

Finanzbericht 2024



Kennzahlen GWG-Gruppe

		2024	2023
Bilanzielle Kennzahlen			
Bilanzsumme	Mio. €	1.306,6	1.291,8
Anlagevermögen	Mio. €	1.230,8	1.230,6
Eigenkapital	Mio. €	430,2	416,9
EK-Quote	%	32,9	32,3
EK-Rendite	%	3,8	3,1
Verbindlichkeiten	Mio. €	836,0	838,1
GK-Rendite	%	2,2	2,0
Operative Kennzahlen			
Umsätze	Mio. €	158,9	154,1
aus Bewirtschaftungstätigkeit	Mio. €	149,0	144,1
aus Verkauf von Grundstücken	Mio. €	5,9	6,6
aus Betreuungstätigkeit	Mio. €	0,9	0,7
aus anderen Lieferungen und Leistungen	Mio. €	3,1	2,7
EBITDA	Mio. €	60,6	58,3
Jahresergebnis	Mio. €	16,3	13,0
Cashflow (nach DVFA/SG)	Mio. €	43,2	40,6
Bestands- und Leistungskennzahlen			
Bewirtschafteter Immobilienbestand	Anzahl	12.676	14.601
davon eigene Einheiten	Anzahl	11.209	11.228
davon Bestandsbewirtschaftung Pacht/Mietverwaltung für Dritte	Anzahl	1.467	3.373
Gesamt vermietbare Fläche	m ²	880.847	880.613
Investitionsvolumen	Mio. €	29,4	21,7
Jahressollmieteinnahmen eigener Bestand	Mio. €	102,1	100,2
Durchschnittliche Nettokaltmiete zum Jahresende	€/m ²	10,3	10,1
Leerstandsquote zum 31.12.2024	%	1,4	1,7
Instandhaltung/Modernisierung eigener Bestand	Mio. €	30,6	35,3
Zahl der laufenden Projekte in Bau/Planung/Bauvorbereitung	WE*	1.200	1.400
Bauträger/Privatisierung/Blockverkäufe			
Verkaufte Einheiten	Anzahl	77	14
Verkaufsvolumen	Mio. €	11,5	2,5

* Angaben gerundet.

INHALT

- 02 Über die GWG-Gruppe
- 03 Bewirtschafteter Immobilienbestand

UNTERNEHMEN

- 04 Brief des Vorstands
- 09 Bericht des Aufsichtsrats
- 13 Organe der Gesellschaft

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

- 16 Grundlagen des GWG-Konzerns
- 18 Wirtschaftsbericht
- 25 Risiko- und Chancenbericht
- 32 Risikoberichterstattung in Bezug auf die
Verwendung von Finanzinstrumenten
- 32 Prognosebericht
- 34 Abhängigkeitsbericht
- 34 Erklärung zur Unternehmensführung

KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

- 38 Konzernbilanz zum 31.12.2024
- 40 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 41 Konzernkapitalflussrechnung
- 42 Konzerneigenkapitalspiegel
- 44 Konzernanhang
- 58 Bestätigungsvermerk Konzern

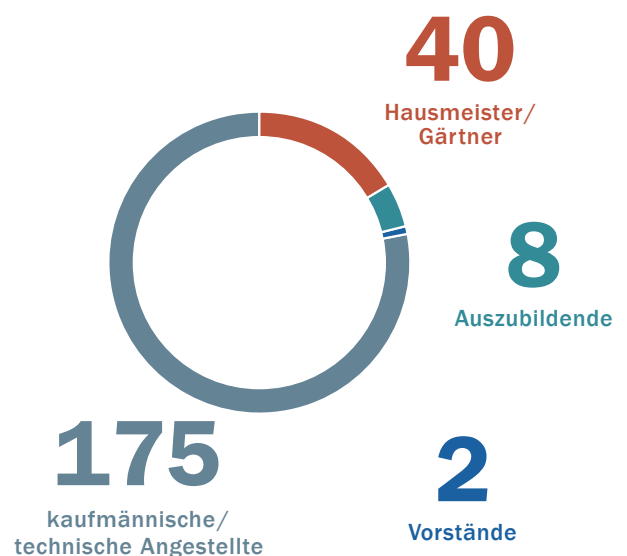
ANGABEN ZUR GWG AG

- 64 Bilanz zum 31.12.2024
- 66 Gewinn- und Verlustrechnung
- 67 KONTAKT UND IMPRESSUM

Über die GWG-Gruppe

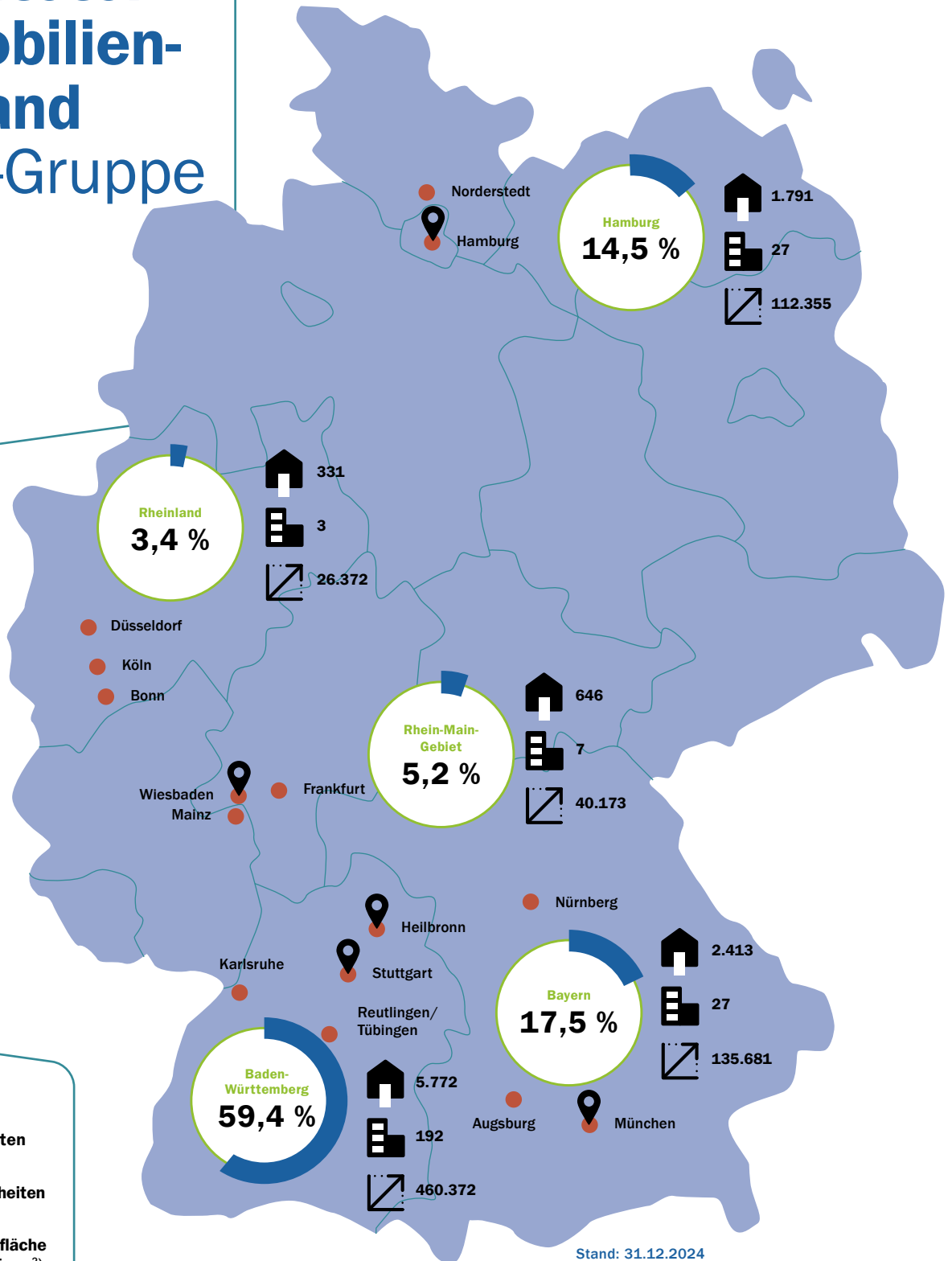
Die GWG-Gruppe mit Sitz in Stuttgart ist das Wohnungsunternehmen der R+V Versicherungsgruppe. Seit 75 Jahren ist sie als Bestandshalter, Projektentwickler und Bauträger tätig. Derzeit bewirtschaftet die GWG-Gruppe bundesweit rd. 13.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Mit einer Konzernbilanzsumme von rd. € 1,3 Mrd. im Jahr 2024 gehört die GWG-Gruppe zu den großen mittelständischen Wohnungsunternehmen in Deutschland. Die GWG-Gruppe verfolgt zudem einen ambitionierten CO₂-Klimafahrplan für ihre Gebäude.

Wir beschäftigen insgesamt 225 Mitarbeitende



Stand: 31.12.2024

Bewirt- schafteter Immobilien- bestand GWG-Gruppe



- Wohneinheiten (Anzahl)
- Gewerbeeinheiten (Anzahl)
- Wohn-/Nutzfläche insgesamt (in m²)
- GWG-Geschäftsstellen

Stand: 31.12.2024

* Sämtliche Prozentangaben beziehen sich auf die Wohn-/Nutzfläche. Die Werte spiegeln den eigenen Bestand der GWG-Gruppe wider (ohne Bestandsbewirtschaftung Pacht und ohne Mietverwaltung für Dritte).



Brief des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner, Kundinnen und Kunden, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

ein weiteres herausforderndes Jahr liegt hinter uns. Noch immer prägen große Unsicherheiten aufgrund gravierender geopolitischer und ökonomischer Konflikte Politik und Gesellschaft. Die Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten halten an und bringen großes Leid über die dortige Bevölkerung und erhebliche Risiken für die Sicherheit und die wirtschaftliche Entwicklung auch hier bei uns mit sich. In den USA ist Donald Trump erneut ins Weiße Haus eingezogen und mit ihm eine protektionistische „America first“-Handelspolitik, bei der hohe Zölle für Länder in der ganzen Welt und für Importe aus der EU erhoben werden sollen. Dies dürfte die Weltwirtschaft und insbesondere eine Exportnation wie Deutschland in erheblichem Maße belasten. Dabei sind bereits heute Einstellungsstopps, Werksschließungen und hohe Gewinneinbußen bei vielen Unternehmen bittere Realität.

Die deutsche Wirtschaft kann sich dieser erheblichen Verschlechterung der Rahmenbedingungen nicht entziehen und auch nicht von den – isoliert betrachtet – positiven Impulsen einer weiteren Senkung des

Leitzinses auf 2,25 % im April profitieren. In der Folge hat die Bundesregierung im April ihre Prognose für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) auf nunmehr 0 % gesenkt. Zum ersten Mal in der Geschichte der Bundesrepublik würde die deutsche Wirtschaft damit drei Jahre in Folge nicht wachsen. All dies sind äußerst anspruchsvolle Rahmenbedingungen, die die Koalitionäre von CDU und SPD in ihrem Koalitionsvertrag berücksichtigen mussten, um die deutsche Wirtschaft wieder auf Kurs zu bringen und die zunehmend gespaltene Gesellschaft zu einen. Es kann nur gehofft werden, dass dies überzeugend gelingt.

Auch wenn das Thema „Wohnen“ rund um die Bundestagswahl kaum eine Rolle gespielt hat, geben zentrale Elemente des jetzt beschlossenen Koalitionsvertrags Anlass zu vorsichtigem Optimismus: Bekenntnisse zu einer Entbürokratisierung des Wohnungsbaus, einem Paradigmenwechsel beim Klimaschutz hin zu einer langfristigen Betrachtung der Emissionseffizienz sowie die Absicherung des Gebäudetyps E durch die Festlegung, dass das Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik keinen Mangel mehr darstellt, sind positiv zu bewerten. Zu begrüßen ist ebenfalls die zumindest temporäre Wiedereinführung der Förderung des EH55-Standards. Die Verlängerung der Mietpreisbremse um vier Jahre wirkt hingegen kontraproduktiv. Zudem bleibt abzuwarten, was der für die ersten 100 Tage der neuen Regierung angekündigte „Wohnungsbau-Turbo“ tatsächlich bewirkt.

Mit Blick auf die GWG-Gruppe und das abgelaufene Geschäftsjahr sind wir trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen mit dem erzielten Jahresergebnis vor Steuern von € 22,3 Mio. sehr zufrieden und konnten damit die prognostizierte Spanne von € 16,5 Mio. bis € 18,0 Mio. deutlich übertreffen. Einmal mehr waren ein herausragender Immobilienbestand, unsere engagierten Mitarbeitenden sowie



Ein herausragender Immobilienbestand, unsere engagierten Mitarbeitenden sowie eine vorausschauende und belastbare strategische Planung sind Garanten für den Erfolg.

Der Vorstand

eine vorausschauende und belastbare strategische Planung Garanten für den Erfolg. Der Konzern-Jahresüberschuss lag bei € 16,3 Mio. und somit ebenfalls deutlich höher als geplant. Die handelsbilanzielle Eigenkapitalquote beläuft sich auf 32,9% und konnte somit wiederum gesteigert werden (Vorjahr 32,3%). Unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Immobilienbeständen liegt die Eigenkapitalquote bei rd. 59,8% (Vorjahr 58,9%). Hiermit schaffen wir die Voraussetzungen, mit der notwendigen Resilienz zukünftigen Herausforderungen strategisch zu begegnen und unseren wirtschaftlichen Erfolg fortzusetzen.

Innerhalb des Immobilienhandels konnten wir im Jahr 2024 bei der GWG-Gruppe 74 Bestandswohnungen sowie drei Gewerbeeinheiten (Vorjahr zwölf Bestandswohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten) zu einem Gesamtverkaufspreis in Höhe von € 11,5 Mio. (Vorjahr € 2,5 Mio.) veräußern. Neue Objekte wurden nicht erworben. Die gesamte vermietbare Fläche der GWG-Gruppe lag zum Stichtag bei 880.847 m² (Vorjahr 880.613 m²).

Aufgrund hoher Kaufpreise und einer für private Haushalte hohen Finanzierungsbelastung ist das klassische Segment der Einzelprivatisierung für den Selbstnutzer nahezu zum Erliegen gekommen. Für die GWG-Gruppe spielt dieses auf Dritte fokussierte Geschäftsfeld traditionell nur eine flankierende Rolle. Aktuell befinden sich lediglich zwei Bauvorhaben in Renningen und Baienfurt in einer frühen Entwicklungsstufe. Ein Baubeginn wird erst dann realisiert, wenn eine auskömmliche Rendite- und Verkaufsprognose als wahrscheinlich angenommen werden kann. Folglich wurde im vergangenen Jahr im Bauträgerbereich kein Vertriebsumsatz generiert.

In die Anlagevermögensbewirtschaftung wurden nach Fertigstellung des Projekts die 14 Neubauwohnungen in unserem Holzhybridhaus in Sindelfingen übernommen. Vier weitere Projekte sind für das Anlagevermögen in Stuttgart, München und Hamburg mit insgesamt 251 Wohnungen im Bau und rd. 1.000 Wohneinheiten sind zudem in Planung bzw. in der Vorbereitung für Neubau und Modernisierung. Die Jahressollmieteinnahmen im eigenen Bestand inklusive der Mietzuschüsse haben sich positiv entwickelt und erhöhten sich um 1,9% auf € 102,1 Mio. (Vorjahr € 100,2 Mio.). Die durchschnittliche Nettokaltmiete belief sich zum Jahresende auf € 10,29/m² (Vorjahr € 10,07/m²). Die Leerstandsquote lag mit 1,4% im Plan und zudem niedriger als im Vorjahr. Sie berücksichtigt auch Projektentwicklungen, bei denen Wohneinheiten

aktiv leergezogen wurden. Diese guten Werte sind ein Ausdruck der hohen Qualität unserer Wohnobjekte. Um den guten Standard unserer Gebäude zu erhalten, haben wir € 30,6 Mio. (Vorjahr € 35,3 Mio.) in die Instandhaltung und Modernisierung unseres eigenen Bestands investiert.

Die Gesamterlöse der GWG-Gruppe aus der WEG-Verwaltung lagen bei rd. € 0,5 Mio. (Vorjahr € 0,6 Mio.). Die GWG-Gruppe hat sich strategisch entschieden, das Geschäftsfeld der WEG-Verwaltung für Dritte nicht fortzuführen und spätestens zum 31.12.2024 aktiv zu beenden. Die betroffenen Wohnungseigentümergeinschaften wurden bei der Suche nach neuen WEG-Verwaltungen in größtmöglichem Umfang unterstützt. Alle Mitarbeitenden der WEG-Verwaltung werden in anderen Bereichen der GWG-Gruppe eingesetzt.

VERBESSERUNG IM ESG-RATING

ESG bleibt weiterhin ein zentrales Fokusthema der nächsten Jahre und fest in unserer Strategie verankert. Um unsere Maßnahmen in diesem Bereich unabhängig und extern bewerten zu lassen, haben wir im Jahr 2024 unser zweites ESG-Rating durchlaufen. Ethifinance (ehemals imug rating) bewertete uns mit 72 von 100 Punkten und der Note „sehr gut“. Somit konnten wir uns seit unserem ersten ESG-Rating im Jahr 2022 um eine Note verbessern, was uns stolz macht und zeigt, dass unsere Maßnahmen wirksam sind.

So haben wir im letzten Jahr z. B. eine freiwillige Mindestquote von 20% für mietpreis- oder belegungsgebundene Wohnungen im eigenen Portfolio beschlossen. Ein ganz wichtiger und in der Branche wegweisender Schritt eines privaten Wohnungsunternehmens und ein klares Bekenntnis für ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Bezüglich der Umwelt- und Sozialverträglichkeit unserer Investitionen streben wir darüber hinaus für alle künftig selbst entwickelten Neubauprojekte eine DGNB-Gold-Zertifizierung an. Eine sehr große Herausforderung stellte für uns die umfassende Lieferung aller notwendigen Datenpunkte für die CSRD-Berichterstattung unserer Muttergesellschaft R+V dar. Hiermit haben wir die Voraussetzungen für eine weitere Professionalisierung unseres eigenen Nachhaltigkeitsberichts geschaffen. Details und Beispiele zur Nachhaltigkeitsstrategie der GWG-Gruppe können Sie in unserem Nachhaltigkeitsbericht unter berichtswelt.gwg-gruppe.de nachlesen.

”

Unser ESG-Rating konnten wir seit 2022 um eine Note auf „sehr gut“ verbessern. Es zeigt, dass unsere Maßnahmen wirksam sind.

Andreas Engelhardt



NEUE HERAUSFORDERUNGEN UND 75. JUBILÄUM

Abschließend möchten wir Ihnen einen kurzen Ausblick auf unsere Geschäftsentwicklung im laufenden Jahr geben.

Die gesamtwirtschaftliche Situation wird weiterhin von den eingangs genannten Konflikten geprägt sein. Es wird stark davon abhängen, wie schnell und überzeugend die neue Bundesregierung die notwendigen Maßnahmen ergreift, um die deutsche Wirtschaft zu stabilisieren und damit wieder Vertrauen in den Investitionsstandort Deutschland zurückzugewinnen. Auf europäischer Ebene wird es darum gehen müssen, die Kraft des Binnenmarktes neu zu entfalten und eine stärkere politische

und wirtschaftliche Unabhängigkeit und auch Einigung herzustellen. Diese Ansätze werden notwendig sein, um durch wirtschaftliche Stärke auch den sozialen Frieden zu sichern, der gerade durch Themen wie Wohnraumknappheit, die Gefahr von Arbeitslosigkeit sowie politische Interessen an den rechten und linken Rändern bedroht wird. Gleichzeitig dürfen die Trends der aktuellen Zeit, wie z. B. Künstliche Intelligenz, nicht verschlafen oder aufgrund von Sorgen aufgeschoben werden. Mehr noch: Sie müssen rechtzeitig gefördert und zum Wohl der Gesellschaft genutzt werden. Dies wird auch einen relevanten Baustein zur Erreichung wichtiger ESG-Ziele, wie z. B. der Klimaneutralität unter Wahrung der ökonomischen Leistungsfähigkeit, darstellen.



”

Wir sind davon überzeugt, dass die GWG-Gruppe auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld weiterhin erfolgreich in ihren Märkten agieren wird.

Florian Preißler

Wir sind davon überzeugt, dass die GWG-Gruppe auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld weiterhin erfolgreich in ihren Märkten agieren wird. Auch in Zukunft werden unsere vorausschauend abgesicherte und solide Finanzlage, eine klare strategische Orientierung auf die relevanten Zukunftsthemen sowie unser Portfolio an wirtschaftsstarken Standorten die tragenden Säulen für unseren Erfolg sein. Für das Geschäftsjahr 2025 rechnen wir bei einer weiterhin konservativen Planung mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 19,5 Mio. bis € 21,0 Mio.

Das Jahr 2025 ist für uns zudem ein ganz besonderes, denn wir feiern das 75. Jubiläum der GWG! Die Erfolgsgeschichte begann kurz nach Kriegsende am 17.04.1950 mit dem Gründungsauftrag, der Wohnungsnot durch den Bau und die Betreuung von Kleinwohnungen entgegenzuwirken. Die damals noch Gemeinnützige Württembergische Wohnungsgesellschaft AG baute im ersten Jahrzehnt ihres Bestehens knapp 1.300 Wohnungen. Heute bewirtschaften wir rd. 13.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in den Metropolregionen Deutschlands. Hierbei ist es uns wichtig, Wohnraum für Menschen in allen Lebenslagen und Altersklassen zu schaffen. Diesem Anspruch werden wir weiterhin treu bleiben.

DANKSAGUNG AN ALLE MITWIRKENDEN

Wir möchten uns ausdrücklich bei allen bedanken, die uns im vergangenen Jahr erfolgreich begleitet haben. Unser Dank geht an unsere Geschäftspartnerinnen und -partner, mit denen wir teils schon seit vielen Jahren eine erfolgreiche und vertrauensvolle Geschäftsbeziehung pflegen. Unserem Aufsichtsrat danken wir für das Vertrauen und die gute Zusammenarbeit im Sinne der GWG. Ein Dankeschön geht außerdem an den Betriebsrat für den lösungsorientierten Austausch. Der größte Dank geht einmal mehr an unsere Mitarbeitenden für ihr unermüdliches Engagement, ohne das das abermals erfolgreiche Geschäftsergebnis der GWG-Gruppe nicht möglich gewesen wäre.

Im April 2025
Freundliche Grüße

Andreas Engelhardt
Vorstandsvorsitzender

Florian Preißler
Vorstandsmitglied

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2024 bei seiner Arbeit berücksichtigt.

Die Lage der Immobilienwirtschaft war von den herausfordernden konjunkturellen, makroökonomischen und politischen Rahmenbedingungen in Deutschland sowie den Auswirkungen der weniger restriktiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank infolge der gesunkenen Inflation geprägt.

AUFSICHTSRAT UND AUSSCHÜSSE

Der Aufsichtsrat hat den vormals zur Erfüllung seiner Aufgaben gebildeten Personalausschuss mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 12.06.2024 aufgelöst.

Der Aufsichtsrat und – bis zu seiner Auflösung – der Personalausschuss haben die Geschäftsführung des Vorstands nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften fortlaufend überwacht und beraten 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 Aufsichtsratssitzungen und der Personalausschusssitzung sowie durch vierteljährliche 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 der GWG-Gruppe 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 des Immobilienmarktes, 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 wichtige Entscheidungen und wesentliche Geschäftsentwicklungen erörtert.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS UND SEINER AUSSCHÜSSE

Im Geschäftsjahr 2024 haben drei Sitzungen des Aufsichtsrats stattgefunden, zu denen der Aufsichtsrat am 17.04.2024, 12.06.2024 und 14.11.2024 zusammentrat. Darüber hinaus fand eine Sitzung des Personalausschusses am 16.04.2024 statt. In den Sitzungen haben der Aufsichtsrat und der Personalausschuss mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands entgegengenommen und erörtert.

Beschlussfassungen im Wege des Umlaufverfahrens erfolgten in jeweils einem Fall durch den Personalausschuss und durch den Aufsichtsrat.

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 auseinandergesetzt. Dies umfasste den Marktüberblick, die Unternehmensplanung und -perspektive, die betriebs- und wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen, die Ertragslage, die Vermögens- und Finanzlage, die Deckungsbeitragsrechnungen sowie die Eigenkapitalquote und -rentabilität. Es umfasste ferner die Bilanz- und Vermögensstruktur, die Entwicklung des Anlage- und des Umlaufvermögens, die Investitions- und Akquisitionenprojekte sowie die Risikoberichterstattung des Vorstands. Darüber hinaus setzte sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung der Soll- und Ist-Mieten, den Mieterhöhungspotenzialen, den Leerstandsquoten, dem dynamischen Verschuldungsgrad, den Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen und dem Personalaufwand auseinander. Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit dem Hausbewirtschaftungsergebnis, den Objektabrechnungen und der Vertriebsübersicht der GWG-Gruppe sowie der Übernahme von Objekten in die Bestandsbewirtschaftung.

Der Aufsichtsrat befasste sich im Einzelnen insbesondere mit den Auswirkungen der infolge der herausfordernden konjunkturellen Rahmenbedingungen und der klimapolitischen Vorgaben schwierigen Marktbedingungen in Deutschland auf die Entwicklung in den Geschäftsbereichen Hausbewirtschaftung, Bauträgergeschäft und Immobilienhandel für das Anlage- und das Umlaufvermögen. Dies umfasste die Investitionstätigkeit, Kostensteigerungen bei Bau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, das Verkaufsprogramm sowie weitere betriebliche und operative Kennzahlen im Abgleich mit der verfolgten Strategie. Der Aufsichtsrat hat in diesem Zusammenhang den Stand der einzelnen Projekte von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Finanzierungsstrategie detailliert erörtert. Ferner beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der Umsetzung und einem Review des Klimafahrplans der GWG-Gruppe, der ESG-Vergütungsstruktur und dem Employer Branding zur Stärkung der GWG-Gruppe als Arbeitgeber. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Compliance Management System, der Digitalisierungsstrategie, dem Führungskräfteprogramm 2024, dem ESG-Rating 2024 und dem Projekt zur Effizienzsteigerung der GWG-Gruppe. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat mit den Ergebnissen der Wohnzufriedenheitsanalyse und der Mitarbeitendenbefragung, dem Projektmanagement der GWG-Gruppe und dem Management des Portfolios des R+V-Pachtbestands auseinandergesetzt. Intensiv befasste sich der Aufsichtsrat mit der im Rahmen der veränderten Marktbedingungen fortentwickelten Strategie der GWG-Gruppe. Dies umfasste die CSRD-Berichterstattung, die strategische Prozessanalyse, die Maßnahmen zur betrieblichen Optimierung, die Festlegung einer Quote für den geförderten Wohnungsbau im Portfolio sowie die Abstimmung der Modellparameter für eine Unternehmensbewertung. Im Zusammenhang mit der Risikoberichterstattung beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit den wesentlichen Governance-Elementen sowie der Bewertung der einzelnen Risikofaktoren. Der Aufsichtsrat hat sich eingehend mit der operativen Planung 2025 auseinandergesetzt. Der Aufsichtsrat hat in diesem Zusammenhang die Planungsparameter und -annahmen für die einzelnen Geschäftsbereiche unter Berücksichtigung der fortlaufenden Umsetzung des vorgesehenen Klimafahrplans der GWG-Gruppe und der Profitabilität im Einzelnen erörtert.

Im Zusammenhang mit Vorstandsangelegenheiten hat sich der Aufsichtsrat mit der Festsetzung der erfolgsabhängigen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2023, dem Status der Zielerreichung im Geschäftsjahr 2024, der Festlegung der Ziele für das Geschäftsjahr 2025 sowie mit dem Abschluss eines Vertrags mit einem Mitglied des Vorstands befasst. Der Aufsichtsrat hat ferner die Wiederbestellung eines Mitglieds des Vorstands beschlossen.

Im Zusammenhang mit Aufsichtsratsangelegenheiten hat der Aufsichtsrat alle notwendigen Beschlussvorschläge gegenüber der ordentlichen Hauptversammlung abgegeben. Dies umfasste die Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2023, eine infolge des durchgeführten Statusverfahrens des Vorstands nach § 97 AktG erfolgte Änderung der Satzung im Hinblick auf eine Festsetzung des Aufsichtsrats auf eine Größe von vier Mitgliedern sowie die Wiederwahlen der vier bisherigen Aktionärsvertreter als Mitglieder des Aufsichtsrats. Es umfasste ferner die Wiederwahl des Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2024 sowie die Neufestsetzung der Vergütung des auf eine Größe von vier Mitgliedern festgesetzten Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus die Beauftragung des von der Hauptversammlung bestellten Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2024 vorgenommen und dessen Prüfungsschwerpunkte festgesetzt. Der Aufsichtsrat hat im Rahmen seiner Organisationsautonomie mit Wirkung ab Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 12.06.2024 eine Auflösung des Personalausschusses beschlossen und in diesem Zusammenhang die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats geändert. Zudem hat sich der Aufsichtsrat mit der Mandatierung des Abschlussprüfers der R+V Versicherung AG mit Nichtprüfungsleistungen im Geschäftsjahr 2023 auseinandergesetzt sowie eine Änderung der Leitlinien für die Beauftragung des Abschlussprüfers der R+V Versicherung AG mit Nichtprüfungsleistungen ab 2025 beschlossen. Der Aufsichtsrat hat ferner die Qualität der Abschlussprüfung anhand der Leitlinien des Aufsichtsrats zur Überwachung der Qualität der Abschlussprüfung bewertet. Der Aufsichtsrat hat sich in seiner neuen Zusammensetzung nach der ordentlichen Hauptversammlung am 12.06.2024 konstituiert, die Wiederwahl des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats vorgenommen und einen Beschluss zur Verteilung der von der Hauptversammlung neu festgesetzten Vergütung für den auf vier Mitglieder verkleinerten Aufsichtsrat beschlossen. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat seine notwendigen Zustimmungen zur Übertragung von Namensaktien der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG erteilt.

Der Personalausschuss hat sich bis zu seiner Auflösung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 12.06.2024 mit Vorstandsangelegenheiten, nämlich der Festsetzung der Zielerreichungsgrade der Vorstandsmitglieder für deren erfolgsabhängige Vergütung für das Geschäftsjahr 2023, befasst sowie gegenüber dem Aufsichtsrat Beschlussvorschläge zur Festsetzung der erfolgsabhängigen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2023 und zum Abschluss eines Vertrags mit einem Vorstandsmitglied abgegeben. Daneben befasste sich der Personalausschuss mit Personalangelegenheiten von Führungskräften und der Jahresabschlussvergütung für die Mitarbeitenden der GWG-Gruppe für das Geschäftsjahr 2023.

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM ABSCHLUSSPRÜFER

Der Aufsichtsrat hat den Abschlussprüfer vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. der ordentlichen Hauptversammlung am 12.06.2024 zur Bestellung vorgeschlagen, die eine Bestellung des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss der Gesellschaft und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024 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 der Sitzung des Aufsichtsrats am 03.04.2025 umfassend erörtert und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu.

FESTSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024 eingehend geprüft.

Die Vertreter des Abschlussprüfers haben an der Sitzung des Aufsichtsrats am 03.04.2025 teilgenommen, um über die wesentlichen Prüfungsergebnisse zu berichten. Hierzu lagen die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers, des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. mit dem jeweils uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vor. Der Jahresabschluss, der Lagebericht, der Konzernabschluss und Konzernlagebericht, die jeweiligen Prüfungsberichte und die Prüfungsschwerpunkte wurden erörtert. Die Prüfungsschwerpunkte umfassten Sonstige Rückstellungen im Hinblick auf die Vollständigkeit bzw. Zulässigkeit der gebildeten Rückstellungen, die Angemessenheit und Stetigkeit der gewählten Bewertungsmethoden, die Berücksichtigung der Vorgaben zu Schätzwerten und die Ausübung von Ermessensspielräumen sowie die Finanzmittelbewirtschaftung und das Cash-Pooling im Hinblick auf die Darstellung der Richtlinien und Vereinbarungen zur Finanzmittelbewirtschaftung der GWG-Gruppe, die Feststellung und Verwaltung der Finanzmittelbedarfe der GWG-Gruppe, die Dokumentation der Mittelinanspruchnahmen und die Verrechnung von Finanzierungskosten. Die Prüfungsschwerpunkte umfassten ferner den Ausweis, den Ansatz und die Planung von Verwaltungsaufwendungen im Hinblick auf den Ausweis der Verwaltungsaufwendungen (Personalaufwand sowie sonstiger betrieblicher Aufwand) – insbesondere in Abgrenzung zu den Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit, die periodengerechte Erfassung der Verwaltungsaufwendungen, insbesondere bei periodenübergreifenden Sachverhalten, und die Vorgehensweise zur Ermittlung der Planansätze sowie der Abweichungsanalyse im Bereich der Verwaltungsaufwendungen. Die Vertreter des Abschlussprüfers standen den Mitgliedern des Aufsichtsrats in der Sitzung des Aufsichtsrats am 03.04.2025 für zusätzliche Erläuterungen zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat hat gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024 keine Einwendungen erhoben und sich dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde durch den Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 03.04.2025 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt. In der Sitzung des Aufsichtsrats am 03.04.2025 wurde auch der vom Vorstand vorgelegte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 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 Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erhoben.

VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Das Mandat von Herrn Florian Preißler als Mitglied des Vorstands endet turnusmäßig mit Wirkung zum Ablauf des 31.08.2025. Der Aufsichtsrat hat Herrn Preißler in seiner Sitzung am 14.11.2024 für eine Mandatsperiode vom 01.09.2025 bis zum Ablauf des 02.04.2028 als Mitglied des Vorstands wiederbestellt.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT UND DEN AUSSCHÜSSEN

Mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 12.06.2024 endeten mit der durch den Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 17.04.2024 beschlossenen Auflösung des Personalausschusses die Mandate von Herrn Marc René Michallet als Mitglied und Vorsitzender des Personalausschusses sowie von Herrn Dr. Gregor Habermann und Herrn Jürgen Außenhofer als Mitglieder des Personalausschusses.

Da der Vorstand der Überzeugung war, dass neben den Vorschriften des Aktiengesetzes nicht mehr zusätzlich die Vorschriften des Drittelbeteiligungsgesetzes auf den Aufsichtsrat anwendbar sind, hat dieser ein Statusverfahren nach § 97 AktG durchgeführt. Infolge der Durchführung dieses Statusverfahrens traten mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 12.06.2024 die Bestimmungen der Satzung über die Zusammensetzung des Aufsichtsrats, über die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder sowie über die Wahl, Abberufung und Entsendung von Aufsichtsratsmitgliedern außer Kraft, als sie den ausschließlich anzuwendenden Vorschriften des Aktiengesetzes widersprachen. Das durchgeführte Statusverfahren führte ferner dazu, dass mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 12.06.2024 die Mandate aller bisherigen Mitglieder des sechsköpfigen Aufsichtsrats, nämlich der vier Aktionärsvertreter Herr Marc René Michallet, Herr Dr. Gregor Habermann, Herr Jürgen Außenhofer und Herr Jürgen Reichenbach sowie der zwei Arbeitnehmervertreter Frau Sylvia Ludwig und Frau Anja Okun, endeten. Mit Wirkung zum gleichen Zeitpunkt endeten auch die Mandate von Herrn Michallet als Vorsitzender des Aufsichtsrats sowie von Herrn Dr. Habermann als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats.

Der Wegfall des Erfordernisses eines nach den Vorschriften des Drittelbeteiligungsgesetzes zusammensetzenden Aufsichtsrats infolge des Statusverfahrens führte dazu, dass sich der Aufsichtsrat mit Wirkung ab Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung aus drei Mitgliedern zusammensetzte, die nach den Vorschriften des Aktiengesetzes zu wählen sind. Die ordentliche Hauptversammlung am 12.06.2024 hat dies zum Anlass genommen, mit Wirkung ab Ablauf der Hauptversammlung Herrn Michallet, Herrn Dr. Habermann und Herrn Reichenbach als Aktionärsvertreter zu Mitgliedern des Aufsichtsrats wiederzuwählen.

Die ordentliche Hauptversammlung hat den Wegfall des Erfordernisses eines nach den Vorschriften des Drittelbeteiligungsgesetzes zusammensetzenden Aufsichtsrats infolge des Statusverfahrens ferner zum Anlass genommen, den Aufsichtsrat mittels einer entsprechenden Satzungsänderung von § 9 Ziffer 1. der Satzung auf eine Größe von vier Mitgliedern festzusetzen. Die ordentliche Hauptversammlung hat aufschiebend bedingt mit der Eintragung der Satzungsänderung in das Handelsregister, die am 24.06.2024 erfolgte und damit wirksam wurde, Herrn Außenhofer als Aktionärsvertreter zum weiteren Mitglied des vierköpfigen Aufsichtsrats gewählt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 12.06.2024 nach der ordentlichen Hauptversammlung Herrn Michallet als Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie Herrn Dr. Habermann als stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats wiedergewählt.

DANK AN VORSTAND UND MITARBEITER

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GWG-Gruppe für die im Jahr 2024 geleistete Arbeit.

Stuttgart, 03.04.2025

Der Aufsichtsrat



Marc René Michallet
Vorsitzender

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)
Abteilungsleiter R+V Versicherung AG, Wiesbaden

Jürgen Außenhofer
Abteilungsleiter R+V Lebensversicherung AG,
Wiesbaden

Jürgen Reichenbach
Direktor R+V Lebensversicherung AG, Wiesbaden

Stand: April 2025

Konzern- lagebericht für das Geschäfts- jahr 2024

16

Grundlagen des GWG-Konzerns

18

Wirtschaftsbericht

25

Risiko- und Chancenbericht

32

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

32

Prognosebericht

34

Abhängigkeitsbericht

34

Erklärung zur Unternehmensführung

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 mit Sitz in Stuttgart (kurz: GWG AG) ist eine Tochtergesellschaft der R+V Versicherungsgruppe. Diese hält rd. 99,3 % der Anteile an der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG.

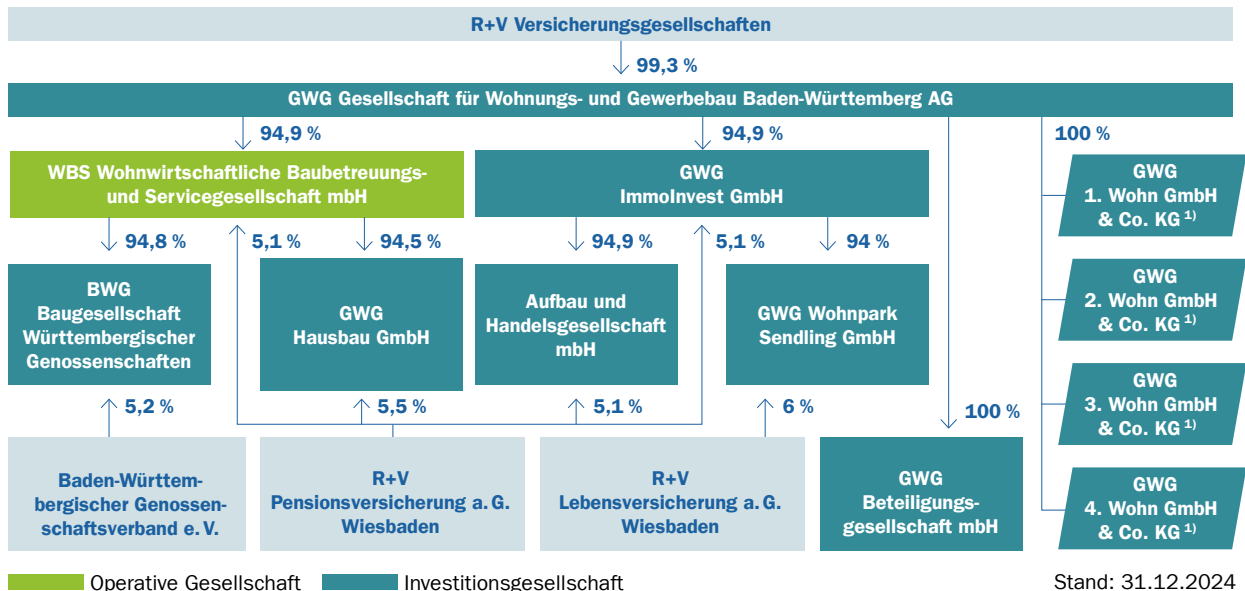
Die Gesellschaft ist unter HRB 1319 beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen. Sie wurde am 17.04.1950 gegründet.

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

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

Der Schwerpunkt der Aktivitäten der GWG AG liegt im wohnungswirtschaftlichen Bereich derzeit in den Regionen Stuttgart/Heilbronn, München/Augsburg/Nürnberg, Hamburg, Rhein-Main und Rheinland. Die Unternehmensstrategie sieht ein nachhaltiges Portfoliomanagement und eine Ausweitung der Investitionen in den genannten Perspektivregionen sowie an weiteren wirtschaftsstarken Standorten in Deutschland vor. Für die R+V Versicherungsgruppe erbringt die GWG AG darüber hinaus über ihre Tochtergesellschaft WBS umfassende Assetmanagementleistungen für deren wohnwirtschaftliche Immobilien.

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



¹⁾ Komplementär: GWG Beteiligungsgesellschaft mbH.

In dieser Struktur hat die GWG AG eine bestandshaltende Holdingfunktion für die Unternehmen der GWG-Gruppe. Sämtliche operativen Tätigkeiten der Gruppe werden innerhalb der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH (im Folgenden: „WBS“) gebündelt. Diese erbringt Dienstleistungen für alle Unternehmen der Gruppe und für Dritte auf Basis von Geschäftsbesorgungs- und Dienstleistungsverträgen. Bei der WBS sind daher nahezu sämtliche Mitarbeiter der GWG-Gruppe angestellt.

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

Die GWG-Gruppe hat in folgenden Städten eigene Geschäftsstellen:

- Hamburg
- Wiesbaden
- Heilbronn
- Stuttgart
- München

1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Als Wohnungsunternehmen tragen wir eine hohe gesellschaftliche und ökologische Verantwortung und berücksichtigen bei all unseren Handlungen und Entscheidungen die Bereiche Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung (Environment, Social, Governance, kurz: „ESG“). Im Hinblick auf die Wechselwirkungen zwischen Umwelt und Gesellschaft, volkswirtschaftlichen und sozio-demografischen Marktentwicklungen sowie unseren finanziellen Ressourcen schreiben wir unsere Unternehmensstrategie laufend fort.

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

1. Die wert- und renditeorientierte Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands unter Beachtung ESG-relevanter Aspekte bildet das Kerngeschäftsfeld der GWG-Gruppe. Der eigene Wohnungsbestand soll dabei kontinuierlich durch ein aktives Portfoliomanagement optimiert werden, das Neubau-, Nachverdichtungs- und Modernisierungsinvestitionen ebenso wie selektive Bestandserwerbe und bestandsoptimierende Veräußerungen umfasst und dabei den CO₂-Fußabdruck des Portfolios kontinuierlich verbessert. Zudem hat die GWG-Gruppe im Jahr 2024 im Wege einer Selbstverpflichtung beschlossen, zukünftig eine Mindestquote von 20% mietpreis- oder belegungsgebundenen Wohnungen im eigenen Portfolio umzusetzen.
2. Die risikoadjustierte Bauträgertätigkeit, der Immobilienhandel mit Privatisierungsverkäufen sowie Value-Add-Investments mit definiertem Anlagehorizont dienen 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 eine eigentümerorientierte und werterhaltende Immobilienverwaltung sicher und ergänzen diese im Bedarfsfall durch ein wertorientiertes Assetmanagement.

Diese Tätigkeiten stehen im Einklang mit unseren weiteren strategischen Grundsätzen:

- die Konzentration auf unsere wohnwirtschaftlichen Kernkompetenzen,
- die klare Fokussierung auf wirtschaftsstarke Standorte mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung in Deutschland sowie
- die Verankerung von Nachhaltigkeit im Sinne einer kontinuierlichen ESG-orientierten Unternehmensentwicklung.

Die konsequente Ausrichtung auf den so definierten Unternehmenserfolg stellt die Grundlage unseres Handelns dar. Unterstützend greifen wir dabei auf klar definierte Kennzahlensysteme zurück, die für alle internen und externen Stakeholder entwickelt wurden und monatlich überwacht werden.

Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen und politischen Rahmensetzungen und die Erhöhung der operativen Anpassungsgeschwindigkeit sowie die kontinuierliche Analyse von Marktopportunitäten mit dem Ziel, simultan unternehmerischen Erfolg und Resilienz zu erhöhen, steht für uns im Vordergrund. Die Fokussierung auf unsere Stakeholder sowie die laufende Weiterentwicklung von Organisation und Prozessen unter Beachtung von Effizienz und digitalen Entwicklungen orientieren sich an diesen Zielstellungen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die traditionell exportorientierte wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland aus, sodass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war. Die noch Anfang 2024 bestehenden Hoffnungen auf eine langsame Erholung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland haben sich nicht bestätigt. Es wird immer deutlicher, dass die deutsche Wirtschaft nicht nur mit hartnäckigen konjunkturellen Schwierigkeiten, sondern auch mit erheblichen strukturellen Herausforderungen zu kämpfen hat. Dazu zählen die wachsende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf bedeutenden Absatzmärkten, die Folgen der hohen Energiepreise sowie die Anforderungen einer CO₂-neutralen Wirtschaft. Belastend wirken zudem ein hoher regulatorischer und bürokratischer Aufwand für die Unternehmen und zunehmend unplanbare wirtschaftspolitische Rahmensetzungen. Nach Berechnungen der Deutschen Bundesbank sank das Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2%, 2025 soll es nach den bisherigen Berechnungen dann leicht um 0,2% steigen.

Die wirtschaftliche Stagnation in Deutschland hinterlässt spürbare Auswirkungen auch auf dem Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 6,5%. Die Anzahl der in Deutschland arbeitslos gemeldeten Menschen stieg im Jahr 2024 um ca. 178.000 Menschen auf durchschnittlich rd. 2,79 Mio. Im Jahresdurchschnitt waren rd. 46,1 Mio. Menschen erwerbstätig. Damit wurde der Wert des Vorjahres um 72.000 Erwerbstätige (+0,2%) übertroffen. Allerdings ließ die Dynamik des Anstiegs der Erwerbstätigkeit deutlich nach und stagnierte gegen Ende des Jahres 2024.

Die Inflationsrate in Deutschland belief sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt auf 2,2%, während sie 2023 noch 5,9% betragen hatte. Im 4. Quartal 2024 stieg die Inflationsrate jedoch wieder leicht an und erreichte im Dezember 2,6%. Insbesondere die Preise für Dienstleistungen stiegen 2024 im Vergleich zum Vorjahr 2023 mit 3,8% überdurchschnittlich an. Insgesamt verteuerten sich Waren im Jahresdurchschnitt 2024 um 1,0%, darunter Nahrungsmittel um 1,4%. Dagegen verbilligten sich die Preise für Energieprodukte im Jahresdurchschnitt 2024 um 3,2%, nach +5,3% im Jahr 2023 und +29,7% im Jahr 2022. Für 2025 erwartet das Statistische Bundesamt eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Werts.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude stiegen in Deutschland im November 2024 gegenüber November 2023 um 3,1%. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden um 2,0% (Erdarbeiten +4,5%, Dachdeckungsarbeiten +3,6%, Zimmer- und Holzbauarbeiten +2,6%, Mauerarbeiten +1,2% sowie Betonarbeiten +1,0%). Bei den Ausbaurbeiten erhöhten sich die Preise im November 2024 gegenüber dem Vorjahresmonat um 3,8%. Preissteigerungen gab es vor allem bei elektrischen, sicherheits- und informationstechnischen Anlagen (+6,3%), Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (+4,9%), Wärmedämm-Verbundsystemen (+3,3%) sowie bei Metallbauarbeiten (+3,0%). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) lagen im November 2024 um 3,6% über denen des Vorjahresmonats.

Die nach wie vor hohen Baukosten wirkten sich negativ auf die Bauinvestitionen aus, die im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,5% zurückgingen. Das größte Minus verzeichnete der Wohnungsbau. In diesem Bereich gingen die Investitionen bereits das vierte Jahr in Folge zurück. Im Wohnungsbau wirkt sich zudem die unzureichende Neubauförderung aus. Von den jährlich angestrebten 400.000 Wohneinheiten wird Deutschland weit entfernt bleiben. Wie der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) mitteilte, wird im Wohnungsbau die Fertigstellung von rd. 255.000 Wohnungen im Jahr 2024 erwartet, ein deutlicher Rückgang gegenüber 294.400 Wohnungen im Jahr 2023. Wie der Verband weiter mitteilte, wird im Wohnungsbau mit einem Umsatzrückgang (real) von 14% im Jahr 2024 und von 7% im Jahr 2025 gerechnet. Auf dem Immobilienmarkt sind die Kaufpreise zwei Jahre in Folge gefallen. So sind die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) im 3. Quartal 2024 gegenüber dem 3. Quartal 2023 um durchschnittlich 0,7% gesunken. Im 2. Quartal 2024 lag der Rückgang gegenüber dem Vorjahresquartal noch bei 2,5%. Somit schwächt sich der Rückgang weiter ab und es wird von einer Stabilisierung der Preise am Wohnungsmarkt ausgegangen. Allerdings entwickeln sich die Kauf- und Mietmärkte seit ca. zwei Jahren deutlich auseinander. Während die Preise für Wohnimmobilien im Jahr 2024 teilweise noch leicht fielen, stiegen die Mieten gegenüber dem Vorjahr um ca. 4%.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Schritten die Leitzinsen bis zum September 2023 auf 4,25% angehoben. Seit Juni 2024 wurden die Leitzinsen dann fünfmal gesenkt, zuletzt am 30.01.2025 auf 2,75%. Die Bauzinsen für Immobiliendarlehen haben sich unter teilweise erheblichen Schwankungen zunehmend seitwärts entwickelt. Die Zinsen für eine 10-jährige Darlehensfestschreibung belaufen sich derzeit auf rd. 3,25%.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Die GWG-Gruppe hat im Jahr 2024 einen Konzern-Jahresüberschuss von € 16,3 Mio. erzielt (Vorjahr € 13,0 Mio.).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern beläuft sich im Berichtsjahr auf € 22,3 Mio. und liegt damit über der Prognose von € 16,5 Mio. bis € 18,0 Mio.

Die Eigenkapitalquote für das Geschäftsjahr 2024 beläuft sich auf 32,9% (Vorjahr 32,3%). Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 3,8% und damit über dem Niveau des Vorjahres (3,1%). Die Gesamtkapitalrentabilität liegt im Jahr 2024 bei 2,2% (Vorjahr 2,0%).

2.2.1 Bewirtschaftung Eigen- und Fremdbestand

Im Geschäftsjahr 2024 konnten wir unsere Geschäftspolitik der Portfoliooptimierung vornehmlich über Blockverkäufe und die Fortsetzung von Privatisierungsverkäufen erfolgreich fortsetzen.

Zum Jahresende beläuft sich die gesamte vermietbare Fläche innerhalb der GWG-Gruppe auf 880.847 m² (Anlagevermögen 770.913 m²) und weicht damit nur geringfügig vom Niveau des Vorjahres (880.613 m², Anlagevermögen 772.316 m²) ab. Die planmäßige Desinvestition bei Bestandsmietwohnungen im Rahmen des Portfoliomanagements sowie die Entwicklung von Anlagevermögens- und Bauträgerprojekten wurde fortgesetzt. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2024 innerhalb der GWG-Gruppe rd. € 29,4 Mio. (Anteil GWG AG € 4,9 Mio.) in das Anlagevermögen investiert (Vorjahr € 21,7 Mio. bzw. € 9,4 Mio.). Im Jahr 2024 wurden 14 Neubauwohnungen des Bauvorhabens in Sindelfingen-Maichingen in die Anlagevermögensbewirtschaftung übernommen. Im Rahmen unserer Immobilienhandelsstrategie wurden im Jahr 2024 keine Immobilien für das Umlaufvermögen erworben (Vorjahr € 0,0 Mio.).

Aktuell befinden sich folgende Mietobjekte im Bau:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG AG	Stuttgart, Johannesstr. 90+92	23 Mietwohnungen
GWG Hausbau	München, Schwabing II. BA	85 Mietwohnungen
GWG Sendling	München, Sendling I. BA	64 Mietwohnungen
AuH	Hamburg, Langenhorn I. BA	79 Mietwohnungen
Gesamtvolumen		251 Mietwohnungen

Im Geschäftsjahr 2024 haben sich die Jahressollmieteinnahmen inklusive der Mietzuschüsse um 4,2% auf € 117,0 Mio. (Vorjahr € 112,3 Mio.) erhöht. Die insgesamt positive Entwicklung zeigt sich auch in der Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete zum Jahresende (ohne Parken) von 10,07 €/m² im Vorjahr auf 10,29 €/m². Die Leerstandsentwicklung lag im Plan (1,4%). In diesen Werten kommen die Attraktivität und die nachhaltige Vermietungsfähigkeit des Wohnungsbestands überzeugend zum Ausdruck. Dank eines konsequenten Forderungsmanagements hat sich der durchschnittliche Forderungsbestand aus Mieten und Abrechnungen bei 1,3% der Sollmiete stabilisiert (Vorjahr 1,3%). Als zusätzliche Risikovorsorge wurden ca. € 0,9 Mio. an Mietforderungen außerordentlich wertberichtigt.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen beliefen sich im Jahr 2024 auf € 33,4 Mio. (Vorjahr € 37,3 Mio.).

2.2.2 Immobilienhandel

Im Rahmen des Immobilienhandels konnten bei der GWG-Gruppe 74 Bestandswohnungen sowie drei Gewerbeeinheiten (Vorjahr zwölf Bestandswohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten) zu einem Gesamtverkaufspreis in Höhe von € 11,5 Mio. (Vorjahr € 2,5 Mio.) veräußert werden. Dabei handelt es sich jeweils um Verkäufe im Rahmen unserer Portfoliooptimierung. Einzelne Verkäufe wurden aus dem bereits anprivatisierten Wohnungsbestand generiert. Im Geschäftsjahr wurde der Privatisierung keine neue Wohnanlage zugeführt.

Für das Geschäftsfeld Immobilienhandel im Umlaufvermögen wurden im Geschäftsjahr 2024 keine weiteren Objekte erworben. Ursächlich hierfür waren die zum Teil noch sehr hohen Kaufpreisvorstellungen, da sich in Ermangelung von geeigneten Neubauvorhaben die Investorensseite auf energetisch sanierte („core“) oder zu sanierende Objekte („manage to green“) fokussiert.

2.2.3 Bauträgerbereich

Aufgrund hoher Kaufpreise und einer für die privaten Haushalte ohne nennenswertes Eigenkapital hohen Finanzierungsbelastung ist das klassische Segment der Einzelprivatisierung nahezu zum Erliegen gekommen. In der Folge sind zahlreiche professionelle Bauträger in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten, da der Absatz ins Stocken geraten ist und die nicht verkauften Baukosten zusätzlich finanziert werden müssen. Für die GWG-Gruppe spielt dieses auf Dritte fokussierte Geschäftsfeld traditionell nur eine flankierende Rolle. Aktuell befinden sich lediglich zwei Bauvorhaben in einer frühen Entwicklungsstufe. Ein Baubeginn wird erst dann realisiert, wenn eine auskömmliche Rendite- und Verkaufsprognose als wahrscheinlich angenommen werden kann.

Innerhalb der GWG-Gruppe wurde im Bauträgerbereich kein Vertriebsumsatz im Geschäftsjahr realisiert (Vorjahr € 0,0 Mio.).

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

Gesellschaft	Standort	Projektumfang
BWG	Renningen, Schnallenäcker	11 Wohneinheiten
Projektvolumen		11 Wohneinheiten

2.2.4 Dienstleistungsbereich

Die GWG-Gruppe hat sich strategisch entschieden, das Geschäftsfeld der WEG-Verwaltung für Dritte nicht fortzuführen. Vor diesem Hintergrund wurden alle bestehenden Verwaltungsverträge spätestens mit Wirkung 31.12.2024 gekündigt. Die betroffenen Wohnungseigentümergeinschaften wurden bei der Suche nach neuen WEG-Verwaltern in größtmöglichem Umfang unterstützt. Alle Mitarbeiter der WEG-Verwaltung werden in anderen Bereichen der GWG-Gruppe eingesetzt.

Die Gesamterlöse der GWG-Gruppe aus der WEG-Verwaltung liegen bei rd. € 0,5 Mio. (Vorjahr € 0,6 Mio.), hiervon entfallen T€ 222 auf die GWG AG (Vorjahr T€ 300) und T€ 291 auf die WBS (Vorjahr T€ 320).

Das umfassende Immobilienmanagement für die R+V Versicherungsgesellschaften wird planmäßig weiter ausgebaut.

2.2.5 Klimafahrplan

Das langfristige Ziel der GWG-Gruppe ist es, bis spätestens 2045 einen klimaneutralen Immobilienbestand zu bewirtschaften. Hierzu wurde bereits im Jahr 2021 eine Klimastrategie entwickelt, die kontinuierlich fortgeschrieben wird und mit konkreten Maßnahmenplänen für die kommenden Jahre hinterlegt ist. Die Grundlage der Strategie bildet die systematische Analyse aller CO₂-Emissionen des Immobilienbestands, die durch Wärme- und Allgmeinstromlieferungen entstehen. Darüber hinaus wurde das Gebäudeportfolio hinsichtlich des energetischen Gebäudezustands individuell erfasst und es wurden spezifische energetische

Modernisierungsmaßnahmen in Bezug auf die Gebäudehülle und die technischen Anlagen erarbeitet, die eine nachhaltige Senkung des Energieverbrauchs ermöglichen und unseren CO₂-Reduktionspfad definieren. Aufgrund von neuen klimapolitischen Vorgaben sowie den individuellen Strategien der verschiedenen bundesweiten Fernwärmeanbieter in Bezug auf die Herstellung einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung wird der Klimafahrplan im Jahr 2025 grundlegend überprüft und ggf. adjustiert. Die zukünftige Bezahlbarkeit von Energie für die Mieter ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen.

Bereits seit 2022 konnte die GWG-Gruppe den Allgemeinstrom im Rahmen einer Neuausschreibung der Energielieferung nahezu klimaneutral stellen.

Die CO₂-Strategie ist ein wichtiger Baustein der umfassenden ESG-Strategie, die die GWG-Gruppe erstmalig im Jahr 2022 erarbeitet hat und die seitdem kontinuierlich fortgeschrieben und in separaten Nachhaltigkeitsberichten dokumentiert wird. Zur Überprüfung der ESG-Strategie lässt sich die GWG-Gruppe durch Ethifinance (ehemals imug rating) extern bewerten. Mit 72 von 100 Punkten konnte die GWG-Gruppe im Jahr 2024 im Rating mit einem „sehr gut“ abschneiden.

2.2.6 Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Der Vorstand der GWG AG ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden. Die GWG-Gruppe hat im Jahr 2024 einen Konzern-Jahresüberschuss von € 16,3 Mio. erzielt (Vorjahr € 13,0 Mio.). Das Ergebnis vor Ertragsteuern liegt mit € 22,3 Mio. über dem Prognosewert für das Geschäftsjahr 2024 von € 16,5 Mio. bis € 18,0 Mio.

Die Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche stellt sich wie folgt dar:

Im Bereich Hausbewirtschaftung wurde mit € 38,4 Mio. ein Deckungsbeitrag erreicht, der die Planung von € 35,0 Mio. bis € 36,5 Mio. übertrifft. Dies ist u. a. auf etwas höhere Mieteinnahmen sowie geringere Zinsaufwendungen aufgrund der Verschiebung von Baumaßnahmen zurückzuführen.

Das Ergebnis im Bereich Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit liegt aufgrund zusätzlicher Rückstellungen für Gewährleistungsansprüche mit € 1,3 Mio. unter der Planung von rd. € 2,0 Mio. bis € 3,0 Mio.

Der Bereich Immobilienhandel lag mit einem Deckungsbeitrag in Höhe von € 3,4 Mio. innerhalb der Planung von € 3,0 Mio. bis € 4,0 Mio.

Das Finanzergebnis belief sich auf einen negativen Ergebnisbeitrag von € -0,8 Mio. und lag damit innerhalb der Planung von € -0,7 Mio. bis € -1,0 Mio.

Die Verwaltungskosten betragen rund € 21,9 Mio. und liegen unterhalb der Planung von € 23,0 Mio. bis € 24,0 Mio.

2.3 LAGE DER GWG-GRUPPE

2.3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 ist für die GWG-Gruppe mit einem Konzern-Jahresüberschuss in Höhe von € 16,3 Mio. (Vorjahr € 13,0 Mio.) insgesamt positiv verlaufen. Im operativen Geschäft haben wir ein Ergebnis vor Ertragsteuern von € 22,3 Mio. (Vorjahr € 17,7 Mio.) realisiert und liegen damit über der Prognose von € 16,5 bis € 18,0 Mio.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 im Vergleich zu 2023:

	2024		2023		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
GuV-Entstehung					
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	149.010	91,2	144.093	89,3	4.917
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	5.897	3,6	6.598	4,1	-701
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	921	0,6	736	0,5	185
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.111	1,9	2.738	1,7	373
Bestandsveränderung	1.065	0,7	4.045	2,5	-2.980
Aktiviert Eigenleistung	186	0,1	6	0,0	180
Sonstige betriebliche Erträge	2.666	1,6	2.951	1,8	-285
Zinserträge	444	0,3	115	0,1	329
Summe Entstehung	163.300	100,0	161.280	100,0	2.020
GuV-Verwendung					
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	74.665	45,7	74.956	46,5	-291
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.117	1,9	3.587	2,2	-470
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	170	0,1	40	0,0	130
Personalaufwendungen	16.749	10,3	16.463	10,2	286
Abschreibungen	26.284	16,1	27.166	16,8	-882
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.943	4,9	7.883	4,9	60
Zinsaufwendungen	12.039	7,4	13.436	8,3	-1.397
Ertragsteuern	6.042	3,7	4.756	2,9	1.286
Sonstige Steuern	22	0,0	1	0,0	21
Summe Verwendung	147.031	90,0	148.289	91,9	-1.258
Jahresergebnis	16.269	10,0	12.991	8,1	3.278

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von € 144,1 Mio. im Vorjahr auf € 149,0 Mio. erhöht. Mit rd. € 102,1 Mio. (Vorjahr € 100,2 Mio.) konnten die Jahressollmieteinnahmen (inklusive Mietzuschüsse) für den eigenen Bestand gegenüber dem Vorjahr um € 1,9 Mio. bzw. 1,9% gesteigert werden. Hiervon entfallen rd. € 0,2 Mio. auf zusätzliche Mietzuschüsse.

Im Geschäftsjahr haben wir Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von € 5,9 Mio. erzielt (Vorjahr € 6,6 Mio.). Hiervon entfallen auf Verkäufe des Umlaufvermögens € 0,0 Mio. (Vorjahr € 0,4 Mio.) und auf Verkäufe des Anlagevermögens € 5,9 Mio. (Vorjahr € 6,2 Mio.).

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge sind € 1,5 Mio. (Vorjahr € 1,4 Mio.) aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung für den eigenen Bestand sind Aufwendungen für Instandhaltung von € 21,0 Mio. bzw. 27,09 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr € 23,6 Mio. bzw. 30,17 €/m² Wohn-/Nutzfläche) enthalten.

Für Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Bestands wurden insgesamt € 30,6 Mio. bzw. 39,48 €/m² Wohn-/ Nutzfläche (Vorjahr € 35,3 Mio. bzw. 45,22 €/m² Wohn-/ Nutzfläche) aufgewendet.

Die Personalaufwendungen sind von € 16,5 Mio. auf € 16,7 Mio. gestiegen.

Insgesamt betragen die Abschreibungen € 26,3 Mio. (Vorjahr € 27,2 Mio.).

Mit € 12,0 Mio. liegt der Zinsaufwand um € 1,4 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 13,4 Mio.

Die Ertragsteuerquote beläuft sich auf 27,1% (Vorjahr 26,8%).

2.3.2 Vermögenslage

Die Aktivseite der GWG-Gruppe wird weiterhin vom Anlagevermögen geprägt.

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich das Anlagevermögen um € 0,2 Mio. auf € 1.230,8 Mio. erhöht. Dabei stehen den Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von € 29,4 Mio. Abschreibungen in Höhe von € 26,3 Mio. gegenüber.

Entwicklung Anlagevermögen	2024	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Stand am 01.01.	1.230.581	1.237.741	-7.161
Investitionen	29.399	21.666	7.733
Zuschüsse	-517	-12	-505
Abschreibungen	-26.284	-27.166	882
Verkaufsabgänge	-2.381	-1.649	-732
Zuschreibungen/Umbuchungen	0	0	0
Stand am 31.12.	1.230.797	1.230.581	217

Die Bestandszugänge betragen € 29,4 Mio. (Vorjahr € 21,7 Mio.). Im Umlaufvermögen unter den „Grundstücken mit fertigen Bauten“ werden in Höhe von € 6,7 Mio. (Vorjahr € 6,6 Mio.) zum Immobilienhandel bestimmte Wohnimmobilien ausgewiesen.

Auf der Passivseite hat sich das bilanzielle Eigenkapital durch das erzielte Jahresergebnis – unter Berücksichtigung einer Dividendenausschüttung von € 3,0 Mio. – um € 13,3 Mio. (Vorjahr € 10,0 Mio.) auf € 430,2 Mio. erhöht (Vorjahr € 416,9 Mio.).

Die Eigenkapitalquote liegt bei 32,9% (Vorjahr 32,3%). Unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Immobilienbeständen liegt die Eigenkapitalquote bei rd. 59,8% (Vorjahr 58,9%).

Die Rückstellungen sind u. a. aufgrund höherer Steuerrückstellungen gegenüber dem Vorjahr um € 0,8 Mio. auf € 21,3 Mio. (Vorjahr € 20,5 Mio.) angestiegen. Die hierin enthaltenen sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 16,2 Mio. (Vorjahr € 16,4 Mio.) umfassen im Wesentlichen Vorsorgepositionen bzw. Verpflichtungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Verbindlichkeiten haben sich um € 2,1 Mio. auf € 836,0 Mio. (Vorjahr € 838,1 Mio.) aufgrund von planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen verringert.

Die Vermögenslage der GWG-Gruppe ist geordnet.

2.3.3 Finanzlage

Die Entwicklung der Liquidität ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung.

T€	2024	2023
Cashflow nach DVFA/SG	43.224,3	40.553,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	66.747,1	56.301,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-28.254,7	-21.531,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-15.965,6	-11.481,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	22.526,8	23.289,3
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-2.882,7	-26.172,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	19.644,1	-2.882,7

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (€ 66,7 Mio., im Vorjahr € 56,3 Mio.) im Geschäftsjahr 2024 reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst (€ 35,0 Mio.) zu decken; es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflow-Überschuss von € 31,7 Mio. zur Refinanzierung von Investitionen und zur Erbringung von Sondertilgungen.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind Auszahlungen für Investitionen (€ 29,2 Mio.) sowie Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen und erhaltenen Zinsen (€ 1,0 Mio.) enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (€ -16,0 Mio., im Vorjahr € -11,5 Mio.) wird im Wesentlichen bestimmt durch Kreditaufnahmen, den planmäßigen Kapitaldienst sowie Sondertilgungen. An die Aktionäre der GWG AG wurde eine Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn 2023 in Höhe von € 2,9 Mio. vorgenommen.

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln, vermindert um jederzeit fällige Kontokorrentverbindlichkeiten, zusammen. Er hat sich um € 22,5 Mio. gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Zum Jahresende verfügt die GWG-Gruppe über frei verfügbare Mittel in Höhe von € 106,7 Mio.

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

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Zur frühzeitigen Identifizierung, Bewertung und Bewältigung von Chancen und Risiken, die für die wirtschaftliche Entwicklung der GWG-Gruppe von Bedeutung sein können, nutzt die Unternehmensgruppe ein mehrstufiges und auf die einzelnen Geschäftsbereiche ausgerichteter Risikomanagementsystem, das aus verschiedenen Teilelementen zusammengesetzt ist:

- Ein Teilelement umfasst das interne Kontrollsystem, das Unternehmenscontrolling sowie ein Management-Monatsreporting, das eine frühzeitige Risikoidentifikation ermöglicht und eine rechtzeitige Reaktion des Vorstands sicherstellen soll.
- Ein Compliance Management System (CMS) ist eingerichtet und wurde im November 2020 durch das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. im Rahmen einer Erstaudittierung erfolgreich zertifiziert. Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte ein sog. Selbstaudit, für Ende 2025 ist die plangemäße Rezertifizierung vorgesehen. Darüber hinaus ist die Etablierung eines Tax-CMS erfolgt.
- 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 der R+V-Gruppe berichtet. Im Risikofeld IT erfolgt die revisorische Überprüfung direkt durch Fachleute der R+V-Konzernrevision.
- Das Risikomanagement erfolgt auf Basis eines definierten Prozessablaufs unter Anwendung einer speziellen Risikomanagementsoftware. Jedes definierte Risiko ist mit bestimmten Schwellwerten verknüpft, bei deren Überschreitung die im Rahmen der Risikosteuerung definierten Meldungen und Maßnahmen ausgelöst werden. Im Rahmen von sog. Risikokonferenzen werden die von den Risikoeignern identifizierten Risiken in Form von Brutto- und Nettobetrachtungen bewertet und auf Unternehmensebene aggregiert.
- Im Rahmen des Reportings an die R+V-Gruppe erfolgt zusätzlich eine quartalsweise Bewertung vordefinierter Risikoindikatoren, die als Grundlage für Festlegung und Durchführung geeigneter Abwehrmaßnahmen dient. Hierbei erfolgt eine stufenweise Klassifizierung der Risiken von „1“ (keine bzw. geringe Wirkung) bis „5“ (deutliche Wirkung).

Das Risikomanagementsystem ist eng an der bestehenden Aufbau- und Ablauforganisation der GWG-Gruppe ausgerichtet. Zusätzlich erfolgt jährlich eine Berichterstattung zur Corporate Governance an den Aufsichtsrat.

3.2 RISIKOBERICHT

Die relevanten Risiken werden entsprechend dem R+V-Risiko-Monitoring 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 sowie zum Teil sehr langer Nachbesetzungszeiten nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht. Darüber hinaus führt der Fachkräftemangel auch zu tendenziell höheren Gehaltsforderungen. Zudem besteht die Herausforderung, bei vermehrter mobiler Arbeit von ganzen Teamstrukturen eine schnelle und sachgerechte Einarbeitung sicherzustellen.

Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „3“.

Vor diesem Hintergrund verfolgen wir neben der gezielten internen Weiterbildung vor allem eine nachhaltige Einstellung und Förderung von Nachwuchskräften sowie eine systematische Führungskräfteentwicklung als zentrale Elemente unserer Personalentwicklung. Hinzu kommen attraktive Angebote an Teilzeitmodellen, die Möglichkeit zu mobilem Arbeiten sowie die Bereitstellung eines Gleitzeitmodells mit Lebensarbeitszeitkonto, um Familie und Beruf für die Mitarbeiter optimal in Einklang zu bringen. Darüber hinaus bieten wir eine Sabbatical-Regelung an, die Mitarbeitern unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit bietet, eine berufliche Auszeit von drei oder sechs Monaten zu nehmen. Zur kontinuierlichen Nachwuchssicherung und Personalentwicklung fördert die GWG-Gruppe praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen im Rahmen eines systematischen Weiterbildungskonzepts (z. B. Fachwirtfortbildungen, Bilanzbuchhalterprüfung). Aufgrund der Kooperation mit verschiedenen Bildungsträgern werden kontinuierlich umfassende interne Schulungsprogramme, insbesondere auch in Form virtueller Angebote, für die verschiedenen Mitarbeitergruppen angeboten.

Darüber hinaus hat die GWG-Gruppe ein „Employer Branding“ entwickelt, das die Arbeitgebermarke nachhaltig steigern soll.

Im Geschäftsjahr 2024 waren in der GWG-Gruppe acht Auszubildende in den Berufen Immobilienassistent/-in, Immobilienkaufmann/-frau sowie Fachinformatiker Systemintegration tätig. Alle drei Auszubildenden, die im Jahr 2024 ausgelernt hatten, wurden übernommen.

Strategisches Ziel ist es, durch die nachhaltige Entwicklung unserer Mitarbeiter unsere Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Dies erfolgt durch kontinuierliche Investitionen in unsere Mitarbeitenden, in Infrastruktur und Prozesse. Die Unterstützung der Mitarbeitenden durch die Digitalisierung von wohnungswirtschaftlichen Kernprozessen sowie eine systematische Personalentwicklung von Fach- und Führungskräften werden auch in den kommenden Jahren im Fokus unserer Personalarbeit stehen. Der gesamte Recruiting-Prozess wird digital unterstützt. Zudem nutzen wir seit dem Geschäftsjahr 2023 die digitale Personalakte als einen wesentlichen Baustein der Digitalisierung der personalbezogenen Prozesse. Darüber hinaus werden regelmäßige Mitarbeitendenbefragungen durchgeführt, auf deren Grundlage spezifische Maßnahmen zur Steigerung der Personalbindung und -zufriedenheit definiert werden.

Projekt-/Prozessrisiken

In branchenüblichem Umfang bestehen Gewährleistungsrisiken und Rechtsfälle. Wir beurteilen das Risiko mit „2“.

Risiken aus der Veränderung von Arbeitsabläufen

Um den zukünftigen Anforderungen unserer Kunden im Hinblick auf digitale Kommunikationswege und effiziente, umfassende Datenverfügbarkeiten gerecht zu werden, passen wir schrittweise zentrale Arbeitsprozesse und IT-Anwendungen an diese Herausforderungen an. Die Digitalisierung von zentralen Prozessen stellt insgesamt neue Anforderungen an Fach- und Führungskräfte, denen wir mit spezifischen Schulungsmaßnahmen begegnen. Weitere Herausforderungen ergeben sich aus Anforderungen der nationalen und der EU-Gesetzgebung. Hier ist insbesondere eine umfassende Datenverfügbarkeit im Zusammenhang mit dem CSRD-Reporting zu nennen. Um das erforderliche unternehmensinterne Fachwissen kontinuierlich weiter auszubauen, werden wir auch im Jahr 2025 bedarfsorientierte Anwenderschulungen durchführen.

Insgesamt beurteilen wir das Risiko aus diesen Einflussfaktoren mit „2“.

Allgemeines EDV-Ausfallrisiko

Die zunehmende Digitalisierung des Arbeitsumfelds sowie die verstärkte Nutzung von Cloud-Diensten führt zu stetig steigenden Belastungen von Datenleitungen und Netzwerken. Hierdurch steigt auch die Wahrscheinlichkeit einer temporären Beeinträchtigung des Leistungsverhaltens zentraler IT-Systeme. Hinzu kommt die ständig steigende Bedrohung durch mögliche Cyberangriffe, die im Worst Case zu Systemausfällen und Datenverlusten führen können. Wir wirken dem u. a. mit einem kontinuierlichen Monitoring der Performance und der Sicherheit der zentralen Systeme und regelmäßiger Aktualisierung von Servern und Software entgegen und arbeiten insbesondere auch an präventiven Maßnahmen zur Vorbeugung gegen Cyber-Angriffe. Eine Versicherung gegen Cyberrisiken ist abgeschlossen. Unser IT-Sicherheitskonzept entwickeln wir auch unter Einbindung externer Partner der R+V Versicherungsgruppe kontinuierlich weiter. Zentrale Netzwerkkomponenten können durch einen Rahmenvertragspartner zudem extern übernommen und gesteuert werden. Darüber hinaus führen wir im

2-jährigen Turnus sog. „Penetration Tests“ durch einen spezialisierten Dienstleister durch, zuletzt im abgelauenen Geschäftsjahr, um mögliche Schwachstellen in unseren Systemen zu identifizieren und in der Folge zu beseitigen. Der nächste Test ist für das Jahr 2026 vorgesehen. Im Jahr 2025 werden wir unser Sicherheitskonzept u. a. um eine Software für die Echtzeitanalyse von sicherheitsrelevanten Vorfällen ergänzen.

Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „3“.

Baukosten- und Bewirtschaftungskostenrisiken

Die Neubautätigkeit und das aktive Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der GWG-Gruppe erfordern ein zeitnahes Baukostencontrolling und eine kontinuierliche Analyse möglicher Entwicklungsszenarien. Die Baukosten bewegen sich unverändert auf einem hohen Niveau, ohne dass insgesamt eine sinkende Tendenz erkennbar wäre. Zum einen ist dies auf stetig steigende Materialkosten vor allem im Bereich der technischen Gebäudeausstattung zurückzuführen. Hinzu kommen die hohen Lohnabschlüsse im Bausektor und die mangelnde Verfügbarkeit von Fachkräften. Weitere belastende Faktoren sind die weiterhin sehr hohen Energiepreise sowie eine Vielzahl behördlicher Auflagen in Genehmigungsverfahren.

Im Rahmen des Baukostenmanagements der GWG-Gruppe werden die Entwicklungen der Baukosten und der Kapazitäten im Bau laufend analysiert und dementsprechend die Planansätze für künftige Neubaukalkulationen projektbezogen aktualisiert. Zudem wird laufend geprüft, inwieweit eine Verschiebung geplanter Baumaßnahmen erforderlich ist. Im Neubaubereich ist es unser Ziel, möglichst frühzeitig Kosten und Kapazitäten durch rechtzeitige und breit gestreute Ausschreibungen zu sichern. Zudem wurde ein gezieltes Monitoring zur Identifikation, Bewertung und Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten etabliert.

Im Rahmen der Betriebskosten kommt es zu kontinuierlichen Steigerungen vor allem der lohnintensiven Kostengruppen. Durch die anteilige Umlage der CO₂-Kosten auf Vermieter und Mieter je nach Energieeffizienzklasse des Gebäudes sowie erhöhter Kosten im Bereich der Wartung von technischen Anlagen und der gestiegenen Anforderungen im Rahmen der Verkehrssicherung stellen die Betriebskosten zunehmend ein wirtschaftliches Problem für Mieterhaushalte dar.

Wir beurteilen das Risiko aufgrund der derzeitigen Marktlage mit „3“.

Risiken aus Vertragsbeziehungen

Durch Inflationseffekte sowie die fortwährende Rezession können mögliche negative Entwicklungen der Real-einkommen und damit das Risiko eines Nachfragerückgangs insgesamt nicht ausgeschlossen werden. In der Folge drohen Insolvenzen bei gewerblichen Mietern im Bereich Handel und Gastronomie. Im Mietwohnbereich kann diese Entwicklung zudem zu Ausfällen bei Mieteinnahmen und höheren Leerständen führen.

Für die GWG-Gruppe ergeben sich daraus wirtschaftliche Risiken. Diesen begegnen wir durch eine laufende Optimierung im Bereich des Forderungsmanagements, u. a. durch den Einsatz einer prozessorientierten Software und ein enges Monitoring der Forderungsentwicklungen. Darüber hinaus wurde ein spezifisches Risiko-Reporting aufgesetzt. Bedarfsweise werden mit Gewerbiemietern individuelle Vertragslösungen vereinbart.

Wir beurteilen das Risiko aufgrund der derzeitigen Situation mit „3“.

STRATEGISCHE RISIKEN

Zinsänderungsrisiko

Bei der Finanzierung des Mietwohnungsbestands 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 mindestens zehn Jahren mit verschiedenen Referenzzinssätzen als Szenarien für

mögliche Kostenentwicklungen. Unter Berücksichtigung dieser Prämissen, der aktuellen Kapitalmarktentwicklung sowie des bestehenden und im Jahr 2026 fälligen Forwarddarlehens kommen wir bei der Bewertung zu dem Ergebnis, dass die derzeitige Situation am Finanzierungsmarkt – bezogen auf die im Jahr 2025 und 2026 anstehenden Prolongationen – keine Risikopotenziale aufweist. Der Durchschnittszins der GWG-Gruppe zum 31.12.2024 beträgt rd. 1,5%, die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen liegt bei 12,2 Jahren.

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.

Wir beurteilen das Zinsänderungsrisiko derzeit mit „2“.

Entwicklung Vermietungs- und Bauträgermarkt

Der Vermietungsmarkt wird entscheidend von konjunkturellen Sachverhalten, der Entwicklung der Arbeitslosenrate, dem verfügbaren Nettoeinkommen und dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage in den lokalen bzw. regionalen Wohnungsmärkten bestimmt. Die unverändert hohen Betriebskosten sind ein weiterer Einflussfaktor, der in erheblichem Maße die Mieter belastet und dementsprechend auch den Spielraum für Mieterhöhungen signifikant verringert. In diesem Zusammenhang ist derzeit auch zu beobachten, dass in Regionen, in denen die GWG-Gruppe tätig ist, im Bereich der Automobil- und Zulieferindustrie, aber auch in anderen Wirtschaftszweigen in zunehmendem Umfang Arbeitsplätze verloren gehen, was sich perspektivisch auf die Nachfrage nach Mietwohnungen auswirken kann.

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 wirtschaftsstarke Regionen (Stuttgart/Heilbronn, München/Augsburg/Nürnberg, Hamburg, Rhein-Main und Rheinland). Durch diese Portfoliostruktur sind existenzielle Risiken aus dem Nachfragebereich aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Gleichwohl ist durch die deutlich steigenden und damit die Mieter belastenden Betriebskosten mit höheren Mietausfällen und längeren Wiedervermietungszeiten zu rechnen. Wir analysieren 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. Auch wenn sich der Verlauf des Anstiegs der Baupreise etwas abzuschwächen scheint, sind die erheblichen Kostensteigerungen der letzten Jahre, die aus konjunkturellen Entwicklungen, Material- und Personalknappheit und insbesondere auch klimapolitischen Auflagen resultieren, nicht mehr durch erhöhte Verkaufspreise kompensierbar. Ein Grund hierfür sind auch die Belastungen aus abzuschließenden Finanzierungen, die von privaten Haushalten ohne signifikanten Eigenkapitalanteil nicht mehr aufgebracht werden können. Auch wenn sich das Zinsniveau stabilisiert hat, sind die Finanzierungsbedingungen für private Endkunden weiterhin schwierig. Aus den genannten Gründen ist derzeit daher nur eine verhaltene Nachfrage nach Neubauimmobilien festzustellen. Auf der anderen Seite sind institutionelle Käufer aufgrund alternativer und höher rentierlicher Kapitalanlagemöglichkeiten aktuell am Markt nur in geringem Umfang tätig. Insgesamt ist festzustellen, dass angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen neue Vorhaben derzeit nur in Ausnahmefällen durchführbar erscheinen.

Aufgrund dieser Sachverhalte beurteilen wir das Risiko mit Bezug auf den Bauträgermarkt sowie das aktuelle Vermietungsrisiko derzeit mit „3“.

Leerstandsentwicklungs- und Mietausfallrisiken im Bereich der gewerblichen Mietverhältnisse

Bei rd. 11,7% des Bestands der GWG-Gruppe handelt es sich um gewerblich genutzte Flächen, die Nahversorgungsfunktionen erfüllen. Hier bestehen marktübliche Bonitäts-, Preisanpassungs- und Leerstandsrisiken,

die normalerweise nicht als überdurchschnittlich risikobehaftet zu beurteilen sind. Bei rd. 7% der Gewerbeflächen handelt es sich um kleinere Gewerbebetriebe im Dienstleistungssektor und Gastronomieeinheiten, die durch die immer noch hohen Energiekosten sowie gestiegene Preise und konjunkturell bedingte Rückgänge der Nachfrage in erheblichem Maße belastet werden. Zudem führt die Konsolidierung vieler Branchen zu veränderter und oftmals geringerer Nachfrage nach Gewerbeflächen. Insbesondere bei Kleingewerbeflächen rechnen wir unverändert mit einer erhöhten Leerstandsquote, längeren Wiedervermietungszeiten sowie ggf. erforderlichen Nutzungsänderungen.

Wir beurteilen das Risiko daher mit „3“.

Potenziellen Risiken begegnen wir durch intensives Monitoring der Bonitätssituation von Gewerbemieter und durch frühzeitige Einleitung von Neuvermietungsmaßnahmen bei sich abzeichnenden Leerstandsrisiken durch Vermietungsspezialisten für Gewerbe. Zudem werden bedarfsweise individuelle Regelungen mit einzelnen Mietern zur langfristigen Sicherung der Gewerbeerträge vereinbart.

Der weitere Einfluss der negativen wirtschaftlichen Entwicklung auf die gewerblichen Mieter aller Branchen bleibt insgesamt abzuwarten.

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 01.01.2019 in Kraft trat, wurde das zuvor geltende 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 (8% statt bisher 11%) in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt sowie eine Kappungsgrenze auf höchstens drei Euro pro Quadratmeter Mietsteigerung nach Modernisierung für die ersten sechs Jahre. Darüber hinaus ist vorgesehen, in Regionen mit angespannten Märkten die Kappungsgrenze für Mietsteigerungen innerhalb von drei Jahren von 15% auf 11% abzusenken. Die bereits bis 2025 verlängerte Mietpreisbremse soll bis 2029 weiterlaufen. Zudem schreibt das Gesetz über die Reform des Mietspiegelrechts Mietspiegel für alle Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnern vor. In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern gelten nur noch sog. qualifizierte Mietspiegel als Begründung für Mietanpassungen.

Diese Regelungen werden die Umsetzung künftiger Mietsteigerungspotenziale begrenzen und können auch zu einem weiteren Rückgang der Neubautätigkeit führen. Weiterführende Eingriffe, wie sie aktuell in verschiedenen politischen Gruppierungen diskutiert werden, u. a. in Berlin in Form des sog. „Mietendeckels“, 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, der geänderten Struktur der Grundsteuer mit einer noch unklaren zukünftigen Verteilung auf Mieter und Vermieter sowie ggf. möglichen Eigentümerauflagen im Zusammenhang mit der E-Mobilität. Für die am 01.01.2023 in Kraft getretene Bepreisung von CO₂-Emissionen ist eine Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter in Form eines Stufenmodells vorgeschrieben, das für die Vermieter von Bestandsobjekten mit schlechterer Energiebilanz zu erheblich höheren Belastungen führen wird.

Am 01.01.2024 ist zudem das sog. „Gebäudeenergiegesetz“ in Kraft getreten. Hierdurch wird u. a. geregelt, dass in Neubauten in Neubaugebieten nur noch Heizungen installiert werden dürfen, die auf 65% erneuerbaren Energien basieren. Die bisher zur Erfüllung dieser Quote vorgesehenen Dachflächen-PV-Anlagen sind aufgrund geänderter Einspeiseregulungen nicht mehr wirtschaftlich.

Weitere Risiken werden sich aus den derzeit nur bedingt einschätzbaren Auswirkungen der „Verordnung (EU) 2020/852 Taxonomie-Verordnung“ ergeben. Zudem werden sich hieraus weitere Berichtspflichten ableiten.

Inwieweit sich künftig Risiken aus der Umsetzung der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 ergeben, ist derzeit noch nicht abschließend bewertbar. Erste eingegangene Gebührenbescheide lassen bundesweit eine zum Teil deutlich erhöhte Tendenz der zukünftigen Grundsteuer erkennen.

Das Risiko aus der Veränderung dieser rechtlichen Rahmenbedingungen beurteilen wir derzeit mit „3“.

Zur Abmilderung der Auswirkungen der Mietrechtsreform führen wir kontinuierlich Analysen 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.

Zur Verringerung der CO₂-Emissionen hat die GWG-Gruppe im Zuge der Neuausschreibung von Strom und Gas seit Anfang des Jahres 2022 mit Laufzeit bis Ende 2025 und im Wege einer Folgeausschreibung mit Laufzeit 2026 bis 2028 die Versorgung mit Allgemeinstrom nahezu klimaneutral gestellt. Zudem sollen durch den sukzessiven Einbau smarter Thermostate für Radiatorheizungen im Gesamtbestand sowie smarter Heizungssteuerungen die Energieverbräuche insgesamt deutlich abgesenkt werden, sodass sich auch die CO₂-Emissionen verringern werden.

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

Die GWG-Gruppe ist in den Konzernabschluss der R+V Versicherung AG, Wiesbaden, einbezogen. Zum 31.12.2024 veröffentlicht der R+V-Konzern einen Konzernnachhaltigkeitsbericht auf Grundlage der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) in seinem Konzerngeschäftsbericht. Der Konzerngeschäftsbericht ist in deutscher Sprache auf folgender Internetseite unter <https://www.ruv.de/ueber-uns/unternehmen/geschaeftsberichte> abrufbar. Um die Berichtspflichten an die R+V Versicherung AG im Rahmen der CSRD-Berichterstattung sicherzustellen, ist in der GWG-Gruppe im Geschäftsjahr der Aufbau eines entsprechenden Kennzahlensystems erfolgt.

Soweit vorhersehbar und möglich, werden vorstehend genannte Einflüsse im Rahmen von Szenarioanalysen auf ihre möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen hin untersucht und in den Ansätzen der Unternehmensplanung sowie künftiger Neubauvorhaben berücksichtigt.

Reputationsrisiko

Bedingt durch die zunehmende Wohnungsknappheit und weiter steigende Mieten in verschiedenen regionalen Wohnungsmärkten ist immer wieder eine negative Berichterstattung in den klassischen Medien sowie im Bereich „Social Media“ über das Verhalten verschiedener Akteure im Wohnungsmarkt bis hin zum Führen einer regelrechten Enteignungsdebatte festzustellen. Hinzu kommt eine intensive Klimadiskussion in Öffentlichkeit und Politik, wobei insbesondere auch mögliche Zugeständnisse der Wohnungswirtschaft zur Abmilderung u. a. der Folgen des Ukraine-Krieges thematisiert werden, mit derzeit nur bedingt abschätzbaren Folgen für die Wohnungswirtschaft.

Das Risiko aus diesen Gegebenheiten beurteilen wir derzeit mit „3“.

Der Immobiliensektor wurde in den zurückliegenden Jahren aufgrund der wirtschaftspolitischen Entwicklungen erheblich in Mitleidenschaft gezogen. Besonders kritisch ist die Lage im Wohnungsbau mit kontinuierlich abnehmenden Baugenehmigungen. Weiter steigende Baupreise und stabilisierte, aber auf vergleichsweise hohem Niveau befindliche Darlehenszinsen beeinflussen nach wie vor diese negative Entwicklung und machen den Wohnungsbau für private wie gewerbliche Investoren in vielen Fällen immer noch unrentierlich. Eine wichtige Rolle hierbei spielen insbesondere auch die baulichen Auflagen im Zusammenhang mit den Klimazielen der Regierung.

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

3.3 CHANCENBERICHT

Die GWG-Gruppe hat auch 2024 strategiekonform die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens durch ein aktives Bestandsmanagement und einen selektiven, klar identifizierten Verkauf innerhalb des Immobilienhandels erfolgreich gesteigert.

Im Rahmen der ertragsorientierten Steuerung der GWG-Gruppe nutzen wir ein klar definiertes Kennzahlensystem, das für alle internen und externen Stakeholder entwickelt wurde und einem monatlichen Monitoring unterliegt. Vor diesem Hintergrund planen wir für die nächsten Jahre eine Reduzierung von Personal- und Sachkosten, weiterhin selektive Bestandserwerbe und bestandsoptimierende Veräußerungen, die Umsetzung eines Immobilienhandelskonzepts sowie umfangreiche Investitionen in den Bestand.

Das Wohnungsportfolio der GWG-Gruppe liegt in den wirtschaftsstarken Regionen Stuttgart/Heilbronn, München/Augsburg/Nürnberg, Hamburg, Rhein-Main und Rheinland. In diesen Märkten sowie an anderen wirtschaftlich starken Standorten, an denen unverändert eine stabile Nachfrage nach Mietwohnungen festzustellen ist, werden kontinuierlich Bestandserwerbe geprüft.

Auch wenn der Immobiliensektor durch die derzeitigen wirtschaftspolitischen Entwicklungen erheblich in Mitleidenschaft gezogen wird, ist am Wohnungsmarkt aktuell eine Stabilisierung der Preise zu beobachten. Hierdurch sehen wir die Möglichkeit, auch im Jahr 2025 weitere Portfoliooptimierungen zu akzeptablen Verkaufspreisen vornehmen zu können. Da zudem die Mieten in den Metropolregionen, in denen unsere Bestände überwiegend liegen, weiterhin eine ansteigende Tendenz zeigen, sehen wir die Möglichkeit moderat steigender Mieteinnahmen.

Die risikoadjustierte Bauträgertätigkeit, die in der BWG gebündelt wird, stellt eine der strategischen Geschäftsfelder der Unternehmensgruppe dar. Bisherige Tätigkeitsschwerpunkte sind wirtschaftlich starke Standorte in Baden-Württemberg. Um der begrenzten Grundstücksverfügbarkeit zu begegnen, werden ständig Opportunitäten auch an weiteren Standorten im Umfeld unserer Geschäftsstellen geprüft, wobei die unternehmerische Erfolgchance in Bezug auf Produkt-, Kosten- und Nachfragesituation sehr genau bewertet wird.

Deutschland befindet sich bereits das dritte Jahr in Folge in einer Rezession. Aufgrund der Lage unserer Wohnungsbestände, ihrem Instandhaltungsgrad und unserer Fähigkeit, auf Marktentwicklungen angemessen reagieren zu können, sehen wir nicht zuletzt aufgrund unserer guten Eigenkapitalausstattung gleichwohl weiterhin überwiegend Chancen für eine langfristig positive Entwicklung.

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

Auf der Passivseite werden zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten grundsätzlich Festzinsen vereinbart. Neben der Realisierung von Zinseinsparungen erleichtert dies die fortlaufende Optimierung der effizienten Ausnutzung grundpfandrechtlicher Sicherheiten. Der Durchschnittszins der GWG-Gruppe zum 31.12.2024 beträgt rd. 1,5%, die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen liegt bei 12,2 Jahren.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Investitionen in Neubaumaßnahmen weist die GWG-Gruppe zum Jahresende frei verfügbare Mittel in Höhe von € 106,7 Mio. aus.

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 Bauträgergeschäfts mindestens quartalsweise analysiert.

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

5. Prognosebericht

5.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Schon seit längerem ist die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland als schwach zu bezeichnen. Neben der konjunkturellen Schwäche ist die Wirtschaft durch einen strukturellen Wandel belastet. Die Investitionsbereitschaft der Unternehmen ist weiterhin gering. Der zu beobachtende Auftragsmangel führt bei einer zunehmenden Zahl von Unternehmen zu Entlassungen. Viele Unternehmen sind durch unverändert hohe Energiepreise, hohe Produktionskosten sowie mangelnde Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit belastet. Auch der private Konsum leidet. Bevorstehende Entlassungen bei großen Industrieunternehmen und das inflationsbedingt hohe Preisniveau führen zu geringeren Ausgaben der privaten Haushalte. Zudem wird die gesamtwirtschaftliche Situation auch weiterhin maßgeblich geprägt sein von geopolitischen Konflikten. Ein weiteres Risiko ist die Gefahr eines Handelskrieges zwischen der EU und den USA mit hohen beiderseitigen Strafzöllen. Verlässliche Aussagen über die zukünftige Entwicklung sind daher nach wie vor schwierig. Vor diesem Hintergrund erwarten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute nach Auswertungen des GdW im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum in Höhe von 0,4% im Jahresmittel.

Der Bedarf an Wohnraum bleibt unverändert hoch. Ursächlich ist die hohe Zuwanderung in den letzten Jahren und der mangelnde Wohnungsneubau, bedingt durch die erschwerte Finanzierung und die kontinuierlich gestiegenen Baupreise. Insbesondere die Wohnungsmärkte in den wirtschaftsstarken Metropolregionen sind als stabil einzuschätzen, da hier aufgrund der Wohnungsknappheit unverändert eine hohe Nachfrage von Mietern festzustellen ist. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass die hohen Energie- und damit Betriebskosten in erheblichem Maße die Mieter belasten und sich hierdurch der Spielraum für Mieterhöhungen verringert.

Auch wenn sich der Verlauf des Anstiegs der Baupreise abzuschwächen scheint, sind die erheblichen Kostensteigerungen der letzten Jahre nicht mehr durch erhöhte Verkaufspreise kompensierbar. Ein Grund hierfür sind auch die Belastungen aus abzuschließenden Finanzierungen, die von privaten Haushalten ohne signifikanten Eigenkapitalanteil nicht mehr aufgebracht werden können. Auch wenn sich das Zinsniveau stabilisiert hat, sind die Finanzierungsbedingungen für private Endkunden weiterhin schwierig. Aus den genannten Gründen ist derzeit daher nur eine verhaltene Nachfrage nach Neubauimmobilien festzustellen. Auf der anderen Seite sind institutionelle Käufer aufgrund alternativer und höher rentierlicher Kapitalanlagemöglichkeiten aktuell am Markt nur in geringem Umfang tätig.

Grundsätzlich erwarten wir höhere Mietausfälle und längere Wiedervermietungszeiten aufgrund einer nachlassenden Nachfrage im höherpreisigen Mietsegment. Bei Handels- und Gastronomieflächen besteht das Risiko von deutlichen Mietausfällen aufgrund von nachlassenden Umsätzen. Als eindeutig nachteilig ist die restriktive Mietgesetzgebung zu beurteilen, da sie die Umsetzung künftiger Mietsteigerungspotenziale und auch die Möglichkeiten im Zusammenhang mit Modernisierungen insgesamt begrenzt. Positiv wirken sich weiterhin steigende Mieten aufgrund eines begrenzten Angebots an Mietflächen in unseren Kernstandorten aus. Die Entwicklung der Energiepreise und der Steuergesetzgebung bleiben abzuwarten.

Besondere Bedeutung werden künftig die von der Politik vorgegebenen Klimaschutzziele haben. Deren konsequente Umsetzung kann in der Zukunft zu erheblichen wirtschaftlichen Belastungen von Wohnungsunternehmen führen.

Unter der Annahme unveränderter steuerlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen geht die GWG AG trotz der derzeit schwierigen und risikobehafteten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen von einer stabilen Geschäftsentwicklung aus.

5.2 PROGNOSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Für das Geschäftsjahr 2025 rechnen wir mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 19,5 Mio. bis € 21,0 Mio.

Für die einzelnen Geschäftsbereiche planen wir wie folgt:

Für den Bereich Hausbewirtschaftung rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 37,0 Mio. bis € 38,5 Mio. Wesentliche Prämisse hierbei sind Sollmieten von ca. € 103,0 Mio.

Aus Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit erwarten wir ein Ergebnis in Höhe von rd. € 1,8 Mio. bis € 2,2 Mio. Der wesentliche Ergebnistreiber hierbei sind Erträge aus Dienstleistungen für die R+V Versicherungsgruppe.

Im Bereich Immobilienhandel im Anlagevermögen rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 3,7 Mio. bis € 4,5 Mio.

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

Den Deckungsbeiträgen steht, unter Berücksichtigung sonstiger Ertrags- und Vorsorgepositionen, ein betrieblicher Aufwand von voraussichtlich rd. € 22,5 Mio. bis € 24,0 Mio. gegenüber.

Die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland wird auch weiterhin maßgeblich geprägt sein von den geopolitischen Rahmenbedingungen, sodass verlässliche Aussagen über die zukünftige Entwicklung nur bedingt möglich sind. Eine negative Abweichung bei einzelnen der genannten Leistungsdaten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

6. Abhängigkeitsbericht

Die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, ist seit dem 27.12.2007 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 Aufsichtsrats 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 hinausgehende Maßnahmen oder andere Rechtsgeschäfte auf Veranlassung oder im Interesse der R+V Service Holding GmbH oder der R+V Versicherung AG oder der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank oder eines mit den vorgenannten Unternehmen verbundenen Unternehmens wurden nicht durchgeführt oder unterlassen.

7. Erklärung zur Unternehmensführung

Am 01.05.2015 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 28.09.2015 festgelegt, dass die spätestens bis zum 30.06.2017 zu erreichende Zielquote für den Frauenanteil im Aufsichtsrat 16,67 % bzw. 1/6 beträgt. Mit Beschluss vom 20.04.2017 wurde diese Zielquote von 16,67 % bzw. 1/6 für den Frauenanteil im Aufsichtsrat durch den Aufsichtsrat bestätigt und bis zum 30.06.2022 festgesetzt. Da der sechsköpfige Aufsichtsrat aus zwei weiblichen und vier männlichen Mitgliedern besteht, ist diese Zielgröße zum 30.06.2022 erreicht worden. Mit Beschluss vom 26.04.2022 wurde die Zielquote für den Frauenanteil im Aufsichtsrat auf 33,33%, was einem Anteil von zwei Frauen entspricht, erhöht und bis zum 30.06.2027 festgesetzt.

Für die bis zum 30.06.2017 zu erreichende Zielquote für den Frauenanteil im Vorstand wurde in der Beschlussfassung vom 28.09.2015 durch den Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der bestellten zwei Vorstandsmitglieder eine Zielquote von 0,00% festgelegt. Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 20.04.2017 wurde diese Zielquote für den Frauenanteil im Vorstand von 0,00% bestätigt und bis zum 30.06.2022 festgesetzt. Da der zweiköpfige Vorstand aus zwei männlichen Mitgliedern besteht, ist diese Zielgröße zum 30.06.2022 erreicht worden. Mit Beschluss vom 26.04.2022 hat der Aufsichtsrat der GWG AG die Zielquote für den Frauenanteil im Vorstand von 0,00%, was einem Anteil von null Frauen entspricht, bestätigt und bis zum 30.06.2027 festgesetzt.

Der Aufsichtsrat hat die Festsetzung des Frauenanteils von 0,00% im Vorstand wie folgt begründet: Bei der Festsetzung der Zielquote 0,00% für den Vorstand hat der Aufsichtsrat die bestehende Zusammensetzung des Vorstands aus zwei Personen, die beide männlichen Geschlechts sind, die Angemessenheit der Größe des Vorstands im Hinblick auf die erforderliche Leitung der GWG AG und der Gesellschaften der GWG-Gruppe, die fachliche Eignung der Vorstandsmitglieder sowie die erzielten Geschäftsergebnisse in den letzten Jahren berücksichtigt. Diese Gesichtspunkte wurden für die Festlegung der Zielquote gleichermaßen gewichtet. Die Bewertung der Gesichtspunkte zeigt, dass die derzeitigen Vorstandsmitglieder sehr gut zusammenarbeiten und mit ihrer hohen fachlichen Eignung die GWG AG sowie die Gesellschaften der GWG-Gruppe umsichtig und erfolgreich führen, was in der verfolgten Unternehmenspolitik, in der in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegten Strategie und in den erzielten Geschäftsergebnissen der Gesellschaft sowie des GWG-Teil Konzerns zum Ausdruck kommt. Der Aufsichtsrat hält aus diesem Grund die Größe des zweiköpfigen Vorstands zur Leitung und für die weitere Umsetzung des Geschäftsmodells für angemessen. Unter Berücksichtigung der

genannten Gesichtspunkte ist der Aufsichtsrat zu der Überzeugung gelangt, dass eine Erweiterung des Vorstands oder der Austausch eines derzeitigen Vorstandsmitglieds im Hinblick auf die Bestellung einer geeigneten Person weiblichen Geschlechts aus derzeitiger Sicht nicht angemessen ist. Der Aufsichtsrat hat aus diesem Grund die Zielgröße für den zu erreichenden Frauenanteil bis zum 30.06.2027 auf 0,00% festgesetzt, was einem Anteil von keiner Frau im Vorstand entspricht.

Der Vorstand der GWG AG hat, jeweils mit Beschlüssen vom 03.09.2015, vom 26.06.2017 und erneut mit Beschluss vom 17.05.2022 mit Wirkung bis zum 30.06.2027 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 zwei Mitarbeiter beschäftigte (drei im Geschäftsjahr 2021) und Hierarchieebenen mit organisatorischen Einheiten (Führungsebenen) unterhalb des Vorstands der GWG AG nicht existieren.

Dies ergibt sich daraus, dass die weit überwiegende Zahl der Mitarbeiter der GWG-Gruppe ausschließlich bei der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH angestellt sind, über die mittels bestehender Dienstleistungsvereinbarungen sämtliche operative Tätigkeiten innerhalb der GWG-Gruppe und damit auch – soweit notwendig – für die GWG AG abgewickelt werden.

Der Vorstand ist zu der Überzeugung gelangt, dass neben den Vorschriften des Aktiengesetzes nicht mehr zusätzlich die Vorschriften des Drittelbeteiligungsgesetzes auf den Aufsichtsrat anwendbar sind. Nach der Rechtsprechung ist kein nach dem Drittelbeteiligungsgesetz mitbestimmter Aufsichtsrat einzurichten, wenn die betreffende Gesellschaft entweder gar keine oder in der Regel weniger als fünf eigene Arbeitnehmer beschäftigt und/oder keine der Gesellschaft nach Drittelbeteiligungsgesetz zuzurechnenden Arbeitnehmer vorliegen. Da diese Regelungen für die GWG AG zutreffen, unterliegt diese daher derzeit nicht der Mitbestimmung nach dem Drittelbeteiligungsgesetz. Aus diesem Grund hatte der Vorstand ein Statusverfahren nach § 97 Absatz 1 des Aktiengesetzes eingeleitet. Da die GWG AG infolge des nach § 97 Aktiengesetz durchgeführten Statusverfahrens nicht mehr der Drittelmitbestimmung unterliegt und keinen Aufsichtsrat nach dem Drittelbeteiligungsgesetz mehr zu bilden hat, sind mit Wirkung ab Ablauf der Hauptversammlung 2024 keine Zielquoten mehr für den Frauenanteil im Vorstand und im Aufsichtsrat festzusetzen. Die diesbezüglich 2022 erfolgten Beschlussfassungen des Vorstands und des Aufsichtsrats sind damit hinfällig.

Stuttgart, den 14.03.2025

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und
Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Andreas Engelhardt

Florian Preißler

Konzern- abschluss für das Geschäfts- jahr 2024

38

Konzernbilanz zum 31.12.2024

40

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

41

Konzernkapitalflussrechnung

42

Konzerneigenkapitalspiegel

44

Konzernanhang

58

Bestätigungsvermerk Konzern

Konzernbilanz

ZUM 31.12.2024

Aktiva

€	2024	2023
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	125.730,00	211.013,00
	125.730,00	211.013,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.150.634.464,11	1.166.611.409,05
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.446.826,96	31.619.034,52
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	147.245,15	147.245,15
4. Technische Anlagen und Maschinen	171.786,00	197.018,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.390.709,00	2.871.452,00
6. Anlagen im Bau	40.638.331,67	24.029.704,74
7. Bauvorbereitungskosten	6.229.643,31	4.881.210,22
	1.230.659.006,21	1.230.357.073,68
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	12.525,00	12.525,00
	12.525,00	12.525,00
Anlagevermögen insgesamt	1.230.797.261,21	1.230.580.611,68
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.681.988,93	5.152.094,93
2. Bauvorbereitungskosten	1.068.623,31	1.054.973,66
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	6.662.326,05	6.632.326,05
4. Unfertige Leistungen	37.693.620,55	35.659.226,68
5. Andere Vorräte	168.551,90	216.715,81
6. Geleistete Anzahlungen	42.500,00	0,0
	50.317.610,74	48.715.337,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.308.174,71	1.581.562,59
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.941,50	1.705.299,39
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	72.260,41
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.588.965,70	1.493.312,47
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	103.752,87	121.534,20
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.177.959,50	2.618.778,96
	5.180.794,28	7.592.748,02
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	19.874.508,07	4.545.828,68
2. Bausparguthaben	167.136,49	166.532,47
	20.041.644,56	4.712.361,15
Umlaufvermögen insgesamt	75.540.049,58	61.020.446,30
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Geldbeschaffungskosten	9,00	9,00
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	245.919,17	225.817,66
	245.928,17	225.826,66
BILANZSUMME	1.306.583.238,96	1.291.826.884,64

Passiva

€	2024	2023
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	344.866.685,72	334.016.685,72
	352.494.820,77	341.644.820,77
IV. Konzernbilanzgewinn	6.230.483,20	3.867.182,20
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	4.343.278,47	4.288.344,42
Eigenkapital insgesamt	430.212.553,92	416.944.318,88
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	1.402.775,00	1.245.352,00
2. Steuerrückstellungen	1.725.671,64	978.066,47
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.947.000,00	1.968.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	16.243.449,66	16.358.004,89
	21.318.896,30	20.549.423,36
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	604.272.855,23	621.868.580,92
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	163.207.783,84	154.671.237,23
3. Erhaltene Anzahlungen	41.516.831,13	37.505.309,74
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus Vermietung	23.754.284,64	20.756.718,73
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.156.054,21	2.430.716,06
	25.910.338,85	23.187.434,79
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	239.706,25	679.017,71
6. Sonstige Verbindlichkeiten	881.546,38	212.568,67
davon aus Steuern	(75.878,92)	(39.567,67)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(63.910,81)	(61.161,20)
	836.029.061,68	838.124.149,06
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	6.624.030,81	3.618.899,58
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	12.398.696,25	12.590.093,76
BILANZSUMME	1.306.583.238,96	1.291.826.884,64

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

VOM 01.01. BIS 31.12.2024

€	2024	2023
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	149.010.482,00	144.092.520,36
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.896.500,00	6.598.025,00
c) aus Betreuungstätigkeit	920.876,34	735.607,22
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.110.622,70	2.737.627,25
	158.938.481,04	154.163.779,83
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.065.489,77	4.044.955,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	186.017,61	5.516,50
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.666.450,71	2.950.948,90
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	74.665.352,79	74.956.247,98
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.116.837,61	3.587.313,58
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	170.217,52	39.727,13
	77.952.407,92	78.583.288,69
6. ROHERGEBNIS	84.904.031,21	82.581.911,68
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	13.532.252,94	13.587.891,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung	3.216.265,19 (915.838,30)	2.875.407,71 (505.434,04)
	16.748.518,13	16.463.298,78
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	26.284.263,02	27.165.810,69
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.943.290,05	7.883.286,50
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	368,70	430,41
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	444.162,32	114.323,15
davon an verbundenen Unternehmen	(415.027,54)	(65.402,68)
	444.531,02	114.753,56
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.038.934,02	13.436.177,61
davon an verbundenen Unternehmen	(1.823.154,91)	(2.250.831,04)
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	6.233.817,21	5.241.974,06
b) Latente Steuern	-191.397,51	-485.743,56
	6.042.419,70	4.756.230,50
14. ERGEBNIS NACH STEUERN	16.291.137,31	12.991.861,16
15. Sonstige Steuern	22.122,87	809,90
16. KONZERN-JAHRESÜBERSCHUSS	16.269.014,44	12.991.051,26
17. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-205.713,46	-127.793,34

Konzernkapitalflussrechnung

T€	2024	2023
Konzern-Jahresüberschuss	16.269,0	12.991,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	26.284,3	27.165,8
Andere aktivierte Eigenleistungen	-186,0	-5,5
Abnahme (Vj.: Zunahme) langfristiger Rückstellungen	136,4	-229,8
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	1.029,2	830,4
Abschreibungen auf Grundstücke des Umlaufvermögens	0,0	403,9
zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-117,2	-117,2
zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen (latente Steuern)	-191,4	-485,7
Cashflow nach DVFA/SG	43.224,3	40.553,0
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-114,6	3.120,1
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-6,7
Abnahme (Vj.: Zunahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	426,5	-772,9
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-608,3	-4.150,8
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristiger Passiva	6.261,0	-252,4
Einzahlungen aus Mietzuschüssen (passiver Rechnungsabgrenzungsposten)	3.098,0	2.031,3
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	11.272,3	13.068,5
Ertragsteueraufwand	6.233,8	5.242,0
Ertragsteuerzahlungen	-5.426,7	-4.177,9
Abnahme Grundstücke des Anlagevermögens	2.380,8	1.647,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	66.747,1	56.301,9
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-76,9
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	10,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-29.212,6	-21.585,8
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	516,8	12,1
Erhaltene Zinsen	441,1	109,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-28.254,7	-21.531,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	89.492,5	160.910,5
Auszahlung aus planmäßigen Tilgungen	-23.278,4	-27.196,3
Auszahlungen aus außerplanmäßigen Tilgungen	-67.496,9	-130.069,0
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben/Einzahlungen aus Bausparguthaben	-0,6	1.020,1
Gezahlte Zinsen	-11.713,4	-13.177,8
Auszahlungen für Dividenden	-2.968,8	-2.968,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-15.965,6	-11.481,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	22.526,8	23.289,3
Finanzmittelfonds zum 01.01.	-2.882,7	-26.172,0
Finanzmittelfonds zum 31.12.	19.644,1	-2.882,7
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	230,4	7.428,5

Konzerneigenkapitalspiegel

€	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital			
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn
Stand am 01.01.2023	12.143.182	55.000.789	330.494.821	5.003.924
Gezahlte Dividenden				-2.850.000
Veränderungen im Konsolidierungskreis			0	0
Einstellungen/Entnahmen aus Rücklagen			11.150.000	-11.150.000
Konzernjahresüberschuss			0	12.863.258
Übriges Konzernergebnis			0	0
Stand am 31.12.2023	12.143.182	55.000.789	341.644.821	3.867.182
Stand am 01.01.2024	12.143.182	55.000.789	341.644.821	3.867.182
Gezahlte Dividenden				-2.850.000
Veränderungen im Konsolidierungskreis			0	0
Einstellungen/Entnahmen aus Rücklagen			10.850.000	-10.850.000
Konzernjahresüberschuss			0	16.063.301
Übriges Konzernergebnis			0	0
Umbuchung aus sonst. Verb.			0	0
Stand am 31.12.2024	12.143.182	55.000.789	352.494.821	6.230.483

Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Eigene Anteile	Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzerneigenkapital
402.642.717	0	402.642.717	4.279.330	406.922.047
-2.850.000		-2.850.000	-118.779	-2.968.779
0		0	0	0
0		0	0	0
12.863.258		12.863.258	127.793	12.991.051
0		0	0	0
412.655.974	0	412.655.974	4.288.344	416.944.319
412.655.974	0	412.655.974	4.288.344	416.944.319
-2.850.000		-2.850.000	-118.779	-2.968.779
0		0	0	0
0		0	0	0
16.063.301		16.063.301	205.713	16.269.014
0		0	0	0
0		0	-32.000	-32.000
425.869.275	0	425.869.275	4.343.278	430.212.554

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 als Mutterunternehmen einen auf freiwilliger Basis aufgestellten Teilkonzernabschluss vor, der nach den Vorschriften der §§ 290 ff. Handelsgesetzbuch (HGB) aufgebaut ist und im elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und bekannt gemacht wird. Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG mit Sitz in Stuttgart ist beim Amtsgericht Stuttgart unter HRB 1319 eingetragen.

Dem Konzernabschluss zum 31.12.2024 liegen die Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften sowie die ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes zugrunde.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Von der Wahlmöglichkeit, Angaben nicht in der Bilanz, sondern im Anhang darzustellen, wurde Gebrauch gemacht.

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 31.12.2024.

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 der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH und der BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften GmbH 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 als gesonderter Posten in der Bilanz ausgewiesen und in den Folgejahren über die sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst. 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 aus Erstkonsolidierungen der GWG ImmoInvest GmbH und der GWG Hausbau GmbH ein aktivischer Unterschiedsbetrag von € 738.276,86 sowie ein passivischer Unterschiedsbetrag von € 348.420,84 ergeben. Der verbleibende aktivische Unterschiedsbetrag wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB mit 25% im Jahr 2003 und mit 75% im Jahr 2004 abgeschrieben. Damit wurde zum 31.12.2004 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, konnten wir ab dem Jahr 2007 von Gewinnen im operativen Bereich ausgehen. Deshalb wurde der passivische Unterschiedsbetrag ab dem Jahr 2007 in vier Teilbeträgen aufgelöst. In den Jahren 2007 bis 2010 erfolgte die Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrags in Höhe von insgesamt € 3.660.063,17. Der passivische Unterschiedsbetrag ist somit per 31.12.2010 vollständig aufgelöst.

Im Jahr 2006 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 20.12.2006 weitere Geschäftsanteile an der GWG ImmoInvest GmbH erworben. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am Konzernbilanzstichtag vorgenommen. Der sich dabei ergebende verbleibende aktivische Unterschiedsbetrag (€ 118.602,30) wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2006 voll abgeschrieben.

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

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

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

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

Der Zwischengewinn aus der Veräußerung eines Teil-Wohnungsbestands in Stuttgart von der GWG Beteiligungsgesellschaft mbH an die GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG in Höhe von € 9,1 Mio. wurde eliminiert.

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

Der Zwischengewinn aus der Veräußerung eines Teil-Wohnungsbestands 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.

Im Jahr 2010 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31.05.2010 Geschäftsanteile an der Aufbau- und Handelsgesellschaft mbH in Hamburg erworben. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am 31.05.2010 nach der Neubewertungsmethode vorgenommen. Die aufgedeckten stillen Reserven werden über die Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Im Jahr 2014 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31.03.2014 Geschäftsanteile an der Einhorn Wohnpark Sendling GmbH (jetzt GWG Wohnpark Sendling GmbH) erworben. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am 31.03.2014 nach der Neubewertungsmethode vorgenommen. Der verbleibende aktivische Unterschiedsbetrag von € 1,7 Mio. wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB über fünf Jahre, die aufgedeckten stillen Reserven werden über die Nutzungsdauer von 50 Jahren 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 01.01.2014 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 gegeneinander verrechnet. Zwischen-
gewinne werden nach § 304 HGB eliminiert.

Latente Steuern wurden gemäß § 306 HGB auf Differenzen,
welche sich aus unterschiedlichen Wertansätzen der Vermö-
gensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungs-
posten der handelsrechtlichen Konzernbilanz und deren
steuerrechtlichen Wertansätzen ergeben, angesetzt.

In der Konzernbilanz wurde gemäß § 307 HGB für nicht dem
Mutterunternehmen gehörende Anteile an in den Konzern-
abschluss einbezogenen Tochterunternehmen ein Ausgleichs-
posten für die Anteile der anderen Gesellschafter in Höhe ihres
Anteils am Eigenkapital unter dem Posten „Ausgleichsposten
für Anteile anderer Gesellschafter“ innerhalb des Eigenkapitals
gesondert ausgewiesen. Weiterhin wurden gemäß § 307 HGB
in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung enthaltene, ande-
ren Gesellschaftern zustehende Gewinne und Verluste nach
dem Posten „Jahresüberschuss“ als „Anderen Gesellschaftern
zustehender Gewinn“ gesondert dargestellt.

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 Bewertungs-
methoden aufgestellt.

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

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

Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögens-
gegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungs-
kosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer
entsprechend linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich
erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche
Nutzungsdauer von drei und fünf Jahren abgeschrieben.
Immaterielle Vermögensgegenstände mit einem Netto-
anschaffungswert zwischen € 250,01 und € 800,00 werden
einzeln aktiviert und im Jahr der Anschaffung vollständig ab-
geschrieben. EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter
€ 250 werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Geschäfts- und Firmenwerte werden gemäß § 309 Abs. 1 HGB
bzw. DRS 23 abgeschrieben. Nachdem die zum Zeitpunkt der
Erstkonsolidierung (Jahr 2002 bzw. 2003) in den Tochter-
gesellschaften BWG GmbH und GWG Hausbau GmbH bilan-
zierten Bauträgerprojekte im Jahr 2004 im Wesentlichen
abgerechnet wurden, erfolgte die Vollabschreibung der posi-
tiven Unterschiedsbeträge im Jahr 2004. Der sich aus den
Anschaffungskosten für die GWG ImmoInvest GmbH im
Jahr 2006 ergebende aktivische Unterschiedsbetrag
(€ 118.602,30) wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr
2006 voll abgeschrieben. Aus dem Abschluss der gesell-
schaftsrechtlichen Entflechtung von der Bausparkasse
Schwäbisch Hall AG und der im Wesentlichen erfolgten
Abwicklung der aus dem Unternehmenserwerb abgeleiteten
Aufgabenstellungen ist die kurze Nutzungsdauer des Firmen-
werts begründet. Im Jahr 2014 wurden mit Geschäfts-
anteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31.03.2014
Geschäftsanteile an der Einhorn Wohnpark Sendling GmbH
(jetzt GWG Wohnpark Sendling GmbH) erworben. Der sich da-
bei ergebende aktivische Unterschiedsbetrag von € 1,7 Mio.
wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB innerhalb von fünf Jahren
abgeschrieben. Der sich bei der Erstkonsolidierung der GWG
Beteiligungsgesellschaft mbH ergebende Firmenwert wurde
im Jahr 2014 voll abgeschrieben.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungs-
kosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen
bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlage-
vermögens 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. Investitions-
zuschüsse werden von den Anschaffungs- bzw. Herstel-
lungskosten abgesetzt. Zinsen für Fremdkapital, die zur
Finanzierung der Herstellung von Gebäuden verwendet
wurden, werden angesetzt, soweit sie auf den Zeitraum der
Herstellung entfallen.

Aus Gründen der Einheitlichkeit werden seit 1998 Grund-
stücke 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 grund-
stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
über eine Restnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren abge-
schrieben. Seit dem Jahr 2003 werden grundsätzlich alle
fremd genutzten gewerblichen Einheiten über eine Rest-
nutzungsdauer 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 fertiggestellt und im Einzelabschluss degressiv mit 1,25% und 2,50% abgeschrieben werden, die Restnutzungsdauer auf 50 Jahre (2%) festgelegt.

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

Posten	Nutzungsdauern
Immaterielle Vermögensgegenstände	3 und 5 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40 bis 50 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20 bis 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	8 bis 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne des § 6 Abs. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) mit einem Nettoanschaffungswert zwischen € 250,01 bis € 800,00 wurden 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** und die **Grundstücke mit 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.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten, Hausgeldzahlungen an Eigentümergemeinschaften 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 Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Eigenkapital

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

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

Rückstellungen

Der Großteil der bestehenden **Pensionsverpflichtungen** der GWG AG wurde auf die R+V Pensionsfonds AG (nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand) bzw. auf die VGU – Versorgungskasse genossenschaftlich orientierter Unternehmen e.V. – (erwarteter Dienstzeitaufwand) im Rahmen von Anrechnungszusagen übertragen. Bei der Gesellschaft verblieben sind die Verpflichtungen aus biometrischen Risiken sowie Anwartschaften, die seit letzter Übertragung entstanden sind.

Der per 31.12.2024 ausgewiesene **Pensionsrückstellungsbetrag** wurde gemäß Sachverständigengutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze und den Richttafeln von Heubeck (2018 G) berechnet. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,25% p.a. und Rentensteigerungen in Höhe von 2,20% p.a. angesetzt. Der Rechnungszins (1,89%) wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB nach der Vereinfachungsregel ermittelt.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz, der sich im Falle von Pensionsverpflichtungen aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und im Falle sonstiger Rückstellungen aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren ergibt.

Die **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden gemäß Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Die Bewertungsmethode beruht auf den voraussichtlich notwendigen Instandhaltungskosten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Bei der Zuführung wird von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

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 Zuschüssen 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 gewerbsteuerlichen Verlustvorträge gebildet. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert ausgewiesen.

Der Berechnung der latenten Steuern liegen effektive Steuersätze von 15,825% bis 30,910% zugrunde (15,825% für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und 14,700% bis 15,085% für die Gewerbesteuer), die sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben werden. Die Gewerbesteuerhebesätze für die Gewerbesteuer liegen zwischen 420% und 490%.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern (Gesamtdifferenzenbetrachtung) ein Passivüberhang der latenten Steuern. Diese werden gemäß § 274 Abs. 1 Satz 1 iVm. § 306 Satz 1 und 2 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.

Konzern-Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelbestand enthält kurzfristig fällige Bankguthaben und Kassenbestände, die dem Ausweis des Konzernbilanzpostens „Flüssige Mittel“ entsprechen. In den Finanzmittelbestand wurden die im Konzernbilanzposten „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ ausgewiesenen Kontokorrentverbindlichkeiten einbezogen. Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht.

Zusammensetzung des Finanzmittelbestands:

T€	2024	2023
Flüssige Mittel	19.874,5	4.545,8
Kontokorrentverbindlichkeiten	-230,4	-7.428,5
	19.644,1	-2.882,7

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.

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2024

€	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN					Stand 31.12.2024
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 01.01.2024	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.345.520,03	0,00	0,00	0,00		3.345.520,03
2. Geschäfts- und Firmenwert	5.739.511,12	0,00	0,00	0,00		5.739.511,12
	9.085.031,15	0,00	0,00	0,00		9.085.031,15
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.449.178.782,31	2.988.118,15 ¹⁾	3.338.931,04	7.610.192,77		1.456.438.162,19
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.232.444,66	0,00	589.255,03	0,00		60.643.189,63
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	147.245,15	0,00	0,00	0,00		147.245,15
4. Technische Anlagen und Maschinen	722.307,45	4.283,77	968,68	1.051,35		726.673,89
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.467.389,75	239.118,62	37.405,31	82.019,03		9.751.122,09
6. Anlagen im Bau	24.029.704,74	24.301.890,08	0,00	-7.693.263,15		40.638.331,67
7. Bauvorbereitungskosten	4.881.210,22	1.348.433,09	0,00	0,00		6.229.643,31
	1.549.659.084,28	28.881.843,71	3.966.560,06	0,00		1.574.574.367,93
III. Finanzanlagen						
1. Andere Finanzanlagen	12.525,00	0,00	0,00	0,00		12.525,00
	12.525,00	0,00	0,00	0,00		12.525,00
Anlagevermögen gesamt	1.558.756.640,43	28.881.843,71	3.966.560,06	0,00		1.583.671.924,08

¹⁾ Nachrichtlich: darin enthalten: € 516.774,00 Zuschüsse.

Umlaufvermögen

Bei den **Zum Verkauf bestimmten Grundstücken** erfolgte eine Zuschreibung auf den höheren Marktwert von T€30,0 (Vorjahr T€0,0). Abschreibungen erfolgten in Höhe von T€484,1 (Vorjahr T€403,9).

Die Position **Unfertige Leistungen** enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 37.693,6 (Vorjahr T€ 35.659,2). Aufgrund der deutlich gestiegenen Kosten für Wärmeversorgung wurde eine Abschreibung auf die unfertigen Leistungen in Höhe von T€ 315,0 (Vorjahr T€ 417,0) vorgenommen.

In den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen aus Baukostenzuschüssen in Höhe von T€1.080,5 (Vorjahr T€ 1.298,5) 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:

- Für die in der Handelsbilanz gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung besteht ein steuerrechtliches Ansatzverbot.
- Konzerninterne Kosten wurden bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit unfertigen Bauten eliminiert.
- In der Handelsbilanz wurden Geldbeschaffungskosten als Aufwand behandelt, während sie in der Steuerbilanz in den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert wurden.

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE		BUCHWERTE
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2024
	3.134.507,03	85.283,00	0,00	0,00	3.219.790,03	211.013,00	125.730,00
	5.739.511,12	0,00	0,00	0,00	5.739.511,12	0,00	0,00
	8.874.018,15	85.283,00	0,00	0,00	8.959.301,15	211.013,00	125.730,00
	282.567.373,26	24.223.384,18	987.059,36	0,00	305.803.698,08	1.166.611.409,05	1.150.634.464,11
	29.613.410,14	1.143.206,07	560.253,54	0,00	30.196.362,67	31.619.034,52	30.446.826,97
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	147.245,15	147.245,15
	525.289,45	29.457,77	910,68	1.051,35	554.887,89	197.018,00	171.786,00
	6.595.937,75	802.932,00	37.405,31	-1.051,35	7.360.413,09	2.871.452,00	2.390.709,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.029.704,74	40.638.331,67
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.881.210,22	6.229.643,31
	319.302.010,60	26.198.980,02	1.585.628,89	0,00	343.915.361,73	1.230.357.073,68	1.230.659.006,21
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.525,00	12.525,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.525,00	12.525,00
	328.176.028,75	26.284.263,02	1.585.628,89	0,00	352.874.662,88	1.230.580.611,68	1.230.797.261,21

- Die Sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.
- Die Pensionsrückstellungen sind in den Handelsbilanzen der Konzernunternehmen höher angesetzt als in den Steuerbilanzen.
- Die Eliminierung von Zwischengewinnen bei der konzerninternen Veräußerung von Immobilienbeständen führt zu niedrigeren Wertansätzen in der Handelsbilanz.
- Temporäre Unterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz führen bei den Sonstigen Vermögensgegenständen zu aktiven Unterschiedsbeträgen.

Passive latente Steuern

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

- Der steuerrechtliche Wertansatz der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten und anderen Bauten liegt unter dem handelsrechtlichen Wertansatz. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass die übertragenen Rücklagen nach § 6b EStG die steuerrechtlichen Buchwerte der Immobilienbestände verminderten. Andererseits ist der höhere handelsrechtliche Wertansatz auf die konzerneinheitliche Bewertung nach § 308 HGB zurückzuführen. Hierbei werden die in den Einzelabschlüssen angewandten Bewertungsmethoden (Komponentenansatz, degressive Afa, Aktivierung von

internen Projektentwicklungs- und Projektsteuerungskosten sowie die bis zum Jahr 2009 in der Handelsbilanz zu buchenden § 6b-EstG-Rücklagen) für die konzern-einheitliche Bewertung der Abschreibungen auf eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren bzw. 2% angepasst.

- Im Geschäftsjahr 2024 wurde in der Steuerbilanz eines Konzernunternehmens eine Rücklage nach § 6b EstG gebildet.
- Bei der Erstkonsolidierung von Tochtergesellschaften wurden stille Reserven bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten und anderen Bauten (Neubewertungsrücklage) aufgedeckt und aktiviert.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern (Gesamtdifferenzbetrachtung) ein Passivüberhang der latenten Steuern in Höhe von € 12,4 Mio. Insgesamt sind auf steuerliche Verlustvträge aktive latente Steuern in Höhe von € 0,99 Mio. (Vorjahr € 0,99 Mio.) bilanziert.

T€	Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	Veränderung	Stand am Ende des Geschäftsjahres
Aktive latente Steuern	10.573,2	445,2	11.018,4
Passive latente Steuern*	-23.163,3	-253,8	-23.417,1
Summe	-12.590,1	191,4	-12.398,7

* Passive latente Steuern mit negativem Vorzeichen dargestellt

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

T€	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
Tatsächliche Ertragsteuern	6.233,8	5.241,9
Latente Steuern	- 191,4	- 485,7
	6.042,4	4.756,2

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital (€ 12.143.182,19) setzt sich zum 31.12.2024 aus 237.500 nennwertlosen Stückaktien zusammen. Es handelt sich um vinkulierte Namensaktien. Die Übertragung der Aktien bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrats. Der rechnerische Wert je Stückaktie beträgt € 51,13.

Am gezeichneten Kapital ist die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, zum Bilanzstichtag mit 217.598 Stückaktien (€ 11.125.609,09) 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 Haupt- versammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäfts- jahres	Veränderung aus Konsoli- dierungs- vorgängen	Veränderung der Latenten Steuern	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
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	334.017	3.600	7.250	0	0	344.867
Gesamt Gewinnrücklage	341.645	3.600	7.250	0	0	352.495
Gesamt Rücklagen	396.646	3.600	7.250	0	0	407.496

Pensionsrückstellung

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 1,9 (ausschüttungsgesperrter Anteil).

Rückstellung für Bauinstandhaltung

Im Berichtsjahr wurde die Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 21,0 aufgrund vollzogener Instandhaltungsmaßnahmen verbraucht. Zum Bilanzstichtag betragen die Rückstellungen für Bauinstandhaltung T€ 1.947,0 (im Vorjahr T€ 1.968,0).

Rückstellungsspiegel zum 31.12.2024

€	Beginn des Geschäfts- jahres	Zuführung	Inanspruch- nahme	Auflösung	Ende des Geschäfts- jahres
Rückstellung unterlassene Instandhaltung (Nachholung innerhalb des 1. bis 3. Monats des Folgejahres und Sonstige)	6.144.000	4.194.000	4.621.433	22.567	5.694.000
Rückstellung für Personalverpflichtung	3.111.624	1.792.400	1.680.291	139.383	3.084.350
Rückstellung für nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	1.302.142	1.621.500	952.315	349.827	1.621.500
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	1.054.467	0	321.302	483.165	250.000
Rückstellung für nicht bezahlte Instandhaltungsrechnungen	1.036.000	1.599.000	1.036.000	0	1.599.000
Sonstige Rückstellungen	3.709.772	2.056.241	1.307.278	464.135	3.994.600
Sonstige Rückstellungen	16.358.005	11.263.141	9.918.619	1.459.077	16.243.450

Konzernverbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	mit einer Restlaufzeit			davon
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert (Grundpfandrechte)
€					
(Angaben in Klammern betreffen Vorjahreszahlen)					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	604.272.855,23 (621.868.580,92)	78.656.446,92 (94.523.164,89)	232.138.428,10 (286.556.663,86)	293.477.980,21 (240.788.752,17)	584.317.004,89 (614.368.580,92)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	163.207.783,84 (154.671.237,23)	13.042.693,58 (4.147.825,32)	31.528.286,61 (45.140.992,38)	118.636.803,65 (105.382.419,53)	175.433.229,84 (154.671.237,23)
Erhaltene Anzahlungen	41.516.831,13* (37.505.309,74)*	41.516.831,13 (37.505.309,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.754.284,64 (20.756.718,73)	23.754.284,64 (20.756.718,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.156.054,21 (2.430.716,06)	1.343.555,18 (1.117.380,09)	805.731,15 (1.302.099,52)	6.767,88 (11.236,45)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	239.706,25 (679.017,71)	239.706,25 (679.017,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	881.546,38 (212.568,67)	881.546,38 (212.568,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	836.029.061,68 (838.124.149,06)	159.435.064,08 (158.941.985,15)	264.472.445,86 (332.999.755,76)	412.121.551,74 (346.182.408,15)	759.750.234,73 (769.039.818,15)

* Nicht zu Ausgaben führend.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von T€ 239,7 (Vorjahr T€ 625,2) Verpflichtungen gegenüber Gesellschaftern.

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

Positionen

T€	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
Guthaben bei Kreditinstituten	51,0	2,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.870,3	65.299,6
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.768,1	33.379,6

F. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 1.459,1 (im Vorjahr T€ 1.381,1) enthalten.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von T€ 3,4 (im Vorjahr T€ 5,4) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 4,5 (im Vorjahr T€ 18,7) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Aufwendungen für Vorperioden in Höhe von T€ 79,2 (im Vorjahr T€ 320,1) enthalten.

G. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

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

Gruppen	Anzahl	davon Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	140	35
Technische Mitarbeiter	39	8
Hausmeister/Gärtner/ Reinigungskräfte	47	14
Summe	226	57

Außerdem wurden durchschnittlich 8 Auszubildende beschäftigt. Von den Teilzeitbeschäftigten sind 8 geringfügig beschäftigt (Vorjahr 8).

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

VORSITZENDER

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

STELLVERTRETENDER VORSITZENDER

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

WEITERE MITGLIEDER

Jürgen Außenhofer, Wiesbaden
Abteilungsleiter, R+V Lebensversicherung AG

Jürgen Reichenbach, Wiesbaden

Direktor, R+V Lebensversicherung AG

ARBEITNEHMERVERTRETER

Anja Okun, Stuttgart (bis 12.06.2024)
Leitung Geschäftsstelle Stuttgart-Mitte

Sylvia Ludwig, Stuttgart (bis 12.06.2024)

Portfoliomanagement/Assetmanagement Gewerbe

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 24,4 (im Vorjahr T€ 28,7).

Vorstand

Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr:

Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender, Karlsruhe

Florian Preißler, Finanzvorstand, Stuttgart

Die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstands 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 Vorstands bzw. Geschäftsführungsorgans und deren Angehörige sowie Anwartschaften und Übergangsgelder betragen T€ 1.199,9 (Vorjahr T€ 1.023,3).

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€ 35.736,0
- Verpflichtung aus Mietverträgen: T€ 7.456,5
- Verpflichtung aus Dienstleistungsverträgen: T€ 11.997,2
- Garantiepachtverträge mit verschiedenen institutionellen Kapitalanlegern mit einer jährlichen Garantiepacht von T€ 8.539,7, davon T€ 8.539,7 gegenüber verbundenen Unternehmen. Die jährliche Garantiepacht für das Jahr 2024 ist mit den Verpächtern noch abschließend zu vereinbaren.

Haftungsverhältnisse

Es besteht eine Eventualverpflichtung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 835,0. 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 zugunsten 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 27.06.2000 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	1.312,9	31.12.2024
GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	3.000,0	247,2	31.12.2024
GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	7.000,0	2.013,8	31.12.2024
GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	9.000,0	1.477,3	31.12.2024
GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100,0	31,5	0,9	31.12.2024
WBS-Gruppe				
WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft, Stuttgart	94,9	27.659,6	1.629,7	31.12.2024
BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH, Stuttgart	94,8	9.965,2	75,8 ¹⁾	31.12.2024
GWG Hausbau GmbH, Stuttgart	94,5	2.750,0	2.275,3 ¹⁾	31.12.2024
Immolvest-Gruppe				
GWG Immolvest GmbH, Stuttgart	94,9	13.323,8	152,4	31.12.2024
Aufbau und Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart	94,9	525,1	968,6 ²⁾	31.12.2024
GWG Wohnpark Sendling GmbH, Stuttgart	94,0	4.027,5	396,8 ²⁾	31.12.2024

¹⁾ Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH.

²⁾ Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der GWG Immolvest GmbH.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für die Konzernabschlussprüfung sowie für die Jahresabschlussprüfungen der GWG AG samt aller Tochterunternehmen wurden Honorare für Abschlussprüferleistungen in Höhe von T€ 197,7 als Aufwand erfasst.

Abschluss der GWG AG vor, T€ 2.850,0 des Bilanzgewinns als Dividende auszuschütten, T€ 4.450,0 durch Beschluss der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2024 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und T€ 47,7 auf neue Rechnung vorzutragen.

Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss der GWG AG als Mutterunternehmen in Höhe von T€ 14.547,6 ab. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses der GWG AG wurden gemäß § 58 Abs. 2 AktG T€ 7.250,0 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt für den

Nachtragsbericht

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

Stuttgart, den 14.03.2025

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 31.12.2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024, 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 Konzernlagebericht 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 oben genannten 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 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 treffend 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt 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 u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, den 14.03.2025

vbw

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



Schober
Wirtschaftsprüfer

Dux
Wirtschaftsprüfer

elektronisch signiert
von Gernot Schober
04.04.2025

elektronisch signiert
von Philipp Dux
04.04.2025

Angaben zur GWG AG

64

Bilanz zum 31.12.2024

66

Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

ZUM 31.12.2024

Aktiva

€	2024	2023
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	89.876,00	141.358,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	899.595.213,31	911.075.403,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.882.289,77	29.901.989,26
3. Technische Anlagen und Maschinen	168.697,00	192.354,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.906.645,00	2.247.800,00
5. Anlagen im Bau	4.995.448,68	10.949.953,73
	935.548.293,76	954.367.500,88
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.009.877,46	24.009.877,46
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.500.000,00	2.500.000,00
3. Andere Finanzanlagen	12.525,00	12.525,00
	26.522.402,46	26.522.402,46
Anlagevermögen insgesamt	962.160.572,22	981.031.261,34
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	0,00	14.000,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	6.621.608,96	6.591.608,96
3. Unfertige Leistungen	24.046.805,50	22.814.510,78
4. Andere Vorräte	102.474,56	96.623,43
5. Geleistete Anzahlungen	42.500,00	0,00
	30.813.389,02	29.516.743,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	822.884,41	1.127.974,66
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	465.254,85
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	72.260,41
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.827,78	6.081,96
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	112.191.540,33	72.629.442,38
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.957.007,94	2.226.984,39
	114.979.260,46	76.527.998,65
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	18.934.249,52	776.990,69
2. Bausparguthaben	167.136,49	166.532,47
	19.101.386,01	943.523,16
Umlaufvermögen insgesamt	164.894.035,49	106.988.264,98
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Geldbeschaffungskosten	9,00	9,00
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	161.216,05	156.418,26
	161.225,05	156.427,26
BILANZSUMME	1.127.215.832,76	1.088.175.953,58

Passiva

€	2024	2023
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	326.901.747,18	316.051.747,18
	334.529.882,23	323.679.882,23
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	50.097,18	50.458,84
2. Jahresüberschuss	14.547.579,90	12.849.638,34
3. Einstellungen in Rücklagen	7.250.000,00	6.400.000,00
	7.347.677,08	6.500.097,18
Eigenkapital insgesamt	409.021.530,80	397.323.950,90
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	980.312,00	790.364,00
2. Steuerrückstellungen	1.026.027,00	300.540,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.947.000,00	1.968.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	11.295.864,52	10.601.656,41
	15.249.203,52	13.660.560,41
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	488.706.796,04	483.092.618,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	157.048.162,65	143.054.672,22
3. Erhaltene Anzahlungen	25.321.838,26	23.837.617,09
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus Vermietung	14.996.766,00	13.316.148,67
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.028.613,91	1.310.434,95
	16.025.379,91	14.626.583,62
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	158,63
6. Sonstige Verbindlichkeiten	94.759,74	63.668,16
davon aus Steuern	(75.878,92)	(39.567,67)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(980,90)	(0,00)
	687.196.936,60	664.675.318,40
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	5.622.708,88	2.603.391,00
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	10.125.452,96	9.912.732,87
BILANZSUMME	1.127.215.832,76	1.088.175.953,58

Gewinn- und Verlustrechnung

VOM 01.01. BIS 31.12.2024

€	2024	2023
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	96.559.849,17	95.016.480,21
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.730.000,00	6.565.085,00
c) aus Betreuungstätigkeit	225.006,02	303.452,12
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	374.634,00	216.212,77
	102.889.489,19	102.101.230,10
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	714.307,95	1.905.859,67
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.675.645,23	1.959.290,86
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	41.263.554,79	42.968.594,79
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.975.655,48	2.795.093,33
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	82.251,46	18.216,83
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	1.421,23
	44.321.461,73	45.783.326,18
5. ROHERGEBNIS	60.957.980,64	60.183.054,45
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	979.213,25	905.325,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung	876.934,23 (840.154,65)	548.212,96 (510.982,29)
	1.856.147,48	1.453.538,04
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	20.983.897,09	21.415.087,89
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.748.807,65	13.917.113,88
9. Erträge aus Beteiligungen	5.278.419,81	4.167.549,60
davon aus verbundenen Unternehmen	(5.278.419,81)	(4.167.549,60)
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	25.368,70	25.430,41
davon aus verbundenen Unternehmen	(25.000,00)	(25.000,00)
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.169.414,90	318.948,66
davon aus verbundenen Unternehmen	(1.161.227,97)	(222.950,05)
	6.473.203,41	4.511.928,67
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.910.124,67	10.302.415,56
davon an verbundenen Unternehmen	(1.489.978,13)	(1.900.820,45)
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	5.363.496,14	4.757.189,41
davon latente Steuern	(212.720,09)	(119.697,99)
14. ERGEBNIS NACH STEUERN	14.568.711,02	12.849.638,34
15. Sonstige Steuern	21.131,12	0,00
16. JAHRESÜBERSCHUSS	14.547.579,90	12.849.638,34
17. Gewinnvortrag	50.097,18	50.458,84
18. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	7.250.000,00	6.400.000,00
19. BILANZGEWINN	7.347.677,08	6.500.097,18

Kontakt

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Börsenstraße 3
70174 Stuttgart
Telefon: 0711 22 777-0
post@gwg-gruppe.de
www.gwg-gruppe.de

GESCHÄFTSSTELLEN

STUTTGART MITTE

Börsenstraße 3
70174 Stuttgart
Telefon: 0711 22 777-0
post@gwg-gruppe.de

STUTTGART SÜD

Europaplatz 22 c
70565 Stuttgart
Telefon: 0711 22 777-0
post@gwg-gruppe.de

HEILBRONN

Roßkampffstraße 27
74072 Heilbronn
Telefon: 07131 59494-30
post@gwg-gruppe.de

WIESBADEN

Platanenstraße 44
65187 Wiesbaden
Telefon: 0611 53240-0
post@gwg-gruppe.de

HAMBURG

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

MÜNCHEN

Amalienstraße 9
80333 München
Telefon: 089 3074843-0
post@gwg-gruppe.de

VERWALTUNG RHEIN-RUHR

Börsenstraße 3
70174 Stuttgart
Telefon: 0711 22 777-768
post@gwg-gruppe.de

Impressum

HERAUSGEBER

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

KONZEPT UND GESTALTUNG

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

DRUCK

Druckerei Lokay e. K., Reinheim

FOTOGRAFIE

Fotoatelier Ebinger, Nürtingen

DISCLAIMER:

Durch grafische Gestaltung und sprachliche Vereinheitlichung können bei den in diesem Bericht dargestellten Informationen Abweichungen zum Prüfungsdokument auftreten. Maßgeblich ist das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit einer Bescheinigung versehene Dokument.

Aus stilistischen Gründen sind in der vorliegenden Publikation die zur Gleichstellung aller Geschlechter gebräuchlichen Schreibweisen nicht durchgängig verwendet worden. Bei entsprechenden Bezeichnungen sind selbstverständlich alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen und gelten daher im Sinne der Gleichbehandlung.

GWG
Gesellschaft für Wohnungs-
und Gewerbebau Baden-
Württemberg AG

Börsenstraße 3
70174 Stuttgart

