Stärken bündeln – gemeinsam wachsen

GESCHÄFTSBERICHT 2018

Meine Wohnung.
Meine Welt.

GWG GRUPPE

Inhalt

1—13 Stärken bündeln – gemeinsam wachsen

02 Ich kümmere mich schnell und unkompliziert
04 Ich bin erreichbar und höre zu
06 Ich unterstütze mein Team
08 Ich baue für die Zukunft
10 Ich bringe zusammen
12 Wir geben den Kurs vor und sichern unseren Mitarbeitern die Räume

14—25 Unternehmen

16 Kennzahlen GWG-Gruppe
17 Organe der Gesellschaft
18 Brief des Vorstands
22 Bericht des Aufsichtsrats

26—45 Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018

28 Grundlagen des GWG-Konzerns
30 Wirtschaftsbericht
38 Weitere rechtliche Angaben
39 Chancen und Risiken
43 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten
44 Prognosebericht

46—71 Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018

48 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018
50 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
51 Konzernkapitalflussrechnung
52 Konzerneigenkapitalspiegel
54 Konzernanhang
68 Bestätigungsvermerk Konzern

72—76 Angaben zur GWG AG

74 Bilanz zum 31. Dezember 2018
76 Gewinn- und Verlustrechnung

77 Kontakt und Impressum

Stärken bündeln – gemeinsam wachsen

Wir sind ein besonderes Unternehmen. Breit aufgestellt und mit vielfältigen Kompetenzen. Erfahren und mit vielen Ideen. Für unsere eigenen Bestände und als Dienstleister für Dritte. Von der Baugrube bis zur Komplettsanierung – und das bundesweit. Diese Stärken bündeln wir und richten sie gemeinsam darauf aus, im doppelten Sinne zu wachsen:

Wir wollen uns in den Services und Dienstleistungen für unsere Kunden weiter verbessern. Und wir wollen unseren eigenen Immobilienbestand erfolgreich weiterentwickeln.

Wie wir das schaffen? Mit Teamwork und einem gemeinsamen Verständnis. Bei allem was wir tun, geht es vor allem um eins: ZUFRIEDENE KUNDEN UND ZUFRIEDENE MITARBEITER.

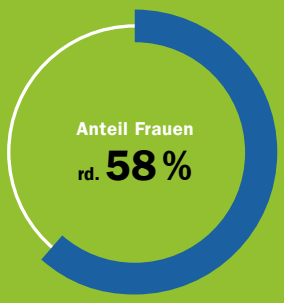
Der Vorstand

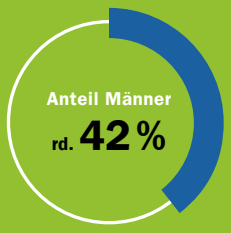
Andreas Engelhardt
Vorstandsvorsitzender

Florian Preißler
Vorstandsmitglied

Über die GWG-Gruppe

Wir beschäftigen
insgesamt
210 Mitarbeiter





Die GWG-Gruppe ist eine auf Wohnimmobilien spezialisierte Tochtergesellschaft der R+V Versicherungsgruppe. Die Unternehmensgruppe mit Firmensitz in Stuttgart agiert seit mehr als 65 Jahren 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. Mit einer Konzernbilanzsumme von rd. € 1,3 Mrd. und rd. 16.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten zählt die GWG-Gruppe zu den bedeutenden mittelständischen Wohnungsunternehmen in Deutschland.

davon sind

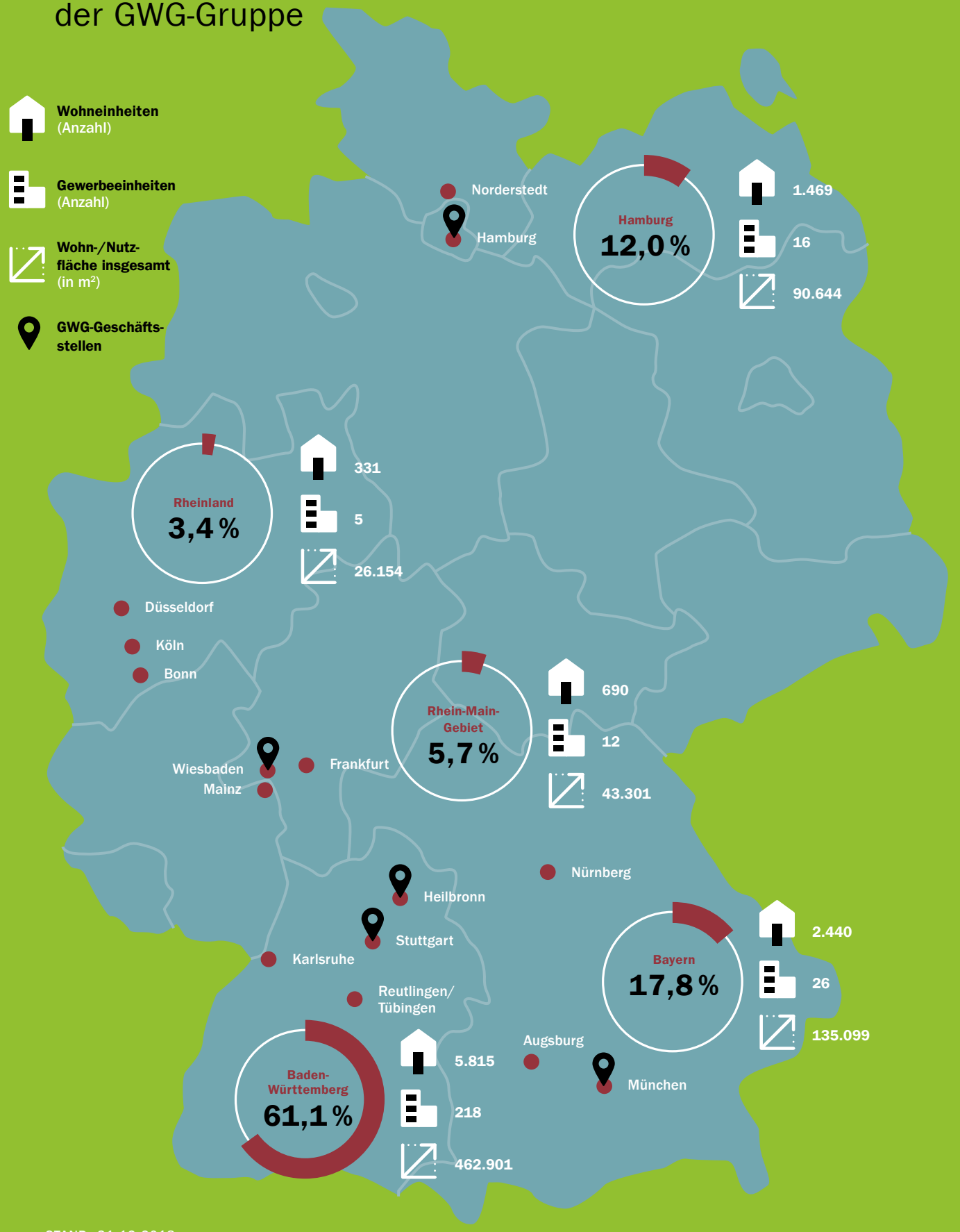
2
Vorstände

160
kaufmännische/technische Angestellte

37
Hausmeister/Gärtner

11
Auszubildende

Bewirtschafteter Immobilienbestand der GWG-Gruppe



STAND: 31.12.2018

* SÄMTLICHE PROZENTANGABEN BEZIEHEN SICH AUF DIE WOHN-/NUTZFLÄCHE. DIE WERTE SPIEGELN DEN EIGENEN BESTAND DER GWG-GRUPPE WIDER (OHNE BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG PACHT, MIETVERWALTUNG FÜR DRITTE, WEG).

Holger Hanke, Hausmeister

Ich kümmere mich schnell und unkompliziert

GRÜNER DAUMEN
In der Natur fühlt sich Holger Hanke besonders wohl. Wenn es um die Pflege der Pflanzen in seinem Quartier geht, blüht der Landschaftsgärtner auf.

Mein Versprechen:

Für mich sind die Wohnungen, die ich betreue, wie meine eigenen. Ich kenne nicht nur jeden Winkel der Immobilien, sondern auch die vielen Geschichten dazu.

Deshalb kümmere ich mich darum,

- **dass die Häuser und Anlagen in Schuss sind und dies auch bleiben,**
- **dass die Handwerker und Kollegen ihre Aufgaben gut erledigen können,**
- **dass sich die Mieter in ihren Wohnungen zu jeder Zeit gut betreut fühlen.**

Mein Job in Zahlen:

ANZAHL DER IM QUARTIER LEBENDEN MENSCHEN:

1.500

ANZAHL DER FUSSBALLFELDER, DIE DER GRÖSSE DES VON HOLGER HANKE GEPFLEGTEN AREALS ENTSPRECHEN:

5

MOTORLEISTUNG DES SITZRASENMÄHERS:

15 PS

Hallschlag ist nicht der feinste Stadtteil Stuttgarts, aber es ist ein Ort, an dem man sich zuhause fühlt. Vor einigen Jahren noch sozialer Brennpunkt, hat sich der Norden der Stadt mit seinen Menschen aus vielen verschiedenen Nationen inzwischen deutlich gemausert. Hier liegt das Revier von Holger Hanke. Der 60-jährige Hausmeister kümmert sich seit sieben Jahren darum, dass in den 528 Wohnungen der ehemaligen Daimler-Siedlung die Wasserhähne dichthalten, die Heizkörper ihren Temperaturdienst leisten und die Fahrstühle das tägliche Auf und Ab gut überstehen.

Der gebürtige Cottbusser, der insgesamt schon seit 2002 bei der GWG ist, beginnt seinen Tag meistens noch vor sieben Uhr. Drinnen wie draußen gibt es für ihn viel zu prüfen: Neben den Heizungen schaut er sich vor allem auch die Frischwasserstationen genau an. Denn für die Mieter ist das Funktionieren dieser beiden Dinge besonders wichtig.

Aber auch den Außenbereich inspiziert er akribisch: Ist der Hausmüll dort, wo er hingehört? Sind die Parkplätze in Ordnung? Liegt irgendwo Sperrmüll herum? Unordnung, weiß Holger Hanke, beseitigt man am besten sofort: „Wenn morgens irgendwo ein Gegenstand liegen bleibt, der dort nicht hingehört, habe ich dort abends zehn liegen."

Sehr wichtig nimmt er die Verkehrssicherheit. Die Gemeinflächen müssen nachts einwandfrei beleuchtet sein und die Wege im Sommer wie im Winter gefährdungsfrei begehbar. Was genau das bedeutet, regelt die Unfallverhütungsvorschrift. Auch im theoretischen Teil seiner Pflichten kennt sich Holger Hanke gut aus.

In seiner Arbeit geht er sehr strukturiert vor. Viele Dinge erledigt er in einem Rutsch. So auch die Pflege der Grünanlagen. Wenn er die Heckenschere in der Hand hat, wird auch der Gebrauch des übrigen Gartenwerkzeugs nicht lange auf seinen Einsatz warten müssen. Auch nicht der Sitzrasenmäher mit seiner Gesamtschnittbreite von 1,10 Metern.

Die Erfahrung Hankes kommt den Mietern in seinem Quartier zugute.
Denn viele Dinge erledigt er, bevor die Mieter es merken: „Mit der Zeit bekommt man ein Gefühl für seinen Bestand und weiß, an welchen Stellen es kneifen wird." So stellt er sich beim Abstellen von Wasser gleich darauf ein, dass er bald irgendwo auch ein zugesetztes Ventil reinigen muss. Zum Glück kann er sehr vieles selber machen. In seiner gut ausgestatteten Werkstatt findet sich alles, was er für seine tägliche Arbeit benötigt.

„Mit der Zeit bekommt man ein Gefühl für seinen Bestand und weiß, an welchen Stellen es kneifen wird."

Ein Projekt, auf das sich Holger Hanke gerade freut, ist die geplante Begrünung der Häuserfronten. Hier kann er seine besonderen Fertigkeiten als Landschaftsgärtner einbringen. Seine wichtigste Ansprechpartnerin in der Zentrale dafür ist die Kundenbetreuerin Verena Lorenz. Holger Hanke ist glücklich, dass sie da ist, weil sie schnell reagiert und er sich in der Regel sehr unkompliziert mit ihr abstimmen kann. Zwei- bis dreimal am Tag telefonieren sie. Sicher auch heute wieder.

Verena Lorenz, Kundenbetreuerin

Ich bin erreichbar und höre zu

WISSENSHUNGRIG
Die Immobilienassistentin Verena Lorenz hat sich in ihrer Freizeit zur Immobilienfachwirtin weitergebildet. Nun soll auch noch die Weiterbildung zur Betriebswirtin dazukommen.

Mein Versprechen:

Für meine Kunden bin ich das Gesicht der GWG. Als erster Ansprechpartner nehme ich ihre Fragen und Probleme auf und bringe die Lösung auf den Weg.

Dabei hilft es mir,

- **dass ich meine Bestände sehr gut kenne,**
- **dass ich zu meinem Hausmeister vor Ort einen engen Kontakt pflege,**
- **dass ich mit meinen Kollegen in den anderen Bereichen in gut abgestimmtem Austausch stehe.**

Mein Job in Zahlen:

AUSSERHAUSTERMINE WAHRNEHMEN (ANTEIL AN GESAMTARBEITSZEIT):

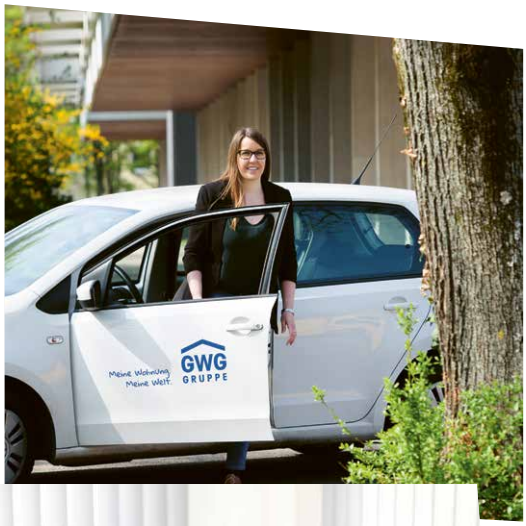
25 %

KOORDINIERTE MIETER-WECHSEL PRO MONAT:

2–5

MIETER-SPRECHSTUNDEN (ANTEIL AN GESAMT-ARBEITSZEIT):

20 %



„Wenn ein Mieter mit einem Problem zu mir kommt, will er eine Lösung.“

Verena Lorenz ist 29 und trägt viel Verantwortung. Seit zweieinhalb Jahren ist sie am Standort Stuttgart Kundenbetreuerin und für ihre Mieter Ansprechpartnerin in allen Belangen. Ihr Bestand umfasst 528 Wohnungen. Dazu kommen 500 Stellplätze, ein Büro, ein Kiosk, ein Solarium, eine Werbeagentur sowie zwei Kindertagesstätten. Ihr Auftrag klingt einfach, ist aber anspruchsvoll: Die Mieter sollen zufrieden sein.

Darauf stellt sich Verena Lorenz ein. Sie ist kompetent, freundlich und hat das Bestreben für die Mieter da zu sein, wenn sie gebraucht wird, zum Beispiel bei Vertragsangelegenheiten, in Mietfragen, wenn der Wasserhahn tropft und wenn der Strom ausfällt. Für die letzteren Fälle hat sie den Hausmeister Holger Hanke an ihrer Seite. Mit ihm spricht sie regelmäßig – per Telefon und direkt am Ort des Geschehens. Bei größeren Reparaturen zieht Verena Lorenz den Bautechniker hinzu, der das Projekt dann federführend übernimmt.

Auch beim Mieterwechsel ist Verena Lorenz gefragt. Sie nimmt die Kündigungen entgegen und die Wohnungen ab. Sie bringt die Inserate auf den Weg, prüft die Bewerbungen und führt die Auswahlgespräche. Dabei achtet sie darauf, dass der neue Mieter gut in die Hausgemeinschaft passt. Denn zu einem guten Mietverhältnis gehört auch eine gute Atmosphäre im Haus.

Genauso wie ein guter Dialog. Deshalb bietet Verena Lorenz dienstags und donnerstags Mietersprechstunden an. Der eine benötigt ein Formular, ein anderer eine Bestätigung. Und dann sind da natürlich die klassischen Nachbarschaftsthemen: Lautstärke, Geruch- und Rauchbelästigung, Haustiere, Verschmutzung, Zustellen von Gemeinschaftsflächen. Da tut es gut, wenn ab und zu auch jemand vorbeischaut und einfach Danke sagt, weil alles so gut klappt.

Verena Lorenz weiß: „Wenn ein Mieter mit einem Problem zu mir kommt, will er eine Lösung.“ Und so hat sie diese von Beginn an im Blick. Die einfachste Lösung hilft oft schon weiter. Ihr Job fordert Verena Lorenz viele Fertigkeiten ab: Sie muss offen und kommunikativ sein. Sie muss viele Dinge gleichzeitig bearbeiten können und dabei die richtigen Prioritäten setzen. Und sie muss stressresistent sein. Denn manchmal braucht es in der Hitze des Gesprächs auch einen kühlen Kopf, der den Dialog wieder auf einen konstruktiven Pfad bringt.

So stehen immer wieder neue Herausforderungen und Überraschungen an, die es für Verena Lorenz zu meistern gilt. „Aber genau diese machen meinen Arbeitsalltag schließlich interessant.“

Dr. Oliver Urschel, Führungskraft

Ich unterstütze mein Team

ANALOG
Privat tauscht Oliver Urschel (rechts im Bild) die Nullen und Einsen seiner digitalen Welt mit einem Paar Skulls und stellt seine Kraft in den Dienst eines Ruder-Clubs.

Mein Versprechen:

Ich kenne die Unternehmens-strategie, den Beitrag meines Bereichs, meine Aufgaben und kommuniziere mit meinen Mitarbeitern zielgerichtet und lösungsorientiert.

Damit wir unsere Ziele gemeinsam erreichen,

- **vertraue ich meinen Mitarbeitern, fördere Weiterentwicklungen und stärke innovative Ideen,**
- **übernehme ich für meinen Aufgaben-bereich Verantwortung und treffe klare Ent-scheidungen,**
- **bin auch ich selbst-verständlich für die Kunden da, wenn sie mich brauchen.**

Mein Job in Zahlen:

VOM IT-TEAM BETREUTE CLIENTS:

250

JÄHRLICHES BUDGET FÜR DIGITALISIERUNGSPROJEKTE BIS 2025:

500.000 €

UNTERSCHIEDLICHE VOM IT-TEAM TECHNISCH BETREUTE SYSTEME:

100

Oliver Urschel ist ein Multitalent: Zunächst studierte er Architektur, bevor er ein BWL-Studium mit den Schwerpunkten Wirtschaftsinformatik und Finanzierung anschloss. Seine Promotion in Immobilienwirtschaft rundet sein Profil ab, sodass er perfekt in seine Aufgabe passt. Als Leiter der IT gilt es nicht nur täglich den Datenfluss aller operativen Einheiten aufrecht zu erhalten, sondern es sind zudem vielfältige Projekte im Zusammenhang mit der Digitalisierung zu begleiten. Themen, die neben der fachlichen Expertise auch die Kenntnisse der immobilienwirtschaftlichen Zusammenhänge benötigen.

Oliver Urschel kam vor dreieinhalb Jahren zum Unternehmen. Seitdem pendelt der Leiter der IT täglich per Bahn die 80 km zwischen seinem Zuhause in Karlsruhe und Stuttgart. Eine Strecke dauert anderthalb Stunden. Da liegt es nahe, dass er den Zug auch als Büro nutzt. Auf die Frage nach seinem Verantwortungsbereich lautet die Antwort knapp: „Alles, was bei der GWG einen Stecker hat.“ Und das beginnt bei der Wartung des elektronischen Türschließsystems, führt über die technische Arbeitsplatzbetreuung und reicht bis zur Betreuung der mehr als 100 IT-Einzelsysteme.

Dafür, dass alles reibungslos funktioniert, sorgt sein fünfköpfiges Team, auf das Oliver Urschel große Stücke setzt: „Von meinen Mitarbeitern gibt keiner auf, wenn es mal kniffelig wird. Im Gegenteil: Dann bündeln sie die Kräfte, bis das Ergebnis passt.“ In Stand-ups und Team-Meetings bringen sich alle auf den aktuellen Stand und Oliver Urschel schaut, wo er unterstützen kann. Er freut sich, dass im September zwei Auszubildende ihre Lehre zum Fachinformatiker für Systemintegration beginnen und somit das Team verstärken werden.

„Von meinen Mitarbeitern gibt keiner auf, wenn es mal kniffelig wird.“

Nachdem Oliver Urschel gerade zusammen mit seinem Team erfolgreich SAP implementiert hat, macht er sich nun auf, um die neue Digitalisierungsstrategie umzusetzen. Was sich so theoretisch anhört, hat elementar mit den Kunden zu tun. Digital gestützte Prozesse und ein neues Customer-Relations-Management-System sollen helfen, die Kundenzufriedenheit deutlich zu erhöhen – zunächst etwa über eine intelligente Anrufverteilung, später auch über Dinge wie eine Kunden-App. Der Digitalisierungsfahrplan reicht bis 2025 und ist mit tiefen Veränderungen verbunden. Am Ende wird für Mitarbeiter und Kunden alles sehr viel einfacher sein.

Oliver Urschel versteht sich als vorausschauenden Teamworker, der seinen Mitarbeitern Freiräume gibt, aber auch von ihnen verantwortungsvolles Handeln erwartet. Denn IT ist heute alles andere als eine Nebensache. Ohne sie läuft in modernen Prozessen nichts mehr. „Deshalb müssen wir alle im Unternehmen die Themen IT und IT-Sicherheit im Blick behalten.“ Und um die Bedeutung des Themas für ihn zu unterstreichen, berichtet er von seinen aktuellen Projekten zur Digitalisierung der Prozesse, Modernisierung der Arbeitsplätze und der Einführung von Cloud-Diensten.

Dazu zählt auch ein neues Notfall-Konzept, dessen große Stunde niemals kommen möge, weil alles – wie bisher – täglich fast reibungslos läuft.

Thomas Fischer,
Technischer Projektleiter

Ich baue für die Zukunft

DOPPELPASS
Neben der Liebe zu den Bergen zieht es den zweifachen Familienvater Thomas Fischer in der freien Zeit auf den Platz: Hier kickt er für gleich zwei Vereine.

Mein Versprechen:

Mit meinem Fachwissen helfe ich dabei, das Portfolio der GWG langfristig und wertsteigernd zu optimieren. Ich behandle die Bauprojekte so, als würde ich sie für mich selbst bauen.

Deshalb

- **sorge ich dafür, dass unsere Kunden in technisch einwandfreien Wohnungen leben können,**
- **beteilige ich mich mit technischem Rat an den Entscheidungsfindungen,**
- **verhalte ich mich Handwerkern gegenüber immer fair, damit Aufträge schnell und korrekt erledigt werden.**

Mein Job in Zahlen:

ZUSÄTZLICH ZUR PLANUNGS- UND KOORDINATIONSARBEIT GEFÜHRTE GESPRÄCHE PRO TAG:

20

IN DEN LETZTEN VIER JAHREN MIT DEM DIENSTWAGEN GEFAHRENE KILOMETER:

200.000

ANZAHL DER ZEITGLEICH KOORDINIERTEN PARTNER:

30

Thomas Fischer war 30, als er das Inserat der GWG in der Zeitung las. Das war im November 2000. Wenige Wochen später heuerte er bei dem Unternehmen in Stuttgart an. Seitdem setzt er für die GWG an unterschiedlichen Standorten in Deutschland Jahr für Jahr Bauvorhaben um. Im Normalfall betreut Thomas Fischer drei bis vier Projekte gleichzeitig. Zurzeit sind es drei Baustellen in München. Im Stadtteil Schwabing entstehen gerade 47 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit mit 79 Tiefgaragenplätzen. Im Anschluss an dieses Neubauprojekt werden die übrigen Bestandsobjekte generalsaniert. Bis 2026 verbaut er dabei ca. € 60 Mio. Im südöstlich gelegenen Neuperlach kommen 24 Wohneinheiten und ein Kindergarten hinzu. Außerdem werden die dem Neubau angrenzenden zwei Punkthäuser aufgestockt und saniert. Die Baukosten für dieses Projekt betragen ca. € 15 Mio. München braucht dringend Wohnraum, die GWG schafft ihn.

Die Aufgaben teilt sich Thomas Fischer mit zwei Kolleginnen. Zusammen ergänzen sie sich gut.

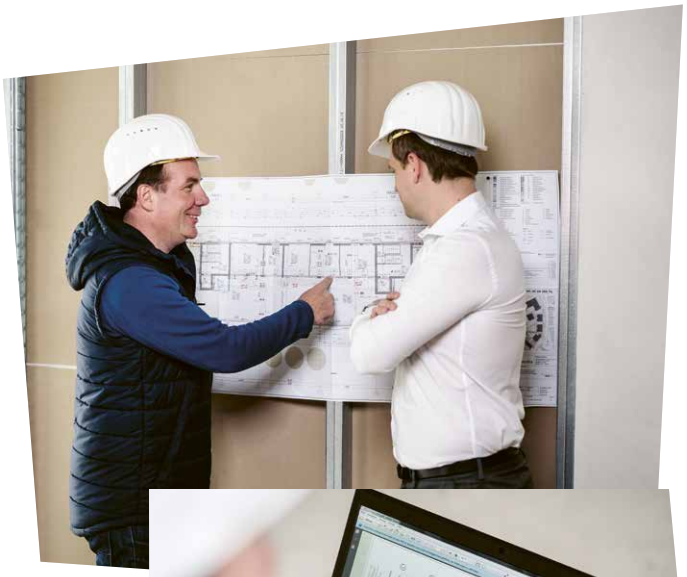
„Hinter einem erfolgreichen Bauprojekt steckt natürlich immer auch gutes Teamwork.“

Eine Architektin kümmert sich verstärkt um die Grundrisse und die Ausstattung. Die Bautechnikerin übernimmt neben den klassischen Aufgaben auch die Vertragsangelegenheiten. Im Bauwesen ist das Vertragsmanagement wichtig. „Man sollte sehr genau geregelt haben, wer was bis wann in welcher Qualität zu liefern bzw. zu leisten hat. Und natürlich zu welchen Kosten.“ Darauf richtet Thomas Fischer verstärkt sein Auge. Das macht er gut, denn Nachträge sind bei ihm selten.

Bei einem guten Bauprojekt greifen die Prozessschritte und mit ihnen die Gewerke nahtlos ineinander. Damit das auch in der Praxis klappt, führen die Projektleiter gemeinsam mit den aktuellen Partnern regelmäßig vor Ort Planungs- und Baugespräche durch. Der Kreis der Teilnehmer wechselt laufend und reicht von Fachingenieuren über Haustechniker, Architekten, Elektrounternehmen bis hin zu den klassischen Bauhandwerksbetrieben vor Ort. Als Projektleiter vertritt Thomas Fischer die GWG als Bauherr. Damit hat er für die Organisation der Abläufe wie auch bei der Geschäftspartnerwahl umfassende Befugnisse.

Kosten, Bauzeit, Qualität – diese drei Parameter bilden das magische Dreieck des Projektmanagements. „Angesichts des Baubooms ist gerade das Einhalten der Kosten immer wieder eine Aufgabe.“ Wenn auf die versendeten Ausschreibungsunterlagen nur ein Bruchteil an Angeboten zurückkommt, gilt es einen genauen Blick auf die Kosten zu werfen.

Neben wirtschaftlichen müssen auch fachliche Themen wie Brandschutz, Schallschutz und die Bauphysik genau geprüft werden. Auch das Baurecht kann manchmal sehr kompliziert sein. Trotzdem: Eine gute Baustelle ist für Thomas Fischer eine, die immer in Bewegung bleibt und schnell zum Ergebnis führt.



Thomas Wolther,
Sachbearbeiter Zentrale

Ich bringe zusammen

VIELSEITIG
Wenn er nicht im Dienst ist, verbringt Thomas Wolther seine Zeit mit Lesen, Reisen, Wandern, Natur, Kino und Musicals.

Mein Versprechen:

Von hier aus trage ich Sorge dafür, dass die verschiedenen Bereiche optimal zusammenarbeiten, damit vor Ort bei den Mietern alles läuft.

Deshalb

- **unterstütze ich meine Kolleginnen und Kollegen an den Standorten so gut wie möglich,**
- **sorge ich dafür, dass die internen und externen Informationsflüsse optimal laufen,**
- **trage auch ich dazu bei, dass sich unsere Kunden wohlfühlen und gerne bei der GWG sind.**

Mein Job in Zahlen:

ANZAHL DER TÄGLICH GEFÜHRTEN PERSÖNLICHEN GESPRÄCHE:

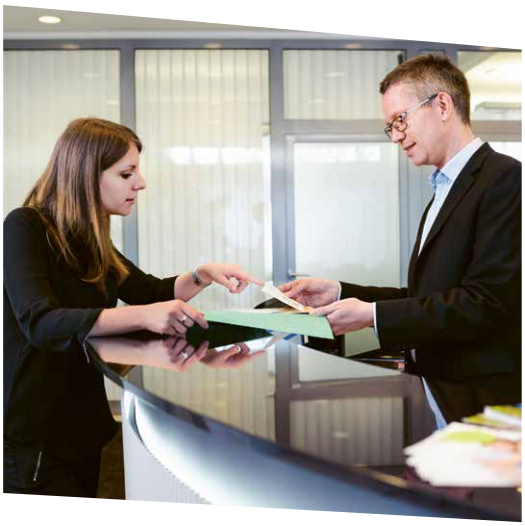
150–300

ANTEIL DER AUSWENDIG GEWUSSTEN INTERNEN TELEFONNUMMERN:

85 %

ANZAHL DER MONATLICH VERTEILTEN TRESEN-SCHOKOLÄDCHEN:

1.500



Wenn Thomas Wolther morgens um acht die Tür der Unternehmenszentrale für Besucher öffnet, hat der 42-Jährige seinen Rechner bereits hochgefahren und auf seinem Pult Platz für die Post gemacht. Denn wenn der Bote pünktlich ist, wird er mit seinem Fahrrad jeden Moment an der Katharinenstraße 20 anhalten und sein tägliches Päckchen mit etwa 100 Briefen vorbeibringen.

In den nächsten neun Stunden wird Thomas Wolther für die Anliegen der Kollegen, Besucher, Geschäftspartner und Mieter gerne da sein. Und für den Fall, dass seine Unterstützung nach 17 Uhr benötigt wird, natürlich auch dann. Damit die Aufgaben nicht nur von einem Paar Schultern getragen werden, teilt er sie sich mit seiner Kollegin.

Vor neun ist es vor allem am Telefon noch etwas ruhiger. Deshalb nutzt Thomas Wolther die Zeit routinemäßig für die Kontrolle des erweiterten Eingangsbereichs und der Besucher- und Konferenzräume. Die Briefe und Rechnungen werden an der Postwand einsortiert bzw. für das spätere Einscannen vorbereitet. Vorher erhält jedes Schriftstück natürlich seinen Eingangsstempel.

„Ich liebe meine Arbeit, weil sie ausgesprochen vielseitig ist.“ Kommunizieren und organisieren. Zusammenbringen und abschirmen. Routinetätigkeiten verrichten und individuelle Lösungen finden.

„Ich liebe meine Arbeit, weil sie ausgesprochen vielseitig ist.“

Ob es um Menschen, Abläufe oder Dinge geht – der überwiegende Teil des GWG-Alltags berührt an irgendeiner Stelle auch seinen Aufgabenbereich.

Sein Job ist wichtig: „Wenn ein Besucher kommt, bin ich der erste Ansprechpartner.“ Wenn dieser eine Bescheinigung für das Amt wünscht, weiß Thomas Wolther, wer weiterhelfen kann. Das geht bis in die kleinen Themen der Alltagsorganisation. Er hat die Schlüsselgewalt, er organisiert die Parkplatzordnung und er hat den Materialüberblick – zusammen mit seiner Kollegin.

Oft ist auch sein Fingerspitzengefühl gefragt. So kommt es durchaus schon einmal vor, dass ein Mieter sein Anliegen direkt vor Ort besprechen will, am besten gleich mit dem Vorstand. Und auch, dass ein Mieter seine Zahlungsrückstände bei ihm in bar abliefern möchte, ist nicht so selten. Dabei arbeitet er schon einige Jahre in seinem Beruf. Für den Umgang mit diesen Situationen gibt es kein Pauschalrezept. Hier sind Menschenkenntnis und Intuition erforderlich.

Andreas Engelhardt und Florian Preißler, Vorstand —

Wir geben den Kurs vor und sichern unseren Mitarbeitern die Räume

Andreas Engelhardt
Vorstandsvorsitzender der GWG AG seit dem 1. Oktober 2014

Andreas Engelhardt und Florian Preißler sind inzwischen seit fast fünf bzw. vier Jahren an der Spitze der GWG AG. Was die beiden miteinander verbindet, sind nicht nur ihre umfassende Immobilienerfahrung und die Führungsphilosophie. Auch bei den Zielen und dem Weg, über den sie diese erreichen wollen, sind sie sich einig: Profitabel wachsen, neuen Wohnraum schaffen, die Leistungsbereiche qualitativ weiterentwickeln und ausbauen – dies alles geht nur über ein umfassendes Teamwork aller Beteiligten im Unternehmen, das sich innerhalb klarer Leitplanken bewegt und umfassend auf die Interessen der Kunden ausgerichtet ist. Damit dies im Alltag klappt, geben die beiden Vorstände ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern den Kurs vor und sichern ihnen die Freiräume, die sie für die erfolgreiche Betreuung der Mieter und die Pflege der Immobilienbestände brauchen.

Andreas Engelhardt

„Ich betrachte es als meine wichtigste Aufgabe, die richtigen Weichen zu stellen und sicherzustellen, dass wir auf unserem Weg den Kurs halten.“

Die GWG verfolgt mit ihren verschiedenen Geschäftsaktivitäten ein breites Geschäftsmodell. Das ist eine große Chance, weil wir die Möglichkeiten der Märkte auf breiter Basis nutzen können. Es ist aber auch eine anspruchsvolle Aufgabe, weil wir viel tun müssen, um in den jeweiligen Bereichen leistungs- bzw. wettbewerbsfähig zu bleiben.

Zugleich ist es eine große Verpflichtung unseren Aktionären gegenüber, mit dem uns anvertrauten Geld verantwortungsvoll und nachhaltig umzugehen.

Hierfür brauchen wir eine starke Mannschaft, die sich umfassend mit der GWG und ihren Zielen identifiziert und bereit ist, diese anspruchsvolle Aufgabe gemeinschaftlich zu stemmen. Die engagierten Workshops der letzten Wochen und Monate zeigen mir: Wir sind auf einem sehr guten Weg.

Wir setzen uns klare Ziele:

- Wir wollen unseren Service gegenüber den Kunden durch neue Ideen und verbesserte Prozesse ausbauen – aus der Gruppe heraus und vor Ort in den Regionen.

- Wir wollen unseren Kunden modernen Wohnraum für alle Lebenslagen bieten. Unsere Quartiere richten sich daher an alle Bevölkerungsschichten.

- **Wir wollen mit unserem Bestand renditeorientiert wachsen – in unserer Heimatregion sowie in deutschen Ballungszentren, in denen attraktiver neuer Wohnraum benötigt wird.**

- **Wir wollen unsere Attraktivität als Arbeitgeber über ein modernes und mitarbeiterorientiertes Arbeitsumfeld erhöhen – und so unsere Mitarbeiter langfristig an uns binden und neue hinzugewinnen.**

Florian Preißler

„Mein Anspruch ist es, dass wir unsere Projekte auf einer wirtschaftlich stabilen Grundlage umsetzen können und genug Spielraum für Neues bleibt.“

Die Bewirtschaftung von Immobilien ist ein langfristig ausgerichtetes Geschäft. Deshalb achte ich darauf, dass wir auch unsere wirtschaftlichen Planungen entsprechend langfristig anlegen.

Von den Erträgen, die wir erwirtschaften, verbleibt durch das weitsichtige Handeln unserer Aktionäre in der Regel ein wesentlicher Teil in unserer Gesellschaft. So können wir unsere Bestände in Schuss halten, unsere Leistungen im Sinne der Mieter ausbauen und unsere Wachstumsambitionen in Bezug auf den Bestandsausbau mit hoher Unabhängigkeit vorantreiben.

Florian Preißler
Vorstandsmitglied
der GWG AG seit dem
1. Oktober 2015

Fordern und fördern, dieses Wechselspiel ist für einen positiven Entwicklungsprozess notwendig: Die Teams, die die an sie gerichteten Aufgaben erfolgreich umsetzen sollen und die Führung, die die Voraussetzungen schafft, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihre Zielvorgaben erreichen können.

Die umfassenden Digitalisierungsprojekte, die die Gruppe gerade umsetzt bzw. auf den Weg bringt, werden die Arbeitsgrundlagen des Unternehmens in den kommenden Jahren deutlich verändern.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden durch die Verbesserung der internen Prozesse insgesamt mehr Zeit für die Betreuung ihrer Kunden haben – ein schnelleres und zielgerichteteres Antworten wird dadurch ermöglicht. Somit verbessert sich die Zufriedenheit von Kunden und Mitarbeitern gleichermaßen, sodass die GWG auch wirtschaftlich profitieren wird.

„Mit zielgerichteten Investitionen, einem aktiven Portfoliomanagement, der Fortführung von Neubautätigkeiten und der weiteren Entwicklung unseres Bauträgergeschäfts sehe ich die GWG-Gruppe weiterhin hervorragend aufgestellt. Durch eine ausgewogene Mischung aus frei finanzierten und geförderten Wohnungen leisten wir zudem unseren Beitrag für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den besonders nachgefragten Regionen.“

Andreas Engelhardt

Unternehmen

16
Kennzahlen GWG-Gruppe

17
Organe der Gesellschaft

18—21
Brief des Vorstands

22—25
Bericht des Aufsichtsrats

Kennzahlen GWG-Gruppe

		2018	2017
Bilanzielle Kennzahlen			
Bilanzsumme	Mio. €	1.281,9	1.256,0
Anlagevermögen	Mio. €	1.221,0	1.203,3
Eigenkapital	Mio. €	327,5	306,6
EK-Quote	%	25,60	24,40
EK-Rendite	%	7,30	7,70
Verbindlichkeiten	Mio. €	928,0	919,2
GK-Rendite	%	3,40	3,40
Operative Kennzahlen			
Umsätze	Mio. €	144,1	177,4
davon Hausbewirtschaftung	Mio. €	120,7	117,7
davon Verkauf von Grundstücken	Mio. €	18,5	55,8
davon Betreuungstätigkeit	Mio. €	2,5	2,2
davon andere Lieferungen und Leistungen	Mio. €	2,4	1,7
EBITDA	Mio. €	77,0	76,4
Jahresergebnis	Mio. €	23,9	23,6
Cash-Flow (nach DVFA/SG)	Mio. €	45,0	49,7
Bestands- und Leistungskennzahlen			
Bewirtschaftete Einheiten	Anzahl	15.775	15.920
davon eigene Einheiten	Anzahl	11.022	11.057
davon Bestandsbewirtschaftung Pacht/Mietgarantie/Mietverwaltung für Dritte	Anzahl	1.359	1.363
davon für Dritte (WEG-Verwaltung)	Anzahl	3.394	3.500
Vermietbare Fläche	m²	757.046	762.221
Investitionsvolumen	Mio. €	41,4	27,4
Jahressollmieteinnahmen	Mio. €	87,4	84,9
Durchschnittliche Nettokaltmiete	€/m²	9,04	8,83
Leerstandsquote zum Jahresende	%	1,6	1,2
Instandhaltung/Modernisierung	€/m²	16,2	22,5
Zahl der Baufertigstellungen	WE	144	161*
mit einem Investitionsvolumen von	Mio. €**	18	135
Projektvolumen laufender Projekte	WE	637	386
mit einem Investitionsvolumen von	Mio. €**	206	104
davon Anlagevermögen (Mietwohnungen)	WE	501	262
mit einem Investitionsvolumen von	Mio. €**	154	61
davon Umlaufvermögen (Eigentumswohnungen)	WE	136	124
mit einem Investitionsvolumen von	Mio. €**	52	43
Bauträger/Privatisierung/Blockverkäufe			
Verkaufte Einheiten	Anzahl	99	241
Verkaufsvolumen	Mio. €	17,4	42

* von insgesamt 502
** Angaben gerundet

Organe der Gesellschaft

VORSTAND

Andreas Engelhardt
Vorstandsvorsitzender

Florian Preißler
Vorstandsmitglied

AUFSICHTSRAT

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

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

Jürgen Außenhofer
Abteilungsdirektor R+V Lebensversicherung AG,
Wiesbaden

Jürgen Reichenbach
Abteilungsdirektor R+V Lebensversicherung AG,
Wiesbaden

Anja Okun
Regionalleiterin Stuttgart/WEG GWG-Gruppe,
Stuttgart

Tobias Thieme
Abteilungsleiter WEG-Abrechnung/Technik GWG-Gruppe,
Stuttgart

Die ordentliche Hauptversammlung der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG für das Geschäftsjahr 2018 findet am Mittwoch, den 19. Juni 2019, 10:30 Uhr im GENO-Haus, Sitzungssaal im 11. OG, Heilbronner Straße 41, 70191 Stuttgart statt.

Stand: April 2019

links
Andreas Engelhardt
Vorstandsvorsitzender

rechts
Florian Preißler
Vorstandsmitglied

Sehr geehrte Aktionäre, Geschäftspartner und Kunden,

sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht für das Jahr 2018 überreichen zu dürfen. Erneut können wir mit der Entwicklung der GWG-Gruppe im vergangenen Jahr sehr zufrieden sein:

Das Ergebnis vor Steuern liegt mit € 32,9 Mio. über unserer Prognosespanne und auch der Jahresüberschuss übersteigt mit € 23,9 Mio. den bereits hohen Vorjahreswert. Gleichzeitig bleiben wir in der **Bilanz** sehr gut aufgestellt. Unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Immobilienbeständen beträgt unsere Eigenkapitalquote nahezu 50 %. Das ist eine sehr solide Grundlage, auf der wir unsere renditeorientierte Wachstumsstrategie mit Fokus auf die wirtschaftsstarken Standorte in Deutschland zielstrebig weiterverfolgen können.

› Konzernbilanz
Seite 48

In Stuttgart und München stellten wir im vergangenen Jahr insgesamt 144 neue Mietwohnungen fertig. Durch die Aufnahme dieser Objekte in die Bewirtschaftung sowie Neuvermietungen und Mietanpassungen konnten die Jahresmieteinnahmen um 2,9 % auf nun insgesamt € 87,4 Mio. gesteigert werden. In diesen Werten spiegeln sich die Attraktivität und die guten Lagen unserer Wohnungsbestände wider und bestätigen unsere auf Nachhaltigkeit angelegte Portfoliostrategie. Zudem wurde mit einem Investitionsvolumen von rd. € 41,4 Mio. im Jahr 2018 die Anlagevermögensbewirtschaftung innerhalb der GWG-Gruppe erneut gestärkt. Zum Jahresende beläuft sich die gesamte vermietbare Fläche auf 757.046 m².

Derzeit errichten wir im Anlagevermögen weitere 501 Mietwohnungen sowie 6.381 m² gewerbliche Flächen und eine Kita und erweitern damit unsere Portfolios in Stuttgart, München und Hamburg. Die Baufortschritte liegen allesamt im Rahmen unserer Planungen. Mit unseren **Neubauaktivitäten** setzen wir nicht nur konsequent unsere Strategie um. Durch eine ausgewogene Mischung aus frei finanzierten und geförderten Wohnungen leisten wir zudem unseren Beitrag für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den besonders nachgefragten Regionen.

› Konzernlagebericht
Seite 32

Unsere Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung haben wir 2018 planmäßig fortgeführt. Die Aufwendungen betrugen € 12,3 Mio.

Im Rahmen der Portfoliooptimierung konnten wir unsere Verkaufsaktivitäten im Geschäftsjahr 2018 mit insgesamt 94 Bestandswohnungen sowie fünf Gewerbeeinheiten erfolgreich fortsetzen.

Auch unsere Bauträgeraktivitäten entwickeln sich gut: Zurzeit befinden sich 136 Wohnungen im Bau bzw. in der Bauvorbereitung. Unsere auf den Kernmarkt Baden-Württemberg konzentrierten Bauträgerprojekte erfreuen sich aufgrund ihrer Objekt- und Lagequalitäten weiterhin einer regen Nachfrage. Im Rahmen der WEG-Verwaltung betreuen wir gegenwärtig rd. 3.400 Wohneinheiten.

Parallel zu unserem operativen Tagesgeschäft konnten wir wichtige Weichen für die weitere erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens stellen. Nachdem wir 2017 die Implementierung

Andreas Engelhardt — **Wir nutzen die günstige Marktlage für die wertorientierte Weiterentwicklung unseres Bestands.**

des neuen ERP-Systems auf SAP-Basis erfolgreich abschließen konnten, haben wir uns im vergangenen Jahr intensiv mit der weiteren Digitalisierung unserer Prozesse auseinandergesetzt. Auf diese Weise wollen wir noch näher an unsere Kunden heran. Dabei helfen werden uns verbesserte interne Abläufe, eine deutlich bessere Erreichbarkeit und neue Kommunikationsplattformen (z. B. Kundenportal/Kunden-App).

Damit sind wir bereits bei dem für uns wichtigsten Thema des laufenden Jahres:

Wir möchten unseren Service und damit die Zufriedenheit unserer Kunden weiter verbessern.

Deshalb haben wir nach unserer Mitarbeiterbefragung in 2017 im vergangenen Jahr eine Wohnzufriedenheitsanalyse durchgeführt. Ziel war es, Informationen über Zufriedenheit, Erwartungen und Wünsche unserer Mieter zu erhalten. Daraus konnten wir Erkenntnisse über die Mieterstruktur und die Zielgruppen ableiten, um im Folgenden Strategien zur nachhaltigen Steigerung der Kundenzufriedenheit zu entwickeln.

Die Ergebnisse zeigen uns genau, wo wir ansetzen müssen. Folglich haben wir uns dieser Themen bereits angenommen und im vergangenen Jahr zahlreiche Workshops durchgeführt sowie erste Projekte auf den Weg gebracht, denn wir möchten schnell Verbesserungen erreichen.

Neben einem gemeinsam vereinbarten Commitment auf Führungsebene wurden exemplarisch fünf Zielbilder für typische Tätigkeitsfelder in der GWG-Gruppe gemeinsam von Führungskräften und Mitarbeitern entwickelt. Eine zentrale Rolle bei der Entwicklung spielte dabei unser Claim „Meine Wohnung. Meine Welt.“ und wie dieser für jede Mitarbeitergruppe in die tägliche Arbeit „übersetzt“ und letztlich – im Sinne des Commitments – gelebt werden kann. Dieser Geschäftsbericht gibt in seinem **Auftaktteil** ein Beispiel, wie wir unsere definierten Zielbilder täglich mit Leben füllen, um zukünftig noch leistungs- und kundenorientierter zu handeln.

› Stärken bündeln – gemeinsam wachsen
Seite 01

Wir bündeln unsere Stärken und wollen gemeinsam wachsen.

Als engagierter Arbeitgeber werden wir zudem die Rahmenbedingungen weiter verbessern, um unsere attraktiven Arbeitsplätze zu erhalten und nachhaltig auszubauen. Durch zahlreiche Team- und Socializing-Events stärken wir außerdem Jahr für Jahr den Mitarbeiterzusammenhalt. Neben Firmenläufen, After-Work-Veranstaltungen, Weihnachts- und Sommerfesten haben wir den Social Day als festen Bestandteil in die Unternehmenskultur integriert und in 2018 zum zweiten Mal durchgeführt. Die Resonanz war wieder beeindruckend.

Florian Preißler — **Mit der weiteren Digitalisierung werden wir unsere Prozesse zukünftig effizienter und kunden-orientierter gestalten können.**

Was bringt das laufende Jahr? Wir gehen davon aus, dass wir das Vorsteuerergebnis auf € 35 bis 37 Mio. ausbauen werden. Bei unseren Bauvorhaben erwarten wir keine großen Überraschungen. Allein bei den Kosten erwarten wir angesichts der hohen Auslastung in der Branche erhöhten Monitoring-Bedarf. Insgesamt sehen wir uns auf einem guten Weg, unsere Ziele im Sinne unserer Kunden und zugleich im Sinne unserer Gesellschafter erfolgreich weiterzuverfolgen.

Wir danken unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit im vergangenen Jahr. Jeder von Ihnen trägt mit seiner Leistung zum Erreichen unserer Ziele bei. Dem **Aufsichtsrat** danken wir für die zielführende Zusammenarbeit und das Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen. Es ist die Grundlage, auf der wir unsere Pläne realisieren können. Dem Betriebsrat danken wir für die konstruktive und ergebnisorientierte Zusammenarbeit.

› Organe
Seite 17

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihren tatkräftigen Einsatz. Gemeinsam haben wir uns auf den Weg gemacht, die GWG-Gruppe im Sinne unserer Kunden weiterzuentwickeln. Das erfordert Ihr Mitwirken in einem besonderen Maße. Sie beteiligen sich nicht nur mit hohem Engagement, sondern auch mit vielen Ideen. Darüber freuen wir uns sehr. Und darüber, dass wir gemeinsam mit Ihnen bereits an den Aufgaben des laufenden Jahres arbeiten. Denn es gibt viel zu tun. Schließlich soll auch dieses Jahr für die GWG-Gruppe ein erfolgreiches werden.

Im Mai 2019

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Engelhardt
Vorstandsvorsitzender

Florian Preißler
Vorstandsmitglied

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2018 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 2018 haben drei Sitzungen des Aufsichtsrats stattgefunden, zu denen der Aufsichtsrat am 17. April 2018, 29. Mai 2018 und 13. November 2018 zusammentrat. Darüber hinaus fanden Sitzungen des Prüfungsausschusses am 17. April 2018 und des Personalausschusses am 17. April 2018 und 07. November 2018 statt.

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

In fünf dringenden Fällen hat der Aufsichtsrat im Wege des schriftlichen Beschlussverfahrens entschieden. Der Personalausschuss und der Prüfungsausschuss haben jeweils in einem dringenden Fall Beschlussfassungen im Wege des schriftlichen Beschlussverfahrens vorgenommen.

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 und der Konzerngesellschaften, 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, den Investitions- und Akquisitionsprojekten sowie den betriebs- und wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen. Darüber hinaus setzte sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung der Soll- und Ist-Mieten, den Leerstandsquoten, dem dynamischen Verschuldungsgrad, den Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen im Branchenvergleich, dem Personalaufwand, den Objektabrechnungen und mit Klageverfahren gegen die Gesellschaft auseinander. Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit einem Strategie-Review der verfolgten strategiekonformen Portfoliooptimierung zur Verbesserung der Eigenkapitalquote, den Investitionsvolumina, der Entwicklung des Bauträgergeschäfts und den Vertriebsaktivitäten. Weiterhin befasste sich der Aufsichtsrat mit der Erschließung neuer Geschäftsfelder, den Ergebnissen einer Wohnzufriedenheitsanalyse und einer Mitarbeiterbefragung, der Digitalisierungsstrategie sowie mit einer strategischen Partnerschaft für das Energiemanagement der GWG-Gruppe. Zudem setzte sich der Aufsichtsrat mit geplanten Desinvestitionen durch Block- und Privatisierungsverkäufe, dem Compliance Management System, vorzeitigen Darlehensprolongationen bzw. Swap-Auflösungen auseinander. Im Zusammenhang mit Beschlussempfehlungen gegenüber der ordentlichen Hauptversammlung befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem mit einer Zuwahl zum Aufsichtsrat und dem Beschluss zur Verwendung des Bilanzgewinns. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit zustimmungspflichtigen Geschäften. Diese betrafen Investitionen in Immobilien und Desinvestitionen durch Veräußerung von Immobilien, die formwechselnde Umwandlung einer Beteiligung sowie die Übertragung von Namensaktien. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat mit Vorstandsangelegenheiten, nämlich der Wiederbestellung eines Vorstandsmitglieds und des Vorsitzenden des Vorstands, Vereinbarungen mit Vorstandsmitgliedern und der Festsetzung der erfolgsabhängigen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2017 auseinandergesetzt. Ferner erfolgte eine Beschäftigung mit Aufsichtsratsangelegenheiten, nämlich der Wiederwahl des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates, der Wiederwahl eines Mitglieds des Personal- und des Prüfungsausschusses und einer Änderung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates.

Der Prüfungsausschuss hat sich mit den Prüfungsberichten des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017 betreffend die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft sowie des GWG-Konzerns, die Prüfung gemäß § 16 MaBV, die Prüfung des Berichts des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen, die Prüfung der Jahresabschlüsse der Tochtergesellschaften und den Prüfungsschwerpunkten auseinandergesetzt. Diese betrafen die Prüfung der Abgrenzung des Leistungsstandes der Projekte im Anlage- und Umlaufvermögen zum Bilanzstichtag, die Bilanzierung des Jahresabschlusses unter Berücksichtigung des Systemwechsels auf SAP Blue Eagle und die Bilanzierung und Bewertung der Projekte des Anlagevermögens, die im Rahmen eines langfristigen Modernisierungsplans aktiviert werden. 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 2018 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 erfolgsabhängigen Vergütung für das Geschäftsjahr 2017, dem Status der Zielerreichung im Geschäftsjahr 2018 und der Festlegung der Ziele der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2019 sowie der Wiederbestellung eines Mitgliedes des Vorstandes und des Vorsitzenden des Vorstandes auseinandergesetzt und notwendige 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 29. Mai 2018 zur Bestellung vorgeschlagen, die eine Bestellung des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss der Gesellschaft und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018 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 09. April 2019 sowie des Aufsichtsrats am 09. April 2019 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 2018 eingehend geprüft.

Sowohl an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 09. April 2019 als auch an der Sitzung des Aufsichtsrats am 09. April 2019 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 Bilanzierung und Bewertung der Projekte des Anlagevermögens, die im Rahmen des langfristigen Modernisierungsplans aktiviert werden, die Abgrenzung von Verpflichtungen aus bezogenen Leistungen für Instandhaltungsmaßnahmen zum Bilanzstichtag und die Verbuchung und Abrechnung von Betriebskosten und von Hausgeldern sowie die Verbuchung der damit zusammenhängenden Bestandsveränderungen (insbesondere im Hinblick auf die erstmalige Abrechnung von Betriebskosten mit Hilfe von SAP) 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 2018 keine Einwendungen erhoben und sich dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde durch den Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 09. April 2019 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

Mit Wirkung zum Ablauf des 30. Juni 2019 enden turnusmäßig die Mandate von Herrn Andreas Engelhardt als Mitglied und Vorsitzender des Vorstandes. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 13. November 2018 Herrn Engelhardt mit Wirkung ab 01. Juli 2019 als Mitglied und Vorsitzenden des Vorstandes wiederbestellt.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT UND DEN AUSSCHÜSSEN

Mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. Mai 2018 endeten turnusmäßig die Mandate von Herrn Dr. Gregor Habermann als Mitglied und stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates sowie als Mitglied des Personal- und des Prüfungsausschusses. Die ordentliche Hauptversammlung am 29. Mai 2018 hat Herrn Dr. Habermann mit Wirkung zu deren Ablauf als Mitglied des Aufsichtsrates wiedergewählt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 29. Mai 2018 Herrn Dr. Habermann als Mitglied des Personal- und des Prüfungsausschusses sowie als stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates wiedergewählt.

DANK AN VORSTAND UND MITARBEITER

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GWG-Gruppe für die im Jahr 2018 geleistete Arbeit.

Stuttgart, 09. April 2019

Der Aufsichtsrat

Marc René Michallet
Vorsitzender

„Erneut können wir mit der Entwicklung der GWG-Gruppe im vergangenen Jahr sehr zufrieden sein:
Das Ergebnis vor Steuern liegt mit € 32,9 Mio. über unserer Prognosespanne und auch der Jahresüberschuss übersteigt mit € 23,9 Mio. den bereits hohen Vorjahreswert.“

Andreas Engelhardt

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018

28—29
Grundlagen des GWG-Konzerns

30—37
Wirtschaftsbericht

38—39
Weitere rechtliche Angaben

39—42
Chancen und Risiken

43—44
Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

44—45
Prognosebericht

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

1. Grundlagen des GWG-Konzerns

1.1 UNTERNEHMEN UND GESCHÄFTSMODELL

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. 99,2 % der Anteile an der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG.

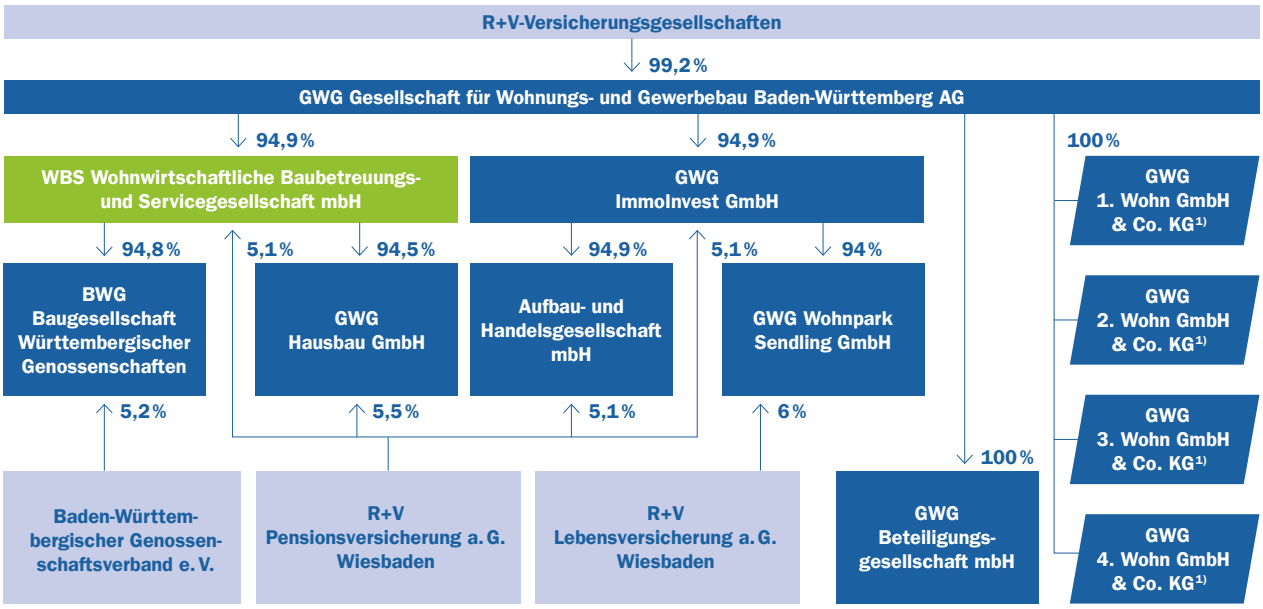
Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG erstellt einen den Vorschriften des §§ 290 ff. HGB entsprechenden und auf freiwilliger Basis aufgestellten Teilkonzernabschluss.

Der satzungsmäßige Gesellschaftszweck der Gesellschaften der GWG-Gruppe sind 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:



Stand: 31.12.2018

1) Komplementär: GWG Beteiligungsgesellschaft mbH

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, STRATEGIEN, STEUERUNG

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 ein nachhaltiges Portfoliomanagement, eine aktive Neubau- und Modernisierungstätigkeit, ein risikoadjustiertes Bauträgergeschäft und die Erbringung wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen wird konsequent umgesetzt. Die unterschiedlichen Services für unsere Kunden sollen dabei zukünftig durch digitale Angebote ergänzt werden.

Das Ziel einer nachhaltigen, renditeorientierten Tätigkeit in wirtschaftsstarken Verdichtungsräumen der Bundesrepublik Deutschland steht dabei im Fokus aller Handlungen.

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-Gruppe dabei die folgenden Bereiche ab:

- Bewirtschaftung des Anlagevermögens,
- Neubau, Nachverdichtungen und Projektentwicklung für den eigenen Bestand,
- Immobilienhandel,
- Bauträgertätigkeit sowie
- immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen vor allem in den Bereichen WEG-Verwaltung und Immobilienmanagement innerhalb des R+V-Konzernverbundes.

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 Fokussierung auf unsere Kunden ist dabei ein wichtiges Element unseres Handelns. Die Aufbau- und Ablauforganisation der Unternehmensgruppe orientiert sich an diesen Zielstellungen.

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 2018 erreichte € 325 Mrd. Das entspricht einem Anteil von ca. 10,6 % an der gesamten Bruttowertschöpfung in Höhe von € 3.055 Mrd. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als beispielsweise der Informations- und Kommunikationssektor (4,7 %) oder auch als die Finanz- und Versicherungsdienstleister (3,7 %).

Im Jahr 2018 ist die deutsche Wirtschaft das neunte Jahr in Folge gewachsen. Das Wachstum hat allerdings an Schwung verloren: Um 1,5 % (Vorjahr: 2,2 %) war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als 2017 und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von +1,2 %. Positive Impulse kamen 2018 vor allem aus dem Inland. Neben den privaten und staatlichen Konsumausgaben (+1,0 %; +1,1 %) nahmen auch die Bruttoanlageinvestitionen zu (+3,0 %) – darunter fallen beispielsweise Bauinvestitionen (+3,0 %).

Aktuelle Prognosen gehen davon aus, dass der Höhepunkt des Konjunkturzyklus überschritten ist und die deutsche Wirtschaft beginnt sich abzukühlen. Im Jahr 2019 dürfte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt der ifo-Konjunkturprognose zufolge um 1,1 % zulegen (Stand: Dezember 2018). Die Experten gehen davon aus, dass die Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten abnehmen wird und sich der Beschäftigungsaufbau verlangsamt. Im September waren die Forschungsinstitute der Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2018 (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) noch optimistischer. Diese planten mit einem Wirtschaftswachstum von 1,9% für das Jahr 2019. Die Bundesregierung ging im Oktober in ihrer Herbstprojektion von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes von 1,8% in 2019 aus.

Im Jahresdurchschnitt 2018 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2017 um 1,9% (Vorjahr: +1,8%). Für den Anstieg der Jahresteuerungsrate 2018 waren maßgeblich die Energiepreise verantwortlich. Energie verteuerte sich gegenüber dem Vorjahr um 4,9%. Auch die Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich spürbar (+2,5%).

Nach Analysen des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2018 gegenüber dem November 2017 um 4,8%. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber dem Vorjahr seit dem Jahr 2007. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden um 5,7% (u. a. Erdarbeiten +7,6%; Betonarbeiten +6,1%; Maurerarbeiten +5,7%). Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich die Preise binnen Jahresfrist um 4,0%. Nennenswerte Preissteigerungen gab es bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+5,3%), Tischlerarbeiten (+4,2%) sowie bei Wärmedämm-Verbundsystemen (+4,0%). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 4,2% zu. Die Neubaupreise für Bürogebäude stiegen um 4,7%, gewerbliche Betriebsgebäude wurden um 4,8% teurer.

Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt weiter positiv entwickelt. Im Jahresdurchschnitt 2018 waren in Deutschland rd. 2,34 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, dies sind ca. 190.000 Menschen weniger als im Vorjahr. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte auf 5,2% gesunken. Die Zahl der Erwerbstätigen ist im November 2018 auf 45,1 Mio. gestiegen. Das waren 485.000 Personen mehr als im Vorjahr.

Der Wohnungsbaubedarf in Deutschland bleibt in den kommenden Jahren weiterhin sehr hoch. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen geht nach wie vor von einem Neubaubedarf von 400.000 Wohnungen pro Jahr aus. Die Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungen seit Jahren auf deutlich niedrigerem Niveau hinterher. Von Januar bis Oktober 2018 wurden 1,2% oder 3.500 mehr Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt als in den ersten zehn Monaten 2017. Insgesamt wurden 289.700 Wohnungen genehmigt. Laut dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) kommt die Bauwirtschaft dem stark steigenden Nachfrageniveau aktuell nicht nach. Der HDB rechnet für 2019 mit ca. 315.000 Fertigstellungen. Der tatsächliche Bedarf liegt nach Angaben des GdW bei rund 400.000 Wohnungsneubauten pro Jahr.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre lockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zurzeit 0,0% 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.

2.1.2. Geschäftsverlauf

Die GWG-Gruppe erzielte im Jahr 2018 einen Jahresüberschuss von € 23,9 Mio., der knapp über dem Vorjahresbetrag von € 23,6 Mio. liegt.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern beläuft sich im Berichtsjahr auf € 32,9 Mio. und liegt damit deutlich über dem Prognosewert von € 29,0 Mio. bis € 31,5 Mio.

Die Eigenkapitalquote für das Geschäftsjahr 2018 beträgt 25,5% (Vorjahr: 24,4%).

Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 7,3 % und damit um 0,4 % unter dem Vorjahreswert (7,7 %).

Die Gesamtkapitalrentabilität liegt im Jahr 2018 mit 3,4 % auf dem Vorjahreswert.

2.1.3. Anlagevermögensbewirtschaftung (Geschäftsfeld Wohnen)

Im Geschäftsjahr 2018 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 757.046 m² und liegt knapp unter dem Vorjahreswert von 762.221 m².

Neben einer Neubautätigkeit standen im Geschäftsjahr vor allem die durch das aktive Portfoliomanagement identifizierten planmäßigen Desinvestitionen bei Bestandsmietwohnungen sowie die Entwicklung von Anlagevermögens- und Bauträgerprojekten im Vordergrund. In die Anlagevermögensbewirtschaftung der GWG-Gruppe wurden im Geschäftsjahr 2018 rd. € 41,4 Mio. investiert (Vorjahr: € 27,4 Mio.).

Im Jahr 2018 konnten folgende Neubaumaßnahmen erfolgreich in die Anlagevermögensbewirtschaftung der GWG-Gruppe integriert werden:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart-Vaihingen, Campus II, Vischerstr.	128 Mietwohnungen/ Studentenappartements
GWG Wohnpark Sendling	München-Sendling	16 Mietwohnungen
Gesamtvolumen		**144 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
	Stuttgart, Poststr.	10 Mietwohnungen
	Hamburg-Baakenhafen	373 Mietwohnungen, 5.841 qm gewerbliche Flächen
GWG Hausbau	München-Schwabing	46 Mietwohnungen
Gesamtvolumen		**501 Mietwohnungen, 6.381 m² gewerbliche Flächen, 1 Kita**

Darüber hinaus befinden sich folgendes Mietwohnprojekt in der Entwicklungsphase (ohne Mietobjekte im Bau):

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Denkendorf, III. BA	36 Mietwohnungen
Gesamtvolumen		**36 Mietwohnungen**

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

Im Geschäftsjahr 2018 spiegelt sich die weiterhin positive Entwicklung in den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wider. Die Jahressollmieteinnahmen haben sich bei der GWG-Gruppe um 2,9 % auf € 87,4 Mio. (Vorjahr: € 84,9 Mio.) erhöht. Die insgesamt positive Entwicklung zeigt sich auch in der Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete mit einer Steige-

rung von 2,4 % von 8,83 €/m² im Vorjahr auf 9,04 €/m² im Geschäftsjahr 2018. Die Leerstandsentwicklung lag im Geschäftsjahr mit 1,6 % 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 im Jahr 2018 planmäßig mit einem Gesamtaufwand von € 12,3 Mio. bzw. 16,24 €/m² (Vorjahr: € 17,1 Mio. bzw. 22,45 €/m²) fortgeführt.

Die Vorsorgepositionen betragen € 5,7 Mio. (Vorjahr: € 5,6 Mio.).

2.1.4. Immobilienhandel

Der Immobilienhandel wurde auch im Geschäftsjahr 2018 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 94 Bestandswohnungen sowie fünf Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 117 Bestandswohnungen sowie zehn Gewerbeeinheiten) zu einem Gesamtverkaufspreis in Höhe von € 17,4 Mio. (Vorjahr: € 17,8 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.

2.1.5. Bauträgerbereich

Im Geschäftsjahr 2018 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. Gleichzeitig ist die Grundstücksverfügbarkeit deutlich erschwert, da nicht genügend Baugebiete seitens der kommunalen Grundstückseigentümer ausgewiesen werden.

Innerhalb der GWG-Gruppe konnten wir im Bauträgerbereich einen Vertriebsumsatz im Geschäftsjahr von € 0,5 Mio. (Vorjahr: € 15,9 Mio.) erreichen.

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

Gesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart, Postdörfle, V. BA	29 Wohneinheiten
	Stuttgart, Bad Berg	23 Wohneinheiten
	Denkendorf, III. BA	14 Wohneinheiten
BWG	Waiblingen, Klinikareal	70 Wohneinheiten
Projektvolumen		**136 Wohneinheiten**

Zum Jahresende befinden sich innerhalb des Bauträgerbereichs 52 Wohneinheiten im Bau und 84 Wohneinheiten in der Bauvorbereitung. Davon entfallen 66 Wohneinheiten auf die GWG AG sowie 70 Wohneinheiten auf die BWG.

2.1.6. 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 knapp € 0,4 Mio. auf die GWG AG (Vorjahr: rd. € 0,4 Mio.).

In diesem Segment bearbeitet die GWG-Gruppe zum Stand 31. Dezember 2018 die Verwaltung von rund 3.400 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.

Darüber hinaus ist vorgesehen, für die R+V Versicherungsgesellschaften das Immobilienmanagement für deren wohnungswirtschaftliche Neuakquisitionen zu übernehmen und dieses Geschäftsfeld nachhaltig auszubauen. Ein erster Projektankauf für die R+V wurde im Geschäftsjahr durch die GWG-Gruppe in Ostfildern durchgeführt.

2.1.7. Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Der Vorstand der GWG AG ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr sehr zufrieden, da der Prognosewert für das Geschäftsjahr 2018 von € 29,0 Mio. bis € 31,5 Mio. vor Ertragsteuern mit einem tatsächlich erzielten Ergebnis vor Ertragsteuern von € 32,9 Mio. um € 1,4 Mio. übertroffen wurde.

Die Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche stellt sich wie folgt dar:

Im Bereich Hausbewirtschaftung wurde mit € 35,5 Mio. ein Deckungsbeitrag erreicht, der um € 4,0 Mio. über der Planung von € 31,0 Mio. bis € 31,5 Mio. liegt. Dies ist im Wesentlichen auf höhere Mieterlöse und niedrigere Zinsaufwendungen zurückzuführen.

Das Ergebnis im Bereich Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit liegt mit € 3,7 Mio. deutlich unterhalb der Planung von € 5,8 Mio. bis € 6,3 Mio. Der ursprünglich für 2018 geplante Übergang von Nutzen und Lasten eines Bauträgerobjekts erfolgt im Jahr 2019.

Im Bereich Immobilienhandel wurde mit einem Deckungsbeitrag in Höhe von € 11,7 Mio. die Planung von € 11,0 Mio. bis € 12,0 Mio. erreicht.

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 sonstigen Aufwands- und Ertragspositionen ergeben € 2,4 Mio. Diese resultieren im Wesentlichen aus Zuschreibungen für Immobilien, der Bildung von Altersvorsorgerückstellungen,

der Auflösung von Rückstellungen sowie der im Dezember 2018 erfolgten Ablösung der Swap-Positionen.

Der betriebliche Aufwand betrug rund € 17,6 Mio. und liegt damit im Rahmen der Planung von rund € 17,5 Mio. bis € 18,0 Mio.

2.2. ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2018 ist für die GWG-Gruppe sehr zufriedenstellend verlaufen. So wurde im operativen Geschäft ein Ergebnis vor Ertragsteuern von € 32,9 Mio. (Vorjahr: € 32,7 Mio.) erreicht und damit das prognostizierte Ergebnis vor Ertragsteuern von € 29,0 bis € 31,5 Mio. um € 1,4 Mio. übertroffen.

Insgesamt hat die GWG-Gruppe im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 23,8 Mio. (Vorjahr: € 23,6 Mio.) erzielt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zu 2017.

	2018		2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
GuV-Entstehung					
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	120.699	73,5	117.737	72,0	2.962
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	18.488	11,3	55.842	34,1	-37.354
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	2.462	1,5	2.176	1,3	286
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.419	1,5	1.682	1,0	737
Bestandsveränderung	7.413	4,5	-16.995	-10,4	24.408
Sonstige betriebliche Erträge	12.134	7,4	2.866	1,8	9.268
Aktivierte Eigenleistung	204	0,1	232	0,2	-28
Zinserträge	31	0,0	33	0,0	-2
Erträge aus Beteiligungen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen	355	0,2	0	0,0	355
Summe Entstehung	**164.205**	**100,0**	**163.573**	**100,0**	**633**
GuV-Verwendung					
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	47.339	28,8	48.255	29,5	-916
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	14.586	8,9	19.180	11,7	-4.594
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	132	0,1	282	0,2	-150
Personalaufwendungen	19.465	11,9	12.505	7,6	6.960
Abschreibungen	24.246	14,8	25.285	15,5	-1.039
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.589	3,4	5.933	3,6	-344
Zinsaufwendungen	19.857	12,1	19.430	11,9	427
Ertragsteuern	9.082	5,5	8.955	5,5	127
Sonstige Steuern	42	0,0	101	0,0	-59
Summe Verwendung	**140.338**	**85,5**	**139.926**	**85,5**	**412**
Jahresergebnis	**23.867**	**14,5**	**23.647**	**14,5**	**220**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von € 117,7 Mio. im Vorjahr auf € 120,7 Mio. erhöht. Mit rd. € 87,4 Mio. (Vorjahr: € 84,9 Mio.) haben sich die Jahressollmieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr um rd. € 2,5 Mio. bzw. 2,9% erhöht.

Im Geschäftsjahr konnten Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken in Höhe von € 18,5 Mio. erzielt werden. Dies entspricht einer Reduzierung von 66,9 % gegenüber dem Vorjahr (€ 55,8 Mio.). Auf Verkäufe von Umlaufvermögen entfallen € 0,9 Mio. (Vorjahr: € 38,1 Mio.), auf Verkäufe von Anlagevermögen € 17,6 Mio. (Vorjahr: € 17,7 Mio.).

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge sind € 1,7 Mio. (Vorjahr: € 1,7 Mio.) aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Davon entfallen € 0,6 Mio. auf die Auflösung von Rückstellungen für Instandhaltung (Vorjahr: € 0,7 Mio.). Erträge aus Zuschreibungen für in der Vergangenheit vorgenommene Teilwertabschreibungen sind in Höhe von € 8,0 Mio. enthalten. Hiervon entfallen € 6,8 Mio. auf die Zuschreibung für das Projekt Hamburg-Baakenhafen.

Für Instandhaltung und Modernisierung wurden insgesamt € 12,3 Mio. bzw. 16,24 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: € 17,1 Mio. bzw. 22,45 €/m² Wohnfläche) aufgewendet.

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen für Instandhaltung von € 9,5 Mio. bzw. rd. 12,58 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: € 11,1 Mio. bzw. rd. 14,55 €/m² Wohn-Nutzfläche) enthalten.

Der Anstieg bei den Personalaufwendungen von € 12,5 Mio. auf € 19,5 Mio. ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Mitgliedschaft in der Zusatzversorgungskasse des KVBW beendet wird. Für den Ausgleichsbetrag in Höhe der zu diesem Zeitpunkt entstandenen Verpflichtungen einschließlich pauschalierter Lohnsteuer wurde eine Rückstellung von € 5,8 Mio. gebildet.

Insgesamt betragen die Abschreibungen € 24,2 Mio. (Vorjahr: € 25,3 Mio.).

Mit € 19,9 Mio. (Vorjahr: € 19,4 Mio.) liegt der Zinsaufwand um € 0,5 Mio. über dem Vorjahresniveau. Im Zinsaufwand ist der Aufwand von rd. € 2,0 Mio. für die Ablösung der im Dezember 2018 zurückbezahlten Swap-Positionen enthalten.

2.3. VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.3.1. Vermögenslage

Die Aktivseite der Gesellschaft wird nachhaltig vom Anlagevermögen geprägt.

Das Bauträgergeschäft erfolgt gegenwärtig auf innerstädtischen Grundstücken.

Im Geschäftsjahr 2018 hat sich das Anlagevermögen wie folgt entwickelt:

Entwicklung Anlagevermögen	2018		2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Stand am 01.01.	1.203.277	98,5	1.207.857	100,4	-4.580
Investitionen	41.390	3,4	27.372	2,3	14.018
Abschreibungen	-24.246	-2,0	-25.285	-2,1	1.039
Verkaufsabgänge	-7.419	-0,6	-6.625	-0,6	-795
Zuschreibungen/Umbuchungen	8.009	0,7	-43	0,0	8.052
Stand am 31.12.	**1.221.010**	**100,0**	**1.203.277**	**100,0**	**17.734**

Die Bautätigkeit im Umlaufvermögen hat sich im Geschäftsjahr um € 7,0 Mio. auf € 14,9 Mio. erhöht. Daneben werden unter den „Grundstücken mit fertigen Bauten“ in Höhe von € 1,4 Mio. (Vorjahr: € 1,7 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 € 20,8 Mio. (Vorjahr: € 20,7 Mio.) auf € 327,5 Mio. (Vorjahr: € 306,7 Mio.) erhöht.

Die Eigenkapitalquote liegt bei 25,6 % (Vorjahr: 24,4 %). Unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Immobilienbeständen liegt die Eigenkapitalquote bei rd. 49,5 % (Vorjahr: 47,0 %).

Die Rückstellungen haben sich um € 7,0 Mio. auf € 22,3 Mio. gemindert (Vorjahr: € 29,3 Mio.). Dies ist im Wesentlichen auf um € 10,4 Mio. reduzierte Steuerrückstellungen zurückzuführen.

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 18,4 Mio. (Vorjahr: € 14,9 Mio.) sind weiterhin im Wesentlichen Vorsorgepositionen für Verpflichtungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und die Ablösung der Altersvorsorgeverpflichtungen der Zusatzversorgungskasse des KVBW enthalten.

Die Verbindlichkeiten haben sich um € 8,7 Mio. auf € 928,0 Mio. (Vorjahr: € 919,3 Mio.) erhöht. Wesentlich ist hierbei die Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen von Käufern von Bauträgerprojekten um rd. € 18,9 Mio. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich um Geschäftsjahr um rd. € 9,2 Mio. reduziert.

Die Vermögenslage der GWG-Gruppe ist geordnet.

2.3.2. Finanzlage

Die Entwicklung der Liquidität ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung.

T€	2018	2017
Cashflow nach DVFA/SG	45.033,0	49.647,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	72.970,0	71.718,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-42.114,7	-28.223,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-22.124,8	-49.482,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	8.730,5	-5.987,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-24.070,5	-18.083,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-15.340,0	-24.070,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (€ 73,0 Mio., Vorjahr: € 71,7 Mio.) im Geschäftsjahr 2018 reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst (€ 35,2 Mio.) zu decken; es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflow-Überschuss von € 37,8 Mio. zur Refinanzierung von Investitionen und zur Erbringung von Sondertilgungen.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind Auszahlungen für Investitionen (€ 42,1 Mio.) sowie Einzahlungen aus Anlagenabgängen (T€ 19,9) enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (€ 22,1 Mio., Vorjahr: € 49,5 Mio.) wird im Wesentlichen bestimmt durch Kreditaufnahmen, den planmäßigen Kapitaldienst sowie Sonder-

tilgungen. An die Aktionäre der GWG AG wurde eine Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn 2018 in Höhe von € 2,9 Mio. vorgenommen.

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln, vermindert um jederzeit fällige Kontokorrentverbindlichkeiten, zusammen. Er hat sich um € 8,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr verbessert (Vorjahr: € 6,0 Mio. erhöht).

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. Weitere rechtliche Angaben

3.1. 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.

Mit Beschluss vom 20. April 2017 hat der Aufsichtsrat der GWG AG diese Zielquoten bestätigt und bis zum 30. Juni 2022 festgesetzt.

Der Vorstand der GWG AG hat mit Beschluss vom 3. September 2015 und erneut mit Beschluss vom 26. Juni 2017 mit Wirkung bis zum 30. Juni 2022 festgelegt, dass eine Bestimmung von Zielquoten für den Frauenanteil nach § 76 Abs. 4 AktG nicht erforderlich ist, da die GWG AG zum Zeitpunkt der Beschlussfassung lediglich vier Mitarbeiter beschäftigte (drei im Geschäftsjahr 2018) 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.

3.2. 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.

4. Chancen und Risiken

4.1 CHANCEN UND RISIKOMANAGEMENT

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. Zusätzlich ist ein eigenständiges Qualitätsmanagement (interne Revision) eingerichtet, das durch laufende Überprüfungen des unternehmensweiten internen Kontrollsystems die Einhaltung der verschiedenen Prozessschritte nachhält und direkt an die Revision des R+V-Konzerns berichtet.

Im Rahmen des Risikomanagements erfolgt quartalsweise eine 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 durch die Tochtergesellschaften WBS und GWG ImmoInvest GmbH durchgeführt. Bei allen Investitionen werden bei Vorbereitung, Entscheidung und Durchführung der Geschäfte stets die gleichen Grundsätze beachtet.

4.2 ERLÄUTERUNG DER EINZELRISIKEN

Die relevanten Risiken werden in die vier Hauptkategorien Operationelles Risiko, Strategisches Risiko, Reputationsrisiko sowie Sonstige Risiken unterteilt. Im Folgenden werden 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-Gruppe 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 Jahr 2018 wurde in Kooperation mit der AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH ein umfassendes internes Schulungsprogramm für die verschiedenen Mitarbeitergruppen in Form von Tagesseminaren aufgelegt, das auch im Jahr 2019 fortgesetzt wird.

Im Geschäftsjahr 2018 waren in der GWG-Gruppe elf Auszubildende in den Berufen Immobilienassistent/in und Immobilienkaufmann/-frau tätig. Allen Auszubildenden, welche im Jahr 2018 ausgelernt hatten, wurde innerhalb der GWG-Gruppe eine Weiterbeschäftigung angeboten. Im Jahr 2019 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. Die Unterstützung der Mitarbeiter durch die Digitalisierung von wohnungswirtschaftlichen Kernprozessen steht in den kommenden Jahren im Fokus.

Risiken aus der Veränderung von Arbeitsabläufen

Aufgrund der Einführung eines neuen ERP-Systems auf Basis von SAP zum 01. Januar 2017 gehen wir auch im Geschäftsjahr 2019 davon aus, dass noch einige Anpassungen wesentlicher Arbeitsabläufe erforderlich werden können. Darüber hinaus sind mit der am 25. Mai 2018 in Kraft getretenen Datenschutzrichtlinie EU-DSGVO neue Anforderungen an die datenschutzrechtliche Gestaltung von Arbeitsabläufen verbunden, die wir den Anforderungen entsprechend bestmöglich umgesetzt haben. Wir beurteilen das Risiko mit „2“.

Um das unternehmensinterne Fachwissen kontinuierlich weiter auszubauen, werden wir auch im Jahr 2019 bedarfsweise intensive Anwenderschulungen durchführen. Durch die zukünftigen Anforderungen unserer Kunden nach umfangreichen digitalen Kommunikationswegen und effizienten, umfassenden Datenverfügbarkeiten werden sich zentrale Arbeitsprozesse bei uns ändern. Durch intensive Schulungen sowie die Auswahl anwenderorientierter Programme werden wir unsere Mitarbeiter unterstützen und stetig weiterentwickeln.

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 steigende Tendenz auf, wobei der Schwerpunkt unverändert im Bereich der technischen Gebäudeausstattung liegt. Aufgrund der hohen Auslastung der in diesem Bereich tätigen Firmen über alle Baugewerke ist eine Beendigung des Preisanstiegs oder gar ein Rückgang der Baukosten zurzeit nicht abzusehen, wenngleich wir demgegenüber auch keinen weiteren signifikanten Anstieg der Baukosten erwarten.

Im Rahmen des Baukostenmanagements der GWG-Gruppe werden die Entwicklungen der Baukosten und der Kapazitäten im Bau laufend analysiert. Auf dieser Grundlage werden die Planansätze für künftige Neubaukalkulationen projektbezogen aktualisiert.

Unser Ziel ist es daher, uns im Neubaubereich möglichst frühzeitig Kosten und Kapazitäten durch rechtzeitige und breit gestreute Ausschreibungen zu sichern. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „2“.

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-Gruppe 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 über einen Zeitraum von zehn Jahren 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 2019 und 2020 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, 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. Dennoch analysieren wir das Nachfrageverhalten unserer Kunden laufend, um auf mögliche Veränderungen frühzeitig reagieren zu können.

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 berücksichti-

gen, 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 rund 8,6 % 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.

Durch das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG), das zum 1. Januar 2019 in Kraft tritt, wird das am 1. Juni 2015 in Kraft getretene Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) weiter verschärft. Wesentliche Bestandteile sind u. a. ein deutlich ausgeweitetes Auskunfts- und Beschwerderecht des Mieters in Bezug auf die Vormiete und die grundsätzliche Miethöhe, die erhebliche Reduzierung der Mieterhöhung nach Modernisierung (acht Prozent statt bisher elf Prozent) in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt sowie eine Kappungsgrenze auf höchstens drei Euro pro Quadratmeter Mietsteigerung nach Modernisierung für die ersten sechs Jahre.

Diese Regelungen können die Umsetzung künftiger Mietsteigerungspotenziale begrenzen und auch zu einem Rückgang der Neubautätigkeit führen. Weiterführende Eingriffe, wie sie aktuell in verschiedenen politischen Gruppierungen diskutiert werden, könnten diesen Effekt erheblich verstärken und sich insgesamt negativ auf das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen auswirken. Darüber hinaus können Maßnahmen des Gesetzgebers Bau- bzw. Investitionskosten künftiger Vorhaben und damit deren Renditeziele beeinflussen oder zu zusätzlichen Steuerbelastungen führen. Solche Risiken ergeben sich beispielsweise aus weiteren Grunderwerbsteuererhöhungen, bei Einführung einer Vermögensteuer auf Betriebsvermögen oder der Modifizierung der Erhebungs- und Umlageverfahren der Grundsteuer.

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 weitere energetische Verschärfungen zu einer deutlichen Mehrbelastung auf der Baukosten-, aber auch der Betriebskostenseite führen.

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

4.3 CHANCENBERICHT

Die GWG-Gruppe hat auch 2018 strategiekonform die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens durch ein aktives Bestandsmanagement und einen selektiven, klar identifizierten Verkauf innerhalb des Immobilienhandels erfolgreich gesteigert.

Die Planung für die nächsten Jahre sieht selektive Bestandserwerbe, bestandsoptimierende Veräußerungen sowie umfangreiche Investitionen in den Bestand vor, um den erfolgreichen Weg fortzusetzen.

Das Wohnungsportfolio der GWG-Gruppe liegt in den wirtschaftsstarken Regionen Hamburg, Rheinland, Rhein-Main, Rhein-Neckar, Stuttgart/Heilbronn und Augsburg/München/Nürnberg. In diesen Märkten ist unverändert eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen festzustellen. Aufgrund geringer Angebote in diesen Märkten werden zukünftig im Zusammenhang mit Bestandserwerben auch andere wirtschaftlich starke Standorte geprüft.

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 2019 eine weitere Portfoliooptimierung insbesondere bei kleineren Objekten oder unverkauften Bauträgerrestanten vornehmen zu können. Durch die erfolgreichen Verkäufe in den letzten zwei Jahren im Bereich der Privatisierungsrestanten wird das Angebotspotenzial hier zukünftig allerdings deutlich geringer.

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

5. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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 in der Vergangenheit Derivate (Payer-Swap-Vereinbarungen) eingesetzt, die zum Ende des Geschäftsjahres 2018 bei gleichzeitiger Fortführung des Grundgeschäfts aufgelöst wurden. Das diesbezügliche Kreditvolumen beträgt zum 31. Dezember 2018 rd. € 18,3 Mio.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Investitionen in Neubaumaßnahmen weist die GWG-Gruppe zum Jahresende frei verfügbare Mittel in Höhe von € 39,0 Mio. aus. Darüber hinaus stehen freie Kreditlinien 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.

6. Prognosebericht

6.1. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft ist nach wie vor als stabil einzuschätzen, auch wenn das Wachstum zuletzt an Schwung verloren hat. So ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 % gestiegen, für 2019 ist gemäß ifo-Konjunkturprognose von einem weiteren Anstieg um 1,1 % 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 weitere Verschärfung der Mietgesetzgebung zu beurteilen, da sie die Umsetzung künftiger Mietsteigerungspotenziale und auch die Möglichkeiten im Zusammenhang mit Modernisierungen insgesamt begrenzt. Die Entwicklung in der Energie- und Steuergesetzgebung bleibt abzuwarten.

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

6.2. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Für das Geschäftsjahr 2019 rechnen wir mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 35,0 Mio. bis € 37,0 Mio.

Für die einzelnen Geschäftsbereiche planen wir wie folgt:

Für den Bereich Hausbewirtschaftung rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 33,0 Mio. bis € 34,5 Mio. Wesentliche Prämisse sind die Sollmieten von rund € 86,4 Mio. Dieser Annahme

liegen die Vollauswirkung der 2018 in die Bestandsbewirtschaftung übernommenen Objekte sowie die Übernahme der im Jahr 2019 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.€ 9,0 Mio. bis € 10,5 Mio. Der wesentliche Ergebnistreiber sind die im Bauträgerbereich geplanten Fertigstellungen.

Im Bereich Immobilienhandel rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 11,0 Mio. bis € 13,0 Mio.

Für das Finanzergebnis rechnen wir mit einem negativen Ergebnisbeitrag von € 2,5 Mio. bis € 3,0 Mio.

Den Deckungsbeiträgen steht ein betrieblicher Aufwand von rund € 18,0 Mio. bis € 19,0 Mio. gegenüber.

Stuttgart, den 19. März 2019

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und
Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Andreas Engelhardt

Florian Preißler

„Die Unternehmensgruppe weist eine stabile Vermögens- und Finanzlage aus. Das zeigt sich auch im Wachstum der Eigenkapitalquote, die mit 25,6 % erneut über dem Vorjahreswert liegt.“

Florian Preißler

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018

48—49
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018

50
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

51
Konzernkapitalflussrechnung

52—53
Konzerneigenkapitalspiegel

54—67
Konzernanhang

68—71
Bestätigungsvermerk Konzern

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

€	31.12.2018	31.12.2017
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.137.703,00	1.591.757,00
2. Geschäfts- und Firmenwert	85.811,92	429.059,52
	1.223.514,92	**2.020.816,52**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.112.020.550,10	1.121.378.366,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.910.780,03	43.527.343,50
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	100.000,00	100.000,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	324.539,00	315.949,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.046.388,00	2.795.292,00
6. Anlagen im Bau	57.780.265,49	30.886.450,50
7. Bauvorbereitungskosten	3.508.934,63	2.241.676,41
8. Geleistete Anzahlungen	84.655,34	0,00
	1.219.776.112,59	**1.201.245.077,89**
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	0,00	1,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	10.845,00	10.845,00
	10.845,00	**10.846,00**
Anlagevermögen insgesamt	**1.221.010.472,51**	**1.203.276.740,41**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	522.224,86	854.564,58
2. Bauvorbereitungskosten	1.331.209,36	218.315,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	13.604.195,45	7.692.085,53
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.708.986,11	1.891.603,77
5. Unfertige Leistungen	26.951.614,01	25.908.374,70
6. Andere Vorräte	178.795,71	177.505,23
7. Geleistete Anzahlungen	30.914,75	0,00
	44.327.940,25	**36.742.448,81**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.284.631,90	1.773.898,73
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.577.714,71	2.016.560,97
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	4.536,38
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.104.044,97	71.741,21
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	935.690,27	1.845.329,76
6. Sonstige Vermögensgegenstände	4.317.355,44	3.699.052,08
	9.219.437,29	**9.411.119,13**
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.588.132,72	4.433.251,89
2. Bausparguthaben	692.971,33	570.651,65
	7.281.104,05	**5.003.903,54**
Umlaufvermögen insgesamt	**60.828.481,59**	**51.157.471,48**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Geldbeschaffungskosten	26,00	26,00
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	59.510,95	105.049,44
	59.536,95	**105.075,44**
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	0,00	1.476.561,45
BILANZSUMME	**1.281.898.491,05**	**1.256.015.848,78**

Passiva

€	31.12.2018	31.12.2017
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	245.366.685,72	223.766.685,72
	252.994.820,77	**231.394.820,77**
IV. Konzernbilanzgewinn	3.616.975,70	4.387.980,03
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	3.777.225,12	3.726.681,80
Eigenkapital insgesamt	**327.532.993,08**	**306.653.454,09**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	960.179,00	932.028,00
2. Steuerrückstellungen	519.680,45	10.965.482,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.415.000,00	2.510.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	18.413.257,20	14.940.864,24
	22.308.116,65	**29.348.374,24**
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	772.120.704,10	787.333.440,76
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	80.795.158,18	74.764.818,28
3. Erhaltene Anzahlungen	52.760.609,54	34.019.525,34
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.079.394,69	17.652.859,18
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	13.204,47
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.095.551,65	4.949.859,03
7. Sonstige Verbindlichkeiten	175.093,89	526.737,16
davon aus Steuern	(60.249,97)	(415.391,48)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(813,76)	(3.657,71)
	928.026.512,05	**919.260.444,22**
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**835.069,31**	**753.576,23**
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	**3.195.799,96**	**0,00**
BILANZSUMME	**1.281.898.491,05**	**1.256.015.848,78**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

€	2018	2017
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	120.699.171,38	117.737.050,90
b) Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	18.488.300,00	55.841.546,77
c) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	2.461.469,66	2.175.541,42
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.419.119,22	1.682.188,76
	144.068.060,26	**177.436.327,85**
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	7.412.946,59	-16.994.852,22
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	204.011,63	231.865,40
4. Sonstige betriebliche Erträge	12.133.623,01	2.865.762,60
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	47.339.505,40	48.254.867,69
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	14.585.623,67	19.179.885,08
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	132.203,49	282.927,24
	62.057.332,56	**67.717.680,01**
6. ROHERGEBNIS	**101.761.308,93**	**95.821.423,62**
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	11.089.125,76	10.312.610,92
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	8.375.463,86	2.191.989,85
davon für Altersversorgung	(6.450.075,44)	(544.806,29)
	19.464.589,62	**12.504.600,77**
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	24.246.399,66	25.284.921,68
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.588.891,28	5.933.066,18
10. Erträge aus Beteiligungen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen	355.377,67	0,00
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	467,53	424,52
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	31.181,76	33.018,73
	31.649,29	**33.443,25**
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19.857.006,08	19.430.420,37
davon an verbundenen Unternehmen	(4.077.849,57)	(3.373.995,51)
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	4.410.098,63	8.031.546,01
b) Latente Steuern	4.672.361,41	923.080,36
	9.082.460,04	**8.954.626,37**
15. ERGEBNIS NACH STEUERN	**23.908.989,21**	**23.747.231,50**
16. Sonstige Steuern	41.670,81	100.646,10
17. JAHRESÜBERSCHUSS	**23.867.318,40**	**23.646.585,40**
18. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-188.322,73	-420.084,50

Konzernkapitalflussrechnung

T€	2018	2017
Jahresüberschuss	23.867,3	23.646,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	24.246,4	25.284,9
Andere aktivierte Eigenleistungen	-204,0	-231,9
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-66,8	-341,4
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	644,5	483,6
Wertaufholungen Anlagevermögen	-8.009,6	0,0
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-117,2	-117,2
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (latente Steuern)	4.672,4	923,1
Cashflow nach DVFA/SG	**45.033,0**	**49.647,7**
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	4.002,1	224,3
Gewinn (Vj.: Verlust) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5,4	19,1
Zunahme (Vj.: Abnahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	-6.510,0	17.407,6
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-1.047,9	-4.027,6
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristiger Passiva	18.850,8	-22.276,0
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	18.982,5	18.966,0
Ertragsteueraufwand	4.410,1	8.031,5
Ertragsteuerzahlungen	-17.524,6	-2.866,6
Abnahme Grundstücke des Anlagevermögens	6.779,4	6.592,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**72.970,0**	**71.718,3**
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-92,9	-331,3
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	19,9	13,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-42.068,4	-27.923,8
Erhaltene Zinsen	26,7	18,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-42.114,7**	**-28.223,1**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	54.371,7	42.833,0
Auszahlung aus planmäßigen Tilgungen	-16.161,8	-15.096,7
Auszahlungen aus außerplanmäßigen Tilgungen	-39.313,3	-55.246,3
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	975,6	0,0
Gezahlte Zinsen	-19.009,2	-18.984,8
Auszahlungen für Dividenden	-2.987,8	-2.987,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-22.124,8**	**-49.482,6**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**8.730,5**	**-5.987,4**
Finanzmittelfonds zum 01.01.	-24.070,5	-18.083,1
Finanzmittelfonds zum 31.12.	**-15.340,0**	**-24.070,5**
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	21.928,1	28.503,8

Konzerneigenkapitalspiegel

			Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	
€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn
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**
Stand am 01.01.2018	**12.143.182,19**	**55.000.789,30**	**231.394.820,77**	**4.387.980,03**
Gezahlte Dividenden				-2.850.000,00
Veränderungen im Konsolidierungskreis			0,00	0,00
Einstellungen/Entnahmen aus Rücklagen			21.600.000,00	-21.600.000,00
Konzernjahresüberschuss			0,00	23.678.995,67
Übriges Konzernergebnis			0,00	0,00
Stand am 31.12.2018	**12.143.182,19**	**55.000.789,30**	**252.994.820,77**	**3.616.975,70**

	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Eigene Anteile	Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzerneigenkapital
	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**
	302.926.772,29	**0,00**	**302.926.772,29**	**3.726.681,80**	**306.653.454,09**
	-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
	23.678.995,67		23.678.995,67	188.322,73	23.867.318,40
	0,00		0,00	0,00	0,00
	323.755.767,96	**0,00**	**323.755.767,96**	**3.777.225,12**	**327.532.993,08**

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 2018 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 %)
GWG Hausbau GmbH, Stuttgart	(94,5 %)
GWG Wohnpark Sendling GmbH, Stuttgart	(94,0 %)

Abschlussstichtag des Teilkonzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2018.

Die Beteiligung GbR „Ackermannbogen.de – Wohnen am Olympiapark“, München wurde im Berichtsjahr liquidiert.

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 den Jahren 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 % im Jahr 2003 und mit 75 % im Jahr 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. Dezember 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. November 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. Oktober 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. November 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. Juli 2012 beim Amtsgericht Stuttgart HRA 727576 wurde der Sitz der Stream Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG nach Stuttgart verlegt und mit Eintragung vom 10. Dezember 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. Januar 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) 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. Immaterielle Vermögensgegenstände mit einem Nettoanschaffungswert zwischen 250,01 € und 800,00 € werden einzeln aktiviert und im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben. EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250 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 (jetzt GWG Hausbau GmbH) 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) erworben. Der sich dabei ergebende aktivische Unterschiedsbetrag von € 1,7 Mio. wird gemäß § 309 Abs. 1 HGB innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben. Im Jahr 2018 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 außerplanmäßiger 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. Bei Wegfall der Gründe für die Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen vorgenommen.

Von dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 4 S.1 EGHGB zur Beibehaltung der nach § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 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 fünf Jahre abgeschrieben. Von 2015 bis 2017 wurden 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 überstiegen. Zum 01. Januar 2018 wurde die Grenze für Geringwertige Wirtschaftsgüter auf 800,00 € erhöht. Seither werden abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, mit einem Nettoanschaffungswert zwischen 250,01 € und 800,00 €, einzeln aktiviert und im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben.

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. Dezember 2018 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 (2018 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 (3,2%) 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. Mai 2009 geltenden Fassung gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden zum Umstellungszeitpunkt 01. Januar 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.

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.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Konzernhandelsbilanz 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 Passivüberhang der latenten Steuern. Diese werden gemäß des § 274 Abs. 1 Satz 1 HGB auf der Passivseite als separate Bilanzposition ausgewiesen. Der Aufwand aus der Veränderung der bilanzierten latenten Steuern wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ als eigene Position ausgewiesen.

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 %.

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€	2018	2017
Flüssige Mittel	6.588,1	4.433,3
Kontokorrentverbindlichkeiten	-21.927,2	-28.503,8
	-15.339,1	**-24.070,5**

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€ 204,0 aktiviert (Vorjahr: T€ 231,9). Aktivierte Zinsen gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB sind in den Zugängen des Postens Anlagen im Bau enthalten.

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2018

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
€	Stand 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2018
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.650.918,81	92.915,89	0,00	0,00	2.743.834,70
2. Geschäfts- und Firmenwert	5.739.511,12	0,00	0,00	0,00	5.739.511,12
	8.390.429,93	**92.915,89**	**0,00**	**0,00**	**8.483.345,82**
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.282.402.237,18	2.258.125,04	9.220.575,23	15.596.347,14	1.291.036.134,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	72.232.462,02	192.697,67	184.651,36	0,00	72.240.508,33
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	147.245,15	0,00	0,00	0,00	147.245,15
4. Technische Anlagen und Maschinen	631.162,03	54.044,35	1.003,75	0,00	684.202,63
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.167.773,84	753.177,78	91.490,92	290.763,04	7.120.223,74
6. Anlagen im Bau	30.886.450,50	34.679.973,75	0,00	-7.786.158,76	57.780.265,49
7. Bauvorbereitungskosten	9.827.711,54	3.274.137,90	1.491.963,39	-8.100.951,42	3.508.934,63
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	84.655,34	0,00	0,00	84.655,34
	1.402.295.042,26	**41.296.811,83**	**10.989.684,65**	**0,00**	**1.432.602.169,44**
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	226.709,29	0,00	226.709,29	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	10.845,00	0,00	0,00	0,00	10.845,00
	237.554,29	**0,00**	**226.709,29**	**0,00**	**10.845,00**
Anlagevermögen gesamt	**1.410.923.026,48**	**41.389.727,72**	**11.216.393,94**	**0,00**	**1.441.096.360,26**

Umlaufvermögen

Bei den **im Bau befindlichen Projekten des Umlaufvermögens** wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von T€ 4,9 (Vorjahr: T€ 69,8) aktiviert.

Die Position **Unfertige Leistungen** enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 26.951,6 (Vorjahr: T€ 25.908,4).

In den **Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken** sind T€ 230,8 (Vorjahr: T€ 256,3) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

In den **Sonstigen Vermögensgegenständen** ist ein Baukostenzuschuss in Höhe von T€ 826,7 (Vorjahr: T€ 1.010,5) 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 und auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten 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.

				KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN		BUCHWERTE	BUCHWERTE
	Stand 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2018
	1.059.161,81	546.969,89	0,00	0,00	1.606.131,70	1.591.757,00	1.137.703,00
	5.310.451,60	343.247,60	0,00	0,00	5.653.699,20	429.059,52	85.811,92
	6.369.613,41	**890.217,49**	**0,00**	**0,00**	**7.259.830,90**	**2.020.816,52**	**1.223.514,92**
	161.023.870,70	20.692.230,16	2.532.254,33	168.262,50	179.015.584,03	1.121.378.366,48	1.112.020.550,10
	28.705.118,52	1.840.239,84	138.355,36	1.077.274,70	29.329.728,30	43.527.343,50	42.910.780,03
	47.245,15	0,00	0,00	0,00	47.245,15	100.000,00	100.000,00
	315.213,03	44.601,35	150,75	0,00	359.663,63	315.949,00	324.539,00
	3.372.481,84	779.110,82	77.756,92	0,00	4.073.835,74	2.795.292,00	3.046.388,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.886.450,50	57.780.265,49
	7.586.035,13	0,00	821.963,39	6.764.071,74	0,00	2.241.676,41	3.508.934,63
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.655,34
	201.049.964,37	**23.356.182,17**	**3.570.480,75**	**8.009.608,94**	**212.826.056,85**	**1.201.245.077,89**	**1.219.776.112,59**
	226.708,29	0,00	226.708,29	0,00	0,00	1,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.845,00	10.845,00
	226.708,29	**0,00**	**226.708,29**	**0,00**	**0,00**	**10.846,00**	**10.845,00**
	207.646.286,07	**24.246.399,66**	**3.797.189,04**	**8.009.608,94**	**220.085.887,75**	**1.203.276.740,41**	**1.221.010.472,51**

- 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 unter dem in der Handelsbilanz. Dies ist sowohl im Geschäftsjahr 2018 als auch in den Vorjahren darauf zurückzuführen, dass die in der Steuerbilanz übertragenen Rücklagen nach § 6b EStG die steuerlichen Buchwerte der Immobilienbestände verminderten.
- 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.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern (Gesamtdifferenzbetrachtung) ein Passivüberhang der latenten Steuern in Höhe von € 3,2 Mio. Insgesamt sind auf steuerliche Verlustvorträge aktive latente Steuern in Höhe von € 2,3 Mio. (Vorjahr: € 2,4 Mio.) bilanziert.

T€	Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	Veränderung	Stand am Ende des Geschäftsjahres
Aktive latente Steuern	14.159,1	-2.029,3	12.129,8
Passive latente Steuern*	-12.682,5	-2.643,1	-15.325,6
Summe	**1.476,6**	**-4.672,4**	**-3.195,8**

* Passive latente Steuern mit negativem Vorzeichen dargestellt

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

T€	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2017
Tatsächliche Ertragsteuern	4.410,1	8.031,5
Latente Steuern	4.672,4	923,1
	9.082,5	**8.954,6**

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital (€ 12.143.182,19) setzt sich zum 31. Dezember 2018 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 217.453 Stückaktien (€ 11.118.195,35) 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

T€	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Veränderung aus Konsolidierungsvorgängen	Veränderung der Latenten Steuern	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
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	223.767	7.500	14.100	0	0	245.367
Gesamt Gewinnrücklage	**231.395**	**7.500**	**14.100**	**0**	**0**	**252.995**
Gesamt Rücklagen	**286.396**	**7.500**	**14.100**	**0**	**0**	**307.996**

Pensionsrückstellung

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 70,2 (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. In den Jahren 2005–2017 wurden € 2.300.000,00 ergebniswirksam aufgelöst. 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. In den Jahren 2005–2017 bzw. 2018 wurden € 6.052.450,00 bzw. € 95.000,00 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€ 2.415,0 (Vorjahr: T€ 2.510,0).

Rückstellungsspiegel

Rückstellungsspiegel GWG-Gruppe 31.12.2018

€	Beginn des Geschäftsjahres	Zuführungen	Inanspruchnahme	Auflösung	Ende des Geschäftsjahres
Rückstellung für Ablösung KVBW	0	5.800.000	0	0	5.800.000
Rückstellung für Personalverpflichtung	4.290.091	1.567.258	1.798.929	123.616	3.934.805
Rückstellung für nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	1.862.000	1.167.000	1.461.439	150.561	1.417.000
Rückstellung für gesetzliche Verpflichtungen	1.800.000	0	0	0	1.800.000
Rückstellung für nicht bezahlte Instandhaltungsrechnungen	1.418.500	882.000	1.065.907	352.593	882.000
Rückstellung unterlassene Instandhaltung (Nachholung innerhalb des 1. bis 3. Monats des Folgejahres)	1.224.000	1.448.000	940.139	283.861	1.448.000
Sonstige Rückstellungen	4.346.273	1.643.853	2.059.890	798.783	3.131.452
Sonstige Rückstellungen	**14.940.864**	**12.508.111**	**7.326.305**	**1.709.413**	**18.413.257**

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

Positionen

T€	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2017
Guthaben bei Kreditinstituten	132,9	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.860,5	50.936,2
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	64.059,7	57.354,5

Konzernverbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2018

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

Verbindlichkeiten*	Insgesamt				davon
		mit einer Restlaufzeit			gesichert
€		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	(Grundpfandrechte)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	772.120.704,10	116.727.712,91	327.507.082,76	327.885.908,43	739.469.950,95
	(787.333.440,76)	(114.376.518,41)	(290.983.793,39)	(381.973.128,96)	(752.119.731,92)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	80.795.158,18	22.379.683,84	15.961.009,90	42.454.464,44	80.795.158,18
	(74.764.818,28)	(11.821.019,53)	(12.307.593,30)	(50.636.205,45)	(74.764.818,28)
Erhaltene Anzahlungen	52.760.609,54**	52.760.609,54	0,00	0,00	0,00
	(34.019.525,34)**	(30.464.800,34)	(3.554.725,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.079.394,69	18.079.394,69	0,00	0,00	0,00
	(17.652.859,18)	(17.652.859,18)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	(13.204,47)	(13.204,47)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.095.551,65	2.190.539,55	1.846.666,99	58.345,11	0,00
	(4.949.859,03)	(4.949.859,03)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	175.093,89	175.093,89	0,00	0,00	0,00
	(526.737,16)	(526.737,16)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	**928.026.512,05**	**212.313.034,42**	**345.314.759,65**	**370.398.717,98**	**820.265.109,13**
	(919.260.444,22)	(179.804.998,12)	(306.846.111,69)	(432.609.334,41)	(826.884.550,20)

* Angaben in Klammern betreffen Vorjahreszahlen
** Nicht zu Ausgaben führend

Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Die im Rahmen von Bewertungseinheiten bisher verwendeten Zinsswapgeschäfte wurden im Geschäftsjahr vorzeitig und in vollem Umfang beendet.

F. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen" sind periodenfremde Erträge aus der Zuschreibung auf das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 8.009,6 und aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 1.709,4 (Vorjahr: T€ 1.706,4) enthalten. Die Zuschreibung auf ein zuvor abgeschriebenes Bauprojekt in Höhe von T€ 6.764,1 und der Ertrag aus Beteiligungen aus der Liquidation der GbR Ackermannbogen in Höhe von T€ 355,4 stellen außergewöhnliche Erträge dar.

Personalaufwand

Durch die Kündigung der Mitgliedschaft in der Zusatzversorgungskasse des KVBW (Kommunaler Versorgungsverband Baden-Württemberg) ist ein Ausgleichsbetrag zu entrichten. Dafür wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 5.800,0 gebildet und in den Aufwendungen für Altersversorgung ausgewiesen. Der Geschäftsvorfall stellt einen außergewöhnlichen Aufwand dar.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von T€ 5,0 (Vorjahr: T€ 18,3) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 78,5 (Vorjahr: T€ 67,4) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten. Die Zinsaufwendungen beinhalten außerdem einen außergewöhnlichen Aufwand in Höhe von T€ 1.986,6 aus der Auflösung der Zinsswapgeschäfte.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Aufwendungen für Vorperioden in Höhe von T€ 234,7 (Vorjahr: T€ 1.281,1) und Erträge aus Erstattungen für frühere Jahre in Höhe von T€ 0,6 (Vorjahr: T€ 0,0) enthalten.

G. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

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

Gruppen	Anzahl	Davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	126	21
Technische Mitarbeiter	30	7
Hausmeister/Gärtner/ Reinigungskräfte	58	31
Summe	**214**	**59**

Außerdem wurden durchschnittlich 10 Auszubildende beschäftigt. Von den Teilzeitbeschäftigten sind 20 geringfügig beschäftigt (Vorjahr: 29).

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

VORSITZENDER
Marc René Michallet, Wiesbaden
Finanzvorstand, R+V Versicherung AG

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€ 25,0 (Vorjahr: T€ 28,2). Der Aufsichtsrat der GWG Hausbau GmbH 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€ 716,7 (Vorjahr: T€ 698,9).

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€ 105.567,3 (Vorjahr: T€ 49.046,5)
- Garantiepachtverträge mit verschiedenen institutionellen Kapitalanlegern mit einer jährlichen Garantiepacht von T€ 4.648,5 (Vorjahr: T€ 4.417,9), davon T€ 4.648,5 (Vorjahr: T€ 4.417,9) gegenüber verbundenen Unternehmen. Die jährliche Garantiepacht für das Jahr 2019 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€ 34.067,8 (Vorjahr: T€ 37.717,3). Dabei handelt es sich um bis zur Grundstücksauflassung bestellte Grundschulden zur Kaufpreisfinanzierung von Erwerbern.

Sofern Erwerber von Grundstücken Fremdmittel in Anspruch nehmen und bereits vor dem Übergang des juristischen Eigentums Grundpfandrechte zu Gunsten der jeweiligen Gläubiger eingetragen werden, ist eine persönliche Schuldverpflichtung der Gesellschaft vertraglich ausgeschlossen.

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 %	Eigenkapital in T€	Ergebnis in T€		Stichtag der Information
GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	2.000,0	629,8		31.12.2018
GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	3.000,0	869,6		31.12.2018
GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	7.000,0	1.554,6		31.12.2018
GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	9.000,0	1.228,6		31.12.2018
GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100,0	26,5	0,6		31.12.2018
WBS-Gruppe					
WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft, Stuttgart	94,9	19.246,8	47,3		31.12.2018
BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH, Stuttgart	94,8	9.965,2	352,5	*1	31.12.2018
GWG Hausbau GmbH, Stuttgart	94,5	2.750,0	1.472,4	*1	31.12.2018
ImmoInvest-Gruppe					
GWG ImmoInvest GmbH, Stuttgart	94,9	9.517,6	1.282,2		31.12.2018
Aufbau- und Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart	94,9	525,1	1.340,4	*2	31.12.2018
GWG Wohnpark Sendling GmbH, Stuttgart	94,0	4.027,5	502,8	*2	31.12.2018

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

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für die Konzernabschlussprüfung sowie für die Jahresabschlussprüfungen der GWG AG samt aller Tochterunternehmungen wurden folgende Honorare als Aufwand erfasst:

a) Abschlussprüferleistungen	T€ 122,9
b) andere Bestätigungsleistungen	T€ 0,0

Nachtragsbericht

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

Stuttgart, den 19. März 2019

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Der Vorstand

Andreas Engelhardt

Florian Preißler

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau
Baden-Württemberg AG

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg Aktiengesellschaft, Stuttgart:

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg Aktiengesellschaft, Stuttgart, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und

geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Konzernlageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

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

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

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

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

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

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

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, den 22. März 2019

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

Schorr
Wirtschaftsprüfer

Bauer
Wirtschaftsprüfer

„Von den Erträgen, die wir erwirtschaften, verbleibt durch das weitsichtige Handeln unserer Aktionäre in der Regel ein wesentlicher Teil in unserer Gesellschaft. So können wir unsere Bestände in Schuss halten, unsere Leistungen im Sinne der Mieter ausbauen und unsere Wachstumsambitionen in Bezug auf den Bestandsausbau mit hoher Unabhängigkeit vorantreiben."

Florian Preißler

Angaben zur GWG AG

74—75
Bilanz zum 31. Dezember 2018

76
Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

€	31.12.2018	31.12.2017
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.079.808,00	1.514.889,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	850.608.859,86	860.635.321,04
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.757.372,11	40.194.437,43
3. Technische Anlagen und Maschinen	300.227,00	285.186,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.471.766,00	2.038.001,00
5. Anlagen im Bau	50.304.041,82	23.148.032,97
6. Bauvorbereitungskosten	1.692.324,37	640.413,71
7. Geleistete Anzahlungen	84.655,34	0,00
	945.219.246,50	**926.941.392,15**
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.009.877,46	24.009.877,46
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	8.912.500,00	14.794.777,03
3. Andere Finanzanlagen	10.845,00	10.845,00
	32.933.222,46	**38.815.499,49**
Anlagevermögen insgesamt	**979.232.276,96**	**967.271.780,64**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	140.322,56	22.576,03
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	13.604.398,58	7.692.288,66
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.575.652,47	1.747.145,29
4. Unfertige Leistungen	17.117.085,28	16.294.520,32
5. Andere Vorräte	84.271,96	72.384,86
6. Geleistete Anzahlungen	30.914,75	0,00
	32.552.645,60	**25.828.915,16**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	969.140,18	1.397.465,85
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.205.288,39	1.246.303,95
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	3.495,25
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	712.279,53	355,00
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	33.511.540,86	29.913.352,24
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.962.556,70	3.061.481,82
	40.360.805,66	**35.622.454,11**
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.002.435,78	1.735.081,36
2. Bausparguthaben	692.971,33	570.651,65
	6.695.407,11	**2.305.733,01**
Umlaufvermögen insgesamt	**79.608.858,37**	**63.757.102,28**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Geldbeschaffungskosten	26,00	26,00
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	37.154,30	64.225,07
	37.180,30	**64.251,07**
BILANZSUMME	**1.058.878.315,63**	**1.031.093.133,99**

Passiva

€	31.12.2018	31.12.2017
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	227.401.747,18	205.801.747,18
	235.029.882,23	**213.429.882,23**
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	96.953,31	107.791,16
2. Jahresüberschuss	28.215.354,22	20.589.162,15
3. Einstellungen in Rücklagen	14.100.000,00	10.250.000,00
	14.212.307,53	**10.446.953,31**
Eigenkapital insgesamt	**316.386.161,25**	**291.020.807,03**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	86.038,00	54.041,00
2. Steuerrückstellungen	390.384,45	9.377.175,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.415.000,00	2.510.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	14.021.463,73	10.742.972,29
	16.912.886,18	**22.684.188,29**
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	602.441.880,93	617.243.604,41
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	65.325.571,06	58.806.845,21
3. Erhaltene Anzahlungen	42.468.763,15	23.552.886,33
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.871.110,82	11.482.071,43
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	13.204,47
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.653.628,88	3.742.905,94
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	1.585.418,75
8. Sonstige Verbindlichkeiten	47.534,16	370.437,58
davon aus Steuern	(21.277,82)	(352.113,82)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(813,76)	(145,61)
	724.808.489,00	**716.797.374,12**
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**605.805,54**	**590.764,55**
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	**164.973,66**	**0,00**
BILANZSUMME	**1.058.878.315,63**	**1.031.093.133,99**

Gewinn- und Verlustrechnung

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

€	2018	2017
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	79.267.166,24	76.915.618,35
b) Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	15.887.700,00	34.529.249,03
c) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	386.670,26	391.229,87
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.131.458,00	186.675,20
	96.672.994,50	**112.022.772,45**
2. Erhöhung/Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	6.291.524,08	-8.722.898,07
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	204.011,63	231.865,40
4. Sonstige betriebliche Erträge	11.141.695,81	2.708.276,81
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.903.034,34	26.796.084,05
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.335.974,21	13.282.904,98
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.080,26	11.398,21
	38.251.088,81	**40.090.387,24**
6. ROHERGEBNIS	**76.059.137,21**	**66.149.629,35**
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	824.879,60	922.477,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	6.408.698,87	507.804,82
davon für Altersversorgung	(6.356.985,96)	(460.718,37)
	7.233.578,47	**1.430.282,01**
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	18.887.157,56	19.534.991,64
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.378.834,57	9.044.320,60
10. Erträge aus Beteiligungen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen	5.231.671,12	4.331.367,87
davon aus verbundenen Unternehmen	(5.231.671,12)	(4.331.367,87)
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	415.767,76	444.267,83
davon aus verbundenen Unternehmen	(415.300,23)	(443.843,31)
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	506.631,22	537.160,39
davon aus verbundenen Unternehmen	(480.350,75)	(512.030,56)
	6.154.070,10	**5.312.796,09**
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.297.189,09	14.344.083,23
davon an verbundenen Unternehmen	(3.490.925,00)	(2.766.102,09)
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	4.172.950,04	6.493.328,77
davon latente Steuern	(164.973,66)	(0,00)
15. ERGEBNIS NACH STEUERN	**28.243.497,58**	**20.615.419,19**
16. Sonstige Steuern	28.143,36	26.257,04
17. JAHRESÜBERSCHUSS	**28.215.354,22**	**20.589.162,15**
18. Gewinnvortrag	96.953,31	107.791,16
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	14.100.000,00	10.250.000,00
20. BILANZGEWINN	**14.212.307,53**	**10.446.953,31**

Kontakt

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG
Katharinenstraße 20
70182 Stuttgart
Telefon: 0711 22 777-0
Telefax: 0711 22 777-50
info@gwg-gruppe.de
www.gwg-gruppe.de

GESCHÄFTSSTELLEN

STUTTGART I UND II
Katharinenstraße 20
70182 Stuttgart
Telefon: 0711 22777-0
info@gwg-gruppe.de

STUTTGART III
Europaplatz 22 c
70565 Stuttgart
Telefon: 0711 22777-0
info@gwg-gruppe.de

DÜSSELDORF
(Rayermann Gruppe)
Schirmerstraße 80
40211 Düsseldorf
Telefon: 0211 559944
info@rayermann.com

HAMBURG
Sengelmannstraße 99 a
22335 Hamburg
Telefon: 040 3485999-50
info-hamburg@gwg-gruppe.de

HEILBRONN
Roßkampffstraße 27
74072 Heilbronn
Telefon: 07131 59494-30
info-heilbronn@gwg-gruppe.de

MÜNCHEN
Amalienstraße 9
80333 München
Telefon: 089 3074843-0
info-muenchen@gwg-gruppe.de

WIESBADEN
Bertramstraße 16
65185 Wiesbaden
Telefon: 0611 53240-0
info-wiesbaden@gwg-gruppe.de

Impressum

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

KONZEPT UND GESTALTUNG
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

FOTOGRAFIE
Fotoatelier Ebinger, Nürtingen
GWG-Gruppe, Stuttgart

DRUCK
Eberl Print GmbH, Immenstadt

GWG
Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Katharinenstraße 20
70182 Stuttgart

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C002727

klimaneutral
Druckerzeugnis
natureOffice.com | DE-141-835666