2017

Geschäftsbericht

Meine Wohnung.
Meine Welt.

GWG
GRUPPE

Die GWG-Gruppe im Kurzüberblick 2017

Die GWG-Gruppe, gegründet 1950, ist eine auf Wohnimmobilien spezialisierte Tochtergesellschaft der R+V Versicherungsgruppe. Die Unternehmensgruppe mit Firmensitz in Stuttgart ist als Bestandshalter, Projektentwickler und Bauträger sowie als Dienstleister für Dritte tätig und bewirtschaftet bundesweit derzeit rd. 16.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Mit einer Konzernbilanzsumme von rd. 1,3 Mrd. € zählt die GWG-Gruppe zu den bedeutenden mittelständischen Wohnungsunternehmen in Deutschland.

Bilanzsumme in €

1.256.015.849
(2016: 1.277.501.873)

Eigenkapital in €

306.653.454
(2016: 285.994.648)

Umsatzerlöse in €

177.436.328
(2016: 178.147.415)

Bewirtschafteter Immobilienbestand in Einheiten

15.920
(2016: 16.052)

vermietbare Fläche in m²

762.221
(2016: 768.823)

Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

204
(2016: 222)

Investition Konzernanlagevermögen in €

27.372.040
(2016: 163.493.006)

Eröffnung Kita in Hamburg

Inhalt

Bewirtschaftete Immobilienbestände der GWG-Gruppe 6

Verwaltungsorgane der Gesellschaft 7

Vorwort 8

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 10

Nachhaltigkeitsbericht

Unternehmen 16

Interview mit dem Vorstand 18

Markt 24

Mitarbeiter 32

Gesellschaft 38

Umwelt 44

Konzernabschluss 2017*

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017 50

Konzerngewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 52

Konzernanhang 53

Konzerneigenkapitalspiegel 72

Konzernkapitalflussrechnung 74

Konzernlagebericht 75

Bestätigungsvermerk 91

Jahresabschluss 2017 GWG AG

Bilanz zum 31. Dezember 2017 94

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 96

Anhang 97

Lagebericht 110

Bestätigungsvermerk 126

Wie Sie uns erreichen 127

* freiwillige Aufstellung und Veröffentlichung

Bewirtschaftete Immobilienbestände der GWG-Gruppe

(Stand 31.12.2017)

Hamburg
Anzahl Wohneinheiten: **1.557**
Anzahl Gewerbeeinheiten: **16**
Wohn-/Nutzfläche: **96.273 m²**

Rheinland
Anzahl Wohneinheiten: **653**
Anzahl Gewerbeeinheiten: **15**
Wohn-/Nutzfläche: **47.976 m²**

Rhein-Main
Anzahl Wohneinheiten: **1.394**
Anzahl Gewerbeeinheiten: **33**
Wohn-/Nutzfläche: **91.398 m²**

Bayern
Anzahl Wohneinheiten: **2.638**
Anzahl Gewerbeeinheiten: **27**
Wohn-/Nutzfläche: **148.491 m²**

Baden-Württemberg
Anzahl Wohneinheiten: **5.761**
Anzahl Gewerbeeinheiten: **219**
Wohn-/Nutzfläche: **464.885 m²**

Wohn-/Nutzfläche (ohne Mietverwaltung für Dritte und WEG)

Verwaltungsorgane der Gesellschaft

Vorstand

Andreas Engelhardt
Vorstandsvorsitzender

Florian Preißler
Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat

Marc René Michallet (ab 21.06.2017)
Vorstandsmitglied
R+V Versicherung AG,
Wiesbaden
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Rainer Neumann (bis 21.06.2017)
Vorstandsmitglied i. R.
R+V Versicherung AG,
Wiesbaden
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Dr. Gregor Habermann
Abteilungsdirektor der R+V Versicherung AG,
Wiesbaden
(stv. Aufsichtsratsvorsitzender)

Jürgen Außenhofer
Abteilungsdirektor der
R+V Lebensversicherung AG,
Wiesbaden

Jürgen Reichenbach
Abteilungsdirektor der
R+V Lebensversicherung AG,
Wiesbaden

Anja Okun
Regionalleiterin,
Stuttgart

Tobias Thieme
Abteilungsleiter WEG-Verwaltung,
Stuttgart

Wohnungs- und finanzwirtschaftlicher Beirat
(bis zum 30.09.2018)

Marc René Michallet (ab 21.06.2017)
Vorstandsmitglied
R+V Versicherung AG, Wiesbaden
(Beiratsvorsitzender)

Rainer Neumann (bis 21.06.2017)
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 i. R.
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 2017 findet am Dienstag, 29. Mai 2018, 10:30 Uhr im GENO-Haus, Sitzungssaal 6 und 7, EG, Heilbronner Straße 41, 70191 Stuttgart statt.

Stand: Mai 2018

An unsere Aktionäre, Partner und Geschäftsfreunde

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Kunden und Geschäftspartner,

wir freuen uns sehr, Ihnen unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2017 überreichen zu dürfen. Erneut liegt ein für die GWG-Gruppe erfolgreich verlaufenes Jahr hinter uns. Unsere klar definierte Portfoliostrategie mit einer Fokussierung auf wirtschaftsstarke Standorte sowie ein risikoadjustiertes Bauträgergeschäft sind einmal mehr die Garanten für unsere erfreuliche und nachhaltige Geschäftsentwicklung.

Ein operatives Ergebnis vor Steuern von 32,6 Mio. € und ein Jahresüberschuss von 23,6 Mio. € bestätigen die unternehmerische Ausrichtung der GWG-Gruppe.

In unserem Kernbereich Hausbewirtschaftung konnten wir die Jahresmieteinnahmen durch Neuvermietungen, Mietanpassungen und insgesamt 61 neu gebauten und in die Bewirtschaftung übernommenen Einheiten von 79,1 Mio. € auf 84,9 Mio. € und damit um 7,3 % steigern. In diesen Werten spiegeln sich die Attraktivität und die guten Lagen unserer Wohnungsbestände wider und bestätigen unsere auf Nachhaltigkeit angelegte Portfoliostrategie. Mit einem Investitionsvolumen von rd. 27,0 Mio. € im Jahr 2017 wurde die Anlagevermögensbewirtschaftung innerhalb der GWG-Gruppe erneut gestärkt. Zum Jahresende beläuft sich die gesamte vermietbare Fläche auf 762.221 m².

Die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde in 2017 planmäßig mit einem Gesamtaufwand von rd. 17,1 Mio. € fortgeführt.

Die anhaltend positive Marktphase konnten wir für definierte Optimierungen unseres Portfolios nutzen und haben im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 117 Bestandswohnungen sowie 10 Gewerbeeinheiten vorwiegend in unseren Randlagen veräußert.

Im Bauträgerbereich wurden 26 Wohneinheiten veräußert. Aktuell befinden sich im Bauträgerbereich insgesamt 124 Wohneinheiten im Bau, dem Vertrieb bzw. in der Bauvorbereitung. Unsere auf den Kernmarkt Baden-Württemberg konzentrierten Bauträgerprojekte erfreuen sich aufgrund ihrer Objekt- und Lagequalitäten weiterhin einer regen Nachfrage.

Derzeit errichten wir im Anlagevermögen weitere 262 Mietwohnungen sowie 540 m² gewerbliche Flächen und eine Kita und erweitern damit unsere Portfolios in Stuttgart und München. Auch im laufenden Jahr 2018 werden wir unsere aktive Neubautätigkeit in unseren Kernmärkten fortsetzen.

Daneben haben wir auch im Jahr 2017 unseren Bestand zielgerichtet durch Nachverdichtungen und Modernisierungen verbessert und konnten damit zum weiteren organischen Wachstum der GWG-Gruppe beitragen.

Vor dem Hintergrund der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen gewinnt die Nachhaltigkeitsberichterstattung an Bedeutung. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft trägt große Verantwortung hinsichtlich einer ökonomischen, ökologischen sowie sozial ausgewogenen Entwicklung urbaner und ländlicher Lebensräume. Wir haben uns daher entschieden, in Zusammenarbeit mit dem Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) uns dieses Themas anzunehmen und Ihnen erstmalig in einer komprimierten Form auf den Seiten 14 bis 48 unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht „kompakt“ zu präsentieren. Zukünftig wird dieser Bereich zum festen Bestandteil unserer Berichterstattung.

Seit Anfang des Geschäftsjahres ist unser neues ERP-System auf SAP-Basis online. Hierdurch haben wir die Grundlage gelegt, die GWG-Gruppe in allen unternehmerischen Prozessen insgesamt zukunftsfähig weiterentwickeln zu können. Wichtige Schritte im Zusammenhang mit der zunehmenden Digitalisierung interner wie externer Abläufe sind jetzt möglich und werden von uns zielgerichtet vorangetrieben.

Qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen und zu binden ist eines der wichtigsten Ziele unseres Unternehmens. Im Rahmen einer umfassenden Befragung, an der mehr als 70 % der Mitarbeiter teilgenommen haben, wurden die aktuellen Anliegen innerhalb unserer Mitarbeiter erhoben. Hierdurch hat die Geschäftsleitung wichtige Impulse erhalten und es wurden in der Folge viele Einzelprojekte u. a. in den Bereichen Zusammenarbeit, Führung und Weiterbildung angestoßen und bereits erfolgreich im Unternehmensalltag umgesetzt. Zukünftig werden wir alle zwei Jahre Mitarbeiterbefragungen durchführen.

Als Teil der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken fühlen wir uns verpflichtet, gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. So beteiligten wir uns erneut an den Weihnachtsaktionen der Tageszeitungen unserer großen Standorte zur Unterstützung von in Not geratenen Menschen, spendeten die Einnahmen von Mieterfesten oder unterstützten lokale Initiativen. Nach 2016 planen wir auch für 2018 wieder einen „Social Day“. Dieser soll künftig ein fester Bestandteil unseres gesellschaftlichen Engagements sein.

Für das Jahr 2018 erwarten wir eine wiederum positive Entwicklung unserer Unternehmensgruppe. Zielgerichtete Investitionen in den Immobilienbestand, die Fortführung der begonnenen Neubautätigkeit, die weitere Entwicklung des Bauträgergeschäfts sowie das aktive Portfoliomanagement werden weiterhin unsere unternehmerische Ausrichtung prägen.

Dank

Allen Geschäftspartnern und Freunden der GWG-Gruppe danken Vorstand, Geschäftsleitung und Aufsichtsrat für die intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit in einem ereignisreichen Geschäftsjahr 2017. Diese Zusammenarbeit ist für uns die Basis, die bisherigen Erfolge gemeinsam fortzuschreiben.

Unser ganz besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen, Mitarbeitern und Führungskräften, die mit Professionalität und großem Einsatz zum Erfolg unserer Unternehmensgruppe beigetragen haben. Auf jede und jeden von ihnen wird es auch in Zukunft ankommen, denn die Zufriedenheit unserer Kunden und damit unser Erfolg 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, den Aufsichtsgremien und dem Beirat der GWG-Unternehmensgruppe für die konstruktive Diskussion und den gemeinsamen strategischen Festlegungen für die weitere Gestaltung der Zukunft unseres Unternehmens.

Ihnen allen danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns, die GWG-Gruppe mit Ihrer Unterstützung erfolgreich weiterzuführen.

Im Mai 2018

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Engelhardt
Vorstandsvorsitzender

Florian Preißler
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2017 bei seiner Arbeit berücksichtigt.

Die Lage der Immobilienwirtschaft war von den konjunkturellen Rahmenbedingungen in Deutschland geprägt.

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 Vorstands nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften fortlaufend überwacht und beratend begleitet sowie über die vorgelegten zustimmungspflichtigen Geschäfte entschieden.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich Bericht erstattet. Dies erfolgte in den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen sowie durch schriftliche Berichte des Vorstands. Der Aufsichtsrat wurde dabei durch den Vorstand regelmäßig detailliert über den Geschäftsverlauf sowie die Risikosituation der Gesellschaft sowie der GWG-Gruppe informiert. Darüber hinaus wurde dem Aufsichtsrat durch den Vorstand über die Risikostrategie und das Risikomanagementsystem berichtet.

Der Aufsichtsrat hat die genannten Themen mit dem Vorstand erörtert, den Vorstand beraten und dessen Geschäftsführung überwacht. Der Aufsichtsrat hat sich dabei intensiv mit den Rahmenbedingungen der Gesellschaft und der GWG-Gruppe auseinandergesetzt. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung und bei zustimmungsbedürftigen Geschäften war der Aufsichtsrat stets eingebunden.

Darüber hinaus wurden durch den Vorsitzenden des Vorstands mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats auch außerhalb der Sitzungen vorab wesentliche wichtige Entscheidungen und wesentliche Geschäftsentwicklungen erörtert.

Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse

Im Geschäftsjahr 2017 haben drei Sitzungen des Aufsichtsrats stattgefunden, zu denen der Aufsichtsrat am 20.04.2017, 21.06.2017 und 16.11.2017 zusammentrat. Darüber hinaus fanden Sitzungen des Prüfungsausschusses am 20.04.2017 und des Personalausschusses am 20.04.2017 und 16.11.2017 statt.

In den Sitzungen haben der Aufsichtsrat und die Ausschüsse mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands entgegengenommen und erörtert.

In dringenden Fällen haben der Aufsichtsrat, der Personalausschuss und der Prüfungsausschuss im Wege des schriftlichen Beschlussverfahrens entschieden.

Beratungen im Aufsichtsrat und den Ausschüssen

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Tätigkeit detailliert mit den immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft und des GWG-Konzerns, der Unternehmensplanung und -perspektive sowie wesentlichen Finanzkennzahlen auseinandergesetzt. Hierbei befasste sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit der Ertragslage, den Deckungsbeitragsrechnungen, der Eigenkapitalquote und -rentabilität, der Bilanz- und Vermögensstruktur, der Entwicklung des Anlage- und Umlaufvermögens und der Investitions- und Akquitisionsprojekte. Darüber hinaus setzte sich der Aufsichtsrat intensiv mit der Entwicklung der Soll- und Ist-Mieten, den Leerstandsquoten, dem dynamischen Verschuldungsgrad, den Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen im Branchenvergleich, dem Personalaufwand, strategischen Themen und Objektabrechnungen auseinander. Weiterhin befasste sich der Aufsichtsrat mit der Erschließung neuer Geschäftsfelder, der Organisationsstruktur, der Risikoberichterstattung des Vorstandes, der Implementierung eines neuen IT-Systems sowie mit einem Klageverfahren gegen die Gesellschaft. Im

Zusammenhang mit Beschlussempfehlungen gegenüber der ordentlichen Hauptversammlung setzte sich der Aufsichtsrat unter anderem mit einer Zuwahl zum Aufsichtsrat, Satzungsänderungen sowie der Abgabe von Bestätigungsbeschlüssen zu Beschlüssen der ordentlichen Hauptversammlung des Vorjahres auseinander. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit zustimmungspflichtigen Geschäften wie Investitionen in Immobilien und Desinvestition durch Veräußerung von Immobilien sowie der Übertragung von Namensaktien. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat mit Vorstandsangelegenheiten, nämlich einer Änderung der Geschäftsordnung des Vorstandes, der Vorstandsvergütung, vertraglichen Themen sowie der Festlegung der Geschlechterquote für den Vorstand bis 30.06.2022 auseinandergesetzt. Ferner erfolgte eine Beschäftigung mit Aufsichtsratsangelegenheiten, nämlich der Wahl des Vorsitzenden des Aufsichtsrates, der Wahl eines Mitglieds des Prüfungsausschusses, der Wahl eines Mitglieds und des Vorsitzenden des Personalausschusses, einer Änderung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates sowie der Festlegung der Geschlechterquote für den Aufsichtsrat bis 30.06.2022.

Der Prüfungsausschuss hat sich mit den Prüfungsberichten des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2016 betreffend die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft sowie des GWG-Konzerns, die Prüfung gemäß § 16 MaBV sowie die Prüfung des Berichts des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und den Prüfungsschwerpunkten, nämlich die Umsetzung des Bilanzrichtlinieumsetzungsgesetzes (BilRUG), der Bauträgertätigkeit sowie der Modernisierungsmaßnahmen und deren bilanzielle Umsetzung, auseinandergesetzt. Der Prüfungsausschuss hat gegenüber dem Aufsichtsrat Empfehlungsbeschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft und zur Billigung des Konzernabschlusses sowie zur Erteilung des Prüfungsauftrags für das Geschäftsjahr 2017 nebst der Festlegung von Prüfungsschwerpunkten abgegeben. Ferner hat der Prüfungsausschuss eine Änderung der Leitlinien zur Billigung von Nichtprüfungsleistungen des Abschlussprüfers beschlossen.

Der Personalausschuss hat sich mit Vorstandsangelegenheiten, nämlich der Festsetzung der variablen Vergütungsbestandteile der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2016, der Vorstandsvergütung, vertraglichen Themen, der Festlegung der Ziele der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2018 sowie der Festlegung der Geschlechterquote für den Vorstand bis 30.06.2022 beschäftigt und diesbezüglich Empfehlungsbeschlüsse gegenüber dem Aufsichtsrat abgegeben. Daneben befasste sich der Personalausschuss mit Personalangelegenheiten und den Jahresabschlussvergütungen für Mitarbeiter und Geschäftsführer von Tochtergesellschaften.

Zusammenarbeit mit dem Abschlussprüfer

Der Aufsichtsrat hat den Abschlussprüfer vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. der ordentlichen Hauptversammlung am 21.06.2017 zur Bestellung vorgeschlagen, die eine Bestellung des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss der Gesellschaft und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 beschlossen hat.

Der Abschlussprüfer hat den durch den Vorstand vorgelegten Jahresabschluss der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2017 sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017 als mit den gesetzlichen Vorschriften in Übereinstimmung stehend befunden. Der Abschlussprüfer hat jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfungsberichte sind den Mitgliedern des Aufsichtsrats zugegangen und wurden in den Sitzungen des Prüfungsausschusses am 17.04.2018 sowie des Aufsichtsrats am 17.04.2018 umfassend erörtert und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu.

Feststellung des Jahresabschlusses

Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017 eingehend geprüft.

Sowohl an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 17.04.2018 als auch an der Sitzung des Aufsichtsrats am 17.04.2018 nahmen die Vertreter des Abschlussprüfers teil, um über die wesentlichen Prüfungsergebnisse zu berichten. Hierzu lagen die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers, des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., der jeweils den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hat, vor. Der Jahresabschluss, der Lagebericht, der Konzernabschluss und Konzernlagebericht, die jeweiligen Prüfungsberichte und die Prüfungsschwerpunkte, nämlich die Abgrenzung des Leistungsstandes der Projekte im Anlage- und Umlaufvermögen, die Bilanzierung des Jahresabschlusses unter Berücksichtigung eines IT-Systemwechsels sowie die Bilanzierung

und Bewertung der Projekte des Anlagevermögens, die im Rahmen eines langfristigen Modernisierungsplans aktiviert werden, wurden erörtert. Die Vertreter des Abschlussprüfers standen den Mitgliedern des Ausschusses und des Aufsichtsrats für zusätzliche Erläuterungen zur Verfügung. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat den Aufsichtsrat umfassend über die Beratungen des Ausschusses unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017 keine Einwendungen erhoben und sich dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde durch den Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 17.04.2018 entsprechend dem Empfehlungsbeschluss des Prüfungsausschusses gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt. In derselben Sitzung wurde der vom Vorstand vorgelegte Konzernabschluss vom Aufsichtsrat gebilligt.

Mit dem Vorschlag des Vorstands 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 geprüft.

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

„Nach unserer pflichtmäßigen 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 hat sich dieser Beurteilung angeschlossen und keine Einwendungen gegen die Erklärungen des Vorstands am Schluss des Berichtes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erhoben.

Veränderungen im Vorstand

Im Geschäftsjahr 2017 waren keine Veränderungen im Vorstand der Gesellschaft zu verzeichnen.

Veränderungen im Aufsichtsrat und den Ausschüssen

Herr Rainer Neumann hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 21.06.2017 niedergelegt. Mit Wirkung zum gleichen Zeitpunkt endeten die Mandate von Herrn Neumann als Vorsitzender des Aufsichtsrats, als Mitglied und Vorsitzender des Personalausschusses sowie als Mitglied des Prüfungsausschusses.

Die ordentliche Hauptversammlung am 21.06.2017 hat mit Wirkung zu deren Ablauf Herrn Marc René Michallet in Nachfolge von Herrn Neumann als Aktionärsvertreter dem Aufsichtsrat als Mitglied zugewählt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 21.06.2017 Herrn Michallet als Vorsitzenden des Aufsichtsrats und als Mitglied und Vorsitzenden des Personalausschusses sowie Herrn Dr. Gregor Habermann als Mitglied des Prüfungsausschusses gewählt.

Dank an Vorstand und Mitarbeiter

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GWG-Gruppe für die im Jahr 2017 geleistete Arbeit.

Stuttgart, 17.04.2018

Der Aufsichtsrat

Marc René Michallet
Vorsitzender

Nachhe
keitsb

altig-
bericht

Unternehmen

Wohnungsunternehmen tragen in ganz besonderem Maße gesellschaftliche Verantwortung. Mit ihren Neubauprojekten und der zielgerichteten Weiterentwicklung ihrer Bestände prägen Wohnungsunternehmen das Stadtbild und sind dadurch ein wichtiger Akteur der Stadtentwicklung. Als Vermieter stellen sie für Ihre Mieter nicht nur Wohnraum zur Verfügung, sondern stellen mit den Gebäuden den Rahmen dar, dass Nachbarschaften gut funktionieren.

Zukünftig wird die GWG-Gruppe daher das Thema Nachhaltigkeit in ihre regelmäßige Berichterstattung mit aufnehmen. Wir freuen uns, Ihnen zusammen mit dem Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht „kompakt“ präsentieren zu dürfen. Hierin stellen wir Ihnen zunächst in einer überblickartigen Darstellung die Ansatzpunkte unseres nachhaltigen Handelns dar. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung beschäftigt sich mit den relevanten Themenfeldern Ökonomie, Ökologie sowie Soziales. Die einzelnen Facetten begleiten uns täglich:

Ausgehend von den Strategien und Werten setzt jedes Unternehmen dabei andere Schwerpunkte und Akzente.

Unsere Strategie

Die GWG-Gruppe agiert als bundesweit tätiger Portfolio- und Assetmanager für den eigenen Immobilienbestand und für das Wohnungsportfolio der R+V Versicherungsgruppe, als Dienstleister für Wohnungseigentumsgemeinschaften, für private und institutionelle Investoren sowie als Bauträger im Kernmarkt Baden-Württemberg.

Im Mittelpunkt der strategischen Ausrichtung der GWG-Gruppe steht die nachhaltige, wert- und renditeorientierte Bewirtschaftung unseres Anlagevermögens einschließlich eines langfristig orientierten Portfoliomanagements, wobei wir uns auf wirtschaftsstarke Standorte mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung fokussieren. Damit bewegen wir uns genau in den Märkten, in denen eine besonders hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht. Zu dieser Ausrichtung zählt ebenfalls eine aktive Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie die Erbringung wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen.

Der wirtschaftliche Erfolg und der nachhaltige Unternehmenswert bilden das Fundament für unser ökologisches und soziales Engagement.

Unsere Werte

Wir bauen auf feste Werte und Prinzipien, um unserem Unternehmenszweck jetzt und in Zukunft gerecht zu werden. Das Wertegerüst ist tief verankert in der Unternehmensstruktur und ist zugleich ein Versprechen gegenüber Geschäftspartnern, Kunden und unseren Mitarbeitern.

Compliance

Gute Produkte, Dienstleistungen und vertrauensvolle Beziehungen sind die Grundlage für nachhaltigen Erfolg. Der Umgang mit Kunden, Geschäftspartnern und der Mitarbeiter untereinander sollen von Fairness, Vertrauen und Ehrlichkeit geprägt sein. Wir haben im Rahmen einer Compliance-Richtlinie die Regeln und Verhaltensgrundsätze für ein rechtlich korrektes und verantwortungsbewusstes Verhalten der Mitarbeiter formuliert. Sie finden Anwendung in der täglichen Arbeit, helfen bei Entscheidungen und geben Sicherheit in Zweifelsfällen. Für die Überwachung der Einhaltung dieser Richtlinien wurde eine interne Compliance-Beauftragte bestellt, welche die Mitarbeiter dabei unterstützt, die Regelkonformität ihres Handelns zu reflektieren.

Interview mit Andreas Engelhardt und Florian Preißler

Die Nachhaltigkeitsdebatte hat sich mittlerweile in der Gesellschaft etabliert. Welchen Stellenwert hat Nachhaltigkeit für Sie und für die GWG-Gruppe?

Florian Preißler: Der Wohnungswirtschaft kommt durch ihre besondere Aufgabe – der Bereitstellung von Wohnraum – naturgemäß eine besondere Verantwortung im Zusammenhang mit der nachhaltigen Entwicklung von Städten zu. Besondere Herausforderungen ergeben sich durch Klimaschutz, Demografie und den sozialen Zusammenhalt. Dies in Einklang zu bringen mit einem zugleich ökonomisch nachhaltigen Wachstum ist unsere Aufgabe.

Andreas Engelhardt: Grundlage dafür ist eine langfristige und solide Unternehmensstrategie, die das Unternehmen vor Marktschwankungen schützt. Seit mehr als 65 Jahren steht die GWG-Gruppe für die Erstellung und nachhaltige Bewirtschaftung von hochwertigem Wohnraum an den Top-Standorten. Als verlässlicher Partner der Kommunen und kommunaler Wohnungsunternehmen leisten wir einen wichtigen Beitrag für lebenswerte Wohnstandorte. Die GWG-Gruppe ist sich ihrer diesbezüglichen Verantwortung bewusst und plant im nächsten Jahr zusätzlich zum Nachhaltigkeitsbericht eine Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) zu veröffentlichen.

Nachhaltigkeit umfasst alle Bereiche des Unternehmens. Wie sensibilisieren Sie Ihre Mitarbeiter, auch im Arbeitsalltag mehr Nachhaltigkeit zu leben?

Florian Preißler: Das Thema Nachhaltigkeit ist immer stärker im gesellschaftlichen Bewusstsein verankert. Insoweit ist es nicht ganz überraschend, dass der Anstoß, Nachhaltigkeit im unternehmerischen Alltag zu leben, ganz wesentlich auch von den Mitarbeitern ausgeht. Zudem sind wir überzeugt, dass wir durch eine gemeinsame Wertebasis unsere Ziele noch besser erreichen können.

„Der Anstoß, Nachhaltigkeit im Unternehmerischen Alltag zu leben, geht ganz wesentlich auch von den Mitarbeitern aus."

Florian Preißler

„Seit mehr als 65 Jahren steht die GWG-Gruppe für die Erstellung und nachhaltige Bewirtschaftung von hochwertigem Wohnraum an den Top-Standorten."

Andreas Engelhardt

„Unsere Portfolioqualität ist der Grundpfeiler unserer Nachhaltigkeit. Die Ausgewogenheit von gefördertem und frei finanziertem Wohnraum schafft ein adäquates Angebot für alle Bevölkerungsschichten."

Andreas Engelhardt

Die GWG-Gruppe agiert in Perspektivregionen, in denen die Immobilienmärkte zunehmend angespannt sind. Welche Portfolio-Strategie verfolgen Sie, um qualitativen und angemessenen Wohnraum anzubieten?

Florian Preißler: Um langfristig auch in den angespannten Märkten erfolgreich zu sein, müssen wir vorausschauend handeln. Zur frühzeitigen Identifizierung, Bewertung und Bewältigung von Chancen und Risiken, die für die wirtschaftliche Entwicklung der GWG-Gruppe von Bedeutung sein können, nutzen wir ein mehrstufiges und auf die einzelnen Geschäftsbereiche ausgerichtetes Risikomanagementsystem.

Andreas Engelhardt: Die herausragende Qualität unseres Portfolios ist der Grundpfeiler der Nachhaltigkeit. Diese definiert sich für mich in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen gefördertem und frei finanziertem Wohnraum, sodass wir wirklich allen Bevölkerungsschichten an unseren Standorten adäquate Wohnungen anbieten können. Ein weiteres Qualitätsmerkmal ist die Altersstruktur unseres Bestandes. In den letzten Jahren konnten wir durch gezielte Investitionen in Form von Neubau, Zukäufen und Modernisierungen in Verbindung mit definierten Verkäufen von Altbeständen in den Randlagen unserer Standorte unser Portfolio kontinuierlich verjüngen. Durch dieses strategische Portfoliomanagement steigt unsere Portfolio-Rendite bei gleichzeitiger Minimierung des Anlagerisikos.

Als Tochtergesellschaft der R+V Versicherungsgruppe haben Sie einen leistungsstarken Partner an Ihrer Seite. Wie können Sie voneinander profitieren?

Andreas Engelhardt: Wir sind sehr froh, mit der R+V Versicherungsgruppe als unseren Hauptgesellschafter einen verlässlichen Partner innerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe an unserer Seite zu haben. Neben der legitimen Vertretung seiner Eigentümerstellung fördert die R+V Versicherungsgruppe stetig die weitere Entwicklung unseres Unternehmens und stellt sicher, dass wir zur Fortentwicklung unseres Unternehmens die Überschüsse in hohem Maße für das weitere Wachstum einsetzen können. Hierbei hilft es sicher, dass genau wie die GWG-Gruppe auch die R+V ein Geschäftsmodell verfolgt, das durch Nachhaltigkeit und Langfristigkeit geprägt ist. Gleichzeitig sind wir stolz, dass wir unsere wohnimmobilienwirtschaftliche Expertise bei Investitionsentscheidungen der R+V in Immobilien mit einbringen können. Genau wie andere Versicherungen auch strebt die R+V Versicherungsgruppe an, ihre Immobilienquote zu erhöhen und wir freuen uns sehr, hier einen Beitrag leisten zu können.

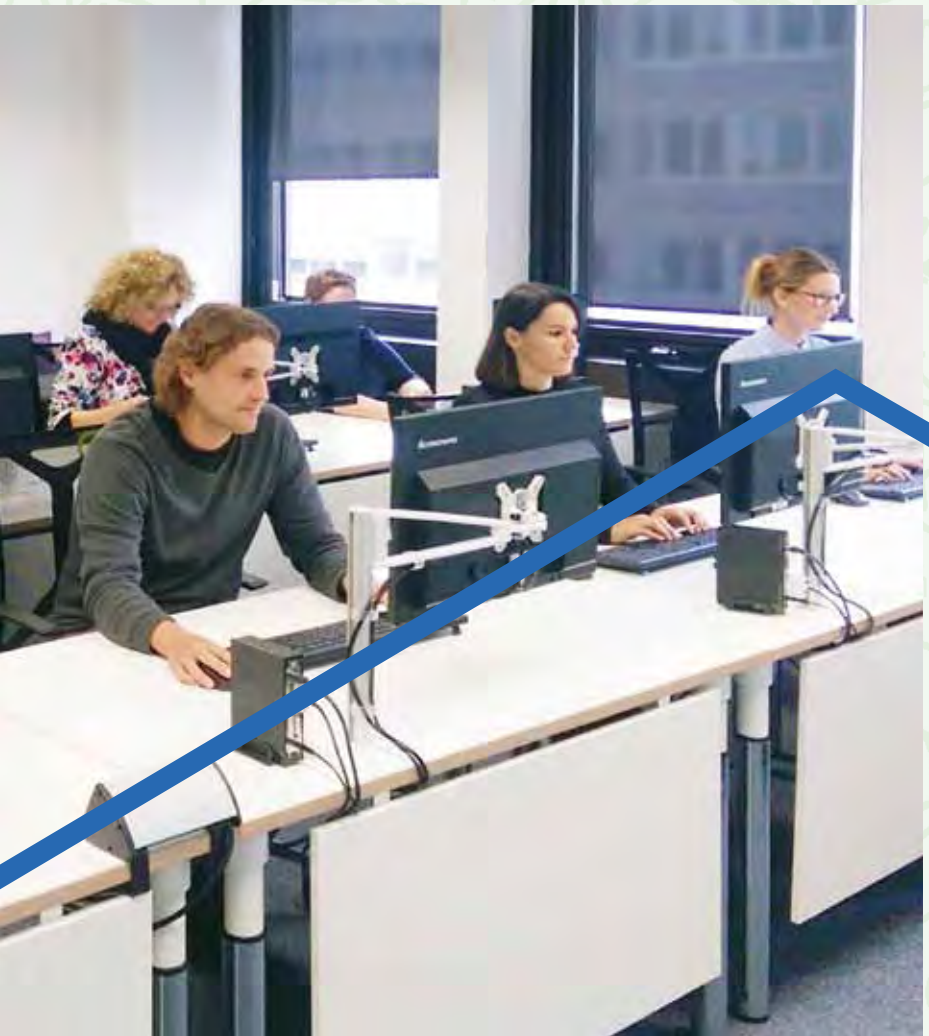
„Mit der R+V Versicherungsgruppe (...) haben wir (...) einen verlässlichen Partner, der (...) genau wie wir ein durch Nachhaltigkeit und Langfristigkeit geprägtes Geschäftsmodell verfolgt."

Andreas Engelhardt

Unsere Prozesse

Die Gestaltung und Optimierung von Prozessen ist eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg einer Organisation. Eine nachhaltige Optimierung von betrieblichen Abläufen führt im Ergebnis dazu, dass wir unserem Unternehmensauftrag in Zukunft noch besser nachkommen können. Eine große Chance sehen wir dabei in den Möglichkeiten, die die Digitalisierung bietet. Bereits heute lassen sich Anzeichen einer „digitalen Transformation“ auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt erkennen. Digitale Technologien und Methoden können zukünftig die Effizienz und Qualität der Tätigkeit von Wohnungsunternehmen maßgeblich beeinflussen und zu einem verbesserten Dienstleistungsangebot führen.

Mit der Einführung eines auf SAP-Basis laufenden Enterprise Ressource Planning-Systems (oder kurz ERP-Systems) zu Beginn des Geschäftsjahres haben wir die Voraussetzungen geschaffen, um die digitale Verarbeitung von Unternehmensinformationen auf einer einheitlichen Plattform zu ermöglichen. Dies umfasst die gesamten Unternehmensabläufe, von der kaufmännischen und technischen Verwaltung der Bestände bis hin zum strategischen Controlling sowie der Kundenkommunikation. Gerade bei mobilen Portalen für Partner und Kunden, beim Einsatz von „Cloud Computing“ oder „Home Automation“ spielen automatisierte Schnittstellen zu Geschäftspartnern oder Kunden eine besondere Rolle. Im Zuge einer umfassenden Digitalisierungsstrategie wird sich unsere Unternehmensgruppe auch mit einer Flexibilisierung von Arbeitsabläufen und den zukünftigen Kundenanforderungen auseinandersetzen.



Effizienz
Qualität

Unsere Partner

Als Tochtergesellschaft der R+V Versicherungsgruppe gehören wir zur Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken. Im Rahmen gemeinsamer Projekte sind wir seit Jahren als Partner von Kommunen und befreundeten Wohnungsunternehmen an unseren Standorten aktiv. Durch den regelmäßigen Austausch in den immobilienwirtschaftlichen Fachverbänden und mit anderen Kooperationspartnern kennen wir die neuesten branchenspezifischen und für uns relevanten technologischen Entwicklungen und Trends. Dazu gehört auch, von den Erfahrungen der Mitbewerber zu lernen, um selber noch besser zu werden.

Sowohl landes- als auch bundesweit ist die GWG-Gruppe in verschiedenen Branchenverbänden und Arbeitsgruppen aktiv. Im Fokus stehen der Austausch über aktuelle Themen und Herausforderungen, Best-Practice-Beispiele oder die gemeinschaftliche Umsetzung von Kooperationsprojekten.

- R+V Versicherungsgruppe
- Genossenschaftliche FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband e.V.
- vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- vnw Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
- Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU)
- Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Mar

Markt

Wir realisieren Wohngebäude und ganze Stadtviertel, in denen nicht nur gewohnt, sondern auch „gelebt“ wird. Hierbei stellen wir nicht nur Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zur Verfügung, sondern sorgen auch für eine angepasste Nahversorgung und Kinderbetreuung. Zunehmend werden von Städten und Kommunen bei Neubauvorhaben definierte Anteile von geförderten Wohneinheiten, wie z. B. im Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM), gefordert. Die GWG-Gruppe stellt sich diesen Herausforderungen und unterstützt die Kommunen in ihrem Auftrag, eine sozial durchmischte und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung zu realisieren. Mit einem flexiblen und zukunftsfähigen Wohnmix sollen sowohl Familien mit Kindern als auch Menschen jeder Generation und Lebenslage angesprochen werden.

Insgesamt bewirtschaften wir 2.905 preisgebundene Wohnungen und erzielen in diesem Segment im Durchschnitt eine Nettokaltmiete von monatlich 7,01 €/m². Die Mietpreise in unserem frei finanzierten Bestand orientieren sich an der jeweiligen lokalen Marktmiete und belaufen sich durchschnittlich auf 9,20 €/m² pro Monat.

Unsere Mieter

Als Dienstleister legen wir besonderen Wert auf Qualität und Verlässlichkeit. In unseren größeren Standorten sorgen unsere Geschäftsstellen für den persönlichen Kundenkontakt. Dass wir mit unserem Angebot auch heute schon eine hohe Kundenzufriedenheit erreichen, zeigt sich in der durchschnittlichen Dauer der Mietverträge von 8,4 Jahren. Um noch zielgerichteter auf die Bedürfnisse und Wünsche unserer Kunden eingehen zu können, führen wir im Frühjahr 2018 eine Wohnzufriedenheitsanalyse durch. Die Ergebnisse der Befragung sollen dazu beitragen, sowohl unsere Leistungen noch stärker auf die Wünsche der Mieterinnen und Mieter auszurichten als auch unsere Wohnungsbestände passgenau weiterzuentwickeln.

2.905

Öffentlich geförderte Wohnungen

250

Barrierearme/seniorengerechte Wohnungen

500

Studentenwohnungen

191

Wohnungen für kinderreiche Familien
(5 Zimmer und mehr Zimmer)

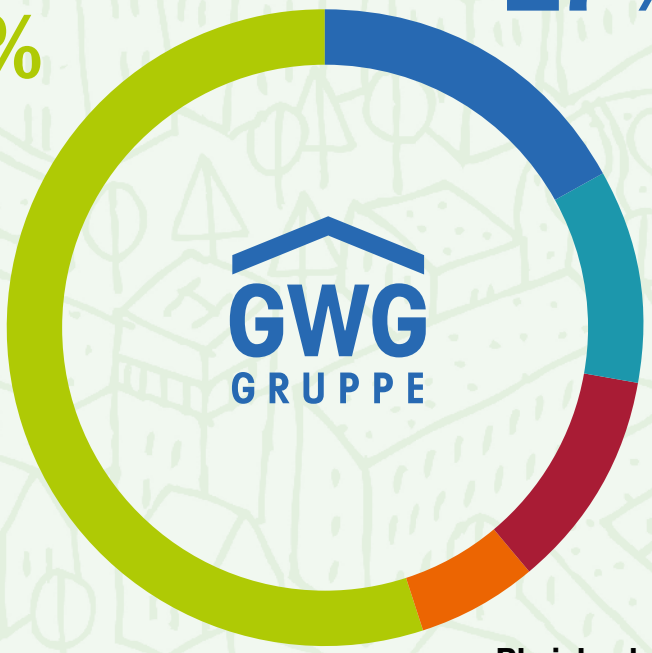
Unsere Standorte

Der Schwerpunkt unserer Aktivitäten liegt in den Regionen Stuttgart/Heilbronn, München/Augsburg/Nürnberg, Hamburg, Rhein-Main und Rheinland. Mit dieser klaren Fokussierung auf wirtschaftsstarke Standorte mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum sichern wir nachhaltig den Erfolg der Unternehmensgruppe. Durch unsere lokalen Geschäftsstellen vor Ort sind wir nah am Mieter und können gezielt in die Regionen wirken.

Ist-Portfolio der Anlagevermögensbewirtschaftung
(Stand 31.12.2017)

Europaplatz, Stuttgart-Fasanenhof

Schmetterlingssiedlung, München-Neuaubing



Am Alsterberg, Hamburg

Gartenquartier, Mainz

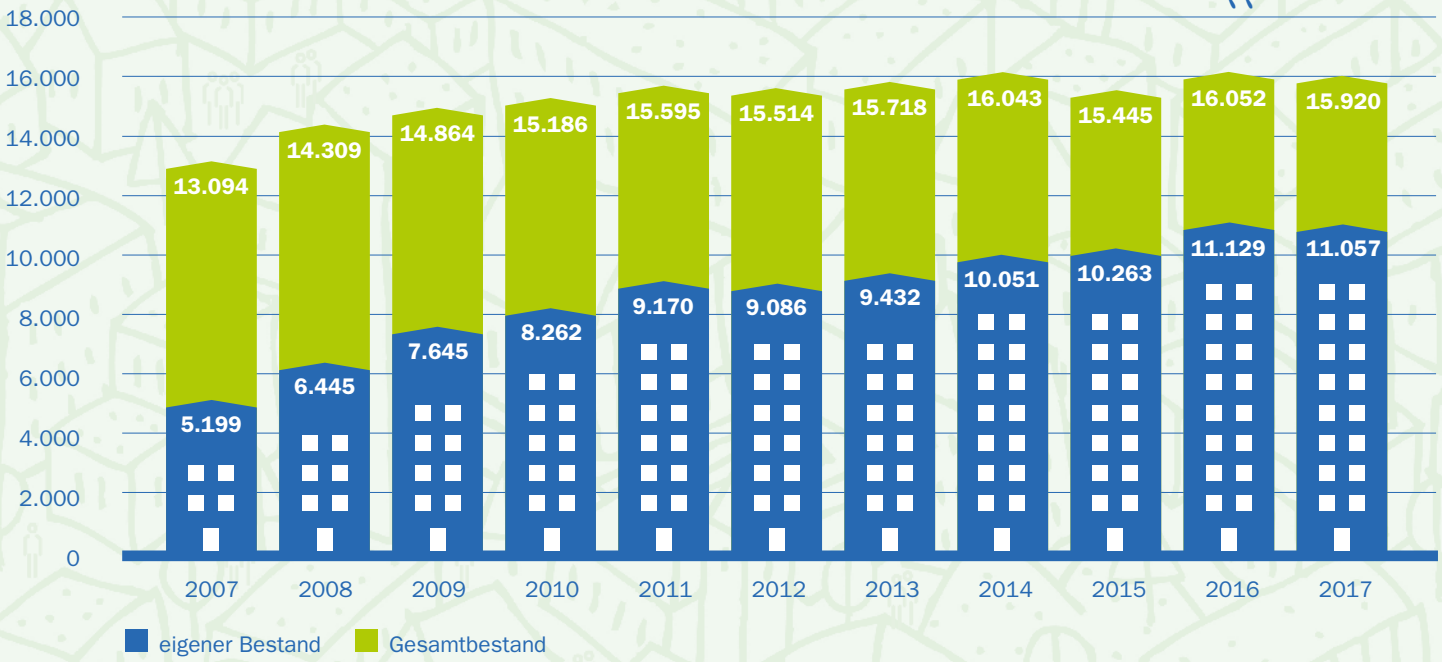
Graf-Recke-Straße, Düsseldorf

Unser Portfolio

Als langfristig handelnder Investor verfolgen wir eine auf Nachhaltigkeit und Wertsteigerung ausgelegte Portfoliostrategie. Im Sinne der Verjüngung des Bestandes werden Neubau-, Nachverdichtungs- und Modernisierungsvorhaben ebenso realisiert wie selektive Bestandserwerbe und bestandsoptimierende Veräußerungen. Vor allem durch unsere aktive Neubautätigkeit der letzten Jahre haben wir unser Bestandsportfolio deutlich verjüngen können.

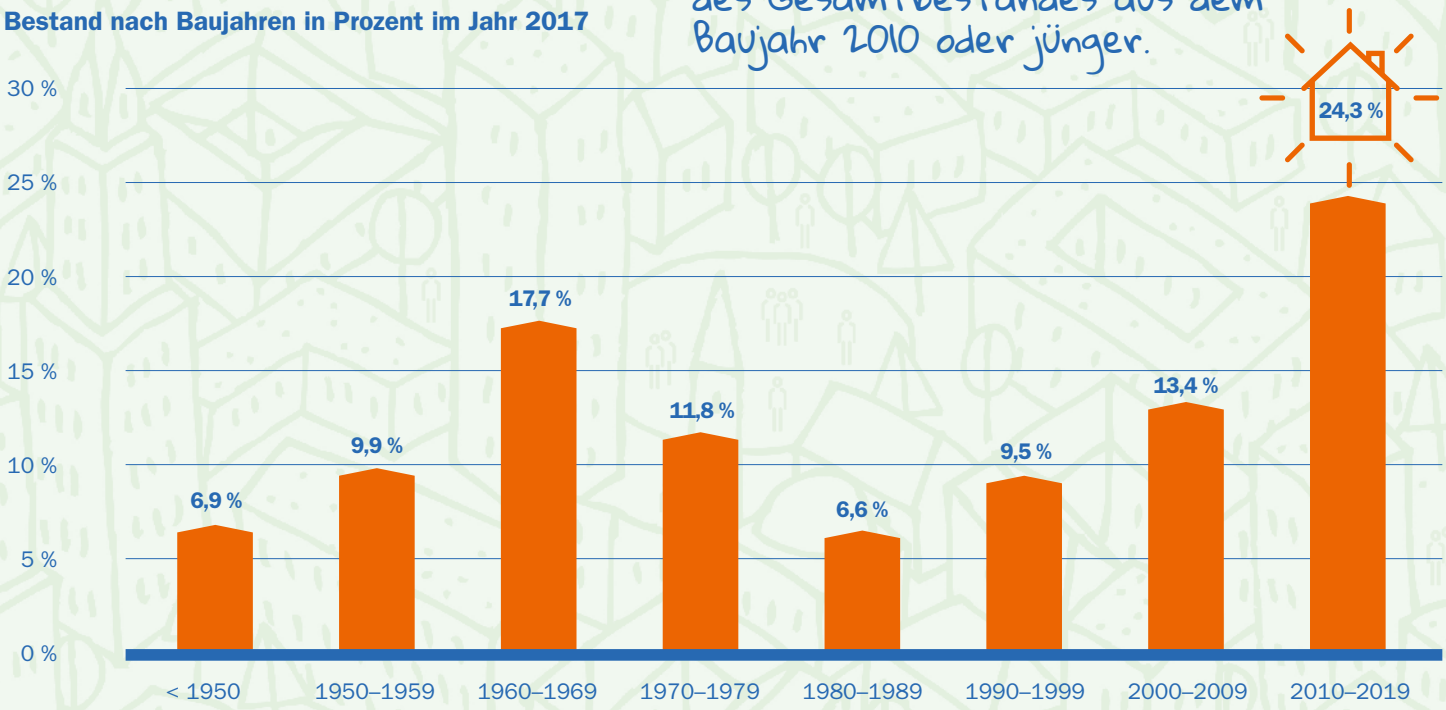
Seit 2007 hat sich unser eigener Bestand mehr als verdoppelt.

Bewirtschafteter Immobilienbestand der GWG-Gruppe in Einheiten



Im Jahr 2017 sind über 24 % des Gesamtbestandes aus dem Baujahr 2010 oder jünger.

Bestand nach Baujahren in Prozent im Jahr 2017



Unsere Investitionen in Bestände

Im Rahmen des Portfoliomanagements wird der bautechnische Erhaltungszustand unserer Bestände fortlaufend geprüft. Dabei orientieren wir uns an einem selbst auferlegten Mindeststandard. Im Durchschnitt wendet die GWG-Gruppe somit jährlich rd. 23,00 € pro m² Wohnfläche für Instandhaltung und Modernisierung auf. Notwendige größere Instandhaltungsmaßnahmen werden bevorzugt mit anspruchsvollen Modernisierungsmaßnahmen kombiniert, um unsere Immobilien sowohl energetisch als auch im Hinblick auf die Wohnqualität zu optimieren. Zusätzlich ist hierbei auch die Reduzierung des primären Energiebedarfs das erklärte Ziel.

Modernisierungsprojekt in Hockenheim

Baujahr: 1969

Anzahl Wohneinheiten: 192

Anzahl Gewerbeeinheiten: 1

Wohnfläche: 13.449,50 m²

Baubeginn: 01.07.2015
Fertigstellung: Anfang März 2017

Investitionsvolumen: rd. 3,3 Mio. €

Energieeinsparung: rd. 20 %

Exemplarisch für unsere Modernisierungstätigkeit steht das Projekt in Hockenheim. Durch den Einbau einer neuen Heizungsanlage im Zusammenspiel mit einer energetischen Gebäudedämmung kann eine nachhaltige Energieeinsparung bzw. Senkung der Heizkosten von bis zu ca. 20 % erreicht werden.

Eine Verbesserung des Wohnkomforts wird zusätzlich dadurch erzielt, dass die Aufzüge, die Wohnungseingangstüren, die Elektrosteigstränge vom Untergeschoss bis zu den Wohnungen sowie die Balkone erneuert bzw. saniert wurden.

Die erfolgreiche Durchführung des Projektes ist eines von vielen Beispielen, wie anspruchsvolle Projekte im Immobilienbestand optimiert und nachhaltig verbessert werden können.

Unsere Investitionen in Neubauten

Neben der wert- und renditeorientierten Bewirtschaftung des Anlagevermögens ist die Entwicklung von neuem Wohnraum eine unserer Kernkompetenzen. Dem Grundsatz „hochwertige (Wohn-)Produkte individuell, nachhaltig und wertbeständig entwickeln“ folgend, werden Neubauprojektierungen ganzheitlich und im Kontext der Einpassung in das jeweilige Umfeld betrachtet. Gerade in den Wachstumsregionen fühlen wir uns dem Ziel einer ansprechenden und qualitativ hochwertigen Quartiersentwicklung verpflichtet.

Neubauprojekt in Stuttgart-Berg

23 Eigentumswohnungen auf rd. 2.100 m² Wohnfläche
72 Mietwohnungen auf rd. 5.600 m² Wohnfläche

rd. 540 m² Gewerbeflächen

1 Kita auf rd. 330 m²

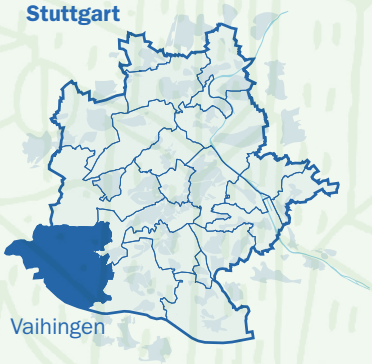
Baubeginn: November 2016
Fertigstellung: Frühjahr 2019

Investitionsvolumen: rd. 33 Mio. €

In bevorzugter Lage zwischen Rosensteinpark und Villa Berg realisieren wir im neuen Wohnquartier „Am Schwanenplatz“ zwölf Stadthäuser (KfW-Effizienzhäuser 70) mit insgesamt 95 Wohnungen, von denen 35 öffentlich gefördert sind. Eingebettet in einen urbanen Garten und umrahmt von attraktiven Neubauten entsteht hier eine grüne Oase mit besonderem Flair. Die Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen eignen sich für Familien, Paare und Singles und sind mit Balkon, Terrasse oder Loggia angelegt. Eine zweistöckige Tiefgarage mit über 100 Stellplätzen, zwei separate Kinderspielplätze, eine 2-gruppige Kita mit eigenem Außenspielbereich sowie rd. 540 m² Laden- und Bürofläche runden das sehr attraktive Angebot ab.

Richtfest in Stuttgart-Berg. Besonders gefreut haben wir uns über den Besuch von Michael Föll, Erster Bürgermeister für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen der Landeshauptstadt Stuttgart, der das Bauvorhaben von Beginn an begleitet.

Neubauprojekt in Stuttgart-Vaihingen (Campus II)



128 Studentenappartements
rd. 2.800 m² Wohnfläche

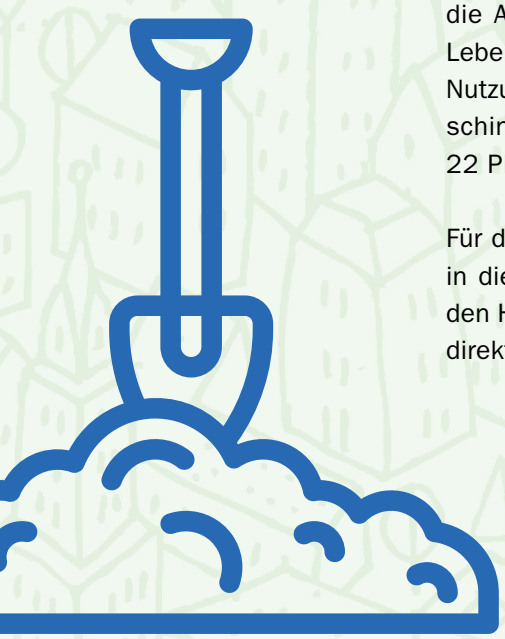
Baubeginn: Dezember 2016
Fertigstellung: Februar 2018

Investitionsvolumen: rd. 12 Mio. €

In nur 14 Monaten Bauzeit haben wir in unmittelbarer Nachbarschaft zum „Campus I“ das neue Studentenwohnheim realisiert. Die kurze Bauzeit konnte durch serielle Vorfertigung einzelner Bauteile, so z. B. der Badezimmer, realisiert werden.

Die Objektplanung orientierte sich an den Bedürfnissen der Zielgruppe: Der Zuschnitt und die Ausstattung der rd. 22 m² großen, voll möblierten Appartements entsprechen den Lebensgewohnheiten und Stilvorstellungen der jungen Mietergruppe. Zur gemeinsamen Nutzung stehen den Studenten ein Gemeinschaftsraum, ein Waschsalon mit Waschmaschinen und Wäschetrocknern und Grünflächen im Außenbereich zur Verfügung. Neben 22 PKW-Stellplätzen gibt es für die Bewohner auch ausreichend Fahrradstellplätze.

Für die Studenten ist der Standort des neuen Wohnheims ideal: zur Uni sind es nur zwei, in die Stuttgarter City nur fünf Stationen mit der S-Bahn, mit dem Fahrrad erreicht man den Hörsaal in knapp zehn Minuten. Zahlreiche Einkaufs-, Sport- und Ausgehmöglichkeiten direkt vor der Tür sind ein weiterer Pluspunkt des Standortes.



Im Rahmen der feierlichen Eröffnung überreichte Andy Vonderlind, Geschäftsführer der Gottlob Rommel GmbH, der GWG-Gruppe einen symbolischen Schlüssel.

Mitarb

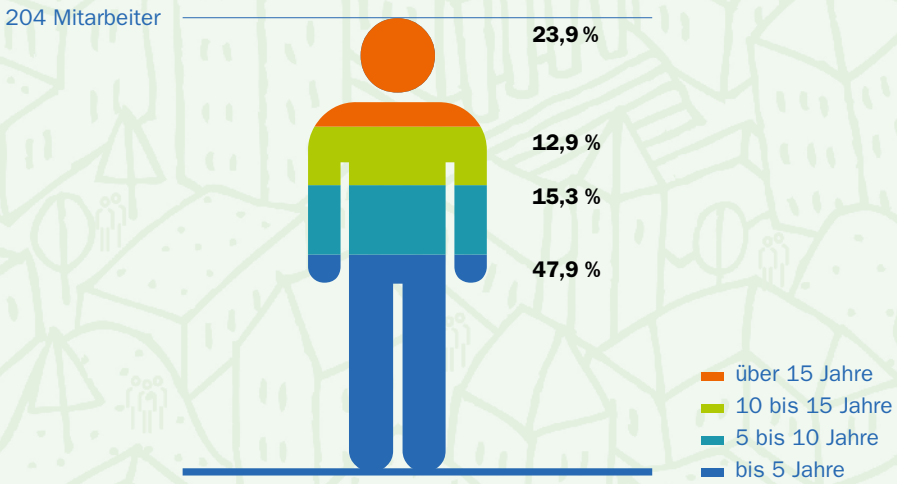
beiter

Mitarbeiter

Qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen und nachhaltig an das Unternehmen zu binden, ist eines der wichtigsten Ziele der GWG-Gruppe. Denn nur auf dieser Grundlage können wir mit sozialer Verantwortung und ökologischem Weitblick eine ökonomische Wertschöpfung von hoher Substanz für die Kunden erwirtschaften. Unsere Auszubildenden profitieren auf ganz besondere Weise von unserem breiten Tätigkeitsspektrum: Mit unseren zahlreichen bundesweiten Geschäftsstellen haben die jungen Leute die Möglichkeit, die verschiedenen Wohnungsmärkte in ganz Deutschland kennenzulernen. Projektentwicklung, Immobilienmanagement sowie Dienstleistungen für Wohnungseigentumsgemeinschaften und institutionelle Kunden sind fester Bestandteil unseres Ausbildungsprogramms. Diese Vielfältigkeit zahlt sich aus: Unsere Auszubildenden werden regelmäßig mit Preisen prämiert, befreundete Unternehmen nutzen die GWG-Gruppe, um ihre Auszubildenden bei uns in einzelnen Bereichen ausbilden zu lassen.

Alle Maßnahmen sind darauf ausgelegt, einen attraktiven Arbeitsplatz in einem angenehmen Arbeitsumfeld zu ermöglichen. Daran arbeiten wir nachhaltig, indem wir neue Trends aufspüren und in den Arbeitsalltag integrieren.

Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 2017



Unsere Förderungen

Für die GWG-Gruppe ist das Fachwissen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von ebenso großer Bedeutung wie die persönliche und berufliche Weiterentwicklung eines jeden Einzelnen. So stimmen wir unser Fort- und Weiterbildungsprogramm auf die individuellen Bedürfnisse der Teilnehmer ab. Besonders stolz sind wir darauf, dass Frau Nink, stellvertretende Geschäftsstellenleiterin in Wiesbaden, die schriftliche und mündliche Prüfung zur „Geprüften Immobilienfachwirtin (IHK)“ als Landesbeste in Hessen abgeschlossen hat. Für diese hervorragende Leistung ist sie im November 2017 im Wiesbadener Staatstheater mit der Ehrenurkunde ausgezeichnet worden.

Rosalie Nink (2. von rechts), hat ihre Prüfung zur Immobilienfachwirtin als Landesbeste in Hessen abgeschlossen. Foto: Paul Müller

Gemeinsam mit der Akademie für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (AWI) bieten wir zudem ein breites Bildungsangebot mit zahlreichen Seminaren, in denen fachliches Know-how aufgefrischt oder Zusatzqualifikationen erlangt werden können. Nahezu jeder Mitarbeiter nimmt jährlich an mindestens einer der internen oder externen Weiterbildungsveranstaltungen teil.

Unsere Nachwuchskräfte

Die Nachwuchskräfte von heute sind die Zukunft unserer wirtschaftlichen Entwicklung. Folgerichtig hat die Ausbildung einen wichtigen Stellenwert bei der GWG-Gruppe. Wir bieten jungen Menschen einen Einstieg in die vielseitigen Berufsfelder der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und sind bestrebt, bei herausragender Leistung und Entwicklung eine langfristige Anstellung zu ermöglichen. Rd. 30 % der Führungskräfte haben ihre berufliche Laufbahn bei der GWG-Gruppe begonnen.

In Kooperation mit dem Freundeskreis Immobilienwirtschaft der Fachhochschule Nürtingen stehen wir in einem intensiven Dialog zu qualifizierten Absolventen, denen wir in einem dynamischen Umfeld eine exzellente Einstiegsmöglichkeit mit vielen Angeboten in den Bereichen Projekt-Management, Immobilienverwaltung sowie Asset-Management bieten können.

Darüber hinaus bietet die GWG-Gruppe interessante Ausbildungsstellen als Immobilienassistent/in und Immobilienkaufmann/-frau. Im Jahr 2017 absolvierten insgesamt zwölf junge Menschen ihre Ausbildung bei uns. Hierbei erhalten sie neben der klassischen Miet- und Eigentumsverwaltung auch Einblicke in das Bauträgergeschäft sowie die Kauf- und Verkaufsabwicklung von Immobilien. Im Gegensatz zu vielen anderen Unternehmen bildet die GWG-Gruppe den kompletten Lebenszyklus der Immobilie mit allen Leistungsprofilen ab.

Anspruchsvolle Projekte mit besonderem Praxisbezug sind regelmäßiger Teil der Ausbildung: Tatkräftige Unterstützung erhielt die GWG-Geschäftsstelle Stuttgart III im Herbst 2017 von fünf Azubis, die im Rahmen ihrer Ausbildung die Vermietung und auch die Bewirtschaftung der neuen Studentenappartements in Stuttgart-Vaihingen übernehmen werden. So hat es das Team der Geschäftsstelle geschafft, sämtliche Appartements in nur zehn Wochen zu vermieten.

Das Serviceangebot für zukünftige Auszubildende wird seit 2017 zudem durch den Azubi-Blog auf der Unternehmenswebseite erweitert. Hier geben die Auszubildenden spannende Einblicke in ihren Arbeitsalltag und erzählen auch von Projekten und Events abseits des Tagesgeschäfts.

www.gwg-gruppe.com/karriere/azubiblog.html

Tolle Unterstützung bei der Vermietung hatte unsere Geschäftsstelle Stuttgart III durch unsere Azubis.

Unsere Benefits

Die GWG-Gruppe bietet ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine Reihe freiwilliger sozialer Leistungen und sorgt für moderne Arbeitsplätze mit einer optimalen technischen Ausstattung. Durch die Einbettung in die Genossenschaftliche FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken sowie als Teil der R+V-Versicherungsgruppe profitieren unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von zahlreichen Sonderkonditionen.

Unsere Unternehmensgruppe fördert die individuellen Karrierewünsche und Lebenskonzepte eines jeden Einzelnen und strebt nach einem möglichst langen Arbeitsverhältnis. Dazu bedarf es flexibler und passgenauer Lösungen in jeder Lebenssituation. Die Erleichterung des beruflichen Wiedereinstiegs nach der Elternzeit durch flexible Arbeitszeitregelungen ist Ausdruck der familienfreundlichen Personalpolitik der Unternehmensgruppe. Neben allgemeinen (Alters-)Teilzeitmodellen bieten wir Gleitzeitregelungen mit einem „Lebensarbeitszeitkonto“.

Zu einem guten Miteinander zählen auch gemeinsame Aktivitäten abseits des Büroalltags: Weihnachts- und Sommerfeste, Betriebsausflüge, „Social-Days“, After-Work-Veranstaltungen, Firmenläufe sowie individuelle Teamevents – so lernen sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter noch besser kennen und erleben das „GWG-Team“ von einer ganz anderen Seite.

Arbeitgeberzuschuss zum ÖPNV

Günstige Mietwohnungen aus eigenem Bestand

Betriebliche Altersversorgung

Vermögenswirksame Leistungen/Sonderprämien bei Jubiläen

Regionales Obst, Kaffee, Tee, Wasser und Säfte zur freien Auswahl

Flexible Gleitzeitregelungen mit „Lebensarbeitszeitkonto“

Im Dialog mit den Mitarbeitern

Motiviert, zufrieden, produktiv – mit diesen Worten sollen sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter selbst beschreiben können. Im Rahmen einer Mitarbeiterbefragung hat die GWG-Gruppe im Jahr 2017 die aktuellen Anliegen innerhalb der Belegschaft erfragt. Mehr als 70 % haben sich daran beteiligt. Dabei wurden Fragen zur Anerkennung und Qualität von geleisteter Arbeit ebenso behandelt wie Kritik und die Identifikation mit der Unternehmensphilosophie.

Die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung wurden in einzelnen Workshops mit den Führungskräften, den Bereichsleitern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aufgearbeitet. Zentrale Themenfelder dabei waren:

- **Kommunikation nach innen und außen**
- **Zugang zu Informationen über die GWG-Gruppe**
- **Weiterbildungsmöglichkeiten**
- **Vereinbarkeit von Familie und Beruf**
- **Führung**

Unser Claim „Meine Wohnung. Meine Welt.“ soll von jedem Mitarbeiter gelebt werden (können). Wir wollen gemeinsame Werte vertreten und gemeinsam an einem Strang ziehen. Welche Schritte dafür notwendig sind, haben wir in einem Zielsystem vereinbart. Seitdem wurden viele Einzelprojekte angestoßen und erfolgreich im Unternehmensalltag umgesetzt. Exemplarisch dafür stehen die im halbjährigen Turnus durchgeführten Feedbackgespräche zwischen Mitarbeitern und Führungskräften. Die Gespräche sind darauf ausgerichtet, eine vertrauensvolle Gesprächskultur zu fördern und gegenseitiges Verständnis zwischen Führungskraft und Mitarbeiter zu entwickeln.

Gemeinsam Werte Gewinnen

Gesc
Schc

ell-
aft

Gesellschaft

Als traditionsreiches Unternehmen ist unsere Unternehmensgruppe seit mehr als 65 Jahren eng mit ihren Standorten verbunden. Als Teil der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken sind wir zudem der genossenschaftlichen Idee verpflichtet: „Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele“. Diese Überzeugung der Begründer der genossenschaftlichen Idee, Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen, teilen wir auch nach mehr als 150 Jahren. Deshalb ist es selbstverständlich, dass wir uns nachhaltig für die Gesellschaft einsetzen und soziale Verantwortung übernehmen.

Unsere Partnerschaften

Als wichtiger Partner der Kommunen, karitativen Träger und lokalen Vereine übernehmen wir auch dann Verantwortung, wenn es schwierig wird. So haben wir im Jahr 2012 die Nestwerkstiftung, welche einst zur Vermeidung von Obdachlosigkeit und Wohnungsnot in Stuttgart gegründet wurde, im Rahmen eines Insolvenzverfahrens übernommen und damit die Bereitstellung einer großen Anzahl an Sozialwohnungen gesichert. Im Jahr 2015 errichtete die GWG-Gruppe dann zusammen mit dem KBV Körperbehinderten-Verein Stuttgart e. V. auf dem Baur Areal in Stuttgart eine neue Heimat für Menschen mit Körper- und Schwermehrfachbehinderungen. Der Verein wird damit in seiner wichtigen Arbeit getreu dem Motto Maßgeschneiderte Heimat für das „gute Leben leben“ unterstützt.

Auch im Rahmen unserer Neubauprojekte treten wir als finanzstarker und zuverlässiger Vertragspartner auf. So feierten wir im Oktober 2017 zusammen mit Kindern und Eltern die Eröffnung einer Kindertagesstätte im Wohnquartier „Am Alsterberg“ in Hamburg. Gemeinsam mit dem Träger KMK kinderzimmer wurden wichtige Betreuungsplätze im Quartier geschaffen. Von den 100 neu entstandenen Krippenplätzen profitieren nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers, sondern auch diejenigen Eltern, die in Alsterdorf bereits länger auf einen Kita-Platz warten.

Einweihung der Kita „Am Alsterberg“ im Oktober 2017.

Den „Social Day“ hat die GWG-Gruppe im Jahr 2016 ins Leben gerufen, um gezielt und persönlich lokale Projekte unterstützen zu können. An diesem Tag lassen die Mitarbeiter, Führungskräfte und Vorstandsmitglieder ihren Schreibtisch links liegen und engagieren sich für die Menschen vor Ort. Sie schlagen Brücken zwischen ihrer Arbeitswelt und der Lebenswelt anderer Menschen und erleben, wie wertvoll ihre Hilfe ist. Wir beabsichtigen, den „Social Day“ als feste Größe unseres sozialen Engagements zu etablieren. In diesem Jahr wollen wir den nächsten „Social Day“ durchführen.

Die GWG-Gruppe spendete im Rahmen des Social Days zudem zwei blaue Sitzbänke. Zusammen mit Werner Wölfle, Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart (Geschäftskreis Soziales und gesellschaftliche Integration), übergab Andreas Engelhardt diese zur Freude der Kinder und Betreuer der Jugendfarm.

Unsere Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Umfelds

Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung ist eine Umgebung, die sich an den Bedürfnissen und Wünschen der Stadtteilbewohner orientiert, besonders wichtig. Neue Spielplätze sind für ein gutes Wohnumfeld genauso wichtig wie ansprechende Grünflächen. Aus diesem Grund investiert die GWG-Gruppe jährlich in die Aufwertung und Verbesserung des Wohnumfeldes in ihren Quartieren.

Ein Beispiel hierfür ist die Neugestaltung eines Spielplatzes in Stuttgart-Neugereut. Der alte Spielbereich war in die Jahre gekommen, woraufhin wir im Frühjahr 2017 rd. 60.000 € investierten und die Fläche wieder auf Vordermann brachten. Herausgekommen ist eine über 150 m² große Spiellandschaft mit großzügigen Grünflächen, die den Bedürfnissen der kleinen und großen Nutzer entspricht.

Unsere Mieterfeste

Menschen suchen nicht nur eine Wohnung, sie suchen ein Zuhause. Eine stabile Nachbarschaft gehört zweifelsohne dazu. Das Entstehen solcher Nachbarschaften muss nicht dem Zufall überlassen bleiben. Mit vielen Aktionen und Events unterstützt die GWG-Gruppe das gute Miteinander im Quartier.

Im Juli 2017 haben wir wieder unser alljährlich stattfindendes Mietersommerfest in der „Daimlersiedlung“ in Stuttgart-Hallschlag veranstaltet. Das Mieterfest ist zu einer schönen Tradition geworden und gehört für uns zur guten Quartiersarbeit dazu. Wir investieren gerne Zeit und Arbeit für unsere Mieterinnen und Mieter, um ihnen einen hohen Wert an Wohnqualität zu bieten. Und es freut uns immer wieder zu sehen, wie positiv die Resonanz ist und wie viel Spaß so ein Fest allen Beteiligten bringt. Mieterfeste sind und bleiben auch weiterhin Bestandteil der Quartiersarbeit.

Die Einnahmen von 2.000 € wurden an den Verein „Sternentraum“ in Backnang gespendet. Unter dem Motto „Heute mit ganzem Herzen Gutes tun“ engagiert sich der Verein für schwer kranke oder behinderte Kinder und Jugendliche und erfüllt deren Herzenswünsche.

Auch aus dem traditionellen Glühweinfest im Dezember 2017 gingen über 2.100 € an das Kinder- und Jugendhospiz Bethel, wo lebensverkürzend erkrankte Kinder zusammen mit ihren Angehörigen und Freunden auf dem oft langen Krankheitsweg begleitet werden.

Unser lokales Engagement

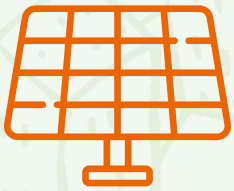
Darüber hinaus spenden wir jährlich an Weihnachtsaktionen lokaler Zeitungen in Stuttgart, Hamburg, München, Wiesbaden, Heilbronn, Augsburg, Nürnberg und Düsseldorf. Gerade an Weihnachten sind viele bedürftige, kranke oder einsame Menschen auf eine besondere Hilfe angewiesen. Es ist wichtig, dass es Initiativen und Einrichtungen gibt, die sich für Menschen in Not einsetzen. Wie in den Jahren zuvor verzichteten wir auch in 2017 auf den Versand von Weihnachtspräsenten und unterstützten stattdessen mit insgesamt 18.400 € Menschen, die in Not geraten sind.

Umw

velt

Umwelt

Gemäß unserem ökologischen Anspruch investieren wir sowohl bei Neubauprojekten als auch im Bestand in energetisch nachhaltige Maßnahmen und Konzepte. Ein wesentlicher Bestandteil neben der Wärmedämmung der Gebäudehülle und der Verwendung umweltfreundlicher Materialien ist eine kostensparende und ressourcenschonende Energieversorgung der Bestände. Derzeit ist fast jede zweite Einheit an ein Fernwärmenetz angeschlossen; rd. 11 % werden über ein lokales Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung versorgt. In Neubauprojekten kommen vereinzelt auch Solarthermie und Pelletheizungen zum Einsatz. Neben dem ökologischen und ökonomischen Mehrwert bringt dies auch Vorteile für unsere Mieter mit sich, wie zum Beispiel geringere Betriebskosten.



Unsere Goldmedaille

Das Neubauprojekt „Am Alsterberg“ in Hamburg gilt als beispielhaft für die Umsetzung im Sinne der Gebäudeökologie und des Ressourcenschutzes. Das Wohngebäude am Rotbuchenhain 12 + 14 wurde von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit der Goldmedaille prämiert.

Die DGNB vergibt diese Auszeichnung für Gebäude, die besonders umweltfreundlich, ressourcenschonend, funktional und behaglich sind und sich dabei in ihr soziokulturelles Umfeld integrieren. Betrachtet werden alle wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Bauens. Die Gesamtbewertung umfasst spezielle Kriterien zu den sechs Themenfeldern Ökologie, Ökonomie, Technik, Prozesse und Standort sowie soziokulturelle und funktionale Aspekte.

Auf dem ehemaligen Kasernengelände realisierte die GWG-Gruppe zwölf Stadthäuser mit insgesamt 308 Mietwohnungen, darunter das mit dem Zertifikat in Gold ausgezeichnete Gebäude.

Ein modernes Blockheizkraftwerk gewährleistet die Energieversorgung (Warmwasser, Heizenergie und Strom) des gesamten Quartiers. Durch die Kraft-Wärme-Koppelung im Blockheizkraftwerk reduziert sich der Energieverlust gegenüber der klassischen Versorgung über zentrale Großkraftwerke und separate Heizkessel in jedem Gebäude um rd. 70 %. Auch die CO_2-Emissionen können deutlich reduziert werden. Über den eigentlichen Herstellungsprozess der Gebäude hinaus ist auch deren Betrieb durch die Verwendung von wertbeständigen und umweltfreundlichen Materialien besonders effizient und nachhaltig möglich. Der Gedanke des nachhaltigen Bauens spiegelt sich auch bei den anderen Baukörpern im Wohnquartier „Am Alsterberg“ wider, denn diese hat die GWG-Gruppe nach denselben Richtlinien und technischen Vorgaben der DGNB erstellt.

Unsere Mobilität

Die GWG-Gruppe fördert zukunftsfähige Lösungen, die unsere Mobilität langfristig sichern, wirtschaftlich tragfähig und sozial ausgewogen sind und zugleich die Umwelt schonen. Dafür sind infrastrukturelle Rahmenbedingungen notwendig. Im Rahmen der Projektentwicklung entwickeln wir auch innovative Mobilitätskonzepte in den Quartieren.

Ebenso unterstützen wir unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der nachhaltigen Gestaltung ihres Arbeitsweges. Dank der Kooperation mit dem Mobilitätsanbieter „car2go“ stehen Carsharing-Fahrzeuge im gesamten Stuttgarter Stadtgebiet zur privaten wie auch geschäftlichen Nutzung bereit. Carsharing ist als zeitgemäßes Konzept für die individuelle Mobilität eine echte Alternative zum eigenen Auto oder zum betrieblichen Poolfahrzeug.

Auch die GWG-Gruppe betätigt sich als Mobilitätsanbieter: Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen die Poolfahrzeuge am Wochenende auch zur privaten Nutzung zur Verfügung. Der Umwelt zuliebe haben wir auch hier an den Umweltaspekt gedacht und bieten nun auch zwei Hybridfahrzeuge in unserem Portfolio mit an.

Unser Wasser

Die GWG-Gruppe bietet ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nachhaltig produziertes Mineralwasser von „Viva con Agua“. Viva con Agua de Sankt Pauli e.V. ist ein gemeinnütziger Verein aus Hamburg, der sich dafür einsetzt, dass alle Menschen weltweit Zugang zu sauberem Trinkwasser haben. Mit dem Kauf des Wassers unterstützen wir den Verein in seinen Projekten. Viva con Agua fühlt sich nicht nur sozialen, sondern auch ökologischen Werten verpflichtet. Daher wird bei der Herstellung des Wassers besonders darauf geachtet, so schonend wie möglich mit der Natur umzugehen. Das Quellwasser stammt aus einem schadstoffgeschützten, unterirdischen Reservoir und für die Abfüllung des Wassers wird zu 100 % Ökostrom eingesetzt.

Ausblick

Die strategische Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit steht trotz aller bereits überblickartig dargestellten Schritte und Maßnahmen noch am Anfang. Als bedeutendes mittelständisches Wohnungsunternehmen in Deutschland stellen wir uns den Herausforderungen und sind uns dabei sicher, dass wir mit diesen Maßnahmen einen wichtigen und richtigen Weg eingeschlagen haben. In enger Zusammenarbeit mit allen Akteuren entstehen permanent neue Ideen, die Dynamik des Themas ist daher deutlich spür- und erlebbar. Wir werden uns weiter intensiv mit den Themen Ökonomie, Ökologie sowie Soziales beschäftigen und über die Ergebnisse in den kommenden Nachhaltigkeitsberichten informieren.

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau
Baden-Württemberg AG

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

			Vorjahr
A. Anlagevermögen	**€**	**€**	**€**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.591.757,00		1.749.681,00
2. Geschäfts- und Firmenwert	429.059,52		772.307,12
		2.020.816,52	2.521.988,12
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.121.378.366,48		1.122.013.886,69
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.527.343,50		47.167.294,18
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	100.000,00		100.000,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	315.949,00		338.266,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.795.292,00		3.160.051,60
6. Anlagen im Bau	30.886.450,50		24.721.618,72
7. Bauvorbereitungskosten	2.241.676,41		2.083.013,66
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		5.739.935,58
		1.201.245.077,89	1.205.324.066,43
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	1,00		1,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		0,00
3. Andere Finanzanlagen	10.845,00		10.845,00
		10.846,00	10.846,00
Anlagevermögen insgesamt		**1.203.276.740,41**	**1.207.856.900,55**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	854.564,58		880.571,03
2. Bauvorbereitungskosten	218.315,00		1.239.521,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	7.692.085,53		24.257.303,81
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.891.603,77		1.644.081,83
5. Unfertige Leistungen	25.908.374,70		26.541.111,44
6. Andere Vorräte	177.505,23		79.239,67
7. Geleistete Anzahlungen	0,00		10.751,50
		36.742.448,81	54.652.581,19
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.773.898,73		521.880,65
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.016.560,97		1.495.275,09
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.536,38		45.933,44
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	71.741,21		39.801,64
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.845.329,76		0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.699.052,08		2.149.636,57
		9.411.119,13	4.252.527,39
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.433.251,89		7.827.871,25
2. Bausparguthaben	570.651,65		448.780,40
		5.003.903,54	8.276.651,65
Umlaufvermögen insgesamt		**51.157.471,48**	**67.181.760,23**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
I. Geldbeschaffungskosten	26,00		26,00
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	105.049,44		63.544,11
		105.075,44	63.570,11
D. Aktive latente Steuern		1.476.561,45	2.399.641,81
Bilanzsumme		**1.256.015.848,78**	**1.277.501.872,70**

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	223.766.685,72		211.016.685,72
		231.394.820,77	218.644.820,77
IV. Konzernbilanzgewinn		4.387.980,03	-3.238.520,87
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		3.726.681,80	3.444.376,71
Eigenkapital insgesamt		**306.653.454,09**	**285.994.648,10**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	932.028,00		933.432,00
2. Steuerrückstellungen	10.965.482,00		5.946.857,50
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.510.000,00		2.850.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	14.940.864,24		14.887.359,22
		29.348.374,24	**24.617.648,72**
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	787.333.440,76		797.512.229,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	74.764.818,28		89.527.441,77
3. Erhaltene Anzahlungen	34.019.525,34		51.932.843,79
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.652.859,18		16.110.887,79
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	13.204,47		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.949.859,03		9.730.584,99
7. Sonstige Verbindlichkeiten	526.737,16		1.187.040,66
davon aus Steuern	(415.391,48)		(196.003,31)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(3.657,71)		(679,70)
		919.260.444,22	**966.001.028,82**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		**753.576,23**	**888.547,06**
Bilanzsumme		**1.256.015.848,78**	**1.277.501.872,70**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

			Vorjahr
1. Umsatzerlöse	€	€	€
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	117.737.050,90		109.155.530,28
b) Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	55.841.546,77		62.826.092,78
c) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	2.175.541,42		2.656.182,61
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.682.188,76		3.509.609,66
		177.436.327,85	178.147.415,33
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-16.994.852,22	-413.108,28
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		231.865,40	1.169.396,44
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.865.762,60	5.551.613,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	48.254.867,69		45.859.456,32
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	19.179.885,08		48.032.657,56
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	282.927,24		744.458,06
		67.717.680,01	94.636.571,94
6. Rohergebnis		**95.821.423,62**	**89.818.745,25**
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	10.312.610,92		10.930.207,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.191.989,85		2.356.000,06
davon für Altersversorgung	(544.806,29)		(667.036,56)
		12.504.600,77	13.286.207,53
8. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		25.284.921,68	30.300.493,35
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.933.066,18	6.159.685,41
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	424,52		414,35
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	33.018,73		51.992,34
		33.443,25	52.406,69
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		19.430.420,37	21.275.588,29
davon an verbundenen Unternehmen		(3.373.995,51)	(3.752.533,70)
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag			
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	8.031.546,01		4.924.171,89
b) Latente Steuern	923.080,36		4.041.726,96
		8.954.626,37	8.965.898,85
14. Ergebnis nach Steuern		**23.747.231,50**	**9.883.278,51**
15. Sonstige Steuern		100.646,10	27.754,95
16. Jahresüberschuss		**23.646.585,40**	**9.855.523,56**
17. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn		-420.084,50	-384.104,51

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 ist und im elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und bekannt gemacht wird.

Dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 liegen die Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften sowie die ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes zugrunde.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

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	(100,0 %)
– GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	(100,0 %)
– GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	(100,0 %)
– GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	(100,0 %)
– GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	(100,0 %)
– WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH, Stuttgart	(94,9 %)
– GWG ImmoInvest GmbH, Stuttgart	(94,9 %)
– Aufbau und Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart	(94,9 %)
– BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH, Stuttgart	(94,8 %)
– VR Hausbau AG, Stuttgart	(94,5 %)
– GWG Wohnpark Sendling GmbH, Stuttgart	(94,0 %)

Abschlussstichtag des Teilkonzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2017.

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.

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 GWG Beteiligungsgesellschaft 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 GWG Beteiligungsgesellschaft 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 GWG Beteiligungsgesellschaft 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 Beteiligungsgesellschaft mbH 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.

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€ 343,2) 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. 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

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Geschäfts- und Firmenwerte werden gemäß § 309 Abs. 1 HGB bzw. DRS 4 abgeschrieben. Eine Aufholung der teilweise in früheren Jahren sofort in voller Höhe abgeschriebenen Unterschiedsbeträge ist nicht erfolgt. Nachdem die zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung (Jahr 2002 bzw. 2003) in den Tochtergesellschaften BWG und VR Hausbau AG bilanzierten Bauträgerprojekte im Jahr 2004 im Wesentlichen abgerechnet wurden, erfolgte die Vollabschreibung der positiven Unterschiedsbeträge im Jahr 2004. Der sich aus den nachträglichen Anschaffungskosten für die GWG ImmoInvest GmbH im Jahr 2006 ergebende aktivische Unterschiedsbetrag (€ 117.641,16) wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2006 voll abgeschrieben. Aus dem Abschluss der gesellschaftsrechtlichen Entflechtung von der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG und der im Wesentlichen erfolgten Abwicklung der aus dem Unternehmenserwerb abgeleiteten Aufgabenstellungen ist die kurze Nutzungsdauer des Firmenwertes begründet. 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 2017 erfolgte eine Auflösung in Höhe von T€ 343,2 (Vorjahr T€ 343,2).

Der sich bei der Erstkonsolidierung der GWG Beteiligungsgesellschaft ergebende Firmenwert wurde im Jahr 2014 voll abgeschrieben.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bzw. in Ausnahmefällen abzüglich außerplanmäßigen Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

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 und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten über eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren – sofern von einer kürzeren Nutzungsdauer auszugehen ist, werden die Kosten auf diesen Zeitraum verteilt – und Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten über eine Restnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren abgeschrieben. Seit dem Jahr 2003 werden grundsätzlich alle fremd genutzten gewerblichen Einheiten über eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Für eine konzerneinheitliche Bewertung der Abschreibung von Wohnbauten wurde im Geschäftsjahr 2010 die bei mehreren Mietgebäuden sowie bei verschiedenen umgegliederten Eigentumswohnungen, welche zwischen 1994 bis 2007 fertig gestellt und im Einzelabschluss degressiv mit 1,25 % und 2,50 % abgeschrieben werden, die Restnutzungsdauer auf 50 Jahre festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear bzw. degressiv über die voraussichtlichen Nutzungsdauern der Wirtschaftsgüter. Der planmäßigen Abschreibung liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauern
Immaterielle Vermögensgegenstände – linear	3 bis 5 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten – linear	50 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten – linear	20 bis 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen – linear	8 bis 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung – linear	3 bis 13 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung – geometrisch degressiv	25 %

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 einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Seit 2015 werden abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Bruttoanschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand 410 € nicht übersteigen.

Unter den **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 31.12.2016 betrug € 9.875,52 bei einem Jahresüberschuss von € 8.324,74. In den Vorjahren wurde auf Grund der Jahresfehlbeträge sowie der weiterbestehenden Gewährleistungsproblematik bei dem von der GbR Ackermannbogen erstellten Bauvorhaben eine Abschreibung der Beteiligung auf den Erinnerungswert vorgenommen.

Die **anderen Finanzanlagen** sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Zinsen für Fremdkapital, die zur Finanzierung der Herstellung von Gebäuden verwendet wurden, wurden angesetzt, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Die Ausbuchung von Verkaufsgrundstücken erfolgt grundsätzlich zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs.

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden grundsätzlich abgezinst.

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

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

Eigenkapital

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

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

Rückstellungen

Der per 31.12.2017 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 (3,68 %) wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB nach der Vereinfachungsregel ermittelt.

Der Großteil der bestehenden **Pensionsverpflichtungen** der GWG AG ist auf die R+V Pensionsfonds AG (past service) bzw. auf die VGU – Versorgungskasse genossenschaftlich orientierter Unternehmen e.V. – (future service) im Rahmen von Anrechnungszusagen übertragen.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Die Bewertungsmethode beruht auf den geschätzten Sanierungskosten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abgezinst.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Bei der Zuführung wird von der Nettomethode Gebrauch gemacht. Die Garantierückstellung wurde in Höhe von 0,5 bis 1,0 % der Verkaufserlöse gebildet.

Für **Aufbewahrungspflichten** für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d. h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Zum Ausgleich gegenläufiger Zahlungsströme aus Zinsrisiken wurden Schulden gegenüber Kreditinstituten und Transaktionen mit Finanzinstrumenten zu **Bewertungseinheiten** zusammengefasst (Zinsswaps).

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf die bestehenden körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge gebildet, soweit innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verlustverrechnung zu erwarten ist. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert ausgewiesen.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern (Gesamtdifferenzenbetrachtung) ein Aktivüberhang der latenten Steuern. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB Gebrauch, so dass ein Ansatz des Aktivüberhangs in der Bilanz erfolgt.

Der Berechnung der latenten Steuern liegen effektive Steuersätze von 15,825 % bis 32,975 % zugrunde (15,825 % für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und 14,700 % bis 17,150 % für die Gewerbesteuer), die sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben werden. Die Gewerbesteuerhebesätze für die Gewerbesteuer liegen zwischen 420 % und 490 %.

Als **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen und einem Zuschuss für Belegungsrechte der Stadt 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	4.433,3	7.827,9
Kontokorrentverbindlichkeiten	-28.503,8	-25.911,0
	-24.070,5	**-18.083,1**

E. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt. Bei den im Bau befindlichen Projekten des Anlagevermögens wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von insgesamt T€ 231,9 aktiviert (im Vorjahr T€ 1.169,4). Aktivierte Zinsen gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB sind in den Zugängen des Postens Anlagen im Bau enthalten.

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2017

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2017 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.319.638,48	331.280,33	0,00	0,00	2.650.918,81
2. Geschäfts- und Firmenwert	5.739.511,12	0,00	0,00	0,00	5.739.511,12
	8.059.149,60	**331.280,33**	**0,00**	**0,00**	**8.390.429,93**
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.265.602.011,29	8.285.573,13	8.885.475,35	17.400.128,11*	1.282.402.237,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	73.773.519,52	109.262,47	1.650.319,97	0,00	72.232.462,02
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	147.245,15	0,00	0,00	0,00	147.245,15
4. Technische Anlagen und Maschinen	592.286,23	968,68	0,00	37.907,12	631.162,03
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.141.130,74	389.860,99	325.310,77	-37.907,12	6.167.773,84
6. Anlagen im Bau	24.721.618,72	17.059.391,71	0,00	-10.894.559,93	30.886.450,50
7. Bauvorbereitungskosten	9.454.173,02	1.195.703,15	13.804,39	-808.360,24	9.827.711,54
8. Geleistete Anzahlungen	5.739.935,58	0,00	0,00	-5.739.935,58	0,00
	1.386.171.920,25	**27.040.760,13**	**10.874.910,48**	**-42.727,64**	**1.402.295.042,26**
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	226.709,29	0,00	0,00	0,00	226.709,29
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	10.845,00	0,00	0,00	0,00	10.845,00
	237.554,29	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**237.554,29**
Anlagevermögen gesamt	**1.394.468.624,14**	**27.372.040,46**	**10.874.910,48**	**-42.727,64**	**1.410.923.026,48**

* -42.727,64 EUR Umbuchung in das Umlaufvermögen

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
Stand 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2017 €	Stand 31.12.2016 €	Stand 31.12.2017 €
569.957,48	489.204,33	0,00	0,00	1.059.161,81	1.749.681,00	1.591.757,00
4.967.204,00	343.247,60	0,00	0,00	5.310.451,60	772.307,12	429.059,52
5.537.161,48	**832.451,93**	**0,00**	**0,00**	**6.369.613,41**	**2.521.988,12**	**2.020.816,52**
143.588.124,60	21.030.311,43	3.594.565,33	0,00	161.023.870,70	1.122.013.886,69	1.121.378.366,48
26.606.225,34	2.447.813,89	348.920,71	0,00	28.705.118,52	47.167.294,18	43.57.343,50
47.245,15	0,00	0,00	0,00	47.245,15	100.000,00	100.000,00
254.020,23	41.791,68	0,00	19.401,12	315.213,03	338.266,00	315.949,00
2.981.079,14	703.872,59	293.068,77	-19.401,12	3.372.481,84	3.160.051,60	2.795.292,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.721.618,72	30.886.450,50
7.371.159,36	228.680,16	13.804,39	0,00	7.586.035,13	2.083.013,66	2.241.676,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.739.935,58	0,00
180.847.853,82	**24.452.469,75**	**4.250.359,20**	**0,00**	**201.049.964,37**	**1.205.324.066,43**	**1.201.245.077,89**
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	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.845,00	10.845,00
226.708,29	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**226.708,29**	**10.846,00**	**10.846,00**
186.611.723,59	**25.284.921,68**	**4.250.359,20**	**0,00**	**207.646.286,07**	**1.207.856.900,55**	**1.203.276.740,41**

Umlaufvermögen

Bei den **im Bau befindlichen Projekten des Umlaufvermögens** wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von T€ 69,8 (Vorjahr T€ 138,1) aktiviert.

Die Position **Unfertige Leistungen** enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 25.908,4 (Vorjahr: T€ 26.365,7).

In den **Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken** sind T€ 256,3 (im Vorjahr T€ 534,1) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

In den **Sonstigen Vermögensgegenständen** ist ein Baukostenzuschuss in Höhe von T€ 1.010,5 (Vorjahr T€ 1.194,2) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen:

- Die in der Handelsbilanz gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung dürfen in der Steuerbilanz nicht angesetzt werden.
- Die in der Handelsbilanz gebildeten Wertberichtigungen auf die Sonstigen Vermögensgegenstände wurden aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz nicht gebildet.
- In der Handelsbilanz wurden Geldbeschaffungskosten als Aufwand behandelt, während sie in der Steuerbilanz in den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert wurden.
- Beteiligungen von Personengesellschaften weichen aufgrund unterschiedlicher Bewertungsvorschriften in Handels- und Steuerbilanz ab.
- Die Sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet. Dies gilt bei einzelnen Konzerngesellschaften auch für die Pensionsrückstellungen.
- Die Eliminierung von Zwischengewinnen bei der konzerninternen Veräußerung von Immobilienbeständen führt zu niedrigeren Wertansätzen in der Handelsbilanz.

Passive latente Steuern

Die Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, welche zu passiven latenten Steuern führen, resultieren im Wesentlichen aus:

- Der Wert der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt in Summe unter dem in der Handelsbilanz.
- Rücklagen nach § 6b EStG wurden in der Steuerbilanz gebildet bzw. übertragen, was in der Handelsbilanz nicht zulässig ist.
- Aktivierung von stillen Reserven (Neubewertungsrücklage) bei der Erstkonsolidierung von Tochtergesellschaften.
- Die Auszahlung von Dividenden von verbundenen Unternehmen erfolgt aus deren steuerlichen Einlagenkonten.
- 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.

Insgesamt sind auf steuerliche Verlustvorträge aktive latente Steuern in Höhe von € 2,4 Mio. (Vorjahr € 2,3 Mio.) bilanziert. Bei den bestehenden unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, im Wesentlichen Immobilien und Rückstellungen, betragen die aktiven latenten Steuern € 11,8 Mio. (Vorjahr € 11,6 Mio.) und die passiven latenten Steuern € 12,7 Mio. (Vorjahr € 11,5 Mio.). Aktive und passive latente Steuern wurden saldiert dargestellt.

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

	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016
Tatsächliche Ertragssteuern	8.031,5 T€	4.924,2 T€
Latente Steuern	923,1 T€	4.041,7 T€
	8.954,6 T€	**8.965,9 T€**

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital (€ 12.143.182,19) setzt sich zum 31. Dezember 2017 aus 237.500 nennwertlosen Stück-aktien zusammen. Es handelt sich um vinkulierte Namensaktien. Die Übertragung der Aktien bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates. Der rechnerische Wert je Stückaktie beträgt € 51,13.

Am gezeichneten Kapital ist die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, zum Bilanzstichtag mit 217.097 Stückaktien (€ 11.099.993,36) 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.

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**
Gewinnrücklage						
Gesetzliche Rücklage	3.538	0	0	0	0	3.538
Bauerneuerungsrücklage	4.090	0	0	0	0	4.090
Andere Gewinnrücklagen	211.017	2.500	10.250	0	0	223.767
Gesamt Gewinnrücklage	**218.645**	**2.500**	**10.250**	**0**	**0**	**231.395**
Gesamt Rücklagen	**273.646**	**2.500**	**10.250**	**0**	**0**	**286.396**

Pensionsrückstellung

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 63,1 (ausschüttungsgesperrter Anteil).

Rückstellung für Bauinstandhaltung

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. Im Jahr 2005–2016 bzw. 2017 wurden € 2.110.000,00 bzw. € 190.000,00 ergebniswirksam aufgelöst.

In 2004 wurden weitere € 4.720.000,00 der Rückstellung für Bauinstandhaltung zugeführt. Das Ansatzwahlrecht nach § 249 Abs. 2 a.F. i.V. mit Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB wurde für Balkonsanierungen und

wohnwertverbessernde Maßnahmen der Wohnungsbestände der Baujahre ab 1950 bis 1985 ausgeübt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage pauschaler Bewertungsverfahren. Im Jahr 2005–2016 bzw. 2017 wurden € 5.902.450,00 bzw. € 150.000,00 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 T€ 2.510,0 (im Vorjahr T€ 2.850,0).

Rückstellungsspiegel GWG-Gruppe 31.12.2017

Rückstellungsspiegel	Beginn des Geschäftsjahres €	Zuführung €	Inanspruchnahme €	Auflösung €	Ende des Geschäftsjahres €
Rückstellung für Personalverpflichtung	4.919.965	1.408.350	2.026.688	11.535	4.290.091
Rückstellung für nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	1.517.000	1.452.000	1.107.000	0	1.862.000
Rückstellung für gesetzliche Verpflichtungen	0	1.800.000	0	0	1.800.000
Rückstellung für nicht bezahlte Instandhaltungsrechnungen	1.294.100	1.418.500	974.676	319.424	1.418.500
Rückstellung unterlassene Instandhaltung (Nachholung innerhalb des 1. bis 3. Monats des Folgejahres)	1.123.500	1.224.000	708.175	415.325	1.224.000
Sonstige Rückstellungen	6.032.795	2.530.522	3.256.926	960.117	4.346.273
Sonstige Rückstellungen	**14.887.359**	**9.833.372**	**8.073.466**	**1.706.401**	**14.940.864**

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

Positionen	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016
Guthaben bei Kreditinstituten	0,0 T€	1.288,5 T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.936,2 T€	53.415,0 T€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	57.354,5 T€	70.667,8 T€

Konzernverbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2017

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	787.333.440,76 (797.512.229,82)	114.376.518,41 (114.620.674,40)	290.983.793,39 (269.145.169,30)	381.973.128,96 (413.746.386,12)	752.119.731,92 (771.925.770,84)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	74.764.818,28 (89.527.441,77)	11.821.019,53 (28.490.422,69)	12.307.593,30 (8.109.494,10)	50.636.205,45 (52.927.524,98)	74.764.818,28 (89.527.441,77)
Erhaltene Anzahlungen	34.019.525,34* (51.932.843,79)*	30.464.800,34 (51.932.843,79)	3.554.725,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.652.859,18 (16.110.887,79)	17.652.859,18 (16.110.887,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	13.204,47 (0,00)	13.204,47 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.949.859,03 (9.730.584,99)	4.949.859,03 (9.730.584,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	526.737,16 (1.187.040,66)	526.737,16 (1.187.040,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	**919.260.444,22** (966.001.028,82)	**179.804.998,12** (222.072.454,32)	**306.846.111,69** (277.254.663,40)	**432.609.334,41** (466.673.911,10)	**826.884.550,20** (861.453.212,61)

* nicht zu Ausgaben führend

Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken aus geschlossenen Darlehensverträgen, welche am Bilanzstichtag mit insgesamt T€ 20.520 (Wert der Darlehen) valutieren, wurden Zinsswapgeschäfte abgeschlossen. Diese tauschen die variablen Zinsen der Darlehen in eine feste Verzinsung und sichern das Wertänderungsrisiko des Euribor ab. Die Zinsswaps sind analog der Parameter des gesicherten Einzelkreditgeschäfts modelliert. Der negative Marktwert für die Zinsswapgeschäfte wurde anhand der Market-to-Market-Methode ermittelt und beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt T€ 2.503,1 (im Vorjahr T€ 3.369,7).

Abschlussjahr	Nominalbetrag aktualisiert in T€	Zinssatz Fest in %	Zinssatz Referenzzins variabel	Marktwert in T€
2009	3.720,0	3,450 %	Euribor 3M	-234,0
2011	1.750,0	2,995 %	Euribor 3M	-99,9
2011	1.875,0	3,075 %	Euribor 3M	-107,0
2011	2.125,0	3,235 %	Euribor 3M	-143,4
2011	4.800,0	3,610 %	Euribor 3M	-909,1
2010	1.575,0	2,470 %	Euribor 3M	-77,6
2011	4.800,0	3,680 %	Euribor 3M	-932,1
Summe	**20.645,0**			**-2.503,1**

Entsprechend dem § 254 HGB wurde eine Bewertungseinheit zwischen den Zinsswapgeschäften und den am 31. Dezember 2017 in Höhe von insgesamt T€ 20.645 (ursprünglich nominal T€ 34.500) bestehenden Darlehen gebildet (Mikro Hedge). Zur Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität wird die Critical Terms Match Methode angewandt, da die bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen. Die Sicherungsbeziehungen werden daher als hocheffektiv eingestuft und die gegenläufigen Wertentwicklungen aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich bis zu den Enden der Sicherungsbeziehungen in den Jahren 2019 bis 2023 vollständig aus. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheit erfolgt über die Einfrierungsmethode.

F. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

In den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ sind im Geschäftsjahr 2017 Beträge von außerordentlicher Größenordnung und Bedeutung enthalten. Für noch durchzuführende gesetzliche Instandhaltungsverpflichtungen (Brandschutz) wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 1.800 gebildet und in den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Erträge

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind wesentliche, periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 1.706,4 (im Vorjahr T€ 4.467,4) enthalten.

Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt T€ 256,0 (im Vorjahr 7.357,4). Von den Abschreibungen entfallen T€ 228,7 auf Bauvorbereitungskosten und T€ 27,3 auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von T€ 18,3 (im Vorjahr T€ 13,9) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 67,4 (im Vorjahr T€ 44,9) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Aufwendungen für Vorperioden in Höhe von T€ 1.281,1 (im Vorjahr T€ 398,0) und Erträge aus Erstattungen für frühere Jahre in Höhe von T€ 0,0 (Vorjahr T€ 19,7) enthalten.

G. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Die Anzahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Konzern:

Gruppen	Anzahl	Davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	125	18
Technische Mitarbeiter	34	8
Hausmeister / Gärtner / Reinigungskräfte	64	39
Summe	**223**	**65**

Außerdem wurden durchschnittlich 13 Auszubildende beschäftigt. Von den Teilzeitbeschäftigten sind 29 geringfügig beschäftigt (Vorjahr 37).

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Vorsitzender

Marc René Michallet, Wiesbaden
Finanzvorstand, R+V Versicherung AG (ab 21.06.2017)

Rainer Neumann, Wiesbaden
Finanzvorstand i.R., R+V Versicherung AG (bis 21.06.2017)

Stellvertretender Vorsitzender

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

Weitere Mitglieder

Jürgen Außenhofer, Wiesbaden
Abteilungsdirektor, R+V Lebensversicherung AG

Jürgen Reichenbach, Wiesbaden
Abteilungsdirektor, R+V Lebensversicherung AG

Arbeitnehmervertreter

Anja Okun, Stuttgart
Geschäftsstellenleiterin

Tobias Thieme, Stuttgart
Abteilungsleiter WEG-Verwaltung

Die Gesamtaufwendungen des Aufsichtsrats der GWG AG beliefen sich insgesamt im Geschäftsjahr auf T€ 28,2 (im Vorjahr T€ 27,2). Der Aufsichtsrat der VR Hausbau AG erhält keine Vergütung.

Vorstand

Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr:

Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender, Karlsruhe

Florian Preißler, Finanzvorstand, Stuttgart

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

Die verbleibenden 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€ 698,9 (Vorjahr T€ 701,4).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

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

- Verpflichtung aus Grundstückskäufen und laufenden Bauvorhaben T€ 49.046,5 (Vorjahr: T€ 60.705,0)
- Garantiepachtverträge mit verschiedenen institutionellen Kapitalanlegern mit einer jährlichen Garantiepacht von T€ 4.417,9 (Vorjahr T€ 4.546,9), davon T€ 4.417,9 (Vorjahr T€ 4.374,1) gegenüber verbundenen Unternehmen. Die jährliche Garantiepacht für das Jahr 2018 ist mit den Verpächtern noch abschließend zu vereinbaren.

Haftungsverhältnisse

Folgende Haftungsverhältnisse werden unter Angabe der gewährten Pfandrechte und sonstigen Sicherheiten gesondert angegeben:

Eventualverpflichtung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 37.717,3 (Vorjahr T€ 17.938,9). 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.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage des Konzerns von Bedeutung wären.

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 aus dem Geschäftsanteilskauf- und –übertragungsvertrag aus dem Jahr 2000 beläuft sich auf ca. € 0,3 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.

Beteiligungsspiegel:

Anteilsbesitz	Höhe am Kapital in %	Eigenkpt. in T€	Ergebnis in T€	Stichtag der Information
GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	2.000,0	726,2	31.12.2017
GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	3.000,0	875,8	31.12.2017
GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	7.000,0	869,1	31.12.2017
GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	9.000,0	911,2	31.12.2017
GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100,0	25,5	0,4	31.12.2017
WBS-Gruppe				
WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Sevicegesellschaft, Stuttgart	94,9	19.699,4	4.131,3	31.12.2017
BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH, Stuttgart	94,8	9.965,2	3.553,4*[1]	31.12.2017
VR Hausbau AG, Stuttgart	94,5	2.750,0	1.019,3*[1]	31.12.2017
GbR „Ackermannbogen.de – Wohnen am Olympiapark“	50,0	4,9	8,3	31.12.2016
ImmoInvest-Gruppe				
GWG ImmoInvest GmbH, Stuttgart	94,9	8.735,4	2.792,6	31.12.2017
Aufbau- und Handelsgesellschaft mbH, Stgt.	94,9	525,1	2.840,5*[2]	31.12.2017
GWG Wohnpark Sendling GmbH, Stuttgart	94,0	3.652,7	347,1	31.12.2017

*[1] Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungsund Servicegesellschaft mbH.
*[2] Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der GWG ImmoInvest GmbH

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

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Im Geschäftsjahr 2017 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€	141,3
b) andere Bestätigungsleistungen	T€	31,1

Nachtragsbericht

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

Stuttgart, den 26. März 2018

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und
Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Der Vorstand

Andreas Engelhardt Florian Preißler

Konzerneigenkapitalspiegel

			erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	
	Gezeichnetes Kapital €	**Kapitalrücklagen** €	**Gewinnrücklagen** €	**Bilanzgewinn** €
Stand am 01.01.2016	12.143.182,19	55.000.789,30	189.344.820,77	19.440.060,08
Gezahlte Dividenden				-2.850.000,00
Veränderungen im Konsolidierungskreis			0,00	0,00
Einstellungen/Entnahmen aus Rücklagen			29.300.000,00	-29.300.000,00
Konzernjahresüberschuss			0,00	9.471.419,05
Übriges Konzernergebnis			0,00	0,00
Stand am 31.12.2016	**12.143.182,19**	**55.000.789,30**	**218.644.820,77**	**-3.238.520,87**
Stand am 01.01.2017	**12.143.182,19**	**55.000.789,30**	**218.644.820,77**	**-3.238.520,87**
Gezahlte Dividenden				-2.850.000,00
Veränderungen im Konsolidierungskreis			0,00	0,00
Einstellungen/Entnahmen aus Rücklagen			12.750.000,00	-12.750.000,00
Konzernjahresüberschuss			0,00	23.226.500,90
Übriges Konzernergebnis			0,00	0,00
Stand am 31.12.2017	**12.143.182,19**	**55.000.789,30**	**231.394.820,77**	**4.387.980,03**

Eigenkapital gemäß Konzernbilanz €	Eigene Anteile €	Eigenkapital €	Anteile anderer Gesellschafter €	Konzerneigenkapital €
275.928.852,34	0,00	275.928.852,34	3.198.051,61	279.126.903,95
-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
9.471.419,05		9.471.419,05	384.104,51	9.855.523,56
0,00		0,00	0,00	0,00
282.550.271,39	**0,00**	**282.550.271,39**	**3.444.376,71**	**285.994.648,10**
282.550.271,39	**0,00**	**282.550.271,39**	**3.444.376,71**	**285.994.648,10**
-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
23.226.500,90		23.226.500,90	420.084,50	23.646.585,40
0,00		0,00	0,00	0,00
302.926.772,29	**0,00**	**302.926.772,29**	**3.726.681,80**	**306.653.454,09**

Konzernkapitalflussrechnung

	2017 T€	2016 T€
Jahresüberschuss	23.646,6	9.855,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	25.284,9	30.300,5
Andere aktivierte Eigenleistungen	-231,9	-1.169,4
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-341,4	-87,1
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	483,6	556,1
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	0,0	221,2
Zuschreibung unbebaute Grundstücke (UV)	0,0	-191,1
zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-117,2	-612,2
zahlungsunwirksame Aufwendungen (latente Steuern)	923,1	4.041,7
Cashflow nach DVFA/SG	**49.647,7**	**42.915,2**
Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	224,3	-402,8
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	19,1	9,6
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	17.407,6	2.621,5
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-4.027,6	-927,6
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Passiva	-22.276,0	14.805,6
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	18.966,0	20.971,0
Ertragsteueraufwand	8.031,5	4.924,2
Ertragsteuerzahlungen	-2.866,6	-513,7
Abnahme Grundstücke des Anlagevermögens	6.592,3	24.162,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**71.718,3**	**108.565,6**
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-331,3	-1.871,00
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	13,2	93,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (Im Vj. abzüglich Verbindlichkeitsübernahme € 18,7 Mio.)	-27.923,8	-141.785,1
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	4,4
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-5,6
Erhaltene Zinsen	18,8	38,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-28.223,1**	**-143.525,0**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (im Vj. abzüglich Verbindlichkeitsübernahme € 18,7 Mio.)	42.833,0	120.579,7
Auszahlung aus planmäßigen Tilgungen	-15.096,7	-16.487,1
Auszahlungen aus außerplanmäßigen Tilgungen	-55.246,3	-41.965,9
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	740,0
Gezahlte Zinsen	-18.984,8	-21.009,5
Auszahlungen für Dividenden	-2.987,8	-2.987,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-49.482,6**	**38.869,4**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**-5.987,4**	**3.910,0**
Finanzmittelfonds zum 1.1.	-18.083,1	-21.993,1
Finanzmittelfonds zum 31.12.	**-24.070,5**	**-18.083,1**
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	28.503,8	25.911,0

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017

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 (kurz: GWG AG), ist Bestandteil des genossenschaftlichen Finanzverbundes und Tochtergesellschaft der R+V Versicherungsgruppe. Diese hält rd. 99,1 % der Anteile an der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG.

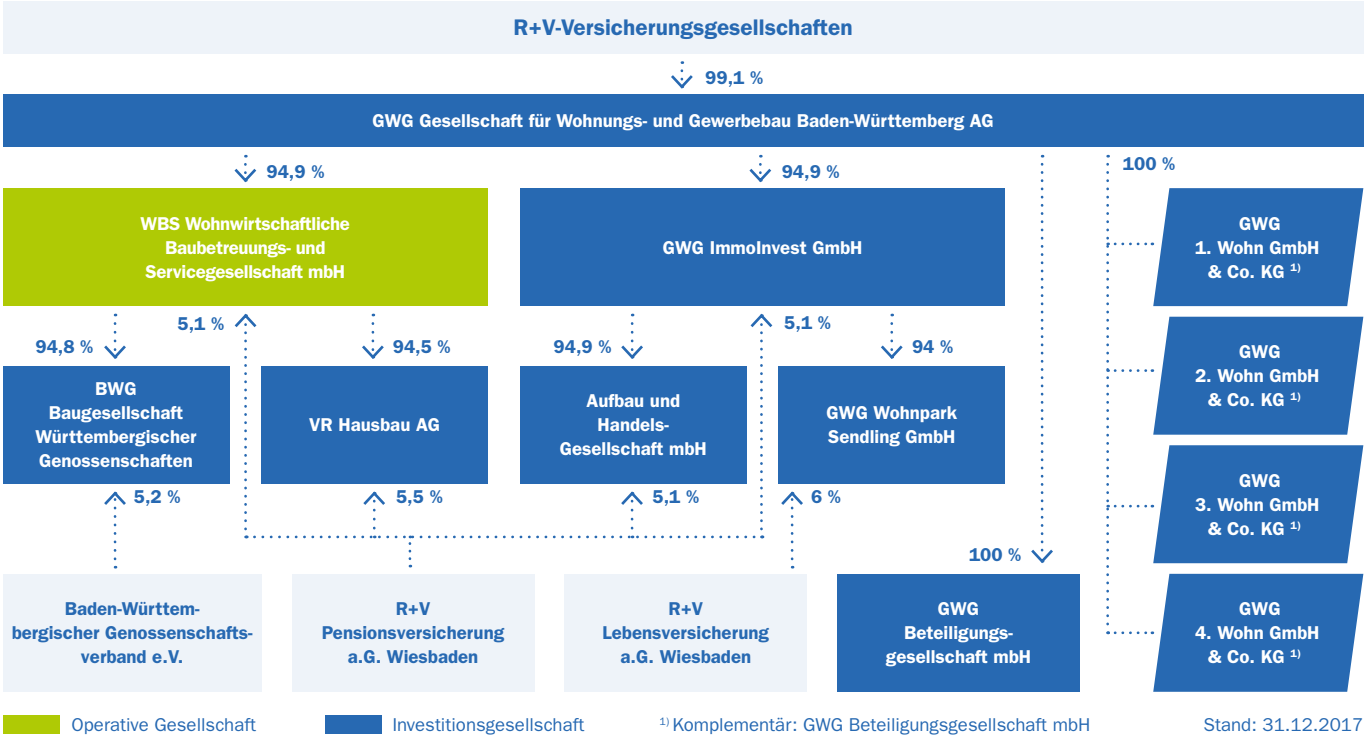
Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG erstellt einen den Vorschriften des §§ 290 ff. HGB entsprechenden und auf freiwilliger Basis aufgestellten Teilkonzernabschluss.

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 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 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-Main und Rheinland. Die Unternehmensstrategie sieht eine nachhaltige Ausweitung der Investitionen in den genannten Perspektivregionen sowie an weiteren wirtschaftsstarken Standorten in Deutschland 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 aktuelle gesellschaftsrechtliche Struktur der GWG-Gruppe stellt sich wie folgt dar:



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 dargestellt. Diese Unternehmensstruktur gewährleistet durch eine konsequente Trennung von operativen und investiven Tätigkeiten eine deutliche Komplexitätsreduzierung.

Die GWG-Gruppe hat in folgenden Städten eigene Geschäftsstellen:
– Hamburg – Wiesbaden – Heilbronn – Stuttgart – 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 und fortgeschrieben. Die 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 drei 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 kontinuierlich durch ein aktives Portfoliomanagement optimiert werden, das Neubau-, Nachverdichtungs- und Modernisierungsvorhaben ebenso wie selektive Bestandserwerbe und bestandsoptimierende Veräußerungen umfasst.
2. Die risikoadjustierte **Bauträgertätigkeit** an attraktiven Standorten vorwiegend im Kernmarkt Baden-Württemberg dient der Performanceverbesserung.
3. Die umfassenden immobilienwirtschaftlichen und kaufmännischen **Dienstleistungen** der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH (im Folgenden: „WBS“) stellen für die GWG-Gruppe und den R+V-Konzernverbund sowie 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 kontinuierliche Verbesserung und optimale Ausnutzung der bestehenden Ressourcen (Geschäftsstellenstruktur, Personal, etc.).

Hierbei stehen die konsequente Ausrichtung auf den nachhaltigen Unternehmenserfolg, das renditeorientierte Unternehmenswachstum, 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 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bewegt sich auf hohem Niveau und hat in Deutschland einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Die Bruttowertschöpfung im Jahr 2017 erreichte € 318 Mrd.. Das entspricht einem Anteil von ca. 10,8 % an der gesamten Bruttowertschöpfung i. H. v. € 2.940 Mrd. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als beispielsweise der Informations- und Kommunikationssektor (4,7 %) oder auch als die Finanz- und Versicherungsdienstleister (3,8 %).

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 2,2 % über dem Vorjahreswert und lag damit fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von +1,3 %. Vor allem die privaten Konsumausgaben (+2,0 %) sowie die Bruttoanlageinvestitionen (+3,0 %) – darunter fallen bspw. Bauinvestitionen (+2,6 %) – waren für die positive Entwicklung ausschlaggebend.

Aktuelle Prognosen gehen davon aus, dass sich der Aufschwung, in dem sich die deutsche Wirtschaft seit 2013 befindet, weiterhin fortsetzen wird. In 2018 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt der ifo-Konjunkturprognose zufolge um 2,6 % zulegen. Die Experten gehen davon aus, dass die Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten im Prognosezeitraum spürbar zunehmen wird und sich der Lohn- und Preisanstieg verstärkt. Die deutsche Wirtschaft befände sich damit auf dem Weg in die Hochkonjunktur.

Nach Auffassung der Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2017 (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle, ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung) wird das Wirtschaftswachstum in 2018 um 2,0 % zulegen. Die Bundesregierung geht in einer konservativeren Einschätzung von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes von 1,9 % im Jahr 2018 aus.

Im Jahresdurchschnitt 2017 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2016 um 1,8 % und damit stärker als in den letzten vier Jahren. Für den deutlichen Anstieg der Jahresteuerungsrate 2017 waren maßgeblich die Energiepreise verantwortlich. Energie verteuerte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,1 %. Auch die Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich spürbar (+3,0 %).

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2017 gegenüber November 2016 um 3,4 %. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit zehn Jahren. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden um 3,8 % (u.a. Erdarbeiten +5,1 %; Gerüstarbeiten +4,8 %). Bei den Ausbaugewerken stiegen die Preise binnen Jahresfrist um 3,2 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Ausbauarbeiten gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+4,3 %), Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+4,2 %) sowie bei Metallbauarbeiten (+4,0 %). Für Wärmedämm-Verbundsysteme erhöhten sich die Preise um 3,8 %. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 3,7 % zu. Die Neubaupreise für Bürogebäude stiegen um 3,7 %, gewerbliche Betriebsgebäude wurden um 3,8 % teurer.

Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt weiter positiv entwickelt. Im Jahresdurchschnitt 2017 waren in Deutschland rd. 2,5 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, dies sind ca. 160.000 Menschen weniger als im Vorjahr. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 % gesunken. Die Zahl der Erwerbstätigen ist im November 2017 auf 44,7 Mio. gestiegen. Das waren 617.000 Personen mehr als im Vorjahr.

Der Wohnungsbaubedarf in Deutschland bleibt in den kommenden Jahren weiterhin hoch. Die Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungen seit einigen Jahren auf deutlich niedrigerem Niveau hinterher. Von Januar bis Oktober 2017 wurden sogar noch 7,3 % oder 22.400 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt als in den ersten zehn Monaten 2016. Insgesamt wurden 286.300 Wohnungen genehmigt. Laut dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) kommt die Bauwirtschaft dem stark steigenden Nachfrageniveau aktuell nicht nach. Der HDB rechnet für 2018 mit ca. 350.000 Fertigstellungen, womit gerade einmal die Untergrenze des Bedarfs erreicht wäre.

Auf europäischer Ebene hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre lockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Auf ihrer Sitzung im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen, den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um weitere neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind. Dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. In der Folge liegen die Zinsen für Baufinanzierungen weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Nachdem die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen im Oktober 2016 ihren bislang niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht hatten, stiegen die Zinsen seitdem leicht an. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, vor allem aufgrund des erwarteten konjunkturbedingten Anstiegs der Teuerungsrate in Europa sowie den Auswirkungen der Leitzinserhöhungen in den USA.

2.2 Geschäftsverlauf

Die GWG-Gruppe erzielte im Jahr 2017 einen Jahresüberschuss von € 23,6 Mio., der damit deutlich über dem Vorjahresbetrag von € 9,9 Mio. liegt.

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich im Berichtsjahr auf € 32,6 Mio. und liegt damit mit € 7,8 Mio. über dem Prognosewert von € 24,8 Mio.

Die Eigenkapitalquote für das Geschäftsjahr 2017 beträgt 24,4 % (Vorjahr 22,4 %).

Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 7,7 % und damit deutlich über dem Niveau des Vorjahres (3,4 %).

Die Gesamtkapitalrentabilität liegt im Jahr 2017 bei 3,4 % gegenüber einem Vorjahreswert von 2,4 %.

2.2.1. Anlagevermögensbewirtschaftung (Geschäftsfeld Wohnen)

Im Geschäftsjahr 2017 wurde die formulierte Geschäftspolitik der Portfolio-Optimierung vornehmlich über Blockverkäufe und die Fortsetzung von Privatisierungsverkäufen sowie der Bestandsverstärkung über die Integration von Neubauten und Nachverdichtung innerhalb der GWG-Gruppe erfolgreich fortgesetzt. In der Konsequenz beläuft sich die gesamte vermietbare Fläche innerhalb der GWG-Gruppe auf 762.221 m² gegenüber dem Vorjahreswert von 768.823 m².

Neben einer unvermindert hohen Neubautätigkeit standen im Geschäftsjahr vor allem die durch das aktive Portfoliomanagement identifizierten planmäßigen Desinvestitionen bei Bestandsmietwohnungen, die Verkaufstätigkeit im Rahmen des Bauträgergeschäfts sowie die Entwicklung von Anlagevermögens- und Bauträgerprojekten im Vordergrund. In das Sachanlagevermögen der GWG-Gruppe wurden im Geschäftsjahr 2017 rd. € 27,0 Mio. investiert (Vorjahr € 161,7 Mio.).

Im Jahr 2017 konnten folgende **Neubaumaßnahmen** erfolgreich in die Anlagevermögensbewirtschaftung der GWG-Gruppe integriert werden:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Mainz, Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße	17 Mietwohnungen (von insgesamt 93 Mietwohnungen)
GWG	Hamburg, Alsterberg, Sengelmannstraße/Maienweg	44 Mietwohnungen (von insgesamt 309 Mietwohnungen)
Gesamtvolumen		**61 Mietwohnungen**

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

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart, Bad Berg, Am Schwanenplatz	72 Mietwohnungen, 540 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Stuttgart, Vischerstraße, Campus II	128 Studentenappartements
VR Hausbau	München-Schwabing	46 Mietwohnungen
Wohnpark Sendling	München, Cimbernstr.	16 Mietwohnungen
Gesamtvolumen		**134 Mietwohnungen, 128 Studentenappartements, 540 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita**

Darüber hinaus befinden sich folgende **Mietwohnprojekte in der Entwicklungsphase** (ohne Mietobjekte im Bau):

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart, Poststraße	10 Mietwohnungen
GWG	Denkendorf, III. BA	36 Mietwohnungen
Gesamtvolumen		**46 Mietwohnungen**

Mit der aktiven und nachhaltigen Neubautätigkeit entwickelt sich das Bestandsportfolio entsprechend der definierten Unternehmensstrategie konsequent weiter.

Im Geschäftsjahr 2017 spiegelt sich die weiterhin positive Entwicklung in den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wider. Die Jahressollmieteinnahmen haben sich bei der GWG-Gruppe um 7,3 % auf € 84,9 Mio. (Vorjahr € 79,1 Mio.) erhöht. Die insgesamt positive Entwicklung zeigt sich auch in der Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete mit einer Steigerung von 6 % von 8,33 €/m² im Vorjahr auf 8,83 €/m² im Geschäftsjahr 2017. Die Leerstandsentwicklung lag im Geschäftsjahr mit 1,2 % auf Vorjahresniveau. In diesen Werten kommen die Attraktivität und die nachhaltige Vermietungsfähigkeit des Wohnungsbestandes der GWG-Gruppe überzeugend zum Ausdruck.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit haben wir in 2017 planmäßig mit einem Gesamtaufwand von € 17,1 Mio. bzw. 22,45 €/m² (Vorjahr € 20,2 Mio. bzw. 27,01 €/m²) fortgeführt.

Die Vorsorgepositionen betragen € 5,6 Mio. (Vorjahr € 4,0 Mio.).

2.2.2. Immobilienhandel

Der Immobilienhandel wurde auch im Geschäftsjahr 2017 positiv beeinflusst durch die hohe Nachfrage nach Renditeobjekten sowie Wohnungen zur Eigennutzung. Gestützt wird diese Entwicklung auch durch das immer noch anhaltende historische Zinstief im Bereich der Baufinanzierungen.

Vor allem bezogen auf die Ballungsräume ist die Nachfrage dabei als sehr 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 bzw. zusammenhängender Blocks. Verhaltener stellt sich der Markt vor allem in peripheren Bereichen und Regionen dar, die teilweise unter Bevölkerungsrückgang leiden. Bei den Verkäufen von bereits anprivatisierten Wohnungsbeständen sind aktuell trotz des günstigen Zinsumfelds die in den Einheiten wohnenden 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 117 Bestandswohnungen sowie 10 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 74 Bestandswohnungen sowie vier Gewerbeeinheiten) zu einem ergebniswirksamen Gesamtverkaufspreis in Höhe von € 17,8 Mio. (Vorjahr € 13,1 Mio.) veräußert werden. Dabei handelt es sich jeweils um Verkäufe im Rahmen unserer Desinvestitionsstrategie. Zahlreiche 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 der Privatisierung keine neuen Wohnanlagen zugeführt.

2.2.3. Bauträgerbereich

Im Geschäftsjahr 2017 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 wurde innerhalb des Bauträgerbereichs im Geschäftsjahr ein Vertriebsumsatz von € 15,9 Mio. (Vorjahr € 31,6 Mio.) erreicht. Auf die GWG AG entfällt davon ein Umsatz von € 14,5 Mio. (Vorjahr € 25,3 Mio.). Insgesamt handelt es sich um 26 Wohneinheiten sowie mehrere Tiefgaragen-Stellplätze (Vorjahr 80 Wohneinheiten), die sich wie folgt verteilen:

Gesellschaft	Standort	Vertriebsumsatz 2017
GWG	Stuttgart, Bad Berg	23 Wohneinheiten
BWG	Renningen, Anna-Theurer-Straße	3 Wohneinheiten
Gesamtvolumen		**26 Wohneinheiten**

Im Geschäftsjahr wurden 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
GWG	Denkendorf, III. BA	14 Wohneinheiten
BWG	Waiblingen, Klinikareal	58 Wohneinheiten
Projektvolumen		**124 Wohneinheiten**

Zum Jahresende befinden sich innerhalb des Bauträgerbereichs 52 Wohneinheiten im Bau und 72 Wohneinheiten in der Bauvorbereitung. Davon entfallen 66 Wohneinheiten auf die GWG AG sowie 58 Wohneinheiten auf die BWG.

Darüber hinaus befinden sich weitere Projekte in der Entwicklungsphase.

2.2.4. Dienstleistungsbereich

Der Umsatz im Dienstleistungsbereich hat sich erwartungsgemäß entwickelt. Die Gesamterlöse der GWG-Gruppe aus der WEG-Verwaltung liegen bei rd. € 0,9 Mio. (Vorjahr € 0,9 Mio.). Hiervon entfallen rd. € 0,4 Mio. auf die GWG AG (Vorjahr rd. € 0,4 Mio.).

In diesem Segment bearbeitet die GWG-Gruppe zum Stand 31.12.2017 die Verwaltung von 3.500 Eigentumswohnungen zuzüglich Garagen. Die Stabilisierung dieses Geschäftsfeldes an unseren Standorten 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 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.

2.2.5. Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Der Vorstand der GWG AG ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr sehr zufrieden. Aufgrund der über der Planung liegenden Veräußerungen im Anlagevermögen wurde der Prognosewert für das Geschäftsjahr 2017 von € 24,0 Mio. bis € 25,5 Mio. vor Steuern mit einem tatsächlich erzielten Ergebnis vor Steuern von € 32,6 Mio. um € 7,1 Mio. übertroffen.

Die Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche stellt sich wie folgt dar:

Im Bereich Hausbewirtschaftung wurde mit € 27,5 Mio. ein Deckungsbeitrag erreicht, der um € 1,0 Mio. unter der Planung von € 28,5 Mio. bis € 29,0 Mio. liegt. Dies ist im Wesentlichen auf etwas über Plan liegende Abschreibungen zurückzuführen.

Das Ergebnis im Bereich Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit liegt mit € 11,6 Mio. über der Planung von € 10,0 Mio. bis € 10,5 Mio.

Im Bereich Immobilienhandel wurde mit einem Deckungsbeitrag in Höhe von € 12,2 Mio. die Planung von € 6,5 Mio. bis € 7,0 Mio. deutlich übertroffen. Entsprechend der strategischen Ausrichtung einer kontinuierlichen Portfoliooptimierung konnten aufgrund der derzeitigen günstigen Marktphase vor allem Bestände mit hohen Instandhaltungsbedarfen ohne Mietsteigerungspotenzial veräußert werden.

Das Finanzergebnis belief sich auf einen negativen Ergebnisbeitrag von € 2,8 Mio. und lag damit innerhalb der Planung von € 2,6 Mio. bis € 2,9 Mio.

Die sonstige Aufwands- und Ertragspositionen ergeben € 1,3 Mio. Diese resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 1,7 Mio.. Der betriebliche Aufwand betrug rd. € 17,2 Mio. und liegt damit deutlich unter der Planung von rd. € 18,2 Mio. bis € 18,5 Mio.

2.3 Lage der Gesellschaft

2.3.1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2017 ist für die GWG-Gruppe sehr zufriedenstellend verlaufen. So wurde im operativen Geschäft ein Ergebnis vor Steuern von € 32,6 Mio. (Vorjahr € 18,8 Mio.) erreicht und damit das prognostizierte Ergebnis vor Steuern von € 24,8 Mio. deutlich um € 7,8 Mio. übertroffen werden.

Insgesamt hat die GWG-Gruppe im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 23,6 Mio. (Vorjahr € 9,9 Mio.) erzielt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017 im Vergleich zu 2016.

GuV-Entstehung	2017 T€	%	2016 T€	%	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	117.737	72,0	109.156	59,2	8.582
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	55.842	34,1	62.826	34,1	-6.985
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	2.176	1,3	2.656	1,4	-480
Umsatzerlöse aus anderen L+L	1.682	1,0	3.510	1,9	-1.827
Bestandsveränderung	-16.995	-10,4	-413	-0,2	-16.582
sonstige betriebliche Erträge	2.866	1,8	5.552	3,0	-2.686
aktivierte Eigenleistung	232	0,2	1.169	0,6	-938
Zinserträge	33	0,0	52	0,0	-19
Erträge aus Beteiligungen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen	0	0,0	0	0,0	0
Summe Entstehung	**163.573**	**100,0**	**184.508**	**100,0**	**-20.935**
GuV-Verwendung					
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	48.255	29,5	45.859	24,9	2.395
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	19.180	11,7	48.033	26,0	-28.853
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	282	0,2	744	0,4	-461
Personalaufwendungen	12.505	7,6	13.286	7,2	-781
Abschreibungen	25.285	15,5	30.300	16,4	-5.016
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.933	3,6	6.160	3,3	-226
Zinsaufwendungen	19.430	11,9	21.276	11,5	-1.845
Ertragssteuern	8.955	5,5	8.966	4,9	-11
Sonstige Steuern	101	0,1	28	0,0	73
Summe Verwendung	**139.926**	**85,5**	**174.652**	**94,7**	**-34.726**
Jahresergebnis	**23.647**	**14,5**	**9.856**	**5,3**	**13.791**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von € 109,2 Mio. im Vorjahr auf € 117,7 Mio. erhöht. Mit rd. € 84,9 Mio. (Vorjahr € 79,1 Mio.) haben sich die Jahressollmieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr um 7,3 % erhöht.

Im Geschäftsjahr konnten Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken in Höhe von € 55,8 Mio. erzielt werden. Dies entspricht einer Reduzierung von 11,1 % gegenüber dem Vorjahr (€ 62,8 Mio.). Auf Verkäufe von Umlaufvermögen entfallen € 38,1 Mio. (Vorjahr € 27,8 Mio.), auf Verkäufe von Anlagevermögen € 17,7 Mio. (Vorjahr € 35,0 Mio.).

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge sind € 1,7 Mio. (Vorjahr € 4,5 Mio.) aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Davon entfallen € 0,7 Mio. auf die Auflösung von Rückstellungen für Instandhaltung (Vorjahr € 3,3 Mio.).

Für Instandhaltung und Modernisierung wurden insgesamt € 17,1 Mio. bzw. 22,45 €/m² Wohnfläche (Vorjahr € 20,2 Mio. bzw. 27,01 €/m² Wohnfläche) aufgewendet.

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen für Instandhaltung von € 11,1 Mio. bzw. rd. 14,55 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr € 8,5 Mio. bzw. rd. 11,11 €/m² Wohn-Nutzfläche) enthalten.

Die Entwicklung beim Personalaufwand, welcher auch die Personalgestellung der WBS enthält, verlief vor dem Hintergrund der Stabilisierung des Immobilienbestandes erwartungsgemäß. Im Geschäftsjahr wurden 12,5 Mio. € (Vorjahr 13,3 Mio. €) aufgewendet.

Insgesamt betragen die Abschreibungen € 25,3 Mio. (Vorjahr € 30,3 Mio.). Darin enthalten sind Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert von € 0,2 Mio. (Vorjahr € 8,0 Mio.).

Mit € 19,4 Mio. (Vorjahr € 21,3 Mio.) liegt der Zinsaufwand um € 1,9 Mio. unter dem Vorjahresniveau.

Die Ertragsteuerquote beträgt 24,6 % (Vorjahr 26,1 %).

2.3.2. Vermögenslage

Die Aktivseite der Gesellschaft wird nachhaltig vom Anlagevermögen geprägt.

Das Bauträgergeschäft erfolgt gegenwärtig auf innerstädtischen Grundstücken.

Im Geschäftsjahr 2017 hat sich das Anlagevermögen wie folgt entwickelt:

Entwicklung Anlagevermögen	2017 T€	%	2016 T€	%	Veränderungen T€
Stand am 01.01.	1.207.857	100,4	1.099.675	91,1	108.182
Investitionen	27.372	2,3	163.487	13,5	-136.115
Abschreibungen	-25.285	-2,1	-30.300	-2,5	5.016
Verkaufsabgänge	-6.625	-0,6	-25.006	-2,1	18.382
Umbuchungen Umlaufvermögen	-43	0,0	0	0,0	-43
Veränderungen Finanzanlagen	0	0,0	1	0,0	-1
Stand am 31.12.	**1.203.277**	**100,0**	**1.207.857**	**100,0**	**-4.580**

Die Bautätigkeit im Umlaufvermögen hat sich im Geschäftsjahr um € 16,6 Mio. (Vorjahr € 1,4 Mio.) auf € 7,7 Mio. vermindert. Daneben werden unter den „Grundstücken mit fertigen Bauten“ in Höhe von € 1,7 Mio. (Vorjahr € 1,6 Mio.) zum Immobilienhandel bestimmte Wohnimmobilien ausgewiesen.

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 € 20,7 Mio. (Vorjahr € 6,9 Mio.) auf € 306,7 Mio. (Vorjahr € 286,0 Mio.) erhöht.

Die Eigenkapitalquote liegt bei 24,4 % (Vorjahr 22,4 %). Unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Immobilienbeständen liegt die Eigenkapitalquote bei rd. 47,0 % (Vorjahr 40,7 %).

Die Rückstellungen sind um € 4,8 Mio. auf € 29,4 Mio. angestiegen (Vorjahr € 24,6 Mio.). Dies ist im Wesentlichen auf um € 5,0 Mio. gestiegene Steuerrückstellungen zurückzuführen.

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 14,9 Mio. (Vorjahr € 14,9 Mio.) sind weiterhin im Wesentlichen Vorsorgepositionen bzw. Verpflichtungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen enthalten.

Die Verbindlichkeiten haben sich um € 46,7 Mio. auf € 919,3 Mio. (Vorjahr € 966,0 Mio.) im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen und außerplanmäßigen Rückführung bestehender Darlehen vermindert.

Die Vermögenslage der GWG-Gruppe ist geordnet.

2.3.3. Finanzlage

Die Entwicklung der Liquidität ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung.

	2017 T€	2016 T€
Cashflow nach DVFA/SG	49.647,7	42.915,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	71.718,3	108.565,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-28.223,1	-143.525,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-49.482,6	38.869,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-5.987,4	3.910,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-18.083,1	-21.993,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-24.070,5	-18.083,1

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (€ 71,7 Mio., Vorjahr € 108,6 Mio.) im Geschäftsjahr 2017 reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst (€ 34,1 Mio.) zu decken; es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflow-Überschuss von € 37,6 Mio. zur Refinanzierung von Investitionen und zur Erbringung von Sondertilgungen.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind Auszahlungen für Investitionen (€ 28,3 Mio.) sowie Einzahlungen aus Anlagenabgängen (T€ 13,2) enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (€ 49,5 Mio., Vorjahr € 38,9 Mio.) wird im Wesentlichen bestimmt durch Kreditaufnahmen, den planmäßigen Kapitaldienst sowie Sondertilgungen. An die Aktionäre der GWG AG wurde eine Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn 2016 in Höhe von € 2,9 Mio. vorgenommen.

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln, vermindert um jederzeit fällige Kontokorrentverbindlichkeiten, zusammen. Er hat sich um € 6,0 Mio. gegenüber dem Vorjahr erhöht (Vorjahr € 3,9 Mio. verbessert).

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

Der Vorstand der GWG AG beurteilt die wirtschaftliche Lage der GWG-Gruppe positiv.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 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 und verfügt seit dem Geschäftsjahr 2017 über eine eigene Stabstelle zur Qualitätssicherung.

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. Hierbei erfolgt eine stufenweise Klassifizierung der Risiken von „1“ (keine bzw. geringe Wirkung) bis „5“ (deutliche Wirkung).

Entsprechend der Geschäftspolitik der GWG-Gruppe wurden in den letzten Jahren Investitionen schwerpunktmäßig durch die GWG AG sowie die Tochtergesellschaften WBS und VR Hausbau AG 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.

3.2 Risikobericht

Die relevanten Risiken werden in die vier Hauptkategorien Operationelles Risiko, Strategisches Risiko, Reputationsrisiko sowie Sonstige Risiken unterteilt. Im Folgenden werden insbesondere die mit mindestens „2“ oder höher klassifizierten Risiken dargestellt sowie die Maßnahmen zur Prävention bzw. Bewältigung der wesentlichen Risiken erläutert.

Operationelle Risiken

Risiken aus Personalveränderungen

Es besteht das Risiko, dass aufgrund des Mangels an Fach- und Führungskräften in der Wohnungswirtschaft, Fluktuation und kurzfristiger Personalveränderungen in Schlüsselpositionen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „3“.

Vor diesem Hintergrund rückt zukünftig neben der gezielten internen Weiterbildung vor allem eine nachhaltige Einstellung und Förderung von Nachwuchskräften in den Mittelpunkt unserer Personalentwicklung. Hinzu kommen attraktive Angebote an Teilzeitmodellen sowie die Bereitstellung eines Gleitzeitmodells mit Lebensarbeitszeitkonto, um Familie und Beruf für die Mitarbeiter optimal in Einklang zu bringen. Zur kontinuierlichen Nachwuchssicherung und Personalentwicklung fördert die GWG praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen im Rahmen eines systematischen Weiterbildungskonzeptes (z. B. Fachwirtfortbildungen, Bilanzbuchhalterprüfung). Durch die fortgesetzte Kooperation mit der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen versprechen wir uns einen weiterhin verbesserten Zugang zum akademischen Nachwuchs.

Im Geschäftsjahr 2017 waren in der GWG-Gruppe zwölf Auszubildende in den Berufen Immobilienassisten/in und Immobilienkaufmann/-frau tätig. Allen Auszubildenden, welche im Jahr 2017 ausgelernt hatten, wurde innerhalb der GWG-Gruppe eine Weiterbeschäftigung angeboten. Im Jahr 2018 sollen fünf Auszubildende ihre Ausbildung in der GWG-Gruppe beginnen.

Strategisches Ziel ist es, durch die nachhaltige Entwicklung unserer Mitarbeiter wettbewerbsfähige und mit hoher Verantwortung ausgestattete Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu sichern. Die hierfür notwendigen Investitionen sollen in den nächsten Jahren entsprechend ausgeweitet werden.

Risiken aus der Veränderung von Arbeitsabläufen

Aufgrund der Einführung eines neuen ERP-Systems auf Basis von SAP im Vorjahr, gehen wir auch im Geschäftsjahr 2018 davon aus, dass es noch etwas Zeit in Anspruch nehmen wird, die Veränderung von wesentlichen Arbeitsabläufen zu optimieren. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Jahresabschluss 2017 erstmalig mit SAP durchgeführt wurde. Wir beurteilen das Risiko mit „2“.

Um das unternehmensinterne Fachwissen kontinuierlich weiter auszubauen, werden wir auch in 2018 bedarfsweise intensive Anwenderschulungen durchführen und das Projekt- und Fachwissen für Digitalisierungsthemen in allen Unternehmensbereichen entwickeln und fördern.

Baukostenrisiken

Die Neubautätigkeit und das kontinuierliche 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 leicht 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. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „2“.

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.

Strategische Risiken

Zinsänderungsrisiko

Wir beurteilen das Zinsänderungsrisiko derzeit mit „2“.

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 2018 und 2019 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.

Entwicklung Vermietungsmarkt

Der Vermietungsmarkt wird entscheidend von konjunkturellen Sachverhalten, von demografischen Entwicklungen, der Entwicklung der Arbeitslosenrate, des verfügbaren Nettoeinkommens und dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage in den Mikrolagen der Wohnungsbestände 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 der GWG-Gruppe liegt in wirtschaftsstarken Regionen (Hamburg, Rheinland, 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 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. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass künftige Mietsteigerungspotenziale durch Regelungen des Mietrechts begrenzt sind. Hinzu kommt die stagnierende Zahlungsbereitschaft der Mieter im Hochpreissegment. Darüber hinaus ist festzustellen, dass eine mangelnde Grundstücksverfügbarkeit sowie steigende Grundstücks- und Baukosten die wirtschaftlichen Risiken bei der Generierung von neuen Projekten und der Realisierung adäquater Verkaufspreise erhöhen. Aufgrund dieser Sachverhalte beurteilen wir das Risiko derzeit mit „2“.

Leerstandsentwicklungs- und Mietausfallrisiken im Bereich der gewerblichen Immobilien

Bei knapp 9 % 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. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „2“.

Potenziellen Risiken begegnen wir durch intensives Monitoring der gewerblichen Mietverträge und durch frühzeitige Einleitung von Neuvermietungsmaßnahmen bei sich abzeichnenden Leerstandsrisiken.

Risiken aus der Veränderung rechtlicher Rahmenbedingungen

Die Ertragssituation von Wohnungsunternehmen kann durch weitere Eingriffe des Gesetzgebers in das Mietrecht beeinflusst werden.

Hierdurch können nicht nur künftige Mietsteigerungspotenziale weiter eingeschränkt werden, sondern durch sich verstärkender Effekte das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen insgesamt negativ beeinflusst werden. Durch zusätzliche Vorgaben des Gesetzgebers vor allem im Bereich der energetischen Gebäudeausrüstung sowie weiterer flankierender ökologisch motivierter baulicher Maßnahmen können Bau- bzw. Investitionskosten in die Höhe getrieben werden und damit die Renditeziele künftiger Vorhaben negativ beeinflusst werden. Weiterhin können zusätzliche fiskalische Eingriffe z. B. durch die weitere Erhöhung der Grunderwerbsteuer oder die Einführung einer Vermögensteuer auf Betriebsvermögen den Unternehmenserfolg belasten.

Das Risiko aus der Veränderung dieser rechtlichen Rahmenbedingungen beurteilen wir derzeit mit „2“.

Zur Abmilderung der Auswirkungen der Mietrechtsreform führen wir eine sorgfältige Analyse der Spielräume der relevanten Mietspiegel durch und setzen zudem eine spezielle Software für die Durchführung von Mieterhöhungen ein. Darüber hinaus erfolgt ein laufendes Monitoring zur Analyse der relevanten gesetzlichen Rahmenbedingungen. Soweit vorhersehbar und möglich, werden solche Einflüsse in den Ansätzen der Unternehmensplanung sowie künftiger Neubauvorhaben berücksichtigt.

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

3.3 Chancenbericht

Die GWG-Gruppe hat auch 2017 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 sieht entsprechend der strategischen Ausrichtung der Unternehmensgruppe selektive Bestandserwerbe, bestandsoptimierende Veräußerungen sowie umfangreiche Investitionen in den Bestand vor.

Das Wohnungsportfolio der GWG-Gruppe liegt in den wirtschaftsstarken Regionen Hamburg, Rheinland, Rhein-Main, Stuttgart/Heilbronn und Augsburg/München/Nürnberg. In diesen Märkten ist unverändert eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen festzustellen. Auch die Nachfrage von Kapitalanlegern ist in diesen Märkten unvermindert hoch.

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 unverändert hohen Verkaufspreisen besteht die Erwartung, auch im Jahr 2018 weitere Portfoliooptimierungen insbesondere bei kleineren Objekten oder unverkauften Bauträgerrestanten vornehmen zu können.

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

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

Aufgrund der Lage der Wohnungsbestände, ihrem Instandhaltungsgrad und der Fähigkeit der GWG-Gruppe, auf Marktentwicklungen angemessen reagieren zu können, werden weiterhin überwiegend Chancen für eine nachhaltige positive Entwicklung gesehen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass sich das Angebot der GWG-Gruppe 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.

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden.

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen auf der Aktivseite im Wesentlichen Finanzanlagen (im Wesentlichen Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen), Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel. Die Überwachung von Risiken aus Finanzanlagen erfolgt durch jährlich durchgeführte Ertragsbewertungen. Ausfallrisiken bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Auf der Passivseite werden zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten Festzinsen vereinbart. In geringerem Umfang wurden in der GWG-Gruppe Derivate (Payer-Swap-Vereinbarungen) eingesetzt. Das diesbezüglich gesicherte Kreditvolumen beträgt zum 31.12.2017 rd. € 20,5 Mio. (Vorjahr rd. € 22,9 Mio.). Die Wirksamkeit des Sicherungszusammenhangs wird laufend überprüft.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Investitionen in Neubaumaßnahmen weist die GWG-Gruppe zum Jahresende frei verfügbare liquide Mittel in Höhe von € 31,6 Mio. aus. Darüber hinaus stehen freie Kreditlinien bzw. Forwarddarlehen zur Verfügung.

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.

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.

5. Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft wird von den führenden Wirtschaftsforschungsinstituten als sehr stabil eingeschätzt. So ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2017 um 2,2 % gestiegen, für 2018 ist gemäß ifo-Konjunkturprognose von einem weiteren Anstieg um 2,6 % auszugehen.

Insbesondere die Wohnungsmärkte in den wirtschaftsstarken Metropolregionen sind als sehr robust einzuschätzen. Unverändert hoch ist in diesen Regionen die Nachfrage von Mietern, Eigennutzern und Kapitalanlegern. Als eindeutig nachteilig ist die Mietpreisregulation zu beurteilen, die die Umsetzung künftiger Mietsteigerungspotenziale begrenzt.

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

Prognose für das Geschäftsjahr 2018

Für das Geschäftsjahr 2018 rechnen wir mit einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 29,0 Mio. bis € 31,5 Mio.

Für die einzelnen Geschäftsbereiche planen wir wie folgt:

Für den Bereich Hausbewirtschaftung rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 31,0 Mio. bis € 31,5 Mio. Wesentliche Prämisse sind die Sollmieten von rd. € 85,7 Mio. Dieser Annahme liegen die Vollauswirkung der 2017 in die Bestandsbewirtschaftung übernommenen Objekte sowie die Übernahme der im Jahr 2018 fertigzustellenden Objekte in die Bestandsbewirtschaftung zugrunde. Wir gehen davon aus, in ähnlichem Umfang wie bisher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Werterhaltung und -steigerung durchzuführen.

Aus Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit erwarten wir ein Ergebnis in Höhe von rd. € 5,8 Mio. bis € 6,3 Mio. Der wesentliche Ergebnistreiber sind die im Bauträgerbereich geplanten Veräußerungen.

Im Bereich Immobilienhandel rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 11,0 Mio. bis € 12,0 Mio.

Für das Finanzergebnis rechnen wir mit einem negativen Ergebnisbeitrag von € 2,6 Mio. bis € 2,9 Mio.

Den Deckungsbeiträgen steht ein betrieblicher Aufwand von rd. € 17,5 Mio. bis € 18,0 Mio. gegenüber.

6. Abhängigkeitsbericht

Die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, ist seit dem 27. Dezember 2007 an unserer Gesellschaft mehrheitlich beteiligt. Diese ist über ihre Muttergesellschaft R+V Versicherung AG, Wiesbaden, zum Konzern der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, gehörig.

Über die Beziehung unserer Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen haben wir einen gesonderten Bericht erstellt. Dieser Bericht wird den Mitgliedern des Aufsichtsrates zugeleitet und ist Gegenstand der gesetzlichen Prüfung.

In diesem Bericht haben wir erklärt, dass die GWG 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.

7. 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 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 und erneut mit Beschluss vom 26. Juni 2017 festgelegt, dass eine Bestimmung von Zielquoten für den Frauenanteil nach § 76 Abs. 4 AktG nicht erforderlich ist, da die GWG AG lediglich vier 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.

Stuttgart, den 26. März 2018

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau
Baden-Württemberg AG

Andreas Engelhardt Florian Preißler

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 2017 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 28. März 2018

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

gez. Maier	gez. Bauer
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau
Baden-Württemberg AG

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

			Vorjahr
A. Anlagevermögen	**€**	**€**	**€**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.514.889,00	1.639.129,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	860.635.321,04		855.842.009,94
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	40.194.437,43		42.361.410,12
4. Technische Anlagen und Maschinen	285.186,00		296.022,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.038.001,00		2.167.014,56
6. Anlagen im Bau	23.148.032,97		22.602.783,58
7. Bauvorbereitungskosten	640.413,71		206.851,22
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		5.739.935,58
		926.941.392,15	929.216.027,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.009.877,46		24.009.877,46
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.794.777,03		14.794.777,03
3. Andere Finanzanlagen	10.845,00		10.845,00
		38.815.499,49	38.815.499,49
Anlagevermögen insgesamt		**967.271.780,64**	**969.670.655,49**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		26.006,45
2. Bauvorbereitungskosten	22.576,03		1.239.521,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	7.692.288,66		15.236.422,68
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.747.145,29		1.549.145,29
5. Unfertige Leistungen	16.294.520,32		16.229.641,49
6. Andere Vorräte	72.384,86		79.239,67
		25.828.915,16	34.359.977,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.397.465,85		358.591,40
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.246.303,95		905.004,68
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.495,25		45.933,44
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	355,00		0,00
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	29.913.352,24		29.269.519,99
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.061.481,82		1.479.404,97
		35.622.454,11	32.058.454,48
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.735.081,36		5.839.773,66
2. Bausparguthaben	570.651,65		448.780,40
		2.305.733,01	6.288.554,06
Umlaufvermögen insgesamt		**63.757.102,28**	**72.706.986,03**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
I. Geldbeschaffungskosten	26,00		26,00
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	64.225,07		61.619,90
		64.251,07	61.645,90
Bilanzsumme		**1.031.093.133,99**	**1.042.439.287,42**

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	205.801.747,18		193.051.747,18
		213.429.882,23	200.679.882,23
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	107.791,16		75.437,99
2. Jahresüberschuss	20.589.162,15		10.582.353,17
3. Einstellungen in Rücklagen	10.250.000,00		5.200.000,00
		10.446.953,31	5.457.791,16
Eigenkapital insgesamt		**291.020.807,03**	**273.281.644,88**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	54.041,00		38.164,00
2. Steuerrückstellungen	9.377.175,00		4.730.812,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.510.000,00		2.850.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	10.742.972,29		10.099.013,27
		22.684.188,29	**17.717.989,27**
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	617.243.604,41		625.530.110,06
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	58.806.845,21		72.769.315,05
3. Erhaltene Anzahlungen	23.552.886,33		31.957.308,56
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.482.071,43		10.435.125,61
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	13.204,47		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.742.905,94		9.298.081,32
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.585.418,75		583.289,30
8. Sonstige Verbindlichkeiten	370.437,58		195.982,73
(davon aus Steuern)	(352.113,82)		(190.983,72)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(145,61)		(0,00)
		716.797.374,12	**750.769.212,63**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		**590.764,55**	**670.440,64**
Bilanzsumme		**1.031.093.133,99**	**1.042.439.287,42**

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

			Vorjahr
1. Umsatzerlöse	**€**	**€**	**€**
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	76.915.618,35		69.499.131,19
b) Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	34.529.249,03		43.329.881,08
c) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	391.229,87		422.601,25
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	186.675,20		2.788.371,45
		112.022.772,45	116.039.984,97
2. Minderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-8.722.898,07	603.636,22
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		231.865,40	1.169.396,44
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.708.276,81	3.001.101,77
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.796.084,05		24.208.774,22
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.282.904,98		35.016.358,02
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.398,21		450.103,92
		40.090.387,24	59.675.236,16
6. Rohergebnis		**66.149.629,35**	**61.138.883,24**
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	922.477,19		1.070.573,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	507.804,82		633.063,45
davon für Altersversorgung	(460.718,37)		(572.274,28)
		1.430.282,01	1.703.637,27
8. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		19.534.991,64	24.620.783,31
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		9.044.320,60	10.682.720,03
10. Erträge aus Beteiligungen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen	4.331.367,87		5.056.176,52
davon aus verbundenen Unternehmen	(4.331.367,87)		(5.056.176,52)
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	444.267,83		444.257,66
davon aus verbundenen Unternehmen	(443.843,31)		(443.843,31)
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	537.160,39		546.844,63
davon aus verbundenen Unternehmen	(512.030,56)		(512.350,52)
		5.312.796,09	6.047.278,81
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		14.344.083,23	15.785.182,39
davon an verbundenen Unternehmen		(2.766.102,09)	(3.517.618,90)
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		6.493.328,77	3.796.660,63
15. Ergebnis nach Steuern		**20.615.419,19**	**10.597.178,42**
16. Sonstige Steuern		26.257,04	14.825,25
17. Jahresüberschuss		**20.589.162,15**	**10.582.353,17**
18. Gewinnvortrag		107.791,16	75.437,99
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		10.250.000,00	5.200.000,00
20. Bilanzgewinn		**10.446.953,31**	**5.457.791,16**

Anhang zum Jahresabschluss 2017

A. Allgemeine Angaben

Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg Aktiengesellschaft, Stuttgart ist beim Amtsgericht Stuttgart unter HR B 1319 eingetragen.

Der Jahresabschluss 2017 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den deutschen aktien- und handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

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

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bzw. in Ausnahmefällen abzüglich degressiver Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

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, technische Anlagen und Baunebenkosten aufgeteilt. Zinsen für Fremdkapital, die zur Finanzierung der Herstellung von Gebäuden verwendet wurden, wurden angesetzt, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 40 Jahren neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear bzw. degressiv über die voraussichtlichen Nutzungsdauern der Wirtschaftsgüter. Der planmäßigen Abschreibung liegen folgende Nutzungsdauern bzw. folgende degressive Abschreibungssätze zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Immaterielle Vermögensgegenstände	3 bis 5 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten – Komponente Gebäude – linear	18 bis 60 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten - Komponente Gebäude – degressiv	1,25 % und 2,50 %
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten – Komponente technische Anlagen – linear	7 bis 30 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten – Komponente Baunebenkosten – linear	10 bis 50 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten – linear	20 bis 40 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	8 bis 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € wurden bis 2014 in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Seit 2015 werden abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Bruttoanschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand 410 € nicht übersteigen.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten bewertet. Bei Wegfall der Gründe für die Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen vorgenommen. Die im Jahr 2004 erhaltene Rückzahlung der Kapitalrücklage bei der WBS wurde mit den Anschaffungskosten verrechnet.

Die **Ausleihungen an verbundene Unternehmen** sind zum Nominalwert bewertet.

Die **anderen Finanzanlagen** sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten,** die **Bauvorbereitungskosten** sowie die **Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Zinsen für Fremdkapital, die zur Finanzierung der Herstellung von Gebäuden verwendet wurden, wurden angesetzt, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Die Ausbuchung von Verkaufsgrundstücken erfolgt grundsätzlich zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs.

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden grundsätzlich abgezinst.

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

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

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

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 31.12.2017 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 (3,68 %) wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB nach der Vereinfachungsregel ermittelt.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Die Bewertungsmethode beruht auf den geschätzten Sanierungskosten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abgezinst.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Bei der Zuführung wird von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

Für **Aufbewahrungspflichten** für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Zum Ausgleich gegenläufiger Zahlungsströme aus Zinsrisiken wurden Schulden gegenüber Kreditinstituten und Transaktionen mit Finanzinstrumenten zu **Bewertungseinheiten** zusammengefasst (Zinsswaps).

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen.

Der Berechnung der latenten Steuern liegt ein effektiver Steuersatz von 30,525 % zugrunde (15,825 % für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und 14,700 % für die Gewerbesteuer), der sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben wird. Der Steuersatz für die Gewerbesteuer ergibt sich aus dem durchschnittlichen Gewerbesteuerhebesatz von 420 %.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern (Gesamtdifferenzenbetrachtung) ein Aktivüberhang der latenten Steuern. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz des Aktivüberhangs in der Bilanz unterbleibt.

Als **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen und einem Zuschuss für Belegungsrechte der Stadt Stuttgart.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt. Bei den im Bau befindlichen Projekten des Anlagevermögens wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von insgesamt € 231,9 aktiviert (im Vorjahr T€ 1.169,4). Aktivierte Zinsen gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB sind in den Zugängen des Postens Anlagen im Bau enthalten.

Entwicklung des Anlagevermögens 2017

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2017 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	**2.028.327,39**	**325.157,69**	**0,00**	**0,00**	**2.353.485,08**
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	968.884.826,05	6.210.251,74	4.485.089,26	17.318.228,78*	987.928.217,31
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	70.642.809,19	109.262,47	38.611,72	0,00	70.713.459,94
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	438.585,31	968,68	0,00	27.465,96	467.019,95
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.593.712,06	240.856,24	164.677,44	-27.465,96	3.642.424,90
6. Anlagen im Bau	22.602.783,58	12.166.270,23	0,00	-11.621.020,84	23.148.032,97
7. Bauvorbereitungskosten	7.564.206,19	662.242,65	0,00	0,00	8.226.448,84
8. Geleistete Anzahlungen	5.739.935,58	0,00	0,00	-5.739.935,58	0,00
	1.079.466.857,96	**19.389.852,01**	**4.688.378,42**	**-42.727,64**	**1.094.125.603,91**
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.009.877,46	0,00	0,00	0,00	24.009.877,46
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.794.777,03	0,00	0,00	0,00	14.794.777,03
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Andere Finanzanlagen	10.845,00	0,00	0,00	0,00	10.845,00
	38.815.499,49	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**38.815.499,49**
Anlagevermögen gesamt	**1.120.310.684,84**	**19.715.009,70**	**4.688.378,42**	**-42.727,64**	**1.135.294.588,48**

* -42.727,64 EUR Umbuchung in das Umlaufvermögen

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
Stand 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2017 €	Stand 31.12.2016 €	Stand 31.12.2017 €
389.198,39	**449.397,69**	**0,00**	**0,00**	**838.596,08**	**1.639.129,00**	**1.514.889,00**
113.042.816,11	16.217.113,15	1.967.032,99	0,00	127.292.896,27	855.842.009,94	860.635.321,04
28.281.399,07	2.258.146,16	20.522,72	0,00	30.519.022,51	42.361.410,12	40.194.47,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
142.563,31	29.943,68	0,00	9.326,96	181.833,95	296.022,00	285.186,00
1.426.697,50	351.710,80	164.657,44	-9.326,96	1.604.423,90	2.167.014,56	2.038.001,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.602.783,58	23.148.032,97
7.357.354,97	228.680,16	0,00	0,00	7.586.035,13	206.851,22	640.413,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.739.935,58	0,00
150.250.830,96	**19.085.593,95**	**2.152.213,15**	**0,00**	**167.184.211,76**	**929.216.027,00**	**926.941.392,15**
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	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.845,00	10.845,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**38.815.499,49**	**38.815.499,49**
150.640.029,35	**19.534.991,64**	**2.152.213,15**	**0,00**	**168.022.807,84**	**969.670.655,49**	**967.271.780,64**

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile **an verbundenen Unternehmen** (Anteilsbesitz) – d.h. die Unternehmen, an denen die Gesellschaft direkt oder indirekt eine Beteiligung i.S.d. § 271 HGB hält – setzen sich wie folgt zusammen:

Anteilsbesitz	Höhe am Kapital in %	Eigenkapital in T€	Ergebnis in T€		Stichtag der Information
GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	2.000,0	726,2	*	31.12.2017
GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	3.000,0	875,8	*	31.12.2017
GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	7.000,0	869,1	*	31.12.2017
GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	9.000,0	911,2	*	31.12.2017
GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100,0	25,9	0,4		31.12.2017
WBS-Gruppe					
WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Sevicegesellschaft, Stuttgart	94,9	19.699,4	4.131,3		31.12.2017
BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH, Stuttgart	94,8	9.965,2	3.553,4	* und **	31.12.2017
VR Hausbau AG, Stuttgart	94,5	2.750,0	1.019,3	* und **	31.12.2017
ImmoInvest-Gruppe					
GWG ImmoInvest GmbH, Stuttgart	94,9	8.735,4	2.792,6		31.12.2017
Aufbau- und Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart	94,9	525,1	2.840,5	* und **	31.12.2017
GWG Wohnpark Sendling GmbH, Stuttgart	94,0	3.652,7	347,1	**	31.12.2017

* Ergebnis vor Ergebnisabführung
** Mittelbare Beteiligungen

Ausleihungen an verbundenen Unternehmen und andere Finanzanlagen wurden zu Nominalwerten bewertet.

Umlaufvermögen

Bei den **im Bau befindlichen Projekten des Umlaufvermögens** wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von T€ 69,8 (Vorjahr T€ 75,5) aktiviert.

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind T€ 16.294,5 (Vorjahr T€ 16.229,6) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In den **Forderungen aus Verkauf von Grundstücken** sind T€ 243,8 (Vorjahr T€ 405,3) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

In den **Sonstigen Vermögensgegenständen** ist ein Baukostenzuschuss in Höhe von T€ 1.010,5 (Vorjahr T€ 1.194,2) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren in Höhe von T€ 29.913,4 (Vorjahr T€ 29.269,5) aus sonstigen Forderungen.

Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen:

- Der Wert der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil die Immobilienbestände bei Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der steuerlichen Eröffnungsbilanz mit den Teilwerten angesetzt wurden und Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in der Handelsbilanz teilweise in der Steuerbilanz nicht zum Ansatz kommen.
- Die in der Handelsbilanz gebildeten Wertberichtigungen auf die Sonstigen Vermögensgegenstände wurden aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz nicht gebildet.
- Die in der Handelsbilanz gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung dürfen in der Steuerbilanz nicht angesetzt werden.
- In der Handelsbilanz wurden Geldbeschaffungskosten als Aufwand behandelt, während sie in der Steuerbilanz in den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert wurden.
- Die Sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.

Passive latente Steuern

Die Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, welche zu **passiven** latenten Steuern führen, resultieren im Wesentlichen aus:

- Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit höheren Beträgen gebildet
- Rücklagen nach § 6b EStG wurden in der Steuerbilanz gebildet bzw. übertragen, was in der Handelsbilanz nicht zulässig ist.
- Aus der unterschiedlichen Bewertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit unfertigen Bauten sowie von Beteiligungen an Personengesellschaften in Handels- und Steuerbilanz.
- Die Auszahlung von Dividenden von verbundenen Unternehmen erfolgt aus deren steuerlichen Einlagekonten.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern (Gesamtdifferenzbetrachtung) ein Aktivüberhang der latenten Steuern. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass sich insgesamt kein Ausweis latenter Steuern in der Bilanz ergibt.

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital (€ 12.143.182,19) setzt sich zum 31. Dezember 2017 aus 237.500 nennwertlosen Stückaktien zusammen. Es handelt sich um vinkulierte Namensaktien. Die Übertragung der Aktien bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates. Der rechnerische Wert je Stückaktie beträgt € 51,13.

Am gezeichneten Kapital ist die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, zum Bilanzstichtag mit 217.097 Stückaktien (€ 11.099.993,36) 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.

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres T€	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres T€	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres T€	Bestand am Ende des Geschäftsjahres T€
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklagen	3.537,8	0	0	3.537,8
Bauerneuerungsrücklage	4.090,3	0	0	4.090,3
Andere Gewinnrücklagen	193.051,7	2.500,0	10.250,0	205.801,7
Gesamt	**200.679,8**	**2.500,0**	**10.250,0**	**213.429,8**

Pensionsrückstellung

Die verbleibende Pensionsverpflichtung nach Übertragung an den Pensionsfonds bzw. die Unterstützungskasse für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Angehörige sowie Anwartschaften beträgt T€ 54,0 (im Vorjahr T€ 38,2).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 9,5 (ausschüttungsgesperrter Anteil).

Rückstellung für Bauinstandhaltung

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. Im Jahr 2005–2016 bzw. 2017 wurden € 2.110.000,00 bzw. € 190.000,00 ergebniswirksam aufgelöst.

In 2004 wurden weitere € 4.720.000,00 der Rückstellung für Bauinstandhaltung zugeführt. Das Ansatzwahlrecht nach § 249 Abs. 2 a. F. i. V. mit Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB wurde für Balkonsanierungen und wohnwertverbessernde Maßnahmen der Wohnungsbestände der Baujahre ab 1950 bis 1985 ausgeübt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage pauschaler Bewertungsverfahren. Im Jahr 2005–2016 bzw. 2017 wurden € 5.902.450,00 bzw. € 150.000,00 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 T€ 2.510,0 (im Vorjahr T€ 2.850,0).

Sonstige Rückstellungen

	Beginn des Geschäftsjahres T€	Zuführung T€	Inanspruchnahme T€	Auflösung T€	Ende des Geschäftsjahres T€
Rückstellung für Personalverpflichtungen	3.980,0	898,0	1.086,7	11,6	3.779,7
Rückstellung für gesetzliche Verpflichtungen	0,0	1.800,0	0,0	0,0	1.800,0
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	994,4	695,0	165,9	337,0	1.186,5
Rückstellung für nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	957,0	1.153,0	957,0	0,0	1.153,0
Rückstellung für noch ausstehende Instandhaltungsrechnungen	870,0	1.090,0	632,1	237,9	1.090,0
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (Nachholung innerhalb des 1. bis 3. Monats des Folgejahres)	700,0	500,0	337,9	362,1	500,0
Rückstellung für Verpflichtung aus Kaufverträgen	932,9	0,0	477,2	455,7	0,0
Sonstige Rückstellungen	1.664,7	891,4	983,7	338,6	1.233,8
Sonstige Rückstellungen	**10.099,0**	**7.027,4**	**4.640,5**	**1.742,9**	**10.743,0**

Verbindlichkeiten

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

Positionen	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.108,2 T€	40.624,1 T€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	47.134,0 T€	60.189,5 T€

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	617.243.604,41 (625.530.110,06)	77.038.328,28 (89.587.437,54)	231.319.858,01 (195.014.187,73)	308.885.418,12 (340.928.484,79)	589.422.451,49 (604.323.828,04)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	58.806.845,21 (72.769.315,05)	11.324.862,76 (26.145.650,32)	10.172.932,82 (6.214.415,91)	37.309.049,63 (40.409.248,82)	58.806.845,21 (72.769.315,05)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	23.552.886,33* (31.957.308,56)*	19.998.161,33 (31.957.308,56)	3.554.725,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.482.071,43 (10.435.125,61)	11.482.071,43 (10.435.125,61)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	13.204,47 (0,00)	13.204,47 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.742.905,94 (9.298.081,32)	3.742.905,94 (9.298.081,32)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.585.418,75 (583.289,30)	1.585.418,75 (583.289,30)				
Sonstige Verbindlichkeiten	370.437,58 (195.982,73)	370.437,58 (195.982,73)				
Gesamtbetrag	**716.797.374,12** (750.769.212,63)	**125.555.390,54** (168.202.875,38)	**245.047.515,83** (201.228.603,64)	**346.194.467,75** (381.337.733,61)	**648.229.296,70** (677.093.143,09)	

* nicht zu Ausgaben führend

GPR = Grundpfandrechte

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von T€ 1.585,4 (Vorjahr T€ 583,3) resultieren ausschließlich aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken aus geschlossenen Darlehensverträgen, welche am Bilanzstichtag mit insgesamt T€ 20.520 (Wert der Darlehen) valutieren, wurden Zinsswapgeschäfte abgeschlossen. Diese tauschen die variablen Zinsen der Darlehen in eine feste Verzinsung und sichern das Wertänderungsrisiko des Euribor ab. Die Zinsswaps sind analog der Parameter des gesicherten Einzelkreditgeschäfts modelliert. Der negative Marktwert für die Zinsswapgeschäfte wurde anhand der Mark-to-Market-Methode ermittelt und beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt T€ 2.503,1 (im Vorjahr T€ 3.369,7).

Abschlussjahr	Nominalbetrag aktualisiert in T€	Zinssatz Fest in %	Zinssatz Referenzzins variabel	Marktwert in T€
2009	3.720,0	3,450 %	Euribor 3M	-234,0
2011	1.750,0	2,995 %	Euribor 3M	-99,9
2011	1.875,0	3,075 %	Euribor 3M	-107,0
2011	2.125,0	3,235 %	Euribor 3M	-143,4
2011	4.800,0	3,610 %	Euribor 3M	-909,1
2010	1.575,0	2,470 %	Euribor 3M	-77,6
2011	4.800,0	3,680 %	Euribor 3M	-932,1
Summe	**20.645,0**			**-2.503,1**

Entsprechend dem § 254 HGB wurde eine Bewertungseinheit zwischen den Zinsswapgeschäften und den am 31. Dezember 2017 in Höhe von insgesamt T€ 20.645 (ursprünglich nominal T€ 34.500) bestehenden Darlehen gebildet (Mikro Hedge). Zur Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität wird die Critical Terms Match Methode angewandt, da die bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen. Die Sicherungsbeziehungen werden daher als hocheffektiv eingestuft und die gegenläufigen Wertentwicklungen aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich bis zu den Enden der Sicherungsbeziehungen in den Jahren 2019 bis 2023 vollständig aus. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheit erfolgt über die Einfrierungsmethode.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

In den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ sind im Geschäftsjahr 2017 Beträge von außerordentlicher Größenordnung und Bedeutung enthalten. Für noch durchzuführende gesetzliche Instandhaltungsverpflichtungen (Brandschutz) wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 1.800 gebildet und in den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Erträge

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind wesentliche, periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 1.742,9 (im Vorjahr T€ 2.502,3) enthalten.

Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 228,7 (Vorjahr T€ 7.357,4).

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von T€ 12,8 (im Vorjahr T€ 7,3) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 11,1 (im Vorjahr T€ 5,7) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Aufwendungen für Vorperioden infolge steuerlicher Betriebsprüfung bzw. Folgeauswirkungen in Höhe von T€ 887,5 (im Vorjahr Aufwendungen für Vorperioden in Höhe von T€ 97,2) enthalten.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Anzahl
Kaufmännische Mitarbeiter Vollzeit	3
Hausmeister / Gärtner / Hauswarte Vollzeit	1
Summe	4

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Vorsitzender

Marc René Michallet, Wiesbaden
Finanzvorstand, R+V Versicherung AG (ab 21.06.2017)

Rainer Neumann, Wiesbaden
Finanzvorstand i.R., R+V Versicherung AG (bis 21.06.2017)

Stellvertretender Vorsitzender

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

Weitere Mitglieder

Jürgen Außenhofer, Wiesbaden
Abteilungsdirektor, R+V Lebensversicherung AG

Jürgen Reichenbach, Wiesbaden
Abteilungsdirektor, R+V Lebensversicherung AG

Arbeitnehmervertreter

Anja Okun, Stuttgart
Geschäftsstellenleiterin

Tobias Thieme, Stuttgart
Abteilungsleiter WEG-Verwaltung

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 28,2 (im Vorjahr T€ 27,2).

Vorstand

Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr:

Andreas Engelhardt
Vorstandsvorsitzender, Karlsruhe

Florian Preißler
Finanzvorstand, Stuttgart

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

Haftungsverhältnisse

Folgende Haftungsverhältnisse werden unter Angabe der gewährten Pfandrechte und sonstigen Sicherheiten gesondert angegeben:

– Bürgschafts- und Mithaftungsübernahme für Verpflichtungen von verbundenen Unternehmen (Vorjahr: T€ 119.901,1)	T€ 118.226,6
davon gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr: T€ 24.335,2)	T€ 24.168,2
– Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten zu Gunsten von verbundenen Unternehmen (Vorjahr: T€ 20.524,4)	T€ 19.247,7
davon gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr: T€ 4.213,9)	T€ 4.103,8
– Patronatserklärung zu Gunsten von verbundenen Unternehmen (Vorjahr: T€ 32.173,2)	T€ 29.488,9

– Eventualverpflichtung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 27.726,8 (im Vorjahr T€ 16.468,9). Dabei handelt es sich um von der GWG AG bis zur Grundstücksauflassung bestellte Grundschulden zur Kaufpreisfinanzierung von Erwerbern.

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

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.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

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

– Verpflichtung aus Grundstückskäufen und laufenden Bauvorhaben (Vorjahr: T€ 52.946,8)	T€ 19.958,4
– Vereinbarung zur Personalgestellung mit der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH (Vorjahr: T€ 6.271,7)	T€ 5.749,1

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Die gemäß § 285 Nr. 7 HGB notwendigen Angaben zum Gesamthonorar des Abschlussprüfers erfolgt im Teilkonzernabschluss der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG.

Gesellschafter und Konzernverhältnisse

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 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

Abschlussstichtag des Teilkonzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2017.

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

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, die den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt, einbezogen. Beide Konzernabschlüsse werden im elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und bekannt gemacht.

Nachtragsbericht

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

Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 20.589,2 ab. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß § 58 Abs. 2 AktG T€ 10.250,0 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, T€ 2.850,0 des Bilanzgewinns als Dividende auszuschütten, T€ 7.500,0 durch Beschluss der Hauptversammlung 2018 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und T€ 97,0 auf neue Rechnung vorzutragen.

Stuttgart, den 20. März 2018

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und
Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Andreas Engelhardt Florian Preißler

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

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. 99,1 % 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.

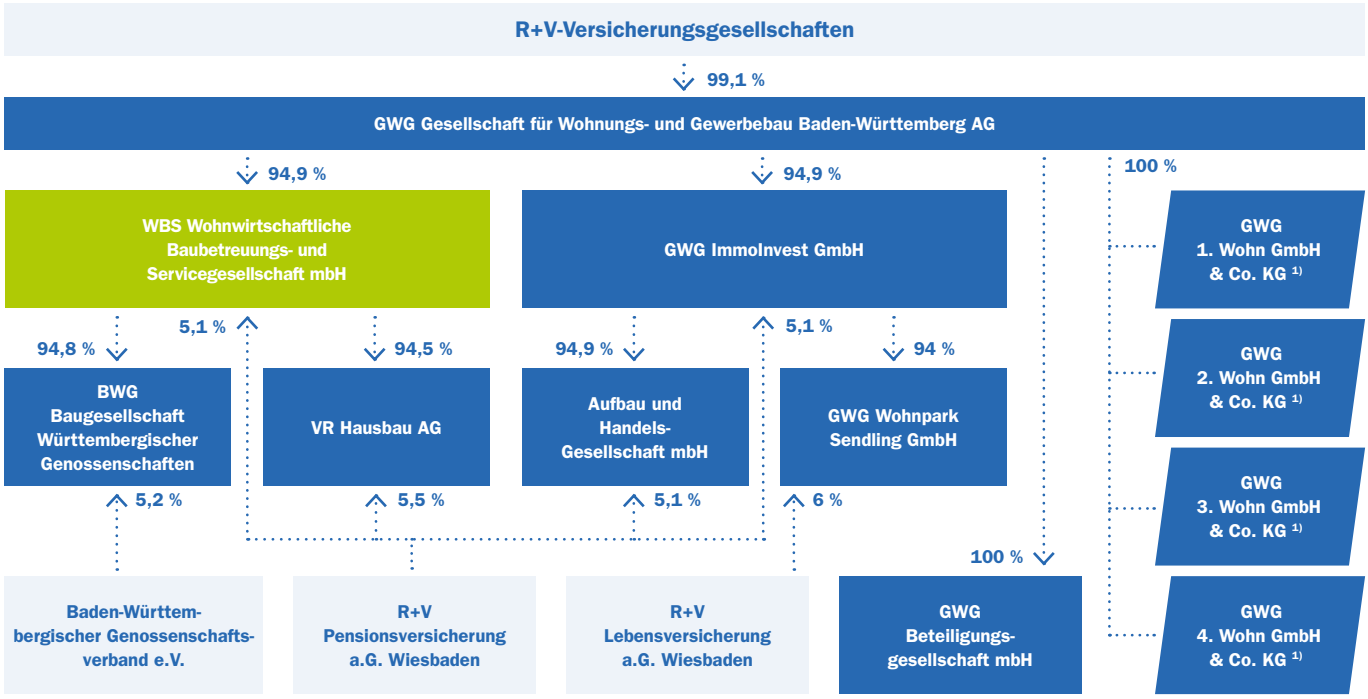
Der satzungsmäßige Gesellschaftszweck ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung, Verwaltung, der Erwerb und die Veräußerung von Wohnungen, Gewerbebauten und sonstigen Gebäuden in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen einschließlich der damit verbundenen Rechtsgeschäfte.

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.

Der Schwerpunkt der Aktivitäten der GWG AG liegt derzeit im wohnungswirtschaftlichen Bereich in den Regionen Stuttgart/Heilbronn, München/Augsburg/Nürnberg, Hamburg, Rhein-Main und Rheinland. Die Unternehmensstrategie sieht eine nachhaltige Ausweitung der Investitionen in den genannten Perspektivregionen sowie an weiteren wirtschaftsstarken Standorten in Deutschland 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 GWG 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: 31.12.2017

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 Städten eigene Geschäftsstellen:
– Hamburg – Wiesbaden – Heilbronn – Stuttgart – 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 und fortgeschrieben. Die 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 drei 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 kontinuierlich durch ein aktives Portfoliomanagement optimiert werden, das Neubau-, Nachverdichtungs- und Modernisierungsvorhaben ebenso wie selektive Bestandserwerbe und bestandsoptimierende Veräußerungen umfasst.
2. Die risikoadjustierte **Bauträgertätigkeit** an attraktiven Standorten, vorwiegend im Kernmarkt Baden-Württemberg, dient der Performanceverbesserung.
3. Die umfassenden immobilienwirtschaftlichen und kaufmännischen **Dienstleistungen** der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH (im Folgenden: „WBS“) stellen für die GWG-Gruppe und den R+V-Konzernverbund sowie 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 kontinuierliche Verbesserung und optimale Ausnutzung der bestehenden Ressourcen (Geschäftsstellenstruktur, Personal, etc.).

Innerhalb der strategischen Geschäftsfelder bildet die GWG AG dabei überwiegend die folgenden Bereiche ab:
– 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 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bewegt sich auf hohem Niveau und hat in Deutschland einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Die Bruttowertschöpfung im Jahr 2017 erreichte € 318 Mrd.. Das entspricht einem Anteil von ca. 10,8 % an der gesamten Bruttowertschöpfung i. H. v. € 2.940 Mrd. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als beispielsweise der Informations- und Kommunikationssektor (4,7 %) oder auch als die Finanz- und Versicherungsdienstleister (3,8 %).

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet: Um 2,2 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als 2016 und lag damit fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von +1,3 %. Vor allem die privaten Konsumausgaben (+2,0 %) sowie die Bruttoanlageinvestitionen (+3,0 %) – darunter fallen bspw. Bauinvestitionen (+2,6 %) – waren für die positive Entwicklung ausschlaggebend.

Aktuelle Prognosen gehen davon aus, dass sich der Aufschwung, in dem sich die deutsche Wirtschaft seit 2013 befindet, weiterhin fortsetzen wird. In 2018 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt der ifo-Konjunkturprognose zufolge um 2,6 % zulegen. Die Experten gehen davon aus, dass die Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten im Prognosezeitraum spürbar zunehmen wird und sich der Lohn- und Preisanstieg verstärkt. Die deutsche Wirtschaft befände sich damit auf dem Weg in die Hochkonjunktur.

Nach Auffassung der Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2017 (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V., Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle, ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung) wird das Wirtschaftswachstum in 2018 um 2,0 % zulegen. Die Bundesregierung hat die konservativste Erwartung, sie geht von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes von 1,9 % im Jahr 2018 aus.

Im Jahresdurchschnitt 2017 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2016 um 1,8 % und damit stärker als in den letzten vier Jahren. Für den deutlichen Anstieg der Jahresteuerungsrate 2017 waren maßgeblich die Energiepreise verantwortlich. Energie verteuerte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,1 %. Auch die Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich spürbar (+3,0 %).

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2017 gegenüber dem November 2016 um 3,4 %. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit zehn Jahren. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden um 3,8 % (u. a. Erdarbeiten +5,1 %; Gerüstarbeiten +4,8 %). Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 3,2 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Ausbauarbeiten gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+4,3 %), Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+4,2 %) sowie bei Metallbauarbeiten (+4,0 %). Für Wärmedämm-Verbundsysteme erhöhten sich die Preise um 3,8 %. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 3,7 % zu. Die Neubaupreise für Bürogebäude stiegen um 3,7 %, gewerbliche Betriebsgebäude wurden um 3,8 % teurer.

Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt weiter positiv entwickelt. Im Jahresdurchschnitt 2017 waren in Deutschland rd. 2,5 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, dies sind ca. 160.000 Menschen weniger als im Vorjahr. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 % gesunken. Die Zahl der Erwerbstätigen ist im November 2017 auf 44,7 Mio. gestiegen. Das waren 617.000 Personen mehr als im Vorjahr.

Die Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungszahlen in Deutschland weiter hinterher.

Der Wohnungsbaubedarf in Deutschland bleibt in den kommenden Jahren weiterhin hoch. Die Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungen seit einigen Jahren auf deutlich niedrigerem Niveau hinterher. Von Januar bis Oktober 2017 wurden sogar noch 7,3 % oder 22.400 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt als in den ersten zehn Monaten 2016. Insgesamt wurden 286.300 Wohnungen genehmigt. Laut dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) kommt die Bauwirtschaft dem stark steigenden Nachfrageniveau aktuell nicht nach. Der HDB rechnet für 2018 mit ca. 350.000 Fertigstellungen, womit gerade einmal die Untergrenze des Bedarfs erreicht wäre.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre lockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

2.2 Geschäftsverlauf

Die GWG AG hat im Jahr 2017 einen Jahresüberschuss von € 20,6 Mio. erzielt (Vorjahr € 10,6 Mio.).

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich im Berichtsjahr auf € 27,1 Mio. und liegt damit € 2,6 Mio. über der Prognose von € 23,9 Mio. bis € 24,5 Mio. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die im Bereich Immobilienhandel erzielten Deckungsbeiträge deutlich über den Planannahmen liegen.

Die Eigenkapitalquote für das Geschäftsjahr 2017 beläuft sich auf 28,2 % (Vorjahr 26,2 %).

Die Eigenkapitalrentabilität lag bei 7,1 % und damit deutlich über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr 3,9 %).

Die Gesamtkapitalrentabilität lag im Jahr 2017 bei 3,4 % (Vorjahr 2,5 %).

2.2.1. Anlagevermögensbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2017 konnten wir unsere formulierte Geschäftspolitik der Portfolio-Optimierung vornehmlich über Blockverkäufe und die Fortsetzung von Privatisierungsverkäufen sowie der Bestandsverstärkung über die Integration von Neubauten und Nachverdichtung innerhalb der GWG-Gruppe erfolgreich fortsetzen. Zum Jahresende beläuft sich die gesamte vermietbare Fläche innerhalb der GWG-Gruppe auf 762.642 m² (Vorjahr 768.823 m²). Gegenüber dem Jahresbeginn 2017 bedeutet dies eine Erhöhung um 6.181 m² bzw. rd. 0,8 %.

Bei der GWG AG beläuft sich die vermietbare Fläche zum 31. Dezember 2017 auf 531.910 m² (Vorjahr 533.191 m²). Die Fläche hat sich gegenüber dem Vorjahr somit um 0,2 % verringert. Neben der Integration von 61 Neubaumietwohnungen wurden die planmäßige Desinvestition bei Bestandsmietwohnungen, die Verkaufstätigkeit im Rahmen des Portfoliomanagements sowie die Entwicklung von Anlagevermögens- und Bauträgerprojekten durchgeführt. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2017 innerhalb der GWG-Gruppe von rd. € 27,4 Mio. (Anteil GWG AG € 19,4 Mio.) in die Anlagevermögensbewirtschaftung investiert (Vorjahr € 161,7 Mio. bzw. € 153,8 Mio.).

Im Jahr 2017 wurden folgende **Neubaumaßnahmen** erfolgreich in die Anlagevermögensbewirtschaftung der GWG AG integriert:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Mainz, Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße	17 Mietwohnungen (von insgesamt 93 Mietwohnungen)
GWG	Hamburg, Alsterberg, Sengelmannstraße/Maienweg	44 Mietwohnungen (von insgesamt 309 Mietwohnungen)
Gesamtvolumen		**61 Mietwohnungen**

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

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart, Bad Berg, Am Schwanenplatz	72 Mietwohnungen, 540 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Stuttgart, Vischerstraße, Campus II	128 Studentenappartements
Gesamtvolumen		**72 Mietwohnungen, 128 Studentenappartements, 540 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita**

Darüber hinaus befinden sich folgende **Mietwohnprojekte in der Entwicklungsphase** (ohne Mietobjekte im Bau):

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Hamburg, Hafencity Baakenhafen	373 Mietwohnungen, 7.659 m² gewerbliche Flächen
GWG	Stuttgart, Poststraße	8 Mietwohnungen
GWG	Denkendorf, III. BA	36 Mietwohnungen
Gesamtvolumen		**417 Mietwohnungen, 7.656 m² gewerbliche Flächen**

Das Projekt Hamburg, Baakenhafen befindet sich weiterhin in der Projektentwicklung. Zum Bilanztermin waren die Voraussetzungen für eine Wertaufholung der im Vorjahr vorgenommenen Abschreibung nicht gegeben.

Mit der aktiven und nachhaltigen Neubautätigkeit entwickelt sich das Bestandsportfolio entsprechend der definierten Unternehmensstrategie konsequent weiter.

Im Geschäftsjahr 2017 spiegelt sich die weiterhin positive Entwicklung in den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wider. Die Jahressollmieteinnahmen haben sich bei der GWG AG um 8,9 % auf € 61,5 Mio. (Vorjahr € 56,5 Mio.) erhöht. Die insgesamt positive Entwicklung zeigt sich auch in der Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete (Wohn- und Gewerbeflächen inkl. Mietzuschüsse) von 8,54 €/m² im Vorjahr auf 9,11 €/m² (Steigerung 6,7 %). Die Leerstandsentwicklung lag im Geschäftsjahr 2017 im Rahmen unserer Planwerte (0,8 %). In diesen Werten kommen die Attraktivität und die nachhaltige Vermietungsfähigkeit des Wohnungsbestandes überzeugend zum Ausdruck.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit haben wir in 2017 planmäßig mit einem Gesamtaufwand von ca. € 11,5 Mio. (Vorjahr € 11,3 Mio.) fortgeführt.

2.2.2. Immobilienhandel

Der Immobilienhandel wurde auch im Geschäftsjahr 2017 positiv beeinflusst durch die hohe Nachfrage nach Renditeobjekten sowie Wohnungen zur Eigennutzung. Gestützt wird diese Entwicklung auch durch das immer noch anhaltende historische Zinstief im Bereich der Baufinanzierungen.

Vor allem bezogen auf die Ballungsräume ist die Nachfrage dabei als sehr 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 117 Bestandswohnungen sowie 10 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 74 Bestandswohnungen sowie 4 Gewerbeeinheiten) zu einem ergebniswirksamen Gesamtverkaufspreis in Höhe von € 17,8 Mio. (Vorjahr € 13,1 Mio.) veräußert werden; bei der GWG AG waren es 25 Bestandswohnungen, zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Bestandswohnungen sowie einem gemischt genutzten Objekt mit 4 Bestandswohnungen und 4 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 42 Bestandswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten) zu einem ergebniswirksamen Gesamtverkaufspreis in Höhe von € 9,6 Mio. (Vorjahr € 6,5 Mio.). Dabei handelt es sich jeweils um Verkäufe im Rahmen unserer Desinvestitionsstrategie. Zahlreiche 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 der Privatisierung keine neuen Wohnanlagen zugeführt.

2.2.3. Bauträgerbereich

Im Geschäftsjahr 2017 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 € 15,9 Mio. (Vorjahr € 31,6 Mio.) erreichen. Auf die GWG AG entfällt davon ein Umsatz von € 14,5 Mio. (Vorjahr € 25,3 Mio.). Insgesamt handelt es sich um 26 Wohneinheiten sowie mehrere Tiefgaragen-Stellplätze (Vorjahr 80 Wohneinheiten), die sich wie folgt verteilen:

Gesellschaft	Standort	Vertriebsumsatz 2017
GWG	Stuttgart, Bad Berg	23 Wohneinheiten
BWG	Renningen, Anna-Theurer-Straße	3 Wohneinheiten
Gesamtvolumen		**26 Wohneinheiten**

Im Geschäftsjahr wurden 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
GWG	Denkendorf, III. BA	14 Wohneinheiten
BWG	Waiblingen, Klinikareal	58 Wohneinheiten
Projektvolumen		**124 Wohneinheiten**

Zum Jahresende befinden sich innerhalb des Bauträgerbereichs 52 Wohneinheiten im Bau, 72 Wohneinheiten in der Bauvorbereitung. Davon entfallen 66 Wohneinheiten auf die GWG AG sowie 58 Wohneinheiten auf die BWG.

Darüber hinaus befinden sich weitere Projekte in der Entwicklungsphase.

2.2.4. Dienstleistungsbereich

Der Umsatz im Dienstleistungsbereich hat sich erwartungsgemäß entwickelt. Die Gesamterlöse der GWG-Gruppe aus der WEG-Verwaltung liegen bei rd. € 0,9 Mio. (Vorjahr € 0,9 Mio.). Hiervon entfallen rd. € 0,4 Mio. auf die GWG AG (Vorjahr rd. € 0,4 Mio.).

Vielfältige Dienstleistungen haben sich an zahlreichen Standorten als zentrales Geschäftsfeld etabliert.

In diesem Segment bearbeitet die GWG-Gruppe zum Stand 31.12.2017 die Verwaltung von 3.500 Eigentumswohnungen zuzüglich Garagen. Die Stabilisierung dieses Geschäftsfeldes an unseren Standorten 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 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.

2.2.5. Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Der Vorstand der GWG AG ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr sehr zufrieden. Aufgrund der über der Planung liegenden Veräußerungen im Anlagevermögen wurde der Prognosewert für das Geschäftsjahr 2017 von € 23,9 Mio. bis € 24,5 Mio. vor Steuern mit einem tatsächlich erzielten Ergebnis vor Steuern von € 27,1 Mio. um € 2,6 Mio. übertroffen.

Die Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche stellt sich wie folgt dar:

Im Bereich Hausbewirtschaftung wurde mit € 20,6 Mio. ein Deckungsbeitrag erreicht, der um € 0,4 Mio. unter der Planung von € 21,0 Mio. bis € 21,5 Mio. liegt. Dies ist im Wesentlichen auf etwas über Plan liegende Abschreibungen zurückzuführen.

Das Ergebnis im Bereich Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit liegt mit € 5,4 Mio. innerhalb der Planung von € 5,0 Mio. bis € 5,6 Mio.

Im Bereich Immobilienhandel wurde mit einem Deckungsbeitrag in Höhe von € 6,8 Mio. die Planung von € 4,4 Mio. bis € 5,0 Mio. deutlich übertroffen. Entsprechend der strategischen Ausrichtung einer kontinuierlichen Portfoliooptimierung konnten aufgrund der derzeitigen Marktphase Bestände veräußert werden, die bei relativ geringen Buchwerten vergleichsweise hohe Verkaufspreise erzielten.

Das Finanzergebnis belief sich auf € 2,6 Mio. und lag damit um € 0,4 Mio. unter der Planung von € 3,0 Mio. bis € 3,5 Mio. Hierfür ist im Wesentlichen die Planüberschreitung bei den Instandhaltungsausgaben aufgrund eines Vorzieheffekts bei einer der Beteiligungsgesellschaften verantwortlich.

Die sonstige Aufwands- und Ertragspositionen ergeben € 2,3 Mio. Diese resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 1,7 Mio. Der betriebliche Aufwand betrug rd. € 10,6 Mio. und liegt damit im Rahmen der Planung von rd. € 10,5 Mio. bis € 10,8 Mio.

2.3 Lage der Gesellschaft

2.3.1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2017 ist für die GWG AG positiv verlaufen. So haben wir im operativen Geschäft ein Ergebnis vor Steuern von € 27,1 Mio. (Vorjahr 14,4 Mio.) erreicht und damit das prognostizierte Ergebnis vor Steuern von € 23,9 Mio. bis € 24,5 Mio. (Vorjahr 17,3 Mio. €) um € 2,6 Mio. übertroffen.

Insgesamt hat die GWG AG im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 20,6 Mio. (Vorjahr € 10,6 Mio.) erzielt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017 im Vergleich zu 2016.

GuV-Entstehung	**2017 T€**	**%**	**2016 T€**	**%**	**Veränderungen T€**
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	76.916	69,0	69.499	54,8	7.416
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	34.529	31,0	43.330	34,2	-8.801
Sonstige Umsatzerlöse	578	0,5	3.211	2,5	-2.633
Bestandsveränderung	-8.723	-7,8	604	0,5	-9.327
sonstige betriebliche Erträge	2.708	2,4	3.001	2,4	-293
aktivierte Eigenleistung	232	0,2	1.169	0,9	-938
Zinserträge	981	0,9	991	0,8	-10
Erträge aus Beteiligungen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen	4.331	3,9	5.056	4,0	-725
Summe Entstehung	**111.552**	**100,0**	**126.861**	**100,0**	**-15.309**
GuV-Verwendung					
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	26.796	24,0	24.209	19,1	2.587
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.283	11,9	35.016	27,6	-21.733
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11	0,0	450	0,4	-439
Personalaufwendungen	1.430	1,3	1.704	1,3	-274
Abschreibungen	19.535	17,5	24.621	19,4	-5.086
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.044	8,1	10.683	8,4	-1.639
Zinsaufwendungen	14.344	12,9	15.785	12,4	-1.441
Sonstige Steuern	26	0,0	15	0,0	11
Ertragssteuern	6.493	5,8	3.797	3,0	2.696
Summe Verwendung	**90.962**	**81,5**	**116.279**	**91,7**	**-25.317**
Jahresergebnis	**20.590**	**18,5**	**10.582**	**8,3**	**10.008**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von € 69,5 Mio. im Vorjahr auf € 76,9 Mio. erhöht. Mit rd. € 61,5 Mio. (Vorjahr € 56,5 Mio.) haben sich die Jahressollmieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr um 8,9 % erhöht.

Im Geschäftsjahr haben wir Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken in Höhe von € 34,5 Mio. erzielt. Dies entspricht einer Verringerung von rd. 20 % gegenüber dem Vorjahr (€ 43,3 Mio.). Hiervon entfallen auf Verkäufe von Umlaufvermögen € 24,9 Mio. (Vorjahr € 14,8 Mio.), auf Verkäufe von Anlagevermögen € 9,6 Mio. (Vorjahr € 28,6 Mio.).

Innerhalb der Sonstigen betrieblichen Erträge sind € 1,7 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten, hiervon entfallen € 0,6 Mio. auf die Auflösung von Rückstellungen für Instandhaltung.

Die „Erträge aus Beteiligungen“ betreffen die Gewinnausschüttung der WBS (T€ 474,5, Vorjahr T€ 474,5), der GWG ImmoInvest GmbH (T€ 474,5, Vorjahr T€ 474,5) sowie die Ergebnisse der GWG Wohn-Kommanditgesellschaften (T€ 3.382,4, Vorjahr T€ 4.107,2).

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen für Instandhaltung von € 7,6 Mio. bzw. rd. 14,28 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr € 5,8 Mio. bzw. rd. 10,92 €/m² Wohn-/Nutzfläche) enthalten.

Die Entwicklung beim Personalaufwand, welcher auch die Personalgestellung der WBS enthält (dargestellt als „Sonstiger betrieblicher Aufwand“), verlief vor dem Hintergrund der gegenüber dem Vorjahr nahezu unveränderten vermietbaren Fläche in der Anlagevermögensbewirtschaftung erwartungsgemäß.

Insgesamt betragen die Abschreibungen € 19,5 Mio. (Vorjahr € 24,6 Mio.). Bei der Verringerung der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr ist zu berücksichtigen, dass im Geschäftsjahr 2016 eine Abschreibung auf ein noch nicht begonnenes Bauvorhaben in Höhe von € 7,4 Mio. aufgrund eingeschränkter Wirtschaftlichkeit enthalten war.

Mit € 14,3 Mio. (Vorjahr € 15,8 Mio.) liegt der Zinsaufwand aufgrund von Tilgungen sowie günstiger Refinanzierungsmöglichkeiten im Rahmen planmäßiger Prolongationen um rd. € 1,5 Mio. unter dem Vorjahresniveau.

Die Ertragsteuerquote beträgt 24,0 % (Vorjahr 26,4 %). Aufgrund der erfolgreichen Steuerstrategie wurde die GWG AG im Jahr 2017 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.

Im Geschäftsjahr 2017 hat sich das Anlagevermögen um € 2,4 Mio. auf € 967,3 verringert. Dabei stehen den Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von € 19,7 Mio. Abschreibungen von € 19,5 Mio. gegenüber.

Entwicklung Anlagevermögen	2017 T€	%	2016 T€	%	Veränderungen T€
Stand am 01.01.	969.671	100,2	860.164	88,7	109.507
Investitionen	19.715	2,0	155.655	16,1	-135.940
Abschreibungen	-19.535	-2,0	-24.621	-2,5	5.086
Verkaufsabgänge	-2.536	-0,3	-21.528	-2,2	18.992
Umbuchungen Umlaufvermögen	-43	0,0	0	0,0	-43
Veränderungen Finanzanlagen	0	0,0	1	0,0	-1
Stand am 31.12	**967.272**	**100,0**	**969.671**	**100,0**	**-2.399**

Die Bautätigkeit im Umlaufvermögen hat sich im Geschäftsjahr um € 8,8 Mio. (Vorjahr € 1,0 Mio.) auf insgesamt € 7,7 Mio. (Vorjahr € 16,5 Mio.) vermindert. Den Verkaufsabgängen in Höhe von € 16,4 Mio. (Vorjahr € 11,1 Mio.) stehen Bestandszugänge von € 8,0 Mio. (Vorjahr € 9,7 Mio.) gegenüber. Daneben werden unter den „Grundstücken mit fertigen Bauten“ in Höhe von € 1,7 Mio. (Vorjahr € 1,5 Mio.) zum Immobilienhandel bestimmte Wohnimmobilien ausgewiesen.

Auf der Passivseite hat sich das bilanzielle Eigenkapital durch das erzielte Jahresergebnis – unter Berücksichtigung einer Dividendenausschüttung von 23,5 % (auf das gezeichnete Kapital) für das Vorjahr um € 17,7 Mio. (Vorjahr € 7,7 Mio.) – auf € 291,0 Mio. (Vorjahr € 273,3 Mio.) erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt bei 28,2 % (Vorjahr 26,2 %). Unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Immobilienbeständen liegt die Eigenkapitalquote bei rd. 47,6 % (Vorjahr 44,4 %).

Die Rückstellungen sind um € 5,0 Mio. auf € 22,7 Mio. angestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf um € 4,6 Mio. gestiegene Steuerrückstellungen aufgrund aufgebrauchter Verlustvorträge und Ergebnisse aus der Betriebsprüfung zurückzuführen.

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 10,7 Mio. (Vorjahr € 10,1 Mio.) sind weiterhin im Wesentlichen Vorsorgepositionen bzw. Verpflichtungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen enthalten.

Die Verbindlichkeiten haben sich um € 34,0 Mio. auf € 716,8 Mio. (Vorjahr € 750,8 Mio.) aufgrund von Tilgungen verringert.

Die Vermögenslage der GWG AG ist geordnet.

2.3.3. Finanzlage

Die Entwicklung der Liquidität ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung.

	2017 T€	2016 T€
Cashflow nach DVFA/SG	39.770,5	34.421,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	50.353,2	83.697,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-15.285,3	-129.716,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-39.051,4	48.240,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-3.983,5	2.221,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-13.851,5	-16.072,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-17.835,0	-13.851,6

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (€ 50,4 Mio., Vorjahr € 83,7 Mio.) im Geschäftsjahr 2017 reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst (€ 25,3 Mio.) zu decken; es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflow-Überschuss von € 25,1 Mio. zur Refinanzierung von Investitionen und zur Erbringung von Sondertilgungen.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind Auszahlungen für Investitionen (€ 20,3 Mio.) sowie erhaltene Dividenden und Erträge aus Beteiligungen (€ 4,3 Mio.) enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (€ -39,1 Mio., Vorjahr € 48,2 Mio.) wird im Wesentlichen bestimmt durch Kreditaufnahmen, den planmäßigen Kapitaldienst, Sondertilgungen sowie die Veränderung der Finanzmittelbewirtschaftung in der GWG-Gruppe. An die Aktionäre der GWG AG wurde eine Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn 2016 in Höhe von € 2,9 Mio. vorgenommen.

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln, vermindert um jederzeit fällige Kontokorrentverbindlichkeiten, zusammen. Er hat sich um € 4,0 Mio. gegenüber dem Vorjahr verringert.

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

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

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 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.

Differenziertes Risikomanagement erlaubt schnelle Reaktionen durch den Vorstand.

Im Rahmen des Risikomanagements erfolgt eine quartalsweise Bewertung vordefinierter Risikoindikatoren, die als Grundlage für Festlegung und Durchführung geeigneter Abwehrmaßnahmen dient. Hierbei erfolgt eine stufenweise Klassifizierung der Risiken von „1“ (keine bzw. geringe Wirkung) bis „5“ (deutliche Wirkung).

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.

3.2 Risikobericht

Die relevanten Risiken werden in die vier Hauptkategorien Operationelles Risiko, Strategisches Risiko, Reputationsrisiko sowie Sonstige Risiken unterteilt. Im Folgenden werden insbesondere die mit mindestens „2“ oder höher klassifizierten Risiken dargestellt sowie die Maßnahmen zur Prävention bzw. Bewältigung der wesentlichen Risiken erläutert.

Operationelle Risiken

Risiken aus Personalveränderungen

Es besteht das Risiko, dass aufgrund des Mangels an Fach- und Führungskräften in der Wohnungswirtschaft, Fluktuation und kurzfristiger Personalveränderungen in Schlüsselpositionen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „3“.

Vor diesem Hintergrund rückt zukünftig neben der gezielten internen Weiterbildung vor allem eine nachhaltige Einstellung und Förderung von Nachwuchskräften in den Mittelpunkt unserer Personalentwicklung. Hinzu kommen attraktive Angebote an Teilzeitmodellen sowie die Bereitstellung eines Gleitzeitmodells mit Lebensarbeitszeitkonto, um Familie und Beruf für die Mitarbeiter optimal in Einklang zu bringen. Zur kontinuierlichen Nachwuchssicherung und Personalentwicklung 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.

Im Geschäftsjahr 2017 waren in der GWG-Gruppe zwölf Auszubildende in den Berufen Immobilienassisten/in und Immobilienkaufmann/-frau tätig. Allen Auszubildenden, welche im Jahr 2017 ausgelernt hatten, wurde innerhalb der GWG-Gruppe eine Weiterbeschäftigung angeboten. Im Jahr 2018 sollen fünf Auszubildende ihre Ausbildung in der GWG-Gruppe beginnen.

Strategisches Ziel ist es, durch die nachhaltige Entwicklung unserer Mitarbeiter wettbewerbsfähige und mit hoher Verantwortung ausgestattete Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu sichern. Die hierfür notwendigen Investitionen sollen in den nächsten Jahren entsprechend ausgeweitet werden.

Risiken aus der Veränderung von Arbeitsabläufen

Aufgrund der Einführung eines neuen ERP-Systems auf Basis von SAP im Vorjahr, gehen wir auch im Geschäftsjahr 2018 davon aus, dass es noch etwas Zeit in Anspruch nehmen wird, die Veränderung von wesentlichen Arbeitsabläufen zu optimieren. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Jahresabschluss 2017 der erstmalig mit SAP durchgeführt wurde. Wir beurteilen das Risiko mit „2“.

Um das unternehmensinterne Fachwissen kontinuierlich weiter auszubauen, werden wir auch in 2018 bedarfsweise intensive Anwenderschulungen durchführen und das Projekt- und Fachwissen für Digitalisierungsthemen in allen Unternehmensbereichen entwickeln und fördern.

Baukostenrisiken

Die 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 leicht 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. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „2“.

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.

Strategische Risiken

Zinsänderungsrisiko

Wir beurteilen das Zinsänderungsrisiko derzeit mit „2“.

Kontinuierliches Risikomanagement sorgt nachhaltig für eine hohe Finanzierungssicherheit.

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 2018 und 2019 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.

Entwicklung Vermietungsmarkt

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 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 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. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass künftige Mietsteigerungspotenziale durch Regelungen des Mietrechts deutlich begrenzt sind. Hinzu kommt die stagnierende Zahlungsbereitschaft der Mieter im Hochpreissegment. Darüber hinaus ist festzustellen, dass eine mangelnde Grundstücksverfügbarkeit sowie steigende Grundstücks- und Baukosten die wirtschaftlichen Risiken bei der Generierung von neuen Projekten und der Realisierung adäquater Verkaufspreise erhöhen. Aufgrund dieser Sachverhalte beurteilen wir das Risiko derzeit mit „2“.

Leerstandsentwicklungs- und Mietausfallrisiken im Bereich der gewerblichen Immobilien

Bei knapp 12 % 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. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „2“.

Potenziellen Risiken begegnen wir durch intensives Monitoring der gewerblichen Mietverträge und durch frühzeitige Einleitung von Neuvermietungsmaßnahmen bei sich abzeichnenden Leerstandsrisiken.

Risiken aus der Veränderung rechtlicher 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. Weiterführende Eingriffe des Gesetzgebers könnten diesen Effekt erheblich verstärken und sich insgesamt negativ auf das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen auswirken. Darüber hinaus können Maßnahmen des Gesetzgebers vor allem im Bereich der energetischen Gebäudeausrüstung Bau- bzw. Investitionskosten künftiger Vorhaben und damit deren Renditeziele beeinflussen oder zu zusätzlichen Steuerbelastungen führen. Solche Risiken ergeben sich beispielsweise aus weiteren Grunderwerbsteuererhöhungen oder bei Einführung einer Vermögensteuer auf Betriebsvermögen.

Das Risiko aus der Veränderung dieser rechtlichen Rahmenbedingungen beurteilen wir derzeit mit „2“.

Zur Abmilderung der Auswirkungen der Mietrechtsreform führen wir eine sorgfältige Analyse der Spielräume der relevanten Mietspiegel durch und setzen zudem eine spezielle Software für die Durchführung von Mieterhöhungen ein. Darüber hinaus erfolgt ein laufendes Monitoring zur Analyse der relevanten gesetzlichen Rahmenbedingungen. Soweit vorhersehbar und möglich, werden solche Einflüsse in den Ansätzen der Unternehmensplanung sowie künftiger Neubauvorhaben berücksichtigt.

Darüber hinaus können Maßnahmen des Gesetzgebers vor allem im Bereich der energetischen Gebäudeausrüstung Bau- und Investitionskosten künftiger Vorhaben und damit deren Renditeziele beeinflussen. Solche Risiken ergeben sich beispielsweise aus der Änderung von Landesbauordnungen (zuletzt die am 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 derzeit keine bestandsgefährdende Risiken und Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erkennbar.

3.3 Chancenbericht

Die GWG-Gruppe hat auch 2017 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 sieht entsprechend der strategischen Ausrichtung der Unternehmensgruppe selektive Bestandserwerbe, bestandsoptimierende Veräußerungen sowie umfangreiche Investitionen in den Bestand vor.

Vielfältige Chancen in den Ballungszentren sprechen für eine weiterhin hohe Wertschöpfung.

Das Wohnungsportfolio der GWG-Gruppe liegt in den wirtschaftsstarken Regionen Hamburg, Rheinland, Rhein-Main, 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 unverändert hohen Verkaufspreisen sehen wir die Möglichkeit, auch im Jahr 2018 eine weitere Portfoliooptimierung insbesondere bei kleineren Objekten 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 der Unternehmensgruppe dar und soll, um die Marktchancen vollumfänglich zu nutzen, mittelfristig ausgebaut und in der BWG gebündelt 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.

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden.

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen auf der Aktivseite im Wesentlichen Finanzanlagen (im Wesentlichen Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen), Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel. Die Überwachung von Risiken aus Finanzanlagen erfolgt durch jährlich durchgeführte Ertragsbewertungen. Ausfallrisiken bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Auf der Passivseite werden zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten Festzinsen vereinbart. In geringerem Umfang wurden in der GWG AG Derivate (Payer-Swap-Vereinbarungen) eingesetzt. Das diesbezüglich gesicherte Kreditvolumen beträgt zum 31.12.2017 rd. € 20,5 Mio. Die Wirksamkeit des Sicherungszusammenhangs wird laufend überprüft.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Investitionen in Neubaumaßnahmen weist die GWG AG zum Jahresende frei verfügbare liquide Mittel in Höhe von € 40,1 Mio. aus. Darüber hinaus stehen freie Kreditlinien bzw. Forwarddarlehen zur Verfügung.

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.

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.

5. Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist als sehr stabil einzuschätzen. So ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2017 um 2,2 % gestiegen, für 2018 ist gemäß ifo-Konjunkturprognose von einem weiteren Anstieg um 2,6 % 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.

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

Prognose für das Geschäftsjahr 2018

Für das Geschäftsjahr 2018 rechnen wir mit einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 29,0 Mio. bis € 31,0 Mio.

Für die einzelnen Geschäftsbereiche planen wir wie folgt:

Für den Bereich Hausbewirtschaftung rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 23,0 Mio. bis € 23,8 Mio. Wesentliche Prämisse ist die Steigerung der Sollmieten von € 61,5 Mio. auf rd. € 62,3 Mio. Dieser Annahme liegen die Vollauswirkung der 2017 in die Bestandsbewirtschaftung übernommenen Objekte sowie die Übernahme der 2018 fertigzustellenden Objekte in die Bestandsbewirtschaftung zugrunde. Wir gehen davon aus, in ähnlichem Umfang wie bisher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Werterhaltung und -steigerung durchzuführen.

Aus Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit erwarten wir ein Ergebnis in Höhe von rd. € 3,0 Mio. bis € 3,6 Mio. Bei den hierin enthaltenen Erlösen aus der WEG-Verwaltung rechnen wir mit einem leichten Rückgang. Der wesentliche Ergebnistreiber sind die im Bauträgerbereich geplanten Veräußerungen.

Im Bereich Immobilienhandel rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 9,0 Mio. bis € 9,8 Mio.

Für das Finanzergebnis rechnen wir mit € 3,0 Mio. bis € 3,5 Mio. Dabei gehen wir davon aus, dass bei den Erträgen aus Beteiligungen ein Deckungsbeitrag in Höhe von ca. € 4,6 Mio. bis € 4,9 Mio. erzielt wird.

Den Deckungsbeiträgen steht, unter Berücksichtigung sonstiger Ertrags- und Vorsorgepositionen, ein betrieblicher Aufwand von rd. € 9,5 Mio. bis € 10,0 Mio. gegenüber.

6. Abhängigkeitsbericht

Die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, ist seit dem 27. Dezember 2007 an unserer Ge-sellschaft 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.

7. 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 und erneut mit Beschluss vom 26. Juni 2017 festgelegt, dass eine Bestimmung von Zielquoten für den Frauenanteil nach § 76 Abs. 4 AktG nicht erforderlich ist, da die GWG AG lediglich 4 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.

Stuttgart, den 20. März 2018

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und
Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Andreas Engelhardt 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 bis 31. Dezember 2017 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 des Gesellschaftsvertrages 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 27. März 2018

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

gez. Maier	gez. Bauer
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Wie Sie uns erreichen ...

... in Stuttgart

Katharinenstraße 20
70182 Stuttgart
Tel.: 0711 22777-0
Fax: 0711 22777-50
info@gwg-gruppe.de

Europaplatz 22 c
70565 Stuttgart
Tel.: 0711 22777-0
Fax: 0711 22777-50
info@gwg-gruppe.de

... in Heilbronn

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

... in München

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

... in Wiesbaden

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

... in Hamburg

Sengelmannstraße 99 a
22335 Hamburg
Tel.: 040 3485999-50
Fax: 040 3485999-59
info-hamburg@gwg-gruppe.de

... in Düsseldorf

(über Rayermann Gruppe)
Schirmerstraße 80
40211 Düsseldorf
Tel.: 0211 559944
Fax: 0211 5599455
info@rayermann.com

Meine Wohnung.
Meine Welt.

GWG
GRUPPE

FSC
www.fsc.org
RECYCLED
Papier aus Recyclingmaterial
FSC® C000000

Print CO_2 kompensiert
Id-Nr. 0000000
www.bvdm-online.de

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG
Katharinenstraße 20, 70182 Stuttgart

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Meine Wohnung.
Meine Welt.

GWG
GRUPPE