TEAMWORK

GESCHÄFTSBERICHT 2019

WIR STECKEN UNSERE KÖPFE

ZUSAMMEN

FÜR UNSERE KUNDEN UND FÜR GUTE ERGEBNISSE

Meine Wohnung. Meine Welt.

GWG GRUPPE

TEAMWORK

12–23
Unternehmen

14 Kennzahlen GWG-Gruppe
15 Bewirtschafteter Immobilienbestand GWG-Gruppe
16 Brief des Vorstands
19 Organe der Gesellschaft
20 Bericht des Aufsichtsrats

24–43
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019

26 Grundlagen des GWG-Konzerns
28 Wirtschaftsbericht
36 Weitere rechtliche Angaben
37 Chancen und Risiken
41 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten
42 Prognosebericht

44–69
Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019

46 Konzerbilanz zum 31.12.2019
48 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
49 Konzernkapitalflussrechnung
50 Konzerneigenkapitalspiegel
52 Konzernanhang
66 Bestätigungsvermerk Konzern

70–74
Angaben zur GWG AG

72 Bilanz zum 31.12.2019
74 Gewinn- und Verlustrechnung

75 **Kontakt & Impressum**

Wir sind erfolgreich, wenn unsere Kunden mit uns zufrieden sind: Deshalb verbessern wir das Zusammenspiel in unserem Unternehmen kontinuierlich weiter, sodass wir die Anliegen unserer Mieter noch schneller und besser lösen können. Denn auch hier gilt: Weiter kommen wir nur mit Teamwork.

02 Für eine schnelle Schadensbehebung

04 Für das gesellschaftliche Miteinander

06 Für ein nachhaltiges Zuhause

08 Für effiziente Betreuungsprozesse

10 Für eine verbesserte Kundenzufriedenheit

223 Mitarbeiter

Frauen 56,5 %

Männer 43,5 %

2 Vorstände

170 kaufmännische/technische Angestellte

37 Hausmeister/Gärtner

14 Auszubildende

(Stand: 31.12.2019)

Über die GWG-Gruppe

Die GWG-Gruppe ist eine auf Wohnimmobilien spezialisierte Tochtergesellschaft der R+V Versicherungsgruppe. Die Unternehmensgruppe mit Firmensitz in Stuttgart agiert seit fast 70 Jahren als bundesweit tätiger Portfolio- und Assetmanager für den eigenen Immobilienbestand und für das Wohnungsportfolio der R+V Versicherungsgruppe, als Dienstleister für Wohnungseigentumsgemeinschaften, für private und institutionelle Investoren sowie als Bauträger im Kernmarkt Baden-Württemberg. Mit einer Konzernbilanzsumme von rd. € 1,3 Mrd. und rd. 15.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Management zählt die GWG-Gruppe zu den bedeutenden mittelständischen Wohnungsunternehmen in Deutschland.

BARBARA SOMODI
lebt seit über zehn Jahren in einer GWG-Wohnung. Die zentrale Steuerung für Kleinreparaturen findet sie praktisch – vor allem, wenn die Abwicklung nun schneller geht.

Für eine schnelle Schadensbehebung

Alles aus einer Hand – Kleine Reparaturen wollen unsere Mieter schnell erledigt haben. Deshalb haben wir mit der B&O Service AG das Kleinreparaturmanagement neu aufgestellt. Unseren Mitarbeitern bleibt so mehr Zeit für die Kunden- und Objektbetreuung.

Jeder kennt es: Ein tropfender Wasserhahn, ein loser Fenstergriff oder eine kaputte Steckdose – kleinere Schäden wie diese fallen in einem Haushalt immer mal wieder an. Eine Kleininstandhaltung dauert meist weniger als eine Stunde. Umso wichtiger ist, dass es von der Schadensmeldung bis zur Reparatur ebenfalls schnell geht. Laut der 2018 durchgeführten Mieterbefragung sehen unsere Kunden hier noch Verbesserungspotenzial.

BARBARA SOMODI

Im Schadensfall brauche ich zuverlässige und schnelle Hilfe.

Ein zentraler Ansprechpartner für Reparaturen

Um unseren Kunden im Schadensfall schnell und zuverlässig zu helfen, haben wir uns Verstärkung geholt: Seit Februar 2020 arbeiten wir mit dem auf Wohndienstleistungen spezialisierten Unternehmen B&O Service AG zusammen. Dabei koordiniert bzw. steuert B&O nicht nur die Handwerkerleistungen, das Unternehmen führt diese überwiegend auch selbst aus. Über den neuen Partner als zentrale Anlaufstelle bieten wir unseren Kunden somit ein unkompliziertes und verlässliches Kleinreparaturmanagement an.

Zu jeder Zeit erreichbar

Für unsere Kunden bedeutet die Zusammenarbeit mit B&O ein großes Plus an Service: Mieter, die einen Schaden melden wollen, können sich entweder unter einer zentralen Rufnummer oder einfach bequem über ein Online-Schadensportal rund um die Uhr direkt an B&O wenden und einen Termin vereinbaren. Damit die Reparatur zügig erfolgt und für unsere Kunden zeitlich berechenbar ist, werden die Termine im Erstkontakt und unter Einhaltung verbindlicher und bundesweit einheitlicher Service-Level koordiniert. In äußerst dringenden Fällen organisiert B&O die Handwerkerleistung über ein eigenes Notfallmanagement.

Mitarbeiter und Kunden freuen sich

Die Kooperation mit B&O bringt auch für unsere internen Abläufe große Vorteile mit sich: So sinkt beispielsweise der zeitliche Aufwand unserer Mitarbeiter für die Koordination von Handwerkerleistungen oder für Rechnungsprüfungen deutlich. Auf diese Weise haben wir deutlich mehr Zeit, um uns um unsere Mieter und ihre Bedürfnisse zu kümmern, z. B. bei der Mieterberatung und -betreuung oder der Quartiersarbeit.

SPENDENEMPFÄNGERIN DR. KERSTIN RICHTER freut sich über die Entscheidung der GWG-Mitarbeiter für HOPPS.

Für das gesellschaftliche Miteinander

Ein Zuhause für alle – Unter diesem Motto haben wir ein Konzept für ein weitreichendes soziales Engagement entwickelt. Jedes Jahr setzen wir einen Teil unserer Gewinne, nämlich 0,75 % des Jahresüberschusses bzw. maximal € 100.000, für soziale Projekte ein – und zwar genau dort, wo wir bundesweit tätig sind. Begünstigt werden vor allem Organisationen, die Menschen ein Zuhause bieten, die in ihrem Alltag auf besondere Unterstützung angewiesen sind. Die Zuwendungen bestehen dabei aus verschiedenen Komponenten.

Mitarbeiter stimmen über Geldzuwendungen ab

Bisher entschied der Vorstand über die Aufteilung und Empfänger aller finanziellen Zuwendungen. Nun dürfen unsere rund 200 Mitarbeiter einmal im Jahr Organisationen, Vereine und Einrichtungen vorschlagen und abstimmen, an welche Empfänger insgesamt € 10.000 gespendet werden. Für das Jahr 2019 bekam die Häusliche Onkologische Pädiatrische Pflege Stuttgart (HOPPS)

DR. KERSTIN RICHTER — Mit den Spenden unterstützt die GWG unsere Arbeit ganz entscheidend.

die meisten Stimmen und somit den größten Teil der Spendensumme. HOPPS bietet eine mobile Betreuung von krebskranken Kindern an. Dr. Kerstin Richter vom HOPPS-Team nahm die Spende in Höhe von € 5.000 gerne entgegen: „Wir freuen uns über die Unterstützung und den besonderen Zuspruch der GWG-Mitarbeiter. Mithilfe der Spende konnte unser neues Auto mitfinanziert werden."

Mieterfeste sorgen für mehr Zusammenhalt – Mieter und soziale Einrichtungen profitieren

Eine lebendige Nachbarschaft trägt viel zu einem positiven Wohnumfeld bei. Deshalb veranstalten wir regelmäßig Mieterfeste. Im Stuttgarter Stadtteil Hallschlag beispielsweise haben sich das Sommerfest und das Glühweinfest schon fest etabliert. Diese Anlässe nutzen wir gerne, um unsere Mieter persönlich kennenzulernen – und damit sie uns als Vermieter besser kennenlernen. Gleichzeitig stärken sie das Gemeinschaftsgefühl zwischen den Bewohnern im Viertel. Alle Erlöse aus den Festen spenden wir an soziale Einrichtungen aus der Region. Damit profitieren Mieter und die sozialen Einrichtungen gleichermaßen.

Mitarbeiter engagieren sich für den sozialen Zweck

Alle zwei Jahre packen nahezu alle Mitarbeiter beim „Social Day" tatkräftig mit an, um beispielsweise ein Jugendfreizeitheim zu renovieren. Dieser Einsatz kommt nicht nur den unterstützten Einrichtungen zugute, er stärkt auch den Teamgeist. Wer sich darüber hinaus persönlich für ein soziales Projekt einsetzen möchte, kann im Rahmen des „sozialen Stundenkontos" bis zu 16 Stunden seiner üblichen Arbeitszeit pro Jahr nutzen, um z. B. im Senioren- oder Tierheim zu helfen. Die Zeit seines Engagements wird ihm als Arbeitszeit gutgeschrieben.

Nominierung für den immobilienmanager-Award

Mit dem Konzept „Ein Zuhause für alle" waren wir auf der Shortlist des immobilienmanager-Awards 2020 in der Kategorie Social Responsibility. Obwohl es nicht für den ersten Platz gereicht hat, zeigt uns die Nominierung, dass wir mit unserem Engagement den richtigen Weg eingeschlagen haben und unserer sozialen Verantwortung als Unternehmen nachkommen.

MARC-DANIEL GRÖZINGER,
Leiter Marketing und Kommunikation, berichtet über die Nachhaltigkeitsprojekte der GWG.

Für ein nachhaltiges Zuhause

Dezentral, grün, vernetzt – Leistungsstarke Kooperationen für das Energiemanagement, für Smart Meter Gateways in den Häusern sowie Smart Home Lösungen in den Wohnungen helfen uns zukünftig dabei, unsere rd. 15.000 bewirtschafteten Einheiten zu optimieren. Mit der DNK-Entsprechenserklärung wurde zudem eine Selbstverpflichtung zur Nachhaltigkeit eingegangen.

Wohnen und Energiedienstleistung gehen Hand in Hand

Mit der GETEC Wärme & Effizienz GmbH wurde eine Kooperation vereinbart, um im Gesamtbestand der GWG-Gruppe die Energiebeschaffung zu optimieren und den Betrieb der Energieerzeugungsanlagen nachhaltig und wirtschaftlich zu organisieren.

Im Zentrum stehen gezielte Effizienzverbesserungsmaßnahmen, um die Kosten und den CO_2-Ausstoß im Portfolio substanziell zu reduzieren und nachhaltige sowie innovative Versorgungskonzepte für den Bestand, aber auch für neue Vorhaben zu entwickeln. Durch die Kooperation mit GETEC ist es uns möglich, bundesweit dieselben Standards in Wartung, Betrieb, Modernisierung und Energieeinkauf über alle Bestände hinweg zu realisieren.

Die Kooperation mit GETEC beinhaltet zudem eine Anlagenfernüberwachung via Databoxen sowie die Installation von Wärmemengenzählern. Für noch mehr Kundentransparenz soll ein Onlineportal sorgen. Darin können die Mieter zukünftig jederzeit und ortsunabhängig ihre Verbräuche bequem einsehen. Perspektivisch lassen sich mit GETEC sogar ganze Quartierslösungen entwickeln, um maßgeschneiderte Energiekonzepte umzusetzen.

Smart Meter Gateways und optionale Smart Home Lösungen

Zwischen 2020 und 2023 stattet unser Partner Kalorimeta GmbH (Kalo) alle unsere Liegenschaften mit Smart Meter Gateways aus und übernimmt den Messstellenbetrieb. Damit wird die GWG-Gruppe das bundesweit erste Wohnungsunternehmen, das seinen Gesamtbestand „smart“ ausstattet. Die Minol Messtechnik GmbH & Co. KG stellt beginnend ab dem 2. Halbjahr 2020 darüber hinaus optionale Smart Home Angebote für unsere Mieter zur Verfügung. Parallel übernehmen beide Dienstleister das Submetering von Teilbeständen und statten alle Wohnungen mit digitalen Messgeräten für Wasser- und Heizwärmeverbräuche im neuesten Standard aus. Damit nehmen wir bundesweit eine Vorreiterrolle in der Nutzung von innovativer Messtechnik ein.

Die Vorteile für unsere Mieter liegen auf der Hand: Neben einer bisher nicht dagewesenen Transparenz über die eigenen Verbrauchswerte verbessert sich auch der Komfort der Mieter, da die Daten zukünftig digital übertragen werden und somit lästige Terminvereinbarungen zur Ablesung entfallen. Und ein weiterer Vorteil für die Mieter: Die Kosten für die Verbrauchsmessung sind für zehn Jahre fest vereinbart.

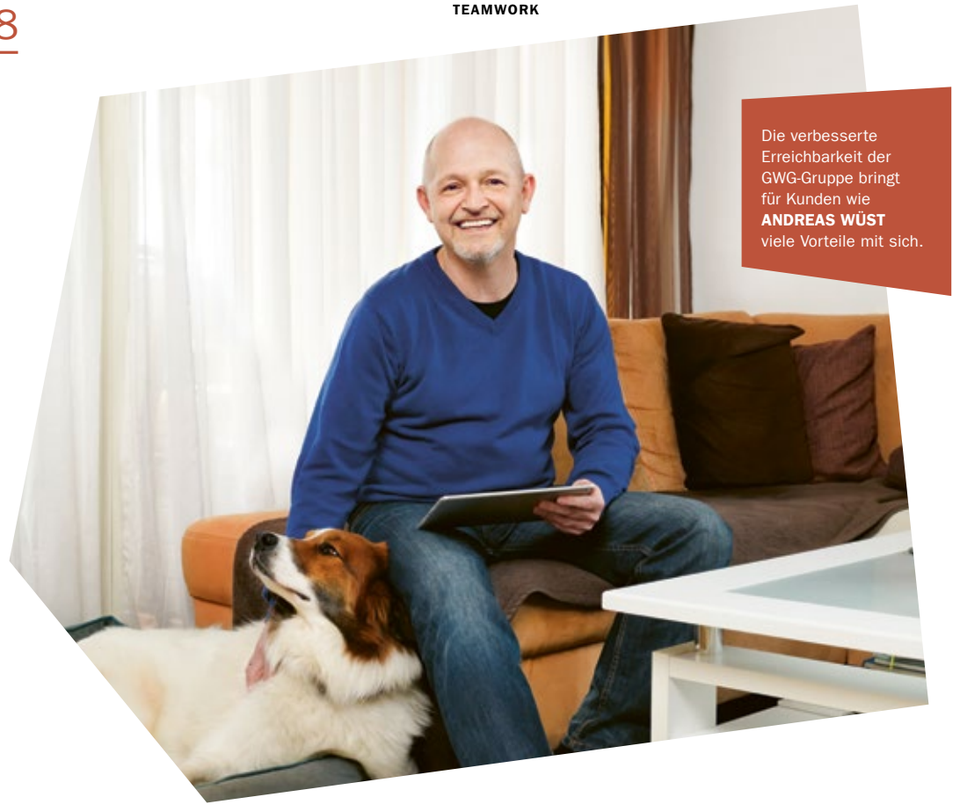
Durch die Kooperation mit Kalo und Minol werden wir unseren Mietern zudem Angebote aus dem Bereich Ambient Assisted Living (AAL), wie z. B. Heizungssteuerung oder Notfallalarm, optional auf Wunsch zur Verfügung stellen.

Berichterstattung mit der DNK-Entsprechenserklärung

Bereits 2017 haben wir erstmals unser gesamtes nachhaltiges Handeln in einem Nachhaltigkeitsbericht „kompakt“ dargestellt. Um das Thema fest in unserem Unternehmen zu verankern, haben wir nun den nächsten Schritt gemacht und die Entsprechenserklärung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) abgegeben. Diese kann in der Onlinedatenbank des DNK eingesehen werden. Der DNK umfasst die vier Bereiche Strategie, Prozessmanagement, Umwelt und Gesellschaft, aufgeteilt in 20 einzelne Kriterien. Dazu zählen beispielsweise Ressourcenmanagement, Chancengerechtigkeit oder Arbeitnehmerrechte.

Zukünftig werden wir diese und weitere Themen rund um das Thema Nachhaltigkeit deutlich sichtbarer in unserer Organisationsstruktur verankern und in unsere regelmäßige Berichterstattung aufnehmen und Schritt für Schritt ausbauen.

MARC-DANIEL GRÖZINGER — **Als modernes Wohnungsunternehmen stehen wir in der Verantwortung, nachhaltig zu denken und zu handeln. Das gilt auch für unsere Berichterstattung.**



Die verbesserte Erreichbarkeit der GWG-Gruppe bringt für Kunden wie **ANDREAS WÜST** viele Vorteile mit sich.

Für effiziente Betreuungsprozesse

0 und 1 macht schnell – Die Digitalisierung eröffnet uns Chancen, noch effizienter zu kommunizieren – intern wie extern. Mit dem Projekt „PostDigital“ wollen wir diese Chancen nutzen und eine neue digitale Ära bei der GWG-Gruppe einleiten. Zudem sind wir durch verlängerte Sprechzeiten und eine Notfall-Hotline nun noch besser für unsere Kunden erreichbar.

Die Digitalisierung ist allgegenwärtig ein sehr präsentes Thema. Neue digitale Möglichkeiten eröffnen uns die Chance, unsere Daten und Abläufe noch effizienter zu verwalten und zu gestalten. Darüber hinaus können wir durch digitale Angebote zukünftig noch schneller mit unseren Kunden in Kontakt treten.

Einheitliche und kundenorientierte Prozesse

Als Kernelement unserer GWG-Digitalisierungsstrategie haben wir 2019 das Projekt „PostDigital“ gestartet. Es umfasst drei neue Instrumente: einen digitalen Posteingang, ein digitales Ticketsystem sowie die Neustrukturierung unseres elektronischen Archivs. Über den digitalen Posteingang werden die Mitarbeiter zukünftig ihre gesamte Eingangspost erhalten, sei es den klassischen Brief oder die Mail und zukünftig die Anfrage per App. Damit kann die Post elektronisch weiterverarbeitet werden und ist Teil eines neuen und umfangreichen Workflows für alle Geschäftsprozesse. Die Antworten an die Mieter erfolgen ebenfalls digital per E-Post: Drucken und Unterzeichnen wird somit weitestgehend überflüssig. Das ist nicht nur mitarbeiterfreundlich, sondern auch umweltschonend. Aber vor allem ist es sehr schnell, sodass unsere Mieter deutlich früher

45 %

der an das Call-Center weitergeleiteten Anrufe werden durch das Call-Center direkt gelöst (Erstlösungsquote).

ANDREAS WÜST — Ich wünsche mir, dass meine Anliegen schneller bearbeitet werden.

Antworten auf ihre Anliegen von uns erhalten werden. Das Archiv wiederum wird grundlegend erneuert, sodass unsere Mitarbeiter künftig ausschließlich digitale Mieterakten bearbeiten. Die Instrumente sind natürlich miteinander vernetzt, sodass wir mit diesem Projekt die Grundlage dafür legen, unseren Kunden zukünftig weitere digitale Angebote zur Verfügung stellen zu können – zum Beispiel eine Mieter-App.

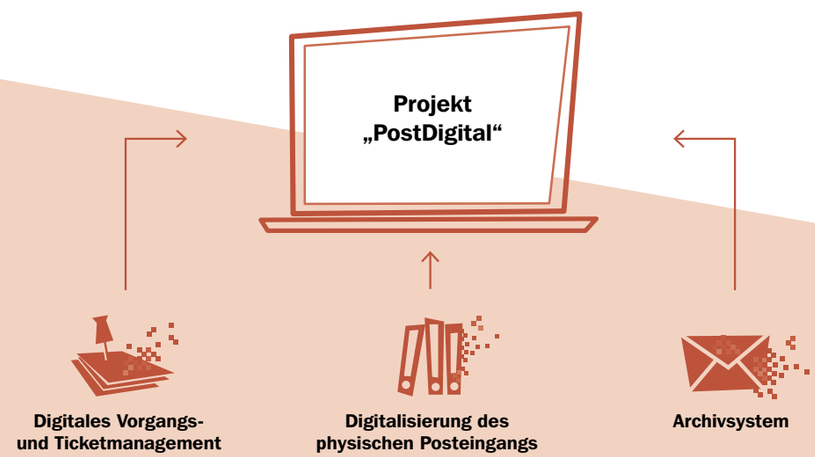
Geplant haben wir also viel – und im vergangenen Jahr bereits wichtige Etappenziele erreicht. Nach unserem Kick-off im August 2019 erfolgte eine intensive Workshop-Phase, die wir unter Beteiligung der Mitarbeiter und auch unter Einsatz von agilen Methoden durchgeführt haben. Diese neue Art der Umsetzung von Projekten eröffnete uns die nötigen Freiräume, um allen Beteiligten gegenüber Transparenz und Möglichkeiten zur Reflexion zu verschaffen. Die Erfahrungen in diesem sehr umfassenden Projekt bilden für uns den Startschuss für eine neue Projektkultur.

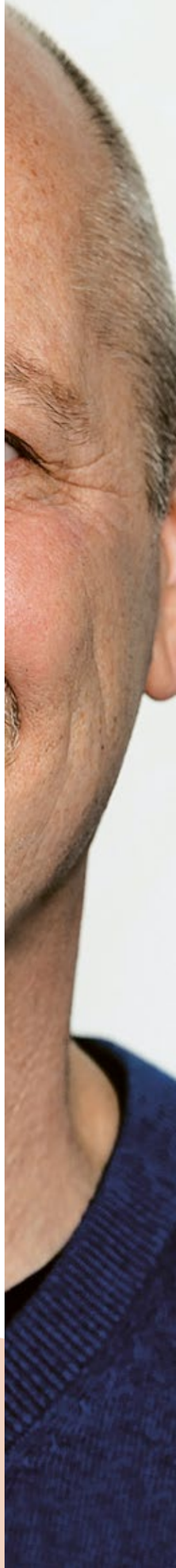
Einen weiteren Meilenstein markiert die erfolgreiche Migration unseres Archivs. 2020 beginnen wir mit internen Schulungen und bereiten den Start von „PostDigital“ weiter vor. Ab Ende April 2020 startet die Umsetzung: Dann rollen wir stufenweise die digitalen Neuerungen aus und unsere Mitarbeiter können die neuen Tools in ihrem Arbeitsalltag nutzen.

Verbesserte Erreichbarkeit und Notfall-Hotline

Digitale Angebote verändern auch die Ansprüche der Kunden. Denn digital vernetzt zu sein, heißt auch, immer erreichbar zu sein. Um diesem Kundenwunsch nachzukommen, haben wir unsere Erreichbarkeit ausgeweitet: Seit Sommer 2019 bieten wir verlängerte Sprechzeiten, sodass uns die Kunden auch zu Neben- und Randzeiten deutlich besser ansprechen können. Aber auch darüber hinaus sind wir für unsere Mieter da. Über eine 24h-Hotline werden alle Anliegen jederzeit entgegengenommen, sodass sich unsere Kunden immer dann an uns wenden können, wenn es ihre Zeit ermöglicht.

Wir möchten, dass sich unsere Kunden bei uns wohlfühlen und wir ihnen das Gefühl geben, dass wir für sie da sind, indem wir ihre Anliegen schnellstmöglich bearbeiten. Die neuen Kommunikationswege und optimierten Prozesse unterstützen uns dabei.





Für eine verbesserte Kundenzufriedenheit

Nur zufriedene Mieter sind treue Mieter. Aus diesem Grundsatz heraus haben wir zahlreiche Projekte auf den Weg gebracht und packen notwendige Veränderungen gemeinsam an.

Insbesondere in den vergangenen drei Jahren haben wir uns intensiv mit der Weiterentwicklung in puncto Mitarbeiter- und Kundenzufriedenheit sowie den dazugehörigen Serviceleistungen beschäftigt. Den Stein ins Rollen brachte neben der Mitarbeiterbefragung im Jahr 2017 die Mieterbefragung im Jahr 2018, in der wir unsere Kunden nach ihren Wünschen und Erwartungen gefragt haben. Das Ergebnis: 57 % unserer Kunden waren zufrieden mit ihrer Wohnsituation und pflegten ein überwiegend gutes Nachbarschaftsverhältnis.

Unsere Kunden geben uns Aufgaben mit auf den Weg

Aber – und das müssen wir ganz klar sagen – das Fazit der Analyse stellte in erster Linie einen Arbeitsauftrag an uns dar. Immer wieder ließen die Ergebnisse – zum Teil auch große – Verbesserungspotenziale erkennen. Zum Beispiel fand knapp die Hälfte der Befragten es sehr aufwändig, ihr Anliegen mit uns zu klären. Grund hierfür waren langwierige Schadensbehebungen oder die eingeschränkte Erreichbarkeit unserer Mitarbeiter. In der Summe überwog bei unseren Kunden diesbezüglich die Unzufriedenheit. Aber auch konkrete Hinweise auf sinnvolle Verbesserungen in unseren Objekten haben wir erhalten.

ANDREAS ENGELHARDT — **Wir gehen die Aufgaben, die uns die Kunden gestellt haben, aktiv an.**

Aus dieser Ausgangslage heraus machten wir es uns zur Aufgabe, Strategien zur nachhaltigen Steigerung der Kundenzufriedenheit zu entwickeln. Die Ziele richteten sich auf mehr Kundenorientierung durch bessere Erreichbarkeit und schnellere Reaktionsgeschwindigkeit, aber auch auf die Verbesserung unserer Instandhaltungsleistungen und nicht zuletzt die „soften“, aber extrem wichtigen sozialen Themen, wie z. B. die Förderung von Nachbarschaften bis hin zu konkreten baulichen

Verbesserungen, wie z. B. Fahrradstellplätzen oder besserer Beleuchtung in den Objekten.

Mit Blick auf die vergangenen drei Jahre können wir sagen: Wir haben auf den Appell der Kunden reagiert und konnten zahlreiche Projekte auf den Weg bringen, mit denen wir unseren Kundenservice bereits jetzt schon deutlich verbessern konnten und weiter verbessern werden.

FLORIAN PREIßLER — **Wir haben bereits wichtige Meilensteine erreicht.**

Partnerschaften für mehr Service

Beispielsweise sind wir mit erweiterten Sprechzeiten über unseren Partner Tele.dialog nun noch länger für unsere Kunden erreichbar. Auch bei der Schadensbehebung sorgen wir mithilfe unseres Partners B&O für mehr Kundenservice und schnellere Reparaturen.

Darüber hinaus arbeiten wir mit dem Energiedienstleister GETEC zusammen, um die Energieeffizienz unserer Objekte zu steigern. Kalorimeta und Minol haben wir bei uns an Bord, um die Verbräuche transparenter zu gestalten und die Wohnungen mit Smart Home Lösungen ins digitale Zeitalter zu bringen. So bauen wir uns ein stabiles Netzwerk durch langfristige Partnerschaften auf – immer mit dem Ziel, unseren Kunden weitere Vorteile zu bieten.

Mitarbeiter meistern interne Neuerungen

Veränderungen nach außen sind nur durch interne Veränderungen möglich. Aktuell setzen wir die GWG-Digitalisierungsstrategie um, deren Kernelement das Projekt „PostDigital“ darstellt. Ein digitaler Posteingang und ein Ticketsystem gepaart mit einem noch leistungsfähigeren Archiv werden zukünftig dazu beitragen, dass unsere Prozesse viel schneller und dadurch effizienter sind. Dank der tollen Zusammenarbeit unserer Mitarbeiter liegen wir genau im Zeitplan. Auch hier haben wir letztlich unsere Kunden immer im Blick:
Denn laufen die Prozesse intern schneller, können wir früher auf Kundenanliegen reagieren.

Veränderungen sind selten einfach. Doch die bereits erreichten Meilensteine zeigen uns, dass wir uns auf einem guten Weg befinden. Daran werden wir weiterarbeiten.

Ihr

ANDREAS ENGELHARDT
(rechts)
und **FLORIAN PREIßLER**
(links)

ANDREAS ENGELHARDT — Aus einer operativ breiten und wirtschaftlich stabilen Aufstellung heraus konnten wir unseren Weg auch 2019 sicher weitergehen. Ein wichtiges Ziel ist und bleibt das Angebot einer guten Mischung aus frei finanzierten und geförderten Wohnungen in Regionen mit hoher Wohnungsnachfrage.

Unternehmen

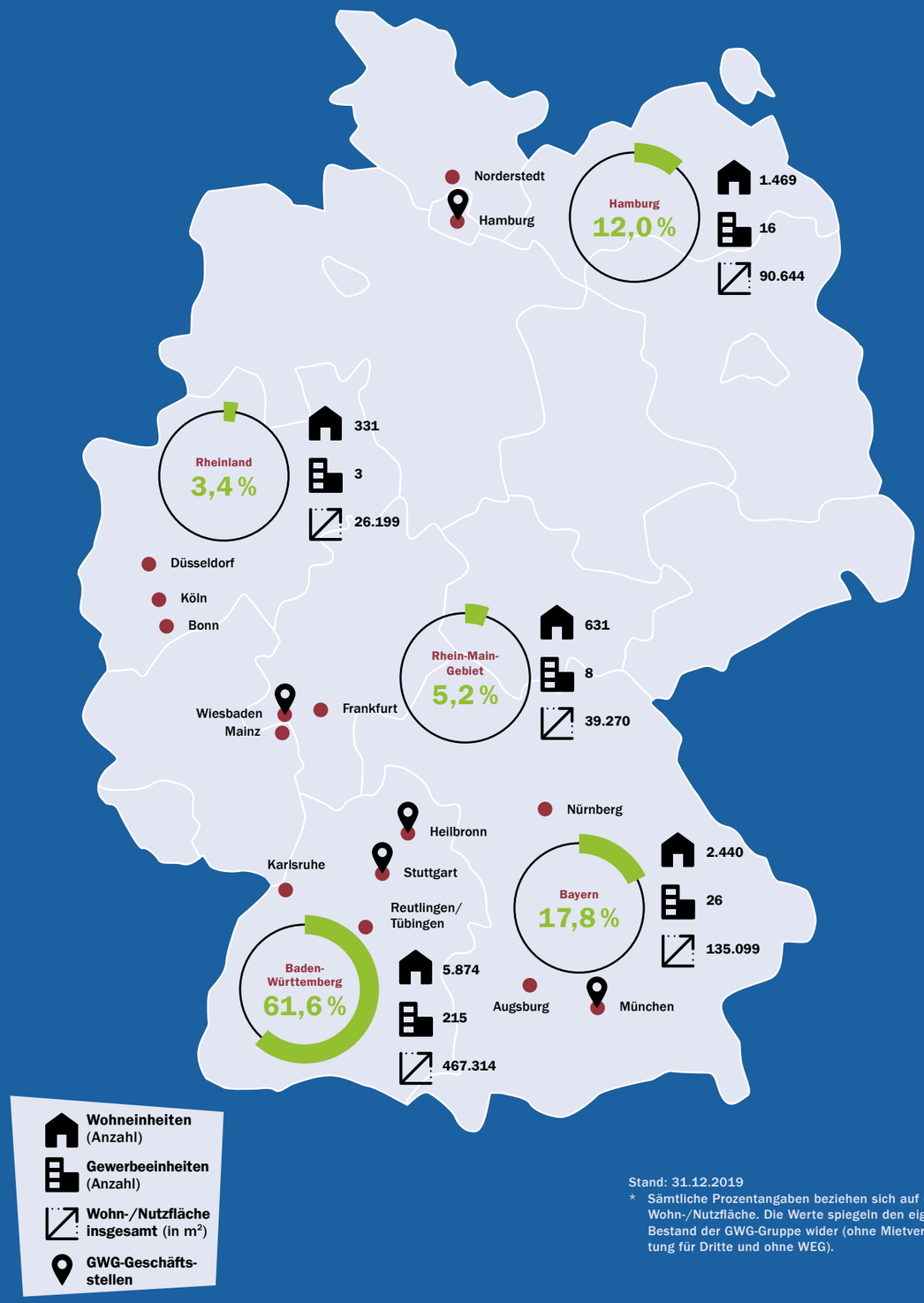
14 Kennzahlen GWG-Gruppe
15 Bewirtschafteter Immobilienbestand GWG-Gruppe
16 Brief des Vorstands
19 Organe der Gesellschaft
20 Bericht des Aufsichtsrats

Kennzahlen GWG-Gruppe

		2019	2018
Bilanzielle Kennzahlen			
Bilanzsumme	Mio. €	1.286,0	1.281,9
Anlagevermögen	Mio. €	1.229,8	1.221,0
Eigenkapital	Mio. €	350,5	327,5
EK-Quote	%	27,3	25,6
EK-Rendite	%	7,4	7,3
Verbindlichkeiten	Mio. €	906,3	928,0
GK-Rendite	%	3,3	3,2
Operative Kennzahlen			
Umsätze	Mio. €	168,4	144,1
davon Hausbewirtschaftung	Mio. €	123,8	120,7
davon Verkauf von Grundstücken	Mio. €	41,5	18,5
davon Betreuungstätigkeit	Mio. €	1,3	2,5
davon andere Lieferungen und Leistungen	Mio. €	1,8	2,4
EBITDA	Mio. €	77,8	77,0
Jahresergebnis	Mio. €	26,0	23,9
Cash-Flow (nach DVFA/SG)	Mio. €	53,3	45,0
Bestands- und Leistungskennzahlen			
Bewirtschafteter Immobilienbestand	Anzahl	15.123	15.775
davon eigene Einheiten	Anzahl	11.013	11.022
davon Bestandsbewirtschaftung Pacht/Mietgarantie/ Mietverwaltung für Dritte	Anzahl	1.358	1.359
davon für Dritte (WEG-Verwaltung)	Anzahl	2.752	3.394
Vermietbare Fläche	m²	757.473	757.046
Investitionsvolumen	Mio. €	37,6	41,1
Jahressollmieteinnahmen	Mio. €	89,3	87,4
Durchschnittliche Nettokaltmiete	€/m²	9,3	9,0
Leerstandsquote	%	0,8	1,6
Instandhaltung/Modernisierung	€/m²	16,4	16,2
Zahl der Baufertigstellungen	WE	124	144
mit einem Investitionsvolumen von	Mio. €*	43	18
Projektvolumen laufender Projekte	WE	550	637
mit einem Investitionsvolumen von	Mio. €*	169	206
davon Anlagevermögen (Mietwohnungen)	WE	466	501
mit einem Investitionsvolumen von	Mio. €*	135	154
davon Umlaufvermögen (Eigentumswohungen)	WE	84	136
mit einem Investitionsvolumen von	Mio. €*	33	52
Bauträger/Privatisierung/Blockverkäufe			
Verkaufte Einheiten	Anzahl	128	99
Verkaufsvolumen	Mio. €	25,1	17,4

* Angaben gerundet

Bewirtschafteter Immobilienbestand GWG-Gruppe



Stand: 31.12.2019
* Sämtliche Prozentangaben beziehen sich auf die Wohn-/Nutzfläche. Die Werte spiegeln den eigenen Bestand der GWG-Gruppe wider (ohne Mietverwaltung für Dritte und ohne WEG).

Brief des Vorstands

Sehr geehrte Aktionäre, Geschäftspartner und Kunden, sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht für das Jahr 2019 vorlegen bzw. überreichen zu dürfen. Erneut können wir mit der Entwicklung der GWG-Gruppe sehr zufrieden sein:

› Konzernbilanz
Seite 46

Sowohl das Ergebnis vor Steuern mit € 36,8 Mio. (Vorjahr: € 32,9 Mio.) als auch der Jahresüberschuss mit € 26,0 Mio. (Vorjahr: € 23,9 Mio.) konnten gegenüber dem Vorjahr erneut gesteigert werden. Auch **bilanziell** sind wir weiterhin sehr gut aufgestellt. Unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Immobilienbeständen beträgt unsere Eigenkapitalquote mittlerweile über 50 %. Das ist eine sehr solide Grundlage, auf der wir auch in ökonomisch herausfordernden Zeiten flexibel reagieren können, um Marktopportunitäten in unseren Kernregionen wahrzunehmen.

In Stuttgart haben wir im vergangenen Jahr insgesamt 72 neue Mietwohnungen fertiggestellt. Durch die Aufnahme dieser Objekte in die Bewirtschaftung sowie durch Neuvermietungen und Mietanpassungen konnten die Jahresmieteinnahmen um weitere 2,1 % auf nun insgesamt € 89,3 Mio. (Vorjahr: € 87,4 Mio.) gesteigert werden. Mietabgänge durch gezielte Objektverkäufe im Rahmen unserer Portfoliooptimierungen konnten damit deutlich überkompensiert werden. Insgesamt spiegeln diese Werte erneut die hohe Attraktivität unseres Portfolios wider und bestätigen unsere auf Nachhaltigkeit angelegte Portfoliostrategie. Zudem wurde mit einem Investitionsvolumen von rd. € 37,6 Mio. (Vorjahr: € 41,1 Mio.) im Jahr 2019 die Anlagevermögensbewirtschaftung innerhalb der GWG-Gruppe erneut gestärkt.

› Konzernlagebericht
Seite 30

Zum Jahresende beläuft sich die gesamte vermietbare Fläche auf 757.473 m². Sie liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres. Derzeit errichten wir im Anlagevermögen weitere 466 Mietwohnungen sowie 6.013 m² gewerbliche Flächen und erweitern damit unsere Portfolios in Stuttgart, München und Hamburg. Die **Baufortschritte** liegen allesamt im Rahmen unserer Planungen. Durch eine ausgewogene Mischung aus frei finanzierten und geförderten Wohnungen leisten wir zudem unseren Beitrag für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den besonders nachgefragten Regionen. Unsere Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung führten wir 2019 mit einem Aufwand von € 12,4 Mio. planmäßig fort.

Im Rahmen der Portfoliooptimierung konnten wir unsere Verkaufsaktivitäten im Geschäftsjahr 2019 mit insgesamt 96 Bestandswohnungen sowie neun Gewerbeeinheiten erfolgreich fortsetzen.

Das Bauträgergeschäft in unserem Kernmarkt Baden-Württemberg entwickelt sich weiterhin erfreulich. Zurzeit befinden sich 84 Wohnungen im Bau. Im Rahmen der WEG-Verwaltung betreuen wir gegenwärtig knapp 2.800 Wohneinheiten zuzüglich Garagen.

Parallel zu unserem operativen Tagesgeschäft investieren wir konsequent in unsere digitalen Prozesse, um die GWG-Gruppe auch in diesem Punkt zukunftsfähig zu machen. Unsere digitale Agenda hat dabei das Ziel, unsere Services für unsere immer anspruchsvoller werdenden Kunden deutlich zu verbessern, die Mieterbindung zu erhöhen und damit im Kern unsere Mieteinnahmen zu sichern.

Damit sind wir bereits bei dem für uns wichtigsten Thema des laufenden Jahres: **Wir sind erfolgreich, wenn unsere Kunden mit uns zufrieden sind.** Deshalb verbessern wir das Zusammenspiel auf allen Ebenen unseres Unternehmens weiter, sodass wir insbesondere die Anliegen unserer Mieter noch schneller und besser lösen können. Denn auch hier gilt: Weiter kommen wir nur mit Teamwork.

Andreas Engelhardt
Vorstandvorsitzender der GWG AG
seit dem 01.10.2014

Wir können Marktopportunitäten in unseren Kernregionen jederzeit wahrnehmen.

Wie uns das gelingt und welche **zentralen Projekte** wir fokussieren, können Sie im Auftaktteil dieses Geschäftsberichts anhand ganz konkreter Projekte detailliert nachlesen.

› Wir sind erfolgreich, wenn unsere Kunden mit uns zufrieden sind
Seite 01

Wir stecken unsere Köpfe zusammen für unsere Kunden und für gute Ergebnisse.

Damit gute Ergebnisse entstehen können, ist es wichtig, dass sich die Köpfe dahinter, also unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, wohlfühlen. Deshalb werden wir unsere Arbeitsplätze noch attraktiver gestalten. Unser Umzug in neue Räumlichkeiten im 2. Halbjahr gibt uns die Gelegenheit, moderne und ergonomische Arbeitsplätze zu schaffen und viel Raum für Kommunikation anzubieten. Um unser Miteinander weiter zu verbessern, haben wir ein neues, langfristig angelegtes Projekt zur Unternehmenskultur gestartet. Zahlreiche Firmenveranstaltungen, beispielsweise Weihnachts- und Sommerfeste, Firmenläufe oder After-Work-Events, sind weiterhin fester Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie. Auch in diesem Jahr soll wieder ein „Social Day“ stattfinden, bei dem sich alle Mitarbeiter gemeinsam für einen guten Zweck engagieren. Unser gesamtes soziales Engagement haben wir erstmals auch in einem vielfältig und umfangreich ausgearbeiteten Spendenkonzept festgehalten. Nähere Informationen finden Sie ebenfalls im Auftaktteil dieses Geschäftsberichts.

Das Jahr 2020 werden wir alle als ein außergewöhnliches Jahr in Erinnerung behalten.

Wohl kaum jemand hat sich vor wenigen Monaten vorstellen können, dass das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben in unserem Land beinahe über Nacht nahezu zum Stillstand kommen könnte. Die rasante globale Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) hat uns genau in diese Situation geführt. Dabei wissen wir weder, welche Herausforderungen noch auf uns warten, noch, wann wir wieder in den gewohnten Alltagsrhythmus zurückfinden können. Wovon wir aber jetzt schon ausgehen können, ist, dass sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung deutlich eintrüben wird. Was das für unsere Geschäftsentwicklung im laufenden und in den folgenden Jahren bedeutet, können wir zurzeit nicht vorhersagen.

In dieser Situation denken wir besonders an unsere Mieter. An ihre Gesundheit und an die Sorgen, die die außergewöhnliche Situation auch für sie mit sich bringt. Denn sie können von Kurzarbeit, Arbeitsverlust oder Geschäftsschließungen unmittelbar betroffen sein.

Florian Preißler
Vorstandsmitglied der GWG AG
seit dem 01.10.2015

Wir sind auch in dieser Ausnahmesituation an der Seite unserer Mieter.

Auch für uns, die GWG-Gruppe, ergeben sich Unwägbarkeiten: Die Durchführung geplanter Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen könnte sich verzögern und mit unerwarteten Kostensteigerungen verbunden sein. Geplante Mieteinnahmen könnten ausbleiben. Darauf stellen wir uns ein und arbeiten bereits an geeigneten Maßnahmen, um soziale Härten bei den Mietern zu vermeiden und andererseits mögliche wirtschaftliche Auswirkungen auf die GWG-Gruppe abzufedern.

Grundsätzlich können wir in dieser Ausnahmesituation das Signal geben: Die GWG-Gruppe ist dank einer stringent vorgenommenen Risikovorsorge in den letzten Jahren, einer sehr guten und engagierten Mannschaft, einem lösungsorientierten und pragmatischen Betriebsrat und einem starken Gesellschafter so gut aufgestellt, dass wir auch in schwierigen Zeiten sehr zuversichtlich in die Zukunft blicken können.

Wir danken Ihnen,

› Organe der Gesellschaft
Seite 19

unseren Geschäftspartnern, für die gute Zusammenarbeit im vergangenen Jahr. Jeder von Ihnen trägt mit seiner Leistung und seinen konstruktiven Beiträgen zum Erreichen unserer Ziele bei. Wir freuen uns darauf, dass wir diesen Weg auch in Zukunft gemeinsam gehen. Unserem **Aufsichtsrat** danken wir für die zielführende Zusammenarbeit und das Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen. Dies ist die Grundlage, auf der wir unsere Pläne realisieren können. Dem Betriebsrat danken wir für die konstruktive und ergebnisorientierte Zusammenarbeit. Unser ganz besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen, Mitarbeitern und Führungskräften, die mit ihrem tatkräftigen Einsatz zum erfolgreichen Geschäftsjahr der GWG-Gruppe beigetragen haben.

Im April 2020

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Engelhardt
Vorstandsvorsitzender

Florian Preißler
Vorstandsmitglied

Organe der Gesellschaft

VORSTAND

Andreas Engelhardt
Vorstandsvorsitzender

Florian Preißler
Vorstandsmitglied

AUFSICHTSRAT

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

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

Jürgen Außenhofer
Abteilungsdirektor R+V Lebensversicherung AG,
Wiesbaden

Jürgen Reichenbach
Abteilungsdirektor R+V Lebensversicherung AG,
Wiesbaden

Anja Okun
Regionalleiterin Stuttgart/WEG GWG-Gruppe,
Stuttgart

Sylvia Ludwig
Koordinatorin Gewerbe GWG-Gruppe,
Stuttgart

Stand: April 2020

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2019 bei seiner Arbeit berücksichtigt.

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

AUFSICHTSRAT UND AUSSCHÜSSE

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

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben die Geschäftsführung des Vorstands nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften fortlaufend überwacht und beratend begleitet sowie über die vorgelegten zustimmungspflichtigen Geschäfte entschieden.

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich Bericht erstattet. Dies erfolgte in den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen sowie durch 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 berichtet.

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

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

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS UND SEINER AUSSCHÜSSE

Im Geschäftsjahr 2019 haben drei Sitzungen des Aufsichtsrats stattgefunden, zu denen der Aufsichtsrat am 09.04.2019, 19.06.2019 und 12.11.2019 zusammentrat. Darüber hinaus fanden Sitzungen des Prüfungsausschusses am 09.04.2019 und des Personalausschusses am 09.04.2019 und 12.11.2019 statt.

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

BERATUNGEN IM AUFSICHTSRAT UND DEN AUSSCHÜSSEN

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Tätigkeit detailliert mit den immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft und des GWG-Konzerns und der Konzerngesellschaften, der Unternehmensplanung und -perspektive sowie wesentlichen Finanzkennzahlen auseinandergesetzt. Hierbei befasste sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit der Ertragslage, den Deckungsbeitragsrechnungen, der Eigenkapitalquote und -rentabilität, der Bilanz- und Vermögensstruktur, der Entwicklung des Anlage- und Umlaufvermögens, den Investitions- und Akquisitionsprojekten sowie den betriebs- und wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen. Darüber hinaus setzte sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung der Soll- und Ist-Mieten, den Mieterhöhungspotenzialen, den Leerstandsquoten, dem dynamischen Verschuldungsgrad, den Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen im Branchenvergleich, dem Personalaufwand inklusive einer Rückstellung für einen zu leistenden Ausgleichsbetrag an die Zusatzversorgungskasse des kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg und den Objektabrechnungen auseinander. Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit einem Strategie-Review der

verfolgten strategiekonformen Portfoliooptimierung zur Verbesserung der Eigenkapitalquote, den Investitionsvolumina, der Entwicklung des Bauträgergeschäfts und den Vertriebsaktivitäten. Weiterhin befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Zinsaufwand, der Nachhaltigkeitsberichterstattung, der Neuwahl der Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat und dem Spendenkonzept der GWG-Gruppe. Zudem setzte sich der Aufsichtsrat mit Projekten zur Unternehmensentwicklung der GWG-Gruppe auseinander. Dies umfasste Projekte zur Personalentwicklung, die Digitalisierungsstrategie, Messdienstleistungen, Maßnahmen betreffend die Kleininstandhaltung und Prozessoptimierungen zur weiteren Verbesserung der Kundenfreundlichkeit. Ferner beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung des Wohninvestmentmarkts in Deutschland, Kostensteigerungen bei Bau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Profitcenter- und Kostenstellenrechnungen sowie der Anmietung von Büroflächen für einen Umzug des Geschäftssitzes der GWG-Gruppe innerhalb der Landeshauptstadt Stuttgart. Darüber hinaus gab der Aufsichtsrat seine Beschlussempfehlungen gegenüber der ordentlichen Hauptversammlung ab und befasste sich in diesem Zusammenhang unter anderem mit dem Beschluss zur Verwendung des Bilanzgewinns. Ferner setzte sich der Aufsichtsrat mit den zustimmungspflichtigen Geschäften, nämlich Investitionen in Immobilien für das Anlage- und das Umlaufvermögen, sowie Desinvestitionen durch Veräußerung einer Wohnimmobilie sowie einer ehemals eigengenutzten Geschäftsimmobilie auseinander.

Im Zusammenhang mit Vorstandsangelegenheiten hat sich der Aufsichtsrat mit der Festsetzung der erfolgsabhängigen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2018, der Änderung des Vorstandsdienstvertrags eines Vorstandsmitglieds, der Wiederbestellung eines Vorstandsmitglieds sowie der Überprüfung der Gehälter der Vorstandsmitglieder befasst.

Im Zusammenhang mit Aufsichtsratsangelegenheiten hat sich der Aufsichtsrat mit der Wiederwahl des Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie einer Festsetzung der Prüfungsschwerpunkte des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019 befasst.

Der Prüfungsausschuss hat sich mit den Prüfungsberichten des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2018 betreffend die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft sowie des GWG-Konzerns, die Prüfung gemäß § 16 MaBV, die Prüfung des Berichts des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen, die Prüfung der Jahresabschlüsse der Tochtergesellschaften und den Prüfungsschwerpunkten auseinandergesetzt. Diese betrafen die Bilanzierung und Bewertung der Projekte des Anlagevermögens, die im Rahmen des langfristigen Modernisierungsplans aktiviert werden, die Abgrenzung von Verpflichtungen aus bezogenen Leistungen für Instandhaltungsmaßnahmen zum Bilanzstichtag und die Verbuchung und Abrechnung von Betriebskosten und von Hausgeldern sowie die Verbuchung der damit zusammenhängenden Bestandsveränderungen (insbesondere im Hinblick auf die erstmalige Abrechnung von Betriebskosten mithilfe von SAP). Der Prüfungsausschuss hat gegenüber dem Aufsichtsrat Empfehlungsbeschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft und zur Billigung des Konzernabschlusses sowie zur Erteilung des Prüfungsauftrags für das Geschäftsjahr 2019 nebst der Festlegung von Prüfungsschwerpunkten abgegeben.

Der Personalausschuss hat sich mit Vorstandsangelegenheiten, nämlich der Festsetzung der erfolgsabhängigen Vergütung für das Geschäftsjahr 2018, der Festlegung der Ziele der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2019 und 2020, dem Status der Zielerreichung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2019 und der Änderung des Vorstandsdienstvertrags eines Vorstandsmitglieds, der Wiederbestellung eines Vorstandsmitglieds und der Überprüfung der Gehälter der Vorstandsmitglieder auseinandergesetzt und notwendige Empfehlungsbeschlüsse gegenüber dem Aufsichtsrat abgegeben. Daneben befasste sich der Personalausschuss mit Personalangelegenheiten und den Jahresabschlussvergütungen für Mitarbeiter und Geschäftsführer von Tochtergesellschaften.

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM ABSCHLUSSPRÜFER

Der Aufsichtsrat hat den Abschlussprüfer vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. der ordentlichen Hauptversammlung am 19.06.2019 zur Bestellung vorgeschlagen, die eine Bestellung des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss der Gesellschaft und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 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 2019 sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019 als mit den gesetzlichen Vorschriften in Übereinstimmung stehend befunden. Der Abschlussprüfer hat jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfungsberichte sind den Mitgliedern des Aufsichtsrats zugegangen und wurden in den Sitzungen des Prüfungsausschusses am 02.04.2020 sowie des Aufsichtsrats am 02.04.2020 umfassend erörtert und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu.

FESTSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019 eingehend geprüft.

Sowohl an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 02.04.2020 als auch an der Sitzung des Aufsichtsrats am 02.04.2020 nahmen die Vertreter des Abschlussprüfers teil, um über die wesentlichen Prüfungsergebnisse zu berichten. Hierzu lagen die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers, des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., der jeweils den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hat, vor. Der Jahresabschluss, der Lagebericht, der Konzernabschluss und Konzernlagebericht, die jeweiligen Prüfungsberichte und die Prüfungsschwerpunkte, nämlich die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG, die Bewertung der Beteiligungen (insbesondere der BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH), die Bilanzierung und Bewertung aller Bestandsverkäufe und Bestandsankäufe sowie hinsichtlich des Bauprojekts in Hamburg-Baakenhafen die Anschaffungs- und Herstellungskosten, die Kostenverfolgung und die Umsatzsteuer wurden erörtert. Die Vertreter des Abschlussprüfers standen den Mitgliedern des Ausschusses und des Aufsichtsrats für zusätzliche Erläuterungen zur Verfügung. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat den Aufsichtsrat umfassend über die Beratungen des Ausschusses unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019 keine Einwendungen erhoben und sich dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde durch den Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 02.04.2020 entsprechend dem Empfehlungsbeschluss des Prüfungsausschusses gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt. In derselben Sitzung wurde der vom Vorstand vorgelegte Konzernabschluss vom Aufsichtsrat gebilligt.

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

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

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,

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

Der Aufsichtsrat hat sich dieser Beurteilung angeschlossen und keine Einwendungen gegen die Erklärungen des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erhoben.

VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Mit Wirkung zum Ablauf des 31.08.2020 endet turnusmäßig das Mandat von Herrn Florian Preißler als Mitglied des Vorstands. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 Herrn Preißler mit Wirkung ab 01.09.2020 mit einer fünfjährigen Bestellungsperiode als Mitglied des Vorstands wiederbestellt.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT UND DEN AUSSCHÜSSEN

Mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 19.06.2019 endete das Mandat von Herrn Marc René Michallet als Vorsitzender des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 09.04.2019 Herrn Michallet mit Wirkung ab Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung als 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 2019 geleistete Arbeit.

Stuttgart, 02.04.2020

Der Aufsichtsrat

Marc René Michallet
Vorsitzender

ANDREAS ENGELHARDT — Die GWG-Gruppe setzte ihren guten Weg 2019 sehr erfolgreich fort: Das Ergebnis vor Steuern kletterte um 11,9 % auf € 36,8 Mio. Der Jahresüberschuss stieg um 8,8 % auf € 26,0 Mio.

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019

26 Grundlagen des GWG-Konzerns
28 Wirtschaftsbericht
36 Weitere rechtliche Angaben
37 Chancen und Risiken
41 Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten
42 Prognosebericht

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

1. Grundlagen des GWG-Konzerns

1.1. UNTERNEHMEN UND GESCHÄFTSMODELL

Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG, Stuttgart (kurz: GWG AG), ist Bestandteil des genossenschaftlichen Finanzverbundes und Tochtergesellschaft der R+V Versicherungsgruppe. Diese hält rd. 99,2 % der Anteile an der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG.

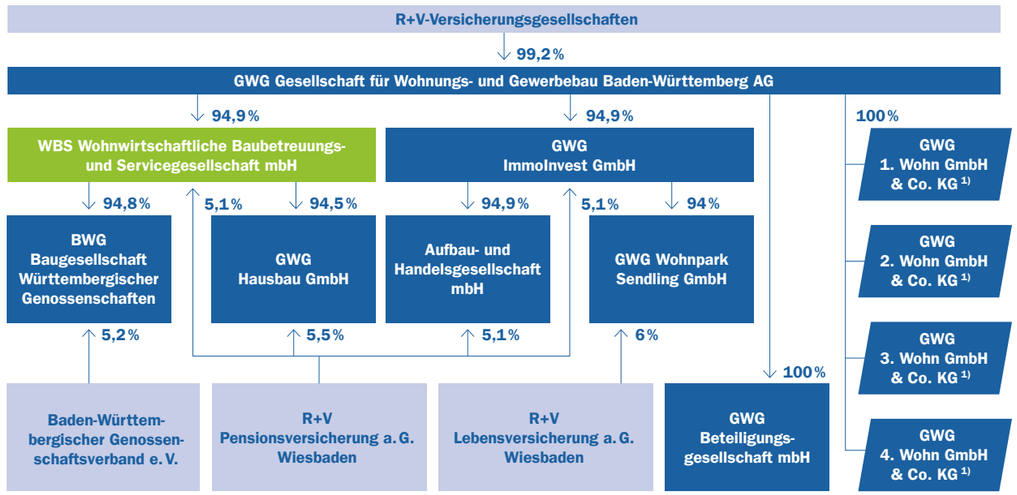
Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG erstellt einen den Vorschriften des §§ 290 ff. HGB entsprechenden und auf freiwilliger Basis aufgestellten Teilkonzernabschluss.

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

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

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

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



Stand: 31.12.2019

1) Komplementär: GWG Beteiligungsgesellschaft mbH

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

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

Die GWG-Gruppe hat in folgenden Städten eigene Geschäftsstellen:

- Hamburg
- Wiesbaden
- Heilbronn
- Stuttgart
- München

1.2. ZIELE UND STRATEGIEN

Die Unternehmensstrategie der GWG-Gruppe wurde vor dem Hintergrund der volkswirtschaftlichen und sozio-demografischen Marktgegebenheiten sowie der finanzwirtschaftlichen Ressourcen entwickelt und fortgeschrieben. Die Ausrichtung der Unternehmensgruppe auf ein nachhaltiges Portfoliomanagement, eine aktive Neubau- und Modernisierungstätigkeit, ein risikoadjustiertes Bauträgergeschäft und die Erbringung wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen wird konsequent umgesetzt. Die unterschiedlichen Services für unsere Kunden sollen dabei zukünftig durch digitale Angebote ergänzt werden.

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

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

1. Die wert- und renditeorientierte **Bewirtschaftung des Anlagevermögens (Wohnen)** unter Beachtung sozialer, ökologischer und städtebaulicher Aspekte bildet das Kerngeschäftsfeld der GWG-Gruppe. Der eigene Wohnungsbestand soll dabei kontinuierlich durch ein aktives Portfoliomanagement optimiert werden, das Neubau-, Nachverdichtungs- und Modernisierungsvorhaben ebenso wie selektive Bestandserwerbe und bestandsoptimierende Veräußerungen umfasst.

2. Die risikoadjustierte **Bauträgertätigkeit** an attraktiven Standorten vorwiegend im Kernmarkt Baden-Württemberg dient der Performanceverbesserung.

3. Die umfassenden immobilienwirtschaftlichen und kaufmännischen **Dienstleistungen** der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH (im Folgenden: „WBS“) stellen für die GWG-Gruppe und den R+V-Konzernverbund sowie unsere Kunden und Kapitalanleger eine eigentümerorientierte und werterhaltende Immobilienverwaltung sicher.

Diese Tätigkeiten stehen im Einklang mit unseren weiteren strategischen Grundsätzen:

1. die Konzentration auf unsere wohnwirtschaftlichen Kernkompetenzen,

2. die klare Fokussierung auf wirtschaftsstarke Standorte mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung sowie

3. die kontinuierliche Verbesserung und optimale Ausnutzung der bestehenden Ressourcen (Geschäftsstellenstruktur, Personal, etc.).

Innerhalb der strategischen Geschäftsfelder bildet die GWG-Gruppe dabei die folgenden Bereiche ab:

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

Hierbei stehen das nachhaltige, renditeorientierte Unternehmenswachstum, die konsequente Ausrichtung auf den Unternehmenserfolg, die Erhöhung der Flexibilität bei Marktveränderungen sowie das stetige Aufzeigen und in der Folge die Reduzierung des unternehmerischen Risikos im Vordergrund. Die Fokussierung auf unsere Kunden ist dabei ein wichtiges Element unseres Handelns. Die Aufbau- und Ablauforganisation der Unternehmensgruppe orientiert sich an diesen Zielstellungen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5% festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich € 20 Mrd. wieder aufgenommen.

In Deutschland bewegt sich die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auf hohem Niveau und hat einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Die Bruttowertschöpfung im Jahr 2019 erreichte ca. € 328 Mrd. Das entspricht einem Anteil von 10,6% an der gesamten Bruttowertschöpfung in Höhe rund € 3.092 Mrd. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als beispielsweise der Informations- und Kommunikationssektor (4,6%) oder auch als die Finanz- und Versicherungsdienstleister (3,9%).

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum deutlich an Schwung verloren: Um 0,6% (Vorjahr: 1,5%) war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als 2018 und lag damit unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von +1,3%. Gestützt wurde das Wachstum in 2019 vor allem aus dem Inland. Neben den privaten und staatlichen Konsumausgaben (+1,6%; +2,5%) nahmen auch die Bruttoanlageinvestitionen zu (+3,8%).

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2020 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,6%.

Im Jahresdurchschnitt 2019 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2018 um 1,4% (Vorjahr: +1,8%). Energie verteuerte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,4%, Nahrungsmittel erhöhten sich ebenfalls um +1,4% und Dienstleistungen wurden um 1,5% teurer.

Nach Analysen des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2019 gegenüber dem November 2018 um 3,8%. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden um 3,6% (u.a. Erdarbeiten +5,2%; Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten +4,1%; Maurerarbeiten +3,5%). Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich die Preise binnen Jahresfrist um 3,9%. Preissteigerungen gab es vor allem bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+4,9%), Metallbauarbeiten (+4,3%) sowie bei Wärmedämm-Verbundsystemen (+4,2%). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 4,1% zu. Die Neubaupreise für Bürogebäude stiegen um 3,9%, gewerbliche Betriebsgebäude wurden um 3,8% teurer.

Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt weiter positiv entwickelt. Im Jahresdurchschnitt 2019 waren in Deutschland rd. 2,27 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Dies sind ca. 73.500 Menschen weniger als im Vorjahr. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 5,0% gesunken. Die Zahl der Erwerbstätigen ist im November 2019 auf 45,5 Mio. gestiegen. Das waren 298.000 Personen mehr als im Vorjahr.

Der Wohnungsbaubedarf in Deutschland bleibt in den kommenden Jahren weiterhin sehr hoch. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) geht nach wie vor von einem Neubaubedarf von 400.000 Wohnungen pro Jahr aus. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) nennt einen Neubaubedarf von mindestens 350.000 Wohnungen. Hingegen wurde von Januar bis November 2019 der Bau von 319.233 Wohnungen genehmigt. Dies waren 1,3% oder 4.011 mehr Baugenehmigungen als in den ersten elf Monaten 2018. Der HDB rechnet für 2020 mit ca. 310.000 Fertigstellungen. Somit bleibt – wie bereits in den Jahren zuvor – die Zahl der Fertigstellungen hinter den Baugenehmigungen zurück und der angenommene Bedarf an Neubauwohnungen wird auch im kommenden Jahr nicht erreicht werden.

2.1.2. Geschäftsverlauf

Die GWG-Gruppe erzielte im Jahr 2019 einen Jahresüberschuss von € 26,0 Mio., der € 2,1 Mio. über dem Vorjahresbetrag von € 23,9 Mio. liegt.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern beläuft sich im Berichtsjahr auf € 36,8 Mio. und liegt damit innerhalb der Prognosebandbreite von € 35,0 Mio. bis € 37,0 Mio.

Die Eigenkapitalquote für das Geschäftsjahr 2019 beträgt 27,3% (Vorjahr 25,5%).

Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 7,4% und damit um 0,1% über dem Vorjahreswert (7,3%).

Die Gesamtkapitalrentabilität liegt im Jahr 2019 mit 3,3% auf dem Vorjahreswert.

2.1.3. Anlagevermögensbewirtschaftung (Geschäftsfeld Wohnen)

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die formulierte Geschäftspolitik der Portfolio-Optimierung vornehmlich über Blockverkäufe und die Fortsetzung von Privatisierungsverkäufen sowie der Bestandsverstärkung über die Integration von Neubauten und Nachverdichtung innerhalb der GWG-Gruppe erfolgreich fortgesetzt. Zum Jahresende beläuft sich die gesamte vermietbare Fläche innerhalb der GWG-Gruppe auf 757.473 m² und liegt damit weitgehend unverändert auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr 757.046 m²).

Neben der Neubautätigkeit standen im Geschäftsjahr vor allem die durch das aktive Portfoliomanagement identifizierten planmäßigen Desinvestitionen bei Bestandsmietwohnungen sowie die Entwicklung von Anlagevermögens- und Bauträgerprojekten im Vordergrund. Zur Erweiterung unseres Bestandes konnten wir im Rahmen eines Forward-Deals ein Wohnprojekt mit 72 Wohneinheiten in Wiesbaden erwerben. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2022 vorgesehen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2019 in die Anlagevermögensbewirtschaftung der GWG-Gruppe rd. € 37,6 Mio. investiert (Vorjahr € 41,1 Mio.).

Im Jahr 2019 wurden folgende Neubaumaßnahmen erfolgreich in die Anlagevermögensbewirtschaftung der GWG-Gruppe integriert:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart, Bad Berg	72 Mietwohnungen 563 m² gewerbliche Flächen 1 Kita
Gesamtvolumen		**72 Mietwohnungen** **563 m² gewerbliche Flächen** **1 Kita**

Aktuell befinden sich folgende Mietobjekte im Bau:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart, Poststraße	10 Mietwohnungen
	Hamburg, Baakenhafen	373 Mietwohnungen 5.841 m² gewerbliche Fläche
	Denkendorf, III. BA	36 Mietwohnungen
GWG Hausbau	München-Schwabing, I. BA	47 Mietwohnungen 172 m² gewerbliche Fläche
Gesamtvolumen		**466 Mietwohnungen** **6.013 m² gewerbliche Flächen**

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

Im Geschäftsjahr 2019 spiegelt sich die weiterhin positive Entwicklung in den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wider. Die Jahressollmieteinnahmen haben sich bei der GWG-Gruppe um 2,1% auf € 89,3 Mio. (Vorjahr € 87,4 Mio.) erhöht. Die insgesamt positive Entwicklung zeigt sich auch in der Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete mit einer Steigerung von 2,9% von 9,04 €/m² im Vorjahr auf 9,30 €/m² im Geschäftsjahr 2019. Die Leerstandsentwicklung lag im Geschäftsjahr mit 0,8% unter unseren Planwerten. In diesen Werten kommen die Attraktivität und die nachhaltige Vermietungsfähigkeit des Wohnungsbestandes der GWG-Gruppe überzeugend zum Ausdruck.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit haben wir im Jahr 2019 planmäßig mit einem Gesamtaufwand von € 12,4 Mio. bzw. 16,37 €/m² (Vorjahr € 12,3 Mio. bzw. 16,24 €/m²) fortgeführt.

Die Vorsorgepositionen betragen € 6,3 Mio. (Vorjahr € 5,7 Mio.).

2.1.4. Immobilienhandel

Der Immobilienhandel wurde auch im Geschäftsjahr 2019 positiv beeinflusst durch die hohe Nachfrage nach Renditeobjekten sowie Wohnungen zur Eigennutzung. Gestützt wird diese Entwicklung auch durch das immer noch anhaltende historische Zinstief im Bereich der Baufinanzierungen.

Vor allem bezogen auf die Ballungsräume ist die Nachfrage dabei als sehr stabil und auf gutem Niveau zu bezeichnen. Vor allem private und institutionelle Kapitalanleger stehen dabei auf der Käuferseite und haben des Öfteren Interesse am Erwerb einer größeren Zahl an Einheiten bzw. zusammenhängender Blocks. Verhaltener stellt sich der Markt vor allem in peripheren Bereichen und Regionen dar, die teilweise unter Bevölkerungsrückgang leiden. Bei den Verkäufen von bereits anprivatisierten Wohnungsbeständen sind aktuell trotz des günstigen Zinsumfelds die in den Einheiten wohnenden Mieter weniger stark als in der Vergangenheit auf der Käuferseite zu finden. Für Eigennutzer gilt, dass vor allem freie oder frei werdende Objekte von Interesse sind.

Im Rahmen des Immobilienhandels konnten innerhalb der GWG-Gruppe im Geschäftsjahr 96 Bestandswohnungen sowie 9 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 94 Bestandswohnungen sowie 5 Gewerbeeinheiten) zu einem Gesamtverkaufspreis in Höhe von € 13,1 Mio. (Vorjahr € 17,2 Mio.) veräußert werden. Dabei handelt es sich jeweils um Verkäufe im Rahmen unserer Desinvestitionsstrategie. Einzelne Verkäufe wurden aus dem bereits anprivatisierten Wohnungsbestand generiert bzw. betreffen Restanten aus Baumaßnahmen, die in früheren Jahren in das Anlagevermögen übernommen worden sind. Im Geschäftsjahr wurde der Privatisierung keine neue Wohnanlage zugeführt.

2.1.5. Bauträgerbereich

Im Geschäftsjahr 2019 war in den wachstumsstarken Ballungsräumen und dabei insbesondere in den Kernstädten der Metropolregionen unvermindert eine gute bzw. sehr gute Nachfrage zu verzeichnen. Vor allem private und institutionelle Kapitalanleger nutzen das günstige Zinsumfeld bzw. sehen in der Investition in Immobilien eine attraktive Alternative zur klassischen Kapitalanlage. Gleichzeitig ist die Grundstücksverfügbarkeit deutlich erschwert, da nicht genügend Baugebiete seitens der kommunalen Grundstückseigentümer ausgewiesen werden.

Innerhalb der GWG-Gruppe konnten wir im Bauträgerbereich einen Vertriebsumsatz im Geschäftsjahr von € 12,1 Mio. (Vorjahr € 0,5 Mio.) erreichen.

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

Gesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Denkendorf, III. BA	14 Wohneinheiten
BWG	Waiblingen, Lindenhöfe	70 Wohneinheiten
Projektvolumen		**84 Wohneinheiten**

Zum Jahresende befinden sich innerhalb des Bauträgerbereichs alle 84 Wohneinheiten im Bau.

2.1.6. Dienstleistungsbereich

Der Umsatz der GWG-Gruppe im Dienstleistungsbereich, der im Wesentlichen WEG-Verwaltung sowie Leistungen für die R+V Versicherungsgruppe umfasst, hat sich erwartungsgemäß entwickelt.

Die Gesamterlöse der GWG-Gruppe aus der WEG-Verwaltung liegen bei rd. € 0,8 Mio. (Vorjahr € 0,9 Mio.).

In diesem Segment bearbeitet die GWG-Gruppe zum Stand 31.12.2019 die Verwaltung von knapp 2.800 Eigentumswohnungen zuzüglich Garagen. Die Stabilisierung dieses Geschäftsfeldes an unseren Standorten ist wichtig auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Nachfrage von Kapitalanlegern nach professioneller und werterhaltender Immobilienverwaltung. Im Rahmen von strategischen Anpassungen gilt es, die Aufwands- und Ertragsrelationen in diesem Geschäftsfeld weiter zu optimieren.

Das Auftragsvolumen ist abhängig von der Entwicklung anderer Geschäftsfelder und soll sich perspektivisch in der Größenordnung von 3.500 bis 4.000 Wohneinheiten bewegen. Die nachhaltige Bauträger- und Privatisierungstätigkeit wird durch die professionelle WEG-Verwaltung in der Umsetzung der Projekte wirksam unterstützt. Die WEG-Verwaltung stellt insbesondere bei den eigenen Privatisierungsobjekten die eigentümerorientierte und werterhaltende Immobilienverwaltung sicher.

Darüber hinaus baut die GWG-Gruppe das umfassende Immobilienmanagement für die R+V Versicherungsgesellschaften planmäßig weiter aus. Die Gesamterlöse der GWG-Gruppe aus diesen Leistungen liegen bei rund € 0,4 Mio.

Nachdem ein erster Projektankauf für die R+V Versicherungsgruppe durch die GWG-Gruppe im Vorjahr in Ostfildern initiiert werden konnte, wurde ein weiteres Projekt für das Anlagevermögen der R+V Versicherungsgruppe in der Metropolregion Stuttgart durch die GWG-Gruppe akquiriert und erfolgreich für die R+V Versicherungsgruppe beurkundet.

2.1.7. Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Der Vorstand der GWG AG ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden, da das Ergebnis vor Ertragsteuern im Berichtsjahr mit € 36,8 Mio. innerhalb der Prognosebandbreite von € 35,0 Mio. bis € 37,0 Mio. liegt.

Die Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche stellt sich wie folgt dar:

Im Bereich Hausbewirtschaftung wurde mit € 36,2 Mio. ein Deckungsbeitrag erreicht, der um € 1,7 Mio. über der Planung von € 33,0 Mio. bis € 34,5 Mio. liegt. Dies ist auf geringere Zinsaufwendungen sowie über Plan liegende Sollmieten im Wesentlichen aufgrund der Verschiebung des Übergangs von Nutzen und Lasten eines Verkaufsobjekts zurückzuführen.

Das Ergebnis im Bereich Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit liegt mit € 10,5 Mio. innerhalb der Planung von € 9,0 Mio. bis € 10,5 Mio. Der wesentliche Ergebnistreiber waren die Übergaben fertiggestellter Objekte im Bauträgerbereich.

Im Bereich Immobilienhandel wurde mit einem Deckungsbeitrag in Höhe von € 9,1 Mio. die Planung von € 11,0 Mio. bis € 13,0 Mio. um € 1,9 Mio. unterschritten. Dies ist im Wesentlichen auf die Verschiebung des Übergangs von Nutzen und Lasten eines Verkaufsobjekts zurückzuführen.

Das Finanzergebnis belief sich auf einen negativen Ergebnisbeitrag von € 2,5 Mio. und lag damit innerhalb der Planung von € 2,5 Mio. bis € 3,0 Mio.

Die sonstigen Aufwands- und Ertragspositionen ergeben € 2,8 Mio. Diese resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen sowie der Realisierung stiller Reserven im Zusammenhang mit der Veräußerung und Übergabe eines Bauträgerobjekts.

Der betriebliche Aufwand betrug rund € 19,2 Mio. und liegt damit um € 0,2 Mio. über der Planung von rund € 18,0 Mio. bis € 19,0 Mio.

2.2. ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2019 ist für die GWG-Gruppe positiv verlaufen. So wurde im operativen Geschäft ein Ergebnis vor Ertragsteuern von € 36,8 Mio. (Vorjahr € 32,9 Mio.) realisiert und damit das prognostizierte Ergebnis vor Ertragsteuern von € 35,0 bis € 37,0 Mio. erreicht.

Insgesamt hat die GWG-Gruppe im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 26,0 Mio. (Vorjahr € 23,9 Mio.) erzielt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zu 2018.

	2019		2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
GuV-Entstehung					
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	123.775	75,0	120.699	73,5	3.076
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	41.492	25,1	18.488	11,3	23.004
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.372	0,8	2.462	1,5	-1.090
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.842	1,1	2.419	1,5	-577
Bestandsveränderung	-5.946	-3,6	7.413	4,5	-13.359
Sonstige betriebliche Erträge	2.397	1,5	12.134	7,4	-9.737
Aktivierte Eigenleistung	160	0,1	204	0,1	-44
Zinserträge	15	0,0	31	0,0	-16
Erträge aus Beteiligungen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen	32	0,0	355	0,2	-323
Summe Entstehung	**165.139**	**100,0**	**164.205**	**100,0**	**934**
GuV-Verwendung					
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	49.046	29,7	47.339	28,8	1.707
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	17.291	10,5	14.586	8,9	2.705
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	104	0,1	132	0,1	-28
Personalaufwendungen	14.324	8,7	19.465	11,9	-5.141
Abschreibungen	24.272	14,7	24.246	14,8	26
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.603	4,0	5.589	3,4	1.014
Zinsaufwendungen	16.713	10,1	19.857	12,1	-3.144
Ertragsteuern	10.807	6,5	9.082	5,5	1.725
Sonstige Steuern	12	0,0	42	0,0	-30
Summe Verwendung	**139.172**	**84,3**	**140.338**	**85,5**	**-1.166**
Jahresergebnis	**25.967**	**15,7**	**23.867**	**14,5**	**2.100**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von € 120,7 Mio. im Vorjahr auf € 123,8 Mio. erhöht. Mit rd. € 89,3 Mio. (Vorjahr € 87,4 Mio.) haben sich die Jahressollmieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr um rd. € 1,8 Mio. bzw. 2,1 % erhöht.

Im Geschäftsjahr konnten Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken in Höhe von € 41,5 Mio. erzielt werden. Dies entspricht einer Steigerung von 124,3 % gegenüber dem Vorjahr (€ 18,5 Mio.). Auf Verkäufe von Umlaufvermögen entfallen € 27,2 Mio. (Vorjahr € 0,9 Mio.), auf Verkäufe von Anlagevermögen € 14,3 Mio. (Vorjahr € 17,6 Mio.).

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge sind € 1,3 Mio. (Vorjahr € 1,7 Mio.) aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Davon entfallen € 0,5 Mio. auf die Auflösung von Rückstellungen für noch anfallende Baukosten. Im Vorjahr waren Erträge aus Zuschreibungen für in der Vergangenheit vorgenommene Teilwertabschreibungen in Höhe von € 8,0 Mio. enthalten, wovon € 6,8 Mio. auf die Zuschreibung für das Projekt Hamburg-Baakenhafen entfielen.

Für Instandhaltung und Modernisierung wurden insgesamt € 12,4 Mio. bzw. 16,37 €/m² Wohnfläche (Vorjahr € 12,3 Mio. bzw. 16,24 €/m² Wohnfläche) aufgewendet.

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen für Instandhaltung von € 10,7 Mio. bzw. rd. 14,17 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr € 9,5 Mio. bzw. rd. 12,58 €/m² Wohn-/Nutzfläche) enthalten.

Der Rückgang bei den Personalaufwendungen von € 19,5 Mio. auf € 14,3 Mio. ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr ein Ausgleichsbetrag in Höhe € 5,8 Mio. für die zu diesem Zeitpunkt entstandenen Verpflichtungen aus der Beendigung der Mitgliedschaft in der Zusatzversorgungskasse des KVBW enthalten war.

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

Mit € 16,7 Mio. (Vorjahr € 19,9 Mio.) liegt der Zinsaufwand um € 3,2 Mio. unter dem Vorjahresniveau. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Vorjahreswert ein Zinsaufwand von rd. € 2,0 Mio. für die Ablösung der im Dezember 2018 zurückbezahlten Swap-Positionen enthalten war.

2.3. VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.3.1. Vermögenslage

Die Aktivseite der Gesellschaft wird nachhaltig vom Anlagevermögen geprägt.

Das Bauträgergeschäft erfolgt gegenwärtig auf innerstädtischen Grundstücken.

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich das Anlagevermögen wie folgt entwickelt:

Entwicklung Anlagevermögen	2019		2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Stand am 01.01.	1.221.011	99,3	1.203.277	98,5	17.734
Investitionen	38.311	3,1	41.390	3,4	-3.079
Abschreibungen	-24.273	-2,0	-24.246	-2,0	-27
Verkaufsabgänge	-5.244	-0,4	-7.419	-0,6	2.175
Zuschreibungen/Umbuchungen	0	0,0	8.009	0,7	-8.009
Stand am 31.12.	**1.229.805**	**100,0**	**1.221.011**	**100,0**	**8.794**

Die Bautätigkeit im Umlaufvermögen hat sich im Geschäftsjahr um € 5,1 Mio. auf € 9,8 Mio. verringert. Daneben werden unter den „Grundstücken mit fertigen Bauten“ in Höhe von € 1,7 Mio. (Vorjahr € 1,7 Mio.) zum Immobilienhandel bestimmte Wohnimmobilien ausgewiesen.

Auf der Passivseite hat sich das bilanzielle Eigenkapital durch das erzielte Jahresergebnis – unter Berücksichtigung einer Dividendenausschüttung von 23,5% (auf das gezeichnete Kapital) für das Vorjahr – um € 23,0 Mio. (Vorjahr € 20,8 Mio.) auf € 350,5 Mio. (Vorjahr € 327,5 Mio.) erhöht.

Die Eigenkapitalquote liegt bei 27,3% (Vorjahr 25,6%). Unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Immobilienbeständen liegt die Eigenkapitalquote bei rd. 52,4% (Vorjahr 49,5%).

Die Rückstellungen betragen unverändert € 22,3 Mio. (Vorjahr € 22,3 Mio.).

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 19,0 Mio. (Vorjahr € 18,4 Mio.) sind weiterhin im Wesentlichen Vorsorgepositionen für Verpflichtungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und die Ablösung der Altersvorsorgeverpflichtungen der Zusatzversorgungskasse des KVBW enthalten.

Die Verbindlichkeiten haben sich um € 21,7 Mio. auf € 906,3 Mio. (Vorjahr € 928,0 Mio.) verringert. Wesentlich ist hierbei die Verringerung der Erhaltenen Anzahlungen von Käufern von Bauträgerprojekten um rd. € 15,6 Mio. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich im Geschäftsjahr um rd. € 7,2 Mio. reduziert.

Die Vermögenslage der GWG-Gruppe ist geordnet.

2.3.2. Finanzlage

Die Entwicklung der Liquidität ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung.

T€	2019	2018
Cashflow nach DVFA/SG	53.303,7	45.033,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	64.956,7	72.970,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-38.754,7	-42.114,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-26.103,9	-22.124,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	98,1	8.730,5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-15.340,0	-24.070,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-15.241,9	-15.340,0

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (€ 65,0 Mio., Vorjahr € 73,0 Mio.) im Geschäftsjahr 2019 reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst (€ 32,1 Mio.) zu decken; es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflow-Überschuss von € 32,9 Mio. zur Refinanzierung von Investitionen und zur Erbringung von Sondertilgungen.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind Auszahlungen für Investitionen (€ 38,4 Mio.) sowie Einzahlungen aus Anlagenabgängen (T€ 14,8) enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (€ 26,1 Mio., Vorjahr € 22,1 Mio.) wird im Wesentlichen bestimmt durch Kreditaufnahmen, den planmäßigen Kapitaldienst sowie Sondertilgungen. An die Aktionäre der GWG AG wurde eine Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn 2018 in Höhe von € 2,9 Mio. vorgenommen.

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln, vermindert um jederzeit fällige Kontokorrentverbindlichkeiten, zusammen. Er hat sich um € 0,1 Mio. gegenüber dem Vorjahr verbessert (Vorjahr € 8,7 Mio. erhöht).

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

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

3. Weitere rechtliche Angaben

3.1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Am 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 16,7 % bzw. 1/6 beträgt. Da der Aufsichtsrat derzeit aus zwei weiblichen und vier männlichen Mitgliedern besteht, ist diese Zielgröße bereits heute erreicht.

Für die bis zum 30.06.2017 zu erreichende Zielquote für den Frauenanteil im Vorstand wurde in der Beschlussfassung vom 28.09.2015 unter Berücksichtigung der bestellten Vorstandsmitglieder eine Zielquote von 0,0 % festgelegt.

Mit Beschluss vom 20.04.2017 hat der Aufsichtsrat der GWG AG diese Zielquoten bestätigt und bis zum 30.06.2022 festgesetzt.

Der Vorstand der GWG AG hat mit Beschluss vom 03.09.2015 und erneut mit Beschluss vom 26.06.2017 mit Wirkung bis zum 30.06.2022 festgelegt, dass eine Bestimmung von Zielquoten für den Frauenanteil nach § 76 Abs. 4 AktG nicht erforderlich ist, da die GWG AG zum Zeitpunkt der Beschlussfassung lediglich vier Mitarbeiter beschäftigte (drei im Geschäftsjahr 2019) und Hierarchieebenen mit organisatorischen Einheiten (Führungsebenen) unterhalb dem Vorstand der GWG AG nicht existieren.

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

3.2. ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, ist seit dem 27.12.2007 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 Aufsichtsrates zugeleitet und ist Gegenstand der gesetzlichen Prüfung.

In diesem Bericht haben wir erklärt, dass die GWG AG bei jedem Rechtsgeschäft mit der R+V Service Holding GmbH, der R+V Versicherung AG und der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank sowie den weiteren verbundenen Unternehmen eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Ein Nachteilsausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

Darüber hinaus gehende Maßnahmen oder andere Rechtsgeschäfte auf Veranlassung oder im Interesse der R+V Service Holding GmbH oder der R+V Versicherung AG oder der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank oder eines mit den vorgenannten Unternehmen verbundenen Unternehmens wurden nicht durchgeführt oder unterlassen.

4. Chancen und Risiken

4.1. CHANCEN UND RISIKOMANAGEMENT

Zur frühzeitigen Identifizierung, Bewertung und Bewältigung von Chancen und Risiken, die für die wirtschaftliche Entwicklung der GWG-Gruppe von Bedeutung sein können, nutzt die Unternehmensgruppe ein mehrstufiges und auf die einzelnen Geschäftsbereiche ausgerichtetes Risikomanagementsystem. Es ist eng an der bestehenden Aufbau- und Ablauforganisation des Konzerns ausgerichtet und mit den Planungs- und Controllingprozessen auch im Rahmen der Quartalsberichterstattung verzahnt. Zudem ist die GWG-Gruppe in das R+V Risiko-Monitoring eingebunden.

Das Risikomanagementsystem besteht aus dem internen Kontrollsystem, dem Controlling sowie dem Risikofrühwarnsystem, welches die latenten Risiken so frühzeitig erkennt, dass Reaktionen des Vorstands noch möglich sind. Zusätzlich ist ein eigenständiges Qualitätsmanagement (interne Revision) eingerichtet, das durch laufende Überprüfungen des unternehmensweiten internen Kontrollsystems die Einhaltung der verschiedenen Prozessschritte nachhält und direkt an die Revision des R+V-Gruppe berichtet.

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

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

4.2. ERLÄUTERUNG DER EINZELRISIKEN

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

OPERATIONELLE RISIKEN

Risiken aus Personalveränderungen

Es besteht das Risiko, dass aufgrund des Mangels an Fach- und Führungskräften in der Wohnungswirtschaft, Fluktuation und kurzfristiger Personalveränderungen in Schlüsselpositionen sowie sich ändernden Anforderungen im Rahmen der zukünftigen Digitalisierung diverser Tätigkeitsfelder nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „3“.

Vor diesem Hintergrund rückt zukünftig neben der gezielten internen Weiterbildung vor allem eine nachhaltige Einstellung und Förderung von Nachwuchskräften in den Mittelpunkt unserer Personalentwicklung. Hinzu kommen attraktive Angebote an Teilzeitmodellen sowie die Bereitstellung eines Gleitzeitmodells mit Lebensarbeitszeitkonto, um Familie und Beruf für die Mitarbeiter optimal in Einklang zu bringen. 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 Weiterbildungskonzeptes (z. B. Fachwirtfortbildungen, Bilanzbuchhalterprüfung). Die Kooperation mit der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen wird fortgesetzt. Auch das im Jahr 2018 in Kooperation mit der AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH aufgelegte umfassende interne Schulungsprogramm für die verschiedenen Mitarbeitergruppen in Form von Tagesseminaren wird fortgesetzt.

Im Geschäftsjahr 2019 waren in der GWG-Gruppe dreizehn Auszubildende in den Berufen Immobilienassisten/in und Immobilienkaufmann/-frau tätig. Allen Auszubildenden, welche im Jahr 2019 ausgelernt hatten, wurde innerhalb der GWG-Gruppe eine Weiterbeschäftigung angeboten. Im Jahr 2020 sollen fünf Auszubildende ihre Ausbildung in der GWG-Gruppe beginnen.

Strategisches Ziel ist es, durch die nachhaltige Entwicklung unserer Mitarbeiter wettbewerbsfähige und mit hoher Verantwortung ausgestattete Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu sichern. Die hierfür notwendigen Investitionen sollen in den nächsten Jahren entsprechend ausgeweitet werden. Die Unterstützung der Mitarbeiter durch die Digitalisierung von wohnungswirtschaftlichen Kernprozessen sowie eine systematische Personalentwicklung stehen in den kommenden Jahren im Fokus. Hierfür wurde eine neue Position geschaffen.

Projekt-/Prozessrisiken

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

Risiken aus der Veränderung von Arbeitsabläufen

Die zukünftigen Anforderungen unserer Kunden im Hinblick auf digitale Kommunikationswege und effiziente, umfassende Datenverfügbarkeiten werden bei uns eine schrittweise Änderung zentraler Arbeitsprozesse erfordern. Zudem arbeiten wir laufend an Optimierungen bestehender IT-Anwendungen. Insgesamt beurteilen wir das Risiko aus diesen Einflussfaktoren mit „2“.

Um das unternehmensinterne Fachwissen kontinuierlich weiter auszubauen, werden wir auch im Jahr 2020 bedarfsweise intensive Anwenderschulungen durchführen. Hierdurch sowie durch die Auswahl anwenderorientierter Programme werden wir unsere Mitarbeiter unterstützen und stetig weiterentwickeln.

Allgemeines EDV-Ausfallrisiko

Die zunehmende Digitalisierung des Arbeitsumfeldes 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. Wir wirken dem u.a. mit einem kontinuierlichen Monitoring der Performance der zentralen Systeme und regelmäßiger Aktualisierung von Servern und Software entgegen. Darüber hinaus haben wir eine Versicherung gegen Cyberrisiken abgeschlossen. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „2“.

Baukostenrisiken

Die Neubautätigkeit und das beachtliche Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der GWG-Gruppe erfordert ein zeitnahes Baukostencontrolling und eine kontinuierliche Analyse künftiger möglicher Entwicklungsszenarien. Die Entwicklung der Baukosten weist nach wie vor eine steigende Tendenz auf, wobei der Schwerpunkt unverändert im Bereich der technischen Gebäudeausstattung liegt. Aufgrund der hohen Auslastung der in diesem Bereich tätigen Firmen über alle Baugewerke ist eine Beendigung des Preisanstiegs oder gar ein Rückgang der Baukosten zurzeit nicht abzusehen, wenngleich wir demgegenüber auch keinen weiteren signifikanten Anstieg der Baukosten erwarten.

Im Rahmen des Baukostenmanagements der GWG-Gruppe werden die Entwicklungen der Baukosten und der Kapazitäten im Bau laufend analysiert. Auf dieser Grundlage werden die Planansätze für künftige Neubaukalkulationen projektbezogen aktualisiert. Darüber hinaus wurde aus Gründen des Kostenmanagements und zur Sicherung der Dienstleistungsqualität im Jahr 2019 ein bundesweiter Rahmenvertrag für das Management der laufenden Kleininstandhaltung mit einem erfahrenen Dienstleister geschlossen, der im 1. Quartal 2020 in Kraft tritt.

Im Neubaubereich ist es unser Ziel, möglichst frühzeitig Kosten und Kapazitäten durch rechtzeitige und breit gestreute Ausschreibungen zu sichern. Wir beurteilen das Risiko aufgrund der derzeitigen Marktlage mit „3“.

STRATEGISCHE RISIKEN

Zinsänderungsrisiko

Wir beurteilen das Zinsänderungsrisiko derzeit mit „2“.

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

Das Risikomanagementsystem der GWG-Gruppe umfasst auch eine Auswertung der Prolongationsrisiken über einen Zeitraum von zehn Jahren mit verschiedenen Referenzzinssätzen als Szenarien für mögliche Kostenentwicklungen. Unter Berücksichtigung dieser Prämissen, der aktuellen Kapitalmarktentwicklung sowie der bestehenden Forwarddarlehen kommen wir bei der Bewertung zu dem Ergebnis, dass die derzeitige Situation am Finanzierungsmarkt – bezogen auf die im Jahr 2020 und 2021 anstehenden Prolongationen – keine Risikopotentiale aufweist.

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

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

Entwicklung Vermietungs- und Bauträgermarkt

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

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der GWG-Gruppe liegt in der Bewirtschaftung des eigenen, in Mietwohnungen gebundenen Anlagevermögens. Chancen und Risiken in diesem Bereich sind damit eng mit der lokalen und regionalen Nachfrage nach Mietwohnungen verknüpft. Der überwiegende Teil der Wohnungsbestände der GWG-Gruppe liegt in wirtschaftsstarken Regionen (Hamburg, Rheinland, Rhein-Main, Rhein-Neckar, Stuttgart/Heilbronn und Augsburg/München/Nürnberg). Durch diese Portfoliostruktur sind existentielle Risiken aus dem Nachfragebereich aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Dennoch analysieren wir das Nachfrageverhalten unserer Kunden laufend, um auf mögliche Veränderungen frühzeitig reagieren zu können.

Bei Projektentwicklungen bzw. Bauträgermaßnahmen unterliegt die GWG-Gruppe grundsätzlich einem Verwertungs-, Vermietungs- und Baukostenrisiko. Aufgrund der derzeitigen hohen Nachfrage von Eigennutzern und Kapitalanlegern, insbesondere in den wirtschaftsstarken Metropolregionen, in denen die GWG-Gruppe tätig ist, sind über das branchenübliche Maß hinausgehende Verwertungs- und Vermietungsrisiken aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass künftige Mietsteigerungspotenziale durch Regelungen des Mietrechts deutlich begrenzt sind und ggf. durch weitere Mietrechtsänderungen zusätzlich eingeschränkt werden könnten. Hinzu kommt die stagnierende Zahlungsbereitschaft der Mieter im Hochpreissegment. Abzuwarten bleibt, inwieweit sich in diesem Zusammenhang eine mögliche weitere Verschlechterung der konjunkturellen Lage des Automobilsektors in Baden-Württemberg bzw. der Wandel zur E-Mobilität auswirken werden. Darüber hinaus ist festzustellen, dass eine mangelnde Grundstücks-

verfügbarkeit sowie steigende Grundstücks- und Baukosten die wirtschaftlichen Risiken bei der Generierung von neuen Projekten und der Realisierung adäquater Verkaufspreise erhöhen.

Aufgrund dieser Sachverhalte beurteilen wir das Risiko derzeit mit „2“.

Leerstandsentwicklungs- und Mietausfallrisiken im Bereich der gewerblichen Immobilien
Bei rund 6,8% des Bestandes der GWG Gruppe handelt es sich um gewerblich genutzte Flächen, die meist Nahversorgungsfunktion erfüllen. Hier bestehen marktübliche Bonitäts-, Preisanpassungs- und Leerstandsrisiken, die sich aus heutiger Sicht jedoch als nicht überdurchschnittlich risikobehaftet darstellen. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „2“.

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

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 am 01.06.2015 in Kraft getretene Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) weiter verschärft. Wesentliche Bestandteile sind u. a. ein deutlich ausgeweitetes Auskunfts- und Beschwerderecht des Mieters in Bezug auf die Vormiete und die grundsätzliche Miethöhe, die erhebliche Reduzierung der Mieterhöhung nach Modernisierung (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.

Diese Regelungen können die Umsetzung künftiger Mietsteigerungspotenziale begrenzen und auch zu einem Rückgang der Neubautätigkeit führen. Weiterführende Eingriffe, wie sie aktuell in verschiedenen politischen Gruppierungen diskutiert werden und u.a. in Berlin in Form des sogenannten „Mietendeckels“ umgesetzt werden sollen, 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 bevorstehenden Änderung der Struktur der Grundsteuer mit einer noch unklaren zukünftigen Verteilung auf Mieter und Vermieter sowie die geplante Bepreisung von CO_2-Emissionen mit ebenfalls heute noch unklarer Relevanz für Mieter und Vermieter.

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

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

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

REPUTATIONSRISIKO
Bedingt durch die Wohnungsknappheit und steigende Mieten in verschiedenen regionalen Wohnungsmärkten ist verstärkt eine negative Berichterstattung in den klassischen Medien sowie im Bereich „Social Media“ über das Verhalten verschiedener Akteure im Wohnungsmarkt bis hin zu Forderungen nach Enteignungen festzustellen.

Das Risiko aus diesen Gegebenheiten beurteilen wir derzeit mit „2“.

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

4.3. CHANCENBERICHT
Die GWG-Gruppe hat auch 2019 strategiekonform die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens durch ein aktives Bestandsmanagement und einen selektiven, klar identifizierten Verkauf innerhalb des Immobilienhandels erfolgreich gesteigert.

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

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

Der Privatisierungsmarkt hat sich insbesondere in den städtischen Bereichen sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger weiter positiv entwickelt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen bei gleichzeitig unverändert hohen Verkaufspreisen sehen wir die Möglichkeit, auch im Jahr 2020 eine weitere Portfoliooptimierung insbesondere bei kleineren Objekten vornehmen zu können. Durch die erfolgreichen Verkäufe in den letzten zwei Jahren im Bereich der Privatisierungsrestanten wird das Angebotspotenzial hier zukünftig allerdings deutlich geringer.

Die risikoadjustierte Bauträgertätigkeit, die in der BWG gebündelt wird, stellt eines der strategischen Geschäftsfelder der Unternehmensgruppe dar. Bisherige Tätigkeitsschwerpunkte sind wirtschaftlich starke Standorte in Baden-Württemberg. Um der begrenzten Grundstücksverfügbarkeit zu begegnen, soll perspektivisch geprüft werden, auch weitere Standorte im Umfeld unserer Geschäftsstellen in den Fokus zu nehmen.

Aufgrund der Lage unserer Wohnungsbestände, ihrem Instandhaltungsgrad und unserer Fähigkeit, auf Marktentwicklungen angemessen reagieren zu können, sehen wir weiterhin überwiegend Chancen für eine nachhaltige positive Entwicklung.

5. Risikoberichterstattung
IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

Auf der Passivseite werden zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten grundsätzlich Festzinsen vereinbart. Angesichts der aktuellen Zinslandschaft mit voraussichtlich langfristig niedrigen Zinsen werden bei Prolongationen derzeit jedoch auch variable Finanzierungen vereinbart, neben ggf. möglichen Zinseinsparungen erleichtert dies die fortlaufende Optimierung der effizienten Ausnutzung grundpfandrechtlicher Sicherheiten.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Investitionen in Neubaumaßnahmen weist die GWG-Gruppe zum Jahresende frei verfügbare Mittel in Höhe von € 36,5 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 Bauträgergeschäftes quartalsweise analysiert.

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

6. Prognosebericht

6.1. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Aufgrund der schwächeren Konjunktur ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2019 um nur noch 0,6 % gestiegen. Für das Jahr 2020 rechnet die Deutsche Bundesbank mit einem Anstieg von 0,6 %.

Insbesondere die Wohnungsmärkte in den wirtschaftsstarken Metropolregionen sind als stabil einzuschätzen. Unverändert ist eine hohe Nachfrage von Mietern, Eigennutzern und Kapitalanlegern festzustellen. Inwieweit sich eine mögliche weitere Verschlechterung des konjunkturellen Umfeldes sowie die Folgen der Transformation zur E-Mobilität negativ auf die Automobilbranche in Baden-Württemberg als dem wichtigsten regionalen Wohnungsmarkt der GWG-Gruppe auswirken werden, bleibt abzuwarten. Als eindeutig nachteilig ist die weitere Verschärfung der Mietgesetzgebung zu beurteilen, da sie die Umsetzung künftiger Mietsteigerungspotenziale und auch die Möglichkeiten im Zusammenhang mit Modernisierungen insgesamt begrenzt. Die Entwicklung in der Energie- und Steuergesetzgebung bleibt abzuwarten.

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

6.2. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER UNTERNEHMENSGRUPPE

Für das Geschäftsjahr 2020 rechnen wir mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 30,0 Mio. bis € 32,0 Mio.

Für die einzelnen Geschäftsbereiche planen wir wie folgt:

Für den Bereich Hausbewirtschaftung rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 32,5 Mio. bis € 34,0 Mio. Wesentliche Prämisse sind die Sollmieten von rund € 89,6 Mio. Dieser Annahme liegen die Vollauswirkung der 2019 in die Bestandsbewirtschaftung übernommenen Objekte sowie die Übernahme der im Jahr 2020 fertigzustellenden Objekte in die Bestandsbewirtschaftung zugrunde. Wir gehen davon aus, in ähnlichem Umfang wie bisher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Werterhaltung und -steigerung durchzuführen.

Aus Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit erwarten wir ein Ergebnis in Höhe von rd. € 1,0 Mio. bis € 1,5 Mio. Der wesentliche Ergebnistreiber hierbei sind Erträge aus Dienstleistungen.

Im Bereich Immobilienhandel rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 18,0 Mio. bis € 19,0 Mio.

Für das Finanzergebnis rechnen wir mit einem negativen Ergebnisbeitrag von € 2,5 Mio. bis € 2,8 Mio.

Den Deckungsbeiträgen steht ein betrieblicher Aufwand von rund € 19,0 Mio. bis € 20,5 Mio. gegenüber.

Stuttgart, den 16.03.2020

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Andreas Engelhardt **Florian Preißler**

FLORIAN PREIßLER — Die Vermögens- und Finanzlage unserer Gruppe bleibt weiter sehr stabil. Die Eigenkapitalquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Prozentpunkte auf 27,3 %. Die Eigenkapitalrentabilität stieg leicht auf 7,4 %.

Konzern-abschluss für das Geschäfts-jahr 2019

46 Konzernbilanz zum 31.12.2019
48 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
49 Konzernkapitalflussrechnung
50 Konzerneigenkapitalspiegel
52 Konzernanhang
66 Bestätigungsvermerk Konzern

Konzernbilanz

ZUM 31.12.2019

Aktiva

€	2019	2018
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	901.350,00	1.137.703,00
2. Geschäfts- und Firmenwert	0,00	85.811,92
	901.350,00	**1.223.514,92**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.110.596.014,02	1.112.020.550,10
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	40.869.868,62	42.910.780,03
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	100.000,00	100.000,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	287.063,00	324.539,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.759.936,00	3.046.388,00
6. Anlagen im Bau	68.887.489,82	57.780.265,49
7. Bauvorbereitungskosten	4.043.460,24	3.508.934,63
8. Geleistete Anzahlungen	1.348.787,33	84.655,34
	1.228.892.619,03	**1.219.776.112,59**
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	10.845,00	10.845,00
	10.845,00	**10.845,00**
Anlagevermögen insgesamt	**1.229.804.814,03**	**1.221.010.472,51**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	477.750,00	522.224,86
2. Bauvorbereitungskosten	14.000,00	1.331.209,36
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	9.818.427,89	13.604.195,45
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.701.372,56	1.708.986,11
5. Unfertige Leistungen	27.135.501,66	26.951.614,01
6. Andere Vorräte	201.055,89	178.795,71
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	30.914,75
	39.348.108,00	**44.327.940,25**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	889.396,14	1.284.631,90
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.684.360,56	1.577.714,71
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	659.152,37	0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.524.110,18	1.104.044,97
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	646.394,61	935.690,27
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.007.595,23	4.317.355,44
	8.411.009,09	**9.219.437,29**
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.495.632,67	6.588.132,72
2. Bausparguthaben	812.971,33	692.971,33
	8.308.604,00	**7.281.104,05**
Umlaufvermögen insgesamt	**56.067.721,09**	**60.828.481,59**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Geldbeschaffungskosten	**23,00**	26,00
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	152.359,97	59.510,95
	152.382,97	**59.536,95**
BILANZSUMME	**1.286.024.918,09**	**1.281.898.491,05**

Passiva

€	2019	2018
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	269.366.685,72	245.366.685,72
	276.994.820,77	**252.994.820,77**
IV. Konzernbilanzgewinn	2.529.184,78	3.616.975,70
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	3.838.225,50	3.777.225,12
Eigenkapital insgesamt	**350.506.202,54**	**327.532.993,08**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	937.712,00	960.179,00
2. Steuerrückstellungen	85.677,00	519.680,45
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.260.000,00	2.415.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	19.035.946,41	18.413.257,20
	22.319.335,41	**22.308.116,65**
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	767.268.687,82	772.120.704,10
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	78.458.963,98	80.795.158,18
3. Erhaltene Anzahlungen	37.175.617,38	52.760.609,54
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.080.437,28	18.079.394,69
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.941.556,84	4.095.551,65
6. Sonstige Verbindlichkeiten	379.797,85	175.093,89
davon aus Steuern	(63.884,37)	(60.249,97)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(0,00)	(813,76)
	906.305.061,15	**928.026.512,05**
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**901.491,93**	**835.069,31**
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	**5.992.827,06**	**3.195.799,96**
BILANZSUMME	**1.286.024.918,09**	**1.281.898.491,05**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

VOM 01.01. BIS 31.12.2019

€	2019	2018
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	123.774.849,14	120.699.171,38
b) Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	41.491.977,56	18.488.300,00
c) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.371.479,19	2.461.469,66
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.842.463,77	2.419.119,22
	168.480.769,66	**144.068.060,26**
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-5.945.636,31	7.412.946,59
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	160.007,12	204.011,63
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.396.871,06	12.133.623,01
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	49.045.645,29	47.339.505,40
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	17.290.735,71	14.585.623,67
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	103.769,24	132.203,49
	66.440.150,24	**62.057.332,56**
6. ROHERGEBNIS	**98.651.861,29**	**101.761.308,93**
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	11.680.285,04	11.089.125,76
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.643.529,88	8.375.463,86
davon für Altersversorgung	(618.174,17)	(6.450.075,44)
	14.323.814,92	**19.464.589,62**
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	24.272.603,70	24.246.399,66
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.603.175,76	5.588.891,28
10. Erträge aus Beteiligungen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen	32.186,86	355.377,67
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	397,54	467,53
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.795,20	31.181,76
	15.192,74	**31.649,29**
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.713.256,28	19.857.006,08
davon an verbundenen Unternehmen	(2.419.801,59)	(4.077.849,57)
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	8.009.628,18	4.410.098,63
b) Latente Steuern	2.797.027,10	4.672.361,41
	10.806.655,28	**9.082.460,04**
15. ERGEBNIS NACH STEUERN	**25.979.734,95**	**23.908.989,21**
16. Sonstige Steuern	12.246,08	41.670,81
17. JAHRESÜBERSCHUSS	**25.967.488,87**	**23.867.318,40**
18. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn	-205.279,79	-188.322,73

Konzernkapitalflussrechnung

T€	2019	2018
Jahresüberschuss	25.967,5	23.867,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	24.272,6	24.246,4
Andere aktivierte Eigenleistungen	-160,0	-204,0
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-177,5	-66,8
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	721,3	644,5
Wertaufholungen Anlagevermögen	0,0	-8.009,6
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-117,2	-117,2
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (latente Steuern)	2.797,0	4.672,4
Cashflow nach DVFA/SG	**53.303,7**	**45.033,0**
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	622,6	4.002,1
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,8	-5,4
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	5.155,1	-6.510,0
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-1.564,9	-1.047,9
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) kurzfristiger Passiva	-14.624,9	18.850,8
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	15.888,4	18.982,5
Ertragsteueraufwand	8.009,6	4.410,1
Ertragsteuerzahlungen	-6.942,5	-17.524,6
Abnahme Grundstücke des Anlagevermögens	5.110,4	6.779,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**64.956,7**	**72.970,0**
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-370,5	-92,9
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	14,8	19,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-38.405,5	-42.068,4
Erhaltene Zinsen	6,5	26,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-38.754,7**	**-42.114,7**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	40.328,5	54.371,7
Auszahlung aus planmäßigen Tilgungen	-16.227,4	-16.161,8
Auszahlungen aus außerplanmäßigen Tilgungen	-31.940,5	-39.313,3
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	744,7	975,6
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-120,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-15.894,9	-19.009,2
Auszahlungen für Dividenden	-2.994,3	-2.987,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-26.103,9**	**-22.124,8**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**98,1**	**8.730,5**
Finanzmittelfonds zum 01.01.	-15.340,0	-24.070,5
Finanzmittelfonds zum 31.12.	**-15.241,9**	**-15.340,0**
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	22.737,5	21.928,1

Konzerneigenkapitalspiegel

			Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital						
€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Eigene Anteile	Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzerneigenkapital
Stand am 01.01.2018	**12.143.182,19**	**55.000.789,30**	**231.394.820,77**	**4.387.980,03**	**302.926.772,29**	**0,00**	**302.926.772,29**	**3.726.681,80**	**306.653.454,09**
Gezahlte Dividenden				-2.850.000,00	**-2.850.000,00**		**-2.850.000,00**	-137.779,41	**-2.987.779,41**
Veränderungen im Konsolidierungskreis			0,00	0,00	**0,00**		**0,00**	0,00	**0,00**
Einstellungen/Entnahmen aus Rücklagen			21.600.000,00	-21.600.000,00	**0,00**		**0,00**	0,00	**0,00**
Konzernjahresüberschuss			0,00	23.678.995,67	**23.678.995,67**		**23.678.995,67**	188.322,73	**23.867.318,40**
Übriges Konzernergebnis			0,00	0,00	**0,00**		**0,00**	0,00	**0,00**
Stand am 31.12.2018	**12.143.182,19**	**55.000.789,30**	**252.994.820,77**	**3.616.975,70**	**323.755.767,96**	**0,00**	**323.755.767,96**	**3.777.225,12**	**327.532.993,08**
Stand am 01.01.2019	**12.143.182,19**	**55.000.789,30**	**252.994.820,77**	**3.616.975,70**	**323.755.767,96**	**0,00**	**323.755.767,96**	**3.777.225,12**	**327.532.993,08**
Gezahlte Dividenden				-2.850.000,00	**-2.850.000,00**		**-2.850.000,00**	-144.279,41	**-2.994.279,41**
Veränderungen im Konsolidierungskreis			0,00	0,00	**0,00**		**0,00**	0,00	**0,00**
Einstellungen/Entnahmen aus Rücklagen			24.000.000,00	-24.000.000,00	**0,00**		**0,00**	0,00	**0,00**
Konzernjahresüberschuss			0,00	25.762.209,08	**25.762.209,08**		**25.762.209,08**	205.279,79	**25.967.488,87**
Übriges Konzernergebnis			0,00	0,00	**0,00**		**0,00**	0,00	**0,00**
Stand am 31.12.2019	**12.143.182,19**	**55.000.789,30**	**276.994.820,77**	**2.529.184,78**	**346.667.977,04**	**0,00**	**346.667.977,04**	**3.838.225,50**	**350.506.202,54**

Konzernanhang

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

Dem Jahresabschluss zum 31.12.2019 liegen die Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften sowie die ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes zugrunde.

Die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 wurden beachtet. Das Gliederungsschema wurde um die Posten „andere Finanzanlagen“, „Geldbeschaffungskosten“, „andere Rechnungsabgrenzungsposten“ sowie „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ erweitert.

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 31.12.2019.

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

Im Geschäftsjahr 2003 haben sich durch Erstkonsolidierungen ein aktivischer Unterschiedsbetrag von € 738.276,86 sowie ein passivischer Unterschiedsbetrag von € 348.420,84 ergeben. Der aktivische Unterschiedsbetrag wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB mit 25% in 2003 und mit 75% in 2004 abgeschrieben. Damit wurde zum 31.12.2004 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, können wir ab dem Jahr 2007 von Gewinnen im operativen Bereich ausgehen. Deshalb wird der passivische Unterschiedsbetrag ab dem Jahr 2007 in vier Teilbeträgen aufgelöst. In den Jahren 2007 bis 2010 erfolgte die Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages in Höhe von insgesamt € 3.660.063,17. Der passivische Unterschiedsbetrag ist somit per 31.12.2010 vollständig aufgelöst.

Im Jahr 2006 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 20.12.2006 weitere Geschäftsanteile an der GWG ImmoInvest GmbH (vorher: Schwäbisch Hall Immobilien Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH) erworben. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am Konzernbilanzstichtag vorgenommen. Der sich dabei ergebende aktivische Unterschiedsbetrag (€ 961,14) wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2006 voll abgeschrieben. Unter dem gleichen Datum wurde im Nachtrag zum ursprünglichen Kaufvertrag vom 28.05.2003 eine Abrechnung der vereinbarten Besserungsscheinansprüche vorgenommen. Nach dieser Abrechnung sind nunmehr sämtliche Ansprüche aus dem Besserungsschein abgegolten. Der sich aus den nachträglichen Anschaffungskosten ergebende aktivische Unterschiedsbetrag (€ 117.641,16) wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2006 voll abgeschrieben.

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

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

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

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

Der Zwischengewinn aus der Veräußerung eines Teil-Wohnungsbestandes in Stuttgart von der GWG Beteiligungsgesellschaft mbH an die GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG in Höhe von € 6,9 Mio. wurde eliminiert.

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

Der Zwischengewinn aus der Veräußerung eines Teil-Wohnungsbestandes in Heilbronn/Hockenheim von der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG an die GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG in Höhe von € 15,7 Mio. wurde eliminiert.

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

Im Jahr 2010 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31.05.2010 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.

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 sich dabei ergebende aktivische Unterschiedsbetrag von € 1,7 Mio. wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Geschäftsjahr mit T€ 85,8 (Vorjahr T€ 343,2) abgeschrieben.

Im Jahr 2014 wurde die Beteiligung an der GWG Beteiligungsgesellschaft mbH erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogen. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am 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 grundsätzlich gegeneinander verrechnet.

D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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 im Wesentlichen unveränderten nachfolgenden Grundsätze:

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

Geschäfts- und Firmenwerte werden gemäß § 309 Abs. 1 HGB bzw. DRS 4 abgeschrieben. Eine Aufholung der teilweise in früheren Jahren sofort in voller Höhe abgeschriebenen Unterschiedsbeträge ist nicht erfolgt. Nachdem die zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung (Jahr 2002 bzw. 2003) in den Tochtergesellschaften BWG und VR Hausbau AG (jetzt GWG Hausbau GmbH) bilanzierten Bauträgerprojekte im Jahr 2004 im Wesentlichen abgerechnet wurden, erfolgte die Vollabschreibung der positiven Unterschiedsbeträge im Jahr 2004. Der sich aus den nachträglichen Anschaffungskosten für die GWG ImmoInvest GmbH im Jahr 2006 ergebende aktivische Unterschiedsbetrag (€ 117.641,16) wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2006 voll abgeschrieben. Aus dem Abschluss der gesellschaftsrechtlichen Entflechtung von der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG und der im Wesentlichen erfolgten Abwicklung der aus dem Unternehmenserwerb abgeleiteten Aufgabenstellungen ist die kurze Nutzungsdauer des Firmenwertes begründet. Im Jahr 2014 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31.03.2014 Geschäftsanteile an der Einhorn Wohnpark Sendling GmbH (jetzt GWG Wohnpark Sendling GmbH) erworben. Der sich dabei ergebende aktivische Unterschiedsbetrag von € 1,7 Mio. wird gemäß § 309 Abs. 1 HGB innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben. Im Berichtsjahr erfolgte eine Auflösung in Höhe von T€ 85,8 (Vorjahr T€ 343,2). Der Firmenwert der GWG Wohnpark Sendling GmbH ist somit voll abgeschrieben. Der sich bei der Erstkonsolidierung der GWG Beteiligungsgesellschaft mbH ergebende Firmenwert wurde im Jahr 2014 voll abgeschrieben.

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

Von dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 4 S.1 EGHGB zur Beibehaltung der nach § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung des HGB gebildeten niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze wurde grundsätzlich Gebrauch gemacht.

Aus Gründen der Einheitlichkeit werden seit 1998 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten über eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren – sofern von einer kürzeren Nutzungsdauer auszugehen ist, werden die Kosten auf diesen Zeitraum verteilt – und Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten über eine Restnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren abgeschrieben. Seit dem Jahr 2003 werden grundsätzlich alle fremd genutzten gewerblichen Einheiten über eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

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

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

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter 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,** die **Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten** sowie die **geleisteten Anzahlungen** 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 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 per 31.12.2019 ausgewiesene **Pensionsrückstellungsbetrag** wurde gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen bzw. der Projected Unit Credit Methode (PUC-Methode) unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze und den Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) berechnet. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,5 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 1,6 % p. a. angesetzt. Der Rechnungszins (2,72 %) wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB nach der Vereinfachungsregel ermittelt.

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

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

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

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des 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.

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

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

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

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

Der Berechnung der latenten Steuern liegen effektive Steuersätze von 15,825 % bis 30,945 % zugrunde (15,825 % für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und 14,700 % bis 15,120 % 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 des § 274 Abs. 1 Satz 1 HGB auf der Passivseite als separate Bilanzposition ausgewiesen. Der Aufwand aus der Veränderung der bilanzierten latenten Steuern wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ als eigene Position ausgewiesen.

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

Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes:

T€	2019	2018
Flüssige Mittel	7.495,6	6.588,1
Kontokorrentverbindlichkeiten	-22.737,4	-21.927,2
	-15.241,8	**-15.339,1**

E. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

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

Anlagevermögen
Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt.

Bei den im Bau befindlichen Projekten des Anlagevermögens wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von insgesamt T€ 160,0 aktiviert (im Vorjahr T€ 204,0). Aktivierte Zinsen gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB sind in den Zugängen des Postens Anlagen im Bau enthalten.

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2019

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN					KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE	BUCHWERTE
€	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2019
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.743.834,70	370.461,89	3.249,77	0,00	3.111.046,82	1.606.131,70	606.814,89	3.249,77	0,00	2.209.696,82	1.137.703,00	901.350,00
2. Geschäfts- und Firmenwert	5.739.511,12	0,00	0,00	0,00	5.739.511,12	5.653.699,20	85.811,92	0,00	0,00	5.739.511,12	85.811,92	0,00
	8.483.345,82	**370.461,89**	**3.249,77**	**0,00**	**8.850.557,94**	**7.259.830,90**	**692.626,81**	**3.249,77**	**0,00**	**7.949.207,94**	**1.223.514,92**	**901.350,00**
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.291.036.134,13	1.764.543,06	5.825.527,66	22.479.264,43	1.309.454.413,96	179.015.584,03	20.901.875,21	1.059.059,30	0,00	198.858.399,94	1.112.020.550,10	1.110.596.014,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	72.240.508,33	340.714,97	2.283.642,39	0,00	70.297.580,91	29.329.728,30	1.918.208,61	1.820.224,62	0,00	29.427.712,29	42.910.780,03	40.869.868,62
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	147.245,15	0,00	0,00	0,00	147.245,15	47.245,15	0,00	0,00	0,00	47.245,15	100.000,00	100.000,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	684.202,63	5.675,32	982,49	0,00	688.895,46	359.663,63	42.413,32	244,49	0,00	401.832,46	324.539,00	287.063,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.120.223,74	444.319,75	256.337,29	0,00	7.308.206,20	4.073.835,74	717.479,75	243.045,29	0,00	4.548.270,20	3.046.388,00	2.759.936,00
6. Anlagen im Bau	57.780.265,49	31.615.201,42	0,00	-20.507.977,09	68.887.489,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.780.265,49	68.887.489,82
7. Bauvorbereitungskosten	3.508.934,63	2.421.157,61	0,00	-1.886.632,00	4.043.460,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.508.934,63	4.043.460,24
8. Geleistete Anzahlungen	84.655,34	1.348.787,33	0,00	-84.655,34	1.348.787,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.655,34	1.348.787,33
	1.432.602.169,44	**37.940.399,46**	**8.366.489,83**	**0,00**	**1.462.176.079,07**	**212.826.056,85**	**23.579.976,89**	**3.122.573,70**	**0,00**	**233.283.460,04**	**1.219.776.112,59**	**1.228.892.619,03**
III. Finanzanlagen												
1. Andere Finanzanlagen	10.845,00	0,00	0,00	0,00	10.845,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.845,00	10.845,00
	10.845,00	0,00	0,00	0,00	10.845,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**10.845,00**	10.845,00
Anlagevermögen gesamt	**1.441.096.360,26**	**38.310.861,35**	**8.369.739,60**	**0,00**	**1.471.037.482,01**	**220.085.887,75**	**24.272.603,70**	**3.125.823,47**	**0,00**	**241.232.667,98**	**1.221.010.472,51**	**1.229.804.814,03**

Umlaufvermögen
Bei den **im Bau befindlichen Projekten des Umlaufvermögens** wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von T€ 0,0 (Vorjahr T€ 4,9) aktiviert.

Die Position **Unfertige Leistungen** enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 27.135,5 (Vorjahr: T€ 26.951,6).

In den **Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken** sind T€ 141,1 (im Vorjahr T€ 230,8) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

In den **Sonstigen Vermögensgegenständen** ist eine Forderung auf einen Baukostenzuschuss in Höhe von T€ 1.127,1 (Vorjahr T€ 826,7) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

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

- Die in der Handelsbilanz gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung dürfen in der Steuerbilanz nicht angesetzt werden.
- Die in der Handelsbilanz gebildeten Wertberichtigungen auf die Sonstigen Vermögensgegenstände wurden aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz nicht gebildet.
- 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.
- Die Sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet. Dies gilt bei einzelnen Konzerngesellschaften auch für die Pensionsrückstellungen.
- Die Eliminierung von Zwischengewinnen bei der konzerninternen Veräußerung von Immobilienbeständen führt zu niedrigeren Wertansätzen in der Handelsbilanz.

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

- Der steuerrechtliche Wertansatz der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten und anderen Bauten liegt unter dem handelsrechtlichen Wertansatz. Dies ist sowohl im Geschäftsjahr 2019 als auch in den Vorjahren darauf zurückzuführen, dass die übertragenen Rücklagen nach § 6b EStG die steuerrechtlichen Buchwerte der Immobilienbestände verminderten.
- Bei der Erstkonsolidierung von Tochtergesellschaften wurden stille Reserven bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten und anderen Bauten (Neubewertungsrücklage) aufgedeckt und aktiviert.
- Die Auszahlung von Dividenden von verbundenen Unternehmen erfolgt aus deren steuerlichen Einlagenkonten.
- Die Pensionsrückstellungen sind bei einzelnen Konzernunternehmen in der Steuerbilanz höher, da hier die bis zum Bilanzstichtag erreichten Leistungen anzusetzen sind. Für die Berechnungen in der Handelsbilanz werden erwartete Leistungen berücksichtigt.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern (Gesamtdifferenzbetrachtung) ein Passivüberhang der latenten Steuern in Höhe von € 6,0 Mio. Insgesamt sind auf steuerliche Verlustvorträge aktive latente Steuern in Höhe von € 1,8 Mio. (Vorjahr € 2,3 Mio.) bilanziert.

T€	Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	Veränderung	Stand am Ende des Geschäftsjahres
Aktive latente Steuern	12.129,8	-1.146,5	10.983,3
Passive latente Steuern*	-15.325,6	-1.650,5	-16.976,1
Summe	**-3.195,8**	**-2.797,0**	**-5.992,8**

* Passive latente Steuern mit negativem Vorzeichen dargestellt

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

T€	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018
Tatsächliche Ertragsteuern	8.009,6	4.410,1
Latente Steuern	2.797,0	4.672,4
	10.806,6	**9.082,5**

Gezeichnetes Kapital
Das Grundkapital (€ 12.143.182,19) setzt sich zum 31.12.2019 aus 237.500 nennwertlosen Stückaktien zusammen. Es handelt sich um vinkulierte Namensaktien. Die Übertragung der Aktien bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates. Der rechnerische Wert je Stückaktie beträgt € 51,13.

Am gezeichneten Kapital ist die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, zum Bilanzstichtag mit 217.471 Stückaktien (€ 11.119.115,68) und damit mit mehr als dem halben Teil aller Aktien beteiligt.

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

Rücklagenspiegel

T€	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Veränderung aus Konsolidierungsvorgängen	Veränderung der Latenten Steuern	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Kapitalrücklage	**55.001**	**0**	**0**	**0**	**0**	**55.001**
Gewinnrücklage						
Gesetzliche Rücklage	3.538	0	0	0	0	3.538
Bauerneuerungsrücklage	4.090	0	0	0	0	4.090
Andere Gewinnrücklagen	245.367	11.300	12.700	0	0	269.367
Gesamt Gewinnrücklage	**252.995**	**11.300**	**12.700**	**0**	**0**	**276.995**
Gesamt Rücklagen	**307.996**	**11.300**	**12.700**	**0**	**0**	**331.996**

Pensionsrückstellung
Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 73,3 (ausschüttungsgesperrter Anteil).

Rückstellung für Bauinstandhaltung
Für im Jahr 2002 erworbene Immobilienbestände in Stuttgart wurde im Jahr 2003 eine Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von € 2.500.000,00 gebildet. Es wurde vom Ansatzwahlrecht gemäß § 249 Abs. 2 HGB a. F. i. V. mit Art. 67 Abs. 3 S.1 EGHGB Gebrauch gemacht. Die Bewertungsmethode beruht auf Erfahrungswerten. Im Jahr 2005-2017 wurden € 2.300.000,00 ergebniswirksam aufgelöst.

In 2004 wurden weitere € 4.720.000,00 der Rückstellung für Bauinstandhaltung zugeführt. Das Ansatzwahlrecht nach § 249 Abs. 2 a. F. i. V. mit Art. 67 Abs. 3 S.1 EGHGB wurde für Balkonsanierungen und wohnwertverbessernde Maßnahmen der Wohnungsbestände der Baujahre ab 1950 bis 1985 ausgeübt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage pauschaler Bewertungsverfahren. Im Jahr 2005-2018 bzw. 2019 wurden € 6.147.450,00 bzw. € 155.000,00 ergebniswirksam aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2006 wurden weitere € 3.642.450,00 zugeführt. Dabei wurde das Bewertungswahlrecht auf Badsanierungen in bestimmten Objekten ausgedehnt.

Zum Bilanzstichtag betragen die Rückstellungen für Bauinstandhaltung T€ 2.260,0 (im Vorjahr T€ 2.415,0).

Rückstellungsspiegel GWG-Gruppe zum 31.12.2019

€	Beginn des Geschäftsjahres	Zuführung	Inanspruchnahme	Auflösung	Ende des Geschäftsjahres
Rückstellung für Ablösung KVBW	5.800.000	0	0	0	5.800.000
Rückstellung für Personalverpflichtung	3.934.805	1.518.286	1.511.116	56.151	3.885.824
Rückstellung für nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	1.417.000	1.039.500	917.363	249.637	1.289.500
Rückstellung für gesetzliche Verpflichtungen	1.800.000	0	140.281	0	1.659.719
Rückstellung für nicht bezahlte Instandhaltungsrechnungen	882.000	989.000	882.000	0	989.000
Rückstellung unterlassene Instandhaltung (Nachholung innerhalb des 1. bis 3. Monats des Folgejahres)	1.448.000	2.371.000	1.448.000	0	2.371.000
Sonstige Rückstellungen	3.131.452	2.330.943	1.691.238	730.254	3.040.903
Sonstige Rückstellungen	**18.413.257**	**8.248.729**	**6.589.998**	**1.036.042**	**19.035.946**

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

Positionen

T€	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018
Guthaben bei Kreditinstituten	0,0	132,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.040,9	41.860,5
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	62.371,7	64.059,7

Konzernverbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2019
Die **Fristigkeiten der Verbindlichkeiten** sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten *)	Insgesamt				davon
				mit einer Restlaufzeit	gesichert (Grundpfandrechte)
€		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	767.268.687,82	140.429.028,61	347.787.527,76	279.052.131,45	736.666.757,69
	(772.120.704,10)	(116.727.712,91)	(327.507.082,76)	(327.885.908,43)	(739.469.950,95)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	78.458.963,98	23.147.561,43	15.256.903,72	40.054.498,83	78.458.963,98
	(80.795.158,18)	(22.379.683,84)	(15.961.009,90)	(42.454.464,44)	(80.795.158,18)
Erhaltene Anzahlungen	37.175.617,38**)	37.175.617,38	0,00	0,00	0,00
	(52.760.609,54)**)	(52.760.609,54)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.080.437,28	18.080.437,28	0,00	0,00	0,00
	(18.079.394,69)	(18.079.394,69)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.941.556,84	3.161.653,21	1.721.558,52	58.345,11	0,00
	(4.095.551,65)	(2.190.539,55)	(1.846.666,99)	(58.345,11)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	379.797,85	379.797,85	0,00	0,00	0,00
	(175.093,89)	(175.093,89)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	**906.305.061,15**	**222.374.095,76**	**364.765.990,00**	**319.164.975,39**	**815.125.721,67**
	(928.026.512,05)	(212.313.034,42)	(345.314.759,65)	(370.398.717,98)	(820.265.109,13)

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

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€ 1.036,0 (im Vorjahr T€ 1.709,4) enthalten.

Finanzergebnis
Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von T€ 8,7 (im Vorjahr T€ 5,0) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 76,4 (im Vorjahr T€ 78,5) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Aufwendungen für Vorperioden in Höhe von T€ 1.802,9 (im Vorjahr T€ 234,7) und Erträge aus Erstattungen für frühere Jahre in Höhe von T€ 0,0 (Vorjahr T€ 0,6) enthalten.

G. SONSTIGE ANGABEN

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

Gruppen	Anzahl	Davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	134	21
Technische Mitarbeiter	33	8
Hausmeister/Gärtner/ Reinigungskräfte	53	26
Summe	**220**	**55**

Außerdem wurden durchschnittlich 12 Auszubildende beschäftigt. Von den Teilzeitbeschäftigten sind 19 geringfügig beschäftigt (Vorjahr 20).

Aufsichtsrat
Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

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

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

WEITERE MITGLIEDER
Jürgen Außenhofer, Wiesbaden
Abteilungsdirektor, R+V Lebensversicherung AG

Jürgen Reichenbach, Wiesbaden
Abteilungsdirektor, R+V Lebensversicherung AG

ARBEITNEHMERVERTRETER
Anja Okun, Stuttgart
Regionalleiterin Stuttgart/WEG

Tobias Thieme, Stuttgart (bis 19.06.2019)
Abteilungsleiter WEG-Verwaltung

Sylvia Ludwig, Stuttgart (ab 19.06.2019)
Koordinatorin Gewerbe

Die Gesamtaufwendungen des Aufsichtsrats der GWG AG beliefen sich insgesamt im Geschäftsjahr auf T€ 25,0 (Vorjahr: T€ 25,0).

Vorstand
Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr:

Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender, Karlsruhe
Florian Preißler, Finanzvorstand, Stuttgart

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

Die verbleibenden Pensionsverpflichtungen nach Übertragung an den Pensionsfonds bzw. die Unterstützungskasse für frühere Mitglieder des Vorstandes bzw. Geschäftsführungsorgans und deren Angehörige sowie Anwartschaften und Übergangsgelder betragen T€ 695,3 (Vorjahr T€ 716,7).

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€ 109.010,0.
- Garantiepachtverträge mit verschiedenen institutionellen Kapitalanlegern mit einer jährlichen Garantiepacht von T€ 4.751,0, davon T€ 4.751,0 gegenüber verbundenen Unternehmen. Die jährliche Garantiepacht für das Jahr 2020 ist mit den Verpächtern noch abschließend zu vereinbaren.

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

Eventualverpflichtung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 25.574,5. Dabei handelt es sich um bis zur Grundstücksauflassung bestellte Grundschulden zur Kaufpreisfinanzierung von Erwerbern.

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

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	1.076,2	31.12.2019
GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	3.000,0	838,6	31.12.2019
GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	7.000,0	1.504,4	31.12.2019
GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	9.000,0	1.212,9	31.12.2019
GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100,0	27,7	1,2	31.12.2019
WBS-Gruppe				
WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft, Stuttgart	94,9	19.198,6	-48,2	31.12.2019
BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH, Stuttgart	94,8	9.965,2	255,8 [1]	31.12.2019
GWG Hausbau GmbH, Stuttgart	94,5	2.750,0	1.233,4 [1]	31.12.2019
ImmoInvest-Gruppe				
GWG ImmoInvest GmbH, Stuttgart	94,9	10.816,9	1.799,3	31.12.2019
Aufbau- und Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart	94,9	525,1	1.357,2 [2]	31.12.2019
GWG Wohnpark Sendling GmbH, Stuttgart	94,0	4.027,5	627,7 [2]	31.12.2019

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

Gesamthonorar des Abschlussprüfers
Für die Konzernabschlussprüfung sowie für die Jahresabschlussprüfungen der GWG AG samt aller Tochterunternehmungen wurden Honorare für Abschlussprüferleistungen in Höhe von T€ 127,1 als Aufwand erfasst.

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

Stuttgart, den 16.03.2020

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 31.12.2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagenbericht der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 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 Erkenntnissen

- 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 31.12.2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERN-ABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, den 16.03.2020

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

Schorr
Wirtschaftsprüfer

Bauer
Wirtschaftsprüfer

FLORIAN PREIßLER — Dank der langfristigen Ausrichtung unserer Aktionäre verbleibt der wesentliche Teil des erwirtschafteten Gewinns regelmäßig zur weiteren Entwicklung in unserer Gruppe. Das gibt uns die Kraft, unsere Ziele im Sinne der Mieter und unserer Eigentümer mit Nachdruck weiterzuverfolgen.

Angaben zur GWG AG

72 Bilanz zum 31.12.2019

74 Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz
ZUM 31.12.2019

Aktiva

€	2019	2018
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	706.406,00	1.079.808,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	853.223.601,45	850.608.859,86
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.895.958,96	39.757.372,11
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	270.759,00	300.227,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.129.473,00	2.471.766,00
6. Anlagen im Bau	56.931.084,28	50.304.041,82
7. Bauvorbereitungskosten	1.393.971,92	1.692.324,37
8. Geleistete Anzahlungen	1.348.787,33	84.655,34
	953.193.635,94	**945.219.246,50**
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.009.877,46	24.009.877,46
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.500.000,00	8.912.500,00
3. Andere Finanzanlagen	10.845,00	10.845,00
	26.520.722,46	**32.933.222,46**
Anlagevermögen insgesamt	**980.420.764,40**	**979.232.276,96**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	14.000,00	140.322,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.247.160,11	13.604.398,58
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.575.652,47	1.575.652,47
4. Unfertige Leistungen	17.418.955,08	17.117.085,28
5. Andere Vorräte	90.325,65	84.271,96
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	30.914,75
	21.346.093,31	**32.552.645,60**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	659.985,77	969.140,18
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.575.261,36	1.205.288,39
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	659.152,37	0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	766.198,57	712.279,53
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	50.700.532,55	33.511.540,86
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.581.853,12	3.962.556,70
	56.942.983,74	**40.360.805,66**
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.082.977,52	6.002.435,78
2. Bausparguthaben	812.971,33	692.971,33
	6.895.948,85	**6.695.407,11**
Umlaufvermögen insgesamt	**85.185.025,90**	**79.608.858,37**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Geldbeschaffungskosten	23,00	26,00
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	100.486,45	37.154,30
	100.509,45	**37.180,30**
BILANZSUMME	**1.065.706.299,75**	**1.058.878.315,63**

Passiva

€	2019	2018
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	251.401.747,18	227.401.747,18
	259.029.882,23	**235.029.882,23**
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	62.307,53	96.953,31
2. Jahresüberschuss	25.481.262,17	28.215.354,22
3. Einstellungen in Rücklagen	12.700.000,00	14.100.000,00
	12.843.569,70	**14.212.307,53**
Eigenkapital insgesamt	**339.017.423,42**	**316.386.161,25**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	197.997,00	86.038,00
2. Steuerrückstellungen	74.900,00	390.384,45
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.260.000,00	2.415.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	15.571.335,57	14.021.463,73
	18.104.232,57	**16.912.886,18**
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	599.261.140,05	602.441.880,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	63.447.380,02	65.325.571,06
3. Erhaltene Anzahlungen	26.937.209,99	42.468.763,15
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.002.808,14	11.871.110,82
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.599.675,20	2.653.628,88
6. Sonstige Verbindlichkeiten	25.625,90	47.534,16
davon aus Steuern	(0,00)	(21.277,82)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(0,00)	(813,76)
	705.273.839,30	**724.808.489,00**
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**648.528,42**	**605.805,54**
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	**2.662.276,04**	**164.973,66**
BILANZSUMME	**1.065.706.299,75**	**1.058.878.315,63**

Gewinn- und Verlustrechnung

VOM 01.01. BIS 31.12.2019

€	2019	2018
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	81.492.864,58	79.267.166,24
b) Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	41.043.603,29	15.887.700,00
c) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	388.355,98	386.670,26
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	362.778,32	1.131.458,00
	123.287.602,17	**96.672.994,50**
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-12.169.826,25	6.291.524,08
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	160.007,12	204.011,63
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.465.811,27	11.141.695,81
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.890.835,29	25.903.034,34
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.565.050,39	12.335.974,21
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.174,70	12.080,26
	38.463.060,38	**38.251.088,81**
6. ROHERGEBNIS	**74.280.533,93**	**76.059.137,21**
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	860.358,08	824.879,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	564.620,27	6.408.698,87
davon für Altersversorgung	(535.794,92)	(6.356.985,96)
	1.424.978,35	**7.233.578,47**
8. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	19.213.795,04	18.887.157,56
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.980.021,80	8.378.834,57
10. Erträge aus Beteiligungen	5.106.616,16	5.231.671,12
davon aus verbundenen Unternehmen	(5.106.616,16)	(5.231.671,12)
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	191.891,29	415.767,76
davon aus verbundenen Unternehmen	(191.493,75)	(415.300,23)
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	522.150,26	506.631,22
davon aus verbundenen Unternehmen	(509.604,74)	(480.350,75)
	5.820.657,71	**6.154.070,10**
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.805.659,89	15.297.189,09
davon an verbundenen Unternehmen	(1.867.888,45)	(3.490.925,00)
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	10.181.865,18	4.172.950,04
davon latente Steuern	(2.497.302,38)	(164.973,66)
15. ERGEBNIS NACH STEUERN	**25.494.871,38**	**28.243.497,58**
16. Sonstige Steuern	13.609,21	28.143,36
17. JAHRESÜBERSCHUSS	**25.481.262,17**	**28.215.354,22**
18. Gewinnvortrag	62.307,53	96.953,31
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	12.700.000,00	14.100.000,00
20. BILANZGEWINN	**12.843.569,70**	**14.212.307,53**

Kontakt

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

GESCHÄFTSSTELLEN

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

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

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

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

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

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

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

Impressum

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

KONZEPT UND GESTALTUNG
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

FOTOGRAFIE
Fotoatelier Ebinger, Nürtingen
GWG-Gruppe

DRUCK
Druckerei Lokay e. K., Reinheim

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.

GWG
GESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGS- UND GEWERBEBAU BADEN-WÜRTTEMBERG AG

Katharinenstraße 20
70182 Stuttgart

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C019545

klimaneutral
Druckerzeugnis
natureOffice.com | DE-344-JKBFYHV

C2C-FARBEN
EMAS-ZERTIFIZIERT
ALKOHOLFREIER DRUCK
100%
UMWELTFREUNDLICHE TECHNIK
NACHHALTIGKEITSGARANTIE
LOKLYDE