, gehörig. Entsprechend den Vorschriften des § 312 AktG hat deshalb der Vorstand dem Aufsichtsrat einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstattet. Der Abhängigkeitsbericht wurde von uns geprüft und mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,

2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war."

Stuttgart, 30. Januar 2014

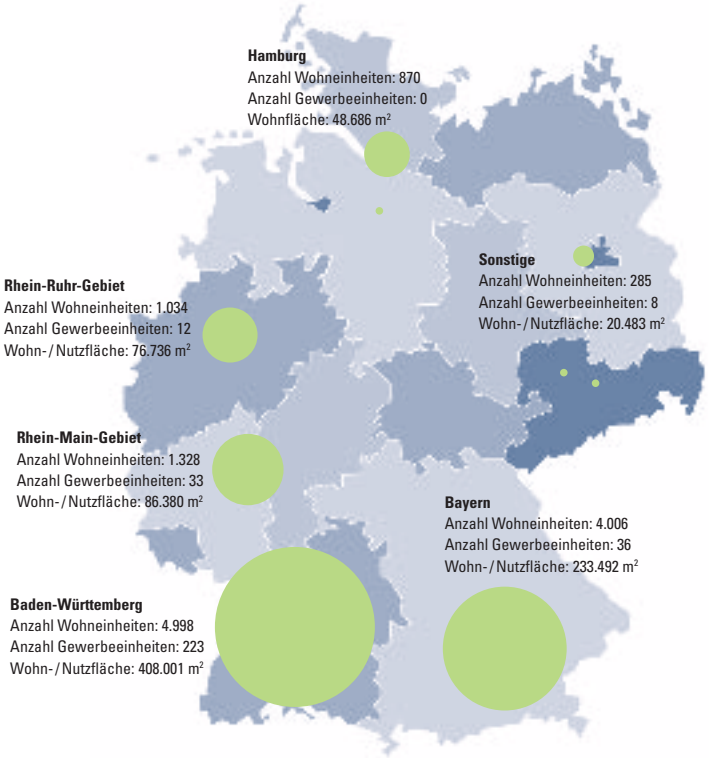
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.	gez.
Beck Wirtschaftsprüfer	Emme Wirtschaftsprüfer

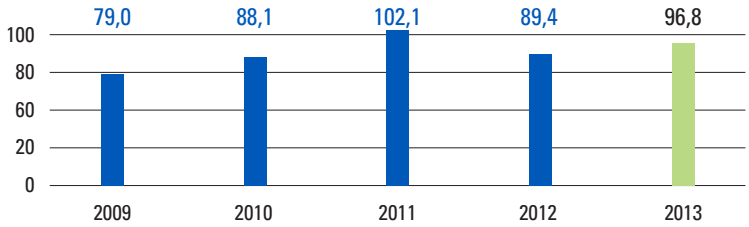
GWG-Gruppe – Kurzüberblick 2013

Konzern	2013	2012	2011
Bilanzsumme	935.990.468 €	787.994.266 €	734.402.593 €
Eigenkapital	226.213.176 €	218.009.538 €	207.002.456 €
Umsatzerlöse	96.839.932 €	89.358.883 €	102.096.083 €
davon Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	88.438.457 €	81.350.518 €	77.253.016 €
Immobilienbestand	9.888	9.700	9.147
Fläche in m²	675.372	616.167	613.908
Mitarbeiter (ohne geringfügig Beschäftigte)	192	185	169

Bewirtschaftete Immobilienbestände der GWG-Gruppe (siehe Tabelle S. 17)

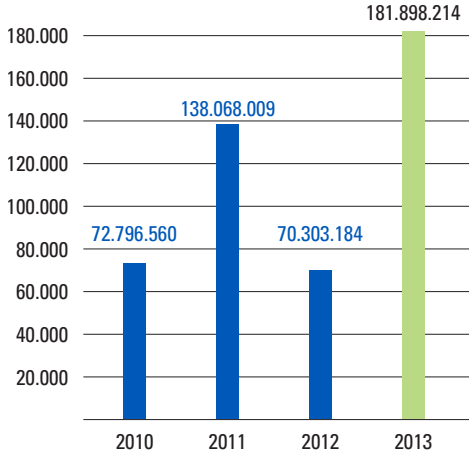


Umsatzerlöse in Mio. €



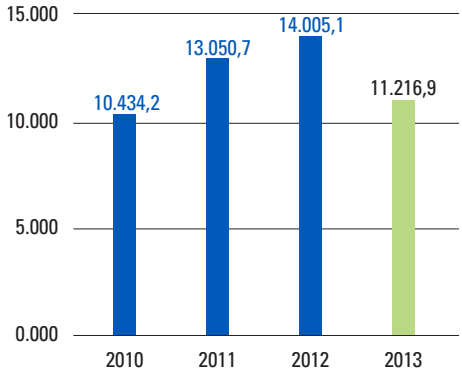
Die Umsatzerlöse konnten in den vergangenen 5 Jahren um rd. 22,5 % gesteigert werden.

Zugang Konzern-Anlagevermögen in T€

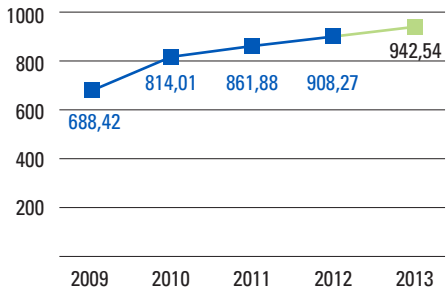


Der Ausbau des Immobilienbestandes in wachstumsstarken Regionen bildet die Basis für eine nachhaltige Tätigkeit im Bereich der Anlagevermögensbewirtschaftung der GWG-Gruppe

Konzernjahresüberschuss in T€



Konzern-Eigenkapital je Aktie



Die positiven Jahresergebnisse der GWG-Gruppe sowie die Kapitalmaßnahme tragen dazu bei, dass der Wert des Konzerneigenkapitalanteils je Aktie sich jährlich steigert.

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013

Meine Wohnung.
Meine Welt.

GWG GRUPPE

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva			VORJAHR
ANLAGEVERMÖGEN	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		62.732,00	92.925,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	447.969.463,67		324.285.049,64
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	60.588.618,76		63.023.939,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		13.040.331,96
Technische Anlagen und Maschinen	312.578,00		149.070,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	622.813,00		515.719,00
Anlagen im Bau	77.312.857,07		44.652.041,81
Bauvorbereitungskosten	1.302.211,66		1.626.067,40
Geleistete Anzahlungen	1.925.768,03	590.034.310,19	45.542,83
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	24.009.877,46		15.010.377,46
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	22.395.157,03		22.395.157,03
Beteiligungen	7.155.000,00		7.155.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.406,10		4.406,10
Andere Finanzanlagen	5.220,00	53.569.660,59	5.220,00
Anlagevermögen insgesamt		**643.666.702,78**	**492.000.847,75**
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.934.500,12		0,00
Bauvorbereitungskosten	685.472,67		818.323,98
Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.264.712,18		0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	2.230.335,92		2.444.128,54
Unfertige Leistungen	12.947.695,19		11.042.638,89
Andere Vorräte	207.182,60		245.336,55
Geleistete Anzahlungen	0,00	23.269.898,68	130.756,62
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	361.221,70		310.204,02
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.229.950,42		1.868.427,41
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	35.891,20		4.441,36
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.330,11		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	36.880.203,46		26.281.583,54
Sonstige Vermögensgegenstände	3.454.138,82	41.965.735,71	570.690,57
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		12.108.563,36	17.592.021,86
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		26,00	26,00
BILANZSUMME		**721.010.926,53**	**553.309.427,09**

Passiva			VORJAHR
EIGENKAPITAL	€	€	€
Gezeichnetes Kapital		12.143.182,19	12.143.182,19
Kapitalrücklage		55.000.789,30	55.000.789,30
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.537.800,00		3.537.800,00
Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05		4.090.335,05
Andere Gewinnrücklagen	118.351.747,18	125.979.882,23	104.101.747,18
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	55.489,60		48.212,44
Jahresüberschuss	20.377.761,84		14.007.277,16
Einstellungen in Rücklagen	10.100.000,00	10.333.251,44	7.000.000,00
Eigenkapital insgesamt		**203.457.105,16**	**185.929.343,32**
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	184.631,00		126.318,00
Steuerrückstellungen	380.900,00		345.600,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.331.500,00		3.383.500,00
Sonstige Rückstellungen	12.063.536,24	15.960.567,24	5.505.717,45
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	406.897.598,93		286.003.847,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	67.472.660,34		53.248.365,66
Erhaltene Anzahlungen	16.369.490,31		10.666.725,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.268.367,36		5.875.852,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.370.474,66		1.780.665,79
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	432.426,96		84,06
Sonstige Verbindlichkeiten	106.545,41	500.917.563,97	6.997,90
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		675.690,16	436.409,07
BILANZSUMME		**721.010.926,53**	**553.309.427,09**

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

			VORJAHR
UMSATZERLÖSE	€	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.842.020,53		44.075.018,68
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	329.500,00		864.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	695.793,52		789.798,26
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.605,04	50.879.919,09	10.330,18
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.940.358,79	1.718.322,37
Andere aktivierte Eigenleistungen		729.558,30	816.971,13
Sonstige betriebliche Erträge		19.932.556,59	9.458.148,13
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.537.085,01		17.786.684,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.233.062,92		1.030.635,87
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	57.212,07	29.827.360,00	217.062,25
ROHERGEBNIS		**48.655.032,77**	**38.698.206,55**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.690.045,69		3.745.000,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.027.565,10	5.717.610,79	746.244,99
davon für Altersversorgung	(298.414,28)		(95.294,06)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.924.276,15	9.571.704,63
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.189.880,74	2.406.930,08
Erträge aus Beteiligungen	3.556.081,75		3.261.234,80
davon aus verbundenen Unternehmen	(3.556.081,75)		(3.036.234,40)
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	672.303,06		672.339,06
davon aus verbundenen Unternehmen	(671.854,71)		(671.854,71)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	225.961,53	4.454.346,34	634.653,39
davon aus verbundenen Unternehmen	(160.027,87)		(271.082,19)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		12.377.695,88	11.107.438,22
davon an verbundenen Unternehmen		(3.643.257,53)	(3.571.655,01)
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		**21.899.915,55**	**15.689.115,77**
Steuern vom Einkommen und Ertrag		39.544,83	353.614,11
Sonstige Steuern		1.482.608,88	1.328.224,50
JAHRESÜBERSCHUSS		**20.377.761,84**	**14.007.277,16**
Gewinnvortrag		55.489,60	48.212,44
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		10.100.000,00	7.000.000,00
BILANZGEWINN		**10.333.251,44**	**7.055.489,60**

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2013 wurde nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgt entsprechend der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009.

Die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, hält eine Beteiligung von mehr als 75,0 % an der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG. In dem von der R+V Versicherung AG erstellten Teilkonzernabschluss gemäß IFRS ist die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG einbezogen. Der Teilkonzernabschluss der R+V Versicherung AG ist wiederum in den übergeordneten Konzernabschluss gemäß IFRS der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main einbezogen. Beide Konzernabschlüsse werden im elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und bekannt gemacht.

Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG legt einen auf freiwilliger Basis aufgestellten Teilkonzernabschluss vor, der nach den Vorschriften der §§ 290 ff. HGB aufgebaut worden ist und im elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und bekannt gemacht wird.

Der Konsolidierungskreis des Teilkonzernabschlusses HGB umfasst neben der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG die nachfolgend aufgeführten Gesellschaften:

- WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH, Stuttgart
- BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH, Stuttgart
- VR Hausbau AG, Stuttgart
- GWG ImmoInvest GmbH, Stuttgart
- Aufbau und Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart
- GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart
- GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart
- GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart
- GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart

Folgende Unternehmen werden nach der Equity-Methode einbezogen:

- Heimag München GmbH, München

Abschlussstichtag des Teilkonzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2013.

Auf die Einbeziehung der folgenden Beteiligungen wurde verzichtet, da diese für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind:

- GbR „Ackermannbogen.de – Wohnen am Olympiapark“, München
- GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um EDV-Programme, die zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet sind. Sie werden innerhalb von 5 Jahren abgeschrieben.

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (Sachanlagen) sind zu den Anschaffungskosten oder den Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die Grundstücke mit Wohnbauten werden in der Regel mit 2 % abgeschrieben. Sofern sich kürzere Nutzungsdauern für die Wohnbauten ergeben, erfolgt die Abschreibung anhand der individuell festgesetzten Restnutzungsdauer. Mit dem Ziel einer verursachungsgerechten Verteilung des Gesamtaufwandes werden die Zugänge zu den Grundstücken mit Wohnbauten ab dem Geschäftsjahr 2009 entsprechend dem Komponentenansatz behandelt. Die aktivierten Anschaffungs- und Herstellungskosten werden in die Komponenten Grundstücke, Gebäude (AfA 2 % und 2,5 %), technische Anlagen (nach individueller Nutzungsdauer) und Nebenkosten (AfA 2 % und 2,5 %) aufgeteilt. Ferner wurden im Geschäftsjahr im Rahmen der verlustfreien Bewertung auf verschiedene Grundstücke mit Wohnbauten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt T€ 212,9 (Vorjahr: T€ 0,0) vorgenommen.

Die Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Die Abschreibungen liegen zwischen 2 und 5 %.

Bei den restlichen Positionen belaufen sich die Abschreibungen wie folgt:

In den Wohnbauten enthaltenen, selbständigen Garagen grundsätzlich auf	50 Jahre
Maschinen und technische Anlagen	8–10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3–13 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die im Geschäftsjahr angeschafften Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Bei mehreren Mietgebäuden sowie bei verschiedenen, umgegliederten Eigentumswohnungen wird die Abschreibung degressiv vorgenommen.

Die Zugänge enthalten keine aktivierten eigenen Architektenleistungen.

Bei den Anlagen im Bau wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von insgesamt € 729.558,30 aktiviert (Vorjahr: € 816.971,13) bzw. bei den Grundstücken mit unfertigen Bauten € 30.357,69 (Vorjahr: € 0,00).

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die Beteiligungen sind jeweils zu Anschaffungskosten bewertet. Die im Jahr 2004 erhaltene Rückzahlung der Kapitalrücklage bei der WBS wurde mit den Anschaffungskosten verrechnet.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens und die anderen Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert bewertet.

Die unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens sind zu Anschaffungskosten abzüglich erforderlicher Bewertungsabschläge angesetzt; die Verkaufsbauten zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Ausbuchung von Verkaufsgrundstücken erfolgt grundsätzlich zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs.

Heizölvorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Bei den Forderungen wurden erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Erinnerungswerte für Geldbeschaffungskosten. Aufgrund der nachhaltigen Senkung des Zinsniveaus wurden im Jahr 2003 die gesamten Geldbeschaffungskosten auf den Erinnerungswert abgeschrieben. Seit dem Geschäftsjahr 2004 wird das Aktivierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten nicht mehr ausgeübt.

Der Großteil der bestehenden Pensionsverpflichtungen ist auf die R+V Gruppenpensionsfonds AG (past service) bzw. auf die VGU – Versorgungskasse genossenschaftlich orientierter Unternehmen e.V. – (future service) im Rahmen von Anrechnungszusagen übertragen. Der per 31.12.2013 ausgewiesene Pensionsrückstellungsbetrag wurde gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen bzw. der Projected Unit Credit Methode (PUC-Methode) unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze und den Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005 G) berechnet. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,25 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 2,0 % p. a. angesetzt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % angesetzt. Der Rechnungszins (4,88 %) wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB nach der Vereinfachungsregel ermittelt.

Für im Jahr 2002 erworbene Immobilienbestände in Stuttgart wurde im Jahr 2003 eine Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von € 2.500.000,00 gebildet. Es wurde vom Ansatzwahlrecht gemäß § 249 Abs. 2 HGB a.F. i.V. mit Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB Gebrauch gemacht. Die Bewertungsmethode beruht auf Erfahrungswerten. Für im Jahr 2005–2012 bzw. 2013 durchgeführte Maßnahmen wurden € 2.030.000,00 bzw. € 20.000,00 ergebniswirksam aufgelöst.

In 2004 wurden weitere € 4.720.000,00 der Rückstellung für Bauinstandhaltung zugeführt. Das Ansatzwahlrecht nach § 249 Abs. 2 a.F. i.V. mit Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB wurde für Balkonsanierungen und wohnwertverbessernde Maßnahmen der Wohnungsbestände der Baujahre ab 1950 bis 1985 ausgeübt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage pauschaler Bewertungsverfahren. Im Jahr 2005–2012 bzw. 2013 wurden € 5.448.950,00 bzw. € 32.000,00 ergebniswirksam aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2006 wurden weitere € 3.642.450,00 zugeführt. Dabei wurde das Bewertungswahlrecht auf Badsanierungen in bestimmten Objekten ausgedehnt.

Zum Bilanzstichtag betragen die Rückstellungen für Bauinstandhaltung € 3.331.500,00 (Vorjahr: € 3.383.500,00).

Die Bildung der Sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Bei der Zuführung wird von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

Bei der Berechnung der Rückstellung für Altersteilzeitverträge werden die Abfindungsverpflichtung und die Erfüllungsrückstellung grundsätzlich sofort in voller Höhe berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der Ausweis der passiven Rechnungsabgrenzung resultiert aus Mietvorauszahlungen und einem Zuschuss für Belegungsrechte der Stadt Stuttgart.

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

Aktive Steuerlatenzen:

a) Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt in der Summe 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.
b) Die in der Handelsbilanz gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung dürfen in der Steuerbilanz nicht angesetzt werden.
c) In der Handelsbilanz wurden Geldbeschaffungskosten als Aufwand behandelt, während sie in der Steuerbilanz in den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert wurden.
d) Die Pensionsrückstellung sowie die Sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.

Passive Steuerlatenzen

a) Rücklagen nach § 6b EStG wurden in der Steuerbilanz gebildet bzw. übertragen, was in der Handelsbilanz nicht zulässig ist.
b) Beteiligungen an Personengesellschaften weichen aufgrund unterschiedlicher Bewertungsvorschriften in Handels- und Steuerbilanz ab.

Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht.

Denkendorf, Rechbergstrasse 1. BA

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In der Position Unfertige Leistungen sind € 12.947.695,19 (Vorjahr: € 11.042.638,89) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In den Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind € 1.229.950,42 (im Vorjahr: € 1.579.227,41) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Forderungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr enthalten.

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklagen	3.537.800	0	0	3.537.800
Bauerneuerungsrücklage	4.090.335	0	0	4.090.335
Andere Gewinnrücklagen	104.101.747	4.150.000	10.100.000	118.351.747
Gesamt	**111.792.882**	**4.150.000**	**10.100.000**	**125.979.882**

Rückstellungsspiegel	Beginn des Geschäftsjahres €	Zuführung €	Inanspruchnahme €	Auflösung €	Ende des Geschäftsjahres €
Rückstellung für noch ausstehende Instandhaltungsrechnungen	1.010.250	2.882.000	845.936	164.314	2.882.000
Rückstellung für Verpflichtung aus Kaufverträgen	308.000	2.376.650	304.504	3.496	2.376.650
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (Nachholung innerhalb des 1. bis 3. Monats des Folgejahres)	700.000	2.225.000	700.000	0	2.225.000
Rückstellung für nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	778.000	1.150.000	778.000	0	1.150.000
Sonstige Rückstellungen	2.709.467	2.409.429	1.612.300	76.710	3.429.886
Sonstige Rückstellungen	**5.505.717**	**11.043.079**	**4.240.740**	**244.519**	**12.063.536**

Zusätzlich zu den in der Bilanz gesondert ausgewiesenen Positionen betreffen verbundene Unternehmen:

Positionen	Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2012
Guthaben bei Kreditinstituten	12.096.216,32 €	0,00 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.835.924,03 €	41.668.817,79 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	57.699.247,64 €	43.489.171,93 €

Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position **Sonstige betriebliche Erträge** sind Netto-Erträge aus Anlageverkäufen (€ 18.778.337,64 / Vorjahr: € 6.964.135.88), Erträge aus der Verwendung und Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung (€ 52.000,00 / Vorjahr: € 502.000,00), Erträge für Tilgungszuschüsse für KFW-Darlehen (€ 684.202,50 / Vorjahr: € 151.200,00) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (€ 244.519,32 / Vorjahr: € 1.198.775,86) enthalten.

In der Position **Personalaufwand** sind Aufwendungen an die WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH für die Abstellung von Personal in Höhe von € 4.312.488,49 (Vorjahr: € 3.715.687,16) enthalten.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Beratungsleistungen und Rechtskosten in Höhe von € 173.109,86 (Vorjahr: € 611.360,44) sowie Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von € 292.086,43 (Vorjahr: € 384.514,27) enthalten.

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind Erträge aus Abzinsungen von Rückstellungen in Höhe von € 949,52 (Vorjahr: € 0,00) sowie in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen € 6.735,07 (Vorjahr: € 13.042,37) für die Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Entwicklung des Anlagevermögens 2013

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**244.141,46**	**2.727,33**	**0,00**
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	407.708.887,04	109.572.202,70	23.661.596,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	84.257.841,81	1.830.858,60	3.071.403,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.040.331,96	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	204.110,14	180.075,15	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.653.333,44	310.537,07	61.057,45
Anlagen im Bau	44.652.041,81	58.878.594,52	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.626.067,40	1.284.711,66	0,00
Geleistete Anzahlungen	45.542,83	1.925.768,03	0,00
	553.188.156,43	**173.982.747,73**	**26.794.057,79**
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.010.377,46	8.999.500,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	22.395.157,03	0,00	0,00
Beteiligungen	7.155.000,00	0,00	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.406,10	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	5.220,00	0,00	0,00
	44.570.160,59	**8.999.500,00**	**0,00**
Anlagevermögen gesamt	**598.002.458,48**	**182.984.975,06**	**26.794.057,79**

Umbuchungen €	davon Umbuchungen von/ins UV €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert 31.12.2013 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
0,00	**0,00**	**0,00**	**184.136,79**	**62.732,00**	**32.920,33**
39.130.601,69	1.789.071,44	0,00	84.780.631,41	447.969.463,67	8.347.314,66
–7.451,68	0,00	0,00	22.421.225,98	60.588.618,76	2.342.499,94
–13.040.331,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	71.607,29	312.578,00	16.567,15
0,00	0,00	0,00	1.280.000,06	622.813,00	184.974,07
–26.217.779,26	0,00	0,00	0,00	77.312.857,07	0,00
–1.608.567,40	0,00	0,00	0,00	1.302.211,66	0,00
–45.542,83	0,00	0,00	0,00	1.925.768,03	0,00
–1.789.071,44	**1.789.071,44**	**0,00**	**108.553.464,74**	**590.034.310,19**	**10.891.355,82**
0,00	0,00	0,00	0,00	24.009.877,46	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	22.395.157,03	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	7.155.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4.406,10	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	5.220,00	0,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**53.569.660,59**	**0,00**
–1.789.071,44	**1.789.071,44**	**0,00**	**108.737.601,53**	**643.666.702,78**	**10.924.276,15**

Verbindlichkeitsspiegel zum 31.12.2013

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
(Angaben in Klammern betreffen Vorjahreszahlen)	€	Unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	406.897.598,93 (286.003.847,88)	41.852.432,48 (32.862.047,84)	118.629.269,88 (93.971.068,32)	246.415.896,57 (159.170.731,72)	380.928.915,83 (258.821.641,54)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	67.472.660,34 (53.248.365,66)	21.711.766,09 (6.084.565,54)	38.999.275,40 (40.263.958,89)	6.761.618,85 (6.899.841,23)	67.472.660,34 (53.248.365,66)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	16.369.490,31* (10.666.725,74)*	16.369.490,31 (10.666.725,74)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.268.367,36 (5.875.852,22)	7.268.367,36 (5.875.852,22)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.370.474,66 (1.780.665,79)	2.370.474,66 (1.780.665,79)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	432.426,96 (84,06)	432.426,96 (84,06)				
Sonstige Verbindlichkeiten	106.545,41 (6.997,90)	106.545,41 (6.997,90)				
Gesamtbetrag	**500.917.563,97 (357.582.539,25)**	**90.111.503,27 (57.276.939,09)**	**157.628.545,28 (134.235.027,21)**	**253.177.515,42 (166.070.572,95)**	**448.401.576,17 (312.070.007,20)**	

* nicht zu Ausgaben führend

GPR = Grundpfandrechte

Sonstige Angaben

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

a) Verpflichtung aus Grundstückskäufen und laufenden Bauvorhaben (Vorjahr: € 93.564.594,65)	199.670.297,09 €

2) Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

a) Bürgschaftsübernahme zu Gunsten von verbundenen Unternehmen (Vorjahr: € 121.453.878,04)	108.648.031,30 €
davon gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr: € 14.499.508,00)	14.929.460,18 €
b) Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten zu Gunsten von verbundenen Unternehmen (Vorjahr: € 23.655.098,85)	19.872.073,49 €
davon gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr: € 4.700.849,00)	4.577.410,69 €
c) Patronatserklärung zu Gunsten von verbundenen Unternehmen (Vorjahr: € 19.239.215,36)	28.330.103,20 €
d) Einseitiges Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages für einen Wohnungsbestand	19.000.000,00 €

e) Eventualverpflichtung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von € 13.791.550,00 (Vorjahr: € 1.469.000,00). Dabei handelt es sich um von der GWG AG bis zur Grundstücksauflassung bestellte Grundschulden zur Kaufpreisfinanzierung von Erwerbern.

Mit einer Inanspruchnahme aus den eingegangenen Haftungsverhältnissen zu Gunsten von verbundenen Unternehmen wird aufgrund der nachhaltigen Geschäftstätigkeit der verbundenen Unternehmen nicht gerechnet.

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.

3) Derivative Finanzierungsinstrumente / Zinsswaps

Zur Absicherung langfristiger Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinsten Krediten setzt die Gesellschaft derivative Finanzinstrumente im Rahmen von Bewertungseinheiten ein. Als Form der Bewertungseinheit wurde das Micro-Hedging gewählt. Die Gesellschaft sichert mit diesen Swap-Verträgen Darlehen in Höhe von nominal 30,0 Mio. € gegen Zinssatzschwankungen ab. Die Zinsswaps sind bzw. werden analog der Parameter des gesicherten Einzelkreditgeschäfts modelliert. Die gegenläufigen Zahlungsströme aus dem Grund- und Sicherungsgeschäft werden sich voraussichtlich über einen Zeitraum von 35 bzw. 119 Monaten ausgleichen.

Die Bewertung anhand der mark-to-market-Methode der abgeschlossenen Swap-Transaktionen ergibt per Saldo zum Stichtag 31.12.2013 einen negativen Marktwert von 2.561,8 T€.

Abschlussjahr	Nominalbetrag in T€	Zinssatz fest in T€	Zinssatz Referenz-zins variabel	Marktwert in T€
2009	5.000,0	3,630 %	Euribor 3M	–447,5
2009	5.000,0	3,450 %	Euribor 3M	–491,5
2011	5.000,0	2,995 %	Euribor 3M	–268,6
2011	5.000,0	3,075 %	Euribor 3M	–284,0
2011	5.000,0	3,235 %	Euribor 3M	–336,5
2011	5.000,0	3,610 %	Euribor 3M	–733,9
Summe	**30.000,0**			**–2.561,8**

4) Die GWG AG ist an folgenden Unternehmen mit mehr als 20 % beteiligt:

Firma	Kapitalanteil in %	Geschäftsjahr	Eigenkapital T€	Jahresergebnis/ EAV T€
WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH	94,9	2012	12.857,9	806,7
GWG ImmoInvest GmbH	94,9	2012	5.632,8	615,1
Heimag München GmbH	30,0	2012	225.941,7	–2.913,9
GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG	100,0	2013	2.000,0	279,0
GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG	100,0	2013	3.000,0	566,3
GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG	100,0	2013	7.000,0	1.287,4
GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG	100,0	2013	8.964,2	–35,4
GWG Beteiligungsgesellschaft mbH	100,0	2013	21,9	0,5

5) Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	0
Hausmeister, Gärtner, Hauswarte, etc.	5	4
	8	**4**

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

6) Die gemäß § 285 Nr. 17 HGB notwendigen Angaben zum Gesamthonorar des Abschlussprüfers erfolgen im Teilkonzernabschluss der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG.

7) Die verbleibende Pensionsverpflichtung nach Übertragung an den Pensionsfonds bzw. die Unterstützungskasse für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Angehörige sowie Anwartschaften beträgt € 184.631,00 (Vorjahr: € 126.318,00).

8) Die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstandes und der Bezüge für ehemalige Mitglieder bzw. deren Angehörige dieses Organs ist aufgrund von § 286 Abs. 4 HGB unterblieben.

9) Die Gesamtaufwendungen für den Aufsichtsrat beliefen sich auf T€ 25,0 (Vorjahr: T€ 25,0).

10) Mitglieder des Vorstandes:

- **Christian Holz**
  Dipl.-Betriebswirt (FH)

- **Dr. Gregor Habermann**
  Syndikusanwalt bis 31.03.2013

- **Rainer Ganske**
  Dipl.-Verwaltungswirt (FH) ab 01.04.2013

11) Mitglieder des Aufsichtsrates:

- **Rainer Neumann**
  (Aufsichtsratsvorsitzender)
  Mitglied des Vorstandes
  R+V Versicherung AG,
  Wiesbaden

- **Frank-Henning Florian**
  (stv. Aufsichtsratsvorsitzender),
  bis 26.06.2013
  Vorstandsvorsitzender der
  R+V Lebensversicherung AG,
  Wiesbaden

- **Siegfried Schön** (ab 26.06.2013
  stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
  Mitglied des Vorstandes der
  Volksbank Stuttgart eG,
  Stuttgart

- **Jürgen Außenhofer**
  Prokurist der R+V Versicherung AG,
  Wiesbaden

- **Dr. Gregor Habermann**, ab 26.06.2013
  Prokurist der R+V Versicherung AG,
  Wiesbaden

Arbeitnehmervertreterinnen:

- **Anja Okun**,
  Geschäftsstellenleiterin,
  Stuttgart

- **Katrin Sperling**,
  WEG-Verwalterin,
  Stuttgart

Weitere Angaben

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital (€ 12.143.182,19) setzt sich zum 31. Dezember 2013 aus 237.500 nennwertlosen Stückaktien zusammen. Es handelt sich um vinkulierte Namensaktien. Die Übertragung der Aktien bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates.

Am gezeichneten Kapital ist die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, zum Bilanzstichtag mit 205.265 Stückaktien (€ 10.495.032,81) und damit mit mehr als dem halben Teil aller Aktien beteiligt.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juli 2009 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 30. Juni 2014 das Grundkapital der Gesellschaft einmal oder mehrmals um bis zu € 4.857.272,87 gegen Bareinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2009/I). Die Ermächtigung des Vorstandes durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juli 2009, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu € 4.857.272,87 zu erhöhen, (Genehmigtes Kapital 2009/I) beträgt nach teilweiser Ausschöpfung noch € 2.428.636,43.

Mutterunternehmen im Sinne von § 285 Nr. 14 HGB ist die DZ BANK AG, Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main. Deren Offenlegung erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

Stuttgart, den 30. Januar 2014

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Christian Holz Rainer Ganske

Lagebericht 2013

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

1. Vorbemerkungen

Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (im Folgenden: „GWG"), Stuttgart, hat im Jahr 2013 ein sehr gutes betriebswirtschaftliches Ergebnis erzielt. Dies wird nicht nur im rd. 45 % gestiegenen Jahresüberschuss bzw. im operativen Ergebnis deutlich, sondern auch in der Bilanzstruktur. Die in den vergangenen Jahren – auf der Basis einer nachhaltigen Unternehmensstrategie – eingeleitete Unternehmensentwicklung wurde konsequent fortgeführt und hat sich erneut sehr positiv ausgewirkt. Die effektive und anhaltende Ausrichtung der Unternehmensgruppe auf Anlagevermögensinvestitionen (Neubau, Bestandserwerbe sowie nachhaltige Modernisierungstätigkeit) und wohnungswirtschaftliche Dienstleistungstätigkeit bildet die Basis für die gute Entwicklung. Die erfolgreiche, überregionale Lösung der sich aus der Unternehmensstrategie ergebenden operativen Aufgabenstellungen für Instandhaltung / Modernisierung, Vermietung / Verwaltung, aktive Neubautätigkeit und Verkauf im Rahmen von Blockverkäufen bzw. Privatisierungsmaßnahmen steht dabei im Mittelpunkt. Es verdient besondere Beachtung, dass diese Entwicklung auch auf der Grundlage einer dauerhaften Anpassung unserer Geschäftstätigkeit, die vor allem in einem weiteren Ausbau unseres Kerngeschäftsfeldes Wohnen zum Ausdruck kommt, stattgefunden hat. Verbesserte Ergebnisse in der nachhaltigen Anlagevermögensbewirtschaftung und der kaufmännischen Dienstleistungstätigkeit haben wiederum die sehr positive Geschäftsentwicklung geprägt. Die Geschäftsbereiche Projektentwicklung / Vertrieb und Planen+ Bauen / Projektsteuerung bleiben mit ihren Ergebnissen deutlich hinter den Erwartungen zurück.

Die zielgerichtete Fortschreibung der festgelegten, nachhaltigen Wachstumsstrategie im Bereich der Anlagevermögensbewirtschaftung auf rd. 18.000 Wohnungen führt zu einer Verstetigung der Investitionstätigkeit durch Bestandserwerbe bzw. Neubauinvestitionen innerhalb der GWG-Gruppe.

Als besondere Leistung des Jahres 2013 ist dabei unsere Investitionstätigkeit im Rahmen von Bestands- und Projekterwerben hervorzuheben. Mit dem Erwerb von 1.013 Wohn- und 17 gewerblichen Einheiten mit einem Investitionsvolumen von rd. 171,3 Mio. € in München, Karlsruhe und Hamburg stellen wir für die GWG-Gruppe eine weitere Substanzverbesserung unseres Anlagevermögens sicher und bilden damit die Basis für eine nachhaltige Tätigkeit im Bereich der Anlagevermögensbewirtschaftung entsprechend unserer Unternehmensstrategie. Diese Investitionen bilden einschließlich der identifizierten Nachverdichtungs- und Privatisierungspotenziale die Grundlage für eine nachhaltige, wertorientierte Auslastung aller operativen Geschäftsbereiche.

Das umfangreichste Mietwohnungsneubauvolumen der vergangenen Jahre innerhalb der GWG-Gruppe mit insgesamt rd. 380 fertiggestellten bzw. 760 im Bau befindlichen Wohnungen zuzüglich Gewerbeeinheiten und einem Investitionsvolumen von rd. 261,0 Mio. € an verschiedenen Standorten in der Region Stuttgart wurde planmäßig weiterentwickelt und zielgerichtet fortgesetzt. Im Rahmen unserer Neubauprojektentwicklungstätigkeit wurde für weitere 520 Mietwohnungen zzgl. gewerblichen bzw. sonstigen Einheiten mit einem Gesamtvolumen von rd. 127,3 Mio. € der Baubeginn für das Jahr 2014 vorbereitet. Auch unsere weiteren Projektentwicklungen / Nachverdichtungen mit vorgesehenen Baubeginnen in 2014 / 2015 wurden zielführend bearbeitet. Daneben befinden sich aktuell 46 Eigentumswohnungen im Bau.

Wichtige Bestandteile unserer positiven Entwicklung im Anlagevermögensbereich sind die aktive Neubau- sowie unsere nachhaltige Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit. Mit dem aktuell im Bau befindlichen Mietwohnungsneubauvolumen konnten wir entsprechend dem allgemeinen Trend zur Steigerung der Mietwohnbautätigkeit agieren. Insbesondere im Bereich „Neubauprojekte Wohnen" wird aktuell ein Projektvolumen betreut, das in der Entwicklung der GWG-Gruppe einen absoluten Spitzenwert darstellt. Dabei stehen die architektonische Note und die technische Qualität der Projekte in Einklang mit den jeweiligen wirtschaftlichen Anforderungen. Damit wurde die Grundlage für eine weitere nachhaltige Entwicklung unseres Anlagevermögens durch die kontinuierliche Verjüngung unserer Immobilienbestände geschaffen. Die positive Entwicklung unserer Bestände unterstützen wir durch eine wertorientierte Modernisierungstätigkeit. Diese haben wir entsprechend unseren Planungen mit Investitionsausgaben von rd. 22,0 Mio. € im Geschäftsjahr 2013 fortgeführt.

Die erreichten Ergebnisse zeigen im Bilanzjahr 2013 noch stärker als in den Vorjahren die Erfolge der parallel zur Geschäftsausweitung vorgenommenen Umstrukturierung. Vor diesem Hintergrund besteht die Absicht, die bisher umfassende Betätigung in allen wohnwirtschaftlichen Produkt- und Dienstleistungsbereichen mit einer Fokussierung auf die bisherigen regionalen Betätigungsfelder in großstädtischen Verdichtungsräumen weiterhin erfolgreich fortzuführen.

Projektierte Bauvorhaben

Düsseldorf, Heideweg, 18 Wohneinheiten auf rund 903 m² Wohnfläche

Kornwestheim, Holzgrundareal, 57 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit auf rund 5.700 m² Wohn-/Nutzfläche

Stuttgart-West, Falkertstraße, 49 Wohneinheiten auf rund 4.240 m² Wohnfläche sowie ca. 110 m² Nutzfläche

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die in der 2. Jahreshälfte 2013 eingesetzte konjunkturelle Erholung hat dafür gesorgt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg trotz eines schwachen 1. Halbjahres um ca. 0,5 % gestiegen ist. Es wird allgemein erwartet, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung auch 2014 fortsetzt. Für 2014 wird mit einem realen BIP-Wachstum von rund 1,75 % in Baden-Württemberg gerechnet. Die Forschungsinstitute rechnen für 2014 mit einem Wachstum in Gesamtdeutschland zwischen 1,2 und 1,9 %.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung hatte auch zur Folge, dass die Anzahl der Unternehmens- und auch der Privatinsolvenzen zurück ging.

Im Vorjahresvergleich sanken die Rohölpreise, was sich dämpfend auf den Anstieg der Verbraucherpreise auswirkte. Die Teuerungsrate lag in Baden-Württemberg im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 bei lediglich 1,3 %. Es wird damit gerechnet, dass 2014 die Inflationsrate wieder leicht anzieht. Die gewichteten Nettomieten stiegen in Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 11 Monate 2013 um 1,2 %. Haushaltsenergie verteuerte sich in diesem Zeitraum, trotz sinkender Heizölpreise, um durchschnittlich 3,7 %. Ursächlich dafür waren die um gut 10 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegenden Strompreise.

2013 dürfte die Erwerbstätigkeit in Baden-Württemberg um knapp 1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen sein, was einem Anstieg der Beschäftigung um rund 50.000 Personen entsprechen würde. Die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg lag damit im Jahresmittel bei über 5,8 Mio., bundesweit stieg die Beschäftigung um 232.000 Personen auf den Rekordwert von 41,78 Millionen Arbeitnehmern. Trotz der zunehmenden Erwerbstätigkeit hat sich die Arbeitslosigkeit in Baden-Württemberg leicht erhöht. Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 waren 235.000 Baden-Württemberger arbeitslos, was einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 4,1 % entspricht. Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug im Jahresdurchschnitt 6,9 %.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist abermals gestiegen. Mit 56.800 Personen ist der Bevölkerungszuwachs 2012 der stärkste Zuwachs seit 2002; für 2013 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 67.900 Personen – vor allem aus anderen EU-Staaten. Das abermals angewachsene Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Das Geburtendefizit des Jahres 2012 stellt mit 11.100 Personen einen neuen Höchststand seit Bestehen des Landes dar. Für 2014 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten, die die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg weiter steigen lassen dürfte.

Die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern des umbauten Raums) stiegen in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Durchschnitt der ersten 9 Monate 2013 über alle Bausparten hinweg um 3,3 %. Der Wohnungsbau wies mit einem Anstieg von 5,2 % gegenüber dem Vorjahr ein deutliches Plus auf, während der Wirtschaftsbau annähernd stagnierte. Die divergierende Entwicklung im Wohnungsbau und im Wirtschaftsbau beruht auf der schwachen Investitionsgüternachfrage und der Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt wegen des niedrigen Zinsniveaus.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Niveau lag, senkte im Mai 2013 die Europäische Zentralbank den Leitzins von 0,75 % auf 0,5 %, um dann im November eine weitere Senkung auf nur noch 0,25 % vorzunehmen. Die Zinssenkungen der Zentralbank wirkten sich auch auf die zu bezahlenden Kreditzinsen aus. Diese waren in den ersten Monaten 2013 leicht angestiegen, um dann seit Oktober 2013 wieder zu sinken.

Für den Wohnungsmarkt ist die Bevölkerungsentwicklung von untergeordneter Bedeutung. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang die Anzahl der Haushalte. Gemäß der aktuellen Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird die Gesamtzahl der Privathaushalte in Deutschland bis 2025 voraussichtlich um rund eine Million auf 41 Millionen zunehmen. Bedingt durch eine im Durchschnitt abnehmende Zahl an Haushaltsmitgliedern können die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung der Anzahl der Haushalte in unterschiedliche Richtungen verlaufen. Ausgehend vom Basisjahr 2007 wird in Baden-Württemberg eine Steigerung der Anzahl der Haushalte um 10,3 %, in Bayern um 9,3 % und in Hamburg von 4,1 % erwartet. Die Angaben für die einzelnen Bundesländer geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

3. Strategische Ausrichtung

Die Unternehmensstrategie der GWG-Gruppe wurde vor dem Hintergrund der aktuellen Marktgegebenheiten sowie der vorhandenen finanziellen und personellen Ressourcen im laufenden Geschäftsjahr zielgerichtet weiterentwickelt. Die strategische Ausrichtung der Unternehmensgruppe auf die Anlagevermögensbewirtschaftung mit einer aktiven Neubau- und Modernisierungstätigkeit und einem nachhaltigen Portfoliomanagement und wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen wurde konsequent umgesetzt.

Die GWG-Gruppe verfolgt dabei das Ziel einer nachhaltigen, renditeorientierten Tätigkeit im wohnwirtschaftlichen Investitions-, Bauträger- und Dienstleistungsmarkt in wirtschaftsstarken Verdichtungsräumen der Bundesrepublik Deutschland. Die unternehmerische Aufstellung der GWG-Gruppe im wohnungswirtschaftlichen Markt umfasst dabei die 5 strategischen Geschäftsfelder:

1. Die wert- und renditeorientierte Anlagevermögensbewirtschaftung **(Wohnen)** unter Beachtung sozialer, ökologischer und städtebaulicher Aspekte bildet das Kerngeschäftsfeld der GWG-Gruppe. Dabei ist beabsichtigt, den eigenen Wohnungsbestand der Gruppe durch eine aktive Neubau- und Nachverdichtungstätigkeit sowie zielgerichtete Bestandserwerbe bis zum Jahr 2018 auf rund 18.000 Wohnungen (einschließlich anteiliger Zurechnung der Tochtergesellschaften und der von der R+V angepachteten Immobilienbestände) auszubauen.

2. Die nachhaltige, risikoadjustierte Bauträgertätigkeit an attraktiven, innerstädtischen Standorten dient der Performanceverbesserung.

3. Die stetige, sozialverträgliche und imagefördernde Privatisierungstätigkeit im Rahmen unserer umwandlungsorientierten Instandhaltungs- und Modernisierungs- sowie Desinvestitionsstrategie bildet die Basis für unser aktives Portfoliomanagement zur Verjüngung der Immobilienbestände der Gruppe mit dem Ziel einer ertragsorientierten Reinvestition der freigesetzten Mittel.

4. Der Geschäftsbereich Projektsteuerung hat das Ziel, für die Gruppe Neubaumaßnahmen unter Beachtung von Qualitäts-, Kosten- und Zeitvorgaben zu erstellen. Ergänzend werden bei freien Kapazitäten HOAI Leistungen insbesondere in den Leistungsphasen 8 und 9 bei einzelnen dieser Objekte erbracht.

5. Das umfassende immobilienwirtschaftliche und kaufmännische Dienstleistungsangebot der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH (im Folgenden: „WBS“) stellt für unsere Kunden und Kapitalanleger eine eigentümerorientierte und werterhaltende Immobilienverwaltung sicher.

Die Tätigkeit in den einzelnen Geschäftsfeldern und Beteiligungsunternehmen steht im Einklang mit unseren weiteren strategischen Grundsätzen:

1. Einer Konzentration auf unsere wohnwirtschaftlichen Kernkompetenzen,

2. einer klaren regionalen Fokussierung auf wirtschaftsstarke Standorte mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung sowie

3. einer optimalen Ausnutzung der bestehenden Unternehmensressourcen (Geschäftsstellenstruktur, Personal etc.).

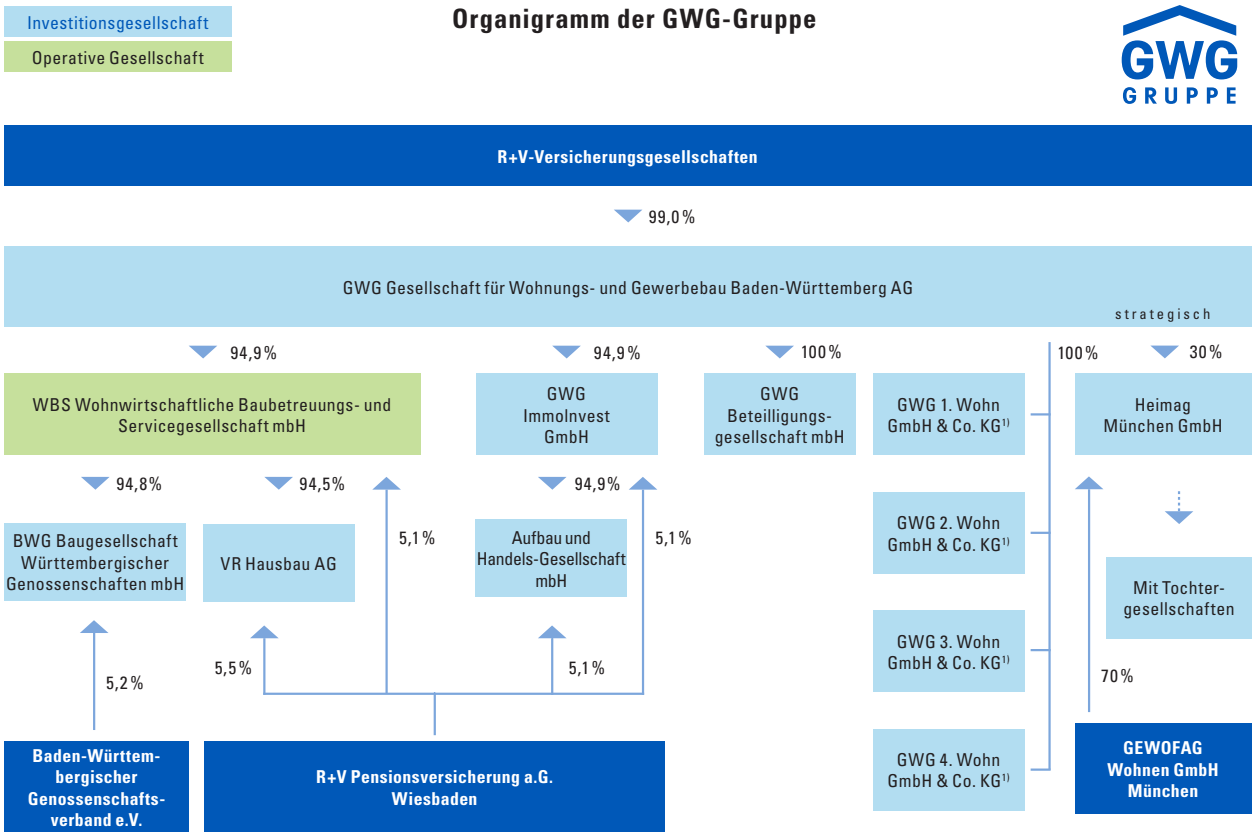
Die GWG-Gruppe ist zwischenzeitlich in folgenden Perspektivregionen mit eigenen, operativen Geschäftsstellen vertreten:

- Hamburg
- Heilbronn
- München
- Düsseldorf
- Stuttgart
- Wiesbaden
- Nürnberg

Gemessen an den Umsatzerlösen werden die einzelnen Geschäftsfelder renditeorientiert unter Berücksichtigung der vorhandenen personellen, organisatorischen und finanziellen Ressourcen zukünftig wie folgt gewichtet:

Wohnen	75 %
Bauträgertätigkeit	15 %
Privatisierungstätigkeit	6 %
Kaufmännische und technische Dienstleitungen	4 %

Unter Berücksichtigung rechtlicher und steuerlicher Restriktionen stellt sich die aktuelle gesellschaftsrechtliche Struktur der GWG-Gruppe wie folgt dar:



[1] Komplementär: GWG Beteiligungsgesellschaft mbH
Stand: 1. Januar 2014

In dieser Struktur hat die GWG eine bestandshaltende Holdingfunktion ohne eigene Mitarbeiter für die Unternehmen der GWG-Gruppe übernommen. Sämtliche operativen Tätigkeiten der Gruppe werden innerhalb der WBS gebündelt. Diese erbringt die Dienstleistungen auf der Basis von Geschäftsbesorgungs- und Dienstleistungsverträgen für alle Unternehmen der Gruppe und für Dritte. Bei der WBS sind sämtliche Mitarbeiter der GWG-Gruppe angestellt. Die Ergebnisabbildung der einzelnen operativen Geschäftsfelder erfolgt über einen systemintegrierten Betriebsabrechnungsbogen.

Die neue Unternehmensstruktur erzielt durch eine nahezu konsequente Trennung von operativen und investiven Tätigkeiten eine deutliche Komplexitätsreduzierung. Die Ergebnisbeiträge der operativen Geschäftsfelder können über eine Spartenrechnung und einen Betriebsabrechnungsbogen aufgezeigt werden. In den investiv tätigen Unternehmen sollen Deckungsbeitragsrechnungen die Ergebnisse in den investiven Geschäftsfeldern abbilden.

Die GWG führt dabei innerhalb der Unternehmensgruppe folgende Geschäftsfelder durch:

- Anlagevermögensbewirtschaftung
- Nachverdichtungen für den eigenen Bestand
- Privatisierungstätigkeit
- Bauträgertätigkeit

Die mit dieser Strategie verfolgten Zielsetzungen eines nachhaltigen, renditeorientierten Unternehmenswachstums, einer konsequenten Ausrichtung auf den Unternehmenserfolg, einer Erhöhung der Flexibilität bei Marktveränderungen sowie das stetige Aufzeigen und damit die Reduzierung des unternehmerischen Risikos wurden zielgerichtet innerhalb der Aufbau- und Ablauforganisation der Unternehmensgruppe umgesetzt.

4. Lage der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2013 erzielte die GWG ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 21,9 Mio. €, nach 15,7 Mio. € im Vorjahr. Der Jahresüberschuss erhöhte sich um rd. 45 % bzw. 6,4 Mio. € auf 20,4 Mio. €. Die deutliche Ergebnissteigerung zeigt auf, dass die in den vergangenen Jahren aufgrund der Strategieanpassung vorgenommenen Investitionen und Desinvestitionen nachhaltig und zielführend waren.

Das erzielte Jahresergebnis ist unter Berücksichtigung der im Jahresabschluss enthaltenen Entwicklungen als sehr zufrieden stellend zu bezeichnen. Das operative Ergebnis liegt insgesamt um rd. 25 % über unseren Planungen und Erwartungen zu Beginn des Geschäftsjahres und ist damit Bestätigung für eine nachhaltig positive Entwicklung der gesamten Unternehmensgruppe. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung befindet sich die Unternehmensgruppe in den Geschäftsfeldern Anlagevermögensbewirtschaftung und kaufmännische Dienstleistungstätigkeit auf einem stetigen Wachstumspfad. Insbesondere der Kernbereich „Wohnen“ der GWG hat sich weiterhin sehr positiv entwickelt.

Entsprechend unserer strategischen Zielsetzungen hat sich im Geschäftsjahr 2013 ein Anlagevermögensanstieg um 151,7 Mio. € auf 643,7 Mio. € ergeben. Dies ist insbesondere auf die im Anlagevermögen getätigten Investitionen in Höhe von 182,9 Mio. € zurückzuführen, die über den Abschreibungen von 10,9 Mio. € und den Verkaufsabgängen von 18,6 Mio. € liegen.

Die Vermögensseite der Gesellschaft wird nachhaltig vom Anlagevermögen geprägt. Die strategiekonforme Anpassung des Umfangs des Bauträgergeschäftes führt im Mehrjahresvergleich grundsätzlich zu einer Desinvestition bei den Neubaumaßnahmen. Innerhalb der GWG konzentriert sich das Bauträgergeschäft gegenwärtig auf Nachverdichtungsmaßnahmen auf eigenen Grundstücken sowie Projekten auf innerstädtischen Grundstücken. Diese waren zum Jahresende vollständig abverkauft. Die Baubeginne für die Projekte Stuttgart, Hölderlinstraße bzw. Böblingen, Spielbergstraße sollen im Jahr 2014 erfolgen. Daneben werden unter den „Grundstücken mit fertigen Bauten“ in Höhe von 2,1 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) zur Privatisierung bestimmte Wohnimmobilien ausgewiesen.

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. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind mit rd. 27,6 Mio. € stichtagsbedingt und werden im I. Quartal 2014 ausgeglichen und reduzieren die Bilanzsumme entsprechend.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Investitionen in Neubaumaßnahmen und Bestandserwerbe weist die GWG zum Jahresende frei verfügbare liquide Mittel mit 12,1 Mio. € aus. Darüber hinaus stehen freie Kreditlinien bzw. Forwarddarlehen zur Verfügung.

Auf der Passivseite hat sich das bilanzielle Eigenkapital durch das erzielte Jahresergebnis – unter Berücksichtigung einer Dividendenausschüttung von 23,5 % (auf das gezeichnete Kapital) für das Vorjahr – um 17,5 Mio. € auf 203,4 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt aufgrund des deutlichen Bilanzsummenwachstums bei 28,2 % und kann damit im Branchenvergleich als gut bezeichnet werden. Unter Berücksichtigung der Stillen Reserven in den Immobilienbeständen liegt die Eigenkapitalquote bei rd. 40 %.

Die ausgewiesenen Rückstellungen betreffen mit 10,9 Mio. € (Vorjahr: 5,4 Mio. €) weiterhin im Wesentlichen Vorsorgepositionen bzw. Verpflichtungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Entwicklung des verzinslichen Finanzierungssaldos verlief mit einer Erhöhung um rd. 131,8 Mio. € plan- und erwartungsgemäß und kann unter Berücksichtigung der umfassenden Anlagevermögensinvestitionen (182,9 Mio. €) überzeugen. Es kann damit festgestellt werden, dass ein wesentlicher Teil der Investitionen aus eigener Kraft über den nachhaltigen Cashflow aus der Anlagevermögensbewirtschaftung, ergänzt um Einnahmen aus den Verkaufsabgängen aus der Portfoliobereinigung, finanziert wurde. Dies ist ein weiterer Beweis für die erfolgreiche und zukunftsgerichtete Tätigkeit der Gesellschaft.

In der Gewinn- und Verlustrechnung haben sich die Umsatzerlöse von 45,7 Mio. € im Vorjahr auf 50,9 Mio. € um rd. 11 % erhöht. Dies ist insbesondere auf die gestiegenen Umsatzerlöse aus dem Geschäftsfeld Wohnen zurückzuführen, die die weiterhin positive Entwicklung in der Anlagevermögensbewirtschaftung widerspiegeln.

Mit rd. 40,0 Mio. € haben sich die Jahresmieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr um 13,0 % erhöht. Bedingt durch die Vollauswirkungen der Neubezüge sowie der Bestandserwerbe und der im Jahr 2014 zur Vermietung anstehenden Projekte erwarten wir für das laufende Jahr 2014 innerhalb der GWG-Gruppe eine signifikante Erhöhung der Mieteinnahmen.

Die Erträge aus der Privatisierungstätigkeit im Rahmen der umwandlungsorientierten Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie belaufen sich im Geschäftsjahr auf nur noch 3,6 Mio. € (Vorjahr: 7,0 Mio. €). Innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge ist außerdem der Einmaleffekt aus der Veräußerung des Wohnungsbestandes an die GWG 4. Wohn GmbH & Co KG mit 8,9 Mio. € erfasst und die Verkaufsüberschüsse aus der Portfoliobereinigung mit 6,2 Mio. €. Die nachhaltige Portfoliostrategie sieht eine ertragsorientierte Reinvestition der freigesetzten Mittel vor und bildet hierdurch eine wesentliche Grundlage für die zukünftige Unternehmensentwicklung.

Die nachhaltig gesteigerte Unternehmensleistung haben wir genutzt, um unsere Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung auf sehr hohem Niveau (10,9 Mio. € bzw. rd. 25,50 € pro m² Wohnfläche) fortzuführen. Trotz unserer nachhaltigen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit in den vergangenen Jahren haben wir unsere Zuführungen zu den Vorsorgepositionen für Instandhaltung fortgesetzt. Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 3,3 Mio. € betreffen insbesondere in den nächsten Jahren anstehende mieternahe Modernisierungsmaßnahmen (wie z. B. Bad- und Balkonsanierungen, Verbesserung der Elektroinstallationen, Erneuerung Wohnungseingangstüren etc.). Die mit einer nachhaltigen Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie einhergehende Verbesserung der Mietwohnungsqualität führt zu einer Steigerung der Vermietbarkeit zu höheren Preisen und damit zu einer Erhöhung des Unternehmenswertes.

Die Entwicklung beim operativen Personal- und Sachaufwand, der auch die Personalgestellung der WBS enthält, verlief vor dem Hintergrund der deutlichen Geschäftsausweitung in der Anlagevermögensbewirtschaftung erwartungsgemäß. Dies weist in der Gruppe nach, dass Teile der Geschäftsausweitung durch Effizienz- und Produktivitätssteigerungen in unseren Systemen realisiert wurde. Im Geschäftsjahr 2013 wurde die Zahl der Mitarbeiter/-innen insgesamt um 13 Vollzeitstellen (rd. 9 %) erhöht. Die Verwaltungskosten entwickelten sich entsprechend unseren Planungen.

Bei den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens haben wir erneut alle Abschreibungsmöglichkeiten wahrgenommen. Insgesamt betragen die Abschreibungen 10,9 Mio. €.

Die Beteiligungserträge belaufen sich im Geschäftsjahr auf 3,6 Mio. €. Sie betreffen die Gewinnausschüttung der WBS (T€ 949,0), der GWG ImmoInvest GmbH (T€ 474,5) sowie die Ergebnisse der GWG Wohn-Kommanditgesellschaften (T€ 2.132,6).

Mit 10,7 Mio. € hat sich der operative Zinssaldo erwartungsgemäß entwickelt. Das erhöhte Zinsbudget ist insbesondere auf die im Vorjahr in Höhe von 63,5 Mio. € sowie im Jahr 2013 in Höhe von 182,9 Mio. € durchgeführten Investitionen zurückzuführen. Vor diesem Hintergrund können die Werte überzeugen und spiegeln das aktive Finanz- und Zinsmanagement in Zusammenarbeit mit unseren nachhaltigen Finanzierungspartnern wider.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beläuft sich auf 21,9 Mio. € und ist damit um rd. 40 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Das erzielte Ergebnis im Bereich der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag kann mit einer Steuerquote von 0,2 % wiederum als sehr erfreulich bezeichnet werden. Aufgrund der Neugestaltung unserer Steuerstrategie wurde die GWG im Jahr 2013 nur unwesentlich von der Zinsschranke belastet.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren ergibt sich ein um rd. 45 % über dem Vorjahr liegender Jahresüberschuss von 20,4 Mio. €. Die Ergebnissteigerung weist nach, dass die in den vergangenen Jahren aufgrund der fortgeschriebenen Unternehmensstrategie durchgeführten Investitionen den Renditeanforderungen der Gruppe gerecht wurden. Der Cashflow beläuft sich auf rd. 30,0 Mio. €. Der Jahresabschluss der Gesellschaft hat sich damit im Geschäftsjahr 2013 sehr positiv entwickelt. Die breite unternehmerische Aufstellung der GWG-Gruppe im wohnungswirtschaftlichen Markt mit den Geschäftsfeldern Anlagevermögensbewirtschaftung, Privatisierung, Bauträger-, Projektentwicklungs- und Dienstleistungstätigkeit sowie technischen Projektsteuerungsleistungen hat sich damit als nachhaltig und richtig erwiesen.

Die WBS in ihrer Funktion als Beteiligungsholding sowie operative Gesellschaft für den Bereich Anlagevermögensbewirtschaftung und kaufmännische bzw. technische Dienstleistungstätigkeit hat im Berichtsjahr ein sehr zufrieden stellendes operatives Ergebnis, das über unseren Planungen und Erwartungen liegt, erzielt. Die erzielten

Neubau

Stuttgart-Fasanenhof, Europaplatz

Im Oktober 2012 wurde in Stuttgart-Fasanenhof auf einer **rd. 21.000 m² großen Grundstücksfläch**e mit dem Bau des neuen Europlatzes begonnen.

Hier entstehen bis Ende 2014 insgesamt **204 Familien und Seniorenwohnungen, ein Boardinghouse mit 63 Appartements sowie eine fünfgruppige Kindertagesstätte des SOS Kinderdorf e. V.**

Zudem sind auf dem Gelände ein **Ärztehaus**, ein **Vollsortimenter** (EDEKA), ein **Drogeriemarkt** (Drogerie Müller) sowie weiterer **kleiner Einzelhandel** vorgesehen.

Flächen: **rd. 16.200 m² Wohnfläche, rd. 6.200 m² Gewerbefläche, rd. 796 m² Kita**

Ergebnisse bei der BWG und VR Hausbau AG liegen ebenfalls über den Erwartungen, so dass das unterstellte Finanzergebnis bei der WBS aufgrund der bestehenden Ergebnisabführungsverträge übertroffen werden kann. Das Jahresergebnis der WBS-Gruppe wird auch in den kommenden Jahren nachhaltig von der Entwicklung der Tochtergesellschaften, insbesondere von der Volatilität der Ergebnisse der investiven Tochtergesellschaften, geprägt sein.

Die wirtschaftliche Entwicklung bei den Beteiligungsunternehmen GWG ImmoInvest GmbH, den GWG Wohn Kommanditgesellschaften sowie der Aufbau und Handelsgesellschaft mbH verlief im Geschäftsjahr vor dem Hintergrund der konjunkturellen Entwicklungen positiv.

Die Einzelergebnisse der Tochtergesellschaften werden grundsätzlich in den aufzustellenden Konzernabschluss eingearbeitet und im Konzernlagebericht erläutert. Die operativen Ergebnisse der Heimag-Gruppe liegen bisher grundsätzlich im Rahmen der Erwartungen.

Zur Entwicklung in den einzelnen Geschäftsfeldern und Unternehmensbereichen der GWG ist Folgendes zu berichten:

5. Geschäftsverlauf

5.1. Anlagevermögensbewirtschaftung (Geschäftsfeld Wohnen)

Im Geschäftsjahr 2013 konnten wir unsere formulierte Geschäftspolitik der Desinvestition über mieterfreundliche Privatisierung und der Bestandsverstärkung über die Integration von Neubauten und Ankäufen innerhalb der GWG-Gruppe erfolgreich fortsetzen. Zum Jahresende – vor dem großen Blockverkauf an einen institutionellen Kapitalanleger – beläuft sich die gesamte vermietbare Fläche innerhalb der GWG-Gruppe auf 675.372 m². Gegenüber dem Jahresbeginn 2013 bedeutet dies eine Erhöhung um 59.205 m² bzw. rd. 9,6 %.

Bei der GWG beläuft sich die vermietbare Fläche zum 31. Dezember 2013 auf 416.474 m². Im Geschäftsjahr standen der planmäßigen Desinvestition bei Bestandsmietwohnungen über unsere Verkaufstätigkeit im Rahmen des Portfoliomanagements eine entsprechende Neubautätigkeit sowie Immobilienerwerbe gegenüber. Mit einem Investitionsvolumen von rd. 190,8 Mio. € innerhalb der GWG-Gruppe haben wir entsprechend unseren strategischen Zielsetzungen die Anlagevermögensbewirtschaftung nachhaltig gestärkt.

Im Jahr 2013 wurden folgende Neubau-/Sanierungsmaßnahmen erfolgreich in die Anlagevermögensbewirtschaftung der Gruppe integriert:

1. Böblingen-Flugfeld, 177 Mietwohnungen + gewerbliche Flächen (Bauherr GWG)
2. München-Aubing, 22 Mietwohnungen (Bauherr VR Hausbau AG)
3. Stuttgart, Daimlersiedlung, 1 Kita (Bauherr WBS)
4. Stuttgart, Seepark 1. BA, 183 Mietwohnungen (Bauherr GWG)

Folgende Bestandszugänge im Geschäftsjahr 2013 haben die Geschäftsausweitung geprägt:

1. Immobilienportfolio in München mit 574 Wohn- und gewerblichen Einheiten
2. Hamburg, Allermöhe „Wohnen am Fleet“, 104 öffentlich geförderte Mietwohnungen

Die erworbenen Wohnimmobilienbestände bieten Chancen für eine unternehmerische Immobilienbewirtschaftung (einschließlich Nachverdichtungs-, Neubau- und Privatisierungstätigkeit) entsprechend den Zielsetzungen der GWG-Gruppe.

Folgende Projekten/Bestandsgebäude wurden kaufvertraglich im Jahr 2013 gesichert:

1. Hamburg, Sonninstraße, Projektentwicklung mit 114 Mietwohnungen + 1 gewerbliche Einheit
2. Hamburg, Nagelsweg, 84 Wohnungen + 7 gewerbliche Einheiten
3. Karlsruhe, Schwarzwaldstraße, 137 Mietwohnungen + 9 gewerbliche Einheiten

Aktuell befinden sich folgende Neubaumietobjekte im Bau:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart, Europaplatz	269 Mietwohnungen und 6.400 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Ludwigsburg, Hartenecker Höhe, 2. BA	63 Mietwohnungen
GWG	Stuttgart, Rosenbergstraße	25 Mietwohnungen, 1 Kita
GWG	Stuttgart, Seepark, 2. BA	196 Mietwohnungen
GWG	Stuttgart, Baur-Areal	48 Appartements, 1.450 m² für Sozialeinrichtungen/Pflegegruppe
GWG	Remseck-Pattonville, Martin-Luther-King-Platz	56 Mietwohnungen und 2.400 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Denkendorf, Südliche Rechbergstraße, 1. BA	44 Mietwohnungen
WBS	Stuttgart-Bad Cannstatt „Hallschlag" Daimler-Siedlung, 1. BA	53 Mietwohnungen
Gesamtvolumen		**754 Mietwohnungen, 10.250 m² gewerbliche Flächen und 3 Kita's**

Im Jahr 2013 wurde bei folgenden Objekten mit dem Bau begonnen:

1. Stuttgart, Seepark, 196 Mietwohnungen (Bauherr GWG)
2. Remseck-Pattonville, 56 Mietwohnungen und gewerbliche Flächen (Bauherr GWG)
3. Denkendorf, Südliche Rechbergstraße, 44 Mietwohnungen (Bauherr GWG)
4. Stuttgart, Daimlersiedlung, 53 Mietwohnungen (Bauherr WBS)
5. Stuttgart, Baur-Areal, 48 Appartements und weitere Flächen (Bauherr GWG)

Im Geschäftsjahr 2014 steht bei der GWG-Gruppe die Fortsetzung der erfolgreichen Nachverdichtungstätigkeit im Mittelpunkt. Die Projekte in Stuttgart wurden planungsrechtlich zielgerichtet weiterentwickelt.

Ludwigsburg-Ossweil, Hartenecker Höhe, 2. BA

Darüber hinaus befinden sich folgende Mietwohnprojekte in der abschließenden Entwicklungsphase und werden für einen Baubeginn 2014 vorbereitet:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Kornwestheim, Holzgrundareal	57 Mietwohnungen, 1.350 m² gewerbliche Flächen
GWG	Denkendorf, Südliche Rechbergstraße 2. BA	58 Mietwohnungen
GWG	Stuttgart-West, Falkertstraße	48 Mietwohnungen
GWG	Nürnberg, Nibelungenplatz	44 Mietwohnungen
GWG	Hamburg, Eppendorfer Landstraße	31 Mietwohnungen, 220 m² gewerbliche Flächen
GWG	Hamburg, Wohnen am Alsterberg	250 Mietwohnungen, 400 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Hamburg, Wachtelstraße	18 Mietwohnungen
WBS	Düsseldorf, Heideweg	10 Mietwohnungen, 1 Kita
Gesamtvolumen		**516 Mietwohnungen, 1.970 m² gewerbliche Flächen/Büros 2 Kita's**

Weitere Projekte befinden sich in den Leistungsphasen 1 und 2 im Rahmen der Projektentwicklungstätigkeit. Damit wird im Bereich „Neubauprojekte Miete" aktuell ein Volumen betreut, das in der Entwicklung der GWG-Gruppe einen absoluten Spitzenwert darstellt. Dabei stehen die architektonische Note und die technische Qualität der Projekte in Einklang mit den jeweiligen wirtschaftlichen Anforderungen.

Zu den Aufgaben des Portfoliomanagements gehört auch die Abwicklung von definierten Block- und Restantenverkäufen überwiegend an Kapitalanleger. Dabei konnten im Geschäftsjahr 2013 folgende Objekte veräußert werden und damit ein sehr gutes Vertriebsergebnis erzielt werden.

Bauschild am Europaplatz in Stuttgart

Bauschild auf dem Holzgrundareal in Kornwestheim

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG-Gruppe	Stuttgsart, Neuhausen, Nürtingen, Weil der Stadt	460 Mietwohnungen, 9 gewerbliche Einheiten
GWG	Stuttgart-Bad Cannstatt	2 gewerbliche Einheiten
GWG	Dresden	9 Wohnungen
Gesamtvolumen		**469 Mietwohnungen sowie 11 gewerbliche Einheiten**

Mit diesen Verkäufen konnten mehrere bereits seit Jahren im Verkaufsprozess befindliche Objekte verkaufstechnisch abgeschlossen und auch ehemalige Bauträgerrestanten an Randstandorten veräußert werden.

Im Jahr 2013 stand die Prüfung weiterer Akquisitionsobjekte (Bestandsgebäude) und Beteiligungen im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Im Fokus stehen dabei auch größere Portfolios, besonders in unseren bisherigen Stammregionen und Berlin. Daneben befassen wir uns auch mit dem Themenkomplex „altersgerechtes Wohnen“ als Investmentklasse. Wir gehen davon aus, dass wir im I. Halbjahr 2014 weitere Mietobjekte bzw. Beteiligungen in den von uns als nachhaltige Immobilienstandorte identifizierten Regionen erwerben können. Mit den vorgenannten Maßnahmen stellen wir eine weitere Substanzverbesserung unseres Anlagevermögens sicher.

Unter Berücksichtigung der aktuellen demographischen, gesellschaftlichen und volkswirtschaftlichen Aspekte soll sich das **Zielportfolio für die Anlagevermögensbewirtschaftung** der GWG-Gruppe zukünftig wie folgt zusammensetzen:

Baden-Württemberg	51 %
Rhein-Main (insbesondere Mainz, Wiesbaden, Frankfurt)	10 %
München/Augsburg	21 %
Hamburg	7 %
Nürnberg/Erlangen	4 %
Rhein-Ruhr (insbesondere Köln, Bonn, Düsseldorf)	4 %
Sonstige Regionen	3 %

Im Geschäftsjahr 2013 spiegelt sich die weiterhin positive Entwicklung in der Anlagevermögensbewirtschaftung in den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wider. Die Jahresmieteinnahmen haben sich bei der GWG um 13 % auf 40,0 Mio. € erhöht. Die insgesamt positive Entwicklung zeigt sich auch in der Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,45 € auf 7,63 €/m² (Steigerung 2,4 %). Die Leerstandsentwicklung lag im Geschäftsjahr 2013 deutlich unter unseren Planwerten. In diesen Werten kommen die Attraktivität und die nachhaltige Vermietungsfähigkeit des Wohnungsbestandes überzeugend zum Ausdruck.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit haben wir in 2013 planmäßig mit einem Gesamtaufwendungen von ca. 10,9 Mio. € fortgeführt. Wir gehen davon aus, dass auch im Jahr 2014 wiederum eine sehr stabile Nachfrage nach Mietwohnungen vorhanden ist.

Bauschild in Hamburg, Sonninstraße

5.2. Privatisierungstätigkeit

Die grundsätzliche Nachfrage auf dem Privatisierungsmarkt ist auf gutem Niveau und als stabil zu bezeichnen. Dabei registrieren wir eine Verschiebung, bei der der Nachfragerückgang durch bisherige Mieter und private Investoren in Einzelobjekte durch private und institutionelle Kapitalanleger, die Interesse am Erwerb einer größeren Zahl an Einheiten haben, kompensiert wird. Die Entwicklung im Geschäftsbereich Privatisierungstätigkeit ist daher entsprechend der Marktlage durchaus differenziert zu betrachten. In der Einzelprivatisierung konnten innerhalb der GWG-Gruppe im Geschäftsjahr

77 Bestandswohnungen (Vorjahr: 150 Wohnungen) sowie 2 Gewerbeeinheiten zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von 9,34 Mio. Euro (Vorjahr: 15,9 Mio. Euro) veräußert werden. Dabei handelt es sich um Einzelverkäufe im Rahmen unserer Desinvestitionsstrategie. Alle Einzelverkäufe wurden aus dem bereits anprivatisierten Wohnungsbestand generiert bzw. betreffen Restanten aus Bauträgermaßnahmen, die in früheren Jahren in das Anlagevermögen übernommen worden sind. Im Geschäftsjahr wurde eine Wohnanlage der Privatisierung zugeführt. Aktuell fokussieren wir uns auf das Ziel, die Zahl der anprivatisierten Bestände deutlich zu reduzieren und eine möglichst große Zahl an Maßnahmen im Hinblick auf die Privatisierung erfolgreich zum Abschluss zu bringen.

Daneben wurden im Rahmen eines En-Bloc-Verkaufs auch 172 Wohneinheiten, die seit Juli für den Einzelverkauf gesperrt worden sind, veräußert. Im Rahmen des Dienstleistungsvertrags für die R+V Versicherung AG konnten im Geschäftsjahr als Dienstleistung 4 Wohnungen mit einem Volumen von T€ 391,6 verkauft werden.

Insgesamt wurden damit von den zur Privatisierung vorgesehenen Einheiten 251 verkauft, wobei das Gesamtvertriebsvolumen ohne die aus dem En-Bloc-Verkauf veräußerten Einheiten bei 9,73 Mio. Euro liegt und damit deutlich hinter unseren ursprünglichen Planungen und Erwartungen zurückbleibt.

5.3 Bauträgerbereich

Im Geschäftsjahr 2013 hielt die bereits aus dem Vorjahr bekannte gute Nachfrage im Segment Bauträgerbereich weiterhin an. Insbesondere die lang benötigten Zeiträume zur Projektentwicklung im Neubausektor führten zu einem verknappten Angebot am Markt, sodass die Nachfrage nicht an allen Standorten in vollem Umfang bedient werden konnte.

Innerhalb der GWG-Gruppe konnte im Bauträgerbereich ein Vertriebsumsatz im Geschäftsjahr von 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 13,3 Mio. Euro) erzielt werden. Es handelt sich dabei um die Bauträgermaßnahme Postdörfle Stuttgart-Stadtmitte 3. BA, bei der die nach dem Verkaufsstart im Jahr 2012 noch unverkauften 10 Wohneinheiten komplett abverkauft werden konnten und das Projekt somit vertriebsseits zum Abschluss gebracht wurde.

Um die gute Nachfrage im Bauträgerbereich seitens der Unternehmensgruppe bedienen zu können, werden verschiedene Projekte derzeit zielführend weiterentwickelt. Dem gewünschten zügigen Verkaufs- und Baubeginn stehen dabei aufwendige Verfahren zur Baurechtschaffung verbunden mit langen Genehmigungszeiträumen entgegen. Vor diesem Hintergrund haben wir im Geschäftsjahr 2013 unsere Vertriebsziele in Höhe von 13,7 Mio. € nicht erreichen können. Für nachfolgende Projekte wurde der Bauantrag gestellt und wir rechnen von daher mit einem Start der Maßnahme im kommenden Jahr:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG-Gruppe	Stuttgart-West, Hölderlinstraße	32 Wohneinheiten
BWG	Stuttgart, Wiesbadener Straße	18 Wohneinheiten
BWG	Leonberg Ezach III	9 Wohneinheiten
Gesamtvolumen		**59 Wohneinheiten**

Für folgende weitere Projekte soll der Bauantrag im 1. Halbjahr 2014 gestellt werden:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart-Mitte, Postdörfle 4. BA	27 Wohneinheiten
GWG	Böblingen, Spielbergstraße	42 Wohneinheiten
Gesamtvolumen		**69 Wohneinheiten**

Darüber hinausgehende Projekte sind derzeit in Vorbereitung. Eine abschließende Zeitschiene steht hier noch nicht fest. In Anbetracht des wirtschaftlichen Umfeldes und der guten Nachfrage, vor allem in den wirtschaftsstarken Metropolen und Standorten entsprechend der Zieldefinition der GWG-Gruppe, hat sich die Wettbewerbssituation um geeignete Grundstücke deutlich verschärft. Die stark gestiegenen Grundstückspreise führen dabei zu einer deutlichen Erschwernis bei der Projektentwicklung von geeigneten Bauprojekten, will man die strategisch gewünschten Renditen erzielen.

5.4. Dienstleistungsbereich

Der Umsatz im Dienstleistungsbereich hat sich erwartungsgemäß entwickelt. Die Gesamterlöse aus der WEG-Verwaltung liegen bei rd. 1,1 Mio. €.

In diesem Segment bearbeiten wir zum Stand 31.12.2013, gemeinsam mit unserer Tochtergesellschaft WBS, die Verwaltung von rund 4.400 Eigentumswohnungen zuzüglich Garagen. Wir gehen weiter davon aus, dass die nachhaltige Entwicklung dieses Geschäftsfeldes an den Standorten Stuttgart, Heilbronn, Wiesbaden und München richtig und sinnvoll ist. Dabei spielt auch die zunehmende Nachfrage von Kapitalanlegern nach kompetenter und werterhaltender Immobilienverwaltung eine entscheidende Rolle. Im Rahmen von strategischen Anpassungen gilt es, die Aufwands- und Ertragsrelationen in diesem Geschäftsfeld weiter zu optimieren.

Der erzielte Deckungsbeitrag in der Größenordnung von 12,5 % kann im Branchenvergleich überzeugen. Die nachhaltige Entwicklung dieses Geschäftsfeldes an den Standorten Stuttgart, Heilbronn und Wiesbaden ist uns auch im Geschäftsjahr 2013 gelungen.

Die strategiekonform umgesetzten Maßnahmen haben das Geschäftsfeld aufgrund von Produktivitätssteigerungen nachhaltig gestärkt. Das Auftragsvolumen sehen wir abhängig von der Entwicklung anderer Geschäftsfelder zukünftig in der Größenordnung von 3.800 bis 4.200 Wohneinheiten. Die nachhaltige Bauträger- und Privatisierungstätigkeit wird durch die professionelle WEG-Verwaltung in der Umsetzung der Projekte wirksam unterstützt. Die WEG-Verwaltung stellt insbesondere bei den eigenen Privatisierungsobjekten die eigentümerorientierte und werterhaltende Immobilienverwaltung sicher.

5.5. Planen+Bauen/Projektsteuerung

Im Geschäftsjahr 2013 ist der Arbeitsumfang im Geschäftsbereich Planen+Bauen/Projektsteuerung weiter angewachsen. Aktuell werden 942 Wohneinheiten, 9.697 qm Gewerbefläche sowie vier Kindertagesstätten in der Bauphase betreut. Weitere 683 Wohneinheiten, 1.600 qm Gewerbefläche sowie eine Kindertagesstätte und eine Begegnungsstätte befinden sich in der Planungs- und Vorbereitungsphase. Damit erreicht das aktuelle Volumen im Jahr 2013 neuerlich einen Spitzenwert, die Vollauslastung des Geschäftsbereichs Projektsteuerung ist für 2013, aber auch aufgrund der laufenden und sich in der Vorbereitung befindlichen Maßnahmen für 2014 vollumfänglich gegeben.

Leistungsspitzen müssen verstärkt durch externe Büros abgefangen werden.

Mit der zum 01.07.2013 planmäßig erfolgten Trennung des Planungsbereichs durch die gesellschaftliche Trennung des Architekturbüros Planmanufactur GmbH ging eine Neuausrichtung des Geschäftsbereichs einher. Künftig sollen Architektenleistungen in den Leistungsphasen 1–5 der HOAI im Wesentlichen durch externe Büros erbracht werden. Der Hauptfokus des Geschäftsbereichs liegt künftig auf dem Bereich Projektsteuerung und Wahrnehmung der Bauherreneigenschaften. HOAI-Leistungen der Leistungsphasen 6–9 sollen daher künftig nur bei vorhandenen Personalkapazitäten erbracht werden. Im Geschäftsjahr 2013 beläuft sich das erzielte Gesamthonorarvolumen auf 1,1 Mio.€. Insgesamt erwirtschaftete der Geschäftsbereich Planen+Bauen/Projektsteuerung einen negativen Ergebnisbeitrag von T€ 600,0.

5.6. Personalbereich

Die GWG-Gruppe ist sich des entscheidenden Anteils seiner qualifizierten und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Unternehmenserfolg bewusst. Ihre Leistung und ihre Kompetenz bilden die wesentliche Grundlage, damit die Kundenanforderungen sowie die anstehenden Veränderungsprozesse realisiert werden können. Die fachlichen und sozialen Kompetenzen sind von „weichen Unternehmensfaktoren“ zum harten Erfolgsfaktor geworden. Eine professionelle und strategisch ausgerichtete Personalentwicklung ist deshalb ein wesentliches Instrument der unternehmerischen Zukunftssicherung bzw. zum Aufbau von Erfolgspotenzialen.

Die Altersstruktur unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist weit gefächert. Das Durchschnittsalter lag zum Jahresende bei 41 Jahren. Der Anteil der weiblichen Beschäftigten betrug 60 %. Im Geschäftsjahr 2013 wurde die Zahl der Mitarbeiter/innen insgesamt um 13 Vollzeitstellen (rd. 9 %) erhöht.

Vor dem Hintergrund des festzustellenden Fachkräftemangels in der Wohnungswirtschaft rückt zukünftig neben der gezielten Weiterbildung der Fach- und Führungskräfte vor allem eine nachhaltige Nachwuchsplanung und -förderung sowie eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf in den Mittelpunkt der Personalentwicklung. Die kontinuierliche Nachwuchssicherung aus den eigenen Reihen sowie das Angebot an attraktiven Teilzeitarbeitsplätzen gehören damit zu den Kernfeldern unserer Personalentwicklung. Zu diesem Zweck fördern wir praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen im Rahmen eines systematischen Weiterbildungskonzeptes (z. B. Fachwirtfortbildungen, Bilanzbuchhalter). Strategisches Ziel der Personalpolitik ist es, durch die nachhaltige Entwicklung unserer Mitarbeiter wettbewerbsfähige und mit hoher unternehmerischer Verantwortung ausgestattete Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu sichern. Die hierfür notwendigen Investitionen werden in den nächsten Jahren entsprechend ausgeweitet. Auch in diesem Jahr ist es uns gelungen, mehr als 50 % der zukünftigen Führungskräfte auf der Basis einer zielgerichteten Personalentwicklung aus den eigenen Reihen zu rekrutieren.

Darüber hinaus bildet die GWG-Gruppe derzeit 14 Auszubildende in den Berufen Immobilienassistent/-in und Immobilienkaufmann/-frau sowie Studenten im Studiengang BWL – Immobilienwirtschaft zum Bachelor of Arts (B. A.) aus. Die Anzahl der Ausbildungsplätze, insbesondere in den Geschäftsstellen, wurde und wird sukzessive erhöht. Für den Ausbildungsjahrgang 2014 wurden bereits 6 Auszubildende für beide Ausbildungsarten und zusätzlich 3 Studentinnen im Studiengang BWL – Immobilienwirtschaft zum Bachelor of Arts (B. A.) eingestellt. 9 junge Menschen werden im Jahr 2014 ihre Ausbildung abschließen und Ihre Berufslaufbahn bei der GWG-Gruppe fortsetzen. Mit der Ausweitung der Ausbildungstätigkeit hat der Vorstand die Bedeutung der Nachwuchsarbeit für die GWG-Gruppe besonders unterstrichen.

Die äußerst positive Entwicklung der GWG-Gruppe im vergangenen Geschäftsjahr ist insbesondere auf das große Engagement und den überdurchschnittlichen Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zurück zu führen.

6. Abhängigkeitsbericht

Die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, ist seit dem 27. Dezember 2007 an unserer Gesellschaft mehrheitlich beteiligt. Diese ist über ihre Muttergesellschaft R+V Versicherung AG, Wiesbaden, zum Konzern der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, gehörig. Über die Beziehung unserer Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen haben wir einen gesonderten Bericht erstellt. Dieser Bericht wird den Mitgliedern des Aufsichtsrates zugeleitet und ist Gegenstand der gesetzlichen Prüfung. In diesem Bericht haben wir erklärt, dass die GWG bei jedem Rechtsgeschäft mit der R+V Service Holding GmbH, der R+V Versicherung AG und der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank sowie den weiteren verbundenen Unternehmen eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Ein Nachteilsausgleich ist deshalb nicht erforderlich. Darüber hinaus gehende Maßnahmen oder andere Rechtsgeschäfte auf Veranlassung oder im Interesse der R+V Service Holding GmbH oder der R+V Versicherung AG oder der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank oder eines mit den vorgenannten Unternehmen verbundenen Unternehmens wurden nicht durchgeführt oder unterlassen.

7. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die für die GWG von besonderer Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen.

8. Chancen- und Risikobericht

Zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Chancen und Risiken, die für die wirtschaftliche Entwicklung der GWG-Gruppe von Bedeutung sein können, nutzt die Unternehmensgruppe ein mehrstufiges und auf die einzelnen Geschäftsbereiche ausgerichtetes Risikomanagementsystem. Es ist als Sicherungsinstrument eng in die bestehende Aufbau- und Ablauforganisation des Konzerns eingebunden und insbesondere mit den Planungs- und Controllingprozessen auch im Rahmen der Quartalsberichterstattung verzahnt.

Das Risikomanagementsystem der GWG-Gruppe beinhaltet mit dem internen Kontrollsystem und dem Controlling zwei wichtige Sicherungselemente. Es ist um das Instrument Risikofrühwarnsystem, welches die latenten, im Verborgenen bereits vorhandenen Gefahren so rechtzeitig

Ludwigsburg-Ossweil, Hartenecker Höhe, 1. BA

erkennt, dass Reaktionen des Vorstands noch möglich sind, erweitert.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der GWG liegt in der Bewirtschaftung des eigenen, in Mietwohnungen gebundenen Anlagevermögens. Chancen und Risiken in diesem Bereich sind damit eng verbunden mit der lokalen und regionalen Nachfrage nach Mietwohnungen. Der überwiegende Teil der Wohnungsbestände der GWG liegt in wirtschaftsstarken Regionen (Hamburg, Rhein-Ruhr, Rhein-Main, Rhein-Neckar, Stuttgart/Heilbronn und Augsburg/München/Nürnberg). Durch diese Lageverteilung sind existentielle Risiken aus dem Nachfragebereich aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Aufgrund der Lage unserer Wohnanlagen, ihrem Instandhaltungsgrad und der Fähigkeit auf Marktentwicklungen einzugehen, sehen wir weiterhin überwiegend Chancen für eine weiter nachhaltig positive Entwicklung. Hierbei ist auch zu würdigen, dass sich unser Angebot auf den Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus sowie auf ein Angebot für die breite Mittelschicht der Bevölkerung konzentriert. Erfahrungsgemäß sind in diesem Bereich die möglichen negativen Entwicklungen geringer wirksam. Die im Rahmen des Koalitionsvertrages vorgesehenen und diskutierten Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen bzw. mögliche Begrenzungen bei Neuvermietungen werden die Umsetzung künftige Mietsteigerungspotentiale begrenzen. Daraus wird sich auch ein Rückgang der Neubautätigkeit ergeben.

Bei ca. 10 % des Bestandes handelt es sich um fremdvermietete, gewerblich genutzte Immobilien. Hier bestehen aufgrund der derzeitigen Marktlage Bonitäts-, Preisanpassungs- und Leerstandsrisiken. Aus heutiger Sicht sind diese jedoch nicht überdurchschnittlich risikobehaftet.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach aktuellen Prognosen wird die Bevölkerung in den von uns definierten nachhaltigen Investitionsregionen bis 2025 weiter anwachsen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,6 Mio. im Jahr 2030 erhöhen wird. Das BBSR kommt zu einer mittleren prognostizierten Haushaltsgröße von 2,06 Mitgliedern, die sich bis 2030 auf 1,95 Personen verringern wird. Aufgrund der sinkenden durch-

schnittlichen Haushaltgröße, bedingt durch den demographischen Wandel und den Rückgang traditioneller Haushalts- und Familienstrukturen, ergibt sich trotz des vielerorts geschätzten Bevölkerungsrückgangs ein Wachstum der Haushaltzahlen bis 2030 (z. B. in Baden-Württemberg um rd. 8 %). Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2030 in Baden-Württemberg der Bau von mindestens 540.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 wären danach jährlich 28.000 Wohnungen zu errichten gewesen; in den Jahren 2011 bis 2030 ist nach der Prognose der Bau von jährlich nur noch 22.000 Einheiten erforderlich.

Die zukünftige Entwicklung der deutschen Städte sowie der lokalen Wohnungsmärkte hängt entscheidend davon ab, wie diese den ökonomischen Strukturwandel bewältigen und welche Auswirkungen der demografische Wandel auf sie haben wird. Im Verlauf der kommenden Jahrzehnte werden wissensintensive Dienstleistungsbranchen, beispielsweise Architektur- und Ingenieurbüros, Werbung, Medien- und Kulturwirtschaft sowie forschungsintensive Industrien weiter expandieren, während „schmutzige" Industrien zunehmend aus dem Stadtbild verschwinden werden. In der Tendenz stärkt dieser Strukturwandel die Bedeutung der Städte als Impulsgeber für regionales Wachstum, weil sie den Unternehmen der Wissenswirtschaft attraktive Standortbedingungen bieten.

Gemäß der HWWI/Berenberg-Städteranking fällt die Bevölkerungsentwicklung in folgenden GWG-Standorten positiv aus:

München, Bonn, Köln, Düsseldorf	+ 5 %
Hamburg, Wiesbaden, Nürnberg	+ 3 %
Augsburg, Frankfurt am Main, Stuttgart	+ 1 %

Gemäß der oben genannten Studie liegen die Städte Frankfurt a. M., München, Düsseldorf, Stuttgart und Wiesbaden beim Standortindex auf den vordersten Plätzen. Der Standortindex enthält zu je einem Drittel Indikatoren aus den Bereichen Bildung und Innovationsfähigkeit, Internationalität und Erreichbarkeit.

Vor diesem Hintergrund werden sich die Wohnungsmärkte in den strategischen Investitionsregionen der GWG-Gruppe positiv entwickeln und zu einem dauerhaften Mietwachstum führen.

Innerhalb der GWG-Gruppe ist die Entwicklung der Baukosten laufend zu analysieren. Die umfangreiche Neubautätigkeit und das beachtliche Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der GWG-Gruppe erfordert ein zeitnahes Baukostencontrolling und eine Analyse der künftigen Entwicklung. Die Entwicklung der Baukosten weist nach wie vor eine ansteigende Tendenz auf, wobei der Schwerpunkt derzeit im Bereich der technischen Gebäudeausstattung liegt. Aufgrund der nach wie vor gegebenen hohen Auslastung der entsprechenden Firmen über alle Baugewerke ist eine Beendigung des Preisanstiegs oder gar ein Rückgang der Baukosten zur Zeit nicht abzusehen, wenngleich wir demgegenüber auch keinen weiteren signifikanten Anstieg der Baukosten erwarten. Entsprechend der Kostensteigerung wurden die Planansätze für künftige Neubaukalkulationen entwicklungsbezogen angepasst. Zur Gegensteuerung wird bei den größeren Bauprojekten nach wie vor eine angepasste Losbildung innerhalb der betreffenden Gewerken gewählt und der zur Verfügung stehende Bieterkreis nach Möglichkeit ausgeweitet, um optimale

Heilbronn Käthchenhof Gesundheitszentrum und Café

Ausschreibungsergebnisse zu erzielen und regionale Auslastungsunterschiede zu nutzen.

Durch das Inkrafttreten der neuen EnEV 2012 ist zu erwarten, dass sich die Situation bei den Neubauinvestitionen weiter verschärft und zu einer Reduzierung der Eigenkapitalverzinsung bei Neubauten führt. Daneben verteuern das EWärmeG Baden-Württemberg sowie die EnEV die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand. Gleichzeitig sollen wie im neuen Koalitionsvertrag vorgesehen, die Mieterhöhungsmöglichkeiten im Rahmen einer Modernisierung reduziert werden. Zur Sicherstellung einer dauerhaften, wirtschaftlichen Vermietbarkeit der Kernwohnungsbestände der GWG-Gruppe wurden und werden die Investitionen in die energetische Sanierung – auch bei einer Reduzierung der zu erzielenden Renditen – angemessen erhöht. Über die umzusetzenden Mieterhöhungen werden dabei insgesamt ausreichende Wertsteigerungen erzielt. Wir gehen davon aus, dass auch in den wirtschaftsstarken Investitionsregionen nachhaltig nur energetisch sanierte Bestände nachgefragt werden und unsanierte Bestände eine weit unterdurchschnittliche Performance ausweisen werden.

Chancen und Risiken bestehen auch bei der Finanzierung des Mietwohnungsbestandes über den Kapitalmarkt. Hierbei kann die GWG weiterhin auf eine positive Bonitätsbewertung durch ihre Finanzpartner bauen. Diese wird durch das gute Ergebnis in 2013 nochmals verbessert. Zur Risikoverminderung im Rahmen der künftigen Kapitalmarktentwicklung verfügt die GWG über ein eigenständiges Risikomanagementinstrument. Durch die Einteilung der Darlehen in verschiedene Laufzeiten ist darin sichergestellt, dass zu erwartende Erhöhungen von Zinssätzen bei der Prolongation von Darlehen immer nur überschaubare Teilbestände treffen und so nur eine verzögerte Wirkung über mehrere Jahre zu bemerkenswerten negativen Entwicklungen führen können.

Dadurch verfügt die GWG jeweils über genügend Zeit, um durch eine Veränderung ihrer Investitionspolitik (Verzicht auf Neuinvestitionen, Verstärkung von Desinvestitionen etc.) ggf. auf die jeweilige Marktentwicklung zu reagieren, so dass aus heutiger Sicht existenzgefährdende Entwicklungen nicht eintreten können. Das Risikomanagementsystem der GWG-Gruppe umfasst auch eine Auswertung der Prolongationsrisiken bis zum Jahr 2028 mit verschiedenen Referenzzinssätzen als Szenarien für mögliche Kostenentwicklungen. Unter Berücksichtigung dieser Prämissen, der aktuellen Kapitalmarktentwicklung sowie der bestehenden Forwarddarlehen kommen wir bei der Bewertung zu dem Ergebnis, dass die derzeitige Zinsmarktsituation – bezogen auf die im Jahr 2014 und 2015 anstehenden Prolongationen – keine Risikopotentiale aufweist.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation am Kapitalmarkt gestalten wir die Struktur unseres Kreditgeberportfolios ausgewogen. Dabei hat die GWG-Gruppe ihre strategischen Finanzierungspartner unter Berücksichtigung der aktuellen Bepreisung/Margen, der vorhandenen Sicherheiten, möglicher Blankokreditanteile, der Professionalität in der Zusammenarbeit und einer verlässlichen Abwicklung definiert. Aufgrund der Nichtberücksichtigung von Förderdarlehen bei der Zinsschrankenregelung rücken diese Darlehen – neben der Neubaufinanzierung – auch bei der Finanzierung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verstärkt in den Mittelpunkt.

Entsprechend der Geschäftspolitik der GWG-Gruppe wurden in den letzten Jahren Investitionen, insbesondere durch die Tochtergesellschaften WBS und VR Hausbau AG durchgeführt. Dabei wurden bei der Vorbereitung, Entscheidung und der Durchführung der Geschäfte die gleichen Grundsätze wie bei GWG-Investitionen beachtet. Ebenso wird für alle Unternehmen eine integrierte und vorausschauende Finanzplanung betrieben. Die Tochterunternehmen verfügen somit über eine solide finanzielle Ausstattung und über ein für ihre Geschäftszwecke ausreichendes Geschäftsvolumen und künftiges Entwicklungspotential. Dies gilt auch für das durch die BWG bzw. die VR Hausbau AG betriebene Bauträger- bzw. Privatisierungsgeschäft. Dieses unterliegt von seiner Natur her stärkeren Schwankungen. Die risikoadjustierte Bauträgertätigkeit an attraktiven, innerstädtischen Standorten soll entsprechend den strategischen Zielsetzungen künftig nur noch der Performanceverbesserung dienen. Die Kapitalbindung des laufenden Bauträgergeschäftes wird im Rahmen des Risikomanagementsystems quartalsweise analysiert.

Der Privatisierungsmarkt hat sich im Jahr 2013 insbesondere in städtischen Lagen weiter erholt. Dies betrifft sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger. Trotz der insgesamt überdurchschnittlichen Ausstattung und Lage unserer Privatisierungsobjekte konnten wir an die guten Ergebnisse der Vorjahre nicht mehr anschließen. Die gestiegene Nachfrage nach Eigentumswohnungen und die höheren Verkaufspreise erlauben es, eine weitere Portfoliobereinigung insbesondere kleinerer Objekte oder unverkauften Bauträgerrestanten für das Jahr 2014 vorzubereiten.

9. Finanzinstrumente

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.

Zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten in der Gruppe werden Derivate (Payer-Swap-Vereinbarungen) eingesetzt. Das gesicherte Kreditvolumen beträgt zum 31.12.2013 rd. 34,5 Mio. €. Die Wirksamkeit des Absicherungszusammenhangs wird laufend überprüft. Derivate werden nicht für spekulative Zwecke eingesetzt.

10. Prognosebericht

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen in unseren Geschäftsfeldern, inklusive der Tätigkeit in unseren Beteiligungsunternehmen, lassen für die Jahre 2014 und 2015 wiederum zufrieden stellende Ergebnisse erwarten. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen am Kapitalmarkt und den Baupreisen werden wir weitere Anpassungen bei den Produkten im Anlage- und Umlaufvermögensgeschäft vornehmen. Daneben haben wir unsere Handlungsoptionen bei der Durchführung umfassender Investitionen in den vergangenen Monaten erhöht. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Entwicklung am Wohnimmobilien-Invesmentmarkt gehen wir da von aus, im Jahr 2014 attraktive und nachhaltige Bestandserwerbe in der Größenordnung von 50,0 Mio. € durchführen zu können. Ein weiterer operativer Aufgabenschwerpunkt wird in der Fortsetzung unserer aktiven Mietwohnneubautätigkeit mit einem aktuellen Projektvolumen von rd. 300,0 Mio. € sein.

Unter Berücksichtigung des weiter positiven Trends bei der Vermietungstätigkeit gehen wir davon aus, dass sich der Anteil der Privatisierungstätigkeit am Gesamterfolg mittelfristig weiter reduzieren wird. Die langfristigen Auswirkungen dieser Tendenz werten wir positiv.

Die finanziellen, organisatorischen und personellen Voraussetzungen für die Nutzung weiterer interessanter Marktmöglichkeiten in attraktiven Wirtschaftsräumen sind aufgrund unserer bewährten und ausgebauten Geschäftsstellenstruktur vorhanden. Auch der Ausblick auf 2014 bzw. 2015 fällt unter Berücksichtigung der nachhaltigen Anpassung unserer Geschäftstätigkeit, die vor allem in der Ausrichtung der Gruppe auf Anlagevermögensinvestitionen zum Ausdruck kommt, mit Vorsteuerergebnissen in der Größenordnung von 15,5 bzw. 18,5 Mio. € positiv aus.

Vor dem Hintergrund unserer Einbindung in die genossenschaftliche Finanzgruppe und speziell in die R+V Versicherungsgruppe sowie einer gut motivierten Mitarbeiterschaft gehen wir davon aus, dass es uns auch weiterhin gelingt, unsere umfassende wohnungswirtschaftliche Betätigung in attraktiven Wirtschaftsräumen wertschöpfend ausüben zu können.

Stuttgart, den 30. Januar 2014

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Christian Holz Rainer Ganske

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg Aktiengesellschaft, Stuttgart für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 30. Januar 2014

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

gez.	gez.
Beck	Emme
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013

Meine Wohnung.
Meine Welt.

GWG GRUPPE

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva			VORJAHR
A. ANLAGEVERMÖGEN	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen und gewerbliche Schutzrechte		134.690,00	153.968,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	679.262.560,21		577.090.529,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	70.126.960,63		72.954.759,01
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	100.000,00		13.140.331,96
4. Technische Anlagen und Maschinen	386.461,00		238.260,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.621.468,75		1.591.526,00
6. Anlagen im Bau	81.995.365,39		46.044.771,62
7. Bauvorbereitungskosten	1.340.606,50		1.940.782,62
8. Geleistete Anzahlungen	1.925.768,03	836.759.190,51	45.542,83
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	28.376,13		31.003,56
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	8.121.502,37		8.565.923,07
3. Beteiligungen	1,00		1,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.406,10		4.406,10
5. Andere Finanzanlagen	5.220,00	8.159.505,60	5.220,00
Anlagevermögen insgesamt		**845.053.386,11**	**721.807.024,90**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	4.241.992,35		835.043,89
2. Bauvorbereitungskosten	936.182,41		849.353,98
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.264.712,18		0,00
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	2.370.750,52		2.594.768,98
5. Unfertige Leistungen	25.322.084,28		26.346.707,44
6. Andere Vorräte	207.182,60		469.579,69
7. Geleistete Anzahlungen	58.106,10	38.401.010,44	262.548,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	640.217,65		684.806,37
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	8.672.633,17		2.740.820,81
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	195.602,20		4.441,36
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.131,75		73.550,21
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.239,02		8.350,04
6. Sonstige Vermögensgegenstände	4.093.513,70	13.648.337,49	1.218.861,22
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	25.569.585,42		18.348.449,79
2. Bausparguthaben	356.120,88	25.925.706,30	354.832,71
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	26,00		26,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.924,21	1.950,21	1.924,21
D. Aktive latente Steuern		12.960.076,97	11.393.176,26
BILANZSUMME		**935.990.467,52**	**787.994.266,32**

Passiva			VORJAHR
A. EIGENKAPITAL	€	€	€
I. Gezeichnetes Kapital		12.143.182,19	12.143.182,19
II. Kapitalrücklage		55.000.789,30	55.000.789,30
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.537.800,00		3.537.800,00
2. Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05		4.090.335,05
3. Andere Gewinnrücklagen	136.940.691,99	144.568.827,04	122.690.691,99
IV. Konzernbilanzgewinn		12.140.072,20	18.250.654,63
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		2.360.304,95	2.296.084,71
Eigenkapital insgesamt		**226.213.175,68**	**218.009.537,87**
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.113.906,00		1.034.997,00
2. Steuerrückstellungen	519.400,00		375.600,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.331.500,00		3.383.500,00
4. Sonstige Rückstellungen	14.989.514,34	19.954.320,34	10.180.379,65
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	555.490.220,15		438.488.369,67
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	89.485.560,97		76.760.687,78
3. Erhaltene Anzahlungen	28.077.003,16		25.781.422,61
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.520.852,73		11.047.549,91
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.080.961,55		2.048.024,79
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	0,00		84,06
7. Sonstige Verbindlichkeiten	274.285,50	688.928.884,06	284.171,19
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(0,00)		(7.060,98)
davon aus Steuern	(141.394,11)		(126.494,59)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		894.087,44	599.941,79
BILANZSUMME		**935.990.467,52**	**787.994.266,32**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

			VORJAHR
1. UMSATZERLÖSE	€	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	88.438.456,69		81.350.517,90
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	439.500,00		4.018.318,61
c) aus Betreuungstätigkeit	7.043.976,05		3.750.287,63
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	917.998,83	96.839.931,57	239.758,55
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		4.365.869,30	1.620.506,48
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		760.929,36	857.786,97
4. Sonstige betriebliche Erträge		12.166.484,89	14.400.262,96
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	45.799.145,28		41.882.244,77
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.445.639,61		3.475.591,92
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	700.554,59	51.945.339,48	1.215.081,79
ROHERGEBNIS		**62.187.875,64**	**59.664.520,62**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.924.865,46		6.907.424,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung	1.591.773,34 (447.938,79)	9.516.638,80	1.265.876,97 (99.590,51)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		15.858.461,40	14.371.200,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.744.411,53	4.598.192,80
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		–444.420,70	–204.703,61
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	448,35		484,35
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen	114.615,74 (34,71)	115.064,09	444.043,60 (2.992,59)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundenen Unternehmen		19.062.549,52 (3.896.336,95)	18.040.432,38 (3.829.909,86)
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		**12.676.457,78**	**14.721.216,95**
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		–1.113.129,22	–1.708.965,21
14. Sonstige Steuern		2.572.669,79	2.425.120,42
JAHRESÜBERSCHUSS		**11.216.917,21**	**14.005.061,74**
15. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn		–227.499,64	–138.781,44
16. Gewinn-/Verlustvortrag		9.827.154,63	10.353.066,63
17. vereinnahmte Vorjahresergebnisse		1.423.500,00	1.138.800,00
18. verrechnetes Jahresergebnis		0,00	–107.492,30
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen a) in andere Gewinnrücklagen		10.100.000,00	7.000.000,00
KONZERNBILANZGEWINN		**12.140.072,20**	**18.250.654,63**

Konzernanhang

A. Allgemeine Angaben

Die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, hält eine Beteiligung von mehr als 75,0 % an der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG. In dem von der R+V Versicherung AG erstellten Teilkonzernabschluss gemäß IFRS ist die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG einbezogen. Der Teilkonzernabschluss der R+V Versicherung AG ist wiederum in den übergeordneten Konzernabschluss gemäß IFRS der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main einbezogen. Beide Konzernabschlüsse werden im elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und bekannt gemacht.

Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG legt einen auf freiwilliger Basis aufgestellten Teilkonzernabschluss vor, der nach den Vorschriften der §§ 290 ff. HGB aufgebaut worden ist und im elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und bekannt gemacht wird.

Dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 liegen die Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften sowie die ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes zugrunde. Abweichend von § 266 Abs. 2 und 3 HGB und § 275 Abs. 2 HGB entspricht die Gliederung des Jahresabschlusses der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG sowie des Konzernabschlusses der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009.

B. Konsolidierungskreis und Stichtag

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG die nachfolgend aufgeführten Gesellschaften:

- GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart (100,00 %)
- GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart (100,00 %)
- GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart (100,00 %)
- GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart (100,00 %)
- WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH, Stuttgart (94,90 %)
- GWG ImmoInvest GmbH, Stuttgart (94,90 %)
- Aufbau und Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart (90,06 %)
- BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH, Stuttgart (89,95 %)
- VR Hausbau AG, Stuttgart (89,66 %)

Folgende Unternehmen werden nach der Equity-Methode einbezogen:

- Heimag München GmbH, München (30,00 %)

Abschlussstichtag des Teilkonzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2013.

Auf die Einbeziehung folgender Tochterunternehmen/Beteiligung wurde verzichtet, da diese für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind:

- GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart
- GbR „Ackermannbogen.de – Wohnen am Olympiapark“, München

C. Konsolidierungsgrundsätze

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurden die Abschlüsse der Konzernunternehmen zur Einbeziehung in den Konzernabschluss grundsätzlich einheitlich nach den bei der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Neubewertungsmethode. Die Anteile der in den Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften wurden gegen das Eigenkapital der Tochterunternehmen aufgerechnet. Aus Erstkonsolidierungen im Jahr 2001 ergaben sich ein aktivischer Unterschiedsbetrag von € 2.356.902,12 und ein passivischer Unterschiedsbetrag von € 5.545.311,40. Der passivische Unterschiedsbetrag wurde als Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung innerhalb der Rückstellungen ausgewiesen. Der aktivische Unterschiedsbetrag wurde als Geschäfts- und Firmenwert im Jahr 2001 voll abgeschrieben.

Im Jahr 2002 wurden weitere Geschäftsanteile an der BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH zu unterschiedlichen Zeitpunkten erworben. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am Konzernbilanzstichtag vorgenommen. Der sich dabei ergebende aktivische Unterschiedsbetrag wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB mit je 25 % in 2002 und 2003 sowie mit 50 % im Jahr 2004 abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2003 haben sich durch Erstkonsolidierungen ein aktivischer Unterschiedsbetrag von € 738.276,86 sowie ein passivischer Unterschiedsbetrag von € 348.420,84 ergeben. Der aktivische Unterschiedsbetrag wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB mit 25 % in 2003 und mit 75 % in 2004 abgeschrieben. Damit wurde zum 31. Dezember 2004 kein aktivischer Unterschiedsbetrag mehr ausgewiesen. Nachdem in den Vorjahren der passivische Unterschiedsbetrag im Zusammenhang mit zu erwartenden Mehraufwendungen gegen die sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst wurde, können wir ab dem Jahr 2007 von Gewinnen im operativen Bereich ausgehen. Deshalb wird der passivische Unterschiedsbetrag ab dem Jahr 2007 in vier Teilbeträgen aufgelöst. In den Jahren 2007 bis 2010 erfolgte die Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages in Höhe von insgesamt € 3.660.063,17. Der passivische Unterschiedsbetrag ist somit per 31.12.2010 vollständig aufgelöst.

Im Jahr 2006 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 20. Dezember 2006 weitere Geschäftsanteile an der GWG ImmoInvest GmbH (vorher: Schwäbisch Hall Immobilien Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH) erworben. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am Konzernbilanzstichtag vorgenommen. Der sich dabei ergebende aktivische Unterschiedsbetrag (€ 961,14) wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2006 voll abgeschrieben. Unter dem gleichen Datum wurde im Nachtrag zum ursprünglichen Kaufvertrag vom 28. Mai 2003 eine Abrechnung der vereinbarten Besserungsscheinansprüche vorgenommen. Nach dieser Abrechnung sind nunmehr sämtliche Ansprüche aus dem Besserungsschein abgegolten. Der sich aus den nachträglichen Anschaffungskosten ergebende aktivische Unterschiedsbetrag (€ 117.641,16) wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2006 voll abgeschrieben.

Die GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG wurde zum 24.11.2008 gegründet. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse zum Erwerbszeitpunkt vorgenommen. Gesellschafter sind die BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH (Komplementär) und die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (Kommanditist).

Die GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG wurde zum 28.10.2009 gegründet. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse zum Erwerbszeitpunkt vorgenommen. Gesellschafter sind die BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH (Komplementär) und die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (Kommanditist).

Der Zwischengewinn aus der Veräußerung des Wohnungsbestandes in Neckarsulm von der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG an die GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG in Höhe von 10,5 Mio. € wurde eliminiert.

Die GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG wurde zum 16.11.2010 gegründet. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse zum Erwerbszeitpunkt vorgenommen. Gesellschafter sind die BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH (Komplementär) und die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (Kommanditist).

Der Zwischengewinn aus der Veräußerung eines Teil-Wohnungsbestandes in Stuttgart von der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG an die GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG in Höhe von 6,9 Mio. € wurde eliminiert.

Mit Eintragung vom 12.06.2012 beim Amtsgericht Stuttgart HRA 727576 wurde der Sitz der Stream Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG nach Stuttgart verlegt und mit Eintragung vom 10.12.2013 die Firma in GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG geändert. Gesellschafter sind die GWG Beteiligungsgesellschaft mbH (Komplementär) und die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (Kommanditist). Für die Anteile wurde die Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse zum 01.01.2013 vorgenommen. Der sich aus den Anschaffungskosten ergebende aktivische Unterschiedsbetrag (€ 2.543,37) wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2013 voll abgeschrieben.

Der Zwischengewinn aus der Veräußerung eines Teil-Wohnungsbestandes in Heilbronn/Hockenheim von der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG an die GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG in Höhe von 11,2 Mio. € wurde eliminiert.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Vollkonsolidierung auf eine weitere Eliminierung von Zwischenergebnissen gemäß § 304 HGB verzichtet, da diese für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Im Jahr 2010 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31. Mai 2010 Geschäftsanteile an der Aufbau und Handelsgesellschaft mbH in Hamburg erworben. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am 31. Mai 2010 nach der Neubewertungsmethode vorgenommen.

Die Konzernforderungen und -verbindlichkeiten sowie die Innenumsätze und alle sich entsprechenden Aufwendungen und Erträge der zum Konsolidierungskreis gehörenden Unternehmen wurden grundsätzlich gegeneinander verrechnet.

Die Heimag München GmbH (vorher: HEIMAG MÜNCHEN Gemeinnützige Heimstätten-Aktiengesellschaft) wurde nach der Equity-Methode erstmals in den Konzernabschluss per 01.01.2006 einbezogen. Dabei fand die Buchwertmethode gemäß § 312 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 HGB Anwendung. Bei der Erstkonsolidierung entstand ein aktiver Unterschiedsbetrag von T€ 26.050,8. Die vom assoziierten Beteiligungsunternehmen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich denen der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Mit Vertrag vom 28.12.2007 wurde die Heimag Holding AG gegründet. Im Wege der Sachübernahme wurden Aktien an der HEIMAG MÜNCHEN Gemeinnützige Heimstätten-Aktiengesellschaft von der GWG gegen Kaufpreiszahlung auf die Heimag Holding AG übertragen. Die Heimag Holding AG wurde nach der Equity-Methode erstmals in den Konzernabschluss per 31.12.2007 einbezogen. Im Geschäftsjahr wurde durch Eintragung vom 10.07.2012 im Handelsregister der Heimag München GmbH die rückwirkende Verschmelzung der Heimag Holding AG mit der Heimag München GmbH zum 01.01.2012 wirksam. Die assoziierten Jahresergebnisse in den Vorjahren (Heimag München GmbH und der Heimag Holding AG) wurden im Geschäftsjahr fortgeführt. Dabei wird ab dem Geschäftsjahr 2012 das Jahresergebnis um die auf die Zwischenergebniseliminierung entfallenden Immobilienabschreibung (anteilig 0,7 Mio. €) angepasst. Die vom assoziierten Beteiligungsunternehmen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich denen der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

D. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Abschlüsse der voll konsolidierten Unternehmen werden einheitlich nach den gesetzlichen Vorschriften und den bei der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Für die Bilanzierung und Bewertung gelten die gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen unveränderten nachfolgenden Grundsätze:

Anlagevermögen

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um EDV-Programme, die zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet sind. Sie werden innerhalb von 3–5 Jahren abgeschrieben.

Geschäfts- und Firmenwerte werden gemäß § 309 Abs. 1 HGB bzw. DRS 4 abgeschrieben. Eine Aufholung der teilweise in früheren Jahren sofort in voller Höhe abgeschriebenen Unterschiedsbeträge ist nicht erfolgt. Nachdem die zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung (Jahr 2002 bzw. 2003) in den Tochtergesellschaften BWG und VR Hausbau AG bilanzierten Bauträgerprojekte im Jahr 2004 im Wesentlichen abgerechnet wurden, erfolgte die Vollabschreibung der positiven Unterschiedsbeträge im Jahr 2004. Der sich aus den nachträglichen Anschaffungskosten für die GWG ImmoInvest GmbH im Jahr 2006 ergebende aktivische Unterschiedsbetrag (€ 117.641,16) wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2006 voll abgeschrieben. Aus dem Abschluss der gesellschaftsrechtlichen Entflechtung von der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG und der im Wesentlichen erfolgten Abwicklung der aus dem Unternehmenserwerb abgeleiteten Aufgabenstellungen ist die kurze Nutzungsdauer des Firmenwertes begründet.

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (Sachanlagen) sind zu Anschaffungskosten oder den Herstellkosten und, soweit abnutzbar, vermindert um plan- und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet.

Die Abschreibungen bei den einzelnen Positionen belaufen sich grundsätzlich wie folgt:

Grundstücke mit Wohnbauten	2 %, 2,5 %, 3 %
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2 %, 3 %, 4 %, 5 %
und die darin enthaltenen, selbständigen Garagen grundsätzlich auf	50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	8–10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3–13 Jahre

Die Zugänge enthalten aktivierte eigene Architektenleistungen in Höhe von T€ 16,8 (Vorjahr: T€ 25,4).

Bei den Anlagen im Bau bzw. den Grundstücken mit unfertigen Bauten wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von insgesamt T€ 774,5 (Anlagevermögen T€ 744,1 (Vorjahr T€ 832,4)/Umlaufvermögen T€ 30,4 (Vorjahr T€ 0,0)) aktiviert.

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich plan- und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Von dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 4 S.1 EGHGB zur Beibehaltung der nach § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung des HGB gebildeten niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze wurde grundsätzlich Gebrauch gemacht.

Aus Gründen der Einheitlichkeit werden seit 1998 Grundstücke mit Wohnbauten mit 2 % – sofern von einer kürzeren Nutzungsdauer auszugehen ist, werden die Kosten auf diesen Zeitraum verteilt – und Grundstücke mit anderen Bauten mit 2–5 % abgeschrieben. Seit dem Jahr 2003 werden grundsätzlich alle fremd genutzten gewerblichen Einheiten mit 5 % abgeschrieben.

Für eine konzerneinheitliche Bewertung der Abschreibung von Wohnbauten wurde im Geschäftsjahr 2010 die bei mehreren Mietgebäuden sowie bei verschiedenen umgegliederten Eigentumswohnungen, welche zwischen 1994 bis 2007 fertig gestellt und im Einzelabschluss degressiv gemäß § 7 Abs. 5 EStG abgeschrieben werden, der Abschreibungssatz auf 2 % geändert. Ferner wurden im Geschäftsjahr im Rahmen der verlustfreien Bewertung auf verschiedene Grundstücke mit Wohnbauten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt T€ 212,9 (Vorjahr T€ 0,0) vorgenommen.

Die aktivierten Nebenkosten bei Erbbaurechtsverträgen werden über die Laufzeit des Vertrages abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die im Berichtsjahr angeschafften Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden grundsätzlich linear abgeschrieben.

Unter der Position Beteiligungen wird das Kapitalkonto an der GbR „Ackermannbogen.de – Wohnen am Olympiapark“ ausgewiesen. Der gehaltene Kapitalanteil liegt bei 50 %. Das Eigenkapital des letzten vorliegenden Jahresabschlusses zum 31.12.2012 betrug € 62.172,78 bei einem Jahresfehlbetrag von € 3.677,03. In den Vorjahren wurde auf Grund der Jahresfehlbeträge sowie der weiter bestehenden Gewährleistungsproblematik bei dem von der GbR Ackermannbogen erstellten Bauvorhaben eine Abschreibung der Beteiligung auf den Erinnerungswert vorgenommen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, Wertpapiere des Anlagevermögens und die anderen Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten bzw. zum Nennwert bewertet.

Die unbebauten Grundstücke des Anlage- und Umlaufvermögens sind zu Anschaffungskosten abzüglich erforderlicher Bewertungsabschläge angesetzt; die Verkaufsbauten zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert. Im Geschäftsjahr wurden für unbebaute Grundstücke Wertaufholungen aufgrund Erschließung bzw. Grundstücksverkauf in Höhe von T€ 475,3 (Vorjahr T€ 11,8) für in Vorjahren vorgenommene Wertminderungen gebucht.

Umlaufvermögen

Die Ausbuchung von Verkaufsgrundstücken erfolgt grundsätzlich zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs. Heizölvorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Bei den Forderungen wurden erkennbare Risiken durch Wertberichtigung berücksichtigt.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Erinnerungswerte für Geldbeschaffungskosten. Seit dem Geschäftsjahr 2004 wird das Aktivierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten nicht mehr ausgeübt. Im Jahr

2013 wurden Geldbeschaffungskosten in Höhe von T€ 0,00 (Vorjahr T€ 22,5) ergebniswirksam abgeschrieben.

Latente Steuern

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

Aktive Steuerlatenzen

(a) Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt in der Summe über dem in der Handelsbilanz, insbesondere weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.

(b) Die in der Handelsbilanz gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung dürfen in der Steuerbilanz nicht angesetzt werden.

(c) Die Pensionsrückstellung sowie die Sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.

(d) Die Eliminierung von Zwischengewinnen bei der konzerninternen Veräußerung von Immobilienbeständen führt zu niedrigeren Wertansätzen in der Handelsbilanz.

Passive Steuerlatenzen

a) Rücklagen nach § 6b EStG wurden in der Steuerbilanz gebildet bzw. übertragen, was in der Handelsbilanz nicht zulässig ist.

b) Aktivierung von stillen Reserven (Neubewertungsrücklage) bei der Erstkonsolidierung einer Tochtergesellschaft.

Es wurden für körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Verlustvorträge latente Steueransprüche gebildet.

Insgesamt sind auf steuerliche Verlustvorträge aktive latente Steuern in Höhe von 6,7 Mio. € (Vorjahr 6,6 Mio. €) bilanziert. Bei den bestehenden unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, im Wesentlichen Immobilien und Rückstellungen, betragen die aktiven latenten Steuern 9,1 Mio. € (Vorjahr 7,6 Mio. €) und die passiven latenten Steuern 2,9 Mio. € (Vorjahr 2,8 Mio. €). Aktive und passive latente Steuern wurden saldiert dargestellt.

Beim Ansatz der aktiven latenten Steuern einschließlich der Berücksichtigung von steuerlichen Verlustvorträgen wurde das Vorsichtsprinzip angewendet. Die Aktivierung erfolgte nur insoweit, als eine Realisierung aufgrund der (steuerlichen) Unternehmensplanung innerhalb der nächsten fünf Jahre zu erwarten ist.

Die Steuern von Einkommen und Ertrag setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2012
Tatsächliche Ertragssteuern	453.771,49 €	779.651,78 €
Latente Steuern	–1.566.900,71 €	–2.488.616.99 €
	–1.113.129,22 €	**–1.708.965,21 €**

Es wurde ein Ertragssteuersatz von 31,47 % (bzw. 15,825 % bei Unternehmen, die Gebrauch von der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung machen können) angesetzt. Der Ertragssteuersatz setzt sich aus 15 % Körperschaftsteuer, hierauf 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie 15,645 % Gewerbesteuer zusammen.

Rückstellungen

Der Großteil der bestehenden Pensionsverpflichtungen wurde auf die R+V Gruppenpensionsfonds AG (past service) bzw. auf die VGU - Versorgungskasse genossenschaftlich orientierter Unternehmen e.V. – (future service) im Rahmen von Anrechnungszusagen zum 01.12.2010 übertragen. Der per 31.12.2013 ausgewiesene Pensionsrückstellungsbetrag wurde gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen bzw. der Projected Unit Credit Methode – PUC-Methode) unter Anwendung versicherungsmathematischen Grundsätze und den Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005 G) berechnet. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,25 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 2,0 % p.a. angesetzt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % angesetzt. Der Rech-

nungszins (4,88 %) wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB nach der Vereinfachungsregel ermittelt.

Für im Jahr 2002 erworbene Immobilienbestände in Stuttgart wurde im Jahr 2003 eine Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von € 2.500.000,00 gebildet. Es wurde vom Ansatzwahlrecht gemäß § 249 Abs. 2 HGB a. F. i. V. mit Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB Gebrauch gemacht. Die Bewertungsmethode beruht auf Erfahrungswerten. Für im Jahr 2005–2012 bzw. 2013 durchgeführte Maßnahmen wurden € 2.030.000,00 bzw. € 20.000,00 ergebniswirksam aufgelöst.

In 2004 wurden weitere € 4.720.000,00 der Rückstellung für Bauinstandhaltung zugeführt. Das Ansatzwahlrecht nach § 249 Abs. 2 HGB a. F. i.V. mit Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB wurde für Balkonsanierungen und wohnwertverbessernde Maßnahmen der Wohnungsbestände der Baujahre ab 1950 bis 1985 ausgeübt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage pauschaler Bewertungsverfahren. Im Jahr 2005-2012 bzw. 2013 wurden € 5.448.950,00 bzw. € 32.000,00 ergebniswirksam aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2006 wurden weitere € 3.642.450,00 zugeführt. Dabei wurde das Bewertungswahlrecht auf Badsanierungen in bestimmten Objekten ausgedehnt.

Zum Bilanzstichtag betragen die Rückstellungen für Bauinstandhaltung € 3.331.500,00 (Vorjahr € 3.383.500,00).

Die Bildung von Steuerrückstellungen und Sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Die Zuführungen im Jahr 2013 bei den sonstigen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Bei der Zuführung wurde von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

Bei der Berechnung der Rückstellung für Altersteilzeitverträge wurde die Abfindungsverpflichtung bei Vereinbarung der Altersteilzeit in voller Höhe berücksichtigt. Die Auflösung erfolgt gleichmäßig bis zum Ausscheiden der Beschäftigten.

Die Garantierückstellung wurde in Höhe von 0,5 bis 1,0 % der Verkaufserlöse gebildet.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der Ausweis der passiven Rechnungsabgrenzung resultiert aus Mietvorauszahlungen und einem Zuschuss für Belegungsrechte der Landeshauptstadt Stuttgart.

Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelbestand enthält kurzfristig fällige Bankguthaben und Kassenbestände, die dem Ausweis des Konzern-Bilanzpostens „Flüssige Mittel“ entsprechen. In den Finanzmittelbestand wurden die im Konzern-Bilanzposten „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ ausgewiesenen Kontokorrentverbindlichkeiten einbezogen.

Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes:

	T€	T€
Flüssige Mittel	25.569,6	18.348,4
Kontokorrent-verbindlichkeiten	–19.168,9	–24.240,7
	6.400,7	**–5.892,3**

E. Erläuterungen zur Bilanz

In der Position **„Unfertige Leistungen“** sind € 24.842.909,45 (Vorjahr: € 21.967.545,18) noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie € 479.174,83 (Vorjahr € 4.379.162,26) noch abzurechnende Architektenleistungen enthalten.

In den **„Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken“** sind € 1.930.056,90 (im Vorjahr € 2.429.624,78) und in der Position **„Sonstige Vermögensgegenstände“** € 0,00 (im Vorjahr € 10.643,01) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres T€	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres T€	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres T€	Veränderung aus Konsolidierungsvorgängen T€	Veränderungen Latente Steuern T€	Bestand am Ende des Geschäftsjahres T€
Kapitalrücklage	55.000	0	0	0	0	55.000
Gewinnrücklagen						
Gesetzliche Rücklagen	3.538	0	0	0	0	3.538
Bauerneuerungsrücklage	4.090	0	0	0	0	4.090
Andere Gewinnrücklagen	122.691	4.150	10.100	0	0	136.941

Rückstellungsspiegel	Beginn des Geschäftsjahres €	Zuführung €	Inanspruchnahme €	Auflösung €	Ende des Geschäftsjahres €
Rückstellung für nicht bezahlte Instandhaltungsrechnungen	1.380.250	3.374.000	1.085.602	294.648	3.374.000
Rückstellung unterlassene Instandhaltung (Nachholung innerhalb des 1. bis 3. Monats des Folgejahres)	1.400.000	2.865.000	1.186.789	213.211	2.865.000
Rückstellung für nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	985.000	1.654.000	975.000	0	1.664.000
Rückstellung für Verpflichtung aus Kaufverträgen/Privatisierung	50.000	1.111.298	41.028	8.972	1.111.298
Rückstellung für Gewährleistung	1.184.604	46.145	94.406	72.007	1.064.336
Rückstellung für Risiken aus Verpflichtungen Pachtverträge	824.859	568.308	476.540	0	916.627
Rückstellung für Verwaltungskosten	790.000	815.100	758.025	6.975	840.100
Sonstige Rückstellungen	3.565.667	1.938.562	2.057.217	292.859	3.154.153
Sonstige Rückstellungen	**10.180.380**	**12.372.413**	**6.674.607**	**888.672**	**14.989.514**

Zusätzlich zu den im Jahresabschluss gesondert ausgewiesenen Positionen betreffen verbundene Unternehmen:

Positionen:

	Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2012
Guthaben bei Kreditinstituten	12.130.579,42 €	64.259,25 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.835.924,03 €	41.668.817,79 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	69.986.410,16 €	49.365.052,81 €

F. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1) Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.

2) In der Position **„Sonstige betriebliche Erträge“** sind Erträge aus

	Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2012
a) Anlagenverkäufe	10.118.353,02 €	9.373.518,16 €
b) Auflösung von Rückstellungen	888.671,79 €	2.976.363,66 €

erhalten.

3) In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Erträge aus Abzinsungen von Rückstellungen in Höhe von T€ 1,9 (Vorjahr T€ 10,8) enthalten. In den Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind Aufwendungen aus Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 69,2 (Vorjahr T€ 73,1) enthalten.

Ostfildern-Scharnhausen, Bonhoefferstraße

Konzernverbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2013

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert (Grundpfandrechte)
(Angaben in Klammern betreffen Vorjahreszahlen)	€	Unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	555.490.220,15 (438.488.369,67)	79.364.652,59 (67.519.670,55)	178.679.974,03 (149.899.215,62)	297.445.593,53 (221.069.483,50)	520.836.708,22 (403.352.403,19)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	89.485.560,97 (76.760.687,78)	26.175.175,40 (6.603.096,33)	53.462.366,77 (60.064.124,89)	9.848.018,80 (10.093.466,56)	89.485.560,97 (76.760.687,78)
Erhaltene Anzahlungen	28.077.003,16* (25.781.422,61)*	28.077.003,16 (25.781.422,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.520.852,73 (11.047.549,91)	12.520.852,73 (11.047.549,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.080.961,55 (2.048.024,79)	3.080.961,55 (2.048.024,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (84,06)	0,00 (84,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	274.285,50 (284.171,19)	274.285,50 (284.171,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	**688.928.884,06 (554.410.310,01)**	**149.492.930,93 (113.284.019,44)**	**232.142.340,80 (209.963.340,51)**	**307.293.612,33 (231.162.950,06)**	**610.322.269,19 (480.113.090,97)**

* nicht zu Ausgaben führend

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2013

	Anschaffungs-Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Zugänge aus Erstkonsolidierung €
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen und gewerbliche Schutzrechte	545.575,72	41.420,53	0,00
Geschäfts- und Firmenwert	4.014.268,28	2.543,37	0,00
	4.559.844,00	**43.963,90**	**0,00**
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	684.793.817,71	112.138.807,98	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	93.778.895,51	1.830.858,60	0,00
Grundstücke ohne Bauten	13.187.577,11	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	352.982,43	180.075,15	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.056.637,34	574.442,91	0,00
Anlagen im Bau	46.044.771,62	63.945.634,75	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.957.556,32	1.302.626,98	0,00
Geleistete Anzahlungen	45.542,83	1.925.768,03	0,00
	844.217.780,87	**181.898.214,40**	**0,00**
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	31.003,56	0,00	0,00
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	8.565.923,07	0,00	0,00
Beteiligungen	226.709,29	0,00	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.406,10	0,00	0,00
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00
andere Finanzanlagen	5.220,00	0,00	0,00
	8.833.262,02	**0,00**	**0,00**
Anlagevermögen gesamt	**857.610.886,89**	**181.942.178,30**	**0,00**

Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert 31.12.2013 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
11.609,74	0,00	0,00	440.696,51	134.690,00	60.698,53
0,00	0,00	0,00	4.016.811,65	0,00	2.543,37
11.609,74	**0,00**	**0,00**	**4.457.508,16**	**134.690,00**	**63.241,90**
60.190.506,57	41.202.099,11	0,00	98.681.658,02	679.262.560,21	12.556.318,63
3.071.403,99	–7.451,68	0,00	22.403.937,81	70.126.960,63	2.734.977,56
0,00	–13.040.331,96	0,00	47.245,15	100.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	146.596,58	386.461,00	31.874,15
309.369,90	0,00	0,00	2.700.241,60	1.621.468,75	472.049,16
0,00	–27.995.040,98	0,00	0,00	81.995.365,39	0,00
0,00	–1.902.803,10	0,00	16.773,70	1.340.606,50	0,00
0,00	–45.542,83	0,00	0,00	1.925.768,03	0,00
63.571.280,46	**–1.789.071,44**	**0,00**	**123.996.452,86**	**836.759.190,51**	**15.795.219,50**
2.627,43	0,00	0,00	0,00	28.376,13	0,00
444.420,70	0,00	0,00	0,00	8.121.502,37	0,00
0,00	0,00	0,00	226.708,29	1,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4.406,10	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	5.220,00	0,00
447.048,13	**0,00**	**0,00**	**226.708,29**	**8.159.505,60**	**0,00**
64.029.938,33	**–1.789.071,44**	**0,00**	**128.680.669,31**	**845.053.386,11**	**15.858.461,40**

Sonstige Angaben

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

   a) Verpflichtung aus Grundstückskäufen und laufenden Bauvorhaben € 206.085.541,54 (Vorjahr: € 95.709.317,04) davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)

   b) Garantiepachtverträge mit verschiedenen institutionellen Kapitalanlegern mit einer jährlichen Garantiepacht von T€ 5.224,6 (Vorjahr T€ 5.208,2), davon T€ 4.947,6 (Vorjahr T€ 4.931,2) gegenüber verbundenen Unternehmen. Die jährliche Garantiepacht für das Jahr 2014 ist mit den Verpächtern noch abschließend zu vereinbaren.

   c) Einseitiges Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages für einen Wohnungsbestand in Höhe von € 19.000.000,00.

2) Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse: Eventualverpflichtung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 41.199,1 (Vorjahr T€ 2.160,5). Dabei handelt es sich um 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.

3) Derivative Finanzierungsinstrumente/Zinsswaps
   Zur Absicherung langfristiger Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinsten Krediten setzt die GWG-Gruppe derivative Finanzinstrumente im Rahmen von Bewertungseinheiten ein. Als Form der Bewertungseinheit wurde das Micro-Hedging gewählt. Die GWG-Gruppe sichert mit diesen Swap-Verträgen Darlehen in Höhe von nominal 39,5 Mio. € gegen Zinssatzschwankungen ab. Die Zinsswaps sind bzw. werden analog der Parameter des gesicherten Einzelkreditgeschäfts modelliert. Die gegenläufigen Zahlungsströme aus dem Grund- und Sicherungsgeschäft werden sich voraussichtlich über einen Zeitraum von 35 bis 119 Monaten ausgleichen.

   Die Bewertung anhand der mark-to-market-Methode der abgeschlossenen Swap-Transaktionen ergibt per Saldo zum Stichtag 31.12.2013 einen negativen Marktwert von 3.502,1 T€.

Abschlussjahr	Nominalbetrag in T€	Zinssatz Fest in %	Zinssatz Referenzzins variabel	Marktwert in T€
2010	4.500,0	2,470 %	Euribor 3M	–178,5
2011	5.000,0	3,680 %	Euribor 3M	–761,8
2009	5.000,0	3,630 %	Euribor 3M	–447,5
2009	5.000,0	3,450 %	Euribor 3M	–491,3
2011	5.000,0	2,995 %	Euribor 3M	–268,6
2011	5.000,0	3,075 %	Euribor 3M	–284,0
2011	5.000,0	3,235 %	Euribor 3M	–336,5
2011	5.000,0	3,610 %	Euribor 3M	–733,9
Summe	**39.500,0**			**–3.502,1**

4) Beteiligungsspiegel:

Firma	Kapitalanteil in %	Geschäftsjahr	Eigenkapital T€	Jahresergebnis / EAV T€
BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH	89,95	2013	9.965,2	0,0
WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH	94,90	2013	13.279,0	1.421,1
GWG ImmoInvest GmbH	94,90	2013	5.800,3	667,5
Aufbau und Handelsgesellschaft mbH	90,06	2013	525,1	0,0
VR Hausbau AG	89,66	2013	2.750,0	0,0
GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG	100,0	2013	2.000,0	279,0
GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG	100,0	2013	3.000,0	566,3
GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG	100,0	2013	7.000,0	1.287,4
GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG	100,0	2013	8.964,2	–35,4
GWG Beteiligungsgesellschaft mbH	100,0	2013	21,9	0,5
Heimag München GmbH	30,00	2012	225.941,7	–2.913,9
GbR Ackermannbogen.de – Wohnen am Olympiapark“	44,83	2012	62,2	–3,7

*1 Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH.
*2 Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der GWG ImmoInvest GmbH.

5) Durch den Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 27. Juni 2000 sind die Verbindlichkeiten aus Altersversorgungszusagen für die auf die SVG Wohnen eG (SVG – früher Selbsthilfe Vermietungsgenossenschaft eG) übergeleiteten Beschäftigten, sowie für die ehemaligen Mitarbeiter und Geschäftsführer von der SVG übernommen worden. Die eventuelle Mithaftung der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH beläuft sich auf ca. 0,4 Mio. €. Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG hat ihrerseits von der SVG Wohnen eG eine nachrangige Grundschuld über 1,5 Mio. € für den Fall erhalten, dass die WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH aus den Verpflichtungen in Anspruch genommen wird.

6) Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Konzern:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	81	13
Technische Mitarbeiter	32	7
Hausmeister, Gärtner	28	17
	141	**37**

Außerdem wurden durchschnittlich 14 Auszubildende sowie 37 nebenamtliche Hauswarte beschäftigt.

7) Im Geschäftsjahr 2013 erbrachte der Abschlussprüfer, vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Dienstleistungen für die GWG-Gruppe. Es wurden folgende Honorare für die Konzernabschlussprüfung sowie für die Jahresabschlussprüfungen der GWG samt aller Tochterunternehmungen als Aufwand erfasst:

a) Abschlussprüferleistungen	T€ 103,7
b) andere Bestätigungsleistungen	T€ 0,0
c) sonstige Leistungen	T€ 0,0

8) Die verbleibende Pensionsverpflichtungen nach Übertragung an den Pensionsfonds bzw. die Unterstützungskasse für frühere Mitglieder des Vorstandes bzw. Geschäftsführungsorgans und deren Angehörige sowie Anwartschaften und Übergangsgelder betragen T€ 891,4 (Vorjahr T€ 829,6).

9) Die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstandes und der Bezüge für ehemalige Mitglieder dieses Organs ist aufgrund von § 286 Abs. 4 HGB unterblieben.

10) Die Gesamtaufwendungen des Aufsichtsrates der GWG AG beliefen sich insgesamt auf T€ 25,0 (Vorjahr T€ 25,0). Der Aufsichtsrat der VR Hausbau AG erhält keine Vergütung.

11) Mitglieder des Vorstandes:

- **Rainer Neumann**
  – Vorsitzender –

  Mitglied des Vorstandes R+V Versicherung AG
  ab 31.01.2014

- **Dr. Gregor Habermann**
  Syndikusanwalt
  bis 31.03.2013

- **Rainer Ganske**
  Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
  ab 01.04.2013

- **Christian Holz**
  Dipl.-Betriebswirt (FH)

12) Mitglieder des Aufsichtsrates:

- **Rainer Neumann**
  (Aufsichtsratsvorsitzender),
  bis 31.01.2014
  Mitglied des Vorstandes R+V Versicherung AG,
  Wiesbaden

- **Frank-Henning Florian**
  (stv. Aufsichtsratsvorsitzender),
  bis 26.06.2013
  Vorstandsvorsitzender der R+V
  Lebensversicherung AG,
  Wiesbaden

- **Siegfried Schön**
  (ab 26.06.2013 stv. Aufsichtsratsvorsitzender,
  ab 31.01.2014 Aufsichtsratsvorsitzender)
  Mitglied des Vorstandes Volksbank Stuttgart eG,
  Stuttgart

- **Jürgen Außenhofer**
  Prokurist der R+V Versicherung AG,
  Wiesbaden

- **Dr. Gregor Habermann**
  ab 26.06.2013 (ab 31.01.2014 stv.
  Aufsichtsratsvorsitzender)
  Prokurist der R+V Versicherung AG,
  Wiesbaden

Arbeitnehmervertreter:

- **Anja Okun**
  Geschäftsstellenleiterin,
  Stuttgart

- **Katrin Sperling**
  WEG-Verwalterin,
  Stuttgart

Weitere Angaben

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital (€ 12.143.182,19) setzt sich zum 31. Dezember 2013 aus 237.500 nennwertlosen Stückaktien zusammen. Es handelt sich um vinkulierte Namensaktien. Die Übertragung der Aktien bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates.

Am gezeichneten Kapital ist die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, zum Bilanzstichtag mit 205.265 Stückaktien (€ 10.495.032,81) und damit mit mehr als dem halben Teil aller Aktien beteiligt.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juli 2009 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 30. Juni 2014 das Grundkapital der Gesellschaft einmal oder mehrmals um bis zu € 4.857.272,87 gegen Bareinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2009/I). Die Ermächtigung des Vorstandes durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juli 2009, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu € 4.857.272,87 zu erhöhen, (Genehmigtes Kapital 2009/I) beträgt nach teilweiser Ausschöpfung noch € 2.428.636,43.

Mutterunternehmen im Sinne von § 285 Nr. 14 HGB ist die DZ BANK AG, Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main. Deren Offenlegung erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

Stuttgart, den 28. März 2014

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Der Vorstand

Rainer Neumann Rainer Ganske Christian Holz

Konzerneigenkapitalspiegel

			erwirtschaftetes
	Gezeichnetes Kapital €	Kapital-rücklagen €	Gewinn-rücklagen €
Stand am 31.12.2012	**12.143.182,19**	**55.000.789,30**	**130.318.827,04**
Gezahlte Dividenden			
Kapitalerhöhung			
Veränderungen im Konsolidierungskreis			
Anpassungen			
Einstellung aus latenten Steuern			
Einstellungen/Entnahmen aus Rücklagen			14.250.000,00
Konzernjahresüberschuss			
Übriges Konzernergebnis			
Stand am 31.12.2013	**12.143.182,19**	**55.000.789,30**	**144.568.827,04**

Konzerneigenkapital					
Bilanzgewinn €	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz €	Eigene Anteile €	Eigenkapital €	Anteile anderer Gesellschafter €	Konzern-eigenkapital €
18.250.654,63	**215.713.453,16**	**0,00**	**215.713.453,16**	**2.296.084,71**	**218.009.537,87**
–2.850.000,00	**–2.850.000,00**		**–2.850.000,00**	–163.279,40	**–3.013.279,40**
0,00	0,00				**0,00**
0,00	0,00				**0,00**
0,00	0,00				**0,00**
0,00	0,00				**0,00**
–14.250.000,00	**0,00**		**0,00**	0,00	**0,00**
10.989.417,57	**10.989.417,57**		**10.989.417,57**	227.499,64	**11.216.917,21**
0,00	0,00				**0,00**
12.140.072,20	**223.852.870,73**	**0,00**	**223.852.870,73**	**2.360.304,95**	**226.213.175,68**

Konzernkapitalflussrechnung

	2013 T€	2012 T€
Jahresüberschuss	11.216,9	14.005,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15.858,5	14.371,2
Andere aktivierte Eigenleistungen	–760,9	–857,8
Zunahme (Vj.: Abnahme) langfristiger Rückstellungen	26,9	–325,9
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	635,4	1.194,5
Zuschreibung unbeb. Grundstücke (UV)	–475,3	0,0
Anteiliges Jahresergebnis assoziierter Unternehmen	444,4	204,7
Teilschulderlasse	–684,2	0,0
zahlungsunwirksame Erträge (latente Steuern)	–1.566,9	–2.488,6
Cashflow nach DVFA/SG	**24.694,8**	**26.103,2**
Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	4.952,9	–2.284,8
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	–9.000,5	–8.832,9
Zunahme (Vj.: Abnahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	–6.270,1	2.776,2
Zunahme kurzfristiger Aktiva	–8.062,6	–1.379,9
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristiger Passiva	4.464,0	–3.412,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**10.778,5**	**12.969,7**
planmäßigeTilgungen	–11.010,6	–10.214,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	**–232,1**	**2.755,3**
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	49.601,8	17.556,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (verrechnet mit Schuldübernahme vom Verkäufer)	–149.636,4	–69.445,4
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	225,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	–31,0
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	–41,4	–73,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**–100.076,0**	**–51.768,3**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (bereinigt um Schuldübernahme)	139.847,9	84.918,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	1.000,0	0,0
Auszahlungen aus außerplanmäßigen Tilgungen	–25.233,6	–42.044,5
Auszahlungen für Dividenden	–3.013,2	–2.998,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**112.601,1**	**39.875,5**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**12.293,0**	**–9.137,5**
Finanzmittelbestand zum 01.01. (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	–5.892,3	3.245,2
Finanzmittelbestand zum 31.12. (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	**6.400,7**	**–5.892,3**

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG, Stuttgart, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 31. März 2014

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

gez.	gez.
Beck Wirtschaftsprüfer	Emme Wirtschaftsprüfer

Energetische Sanierung in der GWG-Gruppe

Beispielobjekte

Die GWG-Gruppe als langfristiger Bestandshalter verfolgt die Politik einer nachhaltigen Portfolioentwicklung und Wertsteigerung. Unter diesen Aspekten werden absehbare und notwendige Instandhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden mit komplexeren Modernisierungsmaßnahmen kombiniert und in energetischer Hinsicht wesentlich und nachhaltig verbessert.

Energetische Maßnahmen sind in der Energiesparverordnung EnEV definiert und umfassen bei unseren Vorhaben und Maßnahmen primär die Bauteile Wärmedämmverbundsystem, Dachfläche, Fenster und Heizung. Ziel hierbei ist die Reduzierung des primären Energiebedarfs um ca. 20–40 %, jeweils abhängig vom Gebäudetyp.

Nürnberg, Katzwanger Straße 139–151
Objektdaten
Baujahr: 1956
Wohnfläche: 5.078 m²
Geschosse: 5

Instandhaltungs-und Modernisierungsmaßnahmen:
- Wärmedämmung der obersten Geschossdecke bzw. der Kellerdecke
- Erneuerung von Fenstern, Fenstertüren und Hauseingangstüren
- Erneuerung der Heizung; Anschluss an ein Fernwärmenetz

München, Zschokkestraße,
Ecke Schrobenhausener Straße
Objektdaten:
Baujahr: 1960
Wohnfläche: 9.843 m²
Geschosse: 6–9

Instandhaltungs-und Modernisierungsmaßnahmen:
- Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems
- Neue Fenster + Außentüren

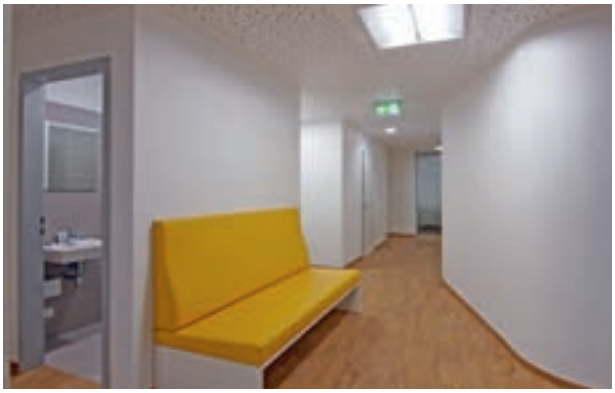
München-Aubing, Giechstraße 41–47 (4. BA)
Objektdaten:
Baujahr: 1939
Wohnfläche: 930 m²
Geschosse: 2

Instandhaltungs-und Modernisierungsmaßnahmen:
- Sanierung zu KfW-Effizienzhaus 100 (EnEV 2009)
- Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems
- Neue Fenster
- Neue Heizung; mit Anschluss an ein Fernwärmenetz

Revitalisierung / Frischer Wind im Heilbronner Käthchenhof

Seit Februar 2014 erstrahlt eine weitere Räumlichkeit in neuem Glanz: Nach einer mehrwöchigen Renovierungsphase feiert Biomammut im Käthchenhof seine Neueröffnung. Der Biomarkt wurde im Zuge der Gesamtmaßnahme im Käthchenhof umfangreich umgestaltet. So wurden die Theke und die Anordnung der Regale verändert, die Wandflächen neu gestaltet sowie die Beleuchtung und die Deckengestaltung erneuert.

Auch die anderen Bauarbeiten laufen nach Plan: Noch bis Ende 2014 wird das Obergeschoss zu einem Gesundheitszentrum ausgebaut. Hier werden künftig Arztpraxen sowie ein Dentallabor angesiedelt sein. Um den Patienten einen bestmöglichen Service zu bieten, werden im Erdgeschoss weitere Gesundheitsdienstleistungen wie zum Beispiel eine Apotheke angesiedelt.



Pressespiegel

Pressemitteilung

05. Februar 2014

GWG-Gruppe baut Immobilienportfolio aus
OB Ude: „Stuttgarter GWG hat sich sehr bewährt"

Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG hat im Laufe des Geschäftsjahres 2013 ihr Immobilienportfolio weiter deutlich ausgebaut. Insgesamt konnte die GWG-Gruppe im vergangenen Jahr rund 1.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten in München, Karlsruhe und Hamburg erwerben.

Der größte Zukauf wurde mit 691 Wohnungen in München getätigt, in Hamburg tätigte die GWG-Gruppe verschiedene Ankäufe mit einem Volumen von insgesamt 343 Wohnungen. Die GWG-Gruppe erwarb so beispielsweise in München drei Mehrfamilienhäuser in Freimann, Riem und Daglfing von einer Privatperson. Als Mitglied der Initiative für Mietwohnungen in München unter der Schirmherrschaft von Oberbürgermeister Christian Ude ist die GWG-Gruppe um weitere Zukäufe in München bemüht. „Wenn Wohnungsbestände nach einem Verkauf nicht zum Spielball der Spekulation werden sollen, braucht man Bestandshalter als Kaufinteressenten. Hier hat sich die Stuttgarter GWG tatsächlich sehr bewährt", sagt Oberbürgermeister Christian Ude.

Auch der Koordinator der Initiative für Mietwohnungen in München und kaufmännische Geschäftsführer der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München, Dietmar Bock, begrüßt die Aktivitäten der Stuttgarter GWG-Gruppe: „Ich finde es hervorragend, dass sich ein bestandshaltendes und nachhaltig agierendes Wohnungsunternehmen in München so engagiert. Der Mietwohnungsbau muss in München weiterhin einen festen Bestand haben und einkommensschwachen Haushalten Wohnraum bieten. Ich kann diese unternehmerische Entscheidung der GWG Gruppe aus dem Finanzverbund der Volks- und Raiffeisenbanken nur begrüßen."

Das Gesamt-Investitionsvolumen der GWG für Ankäufe dieser Art betrug im vergangenen Jahr insgesamt rund 200 Millionen Euro. „Das entspricht dem größten Investitionsvolumen in unserem bisherigen Portfoliomanagement", sagt Christian Holz, Vorstand der GWG-Gruppe. Und weiter: „Langfristig wollen wir unser Portfolio weiter ausbauen und dieses nachhaltig bewirtschaften. Der Zuwachs von rund 1.200 Mietobjekten ist dabei ein wichtiger Schritt in unserer nachhaltigen Unternehmensentwicklung."

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG
Hauptstätter Str. 70, 70178 Stuttgart
Telefon: 0711 – 22771-0
www.gwg-gruppe.de

Pressemitteilung der GWG-Gruppe vom 05.02.2014

Spatenstich für ein „Leuchtturmprojekt"

DORF: An der Rechbergstraße entstehen 44 Mietwohnungen – Haus für betreutes Wohnen wird 2014 gebaut

Ein großes Aufgebot von OB Ude (ganz rechts) legt beim symbolischen ersten Spatenstich mächtig ins Zeug. Foto: Stotz

Esslinger Zeitung vom 26.08.2013

Pattonpoint II: Die Lücke wird geschlossen

Bis Ende 2014 sollen 60 Mietwohnungen, Kinderkrippe und Gewerbeflächen entstehen

PATTONVILLE

Platz für U3-Betreuung und Läden

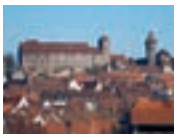
Baugrube am Martin-Luther-King-Platz: Hier soll ein neues Wohnquartier hochgezogen werden. Foto: Barbara Theiss

Ludwigsburger Kreiszeitung vom 11.06.2013

„Hier wird aus Ödland das Filetstück der Stadt"

Ludwigsburger Kreiszeitung vom 29.04.2014

Wie Sie uns erreichen

Firmensitz	Anschrift	
Stuttgart	Hospitalstraße 33 · 70174 Stuttgart Tel.: 0711 22777-0 · Fax: 0711 22777-50 info@gwg-gruppe.de	
Stuttgart II / Bad Cannstatt	Bottroper Straße 33 · 70376 Stuttgart Tel.: 0711 22777-480 · Fax: 0711 22777-99480 info-cannstatt@gwg-gruppe.de	
Heilbronn	Roßkampffstraße 27 · 74072 Heilbronn Tel.: 07131 59494-30 · Fax: 07131 59494-50 info-heilbronn@gwg-gruppe.de	
München	Amalienstraße 9 · 80333 München Tel.: 089 3074843-0 · Fax: 089 3074843-50 info-muenchen@gwg-gruppe.de	
Nürnberg	Wilhelm-Späth-Straße 70 · 90461 Nürnberg Tel.: 0711 22777-132 · Fax: 0711 22777-99132 info-nuernberg@gwg-gruppe.de	
Wiesbaden	Bertramstraße 16 · 65185 Wiesbaden Tel.: 0611 53240-0 · Fax: 0611 53240-50 info-wiesbaden@gwg-gruppe.de	
Rhein-Ruhr	Graf-Recke-Straße 128 · 40237 Düsseldorf Tel.: 0211 528559-0 · Fax: 0211 528559-20 info.rhein-ruhr@gwg-gruppe.de	
Hamburg	Reekamp 109 · 22415 Hamburg Tel.: 040 3485999-50 · Fax: 040 3485999-59 info-hamburg@gwg-gruppe.de	
Böblingen	Leonardo-Da-Vinci-Platz 3 · 71034 Böblingen Tel.: 0711 22777-41 · Fax: 0711 22777-9941 info-boeblingen@gwg-gruppe.de	

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und
Gewerbebau Baden-Württemberg AG
Hospitalstraße 33 · 70174 Stuttgart

Meine Wohnung.
Meine Welt.

GWG GRUPPE

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken