



Geschäftsbericht
2016

Die GWG-Gruppe

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

Geschäftsbericht
2016

Meine Wohnung.
Meine Welt.

**GWG**
GRUPPE



Eröffnung der Geschäftsstelle Hamburg



Inhalt

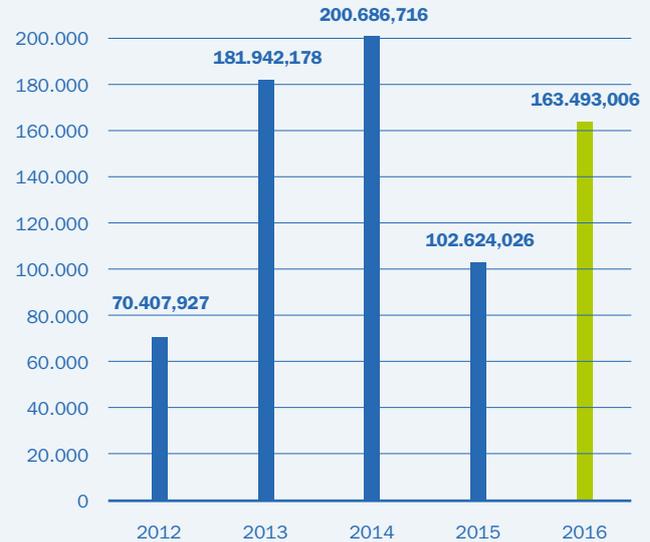
Die GWG-Gruppe im Kurzüberblick	6
Verwaltungsorgane der Gesellschaft	7
Vorwort	8
Konzernlagebericht*	10
Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016	27
Alsterberg: Musterbeispiel gelungener Konversion	30
Bauträgerprojekte	44
Mietwohnprojekte	46
Fertiggestellte Bauprojekte	50
Modernisierung in der GWG-Gruppe	58
Soziales Engagement der GWG-Gruppe	62
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GWG-Gruppe	66
Karriere bei der GWG-Gruppe	67
Konzernabschluss 2016*	
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016	70
Konzerngewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016	72
Konzernanhang	73
Konzerneigenkapitalspiegel	92
Konzernkapitalflussrechnung	94
Bestätigungsvermerk	95
Jahresabschluss 2016 GWG AG	
Bilanz zum 31. Dezember 2016	98
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016	100
Anhang	102
Lagebericht	118
Bestätigungsvermerk	135
Kontaktdaten Geschäftsstellen	137

*freiwillige Aufstellung und Veröffentlichung

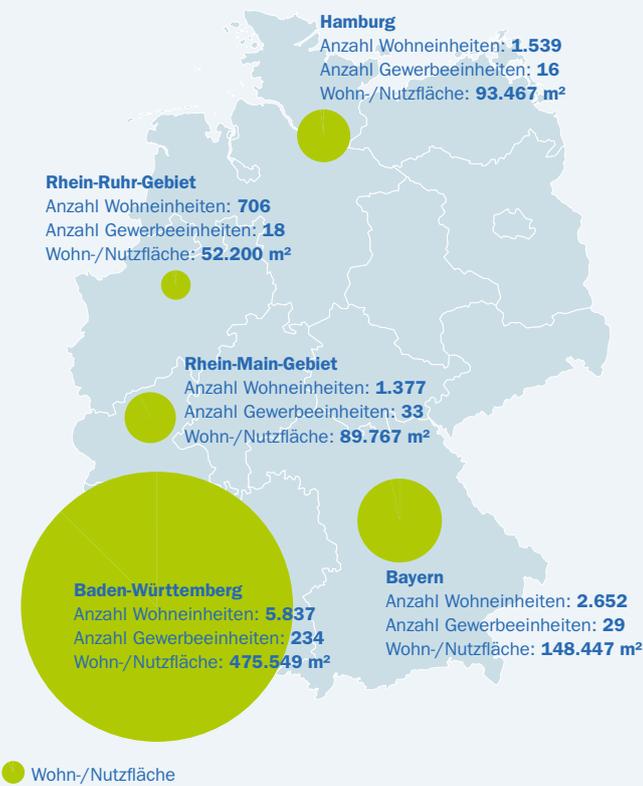
Die GWG-Gruppe im Kurzüberblick 2016

Konzern	2016	2015
Bilanzsumme	1.277.501.873	1.172.063.449
Eigenkapital	285.994.648	279.126.904
Umsatzerlöse	178.147.415	141.172.031
davon Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	109.155.530	102.481.754
eigener Immobilienbestand	11.129	10.263
vermietbare Fläche in m ²	768.823	719.889
Mitarbeiter (ohne geringfügig Beschäftigte)	222	219

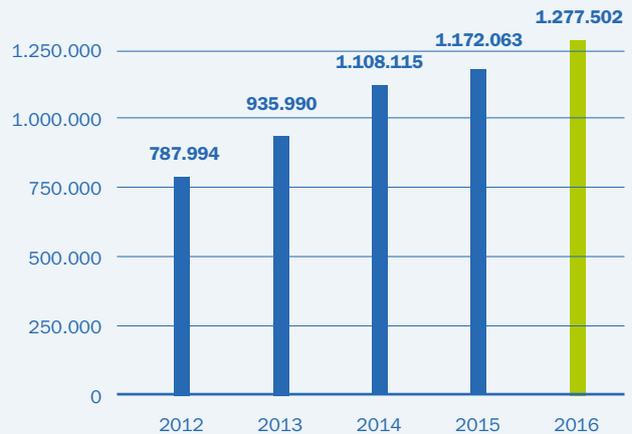
Zugang Konzern-Anlagevermögen in T €



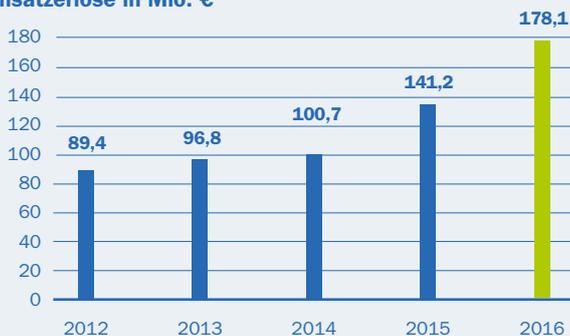
Bewirtschaftete Immobilienbestände der GWG-Gruppe (31.12.2016)



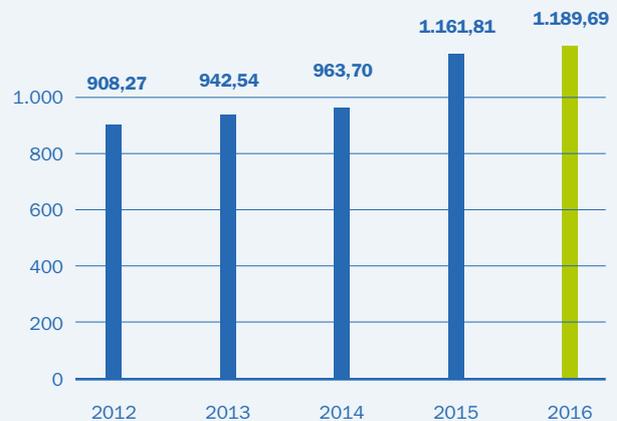
Bilanzsumme in T €



Umsatzerlöse in Mio. €



Konzern-Eigenkapital je Aktie in €



Verwaltungsorgane der Gesellschaft

Vorstand

Andreas Engelhardt
Vorstandsvorsitzender

Florian Preißler
Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat

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

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

Jürgen Außenhofer
Abteilungsleiter der
R+V Lebensversicherung AG,
Wiesbaden

Jürgen Reichenbach
Abteilungsleiter der
R+V Lebensversicherung AG,
Wiesbaden

Anja Okun
Geschäftsstellenleiterin,
Stuttgart

Tobias Thieme
Leiter WEG-Verwaltung,
Stuttgart

Wohnungs- und finanzwirtschaftlicher Beirat

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

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

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

Jürgen Held
Vorstandsvorsitzender,
Volksbank Region Leonberg eG, Leonberg

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

Karlheinz Sanwald
stv. Vorstandsvorsitzender
Vereinigte Volksbank AG, Sindelfingen

Werner Schmidgall
Vorstandsvorsitzender,
Volksbank Backnang eG, Backnang

Siegfried Schön
Vorstandsmitglied i. R.
Winnenden-Birkmannsweiler

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

Karlheinz Unger
Vorstandsvorsitzender,
Volksbank Ludwigsburg eG, Ludwigsburg

Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG für das Geschäftsjahr 2016 findet am Mittwoch, 21. Juni 2017, 10:30 Uhr im GENO-Haus, Sitzungssaal 6 und 7, EG, Heilbronner Straße 41, 70191 Stuttgart statt.

Stand: Mai 2017

An unsere Aktionäre, Partner und Geschäftsfreunde

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Kunden und Geschäftspartner,

wir freuen uns sehr, Ihnen mit Vorlage unseres Geschäftsberichtes erneut unter Beweis stellen zu können, dass auch das Geschäftsjahr 2016 für die GWG-Gruppe einmal mehr erfolgreich verlaufen ist. Mit der Konzentration auf unsere wohnungswirtschaftlichen Kernkompetenzen in Verbindung mit der Fokussierung auf wirtschaftsstarke Standorte in unseren Kernregionen profitieren wir von der unverändert hohen Nachfrage im Mietwohnungssegment und bei Eigentumswohnungen.

Unsere konsequente unternehmerische Ausrichtung spiegelt sich auch in den guten Ergebnissen wider. So erzielte die GWG-Gruppe trotz erhöhter Risikovorsorge ein operatives Ergebnis vor Steuern von 18,8 Mio. € und einen Jahresüberschuss von 9,9 Mio. €.

In unserem Kernbereich Hausbewirtschaftung haben wir die Jahresmieteinnahmen durch Mietanpassungen, die Fertigstellung von sechs Bauvorhaben mit insgesamt 703 Wohneinheiten und rund 2.178 m² Einzelhandelsfläche und die Übernahme von 308 Wohnungen aus Bestandserwerben von 73,5 Mio. € auf 79,1 Mio. € und damit um 7,7 % steigern können. Die durchschnittliche Nettokaltmiete hat sich dabei von 8,12 €/m² auf 8,33 €/m² erhöht. In diesen Werten spiegeln sich die Attraktivität und die guten Lagen unserer Wohnungsbestände wider und bestätigen unsere auf Nachhaltigkeit angelegte Portfoliostrategie. Mit einem Investitionsvolumen von 161,7 Mio. € im Jahr 2016 wurde die Anlagevermögensbewirtschaftung innerhalb der GWG-Gruppe erneut deutlich gestärkt. Zum Jahresende beläuft sich die gesamte vermietbare Fläche auf 768.823 m² und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 48.934 m² bzw. rd. 6,8 % erhöht. Einen Überblick über die fertiggestellten Bauprojekte geben wir Ihnen auf den Seiten 50 bis 57.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde in 2016 planmäßig mit einem Gesamtaufwand von ca. 20,2 Mio. € fortgeführt.

Wir freuen uns, dass es uns trotz eines sich deutlich verschärfenden Preiswettbewerbs bereits im Jahr 2015 gelungen ist, in unseren Kernstandorten München und Hamburg 308 Mietwohnungen und rd. 1.050 m² Gewerbeflächen mit Besitzübergang in 2016 kaufvertraglich zu sichern und damit unser Portfolio um sehr gute Lagequalitäten zu erweitern.

Auf der Verkäuferseite haben wir die aktuelle Marktphase erneut für unser aktives Portfoliomanagement genutzt. So wurden im Geschäftsjahr 2016 insgesamt 74 Bestandswohnungen sowie 4 Gewerbeeinheiten veräußert.

Im Bauträgerbereich wurden 80 Wohneinheiten an Eigennutzer und Kapitalanleger verkauft. Aktuell befinden sich im Bauträgerbereich insgesamt 284 Wohneinheiten im Bau, dem Vertrieb bzw. in der Bauvorbereitung. Aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen und der Objekt- und Lagequalitäten erfreuen sich unsere Bauträgerprojekte weiterhin einer regen Nachfrage. Details zu unseren Vorhaben finden Sie auf den Seiten 44 bis 45.

Derzeit befinden sich im Anlagevermögen 261 Mietwohnungen sowie 1.254 m² gewerbliche Flächen und zwei KITAS im Bau. Durch diese Investitionen werden unsere Standorte in Stuttgart, Hamburg und Mainz weiter gestärkt. Auch im laufenden Jahr 2017 werden wir unsere aktive Neubautätigkeit in unseren Kernmärkten fortsetzen.

Einen Einblick in ausgewählte Projektentwicklungen des Anlagevermögens finden Sie auf den Seiten 46 bis 49. Daneben wurden auch im Jahr 2016 Bestandsentwicklungen durch Nachverdichtungen und Modernisierungen zielgerichtet betrieben, die somit zum weiteren organischen Wachstum der GWG-Gruppe beitragen. Auf den Seiten 58 bis 61 finden Sie hierzu ausgewählte Beispiele.

Besonders stolz sind wir auf unser Neubauprojekt in Hamburg-Alsterberg: Auf einem ehemaligen Kasernengelände haben wir ein attraktives Wohnquartier für Menschen aller Generationen und Lebenslagen geschaffen. In bevorzugter Lage sind 308 Mietwohnungen – darunter 52 Studentenappartements, 210 Tiefgaragenstellplätze sowie eine Kindertagesstätte für rund 100 Kinder entstanden. Darüber hinaus haben 24 Klienten/innen der „Alsterdorf assistenz west“ hier ein neues Zuhause gefunden. Mehr zu diesem besonderen Projekt lesen Sie auf den Seiten 30 bis 43.

Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat haben wir zudem die strategische Ausrichtung der GWG-Gruppe auf insgesamt zwei gesonderten Strategiesitzungen im Jahr 2016 überprüft und weiterentwickelt. Dabei konnte das Profil der GWG-Gruppe als das wohnungswirtschaftliche Kompetenzzentrum im genossenschaftlichen FinanzVerbund noch mehr geschärft werden.

Darüber hinaus war das Geschäftsjahr 2016 geprägt von den Vorbereitungen zur Einführung eines modernen ERP-Systems auf SAP-Basis, das seit Anfang 2017 im Einsatz ist und die Grundlage einer weiteren Optimierung unserer Geschäftsprozesse bildet.

Als Unternehmen des genossenschaftlichen FinanzVerbunds fühlen wir uns verpflichtet, auch besondere gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Im Rahmen unseres „Social Day“ im September 2016 tauschten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen Tag lang ihren Schreibtisch gegen Hammer, Pinsel & Co. und verhalfen der Jugendfarm Freiberg/Rot e. V. zu neuem Glanz. Daneben gibt es weitere Projekte, die wir unterstützen, und Bereiche, in denen wir uns aktiv engagieren. Näheres dazu finden Sie ab Seite 62.

Für das Jahr 2017 erwarten wir eine wiederum positive Entwicklung unserer Unternehmensgruppe. Zielgerichtete Investitionen in den Immobilienbestand, die Fortführung der begonnenen Neubautätigkeit, die weitere Entwicklung des Bauträgergeschäfts sowie das aktive Portfoliomanagement werden weiterhin unsere unternehmerische Ausrichtung prägen.

Dank

Allen Geschäftspartnern und Freunden der GWG-Gruppe danken Vorstand, Geschäftsleitung und Aufsichtsrat für die intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit in einem ereignisreichen Geschäftsjahr 2016. Dies ist eine gute Basis, die bisherigen Erfolge gemeinsam fortzuschreiben.

Unser ganz besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen, Mitarbeitern und Führungskräften, die mit Professionalität und großem Einsatz zum Erfolg unserer Unternehmensgruppe beigetragen haben. Auf jede und jeden von ihnen wird es in Zukunft ankommen, denn die Zufriedenheit unserer Kunden und unser Erfolg werden nur mit zufriedenen und engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Dauer sein. Dem Betriebsrat danken wir für die konstruktive und ergebnisorientierte Zusammenarbeit.

Der Vorstand dankt nicht zuletzt den Aktionären, den Aufsichtsgremien und dem Beirat der GWG-Unternehmensgruppe für die zielführende Zusammenarbeit bei der weiteren Gestaltung der Zukunft der GWG-Gruppe.

Gemeinsam werden wir die vor uns liegenden Aufgaben erfolgreich angehen. Wir danken für das entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns, die weitere Entwicklung des Unternehmens gemeinsam zu gestalten.

Im Mai 2017

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Engelhardt
Vorstandsvorsitzender

Florian Preißler
Vorstand

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

1. Grundlagen des GWG-Konzerns

1.1 Geschäftsmodell des GWG-Konzerns

Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG, Stuttgart (kurz: GWG AG), ist Bestandteil des genossenschaftlichen Finanzverbundes und Tochtergesellschaft der R+V Versicherungsgruppe. Diese hält rd. 99 % 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 Rhein-Ruhr. Die Unternehmensstrategie sieht eine nachhaltige Ausweitung der Investitionen in den genannten Perspektivregionen unter dem Gesichtspunkt der Portfoliooptimierung vor. Dabei ist die GWG-Gruppe im Rahmen gemeinsamer Projekte im sozialen und frei finanzierten Wohnungsbau sowie komplexer Quartiersentwicklungen Partner von Kommunen, befreundeter Wohnungsunternehmen sowie der Unternehmen des genossenschaftlichen Finanzverbundes.

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



Klare Trennung von Holdingfunktion und operativen Aufgaben in separaten Gesellschaften.

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

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

Die GWG-Gruppe hat in folgenden Perspektivregionen eigene Geschäftsstellen:

- Hamburg
- Wiesbaden
- Heilbronn
- Stuttgart
- München

1.2 Ziele und Strategien

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

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

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

1. Die wert- und renditeorientierte **Bewirtschaftung des Anlagevermögens (Wohnen)** unter Beachtung sozialer, ökologischer und städtebaulicher Aspekte bildet das Kerngeschäftsfeld der GWG-Gruppe. Der eigene Wohnungsbestand soll dabei kontinuierlich durch ein aktives Portfoliomanagement optimiert werden, das Neubau-, Nachverdichtungs- und Modernisierungsvorhaben ebenso wie selektive Bestandserwerbe und bestandsoptimierende Veräußerungen umfasst.
2. Die risikoadjustierte **Bauträgertätigkeit** an attraktiven Standorten vorwiegend im Kernmarkt Baden-Württemberg dient der Performanceverbesserung.
3. Die umfassenden immobilienwirtschaftlichen und kaufmännischen **Dienstleistungen** der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH (im Folgenden: „WBS“) stellen für die GWG-Gruppe und den R+V-Konzernverbund sowie unsere Kunden und Kapitalanleger eine eigen-tümerorientierte und werterhaltende Immobilienverwaltung sicher.

Diese Tätigkeiten stehen im Einklang mit unseren weiteren strategischen Grundsätzen:

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

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bewegt sich auf hohem Niveau und hat in Deutschland einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Die Bruttowertschöpfung im Jahr 2016 erreichte 307 Mrd. €. Das entspricht einem Anteil von ca. 10,9 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als beispielsweise das Baugewerbe mit 4,8 %.

Die deutsche Wirtschaft befand sich im vergangenen Jahr auf einem stabilen Wachstumspfad: Um 1,9 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als 2015 und lag damit einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von +1,4 %. Vor allem die privaten (+2,0 %) und staatlichen (+4,2 %) Konsumausgaben waren für die positive Entwicklung ausschlaggebend.

Die aktuellen Prognosen gehen davon aus, dass die deutsche Wirtschaft den robusten Aufschwung fortsetzen kann. In 2017 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt der ifo-Konjunkturprognose zufolge um 1,5 % zulegen. Allerdings ist die Prognose, den Experten zufolge, mit hohen Risiken behaftet. Die Veränderung der globalen politischen Landschaft (Brexit-Votum, US-Präsidentenwahl) könne weitreichende und ungewisse Konsequenzen für die Weltwirtschaft und Deutschland als Exportnation haben. Nach Auffassung der Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2016 (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Institut für Wirtschaftsforschung Halle, ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V., Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) wird das Wirtschaftswachstum in 2017 um 1,4 % zulegen. Auch die Bundesregierung erwartet in ihrer Herbstprojektion einen Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes von 1,4 % im Jahr 2017.

Im Jahresdurchschnitt 2016 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2015 um 0,5 %. Die Jahresteuersatzrate lag damit etwas höher als im Vorjahr (2015: +0,3 %). Zum Jahresende 2016 zog die Teuerungsrate deutlich an und erreichte im Dezember mit +1,7 % den Jahreshöchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt im Juli 2013. Wie im Vorjahr befanden sich die Energiepreise zunächst auf niedrigem Niveau, stiegen jedoch im Dezember 2016 deutlich an und beeinflussten somit die Inflationsrate erheblich.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2016 gegenüber dem November 2015 um 2,2 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2015 bis November 2016 um 1,9 %. Bei den Ausbaurbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,5 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Wärmedämm-Verbundsystemen (+3,4 %), Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+3,3 %) sowie bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+3,2 %). Bei Fliesen- und Plattenarbeiten stiegen die Preise um 2,7 %, bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen erhöhten sie sich um 2,6 %. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,5 % zu.

Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt weiter positiv entwickelt. 2016 waren weniger Menschen arbeitslos als ein Jahr zuvor. Im Jahresdurchschnitt 2016 waren in Deutschland rd. 2,7 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, dies sind 104.000 Menschen weniger als im Vorjahr. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % Punkte auf 6,1 % gesunken. Die Zahl der Erwerbstätigen ist auf 43,5 Mio. gestiegen. Das waren 238.000 mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Der Wohnungsbaubedarf in Deutschland bleibt in den kommenden Jahren hoch. Die Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungen seit einigen Jahren auf deutlich niedrigerem Niveau hinterher. So dürften 2016 nach ersten Schätzungen des GdW 290.000 Wohnungen neu auf den Markt gekommen sein. Im laufenden Jahr 2017 dürfte die Zahl der Fertigstellungen bei über 300.000 Wohnungen liegen. Aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnis Sozialer Wohnungsbau geht jedoch hervor, dass in den kommenden Jahren rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssten. Die voranschreitende Urbanisierung führt vor allem in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten zu einem großen Wohnungsdefizit. Weitere Gründe sind die hohen Zuwanderungszahlen sowie der bestehende Nachholbedarf. Der Studie zufolge sind zwischen 2009 und 2015 ca. 770.000 Wohnungen zu wenig gebaut worden.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben, ein zweiter Schritt zur Normalisierung der Geldpolitik folgte im Dezember 2016. Aufgrund des stabilen US-Arbeitsmarktes und der langsam anziehenden Inflation plant die Federal Reserve den Leitzins bis zum Jahresende 2017 in drei weiteren Zinserhöhungsschritten auf 1,375 % zu erhöhen. Die europäische Zentralbank hält hingegen an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Der Leitzins liegt seit März 2016 bei 0,00 %. Zudem wird ein Strafzins in Höhe von 0,40 % erhoben, wenn Banken überschüssiges Geld bei der EZB parken. Eine deutlich restriktivere Geldpolitik ist für 2017 nicht zu erwarten. Entsprechend der lockeren Geldpolitik befinden sich die Baufinanzierungszinsen weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Im Oktober 2016 wurde ein neues Zinstief erreicht, seither gab es einen leichten Anstieg.

2.2 Geschäftsverlauf

Die GWG-Gruppe hat im Jahr 2016 einen Jahresüberschuss von € 9,9 Mio. erzielt (Vorjahr € 50,1 Mio.). Bezogen auf das um den Sondereffekt des Ertrags aus der Veräußerung einer Beteiligung bereinigte Vorjahresergebnis von € 10,8 Mio. ist das Ergebnis im Jahr 2016 somit um € 0,9 Mio. geringer ausgefallen.

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich im Berichtsjahr auf € 18,8 Mio. und liegt damit € 0,5 Mio. über dem Prognosewert von € 18,3 Mio.

Die Eigenkapitalquote für das Geschäftsjahr 2016 beläuft sich auf 22,4% (Vorjahr 23,8 %).

Die Eigenkapitalrentabilität lag bei 3,3% und damit leicht unter dem Niveau des Vorjahres ohne Berücksichtigung des Einmaleffekts aus der in 2015 erfolgten Beteiligungsveräußerung (Vorjahreswert 3,9 %; einschließlich Beteiligungsveräußerung 18,0 %).

Die Gesamtkapitalrentabilität lag im Jahr 2016 bei 2,4% (Vorjahreswert ohne Beteiligungsveräußerung 2,8%, einschließlich Beteiligungsveräußerung 6,1 %).

2.2.1. Anlagevermögensbewirtschaftung (Geschäftsfeld Wohnen)

Im Geschäftsjahr 2016 konnten wir unsere formulierte Geschäftspolitik der Desinvestition über mietfreundliche Privatisierung sowie Blockverkäufen und der Bestandsverstärkung über die Integration von Neubauten, Nachverdichtung und Ankäufen innerhalb der GWG-Gruppe erfolgreich fortsetzen. Zum Jahresende beläuft sich die gesamte vermietbare Fläche innerhalb der GWG-Gruppe auf 768.823 m² (Vorjahr 719.889 m²). Gegenüber dem Jahresbeginn 2016 bedeutet dies eine Erhöhung um 48.934 m² bzw. rd. 6,8 %.

Im Geschäftsjahr stand erneut die Neubautätigkeit im Vordergrund. Daneben wurden die planmäßige Desinvestition bei Bestandsmietwohnungen, die Verkaufstätigkeit im Rahmen des Portfoliomanagements, die Entwicklung von Anlagevermögens- und Bauträgerprojekten sowie Immobilienerwerbe durchgeführt. Mit einem Investitionsvolumen innerhalb der GWG-Gruppe von rd. € 161,7 Mio. im Jahr 2016 wurde die Anlagevermögensbewirtschaftung nachhaltig gestärkt (Vorjahr € 101,6 Mio.).

Im Jahr 2016 wurden folgende **Neubaumaßnahmen** erfolgreich in die Anlagevermögensbewirtschaftung der GWG-Gruppe integriert:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Kornwestheim, Holzgrundareal	57 Mietwohnungen, 1.350 m ² gewerbliche Flächen
GWG	Stuttgart-West, Falkertstraße/Forststraße	48 Mietwohnungen, 114 m ² gewerbliche Flächen
GWG	Stuttgart, Vischerstraße, Campus I	143 Studentenappartements
GWG	Mainz, Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße	76 Mietwohnungen (von insgesamt 93 Mietwohnungen)
GWG	Hamburg, SonninstraÙe	114 Mietwohnungen
GWG	Hamburg, Alsterberg, Sengelmannstraße/Maienweg	265 Mietwohnungen (von insgesamt 309 Mietwohnungen, 714 m ² gewerbliche Flächen, 1 Kita)
Gesamtvolumen		560 Mietwohnungen, 143 Studentenappartements 2.178 m² gewerbliche Flächen

Bei folgenden bereits **im Geschäftsjahr 2015 erworbenen Wohnungsbeständen** erfolgte der Besitzübergang im Jahr 2016.

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	München-Feldmoching	117 Mietwohnungen
GWG	Hamburg, Traberweg	191 Mietwohnungen, 1.049 m ² gewerbliche Fläche
Gesamtvolumen		308 Mietwohnungen, 1.049 m² gewerbliche Fläche

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

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart, Bad Berg, Am Schwanenplatz	72 Mietwohnungen, 540 m ² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Stuttgart, Vischerstraße, Campus II	128 Studentenappartements
GWG	Mainz, Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße	17 Mietwohnungen (von insgesamt 93 Mietwohnungen)
GWG	Hamburg, Alsterberg, Sengelmannstraße/Maienweg	44 Mietwohnungen (von insgesamt 309 Mietwohnungen, 714 m ² gewerbliche Flächen, 1 Kita)
Gesamtvolumen		133 Mietwohnungen, 128 Studentenappartements, 1.254 m² gewerbliche Flächen, 2 Kita's

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

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Hamburg, Hafencity Baakenhafen	445 Mietwohnungen, 12.400 m ² gewerbliche Flächen
GWG	Stuttgart, Poststraße	8 Mietwohnungen
Gesamtvolumen		453 Mietwohnungen, 12.400 m² gewerbliche Flächen

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

Im Geschäftsjahr 2016 spiegelt sich die weiterhin positive Entwicklung in den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wider. Die Jahressollmieteinnahmen haben sich bei der GWG-Gruppe um 7,7 % auf € 79,1 Mio. (Vorjahr € 73,5 Mio.) erhöht. Die insgesamt positive Entwicklung zeigt sich auch in der Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,12 €/m² im Vorjahr auf 8,33 €/m² (Steigerung 2,6 %). Die Leerstandsentwicklung lag im Geschäftsjahr 2016 bei 1,2 % (Vorjahr 1,2 %). In diesen Werten kommen die Attraktivität und die nachhaltige Vermietungsfähigkeit des Wohnungsbestandes überzeugend zum Ausdruck.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit haben wir in 2016 planmäßig mit einem Gesamtaufwand von € 20,2 Mio. bzw. 27,01 €/m² (Vorjahr € 21,2 Mio. bzw. 30,80 €/m²) fortgeführt.

Die Vorsorgepositionen betragen € 4,0 Mio. (Vorjahr € 6,8 Mio.).

2.2.2. Immobilienhandel

Im Geschäftsjahr 2016 hielt die bereits aus dem Vorjahr bekannte, gute Nachfrage im Immobilienhandel weiterhin an. Gestützt wird diese Entwicklung auch durch das immer noch anhaltende historische Zinstief im Bereich der Baufinanzierungen.

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

Im Rahmen des Immobilienhandels konnten innerhalb der GWG-Gruppe im Geschäftsjahr 74 Bestandswohnungen sowie 4 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 160 Bestandswohnungen) zu einem Gesamtverkaufspreis in Höhe von € 13,1 Mio. (Vorjahr € 18,6 Mio.) veräußert werden; zudem wurde im Geschäftsjahr 2016 ein 6-Familienhaus sowie ein Baugrundstück veräußert. Der Kaufpreis betrug € 5,9 Mio. Dabei handelt es sich jeweils um Verkäufe im Rahmen unserer Desinvestitionsstrategie. Viele Verkäufe wurden aus dem bereits anprivatisierten Wohnungsbestand generiert bzw. betreffen Restanten aus Baumaßnahmen, die in früheren Jahren in das Anlagevermögen übernommen worden sind. Im Geschäftsjahr wurden der Privatisierung keine neuen Wohnanlagen zugeführt.

2.2.3. Bauträgerbereich

Im Geschäftsjahr 2016 war in den wachstumsstarken Ballungsräumen und dabei insbesondere in den Kernstädten der Metropolregionen unvermindert eine gute bzw. sehr gute Nachfrage zu verzeichnen. Vor allem private und institutionelle Kapitalanleger nutzen das günstige Zinsumfeld bzw. sehen in der Investition in Immobilien eine attraktive Alternative zur klassischen Kapitalanlage.

Innerhalb der GWG-Gruppe konnten wir im Bauträgerbereich einen Vertriebsumsatz im Geschäftsjahr von € 31,6 Mio. (Vorjahr € 21,5 Mio.) erreichen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um 80 Wohneinheiten (Vorjahr 59 Wohneinheiten), die sich wie folgt verteilen:

Investitionsgesellschaft	Standort	Vertriebsumsatz 2016
GWG	Böblingen, Spielbergstraße	21 Wohneinheiten
GWG	Stuttgart-Mitte, Postdörfle, IV. BA	10 Wohneinheiten
GWG	Stuttgart-Mitte, Postdörfle, V. BA	29 Wohneinheiten
BWG	Renningen, Anna-Theurer-Straße	20 Wohneinheiten
Gesamtvolumen		80 Wohneinheiten

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

Gesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart, Postdörfle, V. BA	29 Wohneinheiten
GWG	Stuttgart, Bad Berg	23 Wohneinheiten
GWG	Waiblingen, Alte Winnender Steige	58 Wohneinheiten
Gesamtvolumen		110 Wohneinheiten

Im Geschäftsjahr befanden sich somit innerhalb des Bauträgerbereichs mit den Vorhaben in Stuttgart (Wiesbadener Straße mit 18 WE; Bad Berg mit 23 WE; Postdörfle 4. BA mit 28 WE, 5. BA mit 29 WE; Hölderlinstraße mit 32 WE), Böblingen (Spielbergstraße mit 43 WE), Renningen (Anna-Theurer-Straße mit 44 WE), Leonberg (Ellwanger Straße mit 9 WE) und Waiblingen (Alte Winnender Steige mit 58 WE) insgesamt 284 Wohneinheiten im Bau, dem Vertrieb bzw. in der Bauvorbereitung. Davon entfielen 213 Wohneinheiten auf die GWG AG sowie 71 Wohneinheiten auf die BWG.

Darüber hinaus befinden sich weitere Projekte in der Entwicklungsphase.

2.2.4. Dienstleistungsbereich

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

In diesem Segment bearbeitet die GWG-Gruppe zum Stand 31.12.2016 die Verwaltung von rund 3.550 Eigentumswohnungen zuzüglich Garagen. Die Stabilisierung dieses Geschäftsfeldes an den Standorten Stuttgart, Heilbronn, Wiesbaden und München ist wichtig auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Nachfrage von Kapitalanlegern nach professioneller und werterhaltender Immobilienverwaltung. Im Rahmen von strategischen Anpassungen gilt es, die Aufwands- und Ertragsrelationen in diesem Geschäftsfeld weiter zu optimieren. Darüber hinaus werden weitere Dienstleistungen, z. B. im Bereich der Vermietung, für institutionelle Investoren an unseren Kernstandorten erbracht.

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

2.2.5. Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Der Vorstand der GWG AG ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden. Trotz der Risikovorsorge in Bezug auf das Bauvorhaben Hamburg, Baakenhafen wurde der Prognosewert für das Geschäftsjahr 2016 von € 18,3 Mio. vor Steuern um € 0,5 Mio. übertroffen.

2.3 Lage der Gesellschaft

2.3.1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2016 ist für die GWG zufriedenstellend verlaufen. So haben wir im operativen Geschäft ein Ergebnis vor Steuern von € 18,8 Mio. (Vorjahr 19,3 Mio. € ohne Ergebnisbeitrag aus dem Beteiligungsverkauf) erreicht und damit das prognostizierte Ergebnis vor Steuern von € 18,3 Mio. um € 0,5 Mio. übertroffen.

Insgesamt hat die GWG AG im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 9,9 Mio. (Vorjahr € 50,1 Mio.) erzielt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016 im Vergleich zu 2015.

GuV-Entstehung	2016 T€	%	2015 T€	%	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	109.156	59,2	102.482	52,6	6.674
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	62.826	34,1	34.639	17,8	28.187
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	2.656	1,4	3.766	1,9	-1.110
Umsatzerlöse aus anderen L+L	3.510	1,9	286	0,1	3.224
Bestandsveränderung	-413	-0,2	8.215	4,2	-8.628
sonstige betriebliche Erträge	5.552	3,0	4.767	2,4	785
aktivierte Eigenleistung	1.169	0,6	1.142	0,6	-160
Zinserträge	52	0,0	58	0,0	-6
Erträge aus Beteiligungen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen	0	0,0	39.323	20,2	-39.323
Summe Entstehung	184.508	100,0	194.678	100,0	-10.170
GuV-Verwendung					
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	45.859	24,9	43.815	22,5	2.044
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	48.033	26,0	30.595	15,7	17.438
Aufwendungen für andere Lieferungen Leistungen	744	0,4	1.105	0,6	-361
Personalaufwendungen	13.286	7,2	12.955	6,7	331
Abschreibungen	30.300	16,4	21.305	10,9	8.995
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.160	3,3	4.644	2,4	1.516
Zinsaufwendungen	21.276	11,5	21.668	11,1	-392
Sonstige Steuern	28	0,0	2.756	1,4	175
Ertragssteuern	8.966	4,9	5.694	2,9	3.272
Summe Verwendung	174.652	94,7	144.537	74,2	30.115
Jahresergebnis	9.856	5,3	50.141	25,8	-40.285

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von € 102,5 Mio. im Vorjahr auf € 109,2 Mio. erhöht. Mit rd. € 79,1 Mio. (Vorjahr € 73,5 Mio.) haben sich die Jahressollmieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr um 7,7 % erhöht.

Im Geschäftsjahr haben wir Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken in Höhe von € 62,8 Mio. erzielt. Dies entspricht einer Steigerung von 81,5 % gegenüber dem Vorjahr (€ 34,6 Mio.). Auf Verkäufe von Umlaufvermögen entfallen € 27,8 Mio. (Vorjahr € 16,0 Mio.), auf Verkäufe von Anlagevermögen € 35,0 Mio. (Vorjahr € 18,6 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2016 wurden aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB Erträge aus internen Leistungsverrechnungen (Hausmeister, Kfz-Überlassung, Geschäftsbesorgung) erstmalig als Umsatzerlöse

aus anderen Lieferungen und Leistungen dargestellt. Zuvor waren diese Posten in den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit, den Sonstigen betrieblichen Erträgen und in den Personalkosten ausgewiesen. Somit sind die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit, die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie die Sonstigen betrieblichen Erträge und Personalkosten nicht mit dem Vorjahr vergleichbar. Innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge sind € 4,5 Mio. (Vorjahr € 3,5 Mio.) aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Davon entfallen € 3,3 Mio. auf die Auflösung von Rückstellungen für Instandhaltung (Vorjahr € 3,0 Mio.).

Im Geschäftsjahr wurden erstmalig Grundsteuern, die der Leistungserbringung dienen, in den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ dargestellt. Die Grundsteuern, welche Umlaufvermögen, unbebaute Grundstücke oder eigengenutzten Grundbesitz betreffen, verbleiben in „Sonstige Steuern“. Somit sind die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sowie die Sonstigen Steuern nicht mit dem Vorjahr vergleichbar. Die Anpassung erfolgte vor dem Hintergrund, die Klarheit und Übersichtlichkeit der dargestellten Ertragslage zu verbessern, da hierdurch die Zuordnung dieser Aufwendungen zum korrespondierenden Posten „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ besser erkennbar wird.

Für Instandhaltung und Modernisierung wurden insgesamt € 20,2 Mio. bzw. 27,01 €/m² Wohnfläche (Vorjahr € 21,2 Mio. bzw. 30,80 €/m² Wohnfläche) aufgewendet. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen für Instandhaltung von € 5,8 Mio. bzw. rd. 12,37 €/m² Wohnfläche (Vorjahr € 8,5 Mio. bzw. rd. 17,70 €/m² Wohnfläche) enthalten.

Die Entwicklung beim Personalaufwand, welcher auch die Personalgestellung der WBS enthält, verlief vor dem Hintergrund der fortgesetzten Geschäftsausweitung in der Anlagevermögensbewirtschaftung erwartungsgemäß. Dies ist insbesondere auf die Personalausweitung bei der WBS im aktuellen Geschäftsjahr und im Vorjahr zurückzuführen. Insgesamt betragen die Abschreibungen € 30,3 Mio. (Vorjahr € 21,3 Mio.). Darin enthalten ist eine Vorsorge in Höhe von € 7,4 Mio. auf ein noch nicht begonnenes Bauvorhaben in Hamburg, Baakenhafen, die im Hinblick auf wirtschaftliche und rechtliche Risiken des Projektes vorgenommen wurde sowie eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von € 0,6 Mio. für ein Grundstück mit Gewerbenutzung.

Mit € 21,3 Mio. (Vorjahr € 21,7 Mio.) liegt der Zinsaufwand leicht unter Vorjahresniveau. Die Ertragsteuerquote ist aufgrund aufgebrauchter Verlustvorträge auf 26,1 % angestiegen (Vorjahr 3,4 %).

2.3.2. Vermögenslage

Die Aktivseite der Gesellschaft wird nachhaltig vom Anlagevermögen geprägt. Das Bauträgergeschäft erfolgt gegenwärtig auf Nachverdichtungsmaßnahmen auf eigenen Grundstücken sowie Projekten auf innerstädtischen Grundstücken. Entsprechend der strategischen Zielsetzungen hat sich im Geschäftsjahr 2016 ein Anlagevermögensanstieg um € 108,2 Mio. auf € 1.207,9 Mio. ergeben.

Entwicklung Anlagevermögen	2016 T€	%	2015 T€	%	Veränderungen T€
Stand am 01.01.	1.099.675	91,0	1.031.797	93,9	67.878
Investitionen	163.487	13,5	102.624	9,3	60.863
Abschreibungen	-30.300	-2,5	-21.305	-1,9	-8.995
Verkaufsabgänge	-25.006	-2,1	-9.936	-0,9	-15.070
Umbuchungen Umlaufvermögen	0	0,0	3.650	0,3	-3.650
Veränderungen Finanzanlagen	1	0,0	-7.155	-0,7	7.156
Stand am 31.12.	1.207.857	100,0	1.099.675	100,0	108.182

Die Bautätigkeit im Umlaufvermögen hat sich im Geschäftsjahr um € 1,4 Mio. (Vorjahr + € 8,3 Mio.) auf insgesamt € 24,3 Mio. (Vorjahr € 25,6 Mio.) vermindert (Vorjahr erhöht). Dabei stehen den Verkaufsabgängen von € 27,8 Mio. (Vorjahr € 16,0 Mio.) Bestandszugänge von € 26,4 Mio. (Vorjahr € 24,3 Mio.) gegenüber. Daneben werden unter den „Grundstücken mit fertigen Bauten“ in Höhe von € 1,6 Mio. (Vorjahr € 2,0 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 € 6,9 Mio. (Vorjahr € 47,2 Mio.) auf € 286,0 Mio. (Vorjahr € 279,1 Mio.) erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt bei 22,4 % (Vorjahr 23,8 %). Unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Immobilienbeständen liegt die Eigenkapitalquote bei rd. 40,7 % (Vorjahr 42,7 %).

Die Rückstellungen sind um € 3,8 Mio. auf € 24,6 Mio. angestiegen (Vorjahr € 20,8 Mio.). Dies ist im Wesentlichen auf um € 4,3 Mio. gestiegene Steuerrückstellungen aufgrund aufgebrauchter Verlustvorträge zurückzuführen.

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 14,7 Mio. (Vorjahr € 15,1 Mio.) sind weiterhin im Wesentlichen Vorsorgepositionen bzw. Verpflichtungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen enthalten.

Die Verbindlichkeiten haben sich um € 94,8 Mio. auf € 966,0 Mio. (Vorjahr € 871,2 Mio.) im Wesentlichen aufgrund der umfassenden Anlagevermögensinvestitionen in Höhe von € 163,5 Mio. erhöht.

Die Vermögenslage der GWG-Gruppe ist geordnet.

2.3.3. Finanzlage

Die Entwicklung der Liquidität ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung.

	2016 T€
Cashflow nach DVFA/SG	42.915,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	108.565,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-143.525,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	38.869,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.910,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-21.993,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-18.083,1

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (€ 108,6 Mio., Vorjahr € 72,6 Mio.) im Geschäftsjahr 2016 reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst (€ 37,5 Mio.) zu decken; es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflow-Überschuss von € 71,1 Mio. zur Refinanzierung von Investitionen und zur Erbringung von Sondertilgungen.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind Auszahlungen für Investitionen (€ 143,6 Mio.) sowie Einzahlungen aus Anlagenabgängen (€ 0,1 Mio.) enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (€ 38,9 Mio., Vorjahr € -11,1 Mio.) wird im wesentlichen bestimmt durch Kreditaufnahmen, den planmäßigen Kapitaldienst, Sondertilgungen sowie die Veränderung der Finanzmittelbewirtschaftung in der GWG-Gruppe. An die Aktionäre der GWG AG wurde eine Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn 2015 in Höhe von € 2,9 Mio. vorgenommen.

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

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Der Vorstand der GWG AG beurteilt die wirtschaftliche Lage der GWG-Gruppe positiv.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

3.2 Risikobericht

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

Operationelle Risiken

Risiken aus Personalveränderungen

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

Vor diesem Hintergrund rückt zukünftig neben der gezielten internen Weiterbildung vor allem eine nachhaltige Nachwuchsplanung und –förderung sowie eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf in den Mittelpunkt unserer Personalentwicklung. Die kontinuierliche Nachwuchssicherung aus den eigenen Reihen sowie das Angebot an attraktiven Teilzeitarbeitsplätzen gehört damit zu den Kernaufgaben unserer Personalentwicklung. Zu diesem Zweck fördert die GWG praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen im Rahmen eines systematischen Weiterbildungskonzeptes (z. B. Fachwirtfortbildungen, Bilanzbuchhalterprüfung). Durch eine Kooperation mit der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen versprechen wir uns zudem einen verbesserten Zugang zum akademischen Nachwuchs.

Derzeit bildet die GWG-Gruppe zwölf Auszubildende in den Berufen Immobilienassistent/in und Immobilienkaufmann/-frau sowie zwei Studentinnen im Studiengang BWL Immobilienwirtschaft zum Bachelor of Arts (B.A.) aus. Sechs Auszubildenden, welche im Jahr 2016 ausgelernt hatten, wurde innerhalb der GWG-Gruppe eine Weiterbeschäftigung angeboten. Im Jahr 2017 werden vier Auszubildende ihre Ausbildung in der GWG-Gruppe beginnen.

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

Risiken aus der Veränderung von Arbeitsabläufen

Aufgrund der Einführung eines neuen ERP-Systems auf Basis von SAP im Jahr 2016 und des Produktivstarts Anfang 2017 besteht für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufgrund der Systemumstellung und damit teilweise verbundener Veränderung von Arbeitsabläufen temporär eine überdurchschnittlich hohe Arbeitsbelastung. Wir beurteilen das Risiko mit „2“. Dem wirken wir mit intensiven Anwenderschulungen, einem engmaschigen Projektcontrolling sowie einer erhöhten personellen Ressourcenbereitstellung für die Einführungsphase im ersten Quartal 2017 entgegen.

Baukostenrisiken

Die umfangreiche Neubautätigkeit und das beachtliche Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der GWG-Gruppe erfordert ein zeitnahes Baukostencontrolling und eine kontinuierliche Analyse künftiger möglicher Entwicklungsszenarien. Die Entwicklung der Baukosten weist nach wie vor eine leicht steigende Tendenz auf, wobei der Schwerpunkt derzeit im Bereich der technischen Gebäudeausstattung liegt. Aufgrund der hohen Auslastung der in diesem Bereich tätigen Firmen über alle Baugewerke ist eine Beendigung des Preisanstiegs oder gar ein Rückgang der Baukosten zurzeit nicht abzusehen, wenngleich wir demgegenüber auch keinen weiteren signifikanten Anstieg der Baukosten erwarten. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „2“.

Im Rahmen des Baukostenmanagements der GWG-Gruppe werden sowohl die Entwicklungen der Baukosten laufend analysiert als auch die Planansätze für künftige Neubaukalkulationen projektbezogen angepasst. Beispielsweise wird zur Gegensteuerung bei den größeren Bauprojekten bedarfsweise eine angepasste Losbildung innerhalb der betreffenden Gewerke gewählt und der zur Verfügung stehende Bieterkreis – soweit möglich – ausgeweitet, um optimale Ausschreibungsergebnisse zu erzielen und regionale Auslastungsunterschiede zu nutzen.

Strategische Risiken

Zinsänderungsrisiko

Wir beurteilen das Zinsänderungsrisiko derzeit mit „2“.

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

Das Risikomanagementsystem der GWG-Gruppe umfasst auch eine Auswertung der Prolongationsrisiken bis zum Jahr 2028 mit verschiedenen Referenzzinssätzen als Szenarien für mögliche Kostenentwicklungen. Unter Berücksichtigung dieser Prämissen, der aktuellen Kapitalmarktentwicklung sowie der bestehenden Forwarddarlehen kommen wir bei der Bewertung zu dem Ergebnis, dass die derzeitige Situation am Finanzierungsmarkt – bezogen auf die im Jahr 2017 und 2018 anstehenden Prolongationen – keine Risikopotentiale aufweist. Um die Abhängigkeit von einzelnen Kreditgebern zu begrenzen, streben wir eine ausgewogene Struktur in unserem Kreditgeberportfolio an. Dabei hat die GWG-Gruppe ihre strategischen Finanzierungspartner unter Berücksichtigung der Konditionengestaltung, der vorhandenen Sicherheiten, möglicher Blankokreditanteile, der Professionalität in der Zusammenarbeit und einer verlässlichen Abwicklung definiert.

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

Entwicklung Vermietungsmarkt

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

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

Bei 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.

Leerstandsentwicklungs- und Mietausfallrisiken im Bereich der gewerblichen Immobilien

Bei ca. 10,1 % des Bestandes der GWG-Gruppe handelt es sich um fremdvermietete, gewerblich genutzte Flächen, die meist Nahversorgungsfunktion erfüllen. Hier bestehen marktübliche Bonitäts-, Preisanpassungs- und Leerstandsrisiken, die sich aus heutiger Sicht jedoch als nicht überdurchschnittlich risikobehaftet darstellen. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „2“.

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

Risiken aus der Veränderung rechtlicher Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

Durch das Inkrafttreten der EnEV 2016 werden Neubauinvestitionen als auch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand verteuert und führen damit zu einer Reduzierung der Eigenkapitalverzinsung insbesondere bei Neubauten. Soweit vorhersehbar und möglich, sind solche Einflüsse in den Planansätzen künftiger Neubauvorhaben berücksichtigt. Insgesamt sind derzeit keine bestandsgefährdende Risiken und Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erkennbar.

3.3 Chancenbericht

Die GWG-Gruppe hat auch 2016 den Erfolg ihres Geschäftsmodells unter Beweis stellen können und ihre Strategie, die nachhaltige Ertragskraft durch den Ausbau des Bestandsportfolios in ihren Zielmärkten weiter zu stärken, erfolgreich umgesetzt. Die Planung für die nächsten Jahre sieht entsprechend der strategischen Ausrichtung der Unternehmensgruppe selektive Bestandserwerbe, bestandsoptimierende Veräußerungen sowie umfangreiche Investitionen in den Bestand vor.

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

Der Privatisierungsmarkt hat sich insbesondere in den städtischen Bereichen sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger positiv entwickelt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen bei gleichzeitig tendenziell steigenden Verkaufspreisen sehen wir die Möglichkeit, auch im Jahr 2017 eine weitere Portfoliooptimierung insbesondere bei kleineren Objekten oder unverkauften Bauträgerrestanten vornehmen zu können.

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

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

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

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

Auf der Passivseite werden zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten Festzinsen vereinbart. In geringerem Umfang wurden in der GWG Derivate (Payer-Swap-Vereinbarungen) eingesetzt. Das diesbezüglich gesicherte Kreditvolumen beträgt zum 31.12.2016 rd. € 22,9 Mio. Die Wirksamkeit des Sicherungszusammenhangs wird laufend überprüft.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Investitionen in Neubaumaßnahmen weist die GWG-Gruppe zum Jahresende frei verfügbare liquide Mittel in Höhe von € 37,8 Mio. aus. Darüber hinaus stehen freie Kreditlinien bzw. Forwarddarlehen zur Verfügung.

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

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

5. Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist als sehr stabil einzuschätzen. So ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2016 um 1,9 % gestiegen, für 2017 ist gemäß ifo-Konjunkturprognose von einem weiteren Anstieg um 1,5 % auszugehen.

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

Auch wenn sich in den USA eine Änderung der bisherigen Niedrigzinspolitik zeigt, ist in Europa eine deutlich restriktivere Geldpolitik für 2017 nicht zu erwarten, so dass derzeit Darlehensverträge zu vorteilhaften Konditionen vereinbart bzw. prolongiert werden können. Unter der Annahme unveränderter steuerlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen geht die GWG von einer positiven Geschäftsentwicklung aus.

Prognose für das Geschäftsjahr 2017

Für das Geschäftsjahr 2017 rechnen wir mit einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 24,0 Mio. bis € 25,5 Mio.

Für die einzelnen Geschäftsbereiche planen wir wie folgt:

Für den Bereich Hausbewirtschaftung rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 28,5 Mio. bis € 29,0 Mio. Wesentliche Prämisse ist die Steigerung der Sollmieten von € 79,1 Mio. auf rund € 83,2 Mio. Dieser Annahme liegen die Vollausswirkung der 2016 in die Bestandsbewirtschaftung übernommenen Objekte sowie die Übernahme der 2017 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 rund € 10,0 Mio. bis € 10,5 Mio. Bei den hierin enthaltenen Erlösen aus der WEG-Verwaltung rechnen wir mit einem leichten Rückgang. Der wesentliche Ergebnistreiber sind die im Bauträgerbereich geplanten Veräußerungen.

Im Bereich Immobilienhandel rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 6,5 Mio. bis € 7,0 Mio.

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

Den Deckungsbeiträgen steht ein betrieblicher Aufwand von rund € 18,2 Mio. bis € 18,5 Mio. gegenüber.

6. Abhängigkeitsbericht

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

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

In diesem Bericht haben wir erklärt, dass die GWG AG bei jedem Rechtsgeschäft mit der R+V Service Holding GmbH, der R+V Versicherung AG und der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank sowie den weiteren verbundenen Unternehmen eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Ein Nachteilsausgleich ist deshalb nicht erforderlich. Darüber hinaus gehende Maßnahmen oder andere Rechtsgeschäfte auf Veranlassung oder im Interesse der R+V Service Holding GmbH oder der R+V Versicherung AG oder der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank oder eines mit den vorgenannten Unternehmen verbundenen Unternehmens wurden nicht durchgeführt oder unterlassen.

7. Erklärung zur Unternehmensführung

Am 1. Mai 2015 ist das „Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ in Kraft getreten. Demzufolge hat der Aufsichtsrat der GWG AG durch Beschlussfassung vom 28. September 2015 festgelegt, dass die spätestens bis zum 30. Juni 2017 zu erreichende Zielquote für den Frauenanteil im Aufsichtsrat 16,7 % bzw. 1/6 beträgt. Da der Aufsichtsrat derzeit aus einem weiblichen und fünf männlichen Mitgliedern besteht, ist diese Zielgröße bereits heute erreicht.

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

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

Stuttgart, den 21. März 2017

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau
Baden-Württemberg AG



Andreas Engelhardt



Florian Preißler



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



Hamburg, Sonninstraße:
Fertiggestelltes Bauprojekt

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2016 bei seiner Arbeit berücksichtigt.

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

Aufsichtsrat und Ausschüsse

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

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

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

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

Der Aufsichtsrat hat die genannten Themen mit dem Vorstand erörtert, den Vorstand beraten und dessen Geschäftsführung überwacht. Der Aufsichtsrat hat sich dabei intensiv mit den Rahmenbedingungen der 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 2016 haben vier Sitzungen des Aufsichtsrats stattgefunden, zu denen der Aufsichtsrat am 26.04.2016, 13.07.2016, 28.09.2016 und 09.11.2016 zusammentrat. Darüber hinaus fanden Sitzungen des Prüfungsausschusses am 14.03.2016 und des Personalausschusses am 26.04.2016, 13.07.2016 und 09.11.2016 statt.

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

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

Beratungen im Aufsichtsrat und den Ausschüssen

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Tätigkeit detailliert mit den immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft und des GWG-Konzerns, der Unternehmensplanung und –perspektive sowie wesentlichen Finanzkennzahlen auseinandergesetzt. Schwerpunktmäßig befasste sich der Aufsichtsrat mit der Weiterentwicklung der Strategie der GWG-Gruppe unter Bewertung der unternehmerischen Ziele, der Eigenkapitalausstattung, der Bilanz- und Vermögensstruktur, des Finanzplans, der Steuerungsgrößen, der regionalen Standorte, der Portfoliooptimierung, der Schwerpunktsetzung sowie von Alternativszenarien. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit zustimmungspflichtigen Geschäften wie Investitionen in Immobilien im Anlagevermögen zur Durchführung von Bauvorhaben und einer Desinvestition sowie mit der Modernisierung und Instandhaltung von Immobilien im Branchenvergleich. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit der Organisationsstruktur mit den Bereichen Wohnen,

Projektentwicklung und Technik, der Einführung eines neuen IT-Systems sowie den Akquisitions- und Investitionsprojekten und deren Verlauf hinsichtlich Realisierung und Kostenentwicklung. Weiterer Gegenstand der Überwachung des Aufsichtsrats war die Entwicklung der einzelnen Geschäftsfelder und die Leistungsdaten des Bestandes des GWG-Konzerns gegenüber Branchenvergleichskennzahlen. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung der Mieteinnahmen, der Steuerung der Geschäftsstellen, der Verkaufsübersicht und dem Vertriebscontrolling. Ferner bezog sich die Tätigkeit des Aufsichtsrats auf Vorstands- und Aufsichtsratsangelegenheiten sowie die EU-Reform der gesetzlichen Abschlussprüfung und das Abschlussprüfungsreformgesetz.

Der Prüfungsausschuss hat sich mit den Prüfungsberichten des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2015 betreffend die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft, die Prüfung gemäß § 16 MaBV sowie die Prüfung des Berichts des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen auseinandergesetzt. Ferner haben sich die Mitglieder des Prüfungsausschusses mit den Prüfungsberichten betreffend die geprüften Tochtergesellschaften und dem Konzernabschluss, den Jahresabschlüssen der Tochtergesellschaften, sowie dem Vorschlag an den Aufsichtsrat zur Erteilung des Prüfungsauftrags für das Geschäftsjahr 2016 nebst möglicher Prüfungsschwerpunkte beschäftigt und Empfehlungsbeschlüsse gegenüber dem Aufsichtsrat abgegeben.

Der Personalausschuss hat sich mit Vorstandsangelegenheiten in Bezug auf die Festsetzung der variablen Vergütungsbestandteile für das Geschäftsjahr 2015, die Festlegung der Ziele für das Geschäftsjahr 2017 und Vorstands-Dienstverträgen beschäftigt und Empfehlungsbeschlüsse gegenüber dem Aufsichtsrat abgegeben. Daneben befasste sich der Personalausschuss mit 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 09.06.2016 zur Bestellung vorgeschlagen, die eine Bestellung des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss der Gesellschaft und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016 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 2016 sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016 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 wurde in den Sitzungen des Prüfungsausschusses am 20.04.2017 sowie des Aufsichtsrats am 20.04.2017 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 2016 eingehend geprüft.

Sowohl an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 20.04.2017, als auch an der Sitzung des Aufsichtsrats am 20.04.2017 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 sowie die Prüfungsschwerpunkte, nämlich die Umsetzung des Bilanzrichtlinieumsetzungsgesetzes (BilRUG), der Bauträgertätigkeit sowie der Modernisierungsmaßnahmen und deren bilanzielle Umsetzung 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 2016 keine Einwendungen erhoben und sich dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde durch den Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 20.04.2017 entsprechend dem Empfehlungsbeschluss des Prüfungsausschusses gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt. In derselben Sitzung wurde der vom Vorstand vorgelegte Konzernabschluss vom Aufsichtsrat gebilligt.

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

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

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

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

Veränderungen im Vorstand

Herr Rainer Ganske hat sein Mandat als Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum Ablauf des 20.07.2016 niedergelegt.

Veränderungen im Aufsichtsrat und den Ausschüssen

Das Mandat von Herrn Siegfried Schön als Mitglied des Aufsichtsrats endete turnusmäßig mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 09.06.2016. Mit Wirkung zum gleichen Zeitpunkt endeten die Mandate von Herrn Schön als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, als Mitglied und Vorsitzenden des Prüfungsausschusses sowie als Mitglied des Personalausschusses.

Die ordentliche Hauptversammlung am 09.06.2016 hat mit Wirkung zu deren Ablauf Herrn Jürgen Reichenbach als Aktionärsvertreter dem Aufsichtsrat als Mitglied zugewählt sowie Herrn Marc René Michallet mit der Maßgabe zum Ersatzmitglied des Aufsichtsrats gewählt, dass dieser Mitglied des Aufsichtsrats wird, wenn Herr Reichenbach vor Ablauf seiner Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausscheidet.

Der Aufsichtsrat hat im schriftlichen Beschlussverfahren am 20.06.2016 Herrn Dr. Gregor Habermann zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats, Herrn Reichenbach als Mitglied des Prüfungsausschusses sowie Herrn Außenhofer als Mitglied des Personalausschusses sowie als Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt.

Dank an Vorstand und Mitarbeiter

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GWG-Gruppe für die im Jahr 2016 geleistete Arbeit.

Stuttgart, 20.04.2017

Der Aufsichtsrat



Rainer Neumann
Vorsitzender



Hamburg-Alsterdorf

„Wohnen am Alsterberg“

Mit interdisziplinärer Ingenieurskunst und sozialer Verantwortung wird aus einem ehemaligen Kasernenareal ein neues Wohnquartier mit besonders hoher Lebensqualität.



Auf einem ca. 21.000 m² großen Areal wurden **12 Stadthäuser** mit einer Wohnfläche von 20.000 m² errichtet, die modern ausgestattete **308 Mietwohnungen**, ein **Ladenlokal**, eine **Büroeinheit** und eine **Kita** mit 100 Plätzen beherbergen. Die Mieteinheiten umfassen **52 Studenten-Appartements** und **24 Wohnungen mit einer 24-h-Betreuung für Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung**. Von den Wohnungen sind 128 frei finanziert und ebenso viele öffentlich gefördert. **300 Stellplätze** verteilen sich auf zwei Tiefgaragen, weitere **Besucherparkplätze** befinden sich im Außenbereich.



Der Stadtteil Alsterdorf zeichnet sich durch die Vielzahl an neu erbauten Wohnquartieren mit viel Grünfläche und idyllischen Uferanlagen an der Alster aus.

Das ursprüngliche Kasernenareal an der Sengelmannstraße im nördlichen Stadtteil Alsterdorf hatte der Hamburger Senat zur Entwicklung von vorrangig preiswertem Wohnraum für junge Familien und ältere Menschen ausgeschrieben. Mit einem ausgeklügelten Projektkonzept, das eindrucksvoll die hohen Anforderungen an die vielfältigen sozialen, energetischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Aspekte der Stadt umsetzte, erfolgte im Februar 2013 die Anhandgabe der Grundstücke an die GWG-Gruppe. Die Unternehmensgruppe leitete nun die weiteren Schritte wie u. a. die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs sowie die Aufstellung von Bau- und Finanzierungsplänen ein. Ausgewählt wurde daraufhin die Architektengruppe „Eckert Manthos Tagwerker“ (ENT) aus Stuttgart. Diese hat die Jury des Preisgerichts mit besonders durchdachten Detaillösungen überzeugt. Eine intelligente Nutzung des zu erhaltenden Baumbestands in Verbindung mit den neu zu gestaltenden Frei- und Verweilflächen sowie die Reduzierung von Lärmimmissionen mit einer zur Straße hin geschlossenen Bauweise sind dafür kennzeichnend.

Die Luftaufnahme zeigt die Bebauung westlich der Sengelmannstraße noch vor Abriss der Kasernengebäude.



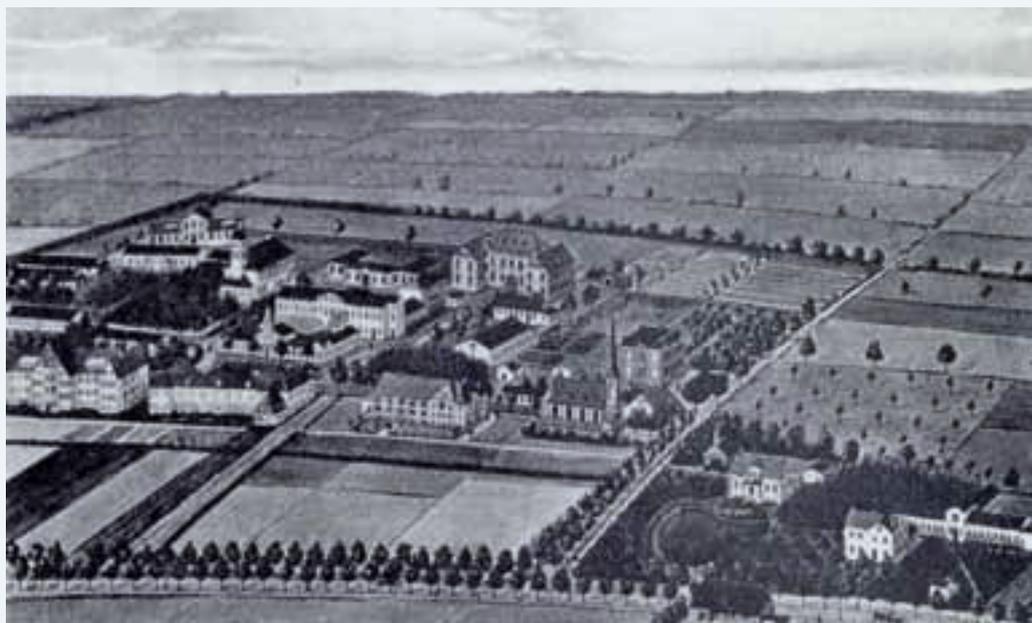
Soziale Verantwortung hat in Alsterdorf eine lange Tradition

Die Geschichte des Hamburger Stadtteils Alsterdorf ist schon seit Mitte des 19. Jahrhunderts mit dem Geist für soziales Engagement verbunden. Mit Gründung der „Christlichen Arbeitsschule“ legte hier der evangelische Pastor Heinrich Sengelmann mit seinem aufopferungsvollen Lebenswerk für sozial benachteiligte Kinder und Menschen den Grundstein für die „Alsterdorfer Anstalten“. Mit geerbtem Familienvermögen, pädagogischer Förderung und persönlicher Zuwendung baute er eine weitverzweigte Gartenbauschule mit vielfältigen Werkstätten auf. Bis ins 20. Jahrhundert fanden hier bis zu 1.000 Menschen mit geistigen, körperlichen und seelischen Beeinträchtigungen eine lebenswerte Heimat. Auf den eigenen Feldern baute man Getreide, Kartoffeln und Gemüse an und konnte sich als „Selbstversorger“ über die Hungersnöte des Ersten Weltkriegs retten. Das Lebenswerk von Heinrich Sengelmann überdauerte sogar die Schrecken der NS-Zeit und den Zweiten Weltkrieg.

Seit den 1950er-Jahren hat die evangelische Kirche über eine Stiftung die Regie in den „Alsterdorfer Anstalten“ übernommen. Rund um den Alsterdorfer Markt wird das Konzept zur Förderung und sozialen Eingliederung von Menschen mit Beeinträchtigungen aller Art mittlerweile auf so vorbildliche und zeitgemäße Weise umgesetzt, dass es 2004 von einer internationalen Jury mit dem DIFA-Award ausgezeichnet wurde. Der von der DIFA – Deutsche Immobilien-Fonds AG – ausgelobte Städtebaupreis bezog sich explizit auf die außerordentliche Qualität der sozialen Integration innerhalb des Stadtquartiers Alsterdorf.

Bis Ende des 19. Jahrhunderts entstanden zahlreiche Gebäude für Schulen, Werkstätten und die Gartenbauschule.

Pastor Heinrich Sengelmann hat bereits 1850 in Alsterdorf den Grundstein für sein karitatives Lebenswerk gelegt.



Soziale Durchmischung als Leitidee der Planung

Mit einem breit gestreuten, flexiblen und zukunftsfähigen Wohnungsmix sollten sowohl Familien mit Kindern als auch Menschen jeder Generation und Lebenslage (z. B. Senioren, Studenten, Auszubildende, Menschen mit Behinderung und Pflegepersonal) angesprochen werden. Die GWG-Gruppe sah, als Auslober des Architektenwettbewerbs, eine soziale Durchmischung in Form von Mietwohnungen des 1. und 2. Förderweges, Studentenappartements sowie frei finanzierten Mietwohnungen vor.

Um eine Hausgemeinschaft mit Wohnungen für Menschen mit Behinderung optimal umsetzen zu können, war mit der „alsterdorf assistenz west“, die die Betreuung in den behindertengerechten Wohnungen nach Fertigstellung übernehmen sollte, von Anfang an ein wichtiger Ansprechpartner mit im Boot. Ferner sollten mit der Nähe zur Einrichtung „Pflegen & Wohnen“, dem größten privaten Anbieter von stationärer Pflege in Hamburg, auch ältere Menschen angesprochen werden, die auf eine stationäre Pflege bisher nicht angewiesen sind, aber dennoch gewisse Serviceleistungen in Anspruch nehmen wollen.

Zur Verbesserung der Quartiersversorgung sollte zudem eine kleine Ladeneinheit – etwa für ein Stehcafé oder eine Bäckerei – vorgesehen werden. Die etwa 300 m² große Büroeinheit war von Beginn an für das Quartiersmanagement vorgesehen und sollte damit die Betreuungsqualität gewährleisten. Eine eigene Kita für rd. 100 Kinder schließlich sollte das ehrgeizige Projekt abrunden und insbesondere für junge Familien attraktiv machen.



Barrierefreiheit, Wohnungsförderung, Lärmschutz, Fassadengestaltung, Freiräume, Erschließung, Gebäudeökologie, Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit

Zu allen Aspekten der Quartiersentwicklung gab es für die Architektengruppe bereits im Vorfeld der Auslobung differenzierte Vorgaben.

Neben den geforderten 40 % an barrierefreien und geförderten Wohnungen sollte eine geschlossene Fassade hin zur Sengelmanstraße realisiert werden, um Lärmemissionen entgegenzuwirken. Gleichwohl musste sich das Konzept angemessen in die Umgebung mit ansprechender Architektur in Form einer abwechslungsreichen Kombination aus Klinker- und Putzfassaden einfügen. Es galt, die spezifischen Eigenschaften des Areals wie die zu erhaltenden Baumbestände optimal zu nutzen und entsprechende Freiräume in Form von großzügigen Aufenthaltsmöglichkeiten für die zukünftigen Nutzer zu schaffen.

Für Gebäudeökologie und Nachhaltigkeit stand das ambitionierte Energiekonzept. Durch die energetische Auslegung aller Gebäude nach hohen Standards sollte das Quartier durch ein eigenes Blockheizkraftwerk besonders effizient mit Energie versorgt werden. Über den eigentlichen Herstellungsprozess der Gebäude hinaus, sollte auch deren Betrieb durch die Verwendung von wertbeständigen und umweltfreundlichen Materialien langfristig besonders effizient und nachhaltig möglich sein.



Die Visualisierung zeigt den Siegerentwurf von EMT.

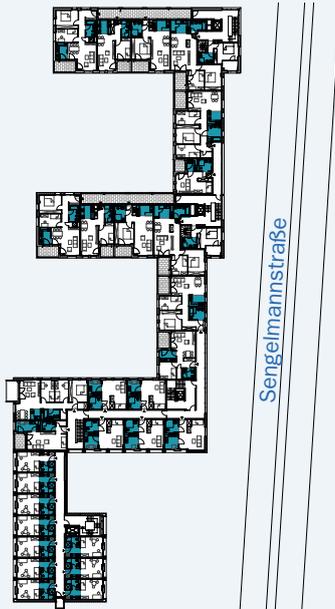


Alle Wohn- und Schlafräume öffnen sich über Balkone oder Loggien zu großzügigen, ruhigen Innenhöfen.

Hanseatisches Flair, moderne Architektur, großzügige Grün- und Freiflächen

Das Konzept der Architekten sah ein Quartier mit unterschiedlichen städtebaulichen Typologien vor.

Entlang des Suhrenkamp wurden zwei Höfe ausgebildet, die den prägenden Baumbestand weitestgehend unangetastet lassen. Hier befinden sich sowohl die Wohnungen aus dem zweiten Förderweg als auch die frei finanzierten Apartments.



Gebäude mit Kammstruktur:
Küchen und Badezimmer
(blau markiert) wirken
größtenteils als Lärmpuffer.

An die Sengelmannstraße setzten die Gewinner des Architektenwettbewerbs ein Gebäude mit Kammstruktur, das zwei ruhige, sonnige Innenhöfe ausbildet und im Innern größtenteils so konzipiert wurde, dass die Wohnungen zur Sengelmannstraße hin keine Wohn- und Schlafräume sondern Küchen und Badezimmer aufweisen. Die eingesetzten Fenster entsprechen zudem der höchsten Schallschutzklasse 5. In Teilbereichen, etwa bei verglasten Übergängen, gewährleisten zweifache Glaswände die notwendigen Lärmschutzanforderungen. Der intelligent entworfene Baukörper integriert die Wohnungen im ersten Förderweg, die senioren- und behindertengerechten Apartments sowie die neuen Büroflächen für die GWG-Geschäftsstelle Hamburg. Im Süden bildet ein Kubus mit Studentenwohnungen und kleinem Ladenlokal in Verbindung mit einem urbanen Platz am Maienweg den Auftakt des Quartiers.

Der neu angelegte Rotbuchenhain kann von der Sengelmannstraße angefahren werden. Hier befinden sich frei finanzierte Mietwohnungen sowie die zweigruppige Kita. Alle Freiflächen rund um den Rotbuchenplatz mit ihrem alten Baumbestand sind attraktiv gestaltet und bieten zahlreiche Treffpunkte für die erwachsenen Bewohner sowie einen Spielplatz für die Kinder.

Insgesamt zeichnet sich das Ensemble durch moderne und freundliche Formen der Architektur sowie souverän eingesetzte Klinker- und Putzfassaden aus – ein attraktives Ambiente zum Wohlfühlen.



Morgens dürfen sich die Kinder
über die neue Kita freuen.

Abendstimmung am Platz
Maienweg/Sengelmannstraße.



Lageplan Alsterberg



Sortiert, fraktioniert, komprimiert, minimiert

Nachhaltig durchdacht ist auch das Müllmanagement im Quartier. Bei Vollvermietung aller Wohnungen werden etwa 600 bis 700 Menschen im neuen Quartier wohnen. Für Lagerung und Entsorgung der Abfälle muss entsprechender Raum vorgehalten werden. Mit einem professionellen Müllmanagement konnte der Raumbedarf deutlich reduziert werden. Mitarbeiter des Dienstleisters sortieren und fraktionieren den Müll regelmäßig vor Ort und lagern den Müll bis zur Entsorgung in Kompressionsbehältern ein. Zu den jeweiligen Abholterminen werden die entsprechenden Container an einem zentralen Platz bereitgestellt.

Haus	Adresse	Wohnungsmix	Gesamtfläche
1	Suhrenkamp 26+28	26 frei finanzierte Wohnungen	rd. 1.767 m ²
2	Rotbuchenhain 16+18	18 frei finanzierte Wohnungen	rd. 1.567 m ²
3	Rotbuchenhain 12+14	18 frei finanzierte Wohnungen	rd. 1.858 m ²
4	Rotbuchenhain 6+8	26 frei finanzierte Wohnungen	rd. 1.880 m ²
5	Suhrenkamp 30+32	26 frei finanzierte Wohnungen	rd. 1.557 m ²
6	Rotbuchenhain 10	14 frei finanzierte Wohnungen	rd. 945 m ²
7	Suhrenkamp 34, 34 a–e	23 Wohnungen im 2. Förderweg	rd. 1.643 m ²
8	Suhrenkamp 36+38	20 Wohnungen im 2. Förderweg	rd. 1.322 m ²
9	Sengelmanstr. 103	22 Wohnungen im 1. Förderweg (davon eine WE der aaw)	rd. 1.379 m ²
10	Sengelmanstr. 101	30 Wohnungen im 1. Förderweg (davon 5 WE der aaw)	rd. 1.870 m ²
11	Sengelmanstr. 99+99 a	33 Wohnungen im 1. Förderweg (davon 18 behindertengerechte Wohnungen der aaw) Fläche (Büro) der aaw 1 Büroeinheit (Geschäftsstelle)	rd. 952 m ² rd. 664 m ² rd. 43 m ² rd. 360 m ²
12	Sengelmanstr. 97+97 a	52 Studentenappartements 1 Ladenlokal	rd. 1.261 m ² rd. 149 m ²
13	Rotbuchenhain 11	1 Kita	rd. 550 m ²
Gesamt		308 Wohnungen 2 Gewerbeeinheiten	rd. 19.767 m²
		2 Tiefgaragen	300 Stellplätze

- frei finanzierte Wohnungen
- Wohnungen im 1. Förderweg
- Wohnungen im 2. Förderweg
- behindertengerechte Wohnungen
- Studentenappartements



Üppiges Grün
rund um den
Rotbuchenplatz.

Hoher Grünflächenanteil am Rotbuchenhain

Eine Gruppe rund 100 Jahre alter Rotbuchen gibt nicht nur der neuen Anliegerstraße den Namen. Die erhaltenswerte Baumgruppe wird auch zu einem zentralen Element des neuen Quartiers. In einem Baumschutzgutachten wurden alle schützenswerten Bäume und Hecken definiert, die auch Teil der Grünflächenplanung sind. Des Weiteren werden alle Flachdächer begrünt und alle neuen Freiflächen, etwa in den beiden großen Innenhöfen, mit Rasen und weiteren Rotbuchen bepflanzt. Die Wege sind zum Teil offen bepflanzt und mit Rasen durchwachsen. Darüber hinaus sind auch am nördlich gelegenen Suhrenkamp weitere Rotbuchen gesetzt worden. Durch diese Maßnahmen konnte die gesamte Grünfläche im neuen Wohnquartier gegenüber dem Ursprungszustand deutlich erhöht werden.

Maßgeschneiderte Planung für ein bedarfsgerechtes Raumangebot

Von Beginn an sollten die langjährigen Erfahrungen der auf die Betreuung behinderter Menschen spezialisierten „alsterdorf assistenz west“ in den Planungsprozess als zukünftiger Servicedienstleister integriert werden. In Vorgesprächen mit den Architekten wurden die Grundrissplanungen auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten, so dass alle 24 Wohnungen nach den Wünschen des Dienstleisters ausgerichtet werden konnten. Unter dem Motto „Hier ist Raum für Dich alleine“ entsprechen die 24 ca. 35–39 m² großen Ein-Zimmer-Appartements auch genau dem tatsächlichen Wohnbedarf der Zielgruppe.

Ausstattung und Technik der Appartements wurden im Detail auf die Bedürfnisse der jeweiligen Bewohner abgestimmt. Ein größerer Gemeinschaftsraum wird zum regelmäßigen Treffpunkt und zur Plattform für gemeinsame Aktivitäten. Ein separater Raum dient den Mitarbeitern des Dienstleisters gleichzeitig als Büro und Rückzugsraum für die nächtliche Dienstbereitschaft. Eine Rufbereitschaft mindestens eines Betreuers vor Ort ist rund um die Uhr gewährleistet.

Einzigartig: nicht der Dienstleister, sondern die Bewohner selbst sind Wohnungsmieter

Die „alsterdorf assistenz west“ tritt nicht als Betreiber auf, sondern ist als reiner Dienstleister für die Betreuung der Bewohner mit Behinderungen zuständig. Er tritt dabei nicht selbst als Mieter auf. Jeder Bewohner schließt selbst und direkt einen Mietvertrag mit der GWG-Gruppe als Vermieter ab. Die Kosten für Gemeinschafts- und Bereitschaftsraum werden anteilig auf alle Bewohner umgelegt. Für die Betreuung wird ein separater Servicevertrag mit der „alsterdorf assistenz west“ abgeschlossen. Die Kosten für diese Serviceleistungen werden von der staatlichen Eingliederungshilfe abgedeckt. Dienstleister wie Vermieter zeigen sich als eingespieltes Team sehr kundenorientiert und gehen auf die individuellen Bedürfnisse und die jeweilige familiäre Situation der Bewohner ein.



Blick in die bedarfsgerechten barrierefreien Ein-Zimmer-Appartements.

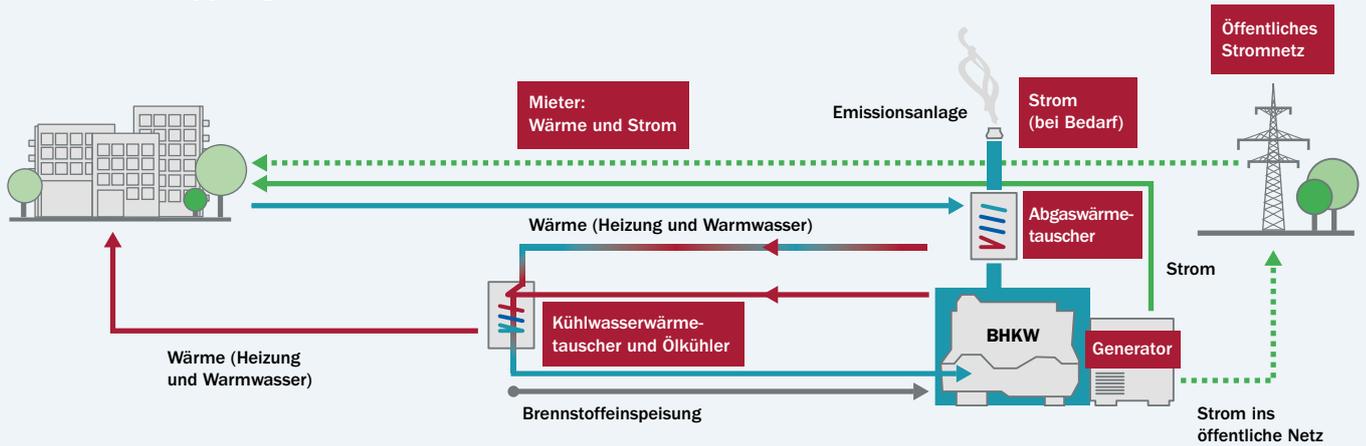


Besonders ist die Ausstattung – etwa mit einem Notrufsystem oder einer Gehörlosen-Signalanlage.

Blockheizkraftwerk mit effizienter Energieversorgung

Bei der Energieversorgung des Quartiers wurde eine besonders umweltfreundliche und effiziente Technologie eingesetzt. Ein modernes Blockheizkraftwerk gewährleistet die Energieversorgung (Warmwasser, Heizenergie und Strom) des gesamten Quartiers.

Kraft-Wärme-Kopplung verbindet Effizienz und Umweltfreundlichkeit



Schematische Darstellung der Funktionsweise eines Blockheizkraftwerks (BHKW)

Der Motor des Blockheizkraftwerks wird mit umweltfreundlichem Gas betrieben. Ein gekoppelter Generator erzeugt den Direktstrom. Abgase und Wärme werden über Kühlwasser-, Abgaswärmetauscher und Ölkühler für Warmwasserversorgung und Heizung aller Wohnungen genutzt. Strom und Heizenergie werden parallel erzeugt. Überschüssiger Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist und entsprechend vergütet.

Durch die Kraft-Wärme-Kopplung im Blockheizkraftwerk reduziert sich der Energieverlust gegenüber der klassischen Versorgung über zentrale Großkraftwerke und separate Heizkessel in jedem Gebäude um rund 70 %. Auch die CO₂-Emissionen können deutlich reduziert werden. Die Technik ist damit fast so umweltfreundlich wie regenerative Energieträger. Dabei bietet die Kraft-Wärme-Kopplung jedoch unabhängig von der jeweiligen Wetterlage eine sehr viel höhere Versorgungssicherheit.



Hochmoderne Technik im Innern des Quartiers sorgt für die benötigte Energie.

Urbane Lebensqualität für alle Generationen

Attraktiven Wohnraum für Menschen in allen Lebenssituationen zur Verfügung zu stellen, diesem selbstgesteckten Ideal hat sich die GWG-Gruppe gerade bei neuen Projekt- und Quartiersentwicklungen verpflichtet. Das neue Gebäudeensemble ist dafür ein gutes Beispiel.

Den von der Stadt geforderten Anteil an geförderten und barrierefreien Wohneinheiten übertraf die GWG-Gruppe. Auch die ambitionierten Vorgaben zu Gebäudeökologie und Nachhaltigkeit werden in Bezug auf die Zertifizierung durch die DGNB – Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen – sichtbar. Dieser sehr aufwändige und diffizile Prozess ist exemplarisch für ein Gebäude (Haus 3, siehe Bild unten und Lageplan siehe Seite 38) mit der Zertifizierung in Gold abgeschlossen worden. Alle anderen Baukörper des Quartiers wurden nach den gleichen Richtlinien und technischen Vorgaben erstellt.





Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle Hamburg freuen sich über das neue Quartier.

„Wohnen am Alsterberg“ ist mehr als nur ein Wohnquartier, es ist ein Ort voller Lebendigkeit

Neben der hochwertigen Ausstattung und den zeitgemäßen, offenen Zuschnitten der sehr gefragten Wohnungstypen sind auch die zahlreichen Serviceangebote für die besondere Lebensqualität des neuen Quartiers verantwortlich. Diese werden den anspruchsvollen Mieterwünschen im höchsten Maße gerecht:

Die eigene Kita, der Spielplatz, die großzügigen Frei- und Verweilflächen, die 24-Stundenbetreuung für behinderte Menschen, die Serviceangebote für Senioren in der direkten Nachbarschaft, der Nahversorger, eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und nicht zuletzt ein Quartiersmanagement, das jederzeit vor Ort ansprechbar ist.

Die GWG-Gruppe beweist mit diesem ambitionierten Vorhaben einmal mehr, dass auch sehr anspruchsvolle Projektentwicklungen mit dem langjährigem Know-How des Unternehmens, mit versierten und erfahrenen Partnern im Betrieb sowie einer transparenten Kommunikation mit den kommunalen Partnern erfolgreich realisiert werden können.

Alle Parteien profitieren gleichermaßen nachhaltig vom Ergebnis.



Bauträgerprojekte

1. Stuttgart-Berg

- 23 Eigentumswohnungen auf rd. 2.100 m² Wohnfläche
- 72 Mietwohnungen auf rd. 5.600 m² Wohnfläche (davon 35 geförderte Wohnungen)
- Rd. 540 m² Gewerbeflächen
- 1 Kita auf rd. 330 m²
- Baubeginn: November 2016
- Fertigstellung: Winter 2018/19
- Investitionsvolumen rd. 33 Mio. €

In bevorzugter Lage zwischen Rosensteinpark und Villa Berg entstehen auf einer Gesamtfläche von rund 7.800 m² zwölf Stadthäuser sowie eine zweigeschossige Tiefgarage mit über 100 Stellplätzen. Die Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen erfüllen höchste Ansprüche für Mieter und Käufer: lichtdurchflutete Räume sowie durchdachte Grundrisse – ob Gartenwohnung mit Terrasse oder City-Wohnung mit Balkon – urbanes Leben für jeden Lebensstil. Zwei Kinderspielplätze, eine zweigruppige Kita mit eigenem Außenspielbereich sowie Laden-, Büro- und Praxisflächen runden das Angebot ab.

Anfang April 2017 feierte die GWG-Gruppe gemeinsam mit Vertretern aus Politik, Verwaltung, der Bauwirtschaft und den Nachbarn die Grundsteinlegung. Mit dem Bau des neuen Wohnquartiers schafft die GWG-Gruppe weiteren wichtigen Wohnraum mitten in der Stadt und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des historischen Stadtteils Berg.

2. Waiblingen, Klinikareal

- 53 Eigentumswohnungen auf rd. 4.081 m² Wohnfläche
- 5 Stadthäuser auf rd. 695 m²
- Baubeginn: geplant II. Quartal 2018
- Fertigstellung: geplant I. Quartal 2020
- Investitionsvolumen rd. 20,8 Mio. €

Das städtebaulich äußerst attraktive Projekt in Waiblingen überzeugt durch moderne Architektur und eine ansprechende Freiraumgestaltung. Nur einen Steinwurf von der historischen Innenstadt entfernt bietet das Vorhaben damit einen ausgesprochen hohen Wohnwert für die zukünftigen Eigentümer.

Das Baufeld besteht aus insgesamt 53 Wohneinheiten mit rd. 4.081 m² Wohnfläche sowie fünf Stadthäuser mit rd. 695 m² Wohnfläche. Abrundung findet das 7.473 m² Grundstück durch eine 78 Stellplätze fassende Tiefgarage.

Überzeugend ist der Wohnungsmix: Neben Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen für Singles oder Paare laden die familienfreundlichen Dreieinhalb-Zimmer sowie Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen zum Wohlfühlen ein.

Grundsteinlegung Stuttgart-Berg: (v.l.n.r.) Andy Vonderlind, Geschäftsführer der Gottlob Rommel Bauunternehmung GmbH & Co. KG, Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender der GWG AG, Cemal Isin, Generalplaner und Architekt sowie Michael Föll, Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart





Mietwohnprojekte

■ München-Sendling

- 16 Neubauwohnungen
- Rd. 1.340 m² Wohnfläche
- Bauzeit: I. Quartal 2017 – I./II. Quartal 2018
- Investitionsvolumen rd. 6,7 Mio. €

Mit den Neubauten in München-Sendling wird München als eine der Kernregionen der GWG-Gruppe weiter gestärkt. Bereits 2014 wurde die in den Jahren 1951/1952 erbaute und denkmalgeschützte Wohnanlage mit insgesamt 174 Wohneinheiten erworben. Auf dem rd. 15.660 m² großen Grundstück befinden sich insgesamt fünf Baukörper, davon drei fünfgeschossige und zwei dreigeschossige miteinander verbundene Wohngebäude. Auf dem Gelände von ursprünglich zwei Garagenhöfen entstehen nun als klassische Nachverdichtungsmaßnahme zwei zeitgemäße Neubauten mit je acht Wohneinheiten und insgesamt 20 Tiefgaragenstellplätzen.

Aufgrund der hohen Auflagen des Denkmalschutzes mussten sich die Neubauten in ihrer Gestaltung dem umliegenden Wohnquartier anpassen: mit Fensterläden und steilem Satteldach ohne Dachüberstand wird sichergestellt, dass sich die modernen Neubauten optisch harmonisch in den Altbestand einfügen.

Die Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 72 und 83 m² groß und bieten mit Terrassen und Balkonen Rückzugsorte, bei denen die Entspannung leicht fällt. Mit den insgesamt vier barrierefrei geplanten Wohnungen wird auch für in der Mobilität eingeschränkte Menschen attraktiver Wohnraum zur Verfügung gestellt werden können.

Die im KfW-Effizienzstandard 70 zu errichtende Gebäude verfügen über zwei separate Gaskessel in Kombination mit einer Solaranlage.

In den nächsten Jahren werden auch die Dachgeschosse der Bestandsimmobilien ausgebaut, so dass dann zusammen mit den Neubauten das bestehende Grundstückspotential vollständig ausgeschöpft sein wird.





Die rot markierten Vierecke zeigen die Freiflächen der projektierten Neubauten.



■ München-Schwabing

Vorher:

- 194 Wohn- sowie fünf Gewerbeeinheiten
- Rd. 10.096 m² Wohn- bzw. 253 m² Gewerbefläche

nachher:

- **264 Wohn- sowie sieben Gewerbeeinheiten**
- **Rd. 16.882 m² Wohn- bzw. 483 m² Gewerbefläche**

Ein weiteres äußerst ambitioniertes Wohnprojekt wird in München-Schwabing realisiert. Das im Portfolio der GWG-Gruppe befindliche, im Jahr 1939 erbaute, Wohnensemble an der Leopoldstraße 214–228, Schenkendorfstraße 90–98 und Wilhelm-Hertz-Straße 1–23 befindet sich auf einem rd. 12.000 m² großen Grundstück und wird im Rahmen einer umfassenden Quartiersentwicklung modernisiert, aufgestockt und nachverdichtet.

Zunächst werden im ersten Bauabschnitt das südliche Gebäude an der Wilhelm-Hertz-Straße sowie der Gebäudeteil Leopoldstraße 214–216 abgerissen und durch einen Neubau mit rd. 3.510 m² Wohnfläche sowie rd. 170 m² Gewerbefläche ersetzt. Insgesamt entstehen dabei 46 Neubauwohnungen nach KfW-55 Standard, von denen 20 barrierefrei bzw. -reduziert und zwölf rollstuhlgerecht sind. Da die Wohnanlage über keine eigenen Stellplätze verfügt, wird unterhalb des Neubaus sowie im südlichen Bereich des Innenhofs eine Tiefgarage mit 80 Stellplätzen gebaut.

In den darauffolgenden Bauabschnitten stehen wohnflächenerweiternde Maßnahmen wie die Aufstockung und der Ausbau der Dachgeschosse sowie die Schaffung von ansprechenden Balkonen im Mittelpunkt der Arbeiten.

Nach Abschluss der Maßnahmen steigt nach derzeitigem Planungsstand die Wohnfläche von rd. 10.096 m² auf rd. 16.882 m², was eine Steigerung von beeindruckenden 67 % bedeutet.

Trotz der umfangreichen Maßnahmen bleibt der besondere Charakter des grünen, parkartigen Hofes so weit wie möglich erhalten – und das mitten in München. Dieses anspruchsvolle Projekt verdeutlicht das große Engagement der Unternehmensgruppe, ihren Bestand nachhaltig zu erneuern und langfristig zu halten.



Projekttablauf und Bauzeiten

- **1. Bauabschnitt (22 Monate, Start: März 2017 – Ende: Dezember 2018)**
Abriss der Gebäudeteile Leopoldstr. 214–216 / Wilhelm Hertz Str. 1–3
Errichtung des Neubaus und der Tiefgarage
- **2. Bauabschnitt (23 Monate, Start: Januar 2019 – Ende: Dezember 2020)**
Modernisierung, Aufstockung Wilhelm Hertz Str. 5–23
- **3. Bauabschnitt (24 Monate, Start: Januar 2021 – Ende: Dezember 2022)**
Modernisierung, Aufstockung Leopoldstr. 218–228
- **4. Bauabschnitt (18 Monate, Start: Januar 2023 – Ende: Juni 2024)**
Modernisierung, Aufstockung Schenkendorfer Str. 90–98



Fertiggestellte Bauprojekte

■ Stuttgart-West, Diakonissenareal

- 48 Mietwohnungen auf rd. 4.297 m² und 128 m² Gewerbe
- 268 Tiefgaragenstellplätze
- Gesamtinvestitionsvolumen rd. 57 Mio. €

Historischer Kontext

Im Jahr 1864 errichtete die Evangelische Diakonissenanstalt an der Rosenbergstraße ihr erstes Gebäude. Nach der Einweihung des Paulinenhospitals 1866 wurde dieses bis 1893 ständig erweitert. Im Zweiten Weltkrieg wurde das Hospital vollständig zerstört.

Der Wiederaufbau fand auf der Straßenseite statt, auf welcher heute das Diakonie-Klinikum steht. Das Grundstück gegenüber blieb frei und wurde als Parkplatz genutzt. In enger Zusammenarbeit zwischen GWG-Gruppe und der DKS Immobiliengesellschaft mbH – eine Tochtergesellschaft der Diakonie-Klinikum Stuttgart gGmbH – sollte ein attraktives Quartier mit einem Gesundheitshaus und Mietwohnungen entstehen.

Begehrter Lebensraum im Stuttgarter Westen

Im Januar 2016 hat die GWG-Gruppe, nach nur knapp zweijähriger Bauzeit, das Areal beim Diakonissenplatz im Stuttgarter Westen zusammen mit dem Oberbürgermeister der Stadt Stuttgart offiziell eingeweiht. Fritz Kuhn zeigte sich bei der Einweihungsfeier begeistert von dem Neubau. „Das Gesundheitshaus und die 48 Mietwohnungen weisen den Weg für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung am Diakonissenplatz. Mit der geplanten Verlagerung der benachbarten Jugendverkehrsschule entsteht ein urbaner Ort von Leben, Arbeiten und Freizeit. Und das mitten im Stuttgarter Westen.“

Die ersten Mieter sind bereits Anfang Februar 2016 eingezogen. In das von der DKS Immobiliengesellschaft mbH errichtete Gesundheitshaus sind zwischenzeitlich mehrere Arztpraxen und verschiedene andere Gesundheitsangebote wie eine Apotheke, ein Hörgeräteakustiker und ein Orthopädiefachgeschäft eingezogen. Abgerundet wird das Projekt zudem durch eine Tiefgarage mit 268 Stellplätzen.

Win-Win-Situation für alle Beteiligten

Die bisherigen Anwohner gewinnen weitere interessante Gesundheitsangebote und dringend benötigten Parkraum in ihrer Nachbarschaft. Die Bewohner der neugeschaffenen Mietwohnungen profitieren vom hervorragenden Wohnkomfort und der herausragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie dem umfangreichen Angebot an Geschäften des täglichen Bedarfs und den weiteren kulturellen Vorzügen des Stuttgarter Westens. Die GWG-Gruppe konnte in zentraler Stadtlage ein sehr nachgefragtes Wohnquartier schaffen und beweist damit erneut die Qualität für durchdachte Quartiersentwicklungen an einem urbanen Ort, an dem Leben, Arbeiten und Freizeit bestens kombinierbar sind.





Stuttgart



Fritz Kuhn, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, bei der Eröffnung im Januar 2016.



■ Kornwestheim, Holzgrundareal

- 57 Mietwohnungen auf rd. 4.270 m² und 1.350 m² Gewerbe
- 98 Tiefgaragenstellplätze
- Investitionsvolumen rd. 15 Mio. €

Platzeröffnung durch Ursula Keck, Oberbürgermeisterin der Stadt Kornwestheim sowie Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender der GWG AG.

Ein Musterbeispiel einer „Private Public Partnership“

Mit der Fertigstellung des Holzgrundareals hat die GWG-Gruppe im Rahmen einer privaten öffentlichen Partnerschaft („Private Public Partnership“) ein städtebauliches Juwel geschaffen, das sich ideal in die Neugestaltung der Kornwestheimer Innenstadt einfügt.

Attraktiver Lebensraum im Herzen der Stadt

Zu Recht kann die GWG-Gruppe von einer guten und nachhaltigen Quartiersentwicklung sprechen. Die Unternehmensgruppe darf seit Anfang Januar 2016 die neuen Mieter in den 57 modernen und barrierearmen Mietwohnungen (KfW-Effizienzhaus 70) begrüßen. Die Einheiten zeichnen sich auch an diesem Standort durch attraktive Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung aus. Das Angebot reicht von kompakten Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen ab 36 m² bis hin zu Vier-Zimmer-Wohnungen, die bis zu 135 m² groß sind. Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse oder einen Balkon, damit sich Familien, Paare oder Senioren gleichermaßen wohlfühlen. Im Erdgeschoss befindet sich eine neue Filiale des Drogeriemarktes Müller. Diese stellt eine sinnvolle Ergänzung des Nahversorgungsangebotes im Zentrum der Stadt sicher.

Ein wesentliches Merkmal des Areals stellt dabei auch der rd. 1.900 m² große Platz dar, der dem Wohn- und Geschäftsgebäude vorgelagert ist. Die Stadt Kornwestheim realisierte am Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße/Güterbahnhofstraße, also mitten im Zentrum Kornwestheims, eine beliebte Anlaufstelle für Jung und Alt. Neue Spielgeräte, ausreichend Sitzmöglichkeiten sowie das Highlight mit den Wasserspielen beweisen die gelungene Umsetzung. Darüber hinaus verbindet der Platz die Innenstadt mit dem neuen Baukörper sowie die beiden Haupteinkaufsstraßen und soll als zentraler Treffpunkt zur neuen Mitte Kornwestheims werden.

Die erfolgreiche Realisierung des Gemeinschaftsprojektes zeigt sich auch an anderer Stelle: Mit den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim ist ein weiterer Partner im Verbund, der den öffentlichen Teil der Tiefgarage gebaut hat und auch betreibt.





Kornwestheim



Stuttgart



■ Stuttgart-Vaihingen, Campus I

- 143 Studentenappartements
- Rd. 3.400 m² Wohnfläche
- Investitionsvolumen rd. 13,6 Mio. €

GWG-Gruppe baut Studentenwohnheim dank teilweiser modularer Bauweise in nur 14 Monaten – alle Appartements nach nur acht Wochen vollvermietet

Pünktlich seit dem Start des Wintersemesters 2016 steht den Studenten in Stuttgart-Vaihingen dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung.

All-inclusive-Appartements

Das Studentenwohnheim verfügt über 137 Einzelappartements mit Flächen zwischen 22 und 27 m² sowie sechs Zweier-Appartements mit 43 bis 45 m² Wohnfläche. Alle Wohneinheiten sind komplett möbliert mit eigenem Duschbad und kleiner Einbauküche. Im Mietpreis sind bereits sämtliche Nebenkosten wie Heizung, Wasser, Strom und Hausreinigung enthalten. Auch Internetflatrate und ein Kabel-TV-Anschluss sind inklusive.

Zur gemeinsamen Nutzung stehen den Studenten ein Gemeinschaftsraum, ein Waschsalon mit Waschmaschinen und Wäschetrocknern und Grünflächen zur Verfügung. Neben 43 PKW-Stellplätzen gibt es für die Bewohner auch ausreichend überdachte Fahrradstellplätze. Durch eine sehr effiziente, teilweise modulare Bauweise, bei der die sehr attraktiven Bäder vorgefertigt und dann anschlussfertig in den Rohbau eingebaut wurden, konnte die Bauzeit deutlich beschleunigt und auf nur 14 Monate reduziert werden.

WG der kurzen Wege

Für die Studenten ist der Standort des neuen Wohnheims ideal: Zum Campus der Universität Vaihingen sind es nicht einmal drei Kilometer, zur S- oder U-Bahnstation sogar nur 300 Meter. Von hier aus fahren die Bahnen im 10-Minuten-Takt in die Stuttgarter City und zum Hauptbahnhof. Zahlreiche Einkaufs-, Sport- und Ausgelmöglichkeiten direkt vor der Tür sind ein weiterer Pluspunkt des Standortes.

GWG-Gruppe baut weiteres Studentenwohnheim

Das Bauvorhaben in Stuttgart-Vaihingen ist für die GWG-Gruppe ein Pilotprojekt im Bereich Studentenwohnen. Aufgrund des sehr guten Erfolgs baut die GWG-Gruppe in Kürze ein zweites Wohnheim in unmittelbarer Nachbarschaft. Mit einem Bauvolumen von rd. 11,7 Mio. € sollen dort bis zum Sommersemester 2018 weitere 128 Einzelappartements entstehen, die ebenfalls über das eigens geschaffene Internet-Portal www.studi-wg.de angeboten und vermietet werden. Aktuell prüft die GWG-Gruppe, auch an anderen attraktiven Universitätsstandorten Studentenwohnheime zu errichten.

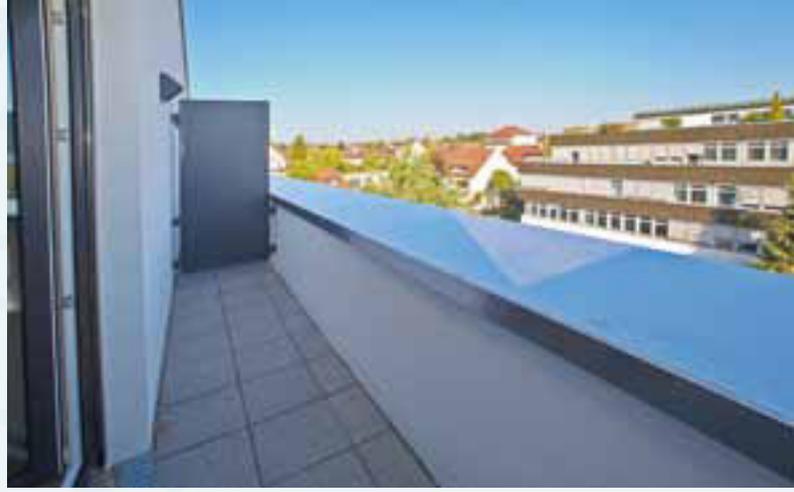


Stuttgart



Vaihingen

Hier lässt es sich lernen – vor allem der Komfort der Appartements überzeugt.



■ Hamburg, Sonninstraße

- 114 Mietwohnungen, davon 100 öffentlich gefördert
- rd. 7.500 m² Wohnfläche
- Investitionsvolumen rd. 25 Mio. €

Stadtteil mit Flair

Früher noch als unbewohnbar betitelt, zählt Hammerbrook heute zu den interessanten innenstadtnahen Stadtteilen Hamburgs. Hier gesellen sich moderne Bürokomplexe und luxuriöse Wohngebäude zu Häusern aus der Gründerzeit, zahlreichen Künstlerateliers, Industriegebäuden und Speichern. Dazwischen finden sich immer wieder kleine Grünstreifen, größere und kleinere Brücken, verzweigte Kanäle und Fleete. Die Ufer laden zum Verweilen, zum Spazieren oder zum Radfahren ein.

Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf sind hier fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten und alle Schultypen liegen ganz in der Nähe, ebenso der öffentliche Nahverkehr. Gleichzeitig ist die Innenstadt von Hamburg nur einen Katzensprung entfernt. In wenigen Gehminuten erreicht man kulturelle Highlights wie die Deichtorhallen, die Kunstmeile am Klosterwall oder das Schauspielhaus.

Wohnen am Kanal

Mit der Uferpromenade in unmittelbarer Nähe ist das neue Wohnquartier in der Sonninstraße charmant eingebettet in eine der zahlreichen Wasseradern von Hammerbrook. Ob Singles, Paare oder Familien – die unterschiedlichen Wohnungsgrößen mit gut durchdachter Raumaufteilung und hellen Räumen bieten Platz für jeden Anspruch. Das Wohngebäude mit fünf separaten Eingängen umfasst 114 Wohnungen, die sich auf sechs Geschosse verteilen und per Aufzug erreichbar sind. Im Erdgeschoss der Hausnummer 10 befindet sich zudem eine kleine Gewerbeeinheit mit rd. 60 m².

Nahezu jede der 45 bis 95 m² großen Wohnungen verfügt über einen Balkon oder Terrasse. Auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Vollholzparkett mit Fußbodenheizung, Einbauküche und top ausgestattete Bäder. In der Tiefgarage, die ebenfalls per Lift erreichbar ist, stehen ausreichende Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Für ein behagliches und energetisch kostensparendes Wohnen wurde das Gebäude als KfW-Effizienzhaus 70 errichtet.



Hamburg



Modernisierung in der GWG-Gruppe

Die GWG-Gruppe als langfristig handelnder Investor verfolgt traditionell eine auf Nachhaltigkeit und Wertsteigerung ausgelegte Portfoliostrategie. Unter diesen Aspekten werden bevorzugt notwendige größere Instandhaltungsmaßnahmen an und in den Gebäuden mit komplexeren Modernisierungsmaßnahmen kombiniert und die Immobilien damit in energetischer Hinsicht wesentlich und nachhaltig optimiert. Neben der Verbesserung von Wohnkomfort und Energiekosten für die Mieter ist hierbei auch die Reduzierung des primären Energiebedarfs um ca. 20–40 %, jeweils abhängig vom Gebäudetyp, das erklärte Ziel.

■ Leimen, Oskar-Trinks-Straße / Bodelschwinghstraße

- 137 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit
- Bauzeit vom 01. 07.2015 – 31.05.2016
- Investitionsvolumen rd. 1,3 Mio. €
- Energieverbrauch
 - vorher = rd. 1,8 Mio. kWh pro Jahr
 - nachher = rd. 1,2 Mio. kWh pro Jahr**

Die GWG-Gruppe besitzt in Leimen ein Gebäudeensemble aus dem Jahr 1966, das seit dem Jahr 2011 sukzessive umfangreich modernisiert wurde. Im Jahr 2016 schließlich konnte diese umfassende Maßnahme mit der Fertigstellung von insgesamt 137 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit sowie den insgesamt 113 Garagen- bzw. Außenstellplätzen abgeschlossen werden.

Die komplette Fassade erhielt ein Wärmedämm-Verbundsystem. Kellerdecken, Dächer und Balkone wurden zusätzlich gedämmt bzw. saniert. Neue Fenster und Türen sowie die Sanierung der Heizungsanlage tragen nun dazu bei, dass die Wohnungen bei verbessertem Komfort deutlich weniger Heizenergie verbrauchen. Zusätzlich wurden die Elektroleitungen zu den Wohnungen erneuert und das Treppenhaus bekam einen neuen Anstrich. Durch die Modernisierung von Hülle und Technik konnte der Energiebedarf um rd. 30 % gesenkt werden.

Die erfolgreiche Durchführung des Projektes ist ein weiteres positives Beispiel der Unternehmensgruppe, wie anspruchsvolle Projekte im Immobilienbestand mit einer guten und zielorientierten Zusammenarbeit gepaart mit dem besonderen Einsatz und der offenen Kommunikation mit den Mietern gelingen können.



Die Wohnanlage in Leimen wurde umfangreich modernisiert, so z. B. die Balkone saniert.



■ Stuttgart-Bad Cannstatt, Eisenbahnstraße

Vorher

- 56 Wohneinheiten
- 4.308 m² Wohnfläche
- Keine Balkone
- rd. 1,2 Mio. kWh pro Jahr

nachher

- **70 Wohneinheiten**
- **5.412 m² Wohnfläche**
- **Vorstellbalkone für 48 Wohneinheiten**
- **rd. 0,78 Mio. kWh pro Jahr**

Bauzeit: 2015–2018

Investitionsvolumen rd. 10 Mio. €

Eine der anspruchsvollsten Modernisierungen realisiert die Unternehmensgruppe in der Eisenbahnstraße in Stuttgart-Bad Cannstatt.

56 Bestandswohnungen werden voll modernisiert sowie die Grundrisse an zeitgemäße Ansprüche angepasst. Mit einem neuen, 50 cm höheren Dachstuhl konnte zusätzlicher Raum für Gauben und Loggien gewonnen werden. Stützenfrei konzipiert, entstehen 14 Dachgeschosswohnungen mit einem besonders großzügigen Raumgefühl.

48 Vorstellbalkone und ein neukonzipierter Zuschnitt aller Grundrisse sorgen für einen deutlichen Zuwachs der verfügbaren Wohnfläche.

1.104 m² werden bei nahezu unveränderter bebauter Grundfläche zusätzlich geschaffen.

Die bis ins Detail durchdachte Raumplanung geht mit einem innovativen Energiekonzept einher. Der Energiebedarf konnte um rd. 35 % gesenkt werden – so entstehen in Bestandsimmobilien in Bad Cannstatt höchst attraktive Wohnungen mit Neubaustandard – Entspannung pur für unsere Mieter.







Gemeinsam mit Andreas Engelhardt überreichte Werner Woffle der Jugendfarm die von der GWG-Gruppe gespendeten blauen Holzbänke.



„Social Day“ auf der Jugendfarm Freiberg/Rot e. V.



Wände streichen statt Nebenkosten abrechnen, Zäune bauen statt Objekte überwachen, Wildwuchs zurückschneiden statt Präsentationen erstellen – im Rahmen ihres „Social Day“ haben im September 2016 rund 130 Mitarbeiter, Führungskräfte und Vorstandsmitglieder der GWG-Gruppe ihren Schreibtisch gegen Hammer, Pinsel & Co. getauscht und die Jugendfarm Freiberg/Rot e. V. wieder auf Vordermann gebracht.

Helfen mit Herz und Hand

Seit über 40 Jahren ist die Jugendfarm ein wichtiger Anlaufpunkt für Kinder und Jugendliche aus den sozial schwachen Stuttgarter Stadtteilen Rot und Freiberg. Hierbei ist die Jugendfarm ausschließlich auf Spendengelder angewiesen, wichtige Projekte können aus eigener Kraft nicht umgesetzt werden. Auf dem eineinhalb Hektar großen Gelände gibt es ständig Reparatur- und Erneuerungsbedarfe. Für Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender der GWG-Gruppe, war daher sofort klar, dort mit anzupacken: „Als traditionsreiches Unternehmen sind wir seit mehr als 65 Jahren eng mit der Stuttgarter Region verbunden. Zudem sind wir als Teil des genossenschaftlichen Finanzverbunds auch der genossenschaftlichen Idee verpflichtet: ‚Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele‘. Diese Überzeugung unserer Gründungsväter Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen teilen wir auch

nach mehr als 150 Jahren. Deshalb ist es selbstverständlich, dass wir uns nachhaltig für die Gesellschaft in Stuttgart einsetzen und soziale Verantwortung übernehmen. Der „Social Day“ ist neben Geld- und Sachspenden eine tolle Möglichkeit für uns, Projekte gezielt und persönlich zu unterstützen. Und wenn wir den Kindern und Jugendlichen der Jugendfarm wieder einen ‚Wohlfühlraum‘ schaffen, freut uns das besonders.“

Zahlreiche Renovierungs- und Reparaturarbeiten auf dem großen Gelände

Von den frühen Morgenstunden bis ins Abendrot werkten die Mitarbeiter was das Zeug hielt: Gemeinsam zäunten sie die Reitbahn ein, bauten einen Wackelsteg, legten Wege an und setzten zahlreiche Spielstätten wie Volleyballfeld, Rutsche oder Halfpipe wieder in stand. Der Hasenstall bekam einen neuen Anstrich, Bänke, Sandkasten und Holzspiele wurden repariert und für die tierischen Bewohner gab es selbst gebastelte Namensschilder. Eva Herbert, Vorstandsvorsitzende der Jugendfarm, ist begeistert: „Als kleiner Verein sind wir es nicht anders gewohnt, als dass es uns an allen Ecken und Enden an Geld und Arbeitskraft mangelt. Denn die Jugendfarm ist auf Ehrenamtliche angewiesen und die wachsen nun mal nicht auf Bäumen. So sind die Projekte, an denen die GWG-Mitarbeiter mitwirken, samt und sonders ‚Baustellen‘, die uns schon lange auf der Seele liegen, die wir aber mit unseren eigenen personellen und finanziellen Ressourcen niemals gestemmt hätten.“

Oberbürgermeister Kuhn und Bürgermeister Wölfle unterstützen den „Social Day“

Auch der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Fritz Kuhn, ist von der Aktion begeistert und hat daher die Schirmherrschaft übernommen. Stellvertretend für ihn schaute Werner Wölfle, Bürgermeister für Soziales und gesellschaftliche Integration, beim „Social Day“ vorbei und lobte das Engagement sowie die „wirkungsvolle Kooperation“ der GWG-Gruppe mit der Jugendfarm. Beim Rundgang durchs Gelände machte er sich nicht nur ein Bild von den einzelnen Projekten, sondern packte auch selbst mit an.

Am Ende des Tages waren alle glücklich

Der „Social Day“ fand in diesem Jahr das erste Mal statt und kam bei allen Beteiligten gut an. Stolz kann auf die Leistung zurückgeblickt werden. Es ist wirklich großartig, was an nur einem Tag geschafft wurde und es stimmt die GWG-Gruppe sehr positiv, den „Social Day“ als feste Größe des sozialen Engagements im Unternehmen zu etablieren.



Einnahmen aus Mieterfest gehen an das Kinderhospiz in Stuttgart

Mit rund 250 Mieterinnen und Mieter feierte die Geschäftsstelle II in Stuttgart-Bad Cannstatt am 24. Juni 2016 ihr alljährliches Sommerfest auf dem Ladenvorplatz im Hallschlag. Passend zur Fußball-Europameisterschaft stand das Fest unter dem Motto „Frankreich zu Gast in Deutschland“. Bei herrlichem Wetter und musikalischer Unterhaltung feierten die großen und kleinen Gäste bis in die späten Abendstunden. Die Kinder hatten einen großen Spaß auf der Hüpfburg, beim Torwandschießen oder beim XXL-Lebendkicker. Käseplatte, Flammkuchen, Crêpes und kühle Getränke sorgten für das leibliche Wohl. „Das Mieterfest im Hallschlag ist zu einer schönen Tradition geworden und gehört für uns zur guten Quartiersarbeit dazu“, betont Saskia Heizmann, Geschäftsstellenleiterin bei der GWG-Gruppe. Wie jedes Jahr wurden auch dieses Mal alle Einnahmen gespendet. Insgesamt gingen rund 1.600 € an das Hospiz Stuttgart, die in den Aufbau des ersten stationären Kinder- und Jugendhospiz in Stuttgart fließen. Seit November letzten Jahres wird gebaut, die Eröffnung ist für Spätherbst 2017 geplant. Die Spende an das Kinder- und Jugendhospiz ist für Saskia Heizmann eine Herzenssache: „Hier im Hallschlag haben wir ein buntes und lebendiges Wohnquartier, wo vor allem viele Familien mit Kindern leben. Deshalb freue ich mich ganz besonders, die Einnahmen aus unserem Mieterfest an eine Einrichtung zu spenden, die unheilbar kranke Kinder und deren Familien auf ihrem schweren Weg durch die Krankheit begleitet.“





Trinkbrunnenspende für den Diakonissenplatz in Stuttgart-West

Der Jugendrat Stuttgart-West hat den früheren Skateplatz am Diakonissenareal neu gestaltet: Auf der mit Sand verdichteten Fläche finden sich nun gemütliche Sitzgelegenheiten aus Holz, ein schirmartiges Dach, das Schatten spendet und vor Regen schützt, sowie eine fest installierte Slackline, auf der Jung und Alt ihre Balance trainieren können. Für den Durst zwischendurch ist auch gesorgt: Mit einer großzügigen Spende ermöglichten die GWG-Gruppe und die DKS Immobiliengesellschaft GmbH den Bau eines Trinkwasserbrunnens. Der Wasserspender war den Jugendlichen wichtig, denn nebenan befinden sich die Schwimmhalle West, die Tivoli-Sporthalle und zwei Gymnasien: „Am Wasserspender können alle, die zum Sport gehen ihre Trinkflaschen wieder auffüllen“, sagt Maxime Beck, Sprecher des Jugendrats Stuttgart-West. Alles in allem hat der neu gestaltete Platz das Zeug zum Treffpunkt für Schüler.



Bewohnertreff im „Galeriahaus“ in München-Riem

Das „Galeriahaus“ im Münchner Stadtteil Riem ist das erste Gebäude, das auf dem ehemaligen Flughafengelände erbaut wurde. Mit einer Länge von 157 m besticht das Gebäude vor allem durch breite Glasfronten an der Decke sowie einen großzügig begrünten Innenbereich, in dem diverse Pflanzenarten, darunter auch Exoten wie Bananenpalmen, das Bild prägen. Im „Galeriahaus“ leben über 350 Menschen unterschiedlicher Generationen und Herkunft. Um das nachbarschaftliche Miteinander zu fördern und die multikulturellen Mieterinnen und Mieter zusammenzubringen, stellte die GWG-Gruppe der Landeshauptstadt München den über 100 m² großen Gemeinschaftsraum mit Teeküche, behindertengerechtem WC und kleinem Büro unentgeltlich zur Verfügung. Die Landeshauptstadt München hat dort den Bewohnertreff „Pro-Quartier“ eingerichtet, in dem für die Bewohnerinnen und Bewohner regelmäßig Veranstaltungen wie zum Beispiel Kinderfeste, Fußballabende, Spielenachmittage oder Tanzstunden stattfinden. Seit 1. Januar 2017 ist dort der Nachbarschaftstreff „Kinderschutz München“ untergebracht, der für die Bewohnerinnen und Bewohnern ebenfalls ein breites Angebot an Aktivitäten und Projekten bereithält.



Spende in Höhe von 3.000 € für die „Aktion Weihnachten“ der Stuttgarter Nachrichten

In Stuttgart und der Region geht es den meisten Leuten gut. Sie haben Jobs, einen guten Verdienst und eine ordentliche Wohnungen. Aber auch Armut gibt es, auch wenn sie nicht immer offen sichtbar ist. Hier kommt die „Aktion Weihnachten“ der Stuttgarter Nachrichten ins Spiel, die immer zur Adventszeit Spenden zu Gunsten von bedürftigen Menschen sammelt. So konnten die Stuttgarter Nachrichten in den vergangenen 44 Jahren nicht nur Einzelschicksale mildern, sondern auch sinnvollen Projekten auf die Beine helfen. Die GWG-Gruppe ist langjähriger Begleiter dieser Hilfsaktion und stellt jährlich eine Spende in Höhe von 3.000 € für den guten Zweck zur Verfügung. Dank dieser und weiterer Spenden sind bis zum Heiligen Abend 2016 mehr als 320.000 € auf dem Konto eingegangen und wurden an verschiedene Einrichtungen weitergereicht, darunter das Deutsche Rote Kreuz, die Fachberatung Demenz der Evangelischen Gesellschaft, die Nikolauspflege in Stammheim oder die Jugendfarm Elsental. „Soziales Engagement ist für uns seit vielen Jahren selbstverständlich und wir sind sehr glücklich darüber, dass wir mit unserer Spende einen Teil dazu beigetragen haben, dass in vielen Familien und Haushalten die Not gelindert werden kann“, erklärt Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender der GWG-Gruppe.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GWG-Gruppe

Die im Geschäftsjahr 2016 erzielten Ergebnisse verdankt die GWG-Gruppe maßgeblich dem persönlichen Engagement und dem verantwortungsbewussten Handeln ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

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

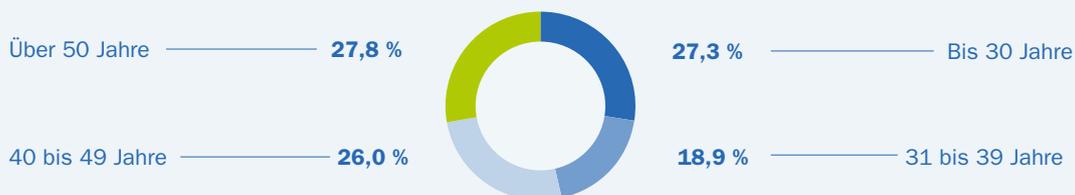
Neben der Motivation und dem Engagement sind vor allem auch das Fachwissen sowie die persönliche und berufliche Weiterentwicklung von großer Bedeutung. In zahlreichen Seminaren konnten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihr Fachwissen aktualisieren und ihre fachliche und persönliche Qualifikation erweitern bzw. vertiefen. Die Weiterbildungsmaßnahmen werden auf die jeweiligen Bedürfnisse der Teilnehmer abgestimmt. Nahezu alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nahmen im Geschäftsjahr an internen oder externen Weiterbildungsveranstaltungen teil. Das Hauptaugenmerk in 2016 lag dabei auf der Umstellung auf ein neues ERP-System. Zahlreiche Schulungen in Verbindung mit einem Mitarbeiterquiz, welches die Inhalte kreativ aufarbeitete, erleichterten schließlich enorm das "Go Live" Anfang Januar 2017. Die Investitionen in zielgerichtete Weiterbildungsmaßnahmen werden in den nächsten Jahren ausgeweitet.

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

Betriebszugehörigkeit der Beschäftigten



Alter der Beschäftigten



Karriere bei der GWG-Gruppe

Qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen und nachhaltig an das Unternehmen zu binden, ist eines der wichtigsten Ziele der Unternehmensgruppe. Denn nur auf dieser Grundlage kann mit sozialer Verantwortung und ökologischem Weitblick für die Kunden eine ökonomische Wertschöpfung von hoher Substanz erwirtschaftet werden.

Durch die Unterstützung des Freundeskreises Immobilienwirtschaft der Fachhochschule Nürtingen intensiviert die GWG-Gruppe den universitären Dialog zu hochqualifizierten Hochschulabsolventen. Die Unternehmensgruppe bietet in einem dynamischen Umfeld eine exzellente Einstiegsmöglichkeit mit vielfältigen Angeboten für die weitere persönliche Entwicklung, z. B. in den Bereichen Projekt-Management, Immobilienverwaltung sowie Asset-Management.

Darüber hinaus bildet die GWG-Gruppe derzeit zehn Auszubildende in den Berufen Immobilienassistent/in und Immobilienkaufmann/-frau sowie zwei Studentinnen im Studiengang BWL-Immobilienwirtschaft zum Bachelor of Arts (B.A.) aus. Sieben Auszubildenden, welche im Jahr 2016 ausgelernt haben, wurde innerhalb der GWG-Gruppe eine Übernahme angeboten. Für den Ausbildungsjahrgang 2016 wurden bereits sieben Auszubildende für beide Ausbildungsarten eingestellt. Vier junge Menschen werden im Jahr 2017 begrüßt und ebenso werden vier ihre Ausbildung/ihr BA-Studium bei der GWG-Gruppe abschließen.

Diese bemerkenswerte Übernahmequote liegt vor allem an der Ausbildung selbst, die neben abwechslungsreichen und spannenden „Alltagsaufgaben“ die verschiedenen Bereiche der Immobilienwirtschaft beinhaltet. Neben der klassischen Miet- und Eigentumsverwaltung erhalten die Auszubildenden sowohl Einblicke in das Bauträgergeschäft sowie die Kauf- und Verkaufsabwicklung von Immobilien. Die GWG-Gruppe bietet den kompletten Lebenszyklus der Immobilie.

Von der Baugrube bis zum Abriss – und das bundesweit!

Die bundesweit agierende Unternehmensgruppe bietet mit ihren zahlreichen Geschäftsstellen den Auszubildenden zudem die Möglichkeit, die verschiedenen Wohnungsmärkte in ganz Deutschland kennenzulernen.

Mit der zielgerichteten Ausbildungstätigkeit hat der Vorstand die Bedeutung der Nachwuchsarbeit für die GWG-Gruppe besonders unterstrichen.



Unseren Auszubildenden bieten wir einen abwechslungsreichen Einblick in die Unternehmensgruppe.



Fertiggestelltes Bauprojekt:
Kornwestheim, Holzgrundareal

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau
Baden-Württemberg AG

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

Vorjahr

A. Anlagevermögen	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.749.681,00		151.965,00
2. Geschäfts- und Firmenwert	<u>772.307,12</u>		<u>1.115.554,72</u>
		2.521.988,12	1.267.519,72
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.122.013.886,69		919.075.114,36
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	47.167.294,18		64.829.172,64
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	100.000,00		8.019.528,40
4. Technische Anlagen und Maschinen	338.266,00		332.567,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.160.051,60		1.879.743,00
6. Anlagen im Bau	24.721.618,72		76.269.855,33
7. Bauvorbereitungskosten	2.083.013,66		5.952.708,50
8. Geleistete Anzahlungen	<u>5.739.935,58</u>		<u>22.039.027,95</u>
		1.205.324.066,43	1.098.397.717,18
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	1,00		1,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		4.406,10
3. Andere Finanzanlagen	<u>10.845,00</u>		<u>5.220,00</u>
		10.846,00	9.627,10
Anlagevermögen insgesamt		1.207.856.900,55	1.099.674.864,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	880.571,03		2.213.891,93
2. Bauvorbereitungskosten	1.239.521,91		591.258,61
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	24.257.303,81		25.632.237,79
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.644.081,83		2.014.537,46
5. Unfertige Leistungen	26.541.111,44		26.505.679,99
6. Andere Vorräte	79.239,67		81.149,31
7. Geleistete Anzahlungen	<u>10.751,50</u>		<u>40.357,90</u>
		54.652.581,19	57.079.112,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	521.880,65		632.319,48
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.495.275,09		943.046,03
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	45.933,44		68.937,86
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.801,64		39.801,64
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		3.431,87
6. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.149.636,57</u>		<u>2.151.671,31</u>
		4.252.527,39	3.839.208,19
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.827.871,25		4.699.606,58
2. Bausparguthaben	<u>448.780,40</u>		<u>327.338,15</u>
		8.276.651,65	5.026.944,73
Umlaufvermögen insgesamt		67.181.760,23	65.945.265,91
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
I. Geldbeschaffungskosten	26,00		26,00
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>63.544,11</u>		<u>1.924,21</u>
		63.570,11	1.950,21
D. Aktive latente Steuern		2.399.641,81	6.441.368,77
Bilanzsumme		1.277.501.872,70	1.172.063.448,89

Passiva

Vorjahr

A. Eigenkapital	€	€	€
I. Gezeichnetes Kapital		12.143.182,19	12.143.182,19
II. Kapitalrücklage		55.000.789,30	55.000.789,30
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.537.800,00		3.537.800,00
2. Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05		4.090.335,05
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>211.016.685,72</u>		<u>181.716.685,72</u>
		218.644.820,77	189.344.820,77
IV. Konzernbilanzgewinn		-3.238.520,87	19.440.060,08
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		3.444.376,71	3.198.051,61
Eigenkapital insgesamt		285.994.648,10	279.126.903,95
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	933.432,00		980.566,00
2. Steuerrückstellungen	5.946.857,50		1.777.817,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.850.000,00		2.890.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	<u>14.887.359,22</u>		<u>15.136.048,21</u>
		24.617.648,72	20.784.431,21
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	797.512.229,82		714.915.854,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	89.527.441,77		91.664.960,80
3. Erhaltene Anzahlungen	51.932.843,79		46.243.111,04
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.110.887,79		14.726.316,18
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.351,02
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.730.584,99		2.760.578,12
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.187.040,66		894.971,27
davon aus Steuern	(196.003,31)		(36.415,23)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	<u>(679,70)</u>		<u>(1.941,70)</u>
		966.001.028,82	871.208.142,93
D. Rechnungsabgrenzungsposten		888.547,06	943.970,80
Bilanzsumme		1.277.501.872,70	1.172.063.448,89

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

Vorjahr

	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	109.155.530,28		102.481.753,77
b) Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	62.826.092,78		34.638.523,06
c) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	2.656.182,61		3.765.847,93
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.509.609,66		285.906,69
		178.147.415,33	141.172.031,45
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-413.108,28	8.215.462,16
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.169.396,44	1.142.031,61
4. Sonstige betriebliche Erträge		5.551.613,70	4.767.105,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	45.859.456,32		43.814.729,92
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	48.032.657,56		30.595.453,25
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	744.458,06		1.104.757,72
		94.636.571,94	75.514.940,89
6. Rohergebnis		89.818.745,25	79.781.689,66
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	10.930.207,47		10.560.777,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung	2.356.000,06 (667.036,56)		2.394.324,89 (734.745,22)
		13.286.207,53	12.955.102,51
8. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		30.300.493,35	21.304.716,05
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.159.685,41	4.644.322,25
10. Erträge aus Beteiligungen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen		0,00	39.323.341,10
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	414,35		479,83
	51.992,34		57.343,16
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		52.406,69	57.822,99
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundenen Unternehmen		21.275.588,29 (3.752.533,70)	21.668.456,47 (4.399.595,91)
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag			
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	4.924.171,89		2.005.525,13
b) Latente Steuern	4.041.726,96		3.688.105,32
		8.965.898,85	5.693.630,45
15. Ergebnis nach Steuern		9.883.278,51	52.896.626,02
16. Sonstige Steuern		27.754,95	2.756.224,41
17. Jahresüberschuss		9.855.523,56	50.140.401,61
18. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn		-384.104,51	-239.802,74

Konzernanhang

A. Allgemeine Angaben

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

Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG legt einen auf freiwilliger Basis aufgestellten Teilkonzernabschluss vor, der nach den Vorschriften der §§ 290 ff. HGB aufgebaut worden ist und im elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und bekannt gemacht wird. Dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 liegen die Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften sowie die ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes zugrunde.

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

Im Berichtsjahr wurden folgende Abweichungen von in Vorperioden angewandten Darstellungs-, Bilanzierungs- und/oder Bewertungsmethoden vorgenommen:

Im Geschäftsjahr wurden erstmalig umlage- und nicht umlagefähige Grundsteuern, die der Leistungserbringung dienen, in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung dargestellt. Des Weiteren wurden die Aufwendungen für Personalgestellung (Geschäftsbesorgung Personal) erstmals im Geschäftsjahr 2016 nicht mehr als Personalaufwand, sondern als Sonstiger betrieblicher Aufwand dargestellt. Die Grundsteuern, welche Umlaufvermögen, unbebaute Grundstücke oder eigengenutzten Grundbesitz betreffen, verbleiben in den Sonstigen Steuern. Somit sind die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, die Sonstigen Steuern, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und der Personalaufwand nicht mit dem Vorjahr vergleichbar. Die Anpassungen erfolgten vor dem Hintergrund, die Klarheit und Übersichtlichkeit der dargestellten Ertragslage zu vergrößern. Durch die Umgliederung der Grundsteuer wird die Zuordnung dieser Aufwendungen zum korrespondierenden Posten „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ besser erkennbar. Die teilweise Umgliederung der Aufwendungen aus der Personalgestellung erscheint vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei teilweise um einen konzerninternen Leistungsbezug handelt, als sachgerechter.

In Folge der vorgezogenen Anwendung des BilRUG gemäß Art. 75 Abs. 2 EGHGB i.d.F. vom 17. Juli 2015 wurden die Umsatzerlöse im Jahresabschluss 2015 neu definiert. Gemäß der Verordnung der Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurden die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens im Rahmen des Geschäftsbereichs Immobilienhandel unter „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“ ausgewiesen. Korrespondierend hierzu werden die Buchwertabgänge und die Vertriebskosten unter der Position „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ ausgewiesen.

Die weiteren, folgenden Anpassungen an das BilRUG wurden erstmals im Jahresabschluss 2016 vorgenommen. Die Vorjahresbeträge wurden gemäß Art. 75 Abs. 2 S. 3 EGHGB nicht angepasst, jedoch erfolgt die Angabe der angepassten Vorjahresbeträge bei den Erläuterungen der einzelnen Bilanzposten bzw. der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB Erträge aus internen Leistungsverrechnungen (Hausmeister, Kfz-Überlassung, Geschäftsbesorgung) erstmalig als Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen dargestellt. In den Vorjahren waren diese Positionen als Verrechnung in den Personalkosten (Hausmeister), in den Sonstigen betrieblichen Erträgen (Kfz-Überlassung) und in den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit (Geschäftsbesorgung) ausgewiesen. Somit sind die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit sowie die Sonstigen betrieblichen Erträge und Personalkosten nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

B. Konsolidierungskreis und Stichtag

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG die nachfolgend aufgeführten Gesellschaften:

– GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	(100,00 %)
– GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	(100,00 %)
– GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	(100,00 %)
– GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	(100,00 %)
– GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	(100,00 %)
– WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH, Stuttgart	(94,90 %)
– GWG ImmoInvest GmbH, Stuttgart	(94,90 %)
– Aufbau und Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart	(90,06 %)
– BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH, Stuttgart	(89,95 %)
– VR Hausbau AG, Stuttgart	(89,66 %)
– GWG Wohnpark Sendling GmbH, Stuttgart	(89,21 %)

Abschlussstichtag des Teilkonzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2016.

Auf die Einbeziehung folgender Tochterunternehmen/Beteiligung wurde verzichtet, da diese für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind:

- GbR „Ackermannbogen.de – Wohnen am Olympiapark“, München

C. Konsolidierungsgrundsätze

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurden die Abschlüsse der Konzernunternehmen zur Einbeziehung in den Konzernabschluss grundsätzlich einheitlich nach den bei der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgte nach der Neubewertungsmethode. Die Anteile der in den Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften wurden gegen das Eigenkapital der Tochterunternehmen aufgerechnet. Aus Erstkonsolidierungen im Jahr 2001 ergaben sich ein aktiver Unterschiedsbetrag von € 2.356.902,12 und ein passiver Unterschiedsbetrag von € 5.545.311,40. Der passive Unterschiedsbetrag wurde als Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung innerhalb der Rückstellungen ausgewiesen. Der aktive 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 aktive 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 aktiver Unterschiedsbetrag von € 738.276,86 sowie ein passiver Unterschiedsbetrag von € 348.420,84 ergeben. Der aktive Unterschiedsbetrag wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB mit 25 % in 2003 und mit 75 % in 2004 abgeschrieben. Damit wurde zum 31. Dezember 2004 kein aktiver Unterschiedsbetrag mehr ausgewiesen. Nachdem in den Vorjahren der passive 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 passive Unterschiedsbetrag ab dem Jahr 2007 in vier Teilbeträgen aufgelöst. In den Jahren 2007 bis 2010 erfolgte die Auflösung des passiven Unterschiedsbetrages in Höhe von insgesamt € 3.660.063,17. Der passive Unterschiedsbetrag ist somit per 31.12.2010 vollständig aufgelöst.

Im Jahr 2006 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 20. Dezember 2006 weitere Geschäftsanteile an der GWG ImmoInvest GmbH (vorher: Schwäbisch Hall Immobilien Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH) erworben. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am Konzernbilanzstichtag vorgenommen. Der sich dabei ergebende aktive Unterschiedsbetrag (€ 961,14) wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2006 voll abgeschrieben. Unter dem gleichen Datum wurde im Nachtrag zum ursprünglichen Kaufvertrag vom 28. Mai 2003 eine Abrechnung der vereinbarten Besserungsscheinansprüche vorgenommen. Nach dieser Abrechnung sind nunmehr sämtliche Ansprüche aus dem Besserungsschein abgegolten. Der sich aus den nachträglichen Anschaffungskosten ergebende aktive Unterschiedsbetrag (€ 117.641,16) wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2006 voll abgeschrieben.

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

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

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

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

Der Zwischengewinn aus der Veräußerung eines Teil-Wohnungsbestandes in Stuttgart von der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG an die GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG in Höhe von 6,9 Mio. € wurde eliminiert.

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

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

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

Im Jahr 2010 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31. Mai 2010 Geschäftsanteile an der Aufbau und Handelsgesellschaft mbH in Hamburg erworben. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am 31. Mai 2010 nach der Neubewertungsmethode vorgenommen.

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

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

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

D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Anlagevermögen

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

Geschäfts- und Firmenwerte werden gemäß § 309 Abs. 1 HGB bzw. DRS 4 abgeschrieben. Eine Aufholung der teilweise in früheren Jahren sofort in voller Höhe abgeschriebenen Unterschiedsbeträge ist nicht erfolgt. Nachdem die zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung (Jahr 2002 bzw. 2003) in den Tochtergesellschaften BWG und VR Hausbau AG bilanzierten Bauträgerprojekte im Jahr 2004 im Wesentlichen abgerechnet wurden, erfolgte die Vollabschreibung der positiven Unterschiedsbeträge im Jahr 2004. Der sich aus den nachträglichen Anschaffungskosten für die GWG ImmoInvest GmbH im Jahr 2006 ergebende aktivische Unterschiedsbetrag (€ 117.641,16) wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2006 voll abgeschrieben. Aus dem Abschluss der gesellschaftsrechtlichen Entflechtung von der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG und der im Wesentlichen erfolgten Abwicklung der aus dem Unternehmenserwerb abgeleiteten Aufgabenstellungen ist die kurze Nutzungsdauer des Firmenwertes begründet. Im Jahr 2014 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31. März 2014 Geschäftsanteile an der Einhorn Wohnpark Sendling GmbH (jetzt GWG Wohnpark Sendling GmbH in Erlangen) erworben. Der sich dabei ergebende aktivische Unterschiedsbetrag von 1,7 Mio. € wird gemäß § 309 Abs. 1 HGB innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben. Im Jahr 2016 erfolgte eine Auflösung in Höhe von T€ 343,2 (Vorjahr T€ 343,2). Der sich bei der Erstkonsolidierung der GWG Beteiligungsgesellschaft ergebende Firmenwert wurde im Jahr 2014 voll abgeschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

Unter den **Beteiligungen** wird das Kapitalkonto an der GbR „Ackermannbogen.de – Wohnen am Olympiapark“ ausgewiesen. Der gehaltene Kapitalanteil liegt bei 50 %. Das Eigenkapital des letzten vorliegenden Jahresabschlusses zum 31.12.2015 betrug € 1.550,78 bei einem Jahresfehlbetrag von € 86.271,43. In den Vorjahren wurde auf Grund der Jahresfehlbeträge sowie der weiter bestehenden Gewährleistungsproblematik bei dem von der GbR Ackermannbogen erstellten Bauvorhaben eine Abschreibung der Beteiligung auf den Erinnerungswert vorgenommen.

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

Umlaufvermögen

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

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

Die **Geleisteten Anzahlungen** betreffen Hausgeldzahlungen für Mietobjekte der Gesellschaft in Eigentümergemeinschaften. Sie wurden mit den voraussichtlichen abzurechnenden Kosten angesetzt.

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

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

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

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind einerseits Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Andererseits beinhalten die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten Erinnerungswerte für Geldbeschaffungskosten. Aufgrund der nachhaltigen Senkung des Zinsniveaus wurden im Jahr 2003 die gesamten Geldbeschaffungskosten auf den Erinnerungswert abgeschrieben. Seit dem Geschäftsjahr 2004 wird das Aktivierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten nicht mehr ausgeübt.

Eigenkapital

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

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

Rückstellungen

Der Großteil der bestehenden **Pensionsverpflichtungen** ist auf die R+V Gruppenpensionsfonds AG (past service) bzw. auf die VGU – Versorgungskasse genossenschaftlich orientierter Unternehmen e. V. – (future service) im Rahmen von Anrechnungszusagen übertragen. Der per 31.12.2016 ausgewiesene Pensionsrückstellungsbetrag wurde gemäß Sachverständigenutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen bzw. der Projected Unit Credit Methode (PUC-Methode) unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze und den Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005 G) berechnet. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,5 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 1,75 % p. a. angesetzt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % angesetzt. Der Rechnungszins (4,01%) wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB nach der Vereinfachungsregel ermittelt.

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

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

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

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

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

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

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf die bestehenden körperschaft- und gewerbsteuerlichen 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 30,525 % bis 32,975 % zugrunde (15,825 % für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und 14,700 % bis 17,150 % für die Gewerbesteuer), die sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben werden. Die Gewerbesteuerhebesätze für die Gewerbesteuer liegen zwischen 420 % und 490 %.

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

Kapitalflussrechnung

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

Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes:

	T€	Vorjahr T€
Flüssige Mittel	7.827,87	4.699,61
Kontokorrentverbindlichkeiten	-25.911,01	-26.692,70
	-18.083,14	-21.993,09

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€ 1.169,4 aktiviert (im Vorjahr T€ 1.142,0). Aktivierte Zinsen gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB sind in den Zugängen des Postens Anlagen im Bau (T€ 751) und den geleisteten Anzahlungen (T€ 418) enthalten.

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2016

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 31.12.2016 €
	Stand 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	613.242,69	1.870.971,08	164.575,29	0,00	2.319.638,48
2. Geschäfts- und Firmenwert	5.739.511,12	0,00	0,00	0,00	5.739.511,12
	6.352.753,81	1.870.971,08	164.575,29	0,00	8.059.149,60
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.045.332.506,87	73.526.933,94	5.652.662,43	152.395.232,91	1.265.602.011,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	91.106.310,54	625.420,52	17.958.211,54	0,00	73.773.519,52
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.716.773,55	3.708,38	5.276.121,77	-3.297.115,01	147.245,15
4. Technische Anlagen und Maschinen	551.173,86	41.112,37	0,00	0,00	592.286,23
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.193.472,04	1.965.558,12	1.017.899,42	0,00	6.141.130,74
6. Anlagen im Bau	76.269.855,33	50.407.725,65	0,00	-101.955.962,26	24.721.618,72
7. Bauvorbereitungskosten	5.969.482,20	4.841.226,30	718.197,34	-638.338,14	9.454.173,02
8. Geleistete Anzahlungen	22.039.027,95	30.204.725,13	0,00	-46.503.817,50	5.739.935,58
	1.255.178.602,34	161.616.410,41	30.623.092,50	0,00	1.386.171.920,25
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	226.709,29	0,00	0,00	0,00	226.709,29
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.406,10	0,00	4.406,10	0,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	5.220,00	5.625,00	0,00	0,00	10.845,00
	236.335,39	5.625,00	4.406,10	0,00	237.554,29
Anlagevermögen gesamt	1.261.767.691,54	163.493.006,49	30.792.073,89	0,00	1.394.468.624,14

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
Stand 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2016 €	Stand 31.12.2015 €	Stand 31.12.2016 €
461.277,69	273.250,08	164.570,29	0,00	569.957,48	151.965,00	1.749.681,00
4.623.956,40	343.247,60	0,00	0,00	4.967.204,00	1.115.554,72	772.307,12
5.085.234,09	616.497,68	164.570,29	0,00	5.537.161,48	1.267.519,72	2.521.988,12
126.257.392,51	18.799.907,92	1.469.175,83	0,00	143.588.124,60	919.075.114,36	1.122.013.886,69
26.277.137,90	2.854.209,31	2.525.121,87	0,00	26.606.225,34	64.829.172,64	47.167.294,18
697.245,15	0,00	650.000,00	0,00	47.245,15	8.019.528,40	100.000,00
218.606,86	35.413,37	0,00	0,00	254.020,23	332.567,00	338.266,00
3.313.729,04	637.110,10	969.760,00	0,00	2.981.079,14	1.879.743,00	3.160.051,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.269.855,33	24.721.618,72
16.773,70	7.357.354,97	2.969,31	0,00	7.371.159,36	5.952.708,50	2.083.013,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.039.027,95	5.739.935,58
156.780.885,16	29.683.995,67	5.617.027,01	0,00	180.847.853,82	1.098.397.717,18	1.205.324.066,43
226.708,29	0,00	0,00	0,00	226.708,29	1,00	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.406,10	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.220,00	10.845,00
226.708,29	0,00	0,00	0,00	226.708,29	9.627,10	10.846,00
162.092.827,54	30.300.493,35	5.781.597,30	0,00	186.611.723,59	1.099.674.864,00	1.207.856.900,55

Umlaufvermögen

Bei den **unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens** wurde im Berichtsjahr eine Wertaufholung in Höhe von T€ 191,1 auf den aktuellen Marktwert erfasst. Dieser überschreitet nicht die ursprünglichen Anschaffungskosten.

Bei den **im Bau befindlichen Projekten des Umlaufvermögens** wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von T€ 138,1 (Vorjahr T€ 242,0) aktiviert.

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind T€ 26.365,7 (Vorjahr: T€ 24.716,8) noch nicht abgerechnete Betriebskosten, T€ 0,0 (Vorjahr € 1.540,0) unfertige Bauleistungen sowie T€ 175,4 (Vorjahr T€ 248,8) noch abzurechnende Architektenleistungen enthalten.

In den „**Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken**“ sind T€ 534,1 (im Vorjahr T€ 710,3) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

In den **Sonstigen Vermögensgegenständen** ist ein Baukostenzuschuss in Höhe von T€ 1.194,2 (Vorjahr T€ 1.377,9) 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.
- 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 Wert der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt in Summe unter dem in der Handelsbilanz.
- Rücklagen nach § 6b EStG wurden in der Steuerbilanz gebildet bzw. übertragen, was in der Handelsbilanz nicht zulässig ist.
- Beteiligungen von Personengesellschaften weichen aufgrund unterschiedlicher Bewertungsvorschriften in Handels- und Steuerbilanz ab.
- Aktivierung von stillen Reserven (Neubewertungsrücklage) bei der Erstkonsolidierung von Tochtergesellschaften.
- Die Auszahlung von Dividenden von verbundenen Unternehmen erfolgt aus deren steuerlichen Einlagenkonten.
- Die Pensionsrückstellungen sind bei einzelnen Konzernunternehmen in der Steuerbilanz höher, da hier die bis zum Bilanzstichtag erreichten Leistungen anzusetzen sind. Für die Berechnungen in der Handelsbilanz werden erwartete Leistungen berücksichtigt.

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

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

	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2015
Tatsächliche Ertragssteuern	4.924,2 T€	2.005,5 T€
Latente Steuern	4.041,7 T€	3.688,1 T€
	8.965,9 T€	5.693,6 T€

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital (€ 12.143.182,19) setzt sich zum 31. Dezember 2016 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 217.087 Stückaktien (€ 11.099.482,07) und damit mit mehr als dem halben Teil aller Aktien beteiligt.

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

Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Veränderung aus Konsolidierungsvorgängen	Veränderungen Latente Steuern	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Kapitalrücklage	55.001	0	0	0	0	55.001
Gewinnrücklage						
Gesetzliche Rücklage	3.538	0	0	0	0	3.538
Bauerneuerungsrücklage	4.090	0	0	0	0	4.090
Andere Gewinnrücklagen	181.717	24.100	5.200	0	0	211.017
Gesamt Gewinnrücklage	189.345	24.100	5.200	0	0	218.645
Gesamt Rücklagen	244.346	24.100	5.200	0	0	273.646

Pensionsrückstellung

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 55,3 (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. Für im Jahr 2005–2015 bzw. 2016 durchgeführte Maßnahmen wurden € 2.080.000,00 bzw. € 30.000,00 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 2005–2015 bzw. 2016 wurden € 5.892.450,00 bzw. € 10.000,00 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€ 2.850,0 (im Vorjahr T€ 2.890,0).

Rückstellungsspiegel GWG-Gruppe 31.12.2016

Rückstellungsspiegel	Beginn des Geschäftsjahres €	Zuführung €	Inanspruchnahme €	Auflösung €	Ende des Geschäftsjahres €
Rückstellung unterlassene Instandhaltung (Nachholung innerhalb des 1. bis 3. Monats des Folgejahres)	3.197.750	1.123.500	1.393.858	1.803.892	1.123.500
Rückstellung für nicht bezahlte Instandhaltungsrechnungen	2.194.600	1.294.100	700.952	1.493.648	1.294.100
Rückstellung für Personalverpflichtung	3.582.266	3.233.354	1.836.800	58.855	4.919.965
Rückstellung für Verwaltungskosten	153.100	108.000	129.889	23.211	108.000
Rückstellung für nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	1.427.000	1.367.000	1.149.000	128.000	1.517.000
Rückstellung für Verpflichtung aus Kaufverträgen/Privatisierung	849.208	76.418	21.418	689.208	215.000
Rückstellung für Gewährleistung	416.714	144.359	3.709	6.613	550.751
Sonstige Rückstellungen	3.315.410	3.753.172	1.645.549	263.990	5.159.043
Sonstige Rückstellungen	15.136.048	11.099.903	6.881.175	4.467.417	14.887.359

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

Positionen	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2015
Guthaben bei Kreditinstituten	1.288,5 T€	565,3 T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.415,0 T€	44.779,9 T€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	70.667,8 T€	76.844,0 T€

Konzernverbindlichkeitspiegel zum 31.12.2016

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

Verbindlichkeiten (Angaben in Klammern betreffen Vorjahreszahlen)	Insgesamt €	davon			gesichert (Grundpfandrechte) €
		mit einer Restlaufzeit unter 1 Jahr €	mit einer Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	mit einer Restlaufzeit über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	797.512.229,82 (714.915.854,50)	114.620.674,40 (107.899.988,26)	269.145.169,30 (198.855.850,59)	413.746.386,12 (408.160.015,65)	771.925.770,84 (689.060.700,70)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	89.527.441,77 (91.664.960,80)	28.490.422,69 (46.497.827,27)	8.109.494,10 (12.315.849,35)	52.927.524,98 (32.851.284,18)	89.527.441,77 (86.664.960,80)
Erhaltene Anzahlungen	51.932.843,79* (46.243.111,04)*	51.932.843,79 (46.243.111,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.110.887,79 (14.726.316,18)	16.110.887,79 (14.726.316,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	0,00 (2.351,02)	0,00 (2.351,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.730.584,99 (2.760.578,12)	9.730.584,99 (2.760.578,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.187.040,66 (894.971,27)	1.187.040,66 (144.971,27)	0,00 (750.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	966.001.028,82 (871.208.142,93)	222.072.454,32 (218.275.143,16)	277.254.663,40 (211.921.699,94)	466.673.911,10 (441.011.299,83)	861.453.212,61 (775.725.661,50)

* nicht zu Ausgaben führend

Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken aus geschlossenen Darlehensverträgen, welche am Bilanzstichtag mit insgesamt T€ 22.855 (Wert der Darlehen) valutieren, wurden Zinsswapgeschäfte abgeschlossen. Diese tauschen die variablen Zinsen der Darlehen in eine feste Verzinsung und sichern das Wertänderungsrisiko des Euribor ab. Die Zinsswaps sind analog der Parameter des gesicherten Einzelkreditgeschäfts modelliert. Der negative Marktwert für die Zinsswapgeschäfte wurde anhand der Market-to-Market-Methode ermittelt und beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt T€ 3.369,7 (im Vorjahr T€ 3.863,6).

Abschlussjahr	Nominalbetrag aktualisiert in T€	Zinssatz Fest in %	Zinssatz Referenzzins variabel	Marktwert in T€
2009	3.880,0	3,450 %	Euribor 3M	-374,5
2011	2.250,0	2,995 %	Euribor 3M	-167,7
2011	2.375,0	3,075 %	Euribor 3M	-178,1
2011	2.625,0	3,235 %	Euribor 3M	-227,7
2013	4.850,0	3,610 %	Euribor 3M	-1.132,5
2011	2.025,0	2,470 %	Euribor 3M	-129,4
2013	4.850,0	3,680 %	Euribor 3M	-1.159,8
Summe	22.855,0			-3.369,70

Entsprechend dem § 254 HGB wurde eine Bewertungseinheit zwischen den Zinsswapgeschäften und den am 31. Dezember 2016 in Höhe von insgesamt T€ 22.855 (ursprünglich nominal T€ 34.500) bestehenden Darlehen gebildet (Mikro Hedge). Zur Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität wird die Critical Terms Match Methode angewandt, da die bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen. Die Sicherungsbeziehungen werden daher als hocheffektiv eingestuft und die gegenläufigen Wertentwicklungen aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich bis zu den Enden der Sicherungsbeziehungen in den Jahren 2019 bis 2023 vollständig aus. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheit erfolgt über die Einfrierungsmethode.

F. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals die Erlöse aus der Hausmeisterverrechnung, der Kfz-Überlassung und der Geschäftsbesorgung unter „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen.

Die Positionen „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“, „Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit“, „Sonstige betriebliche Erträge“, „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“, „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“, „Löhne und Gehälter“, „Sozialen Abgaben“, „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sowie die „Sonstigen Steuern“ sind somit nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

In der Fassung des BilRUG und unter Anwendung der genannten sonstigen Ausweisänderungen hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

	31.12.2016 in T€	31.12.2015 in T€
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.509,6	1.788,6
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	2.656,2	3.765,8
Sonstige betriebliche Erträge	5.551,6	4.686,2
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	45.859,5	46.640,4
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	744,5	1.104,8
Löhne und Gehälter	10.930,2	10.920,0
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	2.356,0	2.443,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.159,7	4.622,9
Sonstige Steuern	27,8	54,6

In den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ sind im Geschäftsjahr 2016 erstmalig umlage- und nicht umlagefähige Grundsteuer in Höhe von T€ 2.648,2 (im Vorjahr T€ 2.505,2) enthalten. Beide Werte sind in den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ der Übersichtstabelle für die Geschäftsjahre 2016 und 2015 enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind wesentliche, periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 4.467,4 (im Vorjahr T€ 3.501,6) enthalten.

Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 7.357,4 sowie auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von T€ 600. Aufgrund der Anpassung der Restnutzungsdauer eines Wohngebäudes kam es im Geschäftsjahr zu einer außergewöhnlichen Abschreibung in Höhe von T€ 387,6.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von T€ 13,9 (im Vorjahr T€ 9,9) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 44,9 (im Vorjahr T€ 99,3) 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€ 398,0 (im Vorjahr T€ 16,5) und Erträge aus Erstattungen für frühere Jahre in Höhe von T€ 19,7 (Vorjahr T€ 10,0) enthalten.

G. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

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

Gruppen	Anzahl	Davon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	126	18
Technische Mitarbeiter	43	8
Hausmeister / Gärtner / Reinigungskräfte	74	48
Summe	243	74

Außerdem wurden durchschnittlich 14 Auszubildende beschäftigt. Von den Teilzeitbeschäftigten sind 37 (Vorjahr 40) geringfügig beschäftigt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Vorsitzender

Rainer Neumann, Wiesbaden

Finanzvorstand i.R., R+V Versicherung AG

Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Gregor Habermann, Wiesbaden (ab 20.06.2016)

Abteilungsleiter, R+V Versicherung AG

Siegfried Schön, Stuttgart (bis 09.06.2016)

Vorstand i.R., Volksbank Stuttgart eG

Weitere Mitglieder

Jürgen Außenhofer, Wiesbaden

Abteilungsleiter, R+V Lebensversicherung AG

Jürgen Reichenbach, Wiesbaden (ab 09.06.2016)

Abteilungsleiter, R+V Lebensversicherung AG

Arbeitnehmervertreter

Anja Okun, Stuttgart

Geschäftsstellenleiterin

Tobias Thieme, Stuttgart

Leiter WEG-Verwaltung, Vorsitzender des Betriebsrates

Die Gesamtaufwendungen des Aufsichtsrats der GWG AG beliefen sich insgesamt im Geschäftsjahr auf T€ 27,2 (im Vorjahr T€ 25,3). Der Aufsichtsrat der VR Hausbau AG erhält keine Vergütung.

Vorstand

Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr:

Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender, Karlsruhe

Florian Preißler, Finanzvorstand, Stuttgart

Rainer Ganske, Vorstandsmitglied, Böblingen (bis 20.07.2016)

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

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€ 60.705,0
(Vorjahr: T€ 193.166,6)
- Garantiepachtverträge mit verschiedenen institutionellen Kapitalanlegern mit einer jährlichen Garantiepacht von T€ 4.546,9 (Vorjahr T€ 4.260,4), davon T€ 4.374,1 (Vorjahr T€ 3.983,4) gegenüber verbundenen Unternehmen. Die jährliche Garantiepacht für das Jahr 2017 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€ 17.938,9 (Vorjahr T€ 18.327,2). Dabei handelt es sich um bis zur Grundstücksauflassung bestellte Grundschulden zur Kaufpreisfinanzierung von Erwerbern.

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

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

Durch den Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 27. Juni 2000 sind die Verbindlichkeiten aus Altersversorgungszusagen für die auf die SVG Wohnen eG (SVG – früher Selbsthilfe Vermietungsgenossenschaft eG) übergeleiteten Beschäftigten sowie für die ehemaligen Mitarbeiter und Geschäftsführer von der SVG übernommen worden.

Die eventuelle Mithaftung der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH aus dem Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag aus dem Jahr 2000 beläuft sich auf ca. 0,3 Mio. €. Die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG hat ihrerseits von der SVG Wohnen eG eine nachrangige Grundschuld über 1,5 Mio. € für den Fall erhalten, dass die WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH aus den Verpflichtungen in Anspruch genommen wird.

Beteiligungsspiegel:

Anteilsbesitz	Höhe am Kapital in %	Eigenkpt. in T€	Ergebnis in T€	Stichtag der Information
GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00	2.000,0	1.021,9	31.12.2016
GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00	3.000,0	986,9	31.12.2016
GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00	7.000,0	1.280,5	31.12.2016
GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00	9.000,0	817,8	31.12.2016
GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100,00	25,5	1,0	31.12.2016
WBS-Gruppe				
WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft, Stuttgart	94,90	16.068,1	2.344,1	31.12.2016
BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH, Stuttgart	89,95	9.965,2	2.558,1* ¹	31.12.2016
VR Hausbau AG, Stuttgart	89,66	2.750,0	330,4* ¹	31.12.2016
GbR „Ackermannbogen.de – Wohnen am Olympiapark“	44,83	2,0	-86,3	31.12.2015
ImmoInvest-Gruppe				
GWG ImmoInvest GmbH, Stuttgart	94,90	6.442,7	533,2	31.12.2016
Aufbau- und Handelsgesellschaft mbH, Stgt.	90,06	525,1	1.016,9* ²	31.12.2016
GWG Wohnpark Sendling GmbH, Stuttgart	89,21	3.305,6	523,0	31.12.2016

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

*² Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der GWG ImmoInvest GmbH

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

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Im Geschäftsjahr 2016 erbrachte der Abschlussprüfer, vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Dienstleistungen für die GWG-Gruppe. Es wurden folgende Honorare für die Konzernabschlussprüfung sowie für die Jahresabschlussprüfungen der GWG samt aller Tochterunternehmen als Aufwand erfasst:

a) Abschlussprüferleistungen	T€	93,4
b) andere Bestätigungsleistungen	T€	1,7
c) sonstige Leistungen	T€	0,0

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€ 701,4 (Vorjahr T€ 739,6).

Nachtragsbericht

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

Stuttgart, den 21. März 2017

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und
Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Der Vorstand



Andreas Engelhardt



Florian Preißler



Fertiggestelltes Bauprojekt:
Stuttgart-Vaihingen, Campus I

Konzern-Eigenkapitalspiegel

	erwirtschaftetes Konzerneigenkapital			
	Gezeichnetes Kapital €	Kapitalrücklagen €	Gewinnrücklagen €	Bilanzgewinn €
Stand am 01.01.2015	12.143.182,19	55.000.789,30	158.294.820,77	3.439.461,21
Gezahlte Dividenden				-2.850.000,00
Veränderungen im Konsolidierungskreis			0,00	0,00
Einstellungen/Entnahmen aus Rücklagen			31.050.000,00	-31.050.000,00
Konzernjahresüberschuss			0,00	49.900.598,87
Übriges Konzernergebnis			0,00	0,00
Stand am 31.12.2015	12.143.182,19	55.000.789,30	189.344.820,77	19.440.060,08
Stand am 01.01.2016	12.143.182,19	55.000.789,30	189.344.820,77	19.440.060,08
Gezahlte Dividenden				-2.850.000,00
Veränderungen im Konsolidierungskreis			0,00	0,00
Einstellungen/Entnahmen aus Rücklagen			29.300.000,00	-29.300.000,00
Konzernjahresüberschuss			0,00	9.471.419,05
Übriges Konzernergebnis			0,00	0,00
Stand am 31.12.2016	12.143.182,19	55.000.789,30	218.644.820,77	-3.238.520,87

Eigenkapital gemäß Konzernbilanz €	Eigene Anteile €	Eigenkapital €	Anteile anderer Gesellschafter €	Konzerneigenkapital €
228.878.253,47	0,00	228.878.253,47	3.096.028,28	231.974.281,75
-2.850.000,00		-2.850.000,00	-137.779,41	-2.987.779,41
0,00		0,00	0,00	0,00
0,00		0,00	0,00	0,00
49.900.598,87		49.900.598,87	239.802,74	50.140.401,61
0,00		0,00	0,00	0,00
275.928.852,34	0,00	275.928.852,34	3.198.051,61	279.126.903,95
275.928.852,34	0,00	275.928.852,34	3.198.051,61	279.126.903,95
-2.850.000,00		-2.850.000,00	-137.779,41	-2.987.779,41
0,00		0,00	0,00	0,00
0,00		0,00	0,00	0,00
9.471.419,05		9.471.419,05	384.104,51	9.855.523,56
0,00		0,00	0,00	0,00
282.550.271,39	0,00	282.550.271,39	3.444.376,71	285.994.648,10

Konzernkapitalflussrechnung

	2016	2015
	T€	T€
Jahresüberschuss	9.855,5	50.140,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	30.300,5	21.304,7
Andere aktivierte Eigenleistungen	-1.169,4	-1.142,0
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-87,1	-81,4
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	556,1	582,7
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	221,2	54,9
Zuschreibung unbebaute Grundstücke (UV)	-191,1	-46,7
zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-612,2	-117,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (assoziierte Unternehmen)	0,0	-39.325,9
zahlungsunwirksame Aufwendungen (latente Steuern)	4.041,7	3.688,1
Cashflow nach DVFA/SG	42.915,2	35.057,6
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-402,8	2.646,1
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	9,6	0,0
Abnahme (Vj.: Zunahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	2.621,5	-4.864,9
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristiger Aktiva	-927,6	4.108,1
Zunahme kurzfristiger Passiva	14.805,6	2.713,1
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	20.971,0	21.508,0
Ertragsteueraufwand	4.924,2	1.990,6
Ertragsteuerzahlungen	-513,7	-467,1
Abnahme Grundstücke des Anlagevermögens	24.162,6	9.889,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	108.565,6	72.580,9
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1.871,00	-113,9
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (im Gj. abzüglich Verbindlichkeitsübernahme € 18,7 Mio.)	93,8	49,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-141.785,1	-101.368,1
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4,4	46.478,3
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5,6	0,0
Erhaltene Zinsen	38,5	57,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-143.525,0	-54.896,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (im Gj. abzüglich Verbindlichkeitsübernahme € 18,7 Mio.)	120.579,7	70.292,3
Auszahlung aus planmäßigen Tilgungen	-16.487,1	-13.806,4
Auszahlungen aus außerplanmäßigen Tilgungen	-41.965,9	-43.043,7
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	740,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-21.009,5	-21.565,9
Auszahlungen für Dividenden	-2.987,8	-2.987,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	38.869,4	-11.111,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.910,0	6.573,0
Finanzmittelfonds zum 1.1.	-21.993,1	-28.566,1
Finanzmittelfonds zum 31.12.	-18.083,1	-21.993,1
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	25.911,0	26.692,7

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG, Stuttgart, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 13. April 2017

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

gez. Maier gez. Bauer
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Hamburg, Alsterberg



GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau
Baden-Württemberg AG

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

Vorjahr

A. Anlagevermögen	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.639.129,00	60.230,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	855.842.009,94		651.620.977,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.361.410,12		59.221.958,89
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		7.919.528,40
4. Technische Anlagen und Maschinen	296.022,00		278.964,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.167.014,56		806.458,00
6. Anlagen im Bau	22.602.783,58		74.390.430,00
7. Bauvorbereitungskosten	206.851,22		5.012.145,68
8. Geleistete Anzahlungen	5.739.935,58		22.039.027,95
		929.216.027,00	821.289.490,76
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.009.877,46		24.009.877,46
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.794.777,03		14.794.777,03
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		4.406,10
4. Andere Finanzanlagen	10.845,00		5.220,00
		38.815.499,49	38.814.280,59
Anlagevermögen insgesamt		969.670.655,49	860.164.001,35
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	26.006,45		1.550.427,35
2. Bauvorbereitungskosten	1.239.521,91		591.258,61
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	15.236.422,68		15.394.395,35
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.549.145,29		1.892.122,86
5. Unfertige Leistungen	16.229.641,49		16.041.354,28
6. Andere Vorräte	79.239,67		81.149,31
		34.359.977,49	35.550.707,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	358.591,40		322.633,29
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	905.004,68		756.374,57
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	45.933,44		68.937,86
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	29.269.519,99		28.054.168,06
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.479.404,97		1.845.882,38
		32.058.454,48	31.047.996,16
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.839.773,66		3.286.110,10
2. Bausparguthaben	448.780,40		327.338,15
		6.288.554,06	3.613.448,25
Umlaufvermögen insgesamt		72.706.986,03	70.212.152,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
I. Geldbeschaffungskosten	26,00		26,00
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	61.619,90		0,00
		61.645,90	26,00
Bilanzsumme		1.042.439.287,42	930.376.179,52

Passiva

Vorjahr

A. Eigenkapital	€	€	€
I. Gezeichnetes Kapital		12.143.182,19	12.143.182,19
II. Kapitalrücklage		55.000.789,30	55.000.789,30
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.537.800,00		3.537.800,00
2. Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05		4.090.335,05
3. Andere Gewinnrücklagen	193.051.747,18		163.751.747,18
		200.679.882,23	171.379.882,23
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	75.437,99		59.423,06
2. Jahresüberschuss	10.582.353,17		53.866.014,93
3. Einstellungen in Rücklagen	5.200.000,00		26.900.000,00
		5.457.791,16	27.025.437,99
Eigenkapital insgesamt		273.281.644,88	265.549.291,71
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	38.164,00		36.450,00
2. Steuerrückstellungen	4.730.812,00		1.384.850,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.850.000,00		2.890.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	10.099.013,27		10.765.781,72
		17.717.989,27	15.077.081,72
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	625.530.110,06		537.099.270,83
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	72.769.315,05		74.510.287,33
3. Erhaltene Anzahlungen	31.957.308,56		25.766.622,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.435.125,61		9.088.183,10
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.351,02
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.298.081,32		2.511.278,67
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	583.289,30		0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	195.982,73		39.469,71
(davon aus Steuern)	(190.983,72)		(34.319,75)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(0,00)		(416,00)
		750.769.212,63	649.017.462,66
D. Rechnungsabgrenzungsposten		670.440,64	732.343,43
Bilanzsumme		1.042.439.287,42	930.376.179,52

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

Vorjahr

	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	69.499.131,19		62.779.413,98
b) Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	43.329.881,08		24.468.183,06
c) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	422.601,25		643.092,32
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.788.371,45		0,00
		116.039.984,97	87.890.689,36
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		603.636,22	1.722.380,62
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.169.396,44	1.142.031,61
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.001.101,77	2.829.916,30
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.208.774,22		23.211.044,41
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	35.016.358,02		15.851.063,97
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	450.103,92		324.538,79
		59.675.236,16	39.386.647,17
6. Rohergebnis		61.138.883,24	54.198.370,72
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.070.573,82		5.871.487,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	633.063,45 (572.274,28)		1.481.748,34 (618.284,77)
		1.703.637,27	7.353.235,52
8. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		24.620.783,31	16.051.761,88
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		10.682.720,03	2.550.953,00
10. Erträge aus Beteiligungen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen)	5.056.176,52 (5.056.176,52)		43.473.305,35 (4.149.964,25)
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen)	444.257,66 (443.843,31)		444.323,14 (443.843,31)
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen)	546.844,63 (512.350,52)		593.214,15 (548.958,09)
		6.047.278,81	44.510.842,64
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundenen Unternehmen)		15.785.182,39 (3.517.618,90)	15.676.245,97 (4.514.559,22)
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.796.660,63	1.473.222,35
15. Ergebnis nach Steuern		10.597.178,42	55.603.794,64
16. Sonstige Steuern		14.825,25	1.737.779,71
17. Jahresüberschuss		10.582.353,17	53.866.014,93
18. Gewinnvortrag		75.437,99	59.423,06
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		5.200.000,00	26.900.000,00
20. Bilanzgewinn		5.457.791,16	27.025.437,99



Hamburg, Alsterberg

Anhang zum Jahresabschluss 2016

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss 2016 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den deutschen aktien- und handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Berichtsjahr wurden folgende Abweichungen von in Vorperioden angewandten Darstellungs-, Bilanzierungs- und/oder Bewertungsmethoden vorgenommen:

Im Geschäftsjahr wurden erstmalig umlage- und nicht umlagefähige Grundsteuern, die der Leistungserbringung dienen, in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung dargestellt. Des Weiteren wurden die Aufwendungen für Personalgestellung (Geschäftsbesorgung Personal) erstmals im Geschäftsjahr 2016 nicht mehr als Personalaufwand, sondern als Sonstiger betrieblicher Aufwand dargestellt. Die Grundsteuern, welche Umlaufvermögen, unbebaute Grundstücke oder eigengenutzten Grundbesitz betreffen, verbleiben in den Sonstigen Steuern. Somit sind die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, die Sonstigen Steuern, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und der Personalaufwand nicht mit dem Vorjahr vergleichbar. Die Anpassungen erfolgten vor dem Hintergrund, die Klarheit und Übersichtlichkeit der dargestellten Ertragslage zu vergrößern. Durch die Umgliederung der Grundsteuer wird die Zuordnung dieser Aufwendungen zum korrespondierenden Posten „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ besser erkennbar. Die teilweise Umgliederung der Aufwendungen aus der Personalgestellung erscheint vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei teilweise um einen konzerninternen Leistungsbezug handelt, als sachgerechter.

In Folge der vorgezogenen Anwendung des BilRUG gemäß Art. 75 Abs. 2 EGHGB i.d.F. vom 17. Juli 2015 wurden die Umsatzerlöse im Jahresabschluss 2015 neu definiert. Gemäß der Verordnung der Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurden die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens im Rahmen des Geschäftsbereichs Immobilienhandel unter „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“ ausgewiesen. Korrespondierend hierzu werden die Buchwertabgänge und die Vertriebskosten unter der Position „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ ausgewiesen.

Die weiteren, folgenden Anpassungen an das BilRUG wurden erstmals im Jahresabschluss 2016 vorgenommen. Die Vorjahresbeträge wurden gemäß Art. 75 Abs. 2 S. 3 EGHGB nicht angepasst, jedoch erfolgt die Angabe der angepassten Vorjahresbeträge bei den Erläuterungen der einzelnen Bilanzposten bzw. der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB Erträge aus internen Leistungsverrechnungen (Hausmeister, Kfz-Überlassung, Geschäftsbesorgung) erstmalig als Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen dargestellt. In den Vorjahren waren diese Positionen als Verrechnung in den Personalkosten (Hausmeister), in den Sonstigen betrieblichen Erträgen (Kfz-Überlassung) und in den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit (Geschäftsbesorgung) ausgewiesen. Somit sind die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit sowie die Sonstigen betrieblichen Erträge und Personalkosten nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Mit dem Ziel einer verursachungsgerechten Verteilung des Gesamtaufwandes werden die Zugänge zu den Grundstücken mit Wohnbauten ab dem Geschäftsjahr 2009 entsprechend dem Komponentenansatz behandelt. Die aktivierten Anschaffungs- und Herstellungskosten werden in die Komponenten Grundstücke, Gebäude, technische Anlagen und Baunebenkosten aufgeteilt. Zinsen für Fremdkapital, die zur Finanzierung der Herstellung von Gebäuden verwendet wurden, wurden angesetzt, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 40 Jahren neu festgelegt.

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

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

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

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

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

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** und die anderen Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

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

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

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

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

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

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind einerseits Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Andererseits beinhalten die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten Erinnerungswerte für Geldbeschaffungskosten. Aufgrund der nachhaltigen Senkung des Zinsniveaus wurden im Jahr 2003 die gesamten Geldbeschaffungskosten auf den Erinnerungswert abgeschrieben. Seit dem Geschäftsjahr 2004 wird das Aktivierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten nicht mehr ausgeübt.

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

Der Großteil der bestehenden **Pensionsverpflichtungen** ist auf die R+V Gruppenpensionsfonds AG (past service) bzw. auf die VGU – Versorgungskasse genossenschaftlich orientierter Unternehmen e. V. – (future service) im Rahmen von Anrechnungszusagen übertragen. Der per 31.12.2016 ausgewiesene Pensionsrückstellungsbetrag wurde gemäß Sachverständigenutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen bzw. der Projected Unit Credit Methode (PUC-Methode) unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze und den Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005 G) berechnet. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,5 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 1,75 % p. a. angesetzt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % angesetzt. Der Rechnungszins (4,01 %) wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB nach der Vereinfachungsregel ermittelt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt. Bei den im Bau befindlichen Projekten des Anlagevermögens wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von insgesamt € 1.169,4 aktiviert (im Vorjahr T€ 1.142,0). Aktivierte Zinsen gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB sind in den Zugängen des Postens Anlagen im Bau (T€ 751) und den geleisteten Anzahlungen (T€ 418) enthalten.

Entwicklung des Anlagevermögens 2016

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 31.12.2016 €
	Stand 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	258.473,10	1.809.468,85	39.614,56	0,00	2.028.327,39
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	751.403.457,25	67.324.954,78	2.238.818,89	152.395.232,91	968.884.826,05
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	87.188.435,58	625.420,52	17.171.046,91	0,00	70.642.809,19
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.569.528,40	3.708,38	5.276.121,77	-3.297.115,01	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	397.472,94	41.112,37	0,00	0,00	438.585,31
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.299.147,41	1.566.193,30	271.628,65	0,00	3.593.712,06
6. Anlagen im Bau	74.390.430,00	50.168.315,84	0,00	-101.955.962,26	22.602.783,58
7. Bauvorbereitungskosten	5.012.145,68	3.905.626,68	715.228,03	-638.338,14	7.564.206,19
8. Geleistete Anzahlungen	22.039.027,95	30.204.725,13	0,00	-46.503.817,50	5.739.935,58
	951.299.645,21	153.840.057,00	25.672.844,25	0,00	1.079.466.857,96
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.009.877,46	0,00	0,00	0,00	24.009.877,46
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.794.777,03	0,00	0,00	0,00	14.794.777,03
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.406,10	0,00	4.406,10	0,00	0,00
4. Andere Finanzanlagen	5.220,00	5.625,00	0,00	0,00	10.845,00
	38.814.280,59	5.625,00	4.406,10	0,00	38.815.499,49
Anlagevermögen gesamt	990.372.398,90	155.655.150,85	25.716.864,91	0,00	1.120.310.684,84

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
Stand 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2016 €	Stand 31.12.2015 €	Stand 31.12.2016 €
198.243,10	230.564,85	39.609,56	0,00	389.198,39	60.230,00	1.639.129,00
99.782.479,41	14.159.092,07	898.755,37	0,00	113.042.816,11	651.620.977,84	855.842.009,94
27.966.476,69	2.644.099,31	2.329.176,93	0,00	28.281.399,07	59.221.958,89	42.361.410,12
650.000,00	0,00	650.000,00	0,00	0,00	7.919.528,40	0,00
118.508,94	24.054,37	0,00	0,00	142.563,31	278.964,00	296.022,00
1.492.689,41	205.617,74	271.609,65	0,00	1.426.697,50	806.458,00	2.167.014,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74.390.430,00	22.602.783,58
0,00	7.357.354,97	0,00	0,00	7.357.354,97	5.012.145,68	206.851,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.039.027,95	5.739.935,58
130.010.154,45	24.390.218,46	4.149.541,95	0,00	150.250.830,96	821.289.490,76	929.216.027,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.009.877,46	24.009.877,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.794.777,03	14.794.777,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.406,10	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.220,00	10.845,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.814.280,59	38.815.499,49
130.208.397,55	24.620.783,31	4.189.151,51	0,00	150.640.029,35	860.164.001,35	969.670.655,49

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

Anteilsbesitz	Höhe am Kapital in %	Eigenkapital in T€	Ergebnis in T€		Stichtag der Information
GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	2.000,0	1.021,9	*	31.12.2016
GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	3.000,0	986,9	*	31.12.2016
GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	7.000,0	1.280,5	*	31.12.2016
GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	9.000,0	817,8	*	31.12.2016
GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100,0	25,5	1,0		31.12.2016

WBS-Gruppe

WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft, Stuttgart	94,9	16.068,1	2.344,1		31.12.2016
BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH, Stuttgart	94,8	9.965,2	2.558,1	* und **	31.12.2016
VR Hausbau AG, Stuttgart	94,5	2.750,0	330,4	* und **	31.12.2016

ImmoInvest-Gruppe

GWG ImmoInvest GmbH, Stuttgart	94,9	6.357,7	448,2		31.12.2016
Aufbau- und Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart	94,9	525,1	1.016,9	* und **	31.12.2016
GWG Wohnpark Sendling GmbH, Stuttgart	94,0	3.305,6	523,0	**	31.12.2016

* Ergebnis vor Ergebnisabführung

** Mittelbare Beteiligungen

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

Umlaufvermögen

Bei den **im Bau befindlichen Projekten des Umlaufvermögens** wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von T€ 75,5 (Vorjahr T€ 205,9) aktiviert.

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind T€ 16.229,6 (Vorjahr T€ 14.501,4) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In den **Forderungen aus Verkauf von Grundstücken** sind T€ 405,3 (Vorjahr T€ 605,9) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

In den **Sonstigen Vermögensgegenständen** ist ein Baukostenzuschuss in Höhe von T€ 1.194,2 (Vorjahr T€ 1.377,9) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren in Höhe von T€ 29.269,5 (Vorjahr T€ 28.054,2) aus sonstigen Forderungen.

Aktive latente Steuern

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

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

Passive latente Steuern

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

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

Zum Bilanzstichtag ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern (Gesamtdifferenzenbetrachtung) ein Aktivüberhang der latenten Steuern von T€ 5.734,4 (Vorjahr T€ 5.215,8). Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass sich insgesamt kein Ausweis latenter Steuern in der Bilanz ergibt.

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital (€ 12.143.182,19) setzt sich zum 31. Dezember 2016 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 217.087 Stückaktien (€ 11.099.482,07) und damit mit mehr als dem halben Teil aller Aktien beteiligt.

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

Rücklagenpiegel	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	T€	T€	T€	T€
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklagen	3.537,8	0	0	3.537,8
Bauerneuerungsrücklage	4.090,3	0	0	4.090,3
Andere Gewinnrücklagen	163.751,7	24.100,0	5.200,0	193.051,7
Gesamt	171.379,8	24.100,0	5.200,0	200.679,8

Pensionsrückstellung

Die verbleibende Pensionsverpflichtung nach Übertragung an den Pensionsfonds bzw. die Unterstützungskasse für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Angehörige sowie Anwartschaften beträgt T€ 38,2 (im Vorjahr T€ 36,5).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 6,7 (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. Für im Jahr 2005-2015 bzw. 2016 durchgeführte Maßnahmen wurden € 2.080.000,00 bzw. € 30.000,00 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 2005-2015 bzw. 2016 wurden € 5.892.450,00 bzw. € 10.000,00 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€ 2.850,0 (im Vorjahr T€ 2.890,0).

Sonstige Rückstellungen

Rückstellungsspiegel	Beginn des Geschäftsjahres	Zuführung	Inanspruch- nahme	Auflösung	Ende des Geschäfts- jahres
	T€	T€	T€	T€	T€
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (Nachholung innerhalb des 1. bis 3. Monats des Folgejahres)	2.000,0	700,0	926,5	1.073,5	700,0
Rückstellung für Personalverpflichtungen	2.547,5	2.293,4	802,0	58,9	3.980,0
Rückstellung für Verpflichtung aus Kaufverträgen	1.732,5	0,0	799,6	0,0	932,9
Rückstellung für noch ausstehende Instandhaltungsrechnungen	1.555,0	870,0	481,4	1.073,6	870,0
Rückstellung für nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	958,0	957,0	958,0	0,0	957,0
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	209,4	832,0	47,0	0,0	994,4
Sonstige Rückstellungen	1.763,4	1.192,7	995,1	296,3	1.664,7
Sonstige Rückstellungen	10.765,8	6.845,1	5.009,6	2.502,3	10.099,0

Verbindlichkeiten

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

Positionen:	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2015
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.624,1 T€	44.779,9 T€
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	60.189,5 T€	66.099,8 T€

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

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

Verbindlichkeiten (Angaben in Klammern betreffen Vorjahreszahlen)	Insgesamt €	davon			gesichert €	Art der Sicherung
		Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	625.530.110,06 (537.099.270,83)	89.587.437,54 (85.221.616,59)	195.014.187,73 (131.601.809,21)	340.928.484,79 (320.275.845,03)	604.323.828,04 (517.233.589,23)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	72.769.315,05 (74.510.287,33)	26.145.650,32 (40.804.045,28)	6.214.415,91 (9.080.307,28)	40.409.248,82 (24.625.934,77)	72.769.315,05 (69.510.287,33)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	31.957.308,56* (25.766.622,00)*	31.957.308,56 (25.766.622,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.435.125,61 (9.088.183,10)	10.435.125,61 (9.088.183,10)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	0,00 (2.351,02)	0,00 (2.351,02)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.298.081,32 (2.511.278,67)	9.298.081,32 (2.511.278,67)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	583.289,30 (0,00)	583.289,30 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	195.982,73 (39.469,71)	195.982,73 (39.469,71)				
Gesamtbetrag	750.769.212,63 (649.017.462,66)	168.202.875,38 (163.433.566,37)	201.228.603,64 (140.682.116,49)	381.337.733,61 (344.901.779,80)	677.093.143,09 (586.743.876,56)	

* nicht zu Ausgaben führend

GPR = Grundpfandrechte

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von T€ 583,3 (Vorjahr T€ 0,00) resultieren ausschließlich aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken aus geschlossenen Darlehensverträgen, welche am Bilanzstichtag mit insgesamt T€ 22.855 (Wert der Darlehen) valutieren, wurden Zinsswapgeschäfte abgeschlossen. Diese tauschen die variablen Zinsen der Darlehen in eine feste Verzinsung und sichern das Wertänderungsrisiko des Euribor ab. Die Zinsswaps sind analog der Parameter des gesicherten Einzelkreditgeschäfts modelliert. Der negative Marktwert für die Zinsswapgeschäfte wurde anhand der Mark-to-Market-Methode ermittelt und beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt T€ 3.369,7 (im Vorjahr T€ 3.863,6).

Abschlussjahr	Nominalbetrag aktualisiert in T€	Zinssatz Fest in %	Zinssatz Referenzzins variabel	Marktwert in T€
2009	3.880,0	3,450 %	Euribor 3M	-374,5
2011	2.250,0	2,995 %	Euribor 3M	-167,7
2011	2.375,0	3,075 %	Euribor 3M	-178,1
2011	2.625,0	3,235 %	Euribor 3M	-227,7
2013	4.850,0	3,610 %	Euribor 3M	-1.132,5
2011	2.025,0	2,470 %	Euribor 3M	-129,4
2013	4.850,0	3,680 %	Euribor 3M	-1.159,8
Summe	22.855,0			-3.369,70

Entsprechend dem § 254 HGB wurde eine Bewertungseinheit zwischen den Zinsswapgeschäften und den am 31. Dezember 2016 in Höhe von insgesamt T€ 22.855 (ursprünglich nominal T€ 34.500) bestehenden Darlehen gebildet (Mikro Hedge). Zur Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität wird die Critical Terms Match Methode angewandt, da die bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen. Die Sicherungsbeziehungen werden daher als hocheffektiv eingestuft und die gegenläufigen Wertentwicklungen aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich bis zu den Enden der Sicherungsbeziehungen in den Jahren 2019 bis 2023 vollständig aus. Die Bilanzierung der gebildeten Bewertungseinheit erfolgt über die Einfrierungsmethode.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals die Erlöse aus der Hausmeisterverrechnung, der Kfz-Überlassung und der Geschäftsbesorgung unter „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen.

Die Positionen „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“, „Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit“, „Sonstige betriebliche Erträge“, „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“, „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“, „Löhne und Gehälter“, „Sozialen Abgaben“, „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sowie die „Sonstigen Steuern“ sind somit nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

In der Fassung des BilRUG und unter Anwendung der genannten sonstigen Ausweisänderungen hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

	31.12.2016 in T€	31.12.2015 in T€
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.788,4	900,3
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	422,6	465,4
Sonstige betriebliche Erträge	3.001,1	2.825,7
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.208,8	25.667,2
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	450,1	345,9
Löhne und Gehälter	1.070,6	1.056,3
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	633,1	611,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.682,7	8.197,3
Sonstige Steuern	14,8	41,1

In den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ sind im Geschäftsjahr 2016 erstmalig umlage- und nicht umlagefähige Grundsteuer in Höhe von T€ 1.872,2 (im Vorjahr T€ 1.720,1) enthalten. Beide Werte sind in den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ der Übersichtstabelle für die Geschäftsjahre 2016 und 2015 enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind wesentliche, periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 2.502,3 (im Vorjahr T€ 2.437,0) enthalten.

Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 7.357,4 sowie auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von T€ 600.

Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von T€ 7,3 (im Vorjahr T€ 9,9) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 5,7 (im Vorjahr T€ 10,9) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Aufwendungen für Vorperioden in Höhe von T€ 97,2 (im Vorjahr T€ 16,5 Aufwendungen und T€ 4,4 Erträge aus Erstattungen) enthalten.

E. Sonstige Angaben**Arbeitnehmer**

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Anzahl
Kaufmännische Mitarbeiter Vollzeit	3
Hausmeister / Gärtner / Hauswarte Vollzeit	1
Hausmeister / Gärtner / Hauswarte Teilzeit	2
Summe	6

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Vorsitzender

Rainer Neumann, Wiesbaden

Finanzvorstand i.R., R+V Versicherung AG

Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Gregor Habermann, Wiesbaden (ab 20.06.2016)

Abteilungsleiter, R+V Versicherung AG

Siegfried Schön, Stuttgart, (bis 09.06.2016)

Vorstand i.R., Volksbank Stuttgart eG

Weitere Mitglieder

Jürgen Außenhofer, Wiesbaden

Abteilungsleiter, R+V Lebensversicherung AG

Jürgen Reichenbach, Wiesbaden (ab 09.06.2016)

Abteilungsleiter, R+V Lebensversicherung AG

Arbeitnehmersvertreter**Anja Okun, Stuttgart**

Geschäftsstellenleiterin

Tobias Thieme, Stuttgart

Leiter WEG-Verwaltung, Vorsitzender des Betriebsrates

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 27,2 (im Vorjahr T€ 25,3).

Vorstand

Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr:

Andreas Engelhardt

Vorstandsvorsitzender, Karlsruhe

Florian Preißler

Finanzvorstand, Stuttgart

Rainer Ganske

Vorstandsmitglied, Böblingen (bis 20.07.2016)

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

Haftungsverhältnisse

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

– Bürgschafts- und Mithaftungsübernahme für Verpflichtungen von verbundenen Unternehmen (Vorjahr: T€ 123.471,9)	T€ 119.901,1
davon gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr: T€ 24.635,8)	T€ 24.335,2
– Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten zu Gunsten von verbundenen Unternehmen (Vorjahr: T€ 22.732,5)	T€ 20.524,4
davon gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr: T€ 4.335,3)	T€ 4.213,9
– Patronatserklärung zu Gunsten von verbundenen Unternehmen (Vorjahr: T€ 34.775,7)	T€ 32.173,2
– Eventualverpflichtung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 16.468,9 (im Vorjahr T€ 8.626,5). Dabei handelt es sich um von der GWG AG bis zur Grundstücksauflassung bestellte Grundschulden zur Kaufpreisfinanzierung von Erwerbern.	

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

Mit einer Inanspruchnahme aus den eingegangenen Haftungsverhältnissen zu Gunsten von verbundenen Unternehmen wird aufgrund der nachhaltigen Geschäftstätigkeit der verbundenen Unternehmen nicht gerechnet.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

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

– Verpflichtung aus Grundstückskäufen und laufenden Bauvorhaben (Vorjahr: T€ 173.936,6)	T€ 52.946,8
---	-------------

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

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Gesellschafter und Konzernverhältnisse

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

Der Konsolidierungskreis des Teilkonzernabschlusses HGB umfasst neben der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG die nachfolgend aufgeführten Gesellschaften:

- WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH, Stuttgart
- BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH, Stuttgart
- VR Hausbau AG, Stuttgart
- GWG ImmoInvest GmbH, Stuttgart
- Aufbau und Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart
- GWG Wohnpark Sendling GmbH, Stuttgart
- GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart
- GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart
- GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart
- GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart
- GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart

Abschlussstichtag des Teilkonzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2016.

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

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

Nachtragsbericht

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

Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 10.582,4 ab. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß § 58 Abs. 2 AktG T€ 5.200,0 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, T€ 2.850,0 des Bilanzgewinns als Dividende auszuschütten sowie T€ 2.500,0 durch Beschluss der Hauptversammlung 2017 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und T€ 107,8 auf neue Rechnung vorzutragen.

Stuttgart, den 20. März 2017

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und
Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Andreas Engelhardt

Florian Preißler



Fertiggestelltes Bauprojekt:
Stuttgart-West, Diakonissenareal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Die GWG-Gruppe hat in folgenden Städten eigene Geschäftsstellen:

- Hamburg
- Wiesbaden
- Heilbronn
- Stuttgart
- München

1.2 Ziele und Strategien

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

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

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

1. Die wert- und renditeorientierte **Bewirtschaftung des Anlagevermögens (Wohnen)** unter Beachtung sozialer, ökologischer und städtebaulicher Aspekte bildet das Kerngeschäftsfeld der GWG-Gruppe. Der eigene Wohnungsbestand soll dabei kontinuierlich durch ein aktives Portfoliomanagement optimiert werden, das Neubau-, Nachverdichtungs- und Modernisierungsvorhaben ebenso wie selektive Bestandserwerbe und bestandsoptimierende Veräußerungen umfasst.
2. Die risikoadjustierte **Bauträgertätigkeit** an attraktiven Standorten, vorwiegend im Kernmarkt Baden-Württemberg, dient der Performanceverbesserung.
3. Die umfassenden immobilienwirtschaftlichen und kaufmännischen **Dienstleistungen** der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH (im Folgenden: „WBS“) stellen für die GWG-Gruppe und den R+V-Konzernverbund sowie unsere Kunden und Kapitalanleger eine eigentümerorientierte und werterhaltende Immobilienverwaltung sicher.

Diese Tätigkeiten stehen im Einklang mit unseren weiteren strategischen Grundsätzen:

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

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

- Bewirtschaftung des Anlagevermögens,
- Neubau, Nachverdichtungen und Projektentwicklung für den eigenen Bestand,
- Immobilienhandel sowie
- Bauträgertätigkeit.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bewegt sich auf hohem Niveau und hat in Deutschland einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Die Bruttowertschöpfung im Jahr 2016 erreichte 307 Mrd. €. Das entspricht einem Anteil von ca. 10,9 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als beispielsweise das Baugewerbe mit 4,8 %.

Die deutsche Wirtschaft befand sich im vergangenen Jahr auf einem stabilen Wachstumspfad: Um 1,9 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als 2015 und lag damit einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von +1,4 %. Vor allem die privaten (+2,0 %) und staatlichen (+4,2 %) Konsumausgaben waren für die positive Entwicklung ausschlaggebend.

Die aktuellen Prognosen gehen davon aus, dass die deutsche Wirtschaft den robusten Aufschwung fortsetzen kann. In 2017 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt der ifo-Konjunkturprognose zufolge um 1,5 % zulegen. Allerdings ist die Prognose, den Experten zufolge, mit hohen Risiken behaftet. Die Veränderung der globalen politischen Landschaft (Brexit-Votum, US-Präsidentenwahl) könne weitreichende und ungewisse Konsequenzen für die Weltwirtschaft und Deutschland als Exportnation haben. Nach Auffassung der Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2016 (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V., Institut für Wirtschaftsforschung Halle, ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V., Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) wird das Wirtschaftswachstum in 2017 um 1,4 % zulegen. Auch die Bundesregierung erwartet in ihrer Herbstprojektion einen Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes von 1,4 % im Jahr 2017.

Im Jahresdurchschnitt 2016 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2015 um 0,5 %. Die Jahresteuersatzrate lag damit etwas höher als im Vorjahr (2015: +0,3 %). Zum Jahresende 2016 zog die Teuerungsrate deutlich an und erreichte im Dezember mit +1,7 % den Jahreshöchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt im Juli 2013. Wie im Vorjahr befanden sich die Energiepreise zunächst auf niedrigem Niveau, stiegen jedoch im Dezember 2016 deutlich an und beeinflussten somit die Inflationsrate erheblich.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2016 gegenüber dem November 2015 um 2,2 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2015 bis November 2016 um 1,9 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,5 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Wärmedämm-Verbundsystemen (+3,4 %), Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+3,3 %) sowie bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+3,2 %). Bei Fliesen- und Plattenarbeiten stiegen die Preise um 2,7 %, bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen erhöhten sie sich um 2,6 %. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,5 % zu.

Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt weiter positiv entwickelt. 2016 waren weniger Menschen arbeitslos als ein Jahr zuvor. Im Jahresdurchschnitt 2016 waren in Deutschland rd. 2,7 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, dies sind 104.000 Menschen weniger als im Vorjahr. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % Punkte auf 6,1 % gesunken. Die Zahl der Erwerbstätigen ist auf 43,5 Mio. gestiegen. Das waren 238.000 mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Der Wohnungsbaubedarf in Deutschland bleibt in den kommenden Jahren hoch. Die Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungen seit einigen Jahren auf deutlich niedrigerem Niveau hinterher. So dürften 2016 nach ersten Schätzungen des GdW 290.000 Wohnungen neu auf den Markt gekommen sein. Im laufenden Jahr 2017 dürfte die Zahl der Fertigstellungen bei über 300.000 Wohnungen liegen. Aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnis Sozialer Wohnungsbau geht jedoch hervor, dass in den kommenden Jahren rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssten. Die voranschreitende Urbanisierung führt vor allem in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten zu einem großen Wohnungsdefizit. Weitere Gründe sind die hohen Zuwanderungszahlen sowie der bestehende Nachholbedarf. Der Studie zufolge sind zwischen 2009 und 2015 ca. 770.000 Wohnungen zu wenig gebaut worden.

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

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben, ein zweiter Schritt zur Normalisierung der Geldpolitik folgte im Dezember 2016. Aufgrund des stabilen US-Arbeitsmarktes und der langsam anziehenden Inflation plant die Federal Reserve den Leitzins bis zum Jahresende 2017 in drei weiteren Zinserhöhungsschritten auf 1,375 % zu erhöhen. Die europäische Zentralbank hält hingegen an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Der Leitzins liegt seit März 2016 bei 0,00 %. Zudem wird ein Strafzins in Höhe von 0,40 % erhoben, wenn Banken überschüssiges Geld bei der EZB parken. Eine deutlich restriktivere Geldpolitik ist für 2017 nicht zu erwarten. Entsprechend der lockeren Geldpolitik befinden sich die Baufinanzierungszinsen weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Im Oktober 2016 wurde ein neues Zinstief erreicht, seither gab es einen leichten Anstieg.

2.2 Geschäftsverlauf

Die GWG AG hat im Jahr 2016 einen Jahresüberschuss von € 10,6 Mio. erzielt (Vorjahr € 55,6 Mio.). Bezogen auf das um den Sondereffekt des Ertrags aus der Veräußerung einer Beteiligung bereinigte Vorjahresergebnis von € 14,6 Mio. ist das Ergebnis im Jahr 2016 somit um € 4,0 Mio. geringer ausgefallen.

Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich im Berichtsjahr auf € 14,4 Mio. und liegt damit € 2,9 Mio. unter dem Prognosewert von € 17,3 Mio. Ursächlich hierfür ist eine Vorsorge in Bezug auf das Bauvorhaben Hamburg, Baakenhafen, die im Hinblick auf wirtschaftliche und rechtliche Risiken des Projektes vorgenommen wurde.

Die Eigenkapitalquote für das Geschäftsjahr 2016 beläuft sich auf 26,2 % (Vorjahr 28,5 %).

Die Eigenkapitalrentabilität lag bei 3,9 % und damit leicht unter dem Niveau des Vorjahres ohne Berücksichtigung des Einmaleffekts aus der in 2015 erfolgten Beteiligungsveräußerung (Vorjahreswert 5,5 %; einschließlich Beteiligungsveräußerung 20,3 %).

Die Gesamtkapitalrentabilität lag im Jahr 2016 bei 2,5 % (Vorjahreswert ohne Beteiligungsveräußerung 2,8 %, einschließlich Beteiligungsveräußerung 7,5 %).

2.2.1. Anlagevermögensbewirtschaftung (Geschäftsfeld Wohnen)

Im Geschäftsjahr 2016 konnten wir unsere formulierte Geschäftspolitik der Desinvestition über mietfreundliche Privatisierung sowie Blockverkäufen und der Bestandsverstärkung über die Integration von Neubauten, Nachverdichtung und Ankäufen innerhalb der GWG-Gruppe erfolgreich fortsetzen. Zum Jahresende beläuft sich die gesamte vermietbare Fläche innerhalb der GWG-Gruppe auf 768.823 m² (Vorjahr 719.889 m²). Gegenüber dem Jahresbeginn 2016 bedeutet dies eine Erhöhung um 48.934 m² bzw. rd. 6,8 %.

Bei der GWG AG beläuft sich die vermietbare Fläche zum 31. Dezember 2016 auf 533.191 m² (Vorjahr 480.658 m²). Die Fläche hat sich gegenüber dem Vorjahr somit um 10,9 % erhöht. Im Geschäftsjahr stand insbesondere die Neubautätigkeit im Vordergrund. Daneben wurden die planmäßige Desinvestition bei Bestandsmietwohnungen, die Verkaufstätigkeit im Rahmen des Portfoliomanagements, die Entwicklung von Anlagevermögens- und Bauträgerprojekten sowie Immobilienerwerbe durchgeführt. Mit einem Investitionsvolumen innerhalb der GWG-Gruppe von rd. € 161,7 Mio. (Anteil GWG AG € 153,8 Mio.) im Jahr 2016 wurde die Anlagevermögensbewirtschaftung nachhaltig gestärkt (Vorjahr € 101,6 Mio. bzw. € 94,0 Mio.).

Im Jahr 2016 wurden folgende **Neubaumaßnahmen** erfolgreich in die Anlagevermögensbewirtschaftung der GWG AG integriert:

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Kornwestheim, Holzgrundareal	57 Mietwohnungen, 1.350 m ² gewerbliche Flächen
GWG	Stuttgart-West, Falkertstraße/Forststraße	48 Mietwohnungen, 114 m ² gewerbliche Flächen
GWG	Stuttgart, Vischerstraße, Campus I	143 Studentenappartements
GWG	Mainz, Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße	76 Mietwohnungen (von insgesamt 93 Mietwohnungen)
GWG	Hamburg, Sonninstrasse	114 Mietwohnungen
GWG	Hamburg, Alsterberg, Sengelmannstraße/Maienweg	265 Mietwohnungen (von insgesamt 309 Mietwohnungen, 714 m ² gewerbliche Flächen, 1 Kita)
Gesamtvolumen		560 Mietwohnungen, 143 Studentenappartements 2.178 m² gewerbliche Flächen

Bei folgenden bereits **im Geschäftsjahr 2015 erworbenen Wohnungsbeständen** erfolgte der Besitzübergang im Jahr 2016.

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	München-Feldmoching	117 Mietwohnungen
GWG	Hamburg, Traberweg	191 Mietwohnungen, 1.049 m ² gewerbliche Fläche
Gesamtvolumen		308 Mietwohnungen, 1.049 m² gewerbliche Fläche

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

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart, Bad Berg, Am Schwanenplatz	72 Mietwohnungen, 540 m ² gewerbliche Flächen, 1 Kita
GWG	Stuttgart, Vischerstraße, Campus II	128 Studentenappartements
GWG	Mainz, Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße	17 Mietwohnungen (von insgesamt 93 Mietwohnungen)
GWG	Hamburg, Alsterberg, Sengelmannstraße/Maienweg	44 Mietwohnungen (von insgesamt 309 Mietwohnungen, 714 m ² gewerbliche Flächen, 1 Kita)
Gesamtvolumen		133 Mietwohnungen, 128 Studentenappartements, 1.254 m² gewerbliche Flächen, 2 Kitas

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

Investitionsgesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Hamburg, Hafencity Baakenhafen	445 Mietwohnungen, 12.400 m ² gewerbliche Flächen
GWG	Stuttgart, Poststraße	8 Mietwohnungen
Gesamtvolumen		453 Mietwohnungen, 12.400 m² gewerbliche Flächen

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

Im Geschäftsjahr 2016 spiegelt sich die weiterhin positive Entwicklung in den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wider. Die Jahressollmieteinnahmen haben sich bei der GWG AG um 10,6 % auf € 56,2 Mio. (Vorjahr € 50,8 Mio.) erhöht. Die insgesamt positive Entwicklung zeigt sich auch in der Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,38 €/m² im Vorjahr auf 8,54 €/m² (Steigerung 1,9 %). Die Leerstandsentwicklung lag im Geschäftsjahr 2016 im Rahmen unserer Planwerte (0,8 %). In diesen Werten kommen die Attraktivität und die nachhaltige Vermietungsfähigkeit des Wohnungsbestandes überzeugend zum Ausdruck.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit haben wir in 2016 planmäßig mit einem Gesamtaufwand von ca. € 11,3 Mio. (Vorjahr € 12,4 Mio.) fortgeführt.

2.2.2. Immobilienhandel

Im Geschäftsjahr 2016 hielt die bereits aus dem Vorjahr bekannte, gute Nachfrage im Immobilienhandel weiterhin an. Gestützt wird diese Entwicklung auch durch das immer noch anhaltende historische Zinstief im Bereich der Baufinanzierungen.

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

Im Rahmen des Immobilienhandels konnten innerhalb der GWG-Gruppe im Geschäftsjahr 74 Bestandswohnungen sowie 4 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 160 Bestandswohnungen) zu einem Gesamtverkaufspreis in Höhe von € 13,1 Mio. (Vorjahr € 18,6 Mio.) veräußert werden; bei der GWG AG waren es 42 Bestandswohnungen (Vorjahr 83 Bestandswohnungen) zu einem Gesamtverkaufspreis in Höhe von € 6,5 Mio. (Vorjahr € 8,8 Mio.). Zudem wurde im Geschäftsjahr 2016 ein 6-Familienhaus sowie ein Baugrundstück veräußert. Der Kaufpreis betrug € 5,9 Mio. Dabei handelt es sich jeweils um Verkäufe im Rahmen unserer Desinvestitionsstrategie. Viele Verkäufe wurden aus dem bereits anprivatisierten Wohnungsbestand generiert bzw. betreffen Restanten aus Baumaßnahmen, die in früheren Jahren in das Anlagevermögen übernommen worden sind. Im Geschäftsjahr wurden der Privatisierung keine neuen Wohnanlagen zugeführt.

2.2.3. Bauträgerbereich

Im Geschäftsjahr 2016 war in den wachstumsstarken Ballungsräumen und dabei insbesondere in den Kernstädten der Metropolregionen unvermindert eine gute bzw. sehr gute Nachfrage zu verzeichnen. Vor allem private und institutionelle Kapitalanleger nutzen das günstige Zinsumfeld bzw. sehen in der Investition in Immobilien eine attraktive Alternative zur klassischen Kapitalanlage.

Innerhalb der GWG-Gruppe konnten wir im Bauträgerbereich einen Vertriebsumsatz im Geschäftsjahr von € 31,6 Mio. (Vorjahr € 21,5 Mio.) erreichen. Auf die GWG AG entfällt davon ein Umsatz von € 25,3 Mio. (Vorjahr € 13,7 Mio.). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um 80 Wohneinheiten (Vorjahr 59 Wohneinheiten), die sich wie folgt verteilen:

Investitionsgesellschaft	Standort	Vertriebsumsatz 2016
GWG	Böblingen, Spielbergstraße	21 Wohneinheiten
GWG	Stuttgart-Mitte, Postdörfle, IV. BA	10 Wohneinheiten
GWG	Stuttgart-Mitte, Postdörfle, V. BA	29 Wohneinheiten
BWG	Renningen, Anna-Theurer-Straße	20 Wohneinheiten
Gesamtvolumen		80 Wohneinheiten

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

Gesellschaft	Standort	Projektumfang
GWG	Stuttgart, Postdörfle, V. BA	29 Wohneinheiten
GWG	Stuttgart, Bad Berg	23 Wohneinheiten
GWG	Waiblingen, Alte Winnender Steige	58 Wohneinheiten
Gesamtvolumen		110 Wohneinheiten

Im Geschäftsjahr befanden sich somit innerhalb des Bauträgerbereichs mit den Vorhaben in Stuttgart (Wiesbadener Straße mit 18 WE; Bad Berg 23 WE; Postdörfle 4. BA mit 28 WE, 5. BA mit 29 WE; Höderlinstraße mit 32 WE), Böblingen (Spielbergstraße mit 43 WE), Renningen (Anna-Theurer-Straße mit 44 WE), Leonberg (Ellwanger Straße mit 9 WE) und Waiblingen (Alte Winnender Steige mit 58 WE) insgesamt 284 Wohneinheiten im Bau, dem Vertrieb bzw. in der Bauvorbereitung. Davon entfielen 213 Wohneinheiten auf die GWG AG sowie 71 Wohneinheiten auf die BWG.

Darüber hinaus befinden sich weitere Projekte in der Entwicklungsphase.

2.2.4. Dienstleistungsbereich

Der Umsatz im Dienstleistungsbereich hat sich erwartungsgemäß entwickelt. Die Gesamterlöse der GWG-Gruppe aus der WEG-Verwaltung liegen bei rd. € 0,9 Mio. (Vorjahr € 0,9 Mio.). Hiervon entfallen rd. € 0,4 Mio. auf die GWG AG (Vorjahr rd. € 0,5 Mio.).

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

In diesem Segment bearbeitet die GWG-Gruppe zum Stand 31.12.2016 die Verwaltung von rund 3.550 Eigentumswohnungen zuzüglich Garagen. Die Stabilisierung dieses Geschäftsfeldes an den Standorten Stuttgart, Heilbronn, Wiesbaden und München ist wichtig auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Nachfrage von Kapitalanlegern nach professioneller und werterhaltender Immobilienverwaltung. Im Rahmen von strategischen Anpassungen gilt es, die Aufwands- und Ertragsrelationen in diesem Geschäftsfeld weiter zu optimieren. Darüber hinaus werden weitere Dienstleistungen, z. B. im Bereich der Vermietung, für institutionelle Investoren an unseren Kernstandorten erbracht.

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

2.2.5. Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung

Der Vorstand der GWG AG ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden. Trotz der Risikovorsorge in Bezug auf das Bauvorhaben Hamburg, Baakenhafen wurde der Prognosewert für das Geschäftsjahr 2016 von € 17,3 Mio. vor Steuern lediglich um € 2,9 Mio. unterschritten.

2.3 Lage der Gesellschaft

2.3.1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2016 ist für die GWG AG zufriedenstellend verlaufen. So haben wir im operativen Geschäft ein Ergebnis vor Steuern von € 14,4 Mio. (Vorjahr 16,0 Mio. € ohne Ergebnisbeitrag aus dem Beteiligungsverkauf) erreicht und damit das prognostizierte Ergebnis vor Steuern von € 17,3 Mio. (Vorjahr 16,2 Mio. €) um € 2,9 Mio. unterschritten.

Insgesamt hat die GWG AG im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 10,6 Mio. (Vorjahr € 53,9 Mio.) erzielt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016 im Vergleich zu 2015.

GuV-Entstehung	2016 T€	%	2015 T€	%	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	69.499	54,8	62.779	45,5	6.720
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	43.330	34,2	24.468	17,7	18.862
Sonstige Umsatzerlöse	3.211	2,5	643	0,5	2.568
Bestandsveränderung	604	0,5	1.722	1,2	-1.118
Sonstige betriebliche Erträge	3.001	2,4	2.830	2,0	171
Aktivierete Eigenleistung	1.169	0,9	1.142	0,8	-160
Zinserträge	991	0,8	1.038	0,8	-46
Erträge aus Beteiligungen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen	5.056	4,0	43.473	31,5	-38.417
Summe Entstehung	126.861	100,0	138.095	100,0	-11.234
GuV-Verwendung					
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	24.209	19,1	23.211	16,8	998
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	35.016	27,6	15.851	11,5	19.165
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	450	0,4	324	0,2	126
Personalaufwendungen	1.704	1,3	7.353	5,3	-5.650
Abschreibungen	24.621	19,4	16.052	11,6	8.569
Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.683	8,4	2.551	1,8	8.132
Zinsaufwendungen	15.785	12,4	15.676	11,4	109
Sonstige Steuern	15	0,0	1.738	1,3	175
Ertragssteuern	3.797	3,0	1.473	1,1	2.323
Summe Verwendung	116.279	91,7	84.229	61,0	32.050
Jahresergebnis	10.582	8,3	53.866	39,0	-43.284

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von € 62,8 Mio. im Vorjahr auf € 69,5 Mio. erhöht. Mit rd. € 56,6 Mio. (Vorjahr € 50,8 Mio.) haben sich die Jahressollmieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr um 11,2 % erhöht.

Im Geschäftsjahr haben wir Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken in Höhe von € 43,3 Mio. erzielt. Dies entspricht einer Steigerung von rund 177 % gegenüber dem Vorjahr (€ 24,5 Mio.). Auf Verkäufe von Umlaufvermögen entfallen € 14,8 Mio. (Vorjahr € 15,6 Mio.), auf Verkäufe von Anlagevermögen € 28,6 Mio. (Vorjahr € 8,8 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2016 wurden aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB Erträge aus internen Leistungsverrechnungen (Hausmeister, Kfz-Überlassung, Geschäftsbesorgung) erstmalig als Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen dargestellt. Zuvor waren diese Posten in den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit, den Sonstigen betrieblichen Erträgen und in den Personalkosten ausgewiesen. Somit sind die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit sowie die Sonstigen betrieblichen Erträge und Personalkosten nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

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

Die „Erträge aus Beteiligungen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen“ betreffen die Gewinnausschüttung der WBS (T€ 474,5, Vorjahr T€ 474,5), der GWG ImmoInvest GmbH (T€ 474,5, Vorjahr T€ 474,5) sowie die Ergebnisse der GWG Wohn-Kommanditgesellschaften (T€ 4.107,2, Vorjahr T€ 3.201,0).

Im Geschäftsjahr wurden erstmalig Grundsteuern, die der Leistungserbringung dienen, in den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ dargestellt. Die Grundsteuern, welche Umlaufvermögen, unbebaute Grundstücke oder eigengenutzten Grundbesitz betreffen, verbleiben in „Sonstige Steuern“. Somit sind die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sowie die Sonstigen Steuern nicht mit dem Vorjahr vergleichbar. Die Anpassung erfolgte vor dem Hintergrund, die Klarheit und Übersichtlichkeit der dargestellten Ertragslage zu verbessern, da hierdurch die Zuordnung dieser Aufwendungen zum korrespondierenden Posten „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ besser erkennbar wird.

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen für Instandhaltung von € 5,8 Mio. bzw. rd. 12,37 €/m² Wohnfläche (Vorjahr € 8,5 Mio. bzw. rd. 17,70 €/m² Wohnfläche) enthalten.

Die Entwicklung beim Personalaufwand, welcher auch die Personalgestellung der WBS enthält, verlief vor dem Hintergrund der fortgesetzten Geschäftsausweitung in der Anlagevermögensbewirtschaftung erwartungsgemäß. Dies ist insbesondere auf die Personalausweitung bei der WBS im aktuellen Geschäftsjahr und im Vorjahr zurückzuführen.

Die Personalgestellung durch die WBS (Geschäftsbesorgung Personal) wurde im Geschäftsjahr 2016 nicht mehr als Personalaufwand, sondern als „Sonstiger betrieblicher Aufwand“ dargestellt. Diese beiden Posten sind somit nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

Insgesamt betragen die Abschreibungen € 24,6 Mio. (Vorjahr € 16,1 Mio.). Darin enthalten ist eine Abschreibung auf ein noch nicht begonnenes Bauvorhaben in Höhe von € 7,4 Mio. aufgrund eingeschränkter Wirtschaftlichkeit sowie eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von € 0,6 Mio. für ein Grundstück mit Gewerbenutzung.

Mit € 15,8 Mio. (Vorjahr € 15,7 Mio.) liegt der Zinsaufwand annähernd auf Vorjahresniveau. Die Ertragsteuerquote ist aufgrund aufgebrauchter Verlustvorträge auf 26,4 % angestiegen (Vorjahr 2,6 %). Aufgrund der erfolgreichen Steuerstrategie wurde die GWG AG im Jahr 2016 von der Zinsschranke nicht belastet.

2.3.2. Vermögenslage

Die Aktivseite der Gesellschaft wird nachhaltig vom Anlagevermögen geprägt.

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

Entsprechend der strategischen Zielsetzungen hat sich im Geschäftsjahr 2016 ein Anlagevermögensanstieg um € 109,5 Mio. auf € 969,7 Mio. ergeben.

Entwicklung Anlagevermögen	2016 T€	%	2015 T€	%	Veränderungen T€
Stand am 01.01.	860.164	88,7	787.966	91,6	72.198
Investitionen	155.655	16,1	94.539	11,0	61.116
Abschreibungen	-24.621	-2,5	-16.052	-1,9	-8.569
Verkaufsabgänge	-21.528	-2,2	-2.704	-0,3	-18.824
Umbuchungen Umlaufvermögen	0	0,0	3.570	0,4	-3.570
Veränderungen Finanzanlagen	1	0,0	-7.155	-0,8	7.156
Stand am 31.12	969.671	100,0	860.164	100,0	109.507

Die Bautätigkeit im Umlaufvermögen hat sich im Geschäftsjahr um € 1,0 Mio. (Vorjahr € 4,8 Mio.) auf insgesamt € 16,5 Mio. (Vorjahr € 17,5 Mio.) vermindert. Dabei stehen den Verkaufsabgängen von € 11,1 Mio. (Vorjahr € 11,7 Mio.) Bestandszugänge von € 9,7 Mio. (Vorjahr € 10,5 Mio.) gegenüber. Daneben werden unter den „Grundstücken mit fertigen Bauten“ in Höhe von € 1,5 Mio. (Vorjahr € 1,9 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 € 7,7 Mio. (Vorjahr € 51,0 Mio.) – auf € 273,3 Mio. (Vorjahr € 265,5 Mio.) erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt bei 26,2 % (Vorjahr 28,5 %). Unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Immobilienbeständen liegt die Eigenkapitalquote bei rd. 44,4 % (Vorjahr 45,1 %).

Die Eigenkapitalquote hat sich nur geringfügig verändert.

Die Rückstellungen sind um € 2,4 Mio. auf € 17,7 Mio. angestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf um € 3,3 Mio. gestiegene Steuerrückstellungen aufgrund aufgebrauchter Verlustvorträge zurückzuführen.

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 10,1 Mio. (Vorjahr € 10,8 Mio.) sind weiterhin im Wesentlichen Vorsorgepositionen bzw. Verpflichtungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen enthalten.

Die Verbindlichkeiten haben sich um € 101,8 Mio. auf € 750,8 Mio. (Vorjahr € 649,0 Mio.) im Wesentlichen aufgrund der umfassenden Anlagevermögensinvestitionen in Höhe von € 155,7 Mio. erhöht.

Die Vermögenslage der GWG AG ist geordnet.

2.3.3. Finanzlage

Die Entwicklung der Liquidität ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung.

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (€ 83,7 Mio., Vorjahr € 45,3 Mio.) im Geschäftsjahr 2016 reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst (€ 28,3 Mio.) zu decken; es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflow-Überschuss von € 55,4 Mio. zur Refinanzierung von Investitionen und zur Erbringung von Sondertilgungen.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind Auszahlungen für Investitionen (€ 134,8 Mio.) sowie erhaltene Dividenden und Erträge aus Beteiligungen (€ 5,1 Mio.) enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (€ 48,2 Mio., Vorjahr € 1,8 Mio.) wird im Wesentlichen bestimmt durch Kreditaufnahmen, den planmäßigen Kapitaldienst, Sondertilgungen sowie die Veränderung der Finanzmittelbewirtschaftung in der GWG-Gruppe. An die Aktionäre der GWG AG wurde eine Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn 2015 in Höhe von € 2,9 Mio. vorgenommen.

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln, vermindert um jederzeit fällige Kontokorrentverbindlichkeiten, zusammen. Er hat sich um € 2,2 Mio. gegenüber dem Vorjahr verbessert.

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

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

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

3.2 Risikobericht

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

Operationelle Risiken

Risiken aus Personalveränderungen

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

Vor diesem Hintergrund rückt zukünftig neben der gezielten internen Weiterbildung vor allem eine nachhaltige Nachwuchsplanung und -förderung sowie eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf in den Mittelpunkt unserer Personalentwicklung. Die kontinuierliche Nachwuchssicherung aus den eigenen Reihen sowie das Angebot an attraktiven Teilzeitarbeitsplätzen gehört damit zu den Kernaufgaben unserer Personalentwicklung. Zu diesem Zweck fördert die GWG praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen im Rahmen eines systematischen Weiterbildungskonzeptes (z. B. Fachwirthfortbildungen, Bilanzbuchhalterprüfung). Durch eine Kooperation mit der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen versprechen wir uns zudem einen verbesserten Zugang zum akademischen Nachwuchs.

Derzeit bildet die GWG-Gruppe zwölf Auszubildende in den Berufen Immobilienassistent/in und Immobilienkaufmann/-frau sowie zwei Studentinnen im Studiengang BWL Immobilienwirtschaft zum Bachelor of Arts (B.A.) aus. Sechs Auszubildenden, welche im Jahr 2016 ausgelernt hatten, wurde innerhalb der GWG-Gruppe eine Weiterbeschäftigung angeboten. Im Jahr 2017 werden vier Auszubildende ihre Ausbildung in der GWG-Gruppe beginnen.

Differenziertes Risikomanagement erlaubt schnelle Reaktionen durch den Vorstand.

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

Risiken aus der Veränderung von Arbeitsabläufen

Aufgrund der Einführung eines neuen ERP-Systems auf Basis von SAP im Jahr 2016 und des Produktivstarts Anfang 2017 besteht für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufgrund der Systemumstellung und damit teilweise verbundener Veränderung von Arbeitsabläufen temporär eine überdurchschnittlich hohe Arbeitsbelastung. Wir beurteilen das Risiko mit „2“.

Dem wirken wir mit intensiven Anwenderschulungen, einem engmaschigen Projektcontrolling sowie einer erhöhten personellen Ressourcenbereitstellung für die Einführungsphase im ersten Quartal 2017 entgegen.

Baukostenrisiken

Die umfangreiche Neubautätigkeit und das beachtliche Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der GWG-Gruppe erfordert ein zeitnahes Baukostencontrolling und eine kontinuierliche Analyse künftiger möglicher Entwicklungsszenarien. Die Entwicklung der Baukosten weist nach wie vor eine leicht steigende Tendenz auf, wobei der Schwerpunkt derzeit im Bereich der technischen Gebäudeausstattung liegt. Aufgrund der hohen Auslastung der in diesem Bereich tätigen Firmen über alle Baugewerke ist eine Beendigung des Preisanstiegs oder gar ein Rückgang der Baukosten zurzeit nicht abzusehen, wengleich wir demgegenüber auch keinen weiteren signifikanten Anstieg der Baukosten erwarten. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „2“.

Im Rahmen des Baukostenmanagements der GWG-Gruppe werden sowohl die Entwicklungen der Baukosten laufend analysiert als auch die Planansätze für künftige Neubaukalkulationen projektbezogen angepasst. Beispielsweise wird zur Gegensteuerung bei den größeren Bauprojekten bedarfsweise eine angepasste Losbildung innerhalb der betreffenden Gewerke gewählt und der zur Verfügung stehende Bieterkreis – soweit möglich – ausgeweitet, um optimale Ausschreibungsergebnisse zu erzielen und regionale Auslastungsunterschiede zu nutzen.

Strategische Risiken

Zinsänderungsrisiko

Wir beurteilen das Zinsänderungsrisiko derzeit mit „2“.

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

Kontinuierliches Risikomanagement sorgt nachhaltig für eine hohe Finanzierungssicherheit.

Das Risikomanagementsystem der GWG-Gruppe umfasst auch eine Auswertung der Prolongationsrisiken bis zum Jahr 2028 mit verschiedenen Referenzzinssätzen als Szenarien für mögliche Kostenentwicklungen. Unter Berücksichtigung dieser Prämissen, der aktuellen Kapitalmarktentwicklung sowie der bestehenden Forwarddarlehen kommen wir bei der Bewertung zu dem Ergebnis, dass die derzeitige Situation am Finanzierungsmarkt – bezogen auf die im Jahr 2017 und 2018 anstehenden Prolongationen – keine Risikopotentiale aufweist.

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

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

Entwicklung Vermietungsmarkt

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

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

Bei 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.

Leerstandsentwicklungs- und Mietausfallrisiken im Bereich der gewerblichen Immobilien

Bei ca. 13 % des Bestandes der GWG AG handelt es sich um fremdvermietete, gewerblich genutzte Flächen, die meist Nahversorgungsfunktion erfüllen. Hier bestehen marktübliche Bonitäts-, Preisanpassungs- und Leerstandsrisiken, die sich aus heutiger Sicht jedoch als nicht überdurchschnittlich risikobehaftet darstellen. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „2“.

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

Risiken aus der Veränderung rechtlicher Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

Durch das Inkrafttreten der EnEV 2016 werden Neubauinvestitionen als auch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand verteuert und führen damit zu einer Reduzierung der Eigenkapitalverzinsung insbesondere bei Neubauten. Soweit vorhersehbar und möglich, sind solche Einflüsse in den Planansätzen künftiger Neubauvorhaben berücksichtigt.

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

3.3 Chancenbericht

Die GWG-Gruppe hat auch 2016 den Erfolg ihres Geschäftsmodells unter Beweis stellen können und ihre Strategie, die nachhaltige Ertragskraft durch den Ausbau des Bestandsportfolios in ihren Zielmärkten weiter zu stärken, erfolgreich umgesetzt.

Die Planung für die nächsten Jahre sieht entsprechend der strategischen Ausrichtung der Unternehmensgruppe selektive Bestandserwerbe, bestandsoptimierende Veräußerungen sowie umfangreiche Investitionen in den Bestand vor.

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

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

Der Privatisierungsmarkt hat sich insbesondere in den städtischen Bereichen sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger positiv entwickelt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen bei gleichzeitig tendenziell steigenden Verkaufspreisen sehen wir die Möglichkeit, auch im Jahr 2017 eine weitere Portfoliooptimierung insbesondere bei kleineren Objekten oder unverkauften Bauträgerrestanten vornehmen zu können.

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

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

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

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

Auf der Passivseite werden zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten Festzinsen vereinbart. In geringerem Umfang wurden in der GWG AG Derivate (Payer-Swap-Vereinbarungen) eingesetzt. Das diesbezüglich gesicherte Kreditvolumen beträgt zum 31.12.2016 rd. € 22,9 Mio. Die Wirksamkeit des Sicherungszusammenhangs wird laufend überprüft.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Investitionen in Neubaumaßnahmen weist die GWG AG zum Jahresende frei verfügbare liquide Mittel in Höhe von € 33,2 Mio. aus. Darüber hinaus stehen freie Kreditlinien bzw. Forwarddarlehen zur Verfügung.

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

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

5. Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist als sehr stabil einzuschätzen. So ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2016 um 1,9 % gestiegen, für 2017 ist gemäß ifo-Konjunkturprognose von einem weiteren Anstieg um 1,5 % auszugehen.

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

Auch wenn sich in den USA eine Änderung der bisherigen Niedrigzinspolitik zeigt, ist in Europa eine deutlich restriktivere Geldpolitik für 2017 nicht zu erwarten, so dass derzeit Darlehensverträge zu vorteilhaften Konditionen vereinbart bzw. prolongiert werden können.

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

Prognose für das Geschäftsjahr 2017

Für das Geschäftsjahr 2017 rechnen wir mit einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 23,9 Mio. bis € 24,5 Mio.

Für die einzelnen Geschäftsbereiche planen wir wie folgt:

Für den Bereich Hausbewirtschaftung rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 21,0 Mio. bis € 21,5 Mio. Wesentliche Prämisse ist die Steigerung der Sollmieten von € 55,8 Mio. auf rund € 60,6 Mio. Dieser Annahme liegen die Vollausswirkung der 2016 in die Bestandsbewirtschaftung übernommenen Objekte sowie die Übernahme der 2017 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 rund € 5,0 Mio. bis € 5,6 Mio. Bei den hierin enthaltenen Erlösen aus der WEG-Verwaltung rechnen wir mit einem leichten Rückgang. Der wesentliche Ergebnistreiber sind die im Bauträgerbereich geplanten Veräußerungen.

Im Bereich Immobilienhandel rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 4,4 Mio. bis € 5,0 Mio.

Für das Finanzergebnis rechnen wir mit € 3,0 Mio. bis € 3,5 Mio.. Dabei gehen wir davon aus, dass bei den Erträgen aus Beteiligungen ein Deckungsbeitrag in Höhe von ca. € 4,5 Mio. bis € 4,8 Mio. erzielt wird.

Den Deckungsbeiträgen steht, unter Berücksichtigung sonstiger Ertragspositionen, ein betrieblicher Aufwand von rund € 10,5 Mio. bis € 10,8 Mio. gegenüber.

6. Abhängigkeitsbericht

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

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

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

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

7. Erklärung zur Unternehmensführung

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

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

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

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

Stuttgart, den 20. März 2017

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und
Gewerbebau Baden-Württemberg AG



Andreas Engelhardt



Florian Preißler

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 30. März 2017

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

gez. Maier
Wirtschaftsprüfer

gez. Bauer
Wirtschaftsprüfer



Hamburg, Alsterberg
Rotbuchenplatz

Wie Sie uns erreichen

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



Geschäftsstelle Stuttgart II/Bad Cannstatt
 Bottroper Straße 33
 70376 Stuttgart
 Tel.: 0711 22777-480
 Fax: 0711 22777-99480
 info-cannstatt@gwg-gruppe.de



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



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



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



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



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



Meine Wohnung.
Meine Welt.





Print  kompensiert
EG-Akt. 0000000
www.badm-online.de

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

 Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

