Geschäftsbericht 2015

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Meine Wohnung.
Meine Welt.

GWG GRUPPE

Die GWG-Gruppe

Die GWG-Gruppe zählt zu den traditionsreichen und bedeutenden mittelständischen Wohnungsunternehmen in Deutschland. Mit ihrer Erfahrung von mehr als 65 Jahren, bewirtschaftet die GWG-Gruppe heute über die Grenzen Baden-Württembergs hinaus bundesweit rund 16.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Unternehmensgruppe agiert dabei im Rahmen gemeinsamer Projekte im sozialen und frei finanzierten Wohnungsbau als Partner von Kommunen sowie verschiedener kommunaler Wohnungsunternehmen.

Als langfristig handelnder Investor im Finanzverbund der Volks- und Raiffeisenbanken sowie einer Konzernbilanzsumme von mehr als 1,1 Milliarden Euro verfügt die GWG-Gruppe über eine ausgezeichnete wirtschaftliche Solidität und Stabilität.

Geschäftsbericht
2015

Meine Wohnung.
Meine Welt.

GWG
GRUPPE

Stuttgart-Fasanenhof, Europaplatz:
Unsere Stadtteilfeste mit ihren vielfältigen Angeboten und attraktiven Rahmenprogrammen erfreuen sich höchster Beliebtheit bei Jung und Alt. Unser fertiggestelltes Wohnquartier Europaplatz ist hierfür ein gutes Beispiel.

Inhalt

Die GWG-Gruppe im Kurzüberblick 6

Verwaltungsorgane der Gesellschaft 7

Vorwort 8

Konzernlagebericht* 10

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 28

Baur-Areal: von der Cabrio-Schmiede zum lebendigen Wohnquartier 30

Bauträgerprojekte 44

Projekte 46

Fertiggestellte Bauvorhaben 50

Modernisierungen in der GWG-Gruppe 54

Rückblick 2015 58

Personalbereich 60

Konzernabschluss 2015*

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015 64

Konzerngewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 66

Konzernanhang 68

Konzerneigenkapitalspiegel 82

Konzernkapitalflussrechnung 84

Bestätigungsvermerk 85

Jahresabschluss 2015 GWG AG

Bilanz zum 31. Dezember 2015 88

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 90

Anhang 92

Lagebericht* 105

Bestätigungsvermerk 123

Pressespiegel 124

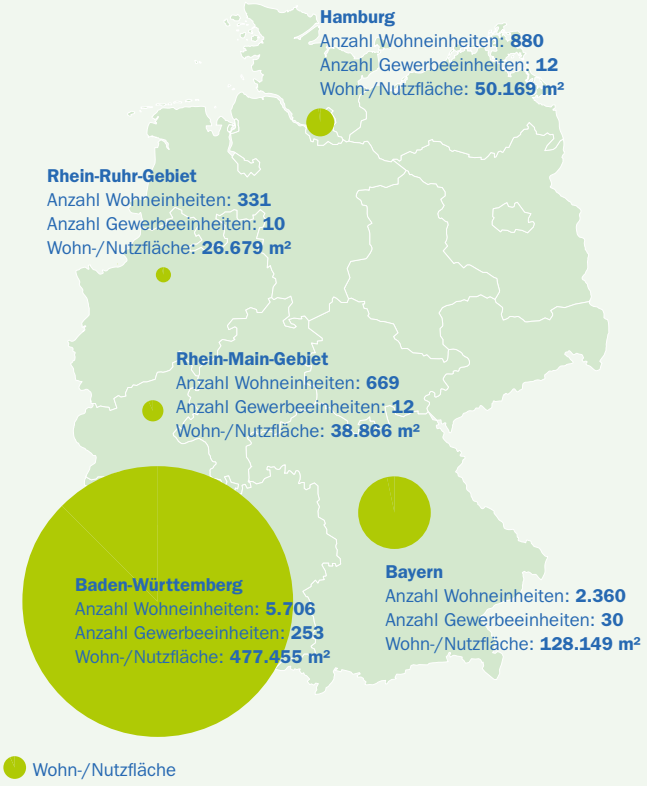
Kontaktdaten Geschäftsstellen 125

* freiwillige Aufstellung und Veröffentlichung

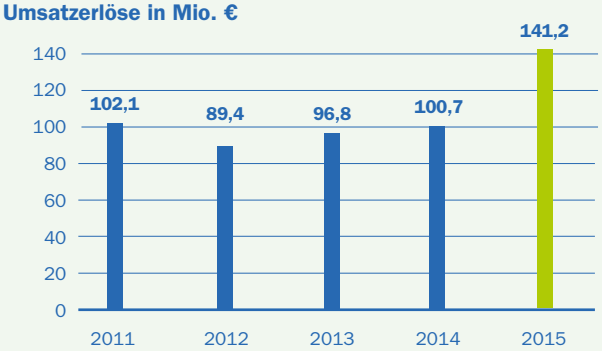
Die GWG-Gruppe im Kurzüberblick 2015

Konzern	2015	2014
Bilanzsumme	1.172.063.449	1.108.115.029
Eigenkapital	279.126.904	231.974.282
Umsatzerlöse	141.172.031	100.655.604
davon Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	102.481.754	96.462.492
Immobilienbestand	10.263	10.032
Fläche in m²	719.889	694.454
Mitarbeiter (ohne geringfügig Beschäftigte)	219	217

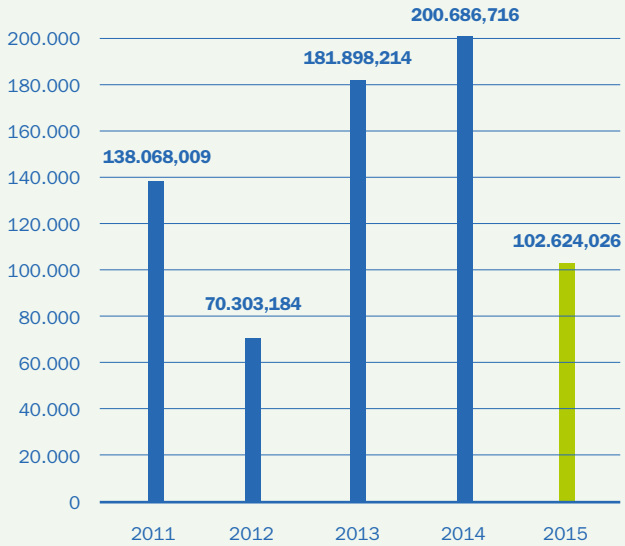
Bewirtschaftete Immobilienbestände der GWG-Gruppe (31.12.2015)



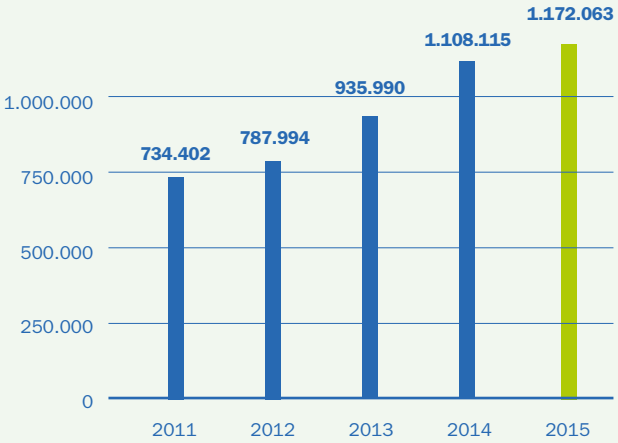
Umsatzerlöse in Mio. €



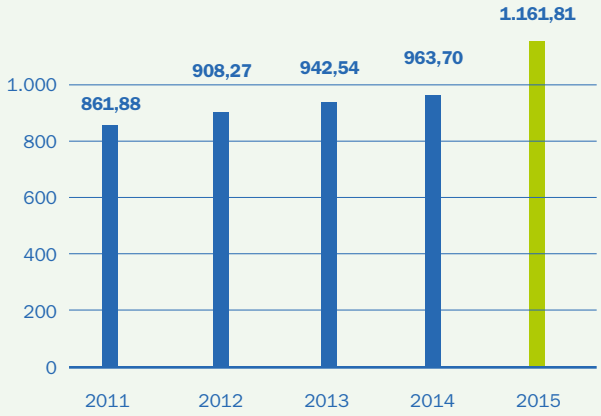
Zugang Konzern-Anlagevermögen in T €



Bilanzsumme in T €



Konzern-Eigenkapital je Aktie in €



Verwaltungsorgane der Gesellschaft

Vorstand

Andreas Engelhardt
Vorstandsvorsitzender

Rainer Ganske
Vorstandsmitglied

Florian Preißler
Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat

Rainer Neumann
Vorstandsmitglied i. R.
R+V Versicherung AG,
Wiesbaden
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Siegfried Schön
Vorstandsmitglied i. R.
Winnenden-Birkmannsweiler
(stv. Aufsichtsratsvorsitzender)

Jürgen Außenhofer
Abteilungsdirektor der
R+V Lebensversicherung AG,
Wiesbaden

Dr. Gregor Habermann
Abteilungsdirektor der R+V Versicherung AG,
Wiesbaden

Anja Okun
Geschäftsstellenleiterin,
Stuttgart

Tobias Thieme
Geschäftsstellenleiter,
Böblingen

Wohnungs- und finanzwirtschaftlicher Beirat

Rainer Neumann
Vorstandsmitglied i. R.,
R+V Versicherung AG, Wiesbaden
(Beiratsvorsitzender)

Frank-Henning Florian
Vorstandsvorsitzender,
R+V Lebensversicherung AG, Wiesbaden
(stv. Beiratsvorsitzender)

Thomas S. Bopp
Vorsitzender des Verbandes Region Stuttgart
Körperschaft des öffentlichen Rechts, Stuttgart

Jürgen Held
Vorstandsvorsitzender,
Volksbank Region Leonberg eG, Leonberg

Dr. Joachim Pfeiffer
Mitglied des Bundestages und wirtschafts- und
energiepolitischer Sprecher der CDU/CSU
Bundestagsfraktion, Waiblingen

Karlheinz Sanwald
stv. Vorstandsvorsitzender
Vereinigte Volksbank AG, Sindelfingen

Werner Schmidgall
Vorstandsvorsitzender,
Volksbank Backnang eG, Backnang

Siegfried Schön
Vorstandsmitglied i. R.
Winnenden-Birkmannsweiler

Gerhard Schorr
stv. Vorstandsvorsitzender, Baden-Württembergischer
Genossenschaftsverband e. V.

Karlheinz Unger
Vorstandsvorsitzender,
Volksbank Ludwigsburg eG, Ludwigsburg

Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG für das Geschäftsjahr 2015 findet am Donnerstag, 9. Juni 2016, 16:30 Uhr im GENO-Haus, Sitzungssaal 5, 6 und 7, EG, Heilbronner Straße 41, 70191 Stuttgart statt.

Stand: Mai 2016

An unsere Aktionäre, Partner und Geschäftsfreunde

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Kunden und Geschäftspartner,

das Geschäftsjahr 2015 ist für die GWG-Gruppe einmal mehr ausgesprochen erfreulich verlaufen. Mit einer klaren Fokussierung auf unsere wohnungswirtschaftlichen Kernkompetenzen konnten nahezu alle operativen Kennwerte verbessert werden. Durch die Konzentration auf erstklassige Immobilien in wirtschaftlich starken Standorten profitierte die GWG-Gruppe von der anhaltend hohen Nachfrage im Miet- und Eigentumswohnungsmarkt. Mit zielgerichteten Investitionen wurde nicht nur die Immobiliensubstanz kontinuierlich verbessert, sondern es war fast durchgängig möglich, Mieterhöhungen umzusetzen.

Das operative Geschäft der GWG-Gruppe wurde konsequent vorangetrieben. Dabei wurden sehr gute Ergebnisse erzielt. So erzielte die GWG-Gruppe ein operatives Ergebnis vor Steuern von 19,3 Mio. €. Durch den Verkauf einer Minderheitsbeteiligung konnte darüber hinaus ein außerordentlicher Ergebnisbeitrag (vor Steuern) in Höhe von 39,3 Mio. € erzielt werden, so dass sich im Geschäftsjahr 2015 für die GWG-Gruppe ein Jahresüberschuss in Höhe von 50,1 Mio. € (Vorjahr 8,0 Mio. €) ergab.

In unserem Kernbereich Hausbewirtschaftung konnten die Jahresmieteinnahmen durch Mieterhöhungen und die Fertigstellung von vier Bauvorhaben mit insgesamt 404 Wohneinheiten und rund 8.650 m² Einzelhandelsfläche um 13,6 % auf 73,5 Mio. € gesteigert werden. Die insgesamt positive Entwicklung zeigt sich auch in der Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,77 €/m² auf 8,12 €/m² (Steigerung um 4,5 %). Die Leerstandsentwicklung im Bereich Wohnen lag im Geschäftsjahr 2015 mit 0,9 % noch unter unseren Planungen. In diesen Werten kommen die Attraktivität und die nachhaltige Vermietungsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes überzeugend zum Ausdruck. Auch in einem anspruchsvollen Umfeld ist unsere langfristig angelegte Investitions- und Wachstumsstrategie damit erfolgreich. Mit einem Investitionsvolumen von 101,4 Mio. € im Jahr 2015 wurde die Anlagevermögensbewirtschaftung innerhalb der GWG-Gruppe erneut nachhaltig gestärkt. Zum Jahresende beläuft sich die gesamte vermietbare Fläche auf 719.889 m². Gegenüber dem Jahresbeginn 2015 bedeutet dies eine Erhöhung um 25.435 m² bzw. rd. 3,7 %. Auf den Seiten 50 bis 53 stellen wir Ihnen die einzelnen Neubauobjekte vor.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde in 2015 planmäßig mit einem Gesamtaufwand von ca. 21,2 Mio. € (Vorjahr 24,9 Mio. €) fortgeführt.

Wir freuen uns, dass es uns trotz eines sich deutlich verschärfenden Wettbewerbs mit zum Teil sehr ambitionierten Preisvorstellungen der Verkäufer zudem gelungen ist, im Jahr 2015 in unseren Kernstandorten München und Hamburg 308 Mietwohnungen und rd. 1.050 m² Gewerbeflächen kaufvertraglich zu sichern und damit unser Portfolio in diesen hervorragenden Lagen konsequent zu erweitern.

Auf der Verkäuferseite konnte die GWG-Gruppe die aktuelle Marktphase für ihr aktives Portfoliomanagement erfolgreich nutzen. So wurden im Rahmen des Immobilienhandels im Geschäftsjahr 160 Bestandswohnungen sowie 6 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 156 Bestandswohnungen) veräußert, davon 117 Wohneinheiten und 6 Gewerbe-einheiten als sogenannte Blockverkäufe.

Im Bauträgerbereich wurden 59 Wohneinheiten (Vorjahr 61 Wohneinheiten) und 5 Bauplätze an Eigennutzer und Kapitalanleger verkauft. Aktuell befinden sich im Bauträgerbereich insgesamt 226 Wohneinheiten im Bau, dem Vertrieb bzw. in der Bauvorbereitung. Da die derzeitige Zinslandschaft für Käufer anhaltend attraktiv ist, werden unsere aktuellen Bauträgerprojekte in Stuttgart, Renningen und Böblingen sehr gut nachgefragt. Details hierzu finden Sie auf den Seiten 44 bis 45.

Derzeit befinden sich rd. 808 Mietwohnungen sowie 2.692 m² gewerbliche Flächen und eine Kita im Bau. Durch diese Investitionen werden unsere Standorte in Stuttgart, Hamburg, Mainz und München weiter gestärkt. Auch im laufenden Jahr 2016 werden wir unsere aktive Neubautätigkeit in unseren Kernmärkten weiter fortsetzen. Einen Einblick in ausgewählte Projektentwicklungen des Anlagevermögens finden Sie auf den Seiten 46 bis 49.

Daneben wurden auch im Jahr 2015 Bestandsentwicklungen durch Nachverdichtungen und Modernisierungen zielgerichtet betrieben. Sie tragen zum weiteren organischen Wachstum der GWG-Gruppe bei. Auf den Seiten 54 bis 57 finden Sie hierzu ausgewählte Beispiele.

In diesem Jahr dürfen wir Ihnen ein ganz besonderes Vorhaben der GWG-Gruppe vorstellen: Die Konversion eines ehemals vom Autoveredler „Baur“ genutzten Gewerbeareals in ein attraktives und lebenswertes Quartier für Menschen mit und ohne Behinderungen. Bitte lesen Sie ab Seite 30, was die GWG-Gruppe hier am Standort Stuttgart-Berg zusammen mit zahlreichen sozialen und kommunalen Projektpartnern geschaffen hat und damit erneut das umfassende Leistungsportfolio der Gruppe unter Beweis stellen konnte.

Um das Leistungsvermögen der GWG-Gruppe auch zukünftig und dauerhaft zu sichern, wurde die Organisationsstruktur des Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr überprüft. Im Ergebnis wurde die Position des Finanzvorstands neu geschaffen und die Ressortverteilung im Vorstand neu zugeschnitten. Weiterhin werden wir im laufenden Jahr die Voraussetzungen schaffen, um im Jahr 2017 mit einem modernen ERP-System auf SAP-Basis unsere Kernprozesse weiter zu optimieren.

Für das Jahr 2016 erwarten wir eine weiterhin positive Entwicklung mit einer Stabilisierung des Jahresergebnisses ohne Sondereffekte auf Vorjahresniveau. Zielgerichtete Investitionen in den Immobilienbestand, die Fortführung der begonnenen Neubautätigkeiten, die weitere Entwicklung des Bauträgergeschäfts, die konsequente Analyse der Märkte, in denen wir tätig sind sowie das aktive Portfoliomanagement mit strategiekonformen An- und Verkäufen werden weiterhin die wesentlichen Elemente unseres Geschäftserfolgs sein.

Mit der Konzentration auf unsere Kernkompetenzen und einer klaren regionalen Fokussierung auf wirtschaftsstarke Standorte sind wir zuversichtlich, dass sich das positive Unternehmenswachstum auch zukünftig fortsetzen wird.

Dank

Allen Geschäftspartnern und Freunden der GWG-Gruppe danken Vorstand, Geschäftsleitung und Aufsichtsrat für die intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit in einem ereignisreichen Geschäftsjahr 2015. Diese sehr gute Zusammenarbeit ist die Basis, auch zukünftig an bestehende Erfolge anzuknüpfen und diese gemeinsam fortzuschreiben. 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. Auf jede und jeden von ihnen wird es in Zukunft ankommen. Denn wir sind davon überzeugt, die Zufriedenheit unserer Kunden und der Unternehmenserfolg werden nur mit zufriedenen und engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Dauer sein. Dem Betriebsrat danken wir für die konstruktive und ergebnisorientierte Zusammenarbeit.

Der Vorstand dankt nicht zuletzt den Aktionären und Gesellschaftern, den Aufsichtsgremien und dem Beirat der GWG-Unternehmensgruppe für die zielführende und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Gemeinsam werden wir die vor uns liegenden Aufgaben angehen und wir freuen uns, die weitere Entwicklung des Unternehmens mit Ihnen zu gestalten.

Im Mai 2016

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Engelhardt | Rainer Ganske | Florian Preißler

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

1. Grundlagen des GWG-Konzerns

1.1 Geschäftsmodell des GWG-Konzerns

Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG, Stuttgart, sowie deren Tochtergesellschaften (kurz: GWG-Gruppe) sind Bestandteil des genossenschaftlichen Finanzverbundes und Tochtergesellschaften der R+V Versicherungsgruppe. Diese hält rd. 99 % der Anteile an der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG.

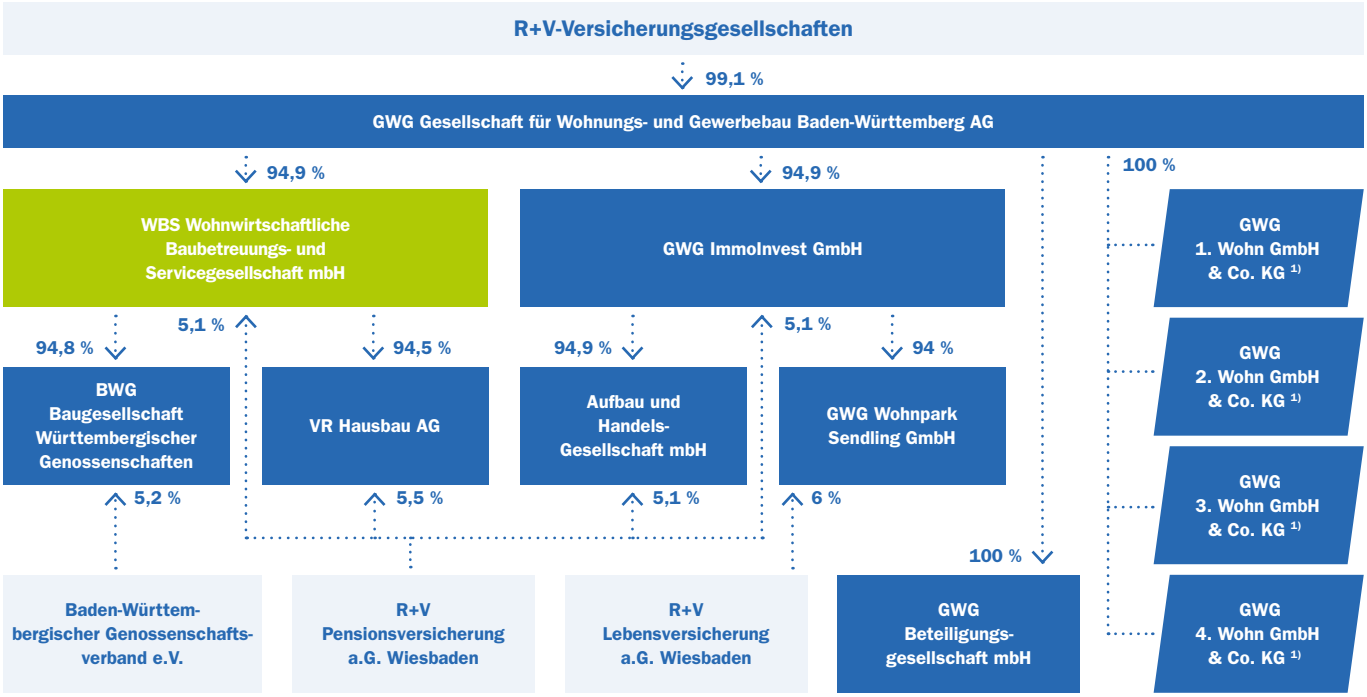
Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG erstellt einen den Vorschriften des §§ 290 ff. HGB entsprechenden und auf freiwilliger Basis aufgestellten Teilkonzernabschluss. Der satzungsmäßige Gesellschaftszweck der Gesellschaften der GWG-Gruppe ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung, Verwaltung, der Erwerb und die Veräußerung von Wohnungen, Gewerbebauten und sonstigen Gebäuden in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen einschließlich der damit verbundenen Rechtsgeschäfte.

Die GWG-Gruppe kann in allen Bereichen der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Arbeiten übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaften dürfen auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gegenstand der GWG-Gruppe dienen.

Der Schwerpunkt der Aktivitäten der GWG-Gruppe liegt im wohnungswirtschaftlichen Bereich in den Regionen Stuttgart/Heilbronn, München/Augsburg/Nürnberg, Hamburg, Rhein-Neckar, Rhein-Main und Rhein-Ruhr. Die Unternehmensstrategie sieht eine nachhaltige Ausweitung der Investitionen in den genannten Perspektivregionen unter dem Gesichtspunkt der Portfoliooptimierung vor. Dabei ist die GWG-Gruppe im Rahmen gemeinsamer Projekte im sozialen und frei finanzierten Wohnungsbau sowie komplexer Quartiersentwicklungen Partner von Kommunen, befreundeter Wohnungsunternehmen sowie der Unternehmen des genossenschaftlichen Finanzverbundes.

Die GWG-Gruppe ist wohnungswirtschaftlicher Dienstleister für eine Vielzahl von Auftraggebern und Partnern.

Die aktuelle gesellschaftsrechtliche Struktur der GWG-Gruppe stellt sich wie folgt dar:



Operative Gesellschaft Investitionsgesellschaft 1) Komplementär: GWG Beteiligungsgesellschaft mbH Stand: 31.12.2015

Klare Trennung von Holdingfunktion und operativen Aufgaben in separaten Gesellschaften.

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

In den investiv tätigen Unternehmen werden über Deckungsbeitragsrechnungen die Ergebnisse in den Geschäftsfeldern abgebildet. Diese Unternehmensstruktur gewährleistet durch eine konsequente Trennung von operativen und investiven Tätigkeiten eine deutliche Komplexitätsreduzierung

Die GWG-Gruppe hat in folgenden Perspektivregionen eigene Geschäftsstellen:
– Hamburg – Düsseldorf – Wiesbaden – Heilbronn – Stuttgart – Nürnberg – München

1.2 Ziele und Strategien

Die Unternehmensstrategie der GWG-Gruppe wurde vor dem Hintergrund der volkswirtschaftlichen und sozio-demografischen Marktgegebenheiten sowie der finanzwirtschaftlichen Ressourcen entwickelt. Die strategische Ausrichtung der Unternehmensgruppe auf eine aktive Neubau- und Modernisierungstätigkeit, ein nachhaltiges Portfoliomanagement, ein aktives Bauträgergeschäft und die Erbringung wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen wird konsequent umgesetzt.

Hierbei wird das Ziel einer nachhaltigen, renditeorientierten Tätigkeit in wirtschaftsstarken Verdichtungsräumen der Bundesrepublik Deutschland verfolgt.

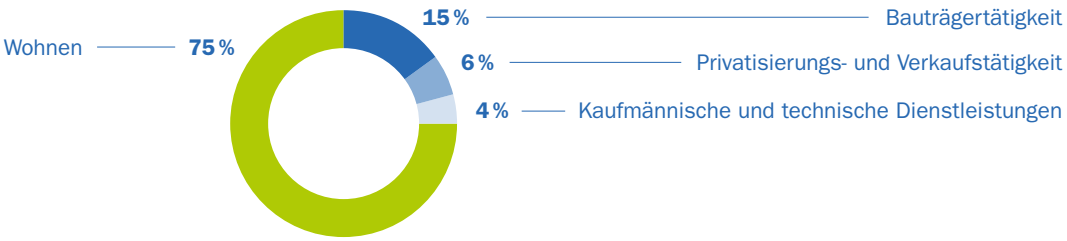
Die unternehmerische Ausrichtung der GWG-Gruppe umfasst fünf strategische Geschäftsfelder:

1. Die wert- und renditeorientierte Bewirtschaftung des Anlagevermögens **(Wohnen)** unter Beachtung sozialer, ökologischer und städtebaulicher Aspekte bildet das Kerngeschäftsfeld der GWG-Gruppe. Der eigene Wohnungsbestand soll dabei durch eine aktive Neubau- und Nachverdichtungstätigkeit sowie zielgerichtete Bestandserwerbe und Projektentwicklungen ausgebaut werden.
2. Die risikoadjustierte **Bauträgertätigkeit** an attraktiven, innerstädtischen Standorten vorwiegend im Kernmarkt Baden-Württemberg dient der Performanceverbesserung.
3. Der nachhaltige **Immobilienhandel** mit einer stetigen, sozialverträglichen und imagefördernden Privatisierungstätigkeit sowie mit gezielten Blockverkäufen im Rahmen unserer Modernisierungs- und Desinvestitionsstrategie bildet die Basis für unser aktives Portfoliomanagement. Ziel ist die Verjüngung der Immobilienbestände sowie eine renditeorientierte Reinvestition der freigesetzten Mittel.
4. Die **Projektsteuerung** hat das Ziel, für die Gruppe Neubaumaßnahmen unter Beachtung von Qualitäts-, Kosten- und Zeitvorgaben zu erstellen.
5. Die umfassenden immobilienwirtschaftlichen und kaufmännischen **Dienstleistungen** der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH (im Folgenden: „WBS“) stellen für unsere Kunden und Kapitalanleger eine eigentümerorientierte und werterhaltende Immobilienverwaltung sicher.

Diese Tätigkeiten stehen im Einklang mit unseren weiteren strategischen Grundsätzen:

1. Konzentration auf unsere wohnwirtschaftlichen Kernkompetenzen,
2. Fokussierung auf wirtschaftsstarke Standorte mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung,
3. Optimale Ausnutzung der bestehenden Ressourcen (Geschäftsstellenstruktur, Personal, etc.).

Gemessen an den Umsatzerlösen werden die einzelnen Geschäftsfelder innerhalb der GWG-Gruppe zukünftig wie folgt gewichtet:



Hierbei stehen das nachhaltige, renditeorientierte Unternehmenswachstum, die konsequente Ausrichtung auf den Unternehmenserfolg, die kontinuierliche Portfoliooptimierung, die Erhöhung der Flexibilität bei Marktveränderungen sowie das stetige Aufzeigen und in der Folge die Reduzierung des unternehmerischen Risikos im Vordergrund. Die Aufbau- und Ablauforganisation der Unternehmensgruppe richtet sich an dieser Zielstellung aus.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar der Wohn- und Lebensqualität von rd. 81,3 Mio. Menschen in Deutschland zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen die Unternehmen ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Die eigenen vier Wände und das Wohnumfeld zusammen ergeben das Zuhause bzw. die Heimat. Die beste Wohnungsmodernisierung und der schönste Neubau helfen nichts, wenn die Mieter sich in der Umgebung nicht wohlfühlen. Deshalb richtet sich die Aufmerksamkeit der Wohnungswirtschaft auf das ganze Quartier. Schulen, Kitas und Nahversorgung sind dabei ebenso wichtig wie eine funktionierende und sichere Infrastruktur. Ein gemischtes Wohnangebot für verschiedene Bedürfnisse trägt zur sozialen Stabilität des Quartiers bei. Dabei gilt es, die Wünsche der Bewohner in die Entscheidungsfindung zu integrieren. Zudem bieten die Unternehmen der Wohnungswirtschaft ihren Mieterinnen und Mietern soziale Treffpunkte und fördern das nachbarschaftliche Miteinander.

Die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bewegt sich auf hohem Niveau und hat in Deutschland einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Die Bruttowertschöpfung im Jahr 2015 erreichte 304 Mrd. €. Das entspricht einem Anteil von ca. 11,2 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als beispielsweise das Baugewerbe mit 4,6 %.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als 2014 und lag damit über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 1,3 %. Erneut konnte sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren.

Aktuelle Prognosen sehen eine positive Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland.

Die aktuellen Prognosen gehen davon aus, dass die deutsche Wirtschaft weiter an Schwung gewinnt. In 2016 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt nach der ifo-Konjunkturprognose um 1,9 % zulegen. Getragen wird die Erholung durch die Binnenwirtschaft, die vom Rückgang der Rohölpreise profitiert. Der private Konsum wird im Tempo der steigenden Realeinkommen expandieren. Nach Auffassung der Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2015 (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Institut für Wirtschaftsforschung Halle, ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V., Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) wird das Wirtschaftswachstum in 2016 um 1,8 % zulegen. Ähnlich erwartet die Bundesregierung in ihrer Herbstprojektion einen Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes von 1,8 % im Jahr 2016.

Im Jahresdurchschnitt 2015 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2014 um 0,3 %. Damit ist die Jahresteuerungsrate seit 2011 rückläufig (2011: + 2,1 %; 2012: + 2,0 %; 2013: + 1,5 %; 2014: 0,9 %). Eine vergleichsweise Teuerung im Jahresdurchschnitt hatte es zuletzt 2009 gegeben (+ 0,3 %). Die geringe Jahresteuerungsrate 2015 resultierte vor allem aus der Tendenz sinkender Energiepreise, die hauptsächlich auf den Preisverfall von Rohöl auf dem Weltmarkt zurückzuführen ist.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils + 2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Der Wohnungsbedarf und die Baugenehmigungszahlen legen in Deutschland deutlich zu.

Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt weiter positiv entwickelt. 2015 waren weniger Menschen arbeitslos als ein Jahr zuvor. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren in Deutschland rd. 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren 104.000 Menschen weniger arbeitslos. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % Punkte auf 6,4 % gesunken. Im Jahr 2015 wird damit der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit nach 1991 erreicht. Die Erwerbstätigkeit ist auf 43,0 Mio. Menschen gestiegen. Das waren 324.000 mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungen hinterher.

Der Wohnungsbaubedarf in Deutschland bleibt hoch. Die Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungen seit einigen Jahren auf deutlich niedrigerem Niveau hinterher. So dürften 2015 nach ersten Schätzungen 265.000 Wohnungen neu auf den Markt gekommen sein. Auch im laufenden Jahr 2016 dürfte die Zahl der Fertigstellungen die 300.000er-Marke noch nicht überschreiten. In Deutschland müssten in den kommenden fünf Jahren allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Das geht aus einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnis Wohnungsbau hervor. Ein Grund dafür sind die rasant wachsenden Flüchtlingszahlen. Ebenso aber der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit – das sich in der Summe auf 800.000 Wohnungen beläuft – bis 2025 vollständig abzubauen. Für die ersten fünf Jahre wird der Defizitabbau mit rund 100.000 Wohneinheiten p. a. (innerhalb der 400.000 insgesamt notwendigen) etwas höher veranschlagt als in den Jahren 2020–2025 (60.000 Einheiten p. a.).

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

2.2 Geschäftsverlauf

Die GWG-Gruppe hat im Jahr 2015 ein zufriedenstellendes betriebswirtschaftliches Ergebnis mit einem Konzernjahresüberschuss von 50,1 Mio. € erzielt. Hierin ist ein Gewinn aus der Veräußerung einer Beteiligung in Höhe von 39,3 Mio. € enthalten.

Die bereits in den vergangenen Jahren entwickelte Unternehmensstrategie wurde auch im laufenden Geschäftsjahr fortgeführt und hat sich erneut positiv ausgewirkt.

2.2.1. Anlagevermögensbewirtschaftung (Geschäftsfeld Wohnen)

Im Geschäftsjahr 2015 konnten wir unsere Geschäftspolitik der Desinvestition über mieterfreundliche Privatisierung und der Bestandsverstärkung über die Integration von Neubauten und Ankäufen innerhalb der GWG-Gruppe erfolgreich fortsetzen. Zum Jahresende beläuft sich die gesamte vermietbare Fläche innerhalb der GWG-Gruppe auf 719.889 m². Gegenüber dem Jahresbeginn 2015 bedeutet dies eine Erhöhung um 25.435 m² bzw. rd. 3,7 %.

Im Geschäftsjahr stand erneut die Neubautätigkeit im Vordergrund. Daneben wurden die planmäßige Desinvestition bei Bestandsmietwohnungen, die Verkaufstätigkeit im Rahmen des Portfoliomanagements, die Entwicklung von Anlagevermögens- und Bauträgerprojekten sowie Immobilienerwerbe durch-

geführt. Mit einem Investitionsvolumen von 101,4 Mio. € im Jahr 2015 wurde die Anlagevermögensbewirtschaftung innerhalb der GWG-Gruppe nachhaltig gestärkt.

Im Jahr 2015 wurden folgende **Neubaumaßnahmen** erfolgreich in die Anlagevermögensbewirtschaftung der GWG-Gruppe integriert:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart, Europaplatz	270 Mietwohnungen und 6.400 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Remseck-Pattonville, John-F.-Kennedy-Allee	58 Mietwohnungen und 2.250 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Denkendorf, Limburgweg, 2. BA	58 Mietwohnungen
GWG	Hamburg, Pfauenweg	18 Mietwohnungen
Gesamtvolumen		**404 Mietwohnungen, 2 Kitas, 8.650 m² gewerbliche Flächen**

Folgende **Bestandszugänge** wurden im Geschäftsjahr 2015 vertraglich gesichert und werden im 1. Quartal 2016 die Geschäftsausweitung prägen:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	München-Feldmoching	117 Mietwohnungen
GWG	Hamburg, Traberweg	191 Mietwohnungen, 1.049 m² gewerbliche Fläche
Gesamtvolumen		**308 Mietwohnungen, 1.049 m² gewerbliche Fläche**

Aktuell befinden sich folgende **Neubaumietobjekte im Bau:**

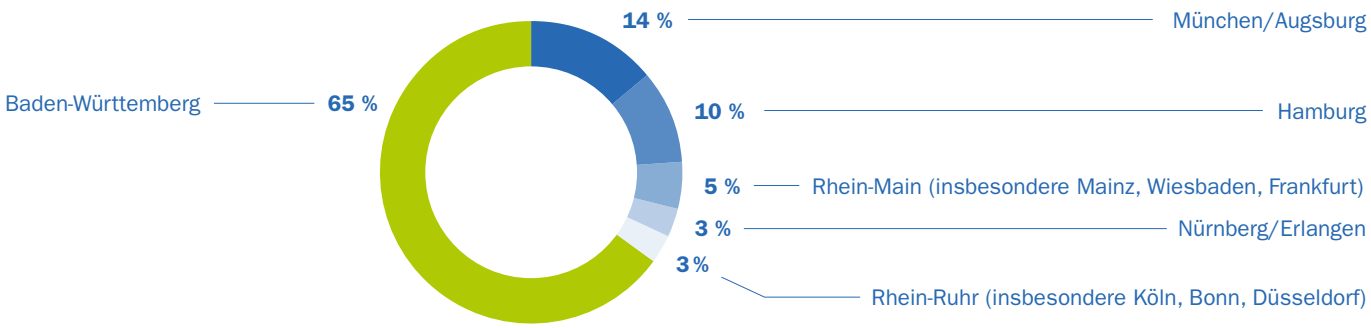
Investitions-gesellschaft	Standort	Projektumfang	Baubeginn	Bezugstermin
GWG	Stuttgart, Falkert-/Forst-/Rosenbergstr.	48 Mietwohnungen und 110 m² gewerbliche Fläche	April 2014	Februar 2016
GWG	Kornwestheim, Holzgrundareal	57 Mietwohnnungen, 1.350 m² gewerbliche Flächen	Mai 2014	Februar 2016
GWG	Hamburg, Sonninstr.	114 Mietwohnungen	Februar 2014	November 2016
GWG	Mainz, Wilhelm-Theodor-Römheld-Str.	93 Mietwohnungen	April 2015	Dezember 2016
GWG	Stuttgart-Vaihingen, „Campus“, Vischerstr., 1. BA	143 Mietwohnungen/ Studentenappartements	April 2015	Dezember 2016
GWG	Hamburg, Alsterberg	309 Mietwohnungen, 1.232 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita	Februar 2015	Januar 2017
GWG 1. Wohn KG	Stuttgart, Rostocker Str.	30 Mietwohnungen	Juli 2015	Mai 2016
VR Hausbau AG	München-Aubing, Reichenbergstr.	14 Mietwohnungen	September 2015	August 2016
Gesamtvolumen		**808 Mietwohnungen, 2.692 m² gewerbliche Flächen und 1 Kita**		

Darüber hinaus befinden sich folgende **Mietwohnprojekte** in der abschließenden Entwicklungsphase und werden für einen Baubeginn im Jahr 2016 vorbereitet:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Düsseldorf, Heideweg	18 Mietwohnungen
GWG	Hamburg, Hafencity Baakenhafen	445 Mietwohnungen, 12.400 m² gewerbliche Flächen
GWG	Stuttgart-Berg, Am Schwanenplatz	72 Mietwohnungen, 540 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Stuttgart-Vaihingen, „Campus“, Vischerstr.	128 Mietwohnungen/Studentenappartements
Wohnpark Sendling	München, Cimbernstr.	16 Mietwohnungen
VR Hausbau	München-Schwabing	57 Mietwohnungen
Gesamtvolumen		**736 Mietwohnungen, 12.940 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita**

Mit der aktiven und nachhaltigen Neubautätigkeit in den Regionen Stuttgart, Hamburg und München sowie Bestandserwerben in den Zielregionen Hamburg und München werden unsere Immobilienstandorte kontinuierlich weiter ausgebaut.

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



Im Geschäftsjahr 2015 spiegelt sich die weiterhin positive Entwicklung in den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wider. Die Jahresmieteinnahmen haben sich bei der GWG-Gruppe um 13,6 % auf 73,5 Mio. € (Vorjahr 64,7 Mio. €) erhöht. Die insgesamt positive Entwicklung zeigt sich auch in der Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,77 € auf 8,12 €/m² (Steigerung 4,5 %). Die Leerstandsentwicklung lag im Geschäftsjahr 2015 unter unseren Planwerten (0,9 %). In diesen Werten kommen die Attraktivität und die nachhaltige Vermietungsfähigkeit des Wohnungsbestandes überzeugend zum Ausdruck.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit haben wir in 2015 planmäßig mit einem Gesamtaufwand von ca. 21,2 Mio. € (Vorjahr 24,9 Mio. €) fortgeführt. Wir gehen davon aus, dass auch im Jahr 2016 wiederum eine sehr stabile Nachfrage nach Mietwohnungen vorhanden sein wird.

Die erneut gesteigerte Unternehmensleistung im Geschäftsfeld Wohnen wurde genutzt, um die Instandhaltungstätigkeit im Jahr 2015 planmäßig mit einem Gesamtaufwand von ca. 9,2 Mio. € (Vorjahr 11,2 Mio. €) fortzuführen. Im Rahmen der Modernisierungstätigkeit wurden insgesamt 9,8 Mio. € (Vorjahr 12,3 Mio. €) ausgegeben. Die Vorsorgepositionen betragen 6,1 Mio. € (Vorjahr 6,8 Mio. €). Wir gehen davon aus, dass auch im Jahr 2016 wiederum eine sehr stabile Nachfrage nach Mietwohnungen unser wirtschaftliches Ergebnis positiv prägen wird.

2.2.2. Immobilienhandel

Im Geschäftsjahr 2015 hielt die bereits aus dem Vorjahr bekannte gute Nachfrage im Immobilienhandel weiterhin an. Gestützt wird diese Entwicklung auch durch das immer noch anhaltende historische Zinstief im Bereich der Baufinanzierungen.

Die Privatisierung von Bestandsimmobilien wird weiterhin forciert.

Die Nachfrage auf dem Privatisierungsmarkt ist, vor allem bezogen auf die Ballungsräume, als stabil und auf gutem Niveau zu bezeichnen. Vor allem private und institutionelle Kapitalanleger stehen dabei auf der Käuferseite und haben des Öfteren Interesse am Erwerb einer größeren Zahl an Einheiten. Verhaltener stellt sich der Markt vor allem in peripheren Bereichen und Regionen dar, die teilweise unter Bevölkerungsrückgang leiden. Trotz des günstigen Zinsumfelds sind Mieter weniger stark als in der Vergangenheit auf der Käuferseite zu finden. Für Eigennutzer gilt, dass vor allem freie oder frei werdende Objekte von Interesse sind.

Im Rahmen des Immobilienhandels konnten innerhalb der GWG-Gruppe im Geschäftsjahr 160 Bestandswohnungen sowie 6 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 156 Bestandswohnungen) zu einem Gesamtverkaufspreis in Höhe von 18,6 Mio. € (Vorjahr 13,0 Mio. €) veräußert werden. Dabei handelt es sich jeweils um Verkäufe im Rahmen unserer Desinvestitionsstrategie. Viele Verkäufe wurden aus dem bereits anprivatisierten Wohnungsbestand generiert bzw. betreffen Restanten aus Baumaßnahmen, die in früheren Jahren in das Anlagevermögen übernommen worden sind. Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Wohnanlagen der Privatisierung zugeführt.

Zu den Aufgaben des Immobilienhandels gehört auch die Abwicklung von definierten Block- und Restantenverkäufen überwiegend an Kapitalanleger. Dabei konnten im Geschäftsjahr 2015 folgende Objekte veräußert werden:

Desinvestitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Nürnberg, Nibelungenplatz	32 Mietwohnungen
GWG	Stuttgart, Bergstraße	27 Mietwohnungen
GWG	Stuttgart, Rotebühl-/Silberburgstr.	3 Mietwohnungen, 13 gewerbliche Einheiten
BWG	Stuttgart, Birkheckenstr.	3 Mietwohnungen, 5 gewerbliche Einheiten
WBS	Stuttgart, Regerstr.	1 Bürogebäude
Gesamtvolumen		**84 Einheiten**

2.2.3. Bauträgerbereich

Im Geschäftsjahr 2015 war in den wachstumsstarken Ballungsräumen und dabei insbesondere in den Kernstädten der Metropolregionen unvermindert eine gute bzw. sehr gute Nachfrage zu verzeichnen. Vor allem private und institutionelle Kapitalanleger nutzen das günstige Zinsumfeld bzw. sehen in der Investition in Immobilien eine attraktive Alternative zur klassischen Kapitalanlage.

Innerhalb der GWG-Gruppe konnten wir im **Bauträgerbereich** einen Vertriebsumsatz im Geschäftsjahr von 21,5 Mio. € (Vorjahr 23,3 Mio. €) erreichen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um 59 Wohneinheiten (Vorjahr 61 Wohneinheiten), die sich wie folgt verteilen:

Investitionsgesellschaft	Standort	Vertriebsumsatz 2015
GWG	Böblingen, Spielbergstraße	20 Mietwohnungen
GWG	Stuttgart-Mitte, Postdörfle IV. BA	18 Wohneinheiten
BWG	Renningen, Anna-Theurer-Straße	17 Wohneinheiten/4 Doppelhaushälften
Gesamtvolumen		**59 Wohneinheiten**

Des Weiteren wurden 5 Baugrundstücke des Umlaufvermögens veräußert.

Im Geschäftsjahr wurden des Weiteren folgende Projekte im Rahmen der Projektentwicklung zielführend für den Bauträgerbereich weiterbearbeitet:

Gesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart, Postdörfle V. BA	29 Wohneinheiten
GWG	Stuttgart, Bad Berg	23 Wohneinheiten
Gesamtvolumen		**52 Wohneinheiten**

Aktuell befinden sich damit im Geschäftsjahr innerhalb des Bauträgerbereichs insgesamt 226 Wohneinheiten im Bau, dem Vertrieb bzw. in der Bauvorbereitung. Davon entfallen 155 Wohneinheiten auf die GWG AG sowie 71 Wohneinheiten auf die BWG.

Darüber hinaus befinden sich weitere Projekte in der Projektentwicklungsphase.

2.2.4. Dienstleistungsbereich

Der Umsatz im Dienstleistungsbereich hat sich erwartungsgemäß entwickelt. Die Gesamterlöse aus der WEG-Verwaltung liegen bei rd. 0,9 Mio. € (Vorjahr 1,0 Mio. €).

Kompetente Dienstleistungen haben sich an vielen Standorten als zentrales Geschäftsfeld etabliert.

In diesem Segment bearbeitet die GWG-Gruppe zum Stand 31.12.2015 die Verwaltung von rund 3.800 Eigentumswohnungen zuzüglich Garagen. Die Stabilisierung dieses Geschäftsfeldes an den Standorten Stuttgart, Heilbronn, Wiesbaden und München ist wichtig auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Nachfrage von Kapitalanlegern nach professioneller und werterhaltender Immobilienverwaltung. Im Rahmen von strategischen Anpassungen gilt es, die Aufwands- und Ertragsrelationen in diesem Geschäftsfeld weiter zu optimieren. Darüber hinaus werden weitere Dienstleistungen, z. B. im Bereich der Vermietung, für institutionelle Investoren an unseren Kernstandorten erbracht.

Das Auftragsvolumen ist abhängig von der Entwicklung anderer Geschäftsfelder und soll sich zukünftig in der Größenordnung von 3.500 bis 4.000 Wohneinheiten bewegen. 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. Die Erbringung von weiteren Verwaltungsdienstleistungen für institutionelle Investoren ausschließlich in unseren Kernstandorten unter strenger Beachtung der Wirtschaftlichkeit und der zur Verfügung stehenden personellen Ressourcen wird unser Dienstleistungsprofil weiter abrunden.

2.2.5. Projektsteuerung

Im Geschäftsjahr 2015 hat sich der Arbeitsumfang des Geschäftsbereichs Projektsteuerung in der GWG-Gruppe neuerlich erhöht. So werden aktuell 845 Wohneinheiten, 1.860 qm Gewerbefläche sowie 1 Kindertagesstätte in der Bauphase betreut. Weitere 697 Wohneinheiten, 12.940 qm Gewerbefläche sowie 2 Kindertagesstätten befinden sich in der Planungs- und Vorbereitungsphase. Der Geschäftsbereich Projektsteuerung war damit im Jahr 2015 vollumfänglich ausgelastet. Leistungsspitzen wurden bedarfsweise durch externe Büros abgefangen.

2.2.6. 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.

Qualifizierungsschwerpunkte der Personalentwicklung waren 2015 insbesondere Fach- und Führungsseminare zur Immobilienwirtschaft, im kaufmännischen und technischen Bereich. An rd. 200 Schulungstagen wurden 90 Mitarbeiter/-innen geschult.

Die Altersstruktur unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist weit gefächert. Das Durchschnittsalter lag zum Jahresende bei 41 Jahren.

	Männer	Frauen	Gesamt
Anteil in %	43,7	56,3	
Durchschnittsalter	43,2	38,8	40,7
Betriebszugehörigkeit	6,7	8,1	7,5

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 Kernaufgaben unserer Personalentwicklung. Zu diesem Zweck fördert die GWG praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen im Rahmen eines systematischen Weiterbildungskonzeptes (z. B. Fachwirtfortbildungen, Bilanzbuchhalterprüfung). Durch eine Kooperation mit der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen versprechen wir uns zudem einen verbesserten Zugang zum akademischen Nachwuchs.

Nachhaltige Personalpolitik bleibt zentrale Komponente der Unternehmensstrategie.

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.

Darüber hinaus bildet die GWG-Gruppe derzeit 14 Auszubildende in den Berufen Immobilienassistent/in und Immobilienkaufmann/-frau sowie zwei Studentinnen im Studiengang BWL-Immobilienwirtschaft zum Bachelor of Arts (B.A.) aus. Einem Auszubildenden, welche im Jahr 2015 ausgelernt hatte, wurde innerhalb der GWG-Gruppe eine Weiterbeschäftigung angeboten. Im Jahr 2016 werden sieben Auszubildende ihre Ausbildung in der GWG-Gruppe beginnen. Acht junge Menschen werden ihre Ausbildung abschließen. Allen wurde bereits angeboten, 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 zurückzuführen.

2.3 Lage der Gesellschaft

2.3.1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2015 ist für die GWG-Gruppe erfolgreich verlaufen. So haben wir im operativen Geschäft ein Ergebnis vor Steuern von 19,3 Mio. € (ohne Ergebnisbeitrag aus dem Beteiligungsverkauf) erreicht. Darüber hinaus haben wir durch den Verkauf einer Beteiligung einen außerordentlichen Ergebnisbeitrag (vor Steuern) in Höhe von 39,3 Mio. € erzielt.

Insgesamt hat die GWG AG im Geschäftsjahr 2015 somit einen Jahresüberschuss in Höhe von 50,1 Mio. € (Vorjahr 8,0 Mio. €) erzielt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der **Gewinn- und Verlustrechnung** für das Geschäftsjahr 2015 im Vergleich zu 2014. Im Bereich Immobilienhandel (Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken/ Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke) wurde das Vorjahr angepasst:

Entstehung	**2015 T€**	**%**	**2014 T€**	**%**	**Veränderungen T€**
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	102.482	52,6	96.462	73,3	6.020
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	34.639	17,8	13.237	10,0	21.402
Sonstige Umsatzerlöse	4.051	2,1	3.934	3,0	117
Bestandsveränderung	8.215	4,2	14.662	11,1	-6.447
sonstige betriebliche Erträge	4.767	2,5	2.754	2,1	2.013
aktivierte Eigenleistung	1.142	0,6	1.408	1,1	-266
Zinserträge	58	0,0	93	0,1	-35
Erträge aus Beteiligungen/assoziierten Unternehmen	39.323	20,2	-967	-0,7	40.290
Summe Entstehung	**194.677**	**100,0**	**131.583**	**100,0**	**63.094**
Verwendung					
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	43.815	22,5	43.513	33,1	302
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	30.595	15,7	19.128	14,5	11.467
Aufwendungen für andere Lieferungen Leistungen	1.105	0,6	1.766	1,3	-661
Personalaufwendungen	12.955	6,7	10.874	8,3	2.081
Abschreibungen	21.305	10,9	16.988	12,9	4.317
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.644	2,4	5.789	4,4	-1.145
Zinsaufwendungen	21.668	11,1	20.968	15,9	700
Sonstige Steuern	2.756	1,4	2.710	2,1	46
Ertragssteuern	5.694	2,9	1.798	1,4	3.896
Summe Verwendung	**144.537**	**74,2**	**123.534**	**93,9**	**21.003**
Jahresergebnis	**50.140**	**25,8**	**8.049**	**6,1**	**42.091**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von 96,5 Mio. € im Vorjahr auf 102,5 Mio. € erhöht. Mit rd. 73,5 Mio. € haben sich die Jahresmieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr um 13,6 % erhöht.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir die erstmals die Möglichkeit des BilRUG genutzt, Verkäufe aus dem Anlagevermögen nicht mehr innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge zu erfassen, sondern als „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“ auszuweisen. Diese Umgliederung entspricht dem Geschäftsmodell der GWG-Gruppe, das regelmäßige ertragsorientierte Bestandsverkäufe zur Steigerung der nachhaltigen Ertragskraft umfasst.

Im Geschäftsjahr haben wir Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken in Höhe von 34,6 Mio. € erzielt. Dies entspricht einer Steigerung von 161,7 % gegenüber dem Vorjahr (13,2 Mio. €) bei vergleichbarer bilanzieller Behandlung. Auf Verkäufe von Umlaufvermögen entfallen 16,0 Mio. € (Vorjahr 0,3 Mio. €), auf Verkäufe von Anlagevermögen 18,6 Mio. € (Vorjahr 13,9 Mio. €).

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge sind 3,5 Mio. € (Vorjahr 2,1 Mio. €) aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten, davon entfallen 3,0 Mio. € auf die Auflösung von Rückstellungen für Instandhaltung.

Das „Ergebnis aus assoziierten Unternehmen sowie Gewinne aus der Veräußerung von assoziierten Unternehmen“ beinhalten den Gewinn aus der Veräußerung des Anteils einer Beteiligung.

Die nachhaltig gesteigerte Unternehmensleistung haben wir wiederum genutzt, um unsere Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung auf sehr hohem Niveau in Höhe von 21,2 Mio. € bzw. rd. 30,80 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr 24,0 Mio. € bzw. rd. 35,30 € pro m² Wohnfläche) fortzuführen.

Die Entwicklung beim Personalaufwand, welcher auch die Personalgestellung der WBS enthält, verlief vor dem Hintergrund der deutlichen Geschäftsausweitung in der Anlagevermögensbewirtschaftung erwartungsgemäß. Dies ist insbesondere auf die Personalausweitung bei der WBS im aktuellen Geschäftsjahr und im Vorjahr (+ 21 Vollzeitstellen) sowie höheren Personalaufwendungen der GWG begründet.

Insgesamt betragen die Abschreibungen 21,3 Mio. €. Darin enthalten sind Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von insgesamt 1,65 Mio. € für ein Grundstück ohne Bauten sowie ein Objekt mit Wohn- und Gewerbenutzung.

Mit 21,7 Mio. € hat sich der Zinsaufwand erwartungsgemäß entwickelt. Das erhöhte Zinsbudget ist insbesondere auf die im Vorjahr in Höhe von 197,3 Mio. € sowie im Jahr 2015 in Höhe von 101,4 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 erzielte Ergebnis im Bereich der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag kann mit einer Steuerquote von 9,7 % (Vorjahr 14,3 %) wiederum als sehr erfreulich bezeichnet werden.

2.3.2. Vermögenslage

Die Aktivseite der Gesellschaft wird nachhaltig vom Anlagevermögen geprägt.

Das Bauträgergeschäft erfolgt gegenwärtig auf Nachverdichtungsmaßnahmen auf eigenen Grundstücken sowie Projekten auf innerstädtischen Grundstücken.

Entsprechend der strategischen Zielsetzungen hat sich im Geschäftsjahr 2015 ein Anlagevermögensanstieg um 67,9 Mio. € (Vorjahr 186,7 Mio. €) auf 1,1 Mrd. € ergeben.

Entwicklung Anlagevermögen	2015 T€	%	2014 T€	%	Veränderungen T€
Stand am 01.01.	1.031.797	93,8	845.053	81,9	186.744
Investitionen	102.624	9,3	200.687	19,5	-98.063
Abschreibungen	-21.305	-1,9	-16.988	-1,7	-4.317
Verkaufsabgänge	-9.936	-0,9	-6.117	-0,6	-3.819
Konsolidierungsvorgänge	0	0,0	15.038	1,5	-15.038
Umbuchungen Umlaufvermögen	3.650	0,3	-4.909	-0,5	8.559
Veränderungen Finanzanlagen	-7.155	-0,6	-967	-0,1	-6.188
Stand am 31.12.	**1.099.675**	**100,0**	**1.031.797**	**100,0**	**67.878**

Die Bautätigkeit im Umlaufvermögen hat sich im Geschäftsjahr um 8,3 Mio. € auf insgesamt 25,6 Mio. € erhöht. Dabei stehen den Verkaufsabgängen von 16,0 Mio. € Bestandszugänge von 24,3 Mio. € gegenüber. Zudem wurden 3,6 Mio. € in das Anlagevermögen umgebucht. Daneben werden unter den „Grundstücken mit fertigen Bauten“ in Höhe von 1,9 Mio. € (Vorjahr 2,1 Mio. €) zum Immobilienhandel 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.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Investitionen in Neubaumaßnahmen und Bestandserwerbe weist die GWG-Gruppe zum Jahresende frei verfügbare liquide Mittel mit 4,7 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 47,2 Mio. € auf 279,1 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt bei 23,8 % (Vorjahr 20,9 %). Unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Immobilienbeständen liegt die Eigenkapitalquote bei rd. 42,7 %.

In den Rückstellungen in Höhe von € 20,8 Mio. (Vorjahr € 18,2 Mio.) sind weiterhin im Wesentlichen Vorsorgepositionen bzw. Verpflichtungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen enthalten.

Die Verbindlichkeiten haben sich mit € 871,2 Mio. gegenüber dem Vorjahr (€ 857,2 Mio.) trotz der umfassenden Anlagevermögensinvestitionen in Höhe von 101,4 Mio. € um nur 14,0 Mio. € erhöht. Dabei hat sich die Liquidität aus dem Beteiligungsverkauf neben vorteilhaften Refinanzierungsmöglichkeiten positiv ausgewirkt.

Die Vermögenslage der GWG AG ist geordnet.

2.3.3. Finanzlage

Die Entwicklung der Liquidität ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung.

	2015 T€
Cashflow nach DVFA/SG	35.057,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	72.580,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-54.896,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-11.111,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	6.573,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-28.566,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-21.993,1

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (72,6 Mio. €) im Geschäftsjahr 2015 reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst (35,4 Mio. €) zu decken; es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflow-Überschuss von 37,2 Mio. € zur Refinanzierung von Investitionen und zur Erbringung von Sondertilgungen.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind Auszahlungen für Investitionen (101,4 Mio. €) sowie Einzahlungen aus Anlagenabgängen (46,5 Mio. €) enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (-11,1 Mio. €) wird wesentlich bestimmt durch Kreditaufnahmen, den planmäßigen Kapitaldienst, Sondertilgungen sowie die Veränderung der Finanzmittelbewirtschaftung in der GWG-Gruppe. An die Aktionäre der GWG wurde eine Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn 2014 in Höhe von 2,9 Mio. € vorgenommen.

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln, vermindert um Kontokorrentverbindlichkeiten, zusammen. Er hat sich um 6,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr verbessert.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Der Vorstand der GWG AG beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Risikomanagementsystem

Zur frühzeitigen Identifizierung, Bewertung 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 eng an der bestehenden Aufbau- und Ablauforganisation des Konzerns ausgerichtet und mit den Planungs- und Controllingprozessen auch im Rahmen der Quartalsberichterstattung verzahnt. Zudem ist die GWG-Gruppe in das R+V Risiko-Monitoring eingebunden.

Das Risikomanagementsystem besteht aus dem internen Kontrollsystem, dem Controlling sowie dem Risikofrühwarnsystem, welches die latenten Risiken so frühzeitig erkennt, dass Reaktionen des Vorstands noch möglich sind.

Im Rahmen des Risikomanagements erfolgt eine quartalsweise Bewertung vordefinierter Risikoindikatoren, die als Grundlage für Festlegung und Durchführung geeigneter Abwehrmaßnahmen dient.

Entsprechend der Geschäftspolitik der GWG-Gruppe wurden in den letzten Jahren Investitionen schwerpunktmäßig durch die GWG AG sowie die Tochtergesellschaften WBS und GWG ImmoInvest GmbH durchgeführt. Bei allen Investitionen werden bei Vorbereitung, Entscheidung und Durchführung der Geschäfte stets die gleichen Grundsätze beachtet.

Die risikoadjustierte Bauträgertätigkeit an attraktiven, innerstädtischen Standorten soll entsprechend den strategischen Zielsetzungen der Performanceverbesserung dienen.

4.2 Risikobericht

Marktrisiken und immobilienspezifische Risiken

Der Vermietungsmarkt wird entscheidend von konjunkturellen Sachverhalten, der Entwicklung der Arbeitslosenrate, des verfügbaren Nettoeinkommens und dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage in den lokalen bzw. regionalen Wohnungsmärkten bestimmt.

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

Bei ca. 10,4 % des Bestandes der GWG-Gruppe handelt es sich um fremdvermietete, gewerblich genutzte Flächen, die meist Nahversorgungsfunktion erfüllen. Hier bestehen marktübliche Bonitäts-, Preisanpassungs- und Leerstandsrisiken, die sich aus heutiger Sicht jedoch als nicht überdurchschnittlich risikobehaftet darstellen.

Bei Projektentwicklungen bzw. Bauträgermaßnahmen unterliegt die GWG-Gruppe grundsätzlich einem Verwertungs-, Vermietungs- und Baukostenrisiko. Aufgrund der derzeitigen hohen Nachfrage von Eigennutzern und Kapitalanlegern, insbesondere in den wirtschaftsstarken Metropolregionen, in denen die GWG-Gruppe tätig ist, sind über das branchenübliche Maß hinausgehende Verwertungs- und Vermietungsrisiken aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Die umfangreiche Neubautätigkeit und das beachtliche Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der GWG-Gruppe erfordert ein zeitnahes Baukostencontrolling und eine kontinuierliche Analyse künftiger möglicher Entwicklungsszenarien. Die Entwicklung der Baukosten weist nach wie vor eine steigende Tendenz auf, wobei der Schwerpunkt derzeit im Bereich der technischen Gebäudeausstattung liegt. Aufgrund der hohen Auslastung der in diesem Bereich tätigen Firmen über alle Baugewerke ist eine Beendigung des Preisanstiegs oder gar ein Rückgang der Baukosten zurzeit nicht abzusehen, wenngleich wir demgegenüber auch keinen weiteren signifikanten Anstieg der Baukosten erwarten. Im Rahmen des Baukostenmanagements der GWG-Gruppe werden sowohl die Entwicklungen der Baukosten laufend analysiert als auch die Planansätze für künftige Neubaukalkulationen projektbezogen angepasst. Beispielsweise wird zur Gegensteuerung bei den größeren Bauprojekten bedarfsweise eine angepasste Losbildung innerhalb der betreffenden Gewerke gewählt und der zur Verfügung stehende Bieterkreis – soweit möglich – ausgeweitet, um optimale Ausschreibungsergebnisse zu erzielen und regionale Auslastungsunterschiede zu nutzen.

Finanzierungs- und Finanzmarktrisiken

Bei der Finanzierung des Mietwohnungsbestandes wird durch ein planvolles Fristenmanagement der Darlehen sichergestellt, dass Zinsänderungsrisiken immer nur überschaubare Teilbestände dieser Darlehen betreffen und so nur eine verzögerte Wirkung über mehrere Jahre zu negativen Entwicklungen führen kann. Hierdurch ist die GWG AG in der Lage, bedarfsweise eine Anpassung ihrer Investitionspolitik so vorzunehmen, 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 Situation

am Finanzierungsmarkt – bezogen auf die im Jahr 2016 und 2017 anstehenden Prolongationen – keine Risikopotentiale aufweist.

Um die Abhängigkeit von einzelnen Kreditgebern zu begrenzen, streben wir eine ausgewogene Struktur in unserem Kreditgeberportfolio an. Dabei hat die GWG-Gruppe ihre strategischen Finanzierungspartner unter Berücksichtigung der Konditionengestaltung, der vorhandenen Sicherheiten, möglicher Blankokreditanteile, der Professionalität in der Zusammenarbeit und einer verlässlichen Abwicklung definiert.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen der Zinsschrankenregelung nutzen wir in nennenswertem Umfang Förderdarlehen sowohl zur Neubaufinanzierung als auch zur Finanzierung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Für alle Unternehmen der GWG-Gruppe wird eine integrierte und vorausschauende Finanzplanung betrieben, um jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung künftiger Verpflichtungen zu verfügen. Damit wird sichergestellt, dass auch die Tochterunternehmen entsprechend ihrer jeweiligen Aufgabe im Unternehmensverbund über eine solide finanzielle Ausstattung verfügen. Darüber hinaus wird die Kapitalbindung des laufenden Bauträgergeschäftes quartalsweise analysiert.

Steuerliche Risiken

Sollte die im Jahr 2016 erfolgende Fusion von DZ Bank AG und WGZ Bank AG dazu führen, dass die derzeit in der GWG noch vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge nicht mehr nutzbar sind, würde dies zu einer entsprechend höheren Steuerbelastung künftiger Gewinne führen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Ertragssituation von Wohnungsunternehmen kann durch Eingriffe des Gesetzgebers in das Mietrecht beeinflusst werden. Am 1. Juni 2015 ist das Mietrechtsnovellierungsgesetz (Miet-NovG) zur Einführung der Mietpreisbremse in Kraft getreten. Demnach darf im Geltungsbereich dieser Regelung die Miete bei Neuabschluss eines Mietvertrages höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausgenommen hiervon sind Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen. Die Mietpreisbremse hat zum Ziel, den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen und wird von den einzelnen Bundesländern jeweils per Rechtsverordnung festgelegt.

Diese Regelungen können die Umsetzung künftiger Mietsteigerungspotenziale begrenzen und auch zu einem Rückgang der Neubautätigkeit führen. Weiterführende Eingriffe des Gesetzgebers könnten diesen Effekt erheblichen verstärken und sich insgesamt negativ auf das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen auswirken.

Darüber hinaus können Maßnahmen des Gesetzgebers Bau- bzw. Investitionskosten künftiger Vorhaben und damit deren Renditeziele beeinflussen. Solche Risiken ergeben sich beispielsweise aus der Änderung von Landesbauordnungen (zuletzt die zum 1. März 2015 in Kraft getretene Neufassung der LBO in Baden-Württemberg), weiteren Grunderwerbsteuererhöhungen, dem EWärmeG Baden-Württemberg oder dem Inkrafttreten der ENEV 2016 zum 1. Januar 2016.

Durch das Inkrafttreten der EnEV 2016 werden Neubauinvestitionen als auch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand verteuert und führen damit zu einer Reduzierung der Eigenkapitalverzinsung insbesondere bei Neubauten.

Soweit vorhersehbar und möglich, sind solche Einflüsse in den Planansätzen künftiger Neubauvorhaben berücksichtigt.

Insgesamt sind keine bestandsgefährdende Risiken und Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage derzeit erkennbar.

4.3 Chancenbericht

Die GWG-Gruppe hat auch 2015 den Erfolg ihres Geschäftsmodells unter Beweis stellen können und ihre Strategie, die nachhaltige Ertragskraft durch den Ausbau des Bestandsportfolios in ihren Zielmärkten weiter zu stärken, erfolgreich umgesetzt.

Die Planung für die nächsten Jahre umfasst eine umfangreiche Mietwohnneubautätigkeit mit einem aktuellen Projektvolumen von rd. 208,9 Mio. €.

Das Wohnungsportfolio der GWG-Gruppe liegt in den wirtschaftsstarken Regionen Hamburg, Rhein-Ruhr, Rhein-Main, Rhein-Neckar, Stuttgart/Heilbronn und Augsburg/München/Nürnberg. In diesen Märkten ist unverändert eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen festzustellen. Zudem besteht unverändert der Wunsch vieler Mieter, Eigentum zu erwerben.

Der Privatisierungsmarkt hat sich insbesondere in den städtischen Bereichen sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger positiv entwickelt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen bei gleichzeitig tendenziell steigenden Verkaufspreisen sehen wir die Möglichkeit, im Jahr 2016 eine weitere Portfoliobereinigung insbesondere bei kleineren Objekte oder unverkauften Bauträgerrestanten vornehmen zu können.

Diese Rahmenbedingungen wirken sich langfristig positiv sowohl auf unser Vermietungsgeschäft als auch den Immobilienhandel und das Bauträgergeschäft der GWG-Gruppe aus.

Die risikoadjustierte Bauträgertätigkeit an attraktiven Standorten stellt eines der strategischen Geschäftsfelder des Unternehmens dar und soll, um die Marktchancen vollumfänglich zu nutzen, mittelfristig ausgebaut werden.

Aufgrund der Lage unserer Wohnungsbestände, ihrem Instandhaltungsgrad und unserer Fähigkeit, auf Marktentwicklungen angemessen reagieren zu können, sehen wir weiterhin überwiegend Chancen für eine nachhaltige positive Entwicklung. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass sich unser Angebot auf den Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus sowie auf die breite Mittelschicht der Bevölkerung konzentriert. Erfahrungsgemäß sind in diesem Bereich die möglichen Auswirkungen negativer Entwicklungen weitaus geringer als in anderen wohnwirtschaftlichen Marktsegmenten.

5. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Auf der Passivseite werden zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten in der GWG Derivate (Payer-Swap-Vereinbarungen) eingesetzt. Das gesicherte Kreditvolumen beträgt zum 31.12.2015 rd. 30,1 Mio. €. Die Wirksamkeit des Sicherungszusammenhangs wird laufend überprüft.

Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems sehr aufmerksam verfolgt, um Risiken entsprechend des Grundsatzes „Sicherheit vor Rendite“ möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

6. Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist als sehr stabil einzuschätzen. Trotz eines schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeldes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2015 um 1,7 % gestiegen, für 2016 ist gemäß ifo-Konjunkturprognose von einem weiteren Anstieg um 1,9 % auszugehen.

Insbesondere die Wohnungsmärkte in den wirtschaftsstarken Metropolregionen sind als sehr stabil einzuschätzen. Unverändert ist eine hohe Nachfrage von Mietern, Eigennutzern und Kapitalanlegern festzustellen. Als eindeutig nachteilig ist die Einführung der Mietpreisbremse zu beurteilen, da sie die Umsetzung künftiger Mietsteigerungspotenziale begrenzt.

Auch wenn sich in den USA eine Änderung der bisherigen Niedrigzinspolitik ankündigt, gibt es derzeit in Europa noch kein Anzeichen einer Zinswende, so dass derzeit Darlehensverträge zu vorteilhaften Konditionen vereinbart bzw. prolongiert werden können.

Unter der Annahme unveränderter steuerlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen geht die GWG von einer positiven Geschäftsentwicklung aus.

Prognose für das Geschäftsjahr 2016

Für das Geschäftsjahr 2016 erwarten wir ein Ergebnis vor Steuern von rund 18,3 Mio. €.

Diesem liegen folgende Annahmen zugrunde:

Für den Bereich Hausbewirtschaftung rechnen wir mit Deckungsbeiträgen von rd. 25,5 Mio. €. Wir gehen davon aus, in ähnlichem Umfang wie bisher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Werterhaltung und -steigerung durchzuführen.

Aus Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit erwarten wir Deckungsbeiträge von rund 9,3 Mio. €. Im Bereich Immobilienhandel rechnen wir mit Deckungsbeiträgen von rd. 3,5 Mio. €.

Den Deckungsbeiträgen stehen ein erwarteter negativer Zinssaldo von ca. 2,8 Mio. € sowie angenommene betriebliche Aufwendungen von insgesamt rund 17,2 Mio. € gegenüber.

7. 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 AG 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.

8. Erklärung zur Unternehmensführung

Am 1. Mai 2015 ist das „Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ in Kraft getreten.

Demzufolge hat der Aufsichtsrat der GWG AG durch Beschlussfassung vom 28. September 2015 festgelegt, dass die spätestens bis zum 30. Juni 2017 zu erreichende Zielquote für den Frauenanteil im Aufsichtsrat 16,7 % bzw. 1/6 beträgt. Da der Aufsichtsrat derzeit aus einem weiblichen und fünf männlichen Mitgliedern besteht, ist diese Zielgröße bereits heute erreicht.

Für die bis zum 30. Juni 2017 zu erreichende Zielquote für den Frauenanteil im Vorstand wurde in der Beschlussfassung vom 28. September 2015 unter Berücksichtigung der bestellten Vorstandsmitglieder eine Zielquote von 0,0 % festgelegt.

Der Vorstand der GWG AG hat mit Beschluss vom 3. September 2015 festgelegt, dass eine Bestimmung von Zielquoten für den Frauenanteil nach § 76 Abs. 4 AktG nicht erforderlich ist, da die GWG AG lediglich 10 Mitarbeiter beschäftigt und Hierarchieebenen mit organisatorischen Einheiten (Führungsebenen) unterhalb dem Vorstand der GWG AG nicht existieren. Dies ergibt sich daraus, dass die überwiegende Zahl der Mitarbeiter der GWG-Gruppe ausschließlich bei der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH angestellt sind, über die mittels bestehender Dienstleistungsvereinbarungen wesentliche operative Tätigkeiten innerhalb der GWG-Gruppe und damit auch – soweit notwendig – für die GWG AG abgewickelt werden.

9. Ausblick

Wir verfügen über die finanziellen, organisatorischen und personellen Voraussetzungen, um unsere wohnungswirtschaftliche Tätigkeit in den von uns bevorzugten attraktiven Wirtschaftsregionen erfolgreich ausüben zu können. Hierbei kommen uns unsere marktnahe Geschäftsstellenstruktur, langjährige und gute Beziehungen zu unseren Finanzpartnern, die Einbindung in die genossenschaftliche Finanzgruppe und speziell in die R+V Versicherungsgruppe, eine enge Vernetzung mit Geschäftspartnern und Kommunen sowie eine gut motivierte Mitarbeiterschaft zugute.

Diese Rahmenbedingungen stimmen uns zuversichtlich, weiterhin als wirtschaftlich erfolgreiche wohnungswirtschaftliche Unternehmensgruppe agieren zu können.

Stuttgart, den 31. März 2016

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau
Baden-Württemberg AG

Andreas Engelhardt Rainer Ganske Florian Preißler

Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender (Mitte), Rainer Ganske, Vorstandsmitglied (l.) und Florian Preißler, Vorstandsmitglied (r.)

Bericht des Aufsichtsrates

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.

Mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 10. Juni 2015 endete turnusgemäß das Mandat von Herrn Jürgen Außenhofer als Mitglied des Aufsichtsrats. Mit Wirkung zum selben Zeitpunkt endete auch das Mandat von Herrn Jürgen Außenhofer als Mitglied des Prüfungsausschusses. Die ordentliche Hauptversammlung hat mit Wirkung zu deren Ablauf Herrn Jürgen Außenhofer als Aktionärsvertreter in den Aufsichtsrat wiedergewählt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 30. April 2015 Herrn Jürgen Außenhofer mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung als Mitglied des Prüfungsausschusses wiedergewählt.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft regelmäßig und umfassend informiert. Dies erfolgte im Geschäftsjahr 2015 in drei Sitzungen, zu denen der Aufsichtsrat am 30. April 2015, am 06. Juli 2015 und am 11. November 2015 zusammentrat, sowie durch vierteljährliche schriftliche Berichte. Darüber hinaus fanden Sitzungen des Prüfungsausschusses am 09. Februar 2015 und des Personalausschusses 30. April 2015, am 06. Juli 2015 und am 11. November 2015 statt. In den Sitzungen haben der Aufsichtsrat und die Ausschüsse mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes entgegengenommen und erörtert. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrats auch außerhalb der Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt. Mehrere Beschlüsse des Aufsichtsrates 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, die wesentliche Finanzkennzahlen sowie die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Schwerpunktmäßig befasste sich der Aufsichtsrat mit berichts- und zustimmungspflichtigen Geschäften wie Investitionen im Anlage- und Umlaufvermögen zur Errichtung von Bauvorhaben und zum Erwerb von Immobilien sowie zur nachhaltigen Modernisierung und Instandhaltung von Immobilien. Intensiv befasste sich das Gremium in strategischer Hinsicht mit einer Straffung der Gesellschafts- und Organisationsstruktur der GWG-Gruppe, den Auswirkungen der gesetzlich eingeführten Mietpreisbremse auf die Bewirtschaftung der Immobilienbestände des Anlagevermögens sowie der Veräußerung der Beteiligung an der Heimag München GmbH. In besonderer Weise überwachte der Aufsichtsrat die Finanz- und Ertragslage der GWG-Gruppe sowie die Entwicklung der Geschäftsfelder Wohnen, Planen und Bauen sowie Privatisierung/Bauträgertätigkeit. Daneben befasste sich das Gremium intensiv mit Akquisitions- und Investitionsprojekten, der Kostenentwicklung von Projekten, der Finanz- und Ertragsplanung, den Verkäufen im Bauträger- und Privatisierungsgeschäft sowie der Entwicklung der Mieten und der Leerstandsquote. Ferner befasste sich das Gremium vertieft mit der Entwicklung der einzelnen Konzernbeteiligungen, einer Satzungsänderung sowie Aufsichtsrats- und Vorstandsangelegenheiten. In diesem Zusammenhang legte der Aufsichtsrat unter anderem Geschlechterquoten für den Aufsichtsrat und Vorstand entsprechend dem Gesetz über die gleichberechtigte Teilnahme von Frauen und Männern in Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst fest. 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 2015 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 14. März 2016 nahmen die 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 26. April 2016 nahmen die Vertreter des Abschlussprüfers teil. Die Vertreter des Abschlussprüfers berichteten über das Ergebnis der Prüfung und standen für alle zusätzlichen Erläuterungen und Stellungnahmen zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat hat gegen den von dem Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015 keine Einwendungen erhoben und sich dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

Der Aufsichtsrat hat den durch den Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 sowie den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015 in seiner Sitzung am 26. April 2016 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, 26. April 2016

Der Aufsichtsrat

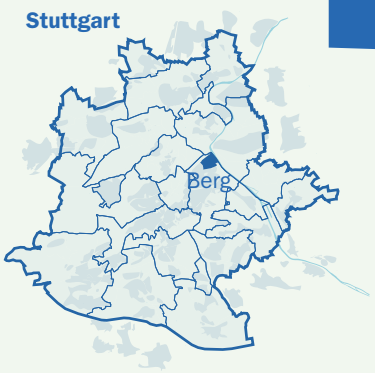
Rainer Neumann
Vorsitzender

Baur-Areal: von der Cabrio-Schmiede zum lebendigen Wohnquartier

Wo früher legendäre Autokarosserien entwickelt und in Handarbeit gefertigt wurden, ist heute ein nachhaltig konzipiertes, vielseitiges Wohnquartier nach besonders hohen sozialen Maßstäben entstanden. Diese glückliche Entwicklung verdankt das Baur-Areal in Stuttgart-Berg vor allem zwei Faktoren: dem besonderen persönlichen Engagement der beteiligten Projektpartner sowie der sozialverträglichen und langfristigen Planungsperspektive der GWG-Gruppe als neuer Eigentümer.

„Das neue Wohnquartier bietet vielen Gruppen am Rande unserer Leistungsgesellschaft eine höchstmögliche Lebensqualität.“

Stuttgart



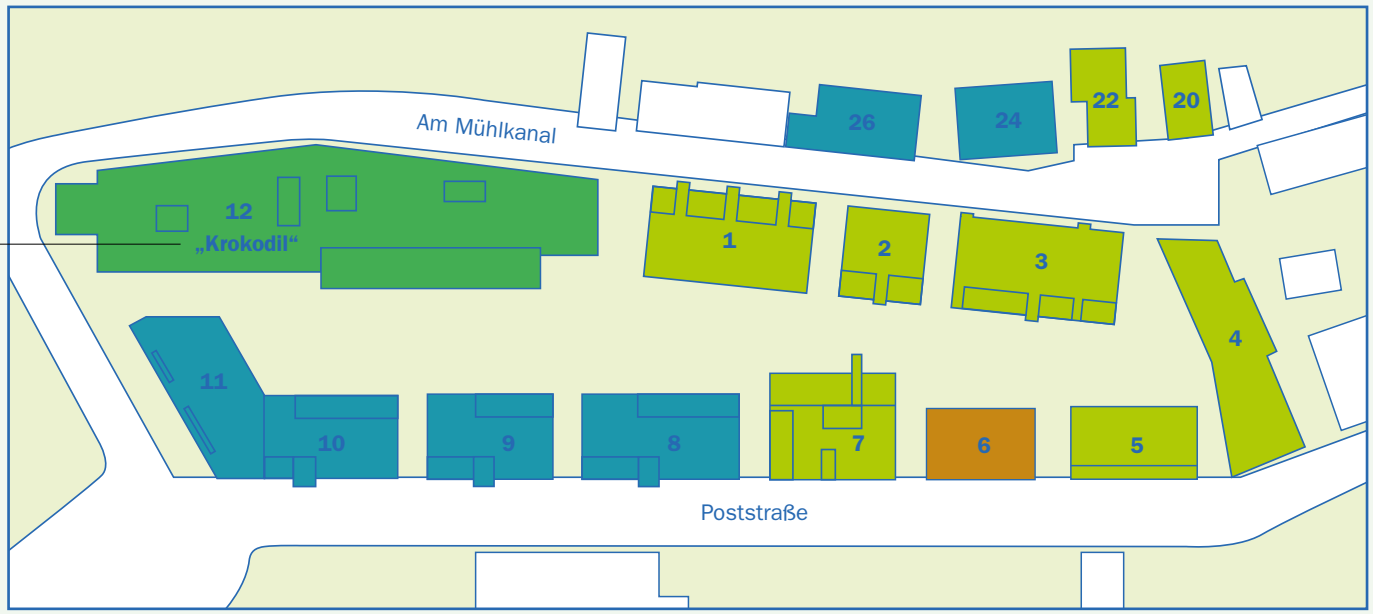
Nordöstlich der City zählt der Stadtteil Berg mit den beiden Mineralbädern und der Villa Berg zum innerstädtischen Bereich der Landeshauptstadt.

Ziehen alle an einem Strang: Achim Hoffer (Geschäftsführer KBV), Thomas Bscheidl (Projektleiter GWG-Gruppe), Saskia Heizmann (Leiterin der GWG-Geschäftsstelle Stuttgart II) und Wolfgang Mühl (Architekt und Bauleiter)

Wechselvolle Geschichte mit gutem Ende

1910	**– Baur Karosseriewerk und Reparaturwerkstatt gegründet**
1950–1985	– Baur fertigt Cabriolets und Sonderfahrzeuge für BMW
1985–1991	– Baur fertigt Rohkarosserien für Porsche, BMW und Audi
1992–1996	– Baur entwickelt und fertigt das Top-Cabriolet auf Basis 3er-Reihe
1998	– Insolvenz Baur Karosseriewerk
1999	– Übernahme und Abzug der Aufträge durch IVM Automotive
2000–2004	– Baur-Areal im Dornröschenschlaf
2004	**– Kauf des Baur-Areals durch die Stiftung Nestwerk**
2005	– Fertigstellung des 1. Bauabschnitts Häuser 1, 2, 3, 4, 5, 7 und Am Mühlkanal 20/22
2005	– Festival Theater der Welt – 1. Bauabschnitt Künstlerunterkunft und das „Krokodil“ wird zur überdachten Freilichtbühne – BDA-Auszeichnung „Gute Bauten 2005“
2007	– 26.01.2007 Baugesuch Neuberger Menzel für 2. Bauabschnitt – 24.05.2007 Baugenehmigung erteilt, aber die Umsetzung war nicht finanzierbar – 23.11.2007 Baugesuch veränderte Planung durch Neuberger Menzel
2008	– 03.06.2008 Genehmigung veränderte Planung
2009–2010	– Stopp der Bautätigkeiten, da Planung und Finanzierung unklar
10/2010	**– Insolvenzantrag Stiftung Nestwerk**
06/2011	**– GWG kauft das Areal-Baur und initiiert den Neuanfang**
12/2012	– Bauantrag für geänderte Planung
11/2013	– Baugenehmigung nach neuem Brandschutzkonzept
04/2014	– Richtfest „Krokodil“
10/2014	**– Komplettbezug KBV und Studentenappartements**
06/2015	**– Fertigstellung Außenanlagen**

„Krokodil“ – der Gebäudename hat sich im Volksmund aufgrund der länglichen Grundform und der grünen Außenfarbe bis heute gehalten.



	Teilbereich	Häuser	Baujahr	Bauherr	Architekt
	1. Bauabschnitt	1–5, 7	2004/2005	Nestwerk	Neuberger Menzel
		Am Mühlkanal 20/22	2004/2005	Nestwerk	Wolfgang Mühl
	2. Bauabschnitt	8–11	2008/2009	Nestwerk	Planung: 6H/Bauleitung: Mühl
		Am Mühlkanal 24/26	2008/2009	Nestwerk	Planung + Bauleitung: Mühl
	3. Bauabschnitt	12: „Krokodil“	2014	GWG	Wolfgang Mühl
	4. Bauabschnitt	6	2017	GWG	Wolfgang Mühl

88 Jahre lang kommen Edelkarossen von Baur aus Stuttgart-Berg

„Aufschneider für Porsche, BMW & Co.“ titelte noch Spiegel Online zum 100-jährigen Jubiläum. Die Baur Karosserie- und Fahrzeug GmbH wurde 1910 in Stuttgart-Berg gegründet und blieb bis zur Insolvenz 1998 in Familienbesitz. Nachdem Baur zunächst nur Reparaturen durchführte, wurden im Lauf der Zeit exklusive Sonderanfertigungen und Kleinserien für die Automobilmarken Wanderer, Horch und DKW meist als Cabriolets zum Markenzeichen von Baur. Nach dem Krieg erlebte Baur im wieder aufgebauten Werk als Partner von BMW seine beste Phase. Ab Ende der 80er-Jahre wurden hier im „Krokodil“ auf drei Ebenen hochwertige Cabriolets in Handarbeit gefertigt.

Die Cabriolets der BMW 501 und 502, der sogenannten Barock-Engel, der BMW 700 LS als Coupé und Cabrio, die Cabriolets der gesamten 02er-Serie und der puristische BMW Z1 wurden bei Baur gefertigt. Mit den legendären Top-Cabriolets mit integrierten Überrollbügeln etablierte Baur schließlich eigene Kleinserien am Markt. Nachdem ab Anfang der 1990er-Jahre BMW die Produktion seiner Cabriolets selbst übernahm und man nur modellbezogene Montageaufträge von BMW, Audi, Opel und Porsche bekam, begann der über Jahrzehnte schleichende wirtschaftliche Abstieg des qualitätsbewussten Traditionsunternehmens. Die Übernahme aus der Insolvenz durch IVM Automotive im Jahre 1999 konnte das Werk nicht retten. Das Baur-Areal lag von 2000 bis 2004 ungenutzt brach.

1952: Endmontage des BMW Sportwagens 502 bei Baur (Fotograf: Heinz Jacht)

1966 bei Baur gefertigt: Prototypen vom BMW 1600 Coupé und Roadster (Fotograf unbekannt)

„Theater der Welt 2005“ – für das Festival wird das Baur-Areal zum Künstlerdorf

Die Kultur weckte das Baur-Areal aus dem Dornröschenschlaf. Vom 16. Juni bis 10. Juli 2005 sollte eines der größten Theaterfestivals Deutschlands zum zweiten Mal in Stuttgart ausgetragen werden. 31 Ensembles aus 19 Ländern verwandelten die gesamte Stadt mit aktuellen Schauspiel- und Tanzproduktionen in eine Bühne. Das Programm kam beim Publikum gut an. Der Kartenverkauf und die Auslastung des Festivals mit fast 80 % übertrafen selbst die optimistischsten Erwartungen.

Um einen Teil der angereisten Künstler und ihrer Begleiter in der Stadt unterbringen zu können, sollte der erste Bauabschnitt auf dem Baur-Areal bis zum Festivalstart bezugsfertig werden. Das erklärt die Schnelligkeit der Genehmigungs- und Bauphase, die dem ersten Investor – der Stiftung Nestwerk – zugutekam. Mit dem Rückenwind der städtischen Behörden konnten rund 400 Festivalteilnehmer pünktlich die neugebauten Wohnungen auf dem Baur-Areal beziehen. Das zwischenzeitlich halb verfallene „Krokodil“ wurde als überdachte Freilichtbühne genutzt und zu einem der zahlreichen inoffiziellen Veranstaltungsorte. Improvisation war gefragt und fand hier einen idealen Raum.

Insolvenz der Stiftung Nestwerk bremst die weitere Projektentwicklung

Nach der intensiven Nutzung durch die Festivalteilnehmer mussten die 100 Wohnungen grundlegend renoviert werden. Erst danach konnten sie im Herbst 2005 ihrer ursprünglichen Bestimmung entsprechend als öffentlich geförderte Wohnungen an sozial Bedürftige vergeben werden. Von Anfang an erwies sich das Zusammenleben der Bewohner vieler Nationalitäten auf dem halbfertigen Baur-Areal mit ungestalteten Freiflächen, benachbarter Bauruine und fehlender sozialpädagogischer Begleitung als schwierig. Durch die Insolvenz der Stiftung Nestwerk musste in dieser problematischen Situation schnell ein neuer Investor gefunden werden.

An einer Säule zeugt noch heute ein Graffiti von den Theater-Sessions, die im „Krokodil“ während des Theaterfestivals 2005 hier stattgefunden haben.

Gefunden: Investor mit sozialem Gewissen

Im Oktober 2010 wurde das Insolvenzverfahren über die Stiftung Nestwerk eröffnet. Zur Insolvenzmasse zählte auch das Baur-Areal. Halbfertige Immobilienprojekte aus der Insolvenz zu erwerben und erfolgreich weiterzuentwickeln, ist immer eine besondere Herausforderung für Investoren. Die GWG-Gruppe war in der Lage, alle technischen und finanziellen Risiken einzuschätzen und ein langfristig gesichertes Konzept vorzulegen. Bereits im Sommer 2011 konnte der Kaufvertrag notariell beurkundet und damit die Zukunft des Baur-Areals gesichert werden.

Projekterfahrener Architekt unterstützt das GWG-Team

Wolfgang Mühl war als bauleitender Architekt schon in die Realisierung des ersten Bauabschnitts und in ein erstes Bauplanungsverfahren für das „Krokodil“ involviert. Seine Projekt- und Ortskenntnisse wollte die GWG-Gruppe als neuer Eigentümer nutzen, um den schwierigen Umbau des „Krokodils“ von einem Karosseriewerk in ein anspruchsvolles Wohnobjekt in möglichst kurzer Zeit realisieren zu können. Ende 2012 wurden sich die Partner einig und konnten die neuen Planungen zur Genehmigung bei der Stadt einreichen. Nachdem auch die zahlreichen Auflagen an das Brandschutzkonzept erfüllt waren, gab die Stadt Ende 2013 grünes Licht für den Baustart.

Die attraktive Gestaltung der Außenanlagen trägt maßgeblich zur Identitätsstiftung des gesamten Quartiers bei. Symbolisch pflanzten Isabel Fezer, Bürgermeisterin der Landeshauptstadt Stuttgart, Referat Soziales, Jugend und Gesundheit und Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender der GWG-Gruppe einen Baum.

Die beiden Häuser Am Mühlenkanal 24 und 26 werden von Wohngruppen mit ambulanter Betreuung genutzt.

Die Außenterrasse des „Krokodils“ eignet sich ideal für gemeinsame Feste und Begegnungen aller Bewohner des Quartiers.

„Die vorhandene Gebäudestruktur einer Werkhalle optimal für die neue Bestimmung zu nutzen, war die besondere Herausforderung.“

Wolfgang Mühl – als Architekt und Bauleiter war er in alle Bauphasen des Baur-Areals involviert.

„Kleiner Hugo 2005“ für das Baur-Areal

Der erste Bauabschnitt mit sieben Mehrfamilienhäusern auf dem Baur-Areal wurde von einer Fachjury und vom Publikum bewertet und gehört zu den 18 Bauprojekten, die von 100 insgesamt eingereichten Projekten als „Gute Bauten 2005“ ausgezeichnet wurden. Diese Nominierung des BDA Stuttgart und Mittlerer Neckar ist die erste Stufe des Auswahlverfahrens zum Hugo-Häring-Preis und wird als „Kleiner Hugo“ bezeichnet. Der „Große Hugo“ gilt als renommierter und höchstdotierter Architekturpreis des BDA Bund Deutscher Architekten auf Landesebene. Er prämiert alle drei Jahre die besten Bauten, die auf die Auszeichnungen in allen 15 BDA-Kreisgruppen von Baden-Württemberg zurückgehen. Der „Kleine Hugo“ für den ersten Bauabschnitt des Baur-Areals geht auf Entwürfe der beiden Stuttgarter Büros Architektur 6H Kugler Eckhoff Riebelmann Freie Architekten und BDA Neuberger-Menzel Architekten zurück.

Hugo-Häring-Auszeichnung

BDA 2005

Bund Deutscher Architekten BDA Landesverband Baden-Württemberg

Der zweite Bauabschnitt mit den Häusern 8–11 führt das preisgekrönte Architekturkonzept in pragmatischerer Form mit ähnlichen Proportionen fort.

„Kleiner Hugo“ für den ersten Bauabschnitt: Ansicht von Haus 1 mit den beiden „offenen Treppenhäusern“ zu den oberen Wohnungen.

Zwischen den Häusern Am Mühlkanal 26 und 24 befindet sich ein fünfgeschossiger Personenaufzug. Er gewährleistet einen barrierefreien Zugang vom tieferliegenden Baur-Areal zum benachbarten Park der Villa Berg und zu den nahegelegenen Haltestellen der U-Bahn.

Zur offiziellen Übergabe der Tagesförderstätte im Juni 2015 konnten sich Isabel Fezer, Bürgermeisterin der Landeshauptstadt Stuttgart, Referat Soziales, Jugend und Gesundheit und Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender der GWG-Gruppe, bei einem Rundgang mit Achim Hoffer, Geschäftsführer des Körperbehinderten-Verein Stuttgart ein eigenes Bild von den neuen Räumlichkeiten im „Krokodil“ machen.

Das Innenleben des „Krokodils“ ist auf die Bedürfnisse des Körperbehinderten-Vereins zugeschnitten: bis zu fünf Spezialtransporter des Fahrdienstes finden in einer Garage im Erdgeschoss Platz, alle Räume sind barrierefrei angelegt und großzügig dimensioniert – ideale Bedingungen für ein intensiv betreutes Leben.

Die zentral gelegene Begegnungsstätte wird dank einer kontinuierlichen Betreuung und einer modernen technischen Ausstattung zu einem lebendigen Treffpunkt mit vielseitigem Angebot

Maßgeschneiderte Heimat für das „gute Leben leben“

Unter diesem Motto möchte der KBV – Körperbehinderten-Verein Stuttgart e.V. – den zu betreuenden Menschen ein möglichst ideales Umfeld anbieten. Neben dem außerordentlichen Engagement im sozialen und pflegerischen Bereich ist die individuell zugeschnittene Ausstattung des Lebensraums für Menschen mit Körper- und Schwermehrfachbehinderungen von ganz besonderer Bedeutung. Der Lebensraum muss nicht nur barrierefrei und behindertengerecht gestaltet sein, er muss auch eine intensive Betreuung und Begleitung durch das Pflegepersonal rund um die Uhr und eine möglichst hohe Mobilität ermöglichen.

Schon bei der Planung für den Umbau des „Krokodils“ vom Karosseriewerk zum Hauptsitz für den KBV wurden die besonderen Bedürfnisse seiner zukünftigen Bewohner in idealer Weise berücksichtigt. So finden hier auf drei Ebenen zwei Wohngruppen und die

Verwaltung des KBV eine neue Heimat. Darüber hinaus sind im Erdgeschoss neben zwei großen Garagen für den mobilen Fahrdienst des Vereins auch eine große Cafeteria und weitere Gemeinschaftsräume angesiedelt. 34 Appartements auf zwei Ebenen für Studenten und die Mitarbeiter des KBV runden das Raumangebot ab.

An den breiten Fluren, den automatischen Türen, den großen Bädern mit Hebevorrichtungen, den Gemeinschaftsräumen mit Bewegungsfreiheit und an den Einzelzimmern mit Spezialmöblierung werden die besonderen Anforderungen optisch erkennbar, die an eine Immobilie für diesen Zweck gestellt werden. Sicherheit und Brandschutz sind weitere Aspekte, die im „Krokodil“ vorbildlich umgesetzt sind.

Alle Beteiligten und die öffentliche Hand ziehen an einem Strang

Der GWG-Gruppe ist es als neuem Eigentümer und Bauherr des „Krokodils“ gelungen, die Interessen aller Beteiligten auf ein gemeinsames Ziel zu bündeln. Unter Einbeziehung öffentlicher Fördermöglichkeiten und der langfristig gesicherten Mietzahlungen lässt sich auch der ungewöhnlich hohe Aufwand für Verwaltung und Organisation des täglichen Betriebes für den Eigentümer legitimieren.

Der Körperbehinderten-Verein Stuttgart e. V. als langfristiger Hauptmieter wiederum hat endlich einen finanzstarken und zuverlässigen Vertragspartner gefunden, der das finanzielle Risiko einer relativ hohen Anfangsinvestition für eine so anspruchsvoll ausgestattete Immobilie übernimmt. Die Stadt Stuttgart wiederum weiß, dass ihr Kontingent an öffentlich geförderten Wohnungen von einem zuverlässigen und langfristig orientierten Eigentümer mit Fingerspitzengefühl und Erfahrung für die sozialen Rahmenbedingungen bewirtschaftet wird.

Alle Parteien profitieren gleichermaßen vom Ergebnis dieser Projektentwicklung.

Das „Krokodil“ ist auf die langjährige Nutzung durch den Körperbehinderten-Verein Stuttgart zugeschnitten.

Bauträgerprojekte

1. Böblingen, Spielbergstraße

– 43 Eigentumswohnungen auf rd. 3.678 m² Wohnfläche
– Baubeginn: Juli 2014
– Fertigstellung: ab April 2016
– Investitionsvolumen: rd. 12 Mio. €

Stuttgart-Mitte, Postdörfle 4. + 5. Bauabschnitt

2. 4. BA: 28 Eigentumswohnungen auf rd. 2.303 m² Wohnfläche
– Baubeginn: November 2015
– Fertigstellung: vsl. II. Quartal 2017
– Investitionsvolumen: rd. 9,8 Mio. €

5. BA: 29 Eigentumswohnungen auf rd. 2.022 m² Wohnfläche
– Baubeginn: vsl. III. Quartal 2016
– Fertigstellung: vsl. II. Quartal 2018
– Investitionsvolumen: rd. 9,5 Mio. €

Renningen, Schnallenäcker

3. – 40 Eigentumswohnungen auf rd. 3.373 m² Wohnfläche
4 – 4 Doppelhaushälften auf rd. 638 m² Wohnfläche
– Baubeginn: Oktober 2015
– Fertigstellung: vsl. Februar/April 2017
– Investitionsvolumen: rd. 13,1 Mio. €

5. Stuttgart-Berg

(siehe Seite 46)

1.

3.

2.

4.

5.

Projekte

Der Neckarbogen bei Stuttgart-Berg (links). Sehenswerte Blumenanlagen finden sich auch im benachbarten Rosensteinpark (rechts).

Stuttgart-Berg

- 72 Mietwohnungen auf rd. 5.600 m² Wohnfläche (35 geförderte Mietwohnungen)
- 23 Eigentumswohnungen auf rd. 2.100 m² Wohnfläche
- Rund 540 m² Gewerbeflächen
- 1 Kita auf rund 320 m²
- Baubeginn: II. Halbjahr 2016
- Fertigstellung: I. Halbjahr 2018
- Investitionsvolumen: rd. 33 Mio. €

Grüner wohnen am Schwanenplatz – unter diesem Slogan entwickelt die GWG-Gruppe ein neues Wohnquartier in zentraler Lage von Stuttgart. Zwischen City und Neckar gelegen, gilt Stuttgart-Berg rund um die kurfürstliche Villa als besonders begehrtes Wohnviertel. Mit zwei bekannten Mineralbädern und einer fußläufigen Verbindung zum Schlossgarten kann das Viertel mit ganz besonderen Vorzügen punkten.

Mit dem neuen Quartier am Schwanenplatz wird mit insgesamt 12 Stadthäusern an einem zentralen Quartierspark ein vielfältiges Wohnungsangebot entstehen. Im mittleren Bereich werden exklusive Eigentumswohnungen mit hohem Ausstattungsstandard gebaut. Um den Park herum verteilen sich einzelne Gebäude mit öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen. Eine Kita und eine großzügig dimensionierte Tiefgarage runden das nachhaltig gestaltete Konzept ab.

Die Wilhelma im Rosensteinpark

Villa Berg

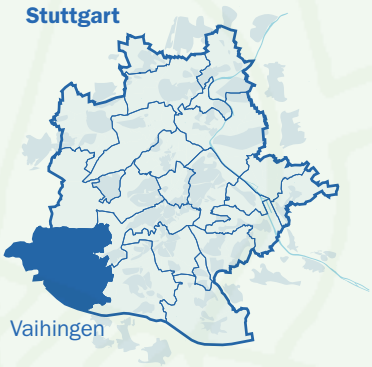
Stuttgart-Vaihingen, Campus I und II

Campus I
- 143 Wohnappartements auf rd. 3.400 m² Wohnfläche
- Baubeginn: II. Quartal 2015
- Fertigstellung: 1.10.2016
- Investitionsvolumen: rd. 13,6 Mio. €

Campus II
- 125 Einzelappartements auf rd. 2.800 m² Wohnfläche
- Baubeginn: III. Quartal 2016
- Fertigstellung: I. Quartal 2018
- Investitionsvolumen: rd. 12 Mio. €

Das Bauvorhaben in Stuttgart-Vaihingen ist als Pilotprojekt im Bereich Studentenwohnen zu sehen und soll sich zukünftig an weiteren Standorten etablieren. Die Bedürfnisse der Zielgruppe, etwa nach bezahlbaren, kleinen aber modern ausgestatteten Wohnungen, standen bei der Objektplanung von **Campus I** und **Campus II** im Vordergrund. Auch der Zuschnitt und die Ausstattung der rund 22 bis 45 m² großen, voll möblierten Appartements und das gesamte Gebäudekonzept kommen den Lebensgewohnheiten und Stilvorstellungen der jungen Mietergruppe entgegen.

Um die Vorzüge dieses Wohnungsangebotes auch bei den Studenten bekannt zu machen, wurde ein eigenes Marketing- und Kommunikationskonzept entwickelt und umgesetzt. Unter der neuen Dachmarke **studi-wg.de** werden sich die Appartements mit ihrem jungen, frischen Kommunikationsstil in der Zielgruppe etablieren.



studi-wg.de

Studentenwohnungen werden zukünftig bundesweit unter einer einheitlichen Marke angeboten.

studi-wg.de

studi-wg.de
ca. 22,4 - 48,2 m²
+ 1-2 Zimmer-App.
+ neue Einbauküche
+ Dusch-Bad + WC
+ voll möbliert
= 1.10.16 einziehen

Campus
Vaihingen II

Fertiggestellte Bauvorhaben

Stuttgart-Fasanenhof, Europaplatz

- 269 Wohnungen mit ca. 16.300 m² Wohnfläche
- 10 Gewerbeeinheiten mit ca. 6.000 m² Nutzfläche
- Familienzentrum und Kita mit ca. 1.200 m² Nutzfläche
- Investitionsvolumen rund 71,5 Mio. €

In Stuttgart-Fasanenhof hat die GWG-Gruppe auf einem rd. 21.000 m² großen Gelände ein Wohnquartier für vielfältige Nutzergruppen konzipiert. Das neue Stadtviertel stellt eines der ambitioniertesten und größten Wohnungsbauprojekte in der Region Stuttgart dar. Unter dem Leitgedanken der „Stadt der kurzen Wege“ lässt sich urbane Lebensqualität neu erleben: Wohnen, Einkaufen, Entspannen. Die individuellen Bedürfnisse nach Bequemlichkeit und Mobilität stehen hier für Menschen aller Generationen im Einklang mit den vielfältigen Aspekten ökologischer Vernunft.

Die 206 Wohnungen sind auf die unterschiedlichen Ansprüche von Familien, Paaren oder Singles aller Altersklassen zugeschnitten. Ein Boardinghaus mit 63 voll ausgestatteten Appartements kommt den Bedürfnissen von Kurzzeitmietern und Geschäftsleuten entgegen. Alle Gebäude sind als KfW-Effizienzhäuser 70 konzipiert und sind an ein modernes Blockheizkraftwerk angebunden.

Als erste Einrichtung ihrer Art in Stuttgart, ist hier auf rund 1.200 m² ein SOS-Kinderdorf mit Familienzentrum und Kita entstanden. Und selbst der Bürgerverein zeigt auf ca. 130 m² Flagge. Da darf eine attraktive und vielfältige Nahversorgung nicht fehlen. Mit dem Vollsortimenter Edeka, dem Drogeriemarkt Müller, dem Bankhaus Veit, einer Filiale der BW Bank und einem gastronomischen Angebot wird die „Stadt der kurzen Wege“ ihrem Anspruch voll gerecht.

Nachhaltigkeit durch Effizienz und ein innovatives Mobilitätskonzept

Die Quartiersgarage hält mit insgesamt 366 Stellplätzen für Kunden und Mieter ausreichend Parkraum vor. Der Europaplatz selbst ist autofrei konzipiert und umweltfreundliche Mobilität wird groß geschrieben: alle Mieter kommen gegen eine geringe Gebühr in den Genuss eines Sharing-Angebots mit Elektro-Fahrzeugen. Vom Familienauto über Kleinwagen bis zum Pedelec stehen vielfältige Elektrofahrzeuge zur Wahl. Dieses innovative Mobilitätskonzept wird durch den Verband Region Stuttgart finanziell gefördert. Auch das ist einmalig im Großraum Stuttgart.

Die offizielle Einweihung im Juni 2015 wurde mit einem großen Stadtteilfest gefeiert. Mit einer Spielstraße, Malwettbewerb und Livemusik bot das zweitägige Fest zahlreiche Angebote für Jung und Alt. Zeitgleich konnten die Besucher den neu gestalteten Europaplatz live erleben. Der Bürgertreff, das Kinder- und Familienzentrum vom SOS-Kinderdorf, alle Einzelhändler und unsere Geschäftsstelle Stuttgart III nutzten die Gelegenheit für einen Tag der offenen Tür.

Von links nach rechts: Bezirksvorsteher Jürgen Lohmann, Vorstandsvorsitzender GWG-Gruppe Andreas Engelhardt, Minister für Verkehr und Umwelt in Baden-Württemberg Winfried Hermann sowie der damalige Baubürgermeister der Stadt Stuttgart Matthias Hahn.

Müller
M
Café Haus
Café Haus
Café Haus
Flock

BW Bank

1. Denkendorf, Limburgweg (2. Bauabschnitt)

– 58 Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von rd. 4.400 m²
– 73 Pkw-Stellplätze
– Investitionsvolumen rd. 12,2 Mio. €

2. Hamburg, Pfauenweg

– 18 Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von rd. 1.275 m²
– Investitionsvolumen rd. 3,8 Mio. €

3. Remseck-Pattonville, John-F.-Kennedy-Allee

– 58 Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von rd. 3.800 m²
– Rd. 2.400 m² große Gewerbefläche für Handelseinheiten
– Kinderkrippe für rund 30 Kinder
– 154 Pkw-Stellplätze
– Investitionsvolumen rd. 18,2 Mio. €

1.

1.

3.

3.

Modernisierungen in der GWG-Gruppe

Die GWG-Gruppe als langfristiger Investor verfolgt eine nachhaltige 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. Ziel hierbei ist die Reduzierung des primären Energiebedarfs um ca. 20 – 40 %, jeweils abhängig vom Gebäudetyp.

Stuttgart-Hallschlag

Das Gebäude Rostocker Straße 27, 29 und 31 in Stuttgart-Hallschlag war lange Zeit ein Wohnheim für Auszubildende und Praktikanten der Daimler AG. Nach Auszug der alten Mieter begannen Anfang Juli 2015 die umfangreichen Modernisierungs- und Umbauarbeiten. Die GWG-Gruppe wandelte die zweckmäßigen Appartements in modern konzipierten Wohnraum mit größeren Wohnflächen, zeitgemäßen Grundrissen und einer effizienten Energiebilanz um.

Die komplette Fassade erhielt ein Wärmedämm-Verbundsystem. Kellerdecken und Dächer wurden zusätzlich gedämmt. Neue Fenster und eine neue Übergabestation für die Fernwärme tragen dazu bei, dass die Wohnungen mit neu installierten Fußbodenheizungen im Winter bei verbessertem Komfort deutlich weniger Heizenergie verbrauchen. Durch die verzahnt konzipierten Maßnahmen konnte der Energiebedarf um 45 % gesenkt werden.

Neue Vorstellbalkone, hochwertige Fußbodenbeläge sowie moderne Bäder erhöhen den Wohnkomfort. Noch entscheidender sind aber die neu geschnittenen und vergrößerten Wohnungsgrundrisse, die aus dem ehemaligen Wohnheim begehrte Mietwohnungen für Singles, Paare und Familien aller Altersklassen machen.

Eckdaten

vor der Modernisierung:
– Wohnheim
– 2.000 m² Wohnfläche
– 18 Balkone
– ca. 181.284 kWh pro Jahr

nach der Modernisierung:
– 30 Wohneinheiten
– 2.024 m² Wohnfläche
– Vorstellbalkone für 18 Wohneinheiten
– ca. 95.725 kWh pro Jahr

Bauzeit: Juli 2015 bis April 2016
Investitionsvolumen rd. 3,6 Mio. €

München-Aubing, 8. Bauabschnitt
Reichenberger Straße 2–18, 3 Wohngebäude

Aus der ehemaligen, denkmalgeschützten Werkssiedlung von Dornier hat die GWG-Gruppe mit dem modernen Townhouse-Konzept ein Produkt entwickelt, das von allen Mietern sehr gut angenommen wird. Der aktuell sanierte 8. Bauabschnitt sticht besonders durch moderne und attraktive Grundrisslösungen sowie einen innovativen Energiestandard hervor. Durch vielfältige Planungsoptimierungen ist es gelungen, trotz der Auflagen des Denkmalschutzes einen Niedrigenergiehausstandard umzusetzen.

Das Ergebnis kann sich sehen lassen. Einerseits reduziert sich der Bedarf an Primärenergie und die Luftbelastung durch Emissionen enorm. Gleichzeitig erhöht sich die gesamte Wohnfläche um mehr als 500 m².

Eckdaten

vor der Modernisierung:
– 36 Wohneinheiten
– 1.203 m² Wohnfläche
– keine Balkone

nach der Modernisierung:
– 21 Wohneinheiten
– 1.735 m² Wohnfläche
– Anzahl Balkone: 6 Wintergärten und eine Dachterrasse pro Wohngebäude

Bauzeit: August 2015 bis Februar 2017
Investitionsvolumen rd. 4,3 Mio. €

Vorher

Nachher

Stuttgart-Bad Cannstatt

Im 2. Bauabschnitt werden in der Eisenbahnstraße in Stuttgart-Bad Cannstatt 56 Bestandswohnungen voll modernisiert und die Grundrisse zeitgemäßen Ansprüchen angepasst. Mit einem neuen, 50 cm höheren Dachstuhl konnte zusätzlicher Raum für Gauben und Loggien gewonnen werden. Stützenfrei konzipiert, entstehen 14 Dachgeschosswohnungen mit einem besonders großzügigen Raumgefühl.

48 Vorstellbalkone und ein neukonzipierter Zuschnitt aller Grundrisse sorgen für einen deutlichen Zuwachs der verfügbaren Wohnfläche: 1.104 m² werden bei nahezu unveränderter bebauter Grundfläche zusätzlich geschaffen. Die bis ins Detail durchdachte Raumplanung geht mit einem innovativen Energiekonzept einher: der hohe Wohnkomfort verspricht Entspannung pur.

Eckdaten

Vor der Modernisierung:
– 56 Wohneinheiten
– 4.308 m² Wohnfläche
– Keine Balkone
– ca. 1.200.000 kWh pro Jahr

nach der Modernisierung:
– 70 Wohneinheiten
– 5.412 m² Wohnfläche
– Vorstellbalkone für 48 Wohneinheiten
– ca. 780.000 kWh pro Jahr

Bauzeit/Ausführung: 2015–2018
Investitionsvolumen rd. 10 Mio. €

Rückblick 2015

Eröffnung SOS-Kinderdorf
am 19.03.2015

Richtfest am
Diakonissenareal
in Stuttgart
am 29.04.2015

Jurysitzung Wulffsche Siedlung in Hamburg
am 13.05.2015

Richtfest am Holzgrund in Kornwestheim
am 01.06.2015

HV im GENO-Haus in Stuttgart
am 10.06 2015

Eröffnung „Krokodil“ Baur-Areal Stuttgart
am 27.06.2015

Stadtteilfest Europaplatz am
11./12.07.2015

Richtfest in
Hamburg-Barmbek
am 13.08.2015

Spatenstich
in Renningen
am 15.09.2015

Career Day HfWU Nürtingen-Geislingen
am 27.10.2015

Pressekonferenz Baakenhafen in Hamburg
am 06.11.2015

Grundsteinlegung in
Stuttgart, Postdörfle (4.BA)
am 20.11.2015

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GWG-Gruppe

Die im Geschäftsjahr 2015 erzielten Ergebnisse verdankt die GWG-Gruppe maßgeblich dem persönlichen Engagement und dem verantwortungsbewussten Handeln ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die GWG-Gruppe arbeitet kontinuierlich daran, ihrem Selbstverständnis, ein attraktiver Arbeitgeber zu sein, gerecht zu werden. Unser Ziel ist es, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine langfristige Perspektive in der GWG-Gruppe zu geben. Wir bieten unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine Reihe freiwilliger sozialer Leistungen an und sorgen für moderne Arbeitsplätze. Durch die Einbettung in den Finanzverbund der Volks- und Raiffeisenbanken sowie als Teil der R+V-Versicherungsgruppe kommen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Genuss zahlreicher Sonderkonditionen in diesen Bereichen.

Neben der Motivation und dem Engagement sind vor allem auch das Fachwissen sowie die persönliche und berufliche Weiterentwicklung von großer Bedeutung. In zahlreichen Seminaren konnten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihr Fachwissen aktualisieren und ihre fachliche und persönliche Qualifikation erweitern bzw. vertiefen. Die Weiterbildungsmaßnahmen werden auf die jeweiligen Bedürfnisse der Teilnehmer abgestimmt. Nahezu alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nahmen im Geschäftsjahr an internen oder externen Weiterbildungsveranstaltungen teil. Die Investitionen in zielgerichtete Weiterbildungsmaßnahmen werden in den nächsten Jahren erneut ausgeweitet.

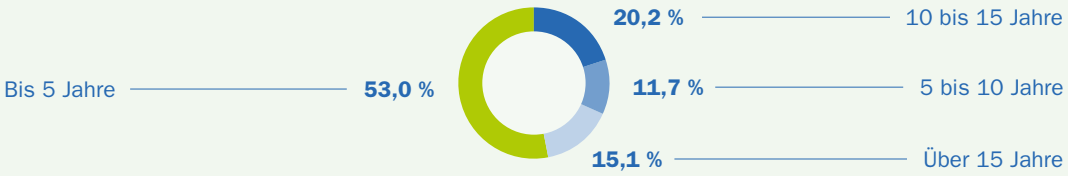
Darüber hinaus bildet die GWG-Gruppe derzeit 14 Auszubildende in den Berufen Immobilienassistent/-in und Immobilienkaufmann/-frau sowie zwei Studentinnen im Studiengang BWL-Immobilienwirtschaft zum Bachelor of Arts (B.A.) aus. Zwei Auszubildenden, die im Jahr 2015 ausgelernt haben, wurde innerhalb der GWG-Gruppe eine Übernahme angeboten. Für den Ausbildungsjahrgang 2016 wurden bereits sieben Auszubildende für beide Ausbildungsarten eingestellt. Acht junge Menschen werden im Jahr 2016 ihre Ausbildung abschließen, sechs davon 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. Durch die Unterstützung des Freundeskreises Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (Campus of Real Estate) intensiviert die GWG-Gruppe zudem den universitären Dialog mit hochqualifizierten Hochschulabsolventen.

Neben dem betrieblichen Miteinander förderte die GWG-Gruppe unter anderem die Teilnahme ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an verschiedenen Firmenläufen. Es formierte sich zudem eine GWG-Wandergruppe. Die Wandergruppe hat im März und Juli 2015 zwei Betriebsausflüge organisiert, bei denen Angebote für jeden Schwierigkeitsgrad enthalten waren und die bei den Mitarbeitern großen Anklang fanden.

Alle Maßnahmen sind darauf ausgelegt, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen attraktiven Arbeitsplatz in einem angenehmen Arbeitsumfeld zu bieten, das persönliches Engagement und fachliches Know-how gleichermaßen fördert und damit den langfristigen Erfolg der GWG-Gruppe sichert.

Alter der Beschäftigten

Betriebszugehörigkeit der Beschäftigten



Meine Wohnung.
Meine Welt.
GWG
GRUPPE

Denkendorf, Limburgweg (2. Bauabschnitt):
fertiggestelltes Bauvorhaben 2015

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau
Baden-Württemberg AG

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

			Vorjahr
A. Anlagevermögen	**€**	**€**	**€**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen und gewerbliche Schutzrechte	151.965,00		101.347,00
2. Geschäfts- und Firmenwert	1.115.554,72	1.267.519,72	1.458.802,32
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	919.075.114,36		829.963.491,35
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.829.172,64		69.077.644,22
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.019.528,40		25.546.083,37
4. Technische Anlagen und Maschinen	332.567,00		355.241,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.879.743,00		1.511.535,00
6. Anlagen im Bau	76.269.855,33		83.585.087,33
7. Bauvorbereitungskosten	5.952.708,50		4.710.566,95
8. Geleistete Anzahlungen	22.039.027,95	1.098.397.717,18	8.322.885,80
III. Finanzanlagen			
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,00		7.155.000,00
3. Beteiligungen	1,00		1,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.406,10		4.406,10
5. Andere Finanzanlagen	5.220,00	9.627,10	5.220,00
Anlagevermögen insgesamt		**1.099.674.864,00**	**1.031.797.311,44**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	2.213.891,93		8.189.993,03
2. Bauvorbereitungskosten	591.258,61		1.377.852,74
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	25.632.237,79		17.373.511,55
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	2.014.537,46		2.248.547,59
5. Unfertige Leistungen	26.505.679,99		26.547.971,67
6. Andere Vorräte	81.149,31		122.635,96
7. Geleistete Anzahlungen	40.357,90	57.079.112,99	928.963,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	632.319,48		752.620,97
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	943.046,03		2.864.294,10
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	68.937,86		74.502,27
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.801,64		40.248,27
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.431,87		1.700,03
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.151.671,31	3.839.208,19	3.999.987,30
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.699.606,58		1.457.105,60
2. Bausparguthaben	327.338,15	5.026.944,73	206.359,33
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	26,00		26,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.924,21	1.950,21	1.924,21
D. Aktive latente Steuern		6.441.368,77	10.129.474,09
Bilanzsumme		**1.172.063.448,89**	**1.108.115.029,15**

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	181.716.685,72	189.344.820,77	150.666.685,72
IV. Konzernbilanzgewinn		19.440.060,08	3.439.461,21
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		3.198.051,61	3.096.028,28
Eigenkapital insgesamt		**279.126.903,95**	**231.974.281,75**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	980.566,00		1.001.960,00
2. Steuerrückstellungen	1.777.817,00		524.036,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.890.000,00		2.950.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	15.136.048,21	20.784.431,21	13.743.786,17
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	714.915.854,50		688.576.671,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	91.664.960,80		108.307.883,83
3. Erhaltene Anzahlungen	46.243.111,04		39.099.588,78
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.726.316,18		13.971.245,94
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.351,02		1.732,22
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.760.578,12		6.054.970,53
8. Sonstige Verbindlichkeiten	894.971,27	871.208.142,93	1.206.882,72
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	((1.941,70)		(2.152,30)
(davon aus Steuern)	(36.415,23)		(12.744,71)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		943.970,80	701.989,77
Bilanzsumme		**1.172.063.448,89**	**1.108.115.029,15**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

			Vorjahr
1. Umsatzerlöse	**€**	**€**	**€**
a) aus der Hausbewirtschaftung	102.481.753,77		96.462.492,47
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	34.638.523,06		259.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	3.765.847,93		3.400.177,22
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	285.906,69	141.172.031,45	533.934,20
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		8.215.462,16	14.661.651,84
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.142.031,61	1.407.745,30
4. Sonstige betriebliche Erträge		4.767.105,33	9.314.411,57
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	43.814.729,92		43.512.757,63
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	30.595.453,25		12.709.437,02
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.104.757,72	75.514.940,89	1.766.427,90
Rohergebnis		**79.781.689,66**	**68.050.790,05**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	10.560.777,62		9.021.681,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.394.324,89	12.955.102,51	1.852.950,40
(davon für Altersversorgung)	(734.745,22)		(422.059,31)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		21.304.716,05	16.988.029,22
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.644.322,25	5.789.496,77
9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen sowie Gewinne aus der Veräußerung von assoziierten Unternehmen		39.323.341,10	-966.502,37
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	479,83		446,85
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	57.343,16	57.822,99	92.296,13
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(0,00)		(230,95)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		21.668.456,47	20.968.162,71
(davon an verbundenen Unternehmen)		(4.399.595,91)	(4.573.095,06)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**58.590.256,47**	**12.556.709,88**
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag			
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.005.525,13		836.693,56
b) Latente Steuern	3.688.105,32	5.693.630,45	960.988,95
14. Sonstige Steuern		2.756.224,41	2.709.975,13
Jahresüberschuss		**50.140.401,61**	**8.049.052,24**
15. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn		-239.802,74	-173.669,50

Schmetterlingssiedlung
München-Neuaubing

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.

Jahresabschluss nach deutschem Handelsgesetzbuch und ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes.

Dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 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 17. Juli 2015.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter vorgezogener Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 Abs. 2 EGHGB i.d.F. vom 17. Juli 2015 erstellt. Die Vorjahresbeträge wurden gemäß Art. 75 Abs. 2 S. 3 EGHGB nicht angepasst.

In Folge der vorgezogenen Anwendung des BilRUG wurden die Umsatzerlöse neu definiert. Gemäß der Verordnung der Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurden erstmals die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens im Rahmen des Geschäftsbereichs Immobilienhandel unter „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“ ausgewiesen. Korrespondierend hierzu sind die Buchwertabgänge und die Vertriebskosten unter der Position „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ ausgewiesen. Die aufgeführten Positionen sind somit nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

Bei der Anwendung der Formblattverordnung wurde der Posten „Ergebnis aus assoziierten Unternehmen“ um den Zusatz „sowie Gewinne aus der Veräußerung von assoziierten Unternehmen“ erstmals im Geschäftsjahr 2015 erweitert.

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 %)
– GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, 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 %)
– GWG Wohnpark Sendling GmbH, Stuttgart	(89,21 %)

Die Heimag München GmbH wurde am 7. Juli 2015 durch Geschäftsanteilsverkauf veräußert und ist aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden.

Abschlussstichtag des Teilkonzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2015.

Auf die Einbeziehung folgender Tochterunternehmen/Beteiligung 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

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.

Die Neubewertungsmethode wird bei allen Teilgesellschaften angewendet.

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 15,7 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 Innenumsätze wurden verrechnet.

Im Jahr 2014 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31. März 2014 Geschäftsanteile an der Einhorn Wohnpark Sendling GmbH (jetzt GWG Wohnpark Sendling GmbH in Erlangen) erworben. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am 31. März 2014 nach der Neubewertungsmethode vorgenommen. Der sich dabei ergebende aktivische Unterschiedsbetrag von 1,7 Mio. € wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Geschäftsjahr mit T€ 343,2 (Vorjahr T€ 257,4) abgeschrieben.

Im Jahr 2014 wurde die Beteiligung an der GWG Beteiligungsgesellschaft mbH erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogen. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am 1. Januar 2014 nach der Neubewertungsmethode vorgenommen. Der sich dabei ergebende aktivische Unterschiedsbetrag von T€ 6,5 wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2014 voll abgeschrieben.

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

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 wur-

den, 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. Im Jahr 2014 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31. März 2014 Geschäftsanteile an der Einhorn Wohnpark Sendling GmbH (jetzt GWG Wohnpark Sendling GmbH in Erlangen) erworben. Der sich dabei ergebende aktivische Unterschiedsbetrag von 1,7 Mio. € wird gemäß § 309 Abs. 1 HGB innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben. Im Jahr 2015 erfolgte eine Auflösung in Höhe von T€ 343,2 (Vorjahr T€ 254,4). Der sich bei der Erstkonsolidierung der GWG Beteiligungsgesellschaft ergebende Firmenwert wurde im Jahr 2014 voll abgeschrieben.

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€ 0,0 (Vorjahr: T€ 15,0).

Bei den Anlagen im Bau bzw. den Grundstücken mit unfertigen Bauten wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von insgesamt T€ 1.384,0 (Anlagevermögen T€ 1.142,0 (Vorjahr T€ 1.392,8) / Umlaufvermögen T€ 242,0 (Vorjahr T€ 80,9)) 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.

Der Abschreibungssatz für Wohnbauten wurde einheitlich auf 2 % festgelegt.

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 Berichtsjahr im Rahmen der verlustfreien Bewertung auf Grundstücke mit anderen Bauten sowie Grundstücke ohne Bauten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 1.650,0 (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 € wurden bis 2014 in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Seit 2015 werden geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 410,00 € voll 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 31.12.2014 betrug € 37.822,21 bei einem Jahresfehlbetrag von € 7.312,57. 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 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€ 150,0 (Vorjahr T€ 307,3) 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.

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) In der Handelsbilanz wurden Geldbeschaffungskosten als Aufwand behandelt, während sie in der Steuerbilanz im Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert wurden.
(d) Die Sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet. Dies gilt bei einzelnen Konzerngesellschaften auch für die Pensionsrückstellungen.
(e) 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) Beteiligungen von Personengesellschaften weichen aufgrund unterschiedlicher Bewertungsvorschriften in Handels- und Steuerbilanz ab.
(c) Aktivierung von stillen Reserven (Neubewertungsrücklage) bei der Erstkonsolidierung von Tochtergesellschaften.
(d) Die Auszahlung von Dividenden von verbundenen Unternehmen erfolgt aus deren steuerlichen Einlagenkonten.
(e) Die Pensionsrückstellungen sind bei einzelnen Konzernunternehmen in der Steuerbilanz höher, da hier die bis zum Bilanzstichtag erreichten Leistungen anzusetzen sind. Für die Berechnungen in der Handelsbilanz werden erwartete Leistungen berücksichtigt.

Es wurden für körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Verlustvorträge latente Steueransprüche gebildet.

Insgesamt sind auf steuerliche Verlustvorträge aktive latente Steuern in Höhe von 3,4 Mio. € (Vorjahr 6,0 Mio. €) bilanziert. Bei den bestehenden unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbi-

lanz, im Wesentlichen Immobilien und Rückstellungen, betragen die aktiven latenten Steuern 8,2 Mio. € (Vorjahr 9,2 Mio. €) und die passiven latenten Steuern 5,2 Mio. € (Vorjahr 5,0 Mio. €). Aktive und passive latente Steuern wurden saldiert dargestellt.

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

	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2014
Tatsächliche Ertragssteuern	2.005.525,13 €	836.693,56 €
Latente Steuern	3.688.105,32 €	960.988,95 €
	5.693.630,45 €	**1.797.682,51 €**

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.

Eigenkapital

Die Überleitung des Konzernjahresüberschusses auf den Konzernbilanzgewinn ist aus dem Eigenkapitalspiegel ersichtlich.

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 31.12.2015 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 2,5 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 1,75 % p. a. angesetzt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % angesetzt. Der Rechnungszins (3,89 %) 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 2005-2014 bzw. 2015 durchgeführte Maßnahmen wurden € 2.080.000,00 bzw. € 0,00 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 2005-2014 bzw. 2015 wurden € 5.832.450,00 bzw. € 60.000,00 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 € 2.890.000,00 (Vorjahr € 2.950.000,00).

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 2015 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.

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. Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht.

Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes:

	T€	Vorjahr T€
Flüssige Mittel	4.699,61	1.457,11
Kontokorrentverbindlichkeiten	-26.692,70	-30.023,22
	-21.993,09	**-28.566,12**

E. Erläuterungen zur Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 24.716.848,20 (Vorjahr: € 25.054.503,69) noch nicht abgerechnete Betriebskosten, € 1.540.000,00 (Vorjahr € 1.250.679,09) unfertige Bauleistungen sowie € 248.831,79 (Vorjahr € 242.788,89) noch abzurechnende Architektenleistungen enthalten.

In den „Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken“ sind € 710.338,15 (im Vorjahr € 1.454.290,65) 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	**55.001**	**0**	**0**	**0**	**0**	**55.001**
Gewinnrücklagen						
Gesetzliche Rücklage	3.538	0	0	0	0	3.538
Bauerneuerungsrücklage	4.090	0	0	0	0	4.090
Andere Gewinnrücklagen	150.667	4.150	26.900	0	0	181.717
Gesamt Gewinnrücklagen	**158.295**	**4.150**	**26.900**	**0**	**0**	**189.345**
Gesamt Rücklagen	**213.296**	**4.150**	**26.900**	**0**	**0**	**244.346**

Rückstellungsspiegel GWG-Gruppe 31.12.2015

Rückstellungsspiegel	Beginn des Geschäftsjahres €	Zuführung €	Inanspruchnahme €	Auflösung €	Ende des Geschäftsjahres €
Rückstellung unterlassene Instandhaltung (Nachholung innerhalb des 1. bis 3. Monats des Folgejahres)	3.860.000	3.197.750	1.575.017	2.284.983	3.197.750
Rückstellung für nicht bezahlte Instandhaltungsrechnungen	1.447.975	2.194.600	780.291	667.684	2.194.600
Rückstellung für Personalverpflichtung	1.675.510	69.956	0	0	1.745.466
Rückstellung für Verwaltungskosten	800.900	1.634.500	776.064	9.436	1.649.900
Rückstellung für nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	1.494.000	1.177.000	1.196.606	47.394	1.427.000
Rückstellung für Verpflichtung aus Kaufverträgen/Privatisierung	1.216.049	150.000	129.021	387.820	849.208
Rückstellung für Gewährleistung	760.781	73.517	360.172	57.412	416.714
Sonstige Rückstellungen	2.488.572	3.042.128	1.828.456	46.834	3.655.411
Sonstige Rückstellungen	**13.743.787**	**11.539.451**	**6.645.627**	**3.501.563**	**15.136.048**

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

Positionen:

	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2014
Guthaben bei Kreditinstituten	565.298,92 €	108.597,36 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.779.851,15 €	57.416.727,45 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	76.843.950,83 €	92.952.806,59 €

F. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1) Im Rahmen der vorgezogenen Anwendung des BilRUG wurden erstmals die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens im Rahmen des Geschäftsbereichs Immobilienhandel unter „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“ ausgewiesen. Die Positionen „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“, „Sonstige betriebliche Erträge“ und „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ sind somit nicht mit dem Vorjahr vergleichbar. Dabei handelt es sich um

	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt 2015 Immobilienhandel	Immobilienhandel 2014
„Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“	**6.642.805,00**	**11.975.000,00**	**18.617.805,00**	**12.977.700,00**
Abgang Buchwert	-2.489.550,54	-7.423.684,00	-9.913.234,54	-7.010.155,68
Vertriebskosten	-59.301,79	-175.417,63	-234.719,42	-168.425,97
„Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“	**-2.548.852,33**	**-7.599.101,63**	**-10.147.953,96**	**-7.178.581,65**
Ergebnis Immobilienhandel	**4.093.952,67**	**4.375.898,37**	**8.469.851,04**	**5.799.118,35**

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Vorjahres wären um den Saldo in Höhe von T€ 5.799,1 niedriger.

Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland getätigt.

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

	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2014
a) Anlagenverkäufen	2.655,46 €	5.799.118,35 €
b) Auflösung von Rückstellungen	3.501.561,79 €	2.068.618,49 €

3) Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen sowie Gewinne aus der Veräußerung von assoziierten Unternehmen enthält Veräußerungsgewinne in Höhe von 39.323.341,10 € (Vorjahr € 0,00).

4) In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Erträge aus Abzinsungen von Rückstellungen in Höhe von T€ 9,9 (Vorjahr T€ 0,00) enthalten. In den Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind Aufwendungen aus Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 99,3 (Vorjahr T€ 121,1) enthalten.

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2015

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2015 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2015 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen und gewerbliche Schutzrechte	520.362,23	113.856,82	20.976,36	0,00	613.242,69
Geschäfts- und Firmenwert	5.739.511,12	0,00	0,00	0,00	5.739.511,12
	6.259.873,35	**113.856,82**	**20.976,36**	**0,00**	**6.352.753,81**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	945.143.781,53	18.471.881,50	13.023.672,57	94.740.516,41*[1]	1.045.332.506,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	93.303.413,52	1.228.579,60	3.425.682,58	0,00	91.106.310,54
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.593.328,52	1.806.435,46	0,00	-18.682.990,43*[2]	8.716.773,55
Technische Anlagen und Maschinen	538.661,10	12.512,76	0,00	0,00	551.173,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.478.787,22	939.685,91	225.001,09	0,00	5.193.472,04
Anlagen im Bau	83.585.087,33	61.022.886,95	0,00	-68.338.118,95*[3]	76.269.855,33
Bauvorbereitungskosten	4.727.340,65	5.494.349,10	0,00	-4.252.207,55*[4]	5.969.482,20
Geleistete Anzahlungen	8.322.885,80	13.533.838,16	0,00	182.303,99	22.039.027,95
	1.165.693.285,67	**102.510.169,44**	**16.674.356,24**	**3.649.503,47**	**1.255.178.602,34**
Finanzanlagen					
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	7.155.000,00	0,00	7.155.000,00	0,00	0,00
Beteiligungen	226.709,29	0,00	0,00	0,00	226.709,29
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.406,10	0,00	0,00	0,00	4.406,10
Andere Finanzanlagen	5.220,00	0,00	0,00	0,00	5.220,00
	7.391.335,39	**0,00**	**7.155.000,00**	**0,00**	**236.335,39**
Anlagevermögen gesamt	**1.179.344.494,41**	**102.624.026,26**	**23.850.332,60**	**3.649.503,47**	**1.261.767.691,54**

*[1] davon Umbuchung 80.000,00 € vom Umlaufvermögen
*[2] davon Umbuchung 2.380,00 € ins Umlaufvermögen
*[3] davon Umbuchung 3.622.820,31 € vom Umlaufvermögen
*[4] davon Umbuchung 50.936,84 € ins Umlaufvermögen

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
Stand 01.01.2015 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2015 €	Stand 31.12.2014 €	Stand 31.12.2015 €
419.015,23	63.238,82	20.976,36	0,00	461.277,69	101.347,00	151.965,00
4.280.708,80	343.247,60	0,00	0,00	4.623.956,40	1.458.802,32	1.115.554,72
4.699.724,03	**406.486,42**	**20.976,36**	**0,00**	**5.085.234,09**	**1.560.149,32**	**1.267.519,72**
115.180.290,18	15.989.748,69	4.912.646,36	0,00	126.257.392,51	829.963.491,35	919.075.114,36
24.225.769,30	3.698.842,85	1.647.474,25	0,00	26.277.137,90	69.077.644,22	64.829.172,64
47.245,15	650.000,00	0,00	0,00	697.245,15	25.546.083,37	8.019.528,40
183.420,10	35.186,76	0,00	0,00	218.606,86	355.241,00	332.567,00
2.967.252,22	524.451,33	177.974,51	0,00	3.313.729,04	1.511.535,00	1.879.743,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.585.087,33	76.269.855,33
16.773,70	0,00	0,00	0,00	16.773,70	4.710.566,95	5.952.708,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.322.885,80	22.039.027,95
142.620.750,65	**20.898.229,63**	**6.738.095,12**	**0,00**	**156.780.885,16**	**1.023.072.535,02**	**1.098.397.717,18**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.155.000,00	0,00
226.708,29	0,00	0,00	0,00	226.708,29	1,00	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.406,10	4.406,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.220,00	5.220,00
226.708,9	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**226.708,29**	**7.164.627,10**	**9.627,10**
147.547.182,97	**21.304.716,05**	**6.759.071,48**	**0,00**	**162.092.827,54**	**1.031.797.311,44**	**1.099.674.864,00**

Konzernverbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2015

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

Verbindlichkeiten (Angaben in Klammern betreffen Vorjahreszahlen)	**Insgesamt**	**davon**			
	€	**mit einer Restlaufzeit unter 1 Jahr €**	**mit einer Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €**	**mit einer Restlaufzeit über 5 Jahre €**	**gesichert (Grundpfandrechte) €**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	714.915.854,50 (688.576.671,44)	107.899.988,26 (105.260.565,43)	198.855.850,59 (196.274.184,75)	408.160.015,65 (387.041.921,26)	689.060.700,70 (647.130.242,83)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	91.664.960,80 (108.307.883,83)	46.497.827,27 (42.315.406,98)	12.315.849,35 (31.710.442,66)	32.851.284,18 (34.282.034,19)	86.664.960,80 (88.307.883,83)
Erhaltene Anzahlungen	46.243.111,04*) (39.099.588,78)*)	46.243.111,04 (39.099.588,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.726.316,18 (13.971.245,94)	14.726.316,18 (13.971.245,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	2.351,02 (1.732,22)	2.351,02 (1.732,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.760.578,12 (6.054.970,53)	2.760.578,12 (6.054.970,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	894.971,27 (1.206.882,72)	144.971,27 (456.882,72)	750.000,00 (750.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	**871.208.142,93** (857.218.975,46)	**218.275.143,16** (207.160.392,60)	**211.921.699,94** (228.734.627,41)	**441.011.299,83** (421.323.955,45)	**775.725.661,50** (735.438.126,66)

* nicht zu Ausgaben führend

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 € 193.166.595,79
   (Vorjahr: € 194.352.609,70)
   davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 0,00
   (Vorjahr: € 0,00)
   b) Garantiepachtverträge mit verschiedenen institutionellen Kapitalanlegern mit einer jährlichen Garantiepacht von T€ 4.260,4 (Vorjahr T€ 4.097,0), davon T€ 3.983,4 (Vorjahr T€ 3.820,0) gegenüber verbundenen Unternehmen. Die jährliche Garantiepacht für das Jahr 2016 ist mit den Verpächtern noch abschließend zu vereinbaren.

2) Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:
Eventualverpflichtung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 18.327,2 (Vorjahr T€ 9.449,3). 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. €, aktualisiert nominal 30,1 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 11 bis 95 Monaten ausgleichen.

Die Bewertung anhand der mark-to-market-Methode der abgeschlossenen Swap-Transaktionen ergibt per Saldo zum Stichtag 31.12.2015 einen negativen Marktwert von 3.863,6 T€.

Abschlussjahr	Nominalbetrag aktualisiert in T€	Zinssatz Fest in %	Zinssatz Referenzzins variabel	Marktwert in T€
2009	5.000,0	3,630 %	Euribor 3M	-173,4
2009	4.040,0	3,450 %	Euribor 3M	-484,1
2010	2.475,0	2,470 %	Euribor 3M	-172,2
2011	4.900,0	3,680 %	Euribor 3M	-1.143,7
2011	2.750,0	2,995 %	Euribor 3M	-229,1
2011	2.875,0	3,075 %	Euribor 3M	-242,0
2011	3.125,0	3,235 %	Euribor 3M	-297,9
2011	4.900,0	3,610 %	Euribor 3M	-1.121,2
Summe	**30.065,0**			**-3.863,6**

4) Beteiligungsspiegel:

Firma	Kapitalanteil in %	Geschäftsjahr	Eigenkapital T€	Jahresergebnis/EAV T€
GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG	100,00	2015	2.000,0	370,9
GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG	100,00	2015	3.000,0	622,0
GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG	100,00	2015	7.000,0	1.385,1
GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG	100,00	2015	9.000,0	822,9
GWG Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00	2015	24,5	1,7
WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH	94,90	2015	14.224,0	1.625,7
GWG ImmoInvest GmbH	94,90	2015	6.410,0	756,1
Aufbau und Handelsgesellschaft mbH	90,06	2015	525,1	0,0*[2]
BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH	89,95	2015	9.965,2	0,0*[1]
VR Hausbau AG	89,66	2015	2.750,0	0,0*[1]
GWG Wohnpark Sendling GmbH	89,21	2015	2.782,5	405,1
GbR „Ackermannbogen.de – Wohnen am Olympiapark“	44,83	2014	37,8	-7,3

*[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	100	17
Technische Mitarbeiter	38	7
Hausmeister, Gärtner	27	13
	165	**37**

Außerdem wurden durchschnittlich 14 Auszubildende sowie 37 nebenamtliche Hauswarte beschäftigt.

7) Im Geschäftsjahr 2015 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€	84,5
b) andere Bestätigungsleistungen	T€	1,7
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€ 739,6 (Vorjahr T€ 765,9).

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€ 25,3 (Vorjahr T€ 25,0). Der Aufsichtsrat der VR Hausbau AG erhält keine Vergütung.

11) Mitglieder des Vorstandes:

Andreas Engelhardt
Vorsitzender
Dipl.-Ökonom

Rainer Ganske
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Florian Preißler
Dipl.-Kaufmann
ab 01.10.2015

12) Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Neumann
(Aufsichtsratsvorsitzender)
Mitglied des Vorstandes R+V Versicherung AG i.R., Wiesbaden

Siegfried Schön
(stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Mitglied des Vorstandes der Volksbank Stuttgart eG i.R., Stuttgart

Jürgen Außenhofer
Prokurist der R+V Lebensversicherung AG, Wiesbaden

Dr. Gregor Habermann
Prokurist der R+V Versicherung AG, Wiesbaden

Arbeitnehmervertreter:

Anja Okun
Geschäftsstellenleiterin, Stuttgart

Tobias Thieme
Geschäftsstellenleiter/Vorsitzender des Betriebsrates, Böblingen

Weitere Angaben

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital (€ 12.143.182,19) setzt sich zum 31. Dezember 2015 aus 237.500 nennwertlosen Stück-aktien 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 217.087 Stückaktien (€ 11.099.482,07) und damit mit mehr als dem halben Teil aller Aktien beteiligt.

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 31. März 2016

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau
Baden-Württemberg AG

Der Vorstand

Andreas Engelhardt Rainer Ganske Florian Preißler

Konzerneigenkapitalspiegel

			erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	
	Gezeichnetes Kapital €	**Kapitalrücklagen €**	**Gewinnrücklagen €**	**Bilanzgewinn €**
Stand am 01.01.2014	12.143.182,19	55.000.789,30	144.568.827,04	12.140.072,20
Gezahlte Dividenden				-2.850.000,00
Veränderungen im Konsolidierungskreis			-624.006,27	624.006,27
Einstellungen/Entnahmen aus Rücklagen			14.350.000,00	-14.350.000,00
Konzernjahresüberschuss			0,00	7.875.382,74
Übriges Konzernergebnis			0,00	0,00
Stand am 31.12.2014	**12.143.182,19**	**55.000.789,30**	**158.294.820,77**	**3.439.461,21**
Stand am 01.01.2015	**12.143.182,19**	**55.000.789,30**	**158.294.820,77**	**3.439.461,21**
Gezahlte Dividenden				-2.850.000,00
Veränderungen im Konsolidierungskreis			0,00	0,00
Einstellungen/Entnahmen aus Rücklagen			31.050.000,00	-31.050.000,00
Konzernjahresüberschuss			0,00	49.900.598,87
Übriges Konzernergebnis			0,00	0,00
Stand am 31.12.2015	**12.143.182,19**	**55.000.789,30**	**189.344.820,77**	**19.440.060,08**

Eigenkapital gemäß Konzernbilanz €	Eigene Anteile €	Eigenkapital €	Anteile anderer Gesellschafter €	Konzerneigenkapital €
223.852.870,73	0,00	223.852.870,73	2.360.304,95	226.213.175,68
-2.850.000,00		-2.850.000,00	–163.279,40	-3.013.279,40
0,00		0,00	725.333,23	725.333,23
0,00		0,00	0,00	0,00
7.875.382,74		7.875.382,74	173.669,50	8.049.052,24
0,00		0,00	0,00	0,00
228.878.253,47	**0,00**	**228.878.253,47**	**3.096.028,28**	**231.974.281,75**
228.878.253,47	**0,00**	**228.878.253,47**	**3.096.028,28**	**231.974.281,75**
-2.850.000,00		-2.850.000,00	-137.779,41	-2.987.779,41
0,00		0,00	0,00	0,00
0,00		0,00	0,00	0,00
49.900.598,87		49.900.598,87	239.802,74	50.140.401,61
0,00		0,00	0,00	0,00
275.928.852,34	**0,00**	**275.928.852,34**	**3.198.051,61**	**279.126.903,95**

Konzernkapitalflussrechnung

	2015 T€
Jahresüberschuss	50.140,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	21.304,7
Andere aktivierte Eigenleistungen	-1.142,0
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-81,4
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	582,7
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	54,9
Zuschreibung unbebaute Grundstücke (UV)	-46,7
zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-117,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-39.325,9
zahlungsunwirksame Aufwendungen (latente Steuern)	3.688,1
Cashflow nach DVFA/SG	**35.057,6**
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	2.646,1
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-4.864,9
Abnahme kurzfristiger Aktiva	4.108,1
Zunahme kurzfristiger Passiva	2.713,1
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	21.508,0
Ertragsteueraufwand	1.990,6
Ertragsteuerzahlungen	-467,1
Abnahme Grundstücke des Anlagevermögens	9.889,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**72.580,9**
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-113,9
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	49,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-101.368,1
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	46.478,3
Erhaltene Zinsen	57,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-54.896,4**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	70.292,3
Auszahlung aus planmäßigen Tilgungen	-13.806,4
Auszahlungen aus außerplanmäßigen Tilgungen	-43.043,7
Gezahlte Zinsen	-21.565,9
Auszahlungen für Dividenden	-2.987,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-11.111,5**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**6.573,0**
Finanzmittelfonds zum 1.1.2015	-28.566,1
Finanzmittelfonds zum 31.12.2015	**-21.993,1**
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	26.692,7

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 2015 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 18. April 2016

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

gez. Maier	gez. Schwärzle
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Baur-Areal Stuttgart – auf dem ehemaligen Karosseriewerk ist in mehreren Bauabschnitten ein Wohnquartier mit hohem Anteil sozial geförderter und behindertengerechter Wohnungen entstanden. Mit Fertigstellung der Außenanlagen im Juni 2015 ist die Projektentwicklung des Quartiers abgeschlossen.

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau
Baden-Württemberg AG

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

Anlagevermögen	€	€	Vorjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände		60.230,00	41.243,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	651.620.977,84		559.415.852,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	59.221.958,89		61.413.954,15
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.919.528,40		25.446.083,37
Technische Anlagen und Maschinen	278.964,00		294.620,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	806.458,00		503.712,00
Anlagen im Bau	74.390.430,00		81.957.036,49
Bauvorbereitungskosten	5.012.145,68		4.601.549,30
Geleistete Anzahlungen	22.039.027,95	821.289.490,76	8.322.885,80
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	24.009.877,46		24.009.877,46
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.794.777,03		14.794.777,03
Beteiligungen	0,00		7.155.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.406,10		4.406,10
Andere Finanzanlagen	5.220,00	38.814.280,59	5.220,00
Anlagevermögen insgesamt		**860.164.001,35**	**787.966.217,57**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.550.427,35		5.571.335,55
Bauvorbereitungskosten	591.258,61		1.317.272,74
Grundstücke mit unfertigen Bauten	15.394.395,35		14.546.679,84
Grundstücke mit fertigen Bauten	1.892.122,86		2.112.132,99
Unfertige Leistungen	16.041.354,28		14.595.809,97
Andere Vorräte	81.149,31		122.635,96
Geleistete Anzahlungen	0,00	35.550.707,76	880.606,46
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	322.633,29		431.050,63
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	756.374,57		2.470.777,93
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	68.937,86		48.992,95
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.054.168,06		45.701.185,52
Sonstige Vermögensgegenstände	1.845.882,38	31.047.996,16	3.016.917,86
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.286.110,10		513.071,55
Bausparguthaben	327.338,15	3.613.448,25	206.359,33
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		26,00	26,00
Bilanzsumme		**930.376.179,52**	**879.501.072,85**

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	163.751.747,18	171.379.882,23	132.701.747,18
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	59.423,06		33.251,44
Jahresüberschuss	53.866.014,93		13.926.171,62
Einstellungen in Rücklagen	26.900.000,00	27.025.437,99	6.900.000,00
Eigenkapital insgesamt		**265.549.291,71**	**214.533.276,78**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	36.450,00		68.356,00
Steuerrückstellungen	1.384.850,00		259.000,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.890.000,00		2.950.000,00
Sonstige Rückstellungen	10.765.781,72	15.077.081,72	12.241.605,09
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	537.099.270,83		517.970.745,44
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	74.510.287,33		90.753.815,42
Erhaltene Anzahlungen	25.766.622,00		26.276.550,43
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.088.183,10		8.219.212,53
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.351,02		1.732,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.511.278,67		5.689.445,99
Sonstige Verbindlichkeiten	39.469,71	649.017.462,66	5.855,77
(davon aus Steuern)	(34.319,75)		(237,50)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(416,00)		(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten		732.343,43	531.477,18
Bilanzsumme		**930.376.179,52**	**879.501.072,85**

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

			Vorjahr
Umsatzerlöse	€	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	62.779.413,98		56.407.448,80
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	24.468.183,06		251.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	643.092,32		656.728,46
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	87.890.689,36	1.563,87
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.722.380,62	11.867.859,25
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.142.031,61	1.301.495,59
Sonstige betriebliche Erträge		2.829.916,30	11.054.107,46
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.211.044,41		22.281.680,12
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.851.063,97		10.225.333,32
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	324.538,79	39.386.647,17	1.291.776,26
Rohergebnis		**54.198.370,72**	**47.741.413,73**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.871.487,18		5.224.140,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.481.748,34	7.353.235,52	1.160.755,44
(davon für Altersversorgung)	(618.284,77)		(299.683,37)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		16.051.761,88	12.201.759,80
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.550.953,00	3.783.908,73
Erträge aus Beteiligungen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen	43.473.305,35		4.240.118,02
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(4.149.964,25)		(4.240.118,02)
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	444.323,14		560.098,29
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(443.843,31)		(559.651,44)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	593.214,15	44.510.842,64	451.890,87
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(548.958,09)		(401.616,66)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		15.676.245,97	14.779.131,51
(davon an verbundenen Unternehmen)		(4.514.559,22)	(4.293.027,29)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**57.077.016,99**	**15.843.825,36**
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.473.222,35	354.247,30
Sonstige Steuern		1.737.779,71	1.563.406,44
Jahresüberschuss		**53.866.014,93**	**13.926.171,62**
Gewinnvortrag		59.423,06	33.251,44
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		26.900.000,00	6.900.000,00
Bilanzgewinn		**27.025.437,99**	**7.059.423,06**

Baur-Areal Stuttgart:
Neubau mit überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen

Anhang zum Jahresabschluss 2015

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2015 wurde nach deutschen aktien- und handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgt nach der Verordnung der Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter vorgezogener Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 Abs. 2 EGHGB i.d.F. vom 17. Juli 2015 erstellt. Die Vorjahresbeträge wurden gemäß Art. 75 Abs. 2 S. 3 EGHGB nicht angepasst.

In Folge der vorgezogenen Anwendung des BilRUG wurden die Umsatzerlöse neu definiert. Gemäß der Verordnung der Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurden erstmals die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens im Rahmen des Geschäftsbereichs Immobilienhandel unter „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“ ausgewiesen. Korrespondierend hierzu sind die Buchwertabgänge und die Vertriebskosten unter der Position „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ ausgewiesen. Die aufgeführten Positionen sind somit nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

Bei der Anwendung der Formblattverordnung wurde der Posten „Erträge aus Beteiligungen“ um den Zusatz „sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen“ erstmals im Geschäftsjahr 2015 erweitert.

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

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 Wohnpark Sendling GmbH, Stuttgart
- GWG Beteiligungsgesellschaft 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

Die Heimag München GmbH ist am 7. Juli 2015 durch Geschäftsanteilsverkauf aus dem Konsolidierungskreis herausgefallen.

Abschlussstichtag des Teilkonzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2015.

Auf die Einbeziehung der folgenden Beteiligung wurde verzichtet, da diese für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist:
- GbR „Ackermannbogen.de – Wohnen am Olympiapark“, München

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 % linear bzw. degressiv in Einzelfällen 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 Baunebenkosten (AfA 2 % und 2,5 %) aufgeteilt. Ferner wurden im Berichtsjahr auf Grundstücke mit anderen Bauten sowie Grundstücke ohne Bauten Abschreibungen auf den niedrigeren, beizulegenden Wert in Höhe von insgesamt 1,650 Mio. € (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 € wurden bis 2014 in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Seit 2015 werden geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 410,00 € sofort 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 im Bau befindlichen Projekten des Anlagevermögens wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von insgesamt € 1.142.031,61 aktiviert (Vorjahr: € 1.301.495,59).

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 Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind 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.

Bei den in Bau befindlichen Projekten des Umlaufvermögens wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von € 205.880,92 (Vorjahr € 80.880,51) aktiviert.

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 31.12.2015 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 2,5 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 1,75 % p. a. angesetzt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % angesetzt. Der Rechnungszins (3,89 %) 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 2005–2014 bzw. 2015 durchgeführte Maßnahmen wurden € 2.080.000,00 bzw. € 0,00 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 2005–2014 bzw. 2015 wurden € 5.832.450,00 bzw. € 60.000,00 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 € 2.890.000,00 (Vorjahr € 2.950.000,00).

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.

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 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.
c) Die Auszahlung von Dividenden von verbundenen Unternehmen erfolgt aus deren steuerlichen Einlagenkonten.
d) Die Pensionsrückstellungen sind in der Steuerbilanz höher, da hier die bis zum Bilanzstichtag erreichten Leistungen anzusetzen sind. Für die Berechnungen in der Handelsbilanz werden erwartete Leistungen berücksichtigt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagenspiegel dargestellt.

In der Position Unfertige Leistungen sind € 14.501.354,28 (Vorjahr: € 13.345.130,88) noch nicht abgerechnete Betriebskosten bzw. € 1.540.000,00 (Vorjahr € 1.250.679,09) unfertige Bauleistungen enthalten.

In den Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind € 605.943,08 (im Vorjahr € 1.100.777,93) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen ist ein Baukostenzuschuss in Höhe von € 1.194.180,00 (im Vorjahr € 1.377.900,00) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

Entwicklung des Anlagevermögens 2015

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2015 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2015 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**223.788,14**	**52.755,67**	**18.070,71**	**0,00**	**258.473,10**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	648.445.647,99	11.982.273,92	3.684.981,07	94.660.516,41	751.403.457,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	85.985.998,69	1.228.579,60	26.142,71	0,00	87.188.435,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.446.083,37	1.806.435,46	0,00	-18.682.990,43*[1]	8.569.528,40
Technische Anlagen und Maschinen	389.788,81	7.684,13	0,00	0,00	397.472,94
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.890.702,55	493.436,00	84.991,14	0,00	2.299.147,41
Anlagen im Bau	81.957.036,49	60.771.512,46	0,00	-68.338.118,95*[2]	74.390.430,00
Bauvorbereitungskosten	4.601.549,30	4.662.803,93	0,00	-4.252.207,55*[3]	5.012.145,68
Geleistete Anzahlungen	8.322.885,80	13.533.838,16	0,00	182.303,99	22.039.027,95
	857.039.693,00	**94.485.563,66**	**3.796.114,92**	**3.569.503,47**	**951.299.645,21**
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	24.009.877,46	0,00	0,00	0,00	24.009.877,46
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.794.777,03	0,00	0,00	0,00	14.794.777,03
Beteiligungen	7.155.000,00	0,00	7.155.000,00	0,00	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.406,10	0,00	0,00	0,00	4.406,10
Andere Finanzanlagen	5.220,00	0,00	0,00	0,00	5.220,00
	45.969.280,59	**0,00**	**7.155.000,00**	**0,00**	**38.814.280,59**
Anlagevermögen gesamt	**903.232.761,73**	**94.539.319,33**	**10.969.185,63**	**3.569.503,47**	**990.372.398,90**

*[1] davon Umbuchung 2.380,00 € ins Umlaufvermögen
*[2] davon Umbuchung 3.622.820,31 € vom Umlaufvermögen
*[3] davon Umbuchung 50.936,84 € ins Umlaufvermögen

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
Stand 01.01.2015 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2015 €	Stand 31.12.2014 €	Stand 31.12.2015 €
182.545,14	**33.768,67**	**18.070,71**	**0,00**	**198.243,10**	**41.243,00**	**60.230,00**
89.029.795,12	11.786.352,00	1.033.667,71	0,00	99.782.47,41	559.415.852,87	651.620.977,84
24.572.044,54	3.411.295,66	16.863,51	0,00	27.966.476,69	61.413.954,15	59.221.958,89
0,00	650.000,00	0,00	0,00	650.000,00	25.446.083,37	7.919.528,40
95.168,81	23.340,13	0,00	0,00	118.508,94	294.620,00	278.964,00
1.386.990,55	147.005,42	41.306,56	0,00	1.492.689,41	503.712,00	806.458,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	81.957.036,49	74.390.430,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.601.549,30	5.012.145,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.322.885,80	22.039.027,95
115.083.999,02	**16.017.993,21**	**1.091.837,78**	**0,00**	**130.010.154,45**	**741.955.693,98**	**821.289.490,76**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.009.877,46	24.009.877,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.794.777,03	14.794.777,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.155.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.406,10	4.406,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.220,00	5.220,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**45.969.280,59**	**38.814.280,59**
115.266.544,16	**16.051.761,88**	**1.109.908,49**	**0,00**	**130.208.397,57**	**787.966.217,57**	**860.164.001,35**

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	132.701.747	4.150.000	26.900.000	163.751.747
Gesamt	**140.329.882**	**4.150.000**	**26.900.000**	**171.379.882**

Rückstellungsspiegel	Beginn des Geschäftsjahres €	Zuführung €	Inanspruch-nahme €	Auflösung €	Ende des Geschäfts-jahres €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (Nachholung innerhalb des 1. bis 3. Monats des Folgejahres)	2.700.000	2.000.000	1.068.676	1.631.324	2.000.000
Rückstellung für Personalverpflichtungen	1.675.510	69.956	0	0	1.745.466
Rückstellung für Verpflichtung aus Kaufverträgen	3.446.419	0	1.526.920	186.953	1.732.546
Rückstellung für noch ausstehende Instandhaltungsrechnungen	1.125.000	1.555.000	630.869	494.131	1.555.000
Rückstellung für nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	1.010.000	958.000	1.010.000	0	958.000
Sonstige Rückstellungen	2.284.676	2.199.187	1.584.513	124.580	2.774.770
Sonstige Rückstellungen	**12.241.605**	**6.782.143**	**5.820.978**	**2.436.988**	**10.765.782**

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

Positionen:	Stand 31.12.2015	Stand 31.12.2014
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.779.851,15 €	57.416.727,45 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	66.099.789,57 €	81.993.030,86 €

In den Verbindlichkeiten sind keine Posten größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstanden sind.

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

Verbindlichkeiten (Angaben in Klammern betreffen Vorjahreszahlen)	**Insgesamt**	**davon**				
	€	**Restlaufzeit unter 1 Jahr €**	**Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €**	**Restlaufzeit über 5 Jahre €**	**gesichert €**	**Art der Sicherung**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	537.099.270,83 (517.970.745,44)	85.221.616,59 (75.683.541,48)	131.601.809,21 (137.190.766,52)	320.275.845,03 (305.096.437,44)	517.233.589,23 (481.770.925,75)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	74.510.287,33 (90.753.815,42)	40.804.045,28 (41.913.736,41)	9.080.307,28 (23.348.408,46)	24.625.934,77 (25.491.670,55)	69.510.287,33 (70.753.815,42)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	25.766.622,00 * (26.276.550,43)*	25.766.622,00 (26.276.550,43)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.088.183,10 (8.219.212,53)	9.088.183,10 (8.219.212,53)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	2.351,02 (1.732,22)	2.351,02 (1.732,22)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.511.278,67 (5.689.445,99)	2.511.278,67 (5.689.445,99)				
Sonstige Verbindlichkeiten	39.469,71 (5.855,77)	39.469,71 (5.855,77)				
Gesamtbetrag	**649.017.462,66** (648.917.357,80)	**163.433.566,37** (157.790.074,83)	**140.682.116,49** (160.539.174,98)	**344.901.779,80** (330.588.107,99)	**586.743.876,56** (552.524.741,17)	

* nicht zu Ausgaben führend

GPR = Grundpfandrechte

Gewinn- und Verlustrechnung

Im Rahmen der vorgezogenen Anwendung des BilRUG wurden erstmals die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens im Rahmen des Geschäftsbereichs Immobilienhandel unter „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“ ausgewiesen. Die Positionen „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“, „Sonstige betriebliche Erträge“ und „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ sind somit nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

Dabei handelt es sich um

	Immobilienhandel 2015 €	Vorjahr 2014 €
„Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“	8.822.805,00	9.563.800,00
Buchwert	-2.564.592,56	-4.220.882,55
Vertriebskosten	-306.361,81	-294.393,69
„Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“	-2.870.954,37	-4.515.276,24
Ergebnis Immobilienhandel	**5.951.850,63**	**5.048.523,76**

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Vorjahres wären um den Saldo in Höhe von T€ 5.048,5 niedriger.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche, periodenfremde Erträge enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge	2015 €	2014 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.436.988,20	1.565.683,96
Erträge aus Anlageverkäufen	0,00	8.489.964,29

Die Erträge aus Beteiligungen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen enthalten Beteiligungserträge in Höhe von € 4.149.964,25 (Vorjahr € 4.240.118,02) und Veräußerungsgewinne in Höhe von 39.323.341,10 € (Vorjahr € 0,00).

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Erträge aus Abzinsungen von Rückstellungen in Höhe von € 9.866,00 (Vorjahr: € 0,00) sowie in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen € 10.920,84 (Vorjahr € 22.545,05) für die Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

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 € 173.936.621,29
   (Vorjahr: € 181.245.965,37)

2) Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:
   a) Bürgschaftsübernahme zu Gunsten von verbundenen Unternehmen € 123.471.914,64
   (Vorjahr: € 114.601.011,36)
   davon gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr: € 14.863.790,52) € 14.790.016,93
   b) Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten zu Gunsten von verbundenen Unternehmen (Vorjahr: € 25.081.533,46) € 22.732.544,30
   davon gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr: € 4.458.727,87) € 4.335.308,18
   c) Patronatserklärung zu Gunsten von verbundenen Unternehmen € 34.775.667,81
   (Vorjahr: € 32.743.709,58)
   d) Eventualverpflichtung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von € 8.626.500,00 (Vorjahr: € 3.763.250,00). 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 ursprünglich nominal 39,5 Mio. €, aktualisiert nominal 30,1 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 11 bzw. 95 Monaten ausgleichen.

   Die Bewertung anhand der mark-to-market-Methode der abgeschlossenen Swap-Transaktionen ergibt per Saldo zum Stichtag 31.12.2015 einen negativen Marktwert von 3.863,6 T€.

Abschlussjahr	Nominalbetrag aktualisiert in T€	Zinssatz Fest in %	Zinssatz Referenzzins variabel	Marktwert in T€
2009	5.000,0	3,630 %	Euribor 3M	-173,4
2009	4.040,0	3,450 %	Euribor 3M	-484,1
2011	2.750,0	2,995 %	Euribor 3M	-229,1
2011	2.875,0	3,075 %	Euribor 3M	-242,0
2011	3.125,0	3,235 %	Euribor 3M	-297,9
2011	4.900,0	3,610 %	Euribor 3M	-1.121,2
2010	2.475,0	2,470 %	Euribor 3M	-172,2
2011	4.900,0	3,680 %	Euribor 3M	-1.143,7
Summe	**30.065,0**			**-3.863,60**

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

Firma	Kapitalanteil in %	Geschäftsjahr	Eigenkapital T€	Jahresergebnis/EAV T€
GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG	100,0	2015	2.000,0	370,9
GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG	100,0	2015	3.000,0	622,0
GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG	100,0	2015	7.000,0	1.385,1
GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG	100,0	2015	9.000,0	822,9
GWG Beteiligungsgesellschaft mbH	100,0	2014	22,8	0,9
WBS-Gruppe				
WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH	94,9	2015	14.224,0	1.625,7
BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH [1]	94,8	2015	9.965,2	658,4
VR Hausbau AG [1]	94,5	2015	2.750,0	1.466,3
ImmoInvest-Gruppe				
GWG ImmoInvest GmbH	94,9	2014	6.153,4	853,1
Aufbau und Handelsgesellschaft mbH [1]	94,9	2014	525,1	1.167,4
GWG Wohnpark Sendling GmbH [1]	94,0	2014	2.377,4	-474,0

[1] Mittelbare Beteiligungen

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	0
Hausmeister, Gärtner, Hauswarte, etc.	3	3
	6	3

Außerdem wurden durchschnittlich 2 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 € 36.450,00 (Vorjahr € 68.356,00).

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€ 25,3 (Vorjahr T€ 25,0).

10) Mitglieder des Vorstandes:

Andreas Engelhardt
Vorsitzender
Dipl.-Ökonom

Rainer Ganske
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Florian Preißler
Dipl.-Kaufmann
ab 01.10.2015

11) Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Neumann
(Aufsichtsratsvorsitzender)
Mitglied des Vorstandes R+V Versicherung AG i.R., Wiesbaden

Siegfried Schön
(stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Mitglied des Vorstandes der Volksbank Stuttgart eG i.R., Stuttgart

Jürgen Außenhofer
Prokurist der R+V Lebensversicherung AG, Wiesbaden

Dr. Gregor Habermann
Prokurist der R+V Versicherung AG, Wiesbaden

Arbeitnehmervertreter:

Anja Okun
Geschäftsstellenleiterin, Stuttgart

Tobias Thieme
Geschäftsstellenleiter / Vorsitzender des Betriebsrates, Böblingen

Weitere Angaben

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital (€ 12.143.182,19) setzt sich zum 31. Dezember 2015 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 217.087 Stückaktien (€ 11.099.482,07) und damit mit mehr als dem halben Teil aller Aktien beteiligt.

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 5. Februar 2016

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau
Baden-Württemberg AG

Andreas Engelhardt Rainer Ganske Florian Preißler

Baur-Areal Stuttgart:
die Architektur des ersten Bauabschnitts erfüllt höchste ästhetische Ansprüche.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG, Stuttgart (kurz: GWG AG), ist Bestandteil des genossenschaftlichen Finanzverbundes und Tochtergesellschaft der R+V Versicherungsgruppe. Diese hält rd. 99 % der Anteile an der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG.

Die Gesellschaft ist unter HRB 1319 beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen. Sie wurde am 17.04.1950 gegründet.

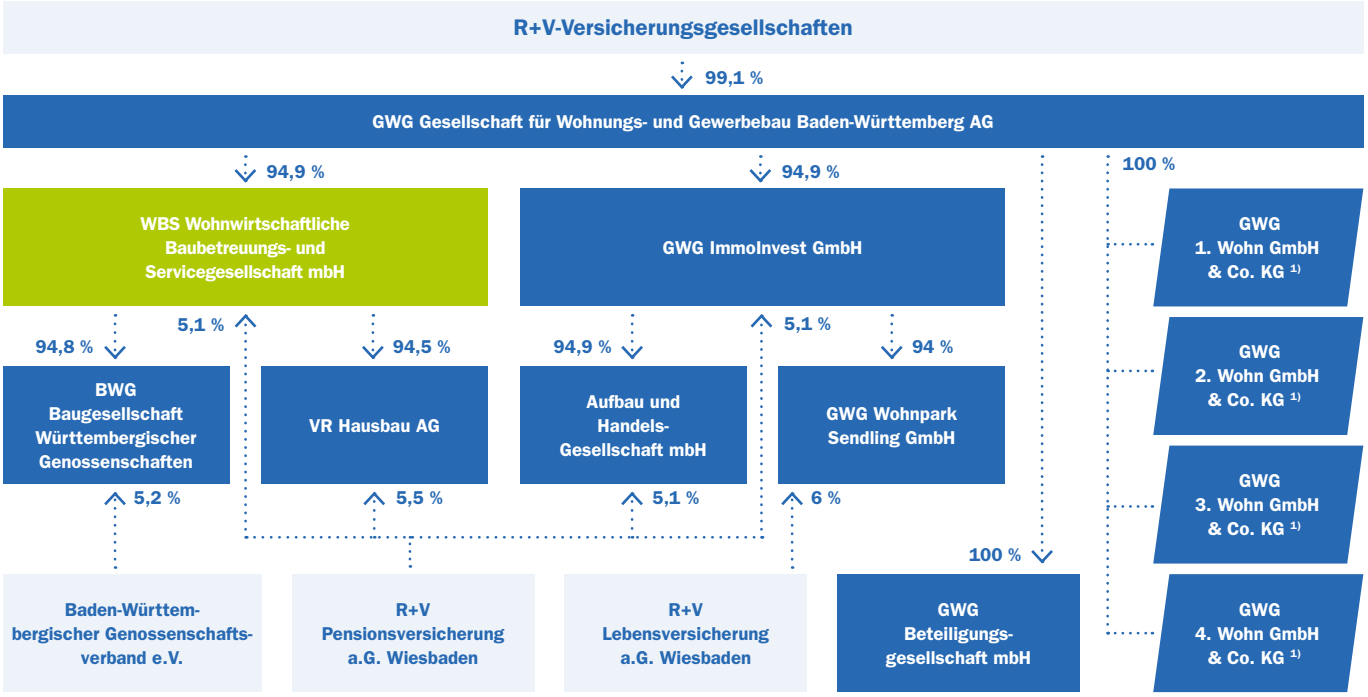
Der satzungsmäßige Gesellschaftszweck ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung, Verwaltung, der Erwerb und die Veräußerung von Wohnungen, Gewerbebauten und sonstigen Gebäuden in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen einschließlich der damit verbundenen Rechtsgeschäfte.

Die GWG AG kann in allen Bereichen der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallende Arbeiten übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gegenstand des Unternehmens dienen.

Die GWG ist wohnungswirtschaftlicher Dienstleister für eine Vielzahl von Auftraggebern und Partnern.

Der Schwerpunkt der Aktivitäten der GWG AG liegt im wohnungswirtschaftlichen Bereich in den Regionen Stuttgart/Heilbronn, München/Augsburg/Nürnberg, Hamburg, Rhein-Neckar, Rhein-Main und Rhein-Ruhr. Die Unternehmensstrategie sieht eine nachhaltige Ausweitung der Investitionen in den genannten Perspektivregionen vor. Dabei ist die GWG AG im Rahmen gemeinsamer Projekte im sozialen und frei finanzierten Wohnungsbau sowie komplexer Quartiersentwicklungen Partner von Kommunen, befreundeter Wohnungsunternehmen sowie der Unternehmen des genossenschaftlichen Finanzverbundes.

Die aktuelle gesellschaftsrechtliche Struktur der GWG-Gruppe stellt sich wie folgt dar:



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

Klare Trennung von Holdingfunktion und operativen Aufgaben in separaten Gesellschaften.

In den investiv tätigen Unternehmen werden über Deckungsbeitragsrechnungen die Ergebnisse in den Geschäftsfeldern abgebildet. Diese Unternehmensstruktur gewährleistet durch eine konsequente Trennung von operativen und investiven Tätigkeiten eine deutliche Komplexitätsreduzierung.

Die GWG-Gruppe hat in folgenden Perspektivregionen eigene Geschäftsstellen:
– Hamburg – Düsseldorf – Wiesbaden – Heilbronn – Stuttgart – Nürnberg – München

1.2 Ziele und Strategien

Die Unternehmensstrategie der GWG-Gruppe wurde vor dem Hintergrund der volkswirtschaftlichen und sozio-demografischen Marktgegebenheiten sowie der finanzwirtschaftlichen Ressourcen entwickelt. Die strategische Ausrichtung der Unternehmensgruppe auf eine aktive Neubau- und Modernisierungstätigkeit, ein nachhaltiges Portfoliomanagement, ein aktives Bauträgergeschäft und die Erbringung wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen wird konsequent umgesetzt.

Hierbei wird das Ziel einer nachhaltigen, renditeorientierten Tätigkeit in wirtschaftsstarken Verdichtungsräumen der Bundesrepublik Deutschland verfolgt.

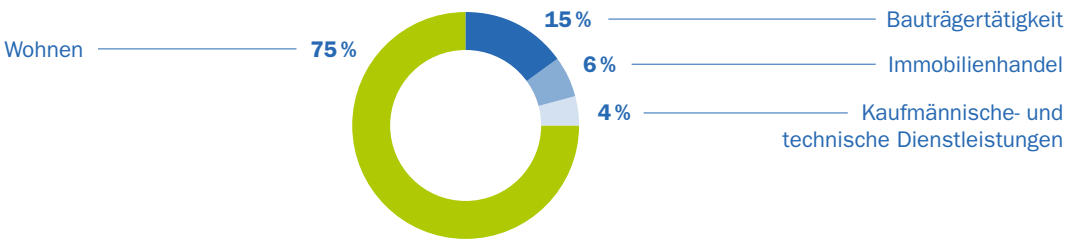
Die unternehmerische Ausrichtung der GWG-Gruppe umfasst fünf strategische Geschäftsfelder:

1. Die wert- und renditeorientierte Bewirtschaftung des Anlagevermögens **(Wohnen)** unter Beachtung sozialer, ökologischer und städtebaulicher Aspekte bildet das Kerngeschäftsfeld der GWG-Gruppe. Der eigene Wohnungsbestand soll dabei durch eine aktive Neubau- und Nachverdichtungstätigkeit sowie zielgerichtete Bestandserwerbe und Projektentwicklungen ausgebaut werden.
2. Die risikoadjustierte **Bauträgertätigkeit** an attraktiven Standorten vorwiegend im Kernmarkt Baden-Württemberg dient der Performanceverbesserung.
3. Der nachhaltige **Immobilienhandel** mit stetiger, sozialverträglicher und imagefördernder Privatisierungstätigkeit und mit Blockverkäufen im Rahmen unserer Modernisierungs- und Desinvestitionsstrategie bildet die Basis für unser aktives Portfoliomanagement zur Verjüngung der Immobilienbestände mit dem Ziel einer renditeorientierten Reinvestition der freigesetzten Mittel.
4. Die **Projektsteuerung** hat das Ziel, für die Gruppe Neubaumaßnahmen unter Beachtung von Qualitäts-, Kosten- und Zeitvorgaben zu erstellen.
5. Die umfassenden immobilienwirtschaftlichen und kaufmännischen **Dienstleistungen** der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH (im Folgenden: „WBS“) stellen für unsere Kunden und Kapitalanleger eine eigentümerorientierte und werterhaltende Immobilienverwaltung sicher.

Diese Tätigkeiten stehen im Einklang mit unseren weiteren strategischen Grundsätzen:

1. die Konzentration auf unsere wohnwirtschaftlichen Kernkompetenzen,
2. die klare Fokussierung auf wirtschaftsstarke Standorte mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung sowie
3. die optimale Ausnutzung der bestehenden Ressourcen (Geschäftsstellenstruktur, Personal, etc.).

Gemessen an den Umsatzerlösen werden die einzelnen Geschäftsfelder innerhalb der GWG-Gruppe zukünftig wie folgt gewichtet:



Innerhalb der strategischen Geschäftsfelder übernimmt die GWG AG dabei überwiegend die folgenden Bereiche:
- Bewirtschaftung des Anlagevermögens,
- Neubau, Nachverdichtungen und Projektentwicklung für den eigenen Bestand,
- Immobilienhandel sowie
- Bauträgertätigkeit.

Hierbei stehen das nachhaltige, renditeorientierte Unternehmenswachstum, die konsequente Ausrichtung auf den Unternehmenserfolg, die Erhöhung der Flexibilität bei Marktveränderungen sowie das stetige Aufzeigen und in der Folge die Reduzierung des unternehmerischen Risikos im Vordergrund. Die Aufbau- und Ablauforganisation der Unternehmensgruppe hat sich an dieser Zielstellung ausgerichtet.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar der Wohn- und Lebensqualität von rd. 81,3 Mio. Menschen in Deutschland zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen die Unternehmen ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Die eigenen vier Wände und das Wohnumfeld zusammen ergeben das Zuhause bzw. die Heimat. Die beste Wohnungsmodernisierung und der schönste Neubau helfen nichts, wenn die Mieter sich in der Umgebung nicht wohlfühlen. Deshalb richtet sich die Aufmerksamkeit der Wohnungswirtschaft auf das ganze Quartier. Schulen, Kitas und Nahversorgung sind dabei ebenso wichtig wie eine funktionierende und sichere Infrastruktur. Ein gemischtes Wohnangebot für verschiedene Bedürfnisse trägt zur sozialen Stabilität des Quartiers bei. Dabei gilt es, die Wünsche der Bewohner in die Entscheidungsfindung zu integrieren. Zudem bieten die Unternehmen der Wohnungswirtschaft ihren Mieterinnen und Mietern soziale Treffpunkte und fördern das nachbarschaftliche Miteinander.

Die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bewegt sich auf hohem Niveau. Der Immobiliensektor hat in Deutschland einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Die Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 304 Mrd. €. Das entspricht einem Anteil von ca. 11,2 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als beispielsweise das Baugewerbe mit 4,6 %.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als 2014 und lag damit über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 1,3 %. Erneut konnte sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren.

Aktuelle Prognosen sehen eine positive Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland.

Die aktuellen Prognosen gehen davon aus, dass die deutsche Wirtschaft weiter an Schwung gewinnt. In 2016 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt nach der ifo-Konjunkturprognose um 1,9 % zulegen. Getragen wird die Erholung durch die Binnenwirtschaft, die vom Rückgang der Rohölpreise profitiert. Der private Konsum wird im Tempo der steigenden Realeinkommen expandieren. Nach Auffassung der Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2015 (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Institut für Wirtschaftsforschung Halle, ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V., Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) wird das Wirtschaftswachstum in 2016 um 1,8 % zulegen. Ähnlich erwartet die Bundesregierung in ihrer Herbstprojektion einen Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes von 1,8 % im Jahr 2016.

Im Jahresdurchschnitt 2015 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2014 um 0,3 %. Damit ist die Jahresteuerungsrate seit 2011 rückläufig (2011: + 2,1 %; 2012: + 2,0 %; 2013: + 1,5 %; 2014: 0,9 %). Eine vergleichsweise Teuerung im Jahresdurchschnitt hatte es zuletzt 2009 gegeben (+ 0,3 %). Die geringe Jahresteuerungsrate 2015 resultierte vor allem aus der Tendenz sinkender Energiepreise, die hauptsächlich auf den Preisverfall von Rohöl auf dem Weltmarkt zurückzuführen ist.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preisstei-

gerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils + 2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt weiter positiv entwickelt. 2015 waren weniger Menschen arbeitslos als ein Jahr zuvor. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren in Deutschland rd. 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren 104.000 Menschen weniger arbeitslos. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % Punkte auf 6,4 % gesunken. Im Jahr 2015 wird damit der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit nach 1991 erreicht. Die Erwerbstätigkeit ist auf 43,0 Mio. Menschen gestiegen. Das waren 324.000 mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Der Wohnungsbedarf und die Baugenehmigungszahlen legen in Deutschland deutlich zu.

Der Wohnungsbaubedarf in Deutschland bleibt hoch. Die Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungen seit einigen Jahren auf deutlich niedrigerem Niveau hinterher. So dürften 2015 nach ersten Schätzungen 265.000 Wohnungen neu auf den Markt gekommen sein. Auch im laufenden Jahr 2016 dürfte die Zahl der Fertigstellungen die 300.000er-Marke noch nicht überschreiten. In Deutschland müssten in den kommenden fünf Jahren allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Das geht aus einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnis Wohnungsbau hervor. Ein Grund dafür sind die rasant wachsenden Flüchtlingszahlen. Ebenso aber der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit – das sich in der Summe auf 800.000 Wohnungen beläuft – bis 2025 vollständig abzubauen. Für die ersten fünf Jahre wird der Defizitabbau mit rund 100.000 Wohneinheiten p. a. (innerhalb der 400.000 insgesamt notwendigen) etwas höher veranschlagt als in den Jahren 2020-2025 (60.000 Einheiten p. a.).

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

2.2 Geschäftsverlauf

Die GWG AG hat im Jahr 2015 ein überzeugendes betriebswirtschaftliches Ergebnis mit einem Jahresüberschuss von 53,9 Mio. € erzielt. Hierin ist ein Gewinn aus der Veräußerung einer Beteiligung in Höhe von 39,3 Mio. € enthalten. Bereinigt um den Sondereffekt des Ertrags aus der Veräußerung der Beteiligung ergibt sich ein Jahresüberschuss von 14,6 Mio. €. Die Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr beträgt 0,7 Mio. €.

Die bereits in den vergangenen Jahren entwickelte Unternehmensstrategie wurde auch im laufenden Geschäftsjahr fortgeführt und hat sich erneut positiv ausgewirkt.

2.2.1. Anlagevermögensbewirtschaftung (Geschäftsfeld Wohnen)

Im Geschäftsjahr 2015 konnten wir unsere formulierte Geschäftspolitik der Desinvestition über mieterfreundliche Privatisierung sowie Blockverkäufen und der Bestandsverstärkung über die Integration von Neubauten, Nachverdichtung und Ankäufen innerhalb der GWG-Gruppe erfolgreich fortsetzen. Zum Jahres-

ende beläuft sich die gesamte vermietbare Fläche innerhalb der GWG-Gruppe auf 719.888,9 m². Gegenüber dem Jahresbeginn 2015 bedeutet dies eine Erhöhung um 25.435 m² bzw. rd. 3,7 %.

Bei der GWG AG beläuft sich die vermietbare Fläche zum 31. Dezember 2015 auf 480.658 m². Die Fläche hat sich gegenüber dem Vorjahr dabei um 6,9 % erhöht. Im Geschäftsjahr stand insbesondere die Neubautätigkeit im Vordergrund. Daneben wurden die planmäßige Desinvestition bei Bestandsmietwohnungen, die Verkaufstätigkeit im Rahmen des Portfoliomanagements, die Entwicklung von Anlagevermögens- und Bauträgerprojekten sowie Immobilienerwerbe durchgeführt. Mit einem Investitionsvolumen innerhalb der GWG-Gruppe von rd. 101,6 Mio. € (Anteil GWG AG 94,0 Mio. €) im Jahr 2015 wurde die Anlagevermögensbewirtschaftung nachhaltig gestärkt.

Im Jahr 2015 wurden folgende **Neubaumaßnahmen** erfolgreich in die Anlagevermögensbewirtschaftung der GWG AG integriert:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart, Europaplatz	270 Mietwohnungen und 6.400 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Remseck-Pattonville, John-F.-Kennedy-Allee	58 Mietwohnungen und 2.250 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Denkendorf, Limburgweg, 2. BA	58 Mietwohnungen
GWG	Hamburg, Pfauenweg	18 Mietwohnungen
Gesamtvolumen		**404 Mietwohnungen, 2 Kita's, 8.650 m² gewerbliche Flächen**

Folgende **Wohnungsbestände wurden im Geschäftsjahr 2015** erworben. Der Besitzübergang ist im 1. Quartal 2016 vorgesehen:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	München-Feldmoching	117 Mietwohnungen
GWG	Hamburg, Traberweg	191 Mietwohnungen, 1.049 m² gewerbliche Fläche
Gesamtvolumen		**308 Mietwohnungen, 1.049 m² gewerbliche Fläche**

Aktuell befinden sich folgende **Neubaumietobjekte im Bau:**

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Hamburg, Sonninstraße	114 Mietwohnungen
GWG	Hamburg, Alsterberg	309 Mietwohnungen, 1.232 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Kornwestheim, Holzgrundareal	57 Mietwohnnungen, 1.350 m² gewerbliche Flächen
GWG	Mainz, Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße	93 Mietwohnungen
GWG	Stuttgart, Falkert-/Forst-/Rosenbergstraße	48 Mietwohnungen und 110 m² gewerbliche Fläche
GWG	Stuttgart-Vaihingen, „Campus“, Vischerstraße, 1. BA	143 Mietwohnungen/Studentenappartements
Gesamtvolumen		**764 Mietwohnungen, 2.692 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita**

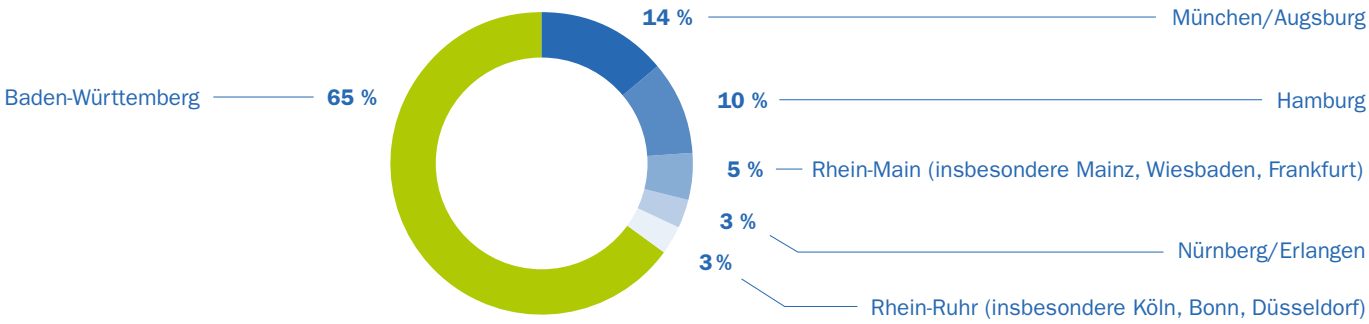
Darüber hinaus befinden sich folgende **Mietwohnprojekte** in der abschließenden Entwicklungsphase und werden für einen **Baubeginn 2016** vorbereitet:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Düsseldorf, Heideweg	18 Mietwohnungen
GWG	Hamburg, Hafencity Baakenhafen	445 Mietwohnungen, 12.400 m² gewerbliche Flächen
GWG	Stuttgart-Berg, Am Schwanenplatz	72 Mietwohnungen, 540 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Stuttgart-Vaihingen, „Campus“, Vischerstraße, 2. BA	125 Mietwohnungen/Studentenappartements
Gesamtvolumen		**660 Mietwohnungen, 12.940 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita**

Mit der aktiven und nachhaltigen Neubautätigkeit sowie den Bestandserwerben in den Zielregionen Stuttgart, Hamburg und München entwickelt sich das Bestandsportfolio entsprechend der definierten Unternehmensstrategie konsequent weiter.

Weitere Projekte befinden sich in den Leistungsphasen 1 und 2 im Rahmen der Projektentwicklungstätigkeit.

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



Im Geschäftsjahr 2015 spiegelt sich die weiterhin positive Entwicklung in den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wider. Die Jahresmieteinnahmen haben sich bei der GWG AG um 14,6 % auf 50,8 Mio. € (Vorjahr 44,4 Mio. €) erhöht. Die insgesamt positive Entwicklung zeigt sich auch in der Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,02 € auf 8,38 €/m² (Steigerung 4,5 %). Die Leerstandsentwicklung lag im Geschäftsjahr 2015 unter unseren Planwerten (0,9 %). In diesen Werten kommen die Attraktivität und die nachhaltige Vermietungsfähigkeit des Wohnungsbestandes überzeugend zum Ausdruck.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit haben wir in 2015 planmäßig mit einem Gesamtaufwand von ca. 12,4 Mio. € (Vorjahr 17,6 Mio. €) fortgeführt. Wir gehen davon aus, dass auch im Jahr 2016 wiederum eine sehr stabile Nachfrage nach Mietwohnungen vorhanden sein wird.

2.2.2. Immobilienhandel

Im Geschäftsjahr 2015 hielt die bereits aus dem Vorjahr bekannte gute Nachfrage im Immobilienhandel weiterhin an. Gestützt wird diese Entwicklung auch durch das immer noch anhaltende historische Zinstief im Bereich der Baufinanzierungen.

Die Nachfrage auf dem Privatisierungsmarkt ist, vor allem bezogen auf die Ballungsräume, als stabil und auf gutem Niveau zu bezeichnen. Vor allem private und institutionelle Kapitalanleger stehen dabei auf der Käuferseite und haben des Öfteren Interesse am Erwerb einer größeren Zahl an Einheiten. Verhaltener stellt sich der Markt vor allem in peripheren Bereichen und Regi-onen dar, die teilweise unter Bevölkerungsrückgang leiden. Trotz des günstigen Zinsumfelds sind Mieter weniger stark als in der Vergangenheit auf der Käuferseite zu finden. Für Eigennutzer gilt, dass vor allem freie oder frei werdende Objekte von Interesse sind.

Die Privatisierung von Bestandsimmobilien wird weiterhin forciert.

Im Rahmen des Immobilienhandels konnten innerhalb der GWG-Gruppe im Geschäftsjahr 160 Bestandswohnungen sowie 6 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 156 Bestandswohnungen) zu einem Gesamtverkaufspreis in Höhe von 18,6 Mio. € (Vorjahr 13,0 Mio. €) veräußert werden; bei der GWG AG waren es 83 Bestandswohnungen (Vorjahr 139 Bestandswohnungen) zu einem Gesamtverkaufspreis in Höhe von 8,8 Mio. € (Vorjahr 9,6 Mio. €). Dabei handelt es sich jeweils um Verkäufe im Rahmen unserer Desinvestitionsstrategie. Viele Verkäufe wurden aus dem bereits anprivatisierten Wohnungsbestand generiert bzw. betreffen Restanten aus Baumaßnahmen, die in früheren Jahren in das Anlagevermögen übernommen worden sind. Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Wohnanlagen der Privatisierung zugeführt.

Zu den Aufgaben des Portfoliomanagements gehört auch die Abwicklung von definierten Block- und Restantenverkäufen im Rahmen des Immobilienhandels überwiegend an Kapitalanleger.

Neben den Einzelverkäufen konnten im Geschäftsjahr 2015 die folgenden Objekte veräußert werden.

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Nürnberg, Nibelungenplatz	32 Mietwohnungen
GWG	Stuttgart, Bergstraße	27 Mietwohnungen
Gesamtvolumen		**59 Mietwohnungen**

Zudem wurde im Jahr 2015 ein Geschäftshaus in Stuttgart mit rd. 6.200 m² Wohn-/Nutzfläche mit Besitzübergang im 1. Quartal 2016 veräußert.

2.2.3. Bauträgerbereich

Im Geschäftsjahr 2015 war in den wachstumsstarken Ballungsräumen und dabei insbesondere in den Kernstädten der Metropolregionen unvermindert eine gute bzw. sehr gute Nachfrage zu verzeichnen. Vor allem private und institutionelle Kapitalanleger nutzen das günstige Zinsumfeld bzw. sehen in der Investition in Immobilien eine attraktive Alternative zur klassischen Kapitalanlage.

Innerhalb der GWG-Gruppe konnten wir im **Bauträgerbereich** einen Vertriebsumsatz im Geschäftsjahr von 21,5 Mio. € (Vorjahr 23,3 Mio. €) erreichen. Auf die GWG AG entfällt davon ein Umsatz von 13,7 Mio. € (Vorjahr 12,4 Mio. €). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um 59 Wohneinheiten (Vorjahr 61 Wohneinheiten), die sich wie folgt verteilen:

Investitionsgesellschaft	Standort	Vetriebsumsatz 2015
GWG	Böblingen, Spielbergstraße	20 Wohneinheiten
GWG	Stuttgart-Mitte, Postdörfle IV. BA	18 Wohneinheiten
BWG	Renningen, Anna-Theurer-Straße	17 Wohneinheiten/4 Doppelhaushälften
Gesamtvolumen		**59 Wohneinheiten**

Des weiteren wurden 4 Baugrundstücke des Umlaufvermögens veräußert.

Im Geschäftsjahr wurden des Weiteren folgende **Projekte im Rahmen der Projektentwicklung** zielführend für den Bauträgerbereich weiterbearbeitet:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart, Postdörfle 4. BA	29 Wohneinheiten
GWG	Stuttgart, Bad Berg	23 Wohneinheiten
Projektvolumen		**52 Wohneinheiten**

Aktuell befinden sich damit im Geschäftsjahr innerhalb des Bauträgerbereichs insgesamt 225 Wohneinheiten im Bau, dem Vertrieb bzw. in der Bauvorbereitung. Davon entfallen 154 Wohneinheiten auf die GWG AG sowie 71 Wohneinheiten auf die BWG.

Darüber hinaus befinden sich weitere Projekte in der Projektentwicklungsphase.

2.2.4. Dienstleistungsbereich

Der Umsatz im Dienstleistungsbereich hat sich erwartungsgemäß entwickelt. Die Gesamterlöse aus der WEG-Verwaltung liegen bei rd. 0,9 Mio. € (Vorjahr 1,0 Mio. €).

Kompetente Dienstleistungen haben sich an vielen Standorten als zentrales Geschäftsfeld etabliert.

In diesem Segment bearbeitet die GWG-Gruppe zum Stand 31.12.2015 die Verwaltung von rund 3.800 Eigentumswohnungen zuzüglich Garagen. Die Stabilisierung dieses Geschäftsfeldes an den Standorten Stuttgart, Heilbronn, Wiesbaden und München ist wichtig auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Nachfrage von Kapitalanlegern nach professioneller und werterhaltender Immobilienverwaltung. Im Rahmen von strategischen Anpassungen gilt es, die Aufwands- und Ertragsrelationen in diesem Geschäftsfeld weiter zu optimieren. Darüber hinaus werden weitere Dienstleistungen, z. B. im Bereich der Vermietung, für institutionelle Investoren an unseren Kernstandorten erbracht.

Das Auftragsvolumen ist abhängig von der Entwicklung anderer Geschäftsfelder und soll sich zukünftig in der Größenordnung von 3.500 bis 4.000 Wohneinheiten bewegen. 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. Die Erbringung von weiteren Verwaltungsdienstleistungen für institutionelle Investoren ausschließlich in unseren Kernstandorten unter strenger Beachtung der Wirtschaftlichkeit und der zur Verfügung stehenden personellen Ressourcen wird unser Dienstleistungsprofil weiter abrunden.

2.2.5. Projektsteuerung

Im Geschäftsjahr 2015 hat sich der Arbeitsumfang des Geschäftsbereichs Projektsteuerung in der GWG-Gruppe neuerlich erhöht. So werden aktuell 845 Wohneinheiten, 1.860 m^2 Gewerbefläche sowie 1 Kindertagesstätte in der Bauphase betreut. Weitere 697 Wohneinheiten, 12.940 m^2 Gewerbefläche sowie 2 Kindertagesstätten befinden sich in der Planungs- und Vorbereitungsphase. Der Geschäftsbereich Projektsteuerung war damit im Jahr 2015 vollumfänglich ausgelastet. Leistungsspitzen wurden bedarfsweise durch externe Büros abgefangen.

2.2.6. 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.

Qualifizierungsschwerpunkte der Personalentwicklung waren 2015 insbesondere Fach- und Führungsseminare zur Immobilienwirtschaft, im kaufmännischen und technischen Bereich. An rd. 200 Schulungstagen wurden 90 Mitarbeiter/-innen geschult.

Die Altersstruktur unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist weit gefächert. Das Durchschnittsalter lag zum Jahresende bei 41 Jahren.

	Männer	Frauen	Gesamt
Anteil in %	43,7	56,3	
Durchschnittsalter	43,2	38,8	40,7
Betreibszugehörigkeit	6,7	8,1	7,5

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 Kernaufgaben unserer Personalentwicklung. Zu diesem Zweck fördert die GWG praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen im Rahmen eines systematischen Weiterbildungskonzeptes (z. B. Fachwirtfortbildungen, Bilanzbuchhalterprüfung). Durch eine Kooperation mit der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen versprechen wir uns zudem einen verbesserten Zugang zum akademischen Nachwuchs.

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.

Nachhaltige Personalpolitik bleibt zentrale Komponente der Unternehmensstrategie.

Darüber hinaus bildet die GWG-Gruppe derzeit 14 Auszubildende in den Berufen Immobilienassistent/in und Immobilienkaufmann/-frau sowie zwei Studentinnen im Studiengang BWL-Immobilienwirtschaft zum Bachelor of Arts (B.A.) aus. Einem Auszubildenden, welche im Jahr 2015 ausgelernt hatte, wurde innerhalb der GWG-Gruppe eine Weiterbeschäftigung angeboten. Im Jahr 2016 werden sieben Auszubildende ihre Ausbildung in der GWG-Gruppe beginnen. Acht junge Menschen werden ihre Ausbildung abschließen. Allen wurde bereits angeboten, 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 zurückzuführen.

2.3 Lage der Gesellschaft

2.3.1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2015 ist für die GWG erfolgreich verlaufen. So haben wir im operativen Geschäft ein Ergebnis vor Steuern von 16,0 Mio. € (ohne Ergebnisbeitrag aus dem Beteiligungsverkauf) erreicht und damit das prognostizierte Ergebnis vor Steuern von 16,2 Mio. € nahezu erreicht. Darüber hinaus haben wir durch den Verkauf einer Beteiligung einen außerordentlichen Ergebnisbeitrag (vor Steuern) in Höhe von 39,3 Mio. € erzielt.

Insgesamt hat die GWG AG im Geschäftsjahr 2015 somit einen Jahresüberschuss in Höhe von 53,9 Mio. € (Vorjahr 13,9 Mio. €) erzielt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015 im Vergleich zu 2014. Im Bereich Immobilienhandel (Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken/ Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke) wurde das Vorjahr angepasst:

Entstehung	**2015 T€**	**%**	**2014 T€**	**%**	**Veränderungen T€**
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	62.779	45,5	56.407	61,8	6.372
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	24.468	17,7	9.814	10,8	14.654
Sonstige Umsatzerlöse	643	0,5	658	0,7	-15
Bestandsveränderung	1.722	1,2	11.868	13,0	-10.146
Sonstige betriebliche Erträge	2.830	2,0	6.006	6,6	-3.176
Aktivierte Eigenleistung	1.142	0,8	1.302	1,4	-160
Zinserträge	1.038	0,8	1.012	1,1	26
Erträge aus Beteiligungen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen	43.473	31,5	4.240	4,6	39.233
Summe Entstehung	**138.095**	**100,0**	**91.307**	**100,0**	**46.788**
Verwendung					
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	23.211	16,8	22.282	24,4	929
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.851	11,5	14.740	16,1	1.111
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	324	0,2	1.292	1,4	-968
Personalaufwendungen	7.353	5,3	6.385	7,0	968
Abschreibungen	16.052	11,6	12.202	13,4	3.850
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.551	1,8	3.784	4,1	-1.233
Zinsaufwendungen	15.676	11,4	14.779	16,2	897
Sonstige Steuern	1.738	1,3	1.563	1,7	175
Ertragssteuern	1.473	1,1	354	0,4	1.119
Summe Verwendung	**84.229**	**61,0**	**77.381**	**84,7**	**6.848**
Jahresergebnis	**53.866**	**39,0**	**13.926**	**15,3**	**39.940**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von 56,4 Mio. € im Vorjahr auf 62,8 Mio. € erhöht. Mit rd. 50,8 Mio. € haben sich die Jahresmieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr um 14,6 % erhöht.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir die erstmals die Möglichkeit des BilRUG genutzt, Verkäufe aus dem Anlagevermögen nicht mehr innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge zu erfassen, sondern als „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“ auszuweisen. Diese Umgliederung entspricht dem Geschäftsmodell der GWG, das regelmäßige ertragsorientierte Bestandsverkäufe zur Steigerung der nachhaltigen Ertragskraft umfasst.

Im Geschäftsjahr haben wir Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken in Höhe von 24,5 Mio. € erzielt. Dies entspricht einer Steigerung von 150 % gegenüber dem Vorjahr (9,8 Mio. €) bei vergleichbarer bilanzieller Behandlung. Auf Verkäufe von Umlaufvermögen entfallen 15,6 Mio. € (Vorjahr 0,3 Mio. €), auf Verkäufe von Anlagevermögen 8,8 Mio. € (Vorjahr 9,6 Mio. €).

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge sind 2,1 Mio. € aus der Auflösung von Rückstellungen für Instandhaltung enthalten.

Erträge fließen überwiegend in Modernisierung und Instandhaltung der Bestandsimmobilien.

Die „Erträge aus Beteiligungen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen“ beinhalten den Gewinn aus der Veräußerung des Anteils einer Beteiligung in Höhe von 39,3 Mio. € sowie Beteiligungserträge von 4,2 Mio. €. Sie betreffen die Gewinnausschüttung der WBS (T€ 474,5), der GWG ImmoInvest GmbH (T€ 474,5) sowie die Ergebnisse der GWG Wohn-Kommanditgesellschaften (T€ 3.201,0).

Die nachhaltig gesteigerte Unternehmensleistung haben wir wiederum genutzt, um unsere Aufwendungen für Instandhaltung auf hohem Niveau in Höhe von 8,5 Mio. € bzw. rd. 17,70 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr 8,5 Mio. € bzw. rd. 18,98 € pro m² Wohnfläche) bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung fortzuführen.

Die Entwicklung beim Personalaufwand, welcher auch die Personalgestellung der WBS enthält, verlief vor dem Hintergrund der deutlichen Geschäftsausweitung in der Anlagevermögensbewirtschaftung erwartungsgemäß. Dies ist insbesondere auf die Personalausweitung bei der WBS im aktuellen Geschäftsjahr und im Vorjahr (+ 21 Vollzeitstellen) sowie höheren Personalaufwendungen der GWG begründet.

Insgesamt betragen die Abschreibungen 16,1 Mio. €. Darin enthalten sind Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von insgesamt 1,65 Mio. € für ein Grundstück ohne Bauten sowie ein Objekt mit Wohn- und Gewerbenutzung.

Mit 15,7 Mio. € hat sich der Zinsaufwand erwartungsgemäß entwickelt. Das erhöhte Zinsbudget ist insbesondere auf die im Vorjahr in Höhe von 173,7 Mio. € sowie im Jahr 2015 in Höhe von 94,5 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 erzielte Ergebnis im Bereich der laufenden Steuern vom Einkommen und Ertrag kann mit einer Steuerquote von 2,6 % (Vorjahr 2,2 %) wiederum als sehr erfreulich bezeichnet werden. Aufgrund der erfolgreichen Steuerstrategie wurde die GWG AG im Jahr 2015 von der Zinsschranke nicht belastet.

2.3.2. Vermögenslage

Die Aktivseite der Gesellschaft wird nachhaltig vom Anlagevermögen geprägt.

Das Bauträgergeschäft erfolgt gegenwärtig auf Nachverdichtungsmaßnahmen auf eigenen Grundstücken sowie Projekten auf innerstädtischen Grundstücken.

Entsprechend der strategischen Zielsetzungen hat sich im Geschäftsjahr 2015 ein Anlagevermögensanstieg um 72,2 Mio. € auf 860,2 Mio. € ergeben.

Entwicklung Anlagevermögen	2015 t €	%	2014 t €	%	Veränderungen t €
Stand am 01.01.	787.966	91,6	643.667	81,7	144.299
Investitionen	94.539	11,0	173.717	22,0	-79.178
Abschreibungen	-16.052	-1,9	-12.202	-1,5	-3.850
Verkaufsabgänge	-2.704	-0,3	-7.427	-0,9	4.723
Umbuchungen Umlaufvermögen	3.570	0,4	-2.189	-0,3	5.759
Veränderungen Finanzanlagen	-7.155	-0,8	-7.600	-1,0	445
Stand am 31.12	**860.164**	**100,0**	**787.966**	**100,0**	**72.198**

Die Bautätigkeit im Umlaufvermögen hat sich im Geschäftsjahr um 4,8 Mio. € auf insgesamt 17,5 Mio. € vermindert. Dabei stehen den Verkaufsabgängen von 11,7 Mio. € Bestandszugänge von 10,5 Mio. € gegenüber. Zudem wurden 3,6 Mio. € in das Anlagevermögen umgebucht. Daneben werden unter den „Grundstücken mit fertigen Bauten“ in Höhe von 1,9 Mio. € (Vorjahr 2,1 Mio. €) zum Immobilienhandel 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.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Investitionen in Neubaumaßnahmen und Bestandserwerbe weist die GWG AG zum Jahresende frei verfügbare liquide Mittel mit 3,6 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 51,0 Mio. € auf 265,5 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt bei 28,5 % (Vorjahr 24,4 %). Unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Immobilienbeständen liegt die Eigenkapitalquote bei rd. 45,1 %.

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 10,8 Mio. (Vorjahr € 12,2 Mio.) sind weiterhin im Wesentlichen Vorsorgepositionen bzw. Verpflichtungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen enthalten.

Die Verbindlichkeiten haben sich mit € 649,0 Mio. gegenüber dem Vorjahr (€ 648,9 Mio.) trotz der umfassenden Anlagevermögensinvestitionen in Höhe von 94,5 Mio. € praktisch nicht verändert. Dabei hat sich die Liquidität aus dem Beteiligungsverkauf neben vorteilhaften Refinanzierungsmöglichkeiten positiv ausgewirkt. Des Weiteren ist der Gesellschaft durch den Ausgleich von Forderungen gegen verbundene Unternehmen Liquidität zugeflossen.

Die Vermögenslage der GWG AG ist geordnet.

2.3.3. Finanzlage

Die Entwicklung der Liquidität ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung.

	2015 t €
Cashflow nach DVFA/SG	29.683,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	45.281,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-41.687,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.778,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	5.371,8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-21.444,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-16.072,7

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (45,3 Mio. €) im Geschäftsjahr 2015 reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst (25,2 Mio. €) zu decken; es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflow-Überschuss von 20,1 Mio. € zur Refinanzierung von Investitionen und zur Erbringung von Sondertilgungen. Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind Auszahlungen für Investitionen (93,3 Mio. €) sowie Einzahlungen aus Anlagenabgängen (46,5 Mio. €) enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (1,8 Mio. €) wird im wesentlich bestimmt durch Kreditaufnahmen, den planmäßigen Kapitaldienst, Sondertilgungen sowie die Veränderung der Finanzmittelbewirtschaftung in der GWG-Gruppe. An die Aktionäre der GWG wurde eine Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn 2014 in Höhe von 2,9 Mio. € vorgenommen.

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln, vermindert um Kontokorrentverbindlichkeiten, zusammen. Er hat sich um 5,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr verbessert.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Der Vorstand der GWG AG beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Risikomanagementsystem

Vielfältige Chancen sprechen für eine kontinuierlich hohe Wertschöpfung.

Zur frühzeitigen Identifizierung, Bewertung 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 eng an der bestehenden Aufbau- und Ablauforganisation des Konzerns ausgerichtet und mit den Planungs- und Controllingprozessen auch im Rahmen der Quartalsberichterstattung verzahnt. Zudem ist die GWG-Gruppe in das R+V Risiko-Monitoring eingebunden.

Das Risikomanagementsystem besteht aus dem internen Kontrollsystem, dem Controlling sowie dem Risikofrühwarnsystem, welches die latenten Risiken so frühzeitig erkennt, dass Reaktionen des Vorstands noch möglich sind.

Im Rahmen des Risikomanagements erfolgt eine quartalsweise Bewertung vordefinierter Risikoindikatoren, die als Grundlage für Festlegung und Durchführung geeigneter Abwehrmaßnahmen dient.

Entsprechend der Geschäftspolitik der GWG-Gruppe wurden in den letzten Jahren Investitionen schwerpunktmäßig durch die GWG AG sowie die Tochtergesellschaften WBS und GWG ImmoInvest GmbH durchgeführt. Bei allen Investitionen werden bei Vorbereitung, Entscheidung und Durchführung der Geschäfte stets die gleichen Grundsätze beachtet.

Die risikoadjustierte Bauträgertätigkeit an attraktiven, innerstädtischen Standorten soll entsprechend den strategischen Zielsetzungen der Performanceverbesserung dienen.

4.2 Risikobericht

Marktrisiken und immobilienspezifische Risiken

Der Vermietungsmarkt wird entscheidend von konjunkturellen Sachverhalten, der Entwicklung der Arbeitslosenrate, des verfügbaren Nettoeinkommens und dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage in den lokalen bzw. regionalen Wohnungsmärkten bestimmt.

Branchenbedingte Risiken lassen sich durch effiziente Vorsichtsmaßnahmen kontrollieren.

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

Bei ca. 14 % des Bestandes der GWG AG handelt es sich um fremdvermietete, gewerblich genutzte Flächen, die meist Nahversorgungsfunktion erfüllen. Hier bestehen marktübliche Bonitäts-, Preisanpassungs- und Leerstandsrisiken, die sich aus heutiger Sicht jedoch als nicht überdurchschnittlich risikobehaftet darstellen.

Bei Projektentwicklungen bzw. Bauträgermaßnahmen unterliegt die GWG-Gruppe grundsätzlich einem Verwertungs-, Vermietungs- und Baukostenrisiko. Aufgrund der derzeitigen hohen Nachfrage von Eigennutzern und Kapitalanlegern, insbesondere in den wirtschaftsstarken Metropolregionen, in denen die GWG-Gruppe tätig ist, sind über das branchenübliche Maß hinausgehende Verwertungs- und Vermietungsrisiken aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Die umfangreiche Neubautätigkeit und das beachtliche Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der GWG-Gruppe erfordert ein zeitnahes Baukostencontrolling und eine kontinuierliche Analyse künftiger möglicher Entwicklungsszenarien. Die Entwicklung der Baukosten weist nach wie vor eine steigende Tendenz auf, wobei der Schwerpunkt derzeit im Bereich der technischen Gebäudeausstattung liegt. Aufgrund der hohen Auslastung der in diesem Bereich tätigen Firmen über alle Baugewerke ist eine Beendigung des Preisanstiegs oder gar ein Rückgang der Baukosten zurzeit nicht abzusehen, wenngleich wir demgegenüber auch keinen weiteren signifikanten Anstieg der Baukosten erwarten. Im Rahmen des Baukostenmanagements der GWG-Gruppe werden sowohl die Entwicklungen der Baukosten laufend analysiert als auch die Planansätze für künftige Neubaukalkulationen projektbezogen angepasst. Beispielsweise wird zur Gegensteuerung bei den größeren Bauprojekten bedarfsweise eine angepasste Losbildung innerhalb der betreffenden Gewerke gewählt und der zur Verfügung stehende Bieterkreis – soweit möglich – ausgeweitet, um optimale Ausschreibungsergebnisse zu erzielen und regionale Auslastungsunterschiede zu nutzen.

Finanzierungs- und Finanzmarktrisiken

Bei der Finanzierung des Mietwohnungsbestandes wird durch ein planvolles Fristenmanagement der Darlehen sichergestellt, dass Zinsänderungsrisiken immer nur überschaubare Teilbestände dieser Darlehen betreffen und so nur eine verzögerte Wirkung über mehrere Jahre zu negativen Entwicklungen führen kann. Hierdurch ist die GWG AG in der Lage, bedarfsweise eine Anpassung ihrer Investitionspolitik so vorzunehmen, 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 Situation am Finanzierungsmarkt – bezogen auf die im Jahr 2016 und 2017 anstehenden Prolongationen – keine Risikopotentiale aufweist.

Um die Abhängigkeit von einzelnen Kreditgebern zu begrenzen, streben wir eine ausgewogene Struktur in unserem Kreditgeberportfolio an. Dabei hat die GWG-Gruppe ihre strategischen Finanzierungspartner unter Berücksichtigung der Konditionengestaltung, der vorhandenen Sicherheiten, möglicher Blankokreditanteile, der Professionalität in der Zusammenarbeit und einer verlässlichen Abwicklung definiert.

Bewährtes Risikomanagement sorgt kontinuierlich für eine hohe Finanzierungssicherheit.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen der Zinsschrankenregelung nutzen wir in nennenswertem Umfang Förderdarlehen sowohl zur Neubaufinanzierung als auch zur Finanzierung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Für alle Unternehmen der GWG-Gruppe wird eine integrierte und vorausschauende Finanzplanung betrieben, um jederzeit über ausreichend Liquidität zur Bedienung künftiger Verpflichtungen zu verfügen. Damit wird sichergestellt, dass auch die Tochterunternehmen entsprechend ihrer jeweiligen Aufgabe im Unternehmensverbund über eine solide finanzielle Ausstattung verfügen. Darüber hinaus wird die Kapitalbindung des laufenden Bauträgergeschäftes quartalsweise analysiert.

Steuerliche Risiken

Sollte die im Jahr 2016 erfolgende Fusion von DZ Bank AG und WGZ Bank AG dazu führen, dass die derzeit in der GWG noch vorhandenen Verlustvorträge nicht mehr nutzbar sind, würde dies zu einer entsprechend höheren Steuerbelastung künftiger Gewinne führen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Ertragssituation von Wohnungsunternehmen kann durch Eingriffe des Gesetzgebers in das Mietrecht beeinflusst werden. Am 1. Juni 2015 ist das Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) zur Einführung der Mietpreisbremse in Kraft getreten. Demnach darf im Geltungsbereich dieser Regelung die Miete bei Neuabschluss eines Mietvertrages höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausgenommen hiervon sind Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen. Die Mietpreisbremse hat zum Ziel, den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen und wird von den einzelnen Bundesländern jeweils per Rechtsverordnung festgelegt.

Diese Regelungen können die Umsetzung künftiger Mietsteigerungspotenziale begrenzen und auch zu einem Rückgang der Neubautätigkeit führen. Weiterführende Eingriffe des Gesetzgebers könnten diesen Effekt erheblichen verstärken und sich insgesamt negativ auf das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen auswirken.

Darüber hinaus können Maßnahmen des Gesetzgebers Bau- bzw. Investitionskosten künftiger Vorhaben und damit deren Renditeziele beeinflussen. Solche Risiken ergeben sich beispielsweise aus der Änderung von Landesbauordnungen (zuletzt die zum 1. März 2015 in Kraft getretene Neufassung der LBO in Baden-Württemberg), weiteren Grunderwerbsteuererhöhungen, dem EWärmeG Baden-Württemberg oder dem Inkrafttreten der ENEV 2016 zum 1. Januar 2016.

Durch das Inkrafttreten der EnEV 2016 werden Neubauinvestitionen als auch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand verteuert und führen damit zu einer Reduzierung der Eigenkapitalverzinsung insbesondere bei Neubauten.

Soweit vorhersehbar und möglich, sind solche Einflüsse in den Planansätzen künftiger Neubauvorhaben berücksichtigt.

Insgesamt sind keine bestandsgefährdende Risiken und Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage derzeit erkennbar.

4.3 Chancenbericht

Die GWG-Gruppe hat auch 2015 den Erfolg ihres Geschäftsmodells unter Beweis stellen können und ihre Strategie, die nachhaltige Ertragskraft durch den Ausbau des Bestandsportfolios in ihren Zielmärkten weiter zu stärken, erfolgreich umgesetzt.

Die Planung für die nächsten Jahre umfasst eine umfangreiche Mietwohnneubautätigkeit mit einem aktuellen Projektvolumen von rd. 176,0 Mio. €.

Das Wohnungsportfolio der GWG liegt in den wirtschaftsstarken Regionen Hamburg, Rhein-Ruhr, Rhein-Main, Rhein-Neckar, Stuttgart/Heilbronn und Augsburg/München/Nürnberg. In diesen Märkten ist unverändert eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen festzustellen. Zudem besteht unverändert der Wunsch vieler Mieter, Eigentum zu erwerben.

Der Privatisierungsmarkt hat sich insbesondere in den städtischen Bereichen sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger positiv entwickelt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen bei gleichzeitig tendenziell steigenden Verkaufspreisen sehen wir die Möglichkeit, im Jahr 2016 eine weitere Portfoliobereinigung insbesondere bei kleineren Objekte oder unverkauften Bauträgerrestanten vornehmen zu können.

Diese Rahmenbedingungen wirken sich langfristig positiv sowohl auf unser Vermietungsgeschäft als auch den Immobilienhandel und das Bauträgergeschäft der GWG-Gruppe aus.

Die risikoadjustierte Bauträgertätigkeit an attraktiven Standorten stellt eines der strategischen Geschäftsfelder des Unternehmens dar und soll, um die Marktchancen vollumfänglich zu nutzen, mittelfristig ausgebaut werden.

Aufgrund der Lage unserer Wohnungsbestände, ihrem Instandhaltungsgrad und unserer Fähigkeit, auf Marktentwicklungen angemessen reagieren zu können, sehen wir weiterhin überwiegend Chancen für eine nachhaltige positive Entwicklung. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass sich unser Angebot auf den Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus sowie auf die breite Mittelschicht der Bevölkerung konzentriert. Erfahrungsgemäß sind in diesem Bereich die möglichen Auswirkungen negativer Entwicklungen weitaus geringer als in anderen wohnwirtschaftlichen Marktsegmenten.

5. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Auf der Passivseite werden zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten in der GWG Derivate (Payer-Swap-Vereinbarungen) eingesetzt. Das gesicherte Kreditvolumen beträgt zum 31.12.2015 rd. 30,1 Mio. €. Die Wirksamkeit des Sicherungszusammenhangs wird laufend überprüft.

Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems sehr aufmerksam verfolgt, um Risiken entsprechend des Grundsatzes „Sicherheit vor Rendite“ möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

6. Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist als sehr stabil einzuschätzen. Trotz eines schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeldes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2015 um 1,7 % gestiegen, für 2016 ist gemäß ifo-Konjunkturprognose von einem weiteren Anstieg um 1,9 % auszugehen.

Insbesondere die Wohnungsmärkte in den wirtschaftsstarken Metropolregionen sind als sehr stabil einzuschätzen. Unverändert ist eine hohe Nachfrage von Mietern, Eigennutzern und Kapitalanlegern festzustellen. Als eindeutig nachteilig ist die Einführung der Mietpreisbremse zu beurteilen, da sie die Umsetzung künftiger Mietsteigerungspotenziale begrenzt.

Auch wenn sich in den USA eine Änderung der bisherigen Niedrigzinspolitik ankündigt, gibt es derzeit in Europa noch kein Anzeichen einer Zinswende, so dass derzeit Darlehensverträge zu vorteilhaften Konditionen vereinbart bzw. prolongiert werden können.

Unter der Annahme unveränderter steuerlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen geht die GWG von einer positiven Geschäftsentwicklung aus.

Prognose für das Geschäftsjahr 2016

Für das Geschäftsjahr 2016 erwarten wir ein Ergebnis vor Steuern von rund 17,3 Mio. €.

Für die einzelnen Geschäftsbereiche planen wir wie folgt:

Für den Bereich Hausbewirtschaftung rechnen wir mit Deckungsbeiträgen von rd. 17,5 Mio. €. Wir gehen davon aus, in ähnlichem Umfang wie bisher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Werterhaltung und -steigerung durchzuführen.

Aus Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit erwarten wir eine weitgehend gleichbleibende Ergebnisentwicklung von rund 3,4 Mio. €. Bei den hierin enthaltenen Erlösen aus der WEG-Verwaltung rechnen wir mit einem leichten Rückgang, der aber durch höhere geplante Deckungsbeiträge aus der Vertriebstätigkeit kompensiert wird.

Im Bereich Immobilienhandel rechnen wir mit Deckungsbeiträgen von rd. 3,2 Mio. €.

Das Finanzergebnis wird mit 2,7 Mio. € geplant. Dabei gehen wir davon aus, dass bei den Erträgen aus Beteiligungen ein Deckungsbeitrag in Höhe von ca. 4,4 Mio. € erzielt wird.

Den Deckungsbeiträgen steht, unter Berücksichtigung sonstiger Ertragspositionen in Höhe von rd. 1,4 Mio. € ein betrieblicher Aufwand von rund 10,9 Mio. € gegenüber.

7. 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 AG 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.

8. Ausblick

Wir verfügen über die finanziellen, organisatorischen und personellen Voraussetzungen, um unsere wohnungswirtschaftliche Tätigkeit in den von uns bevorzugten attraktiven Wirtschaftsregionen erfolgreich ausüben zu können. Hierbei kommen uns unsere marktnahe Geschäftsstellenstruktur, langjährige und gute Beziehungen zu unseren Finanzpartnern, die Einbindung in die genossenschaftliche Finanzgruppe und speziell in die R+V Versicherungsgruppe, eine enge Vernetzung mit Geschäftspartnern und Kommunen sowie eine gut motivierte Mitarbeiterschaft zugute.

Diese Rahmenbedingungen stimmen uns zuversichtlich, weiterhin als wirtschaftlich erfolgreiches Wohnungsunternehmen agieren zu können.

Stuttgart, den 5. Februar 2016

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und
Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Andreas Engelhardt Rainer Ganske Florian Preißler

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 2015 bis 31. Dezember 2015 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 zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 5. Februar 2016

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

gez. Maier	gez. Schwärzle
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Pressespiegel

HafenCity Hamburg,
Hamburger Abendblatt
in der Onlineausgabe
vom 06.11.2015

So soll das neue Quartier in der HafenCity aussehen

436 Wohnungen sollen am Baakenhafen entstehen – zu einem großen Teil Sozialwohnungen mit direktem Blick auf die Elbe.

WILLKOMMEN BEI DER GWG-GRUPPE

Attraktives Wohnen im Zentrum der Stadt

Kornwestheimer Zeitung
vom 30.01.2016

Erste Bewohner sind schon da

Eröffnung Diakonissenareal
vom 30.01.2016

Bauen im historischen Kontext

Postdörfle 4.BA,
Stuttgarter Zeitung
vom 27.11.2015

Der Stadtteil Fasanenhof wächst

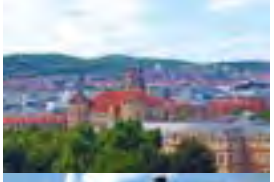
Europaplatz Stadtteilfest,
Stuttgarter Zeitung
vom 13.07.2015

Wie Sie uns erreichen

Firmensitz Stuttgart
Geschäftsstelle Stuttgart I
Hospitalstraße 33, 70174 Stuttgart
Tel.: 0711 22777-0, Fax: 0711 22777-50
info@gwg-gruppe.de

Geschäftsstelle Stuttgart II/Bad Cannstatt
Bottroper Straße 33, 70376 Stuttgart
Tel.: 0711 1378661-0, Fax: 0711 1378661-9
info-cannstatt@gwg-gruppe.de

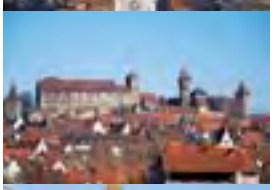
Geschäftsstelle Stuttgart III/Fasanenhof „Europaplatz“
Europaplatz 22 c, 70565 Stuttgart
Tel.: 0711 22777-0, Fax: 0711 22777-50
info@gwg-gruppe.de



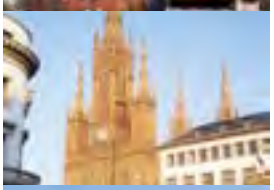
Geschäftsstelle Heilbronn
Roßkampffstraße 27, 74072 Heilbronn
Tel.: 07131 594 94-30, Fax: 07131 59494-50
info-heilbronn@gwg-gruppe.de

Geschäftsstelle München
Amalienstraße 9, 80333 München
Tel.: 089 3074843-0, Fax: 089 3074843-50
info-muenchen@gwg-gruppe.de

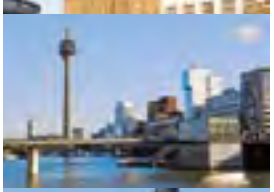
Geschäftsstelle Nürnberg
Wilhelm-Späth-Straße 70, 90461 Nürnberg
Tel.: 0711 22777-132, Fax: 0711 22777-99132
info-nuernberg@gwg-gruppe.de



Geschäftsstelle Wiesbaden
Bertramstraße 16, 65185 Wiesbaden
Tel: 0611 53240-0, Fax: 0611 53240-50
info-wiesbaden@gwg-gruppe.de



Geschäftsstelle Rhein-Ruhr
Graf-Recke-Straße 128, 40237 Düsseldorf
Tel.: 0211 528559-0, Fax: 0211 528559-20
info.rhein-ruhr@gwg-gruppe.de



Geschäftsstelle Hamburg
Reekamp 109, 22415 Hamburg
Tel.: 040 3485999-50, Fax: 040 3485999-59
info-hamburg@gwg-gruppe.de

Geschäftsstelle Böblingen
Leonardo-Da-Vinci-Platz 3, 71034 Böblingen
Tel.: 0711 22777-41, Fax: 0711 22777-9941
info-boeblingen@gwg-gruppe.de

Meine Wohnung.
Meine Welt.

GWG
GRUPPE

Meine Wohnung.
Meine Welt.

GWG
GRUPPE

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

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken