

# Finanzbericht

# 2022

---

# Kennzahlen GWG-Gruppe

		2022	2021
<b>Bilanzielle Kennzahlen</b>			
Bilanzsumme	Mio. €	1.295,0	1.325,5
Anlagevermögen	Mio. €	1.237,7	1.266,5
Eigenkapital	Mio. €	406,9	391,8
EK-Quote	%	31,4	29,6
EK-Rendite	%	4,4	5,0
Verbindlichkeiten	Mio. €	854,3	902,2
GK-Rendite	%	2,3	2,5
<b>Operative Kennzahlen</b>			
Umsätze	Mio. €	169,5	165,3
davon Hausbewirtschaftung	Mio. €	139,1	130,7
davon Verkauf von Grundstücken	Mio. €	27,1	31,1
davon Betreuungstätigkeit	Mio. €	0,7	1,0
davon andere Lieferungen und Leistungen	Mio. €	2,6	2,4
EBITDA	Mio. €	64,6	68,3
Jahresergebnis	Mio. €	18,0	19,4
Cashflow (nach DVFA/SG)	Mio. €	47,5	47,9
<b>Bestands- und Leistungskennzahlen</b>			
Bewirtschafteter Immobilienbestand	Anzahl	14.746	15.077
davon eigene Einheiten	Anzahl	11.397	11.417
davon Bestandsbewirtschaftung Pacht/Mietverwaltung für Dritte	Anzahl	1.326	1.250
davon für Dritte (WEG-Verwaltung)	Anzahl	2.023	2.410
Gesamt vermietbare Fläche	m <sup>2</sup>	881.307	872.256
Investitionsvolumen	Mio. €	10,1	32,9
Jahressollmieteinnahmen eigener Bestand	Mio. €	98,7	93,8
Durchschnittliche Nettokaltmiete	€/m <sup>2</sup>	9,8	9,6
Leerstandsquote zum 31.12.2022	%	2,3	2,0
Instandhaltung/Modernisierung eigener Bestand	Mio. €	22,3	20,2
Zahl der laufenden Projekte in Bau/Planung/Bauvorbereitung	WE*	1.400	1.400
<b>Bauträger/Privatisierung/Blockverkäufe</b>			
Verkaufte Einheiten	Anzahl	37	113
Verkaufsvolumen	Mio. €	7,8	31,7

\* Angaben gerundet.

# INHALT

---

- 02 Über die GWG-Gruppe
- 03 Bewirtschafteter Immobilienbestand

## UNTERNEHMEN

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

## KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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

## KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

- 40 Konzernbilanz zum 31.12.2022
- 42 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 43 Konzernkapitalflussrechnung
- 44 Konzerneigenkapitalspiegel
- 46 Konzernanhang
- 60 Bestätigungsvermerk Konzern

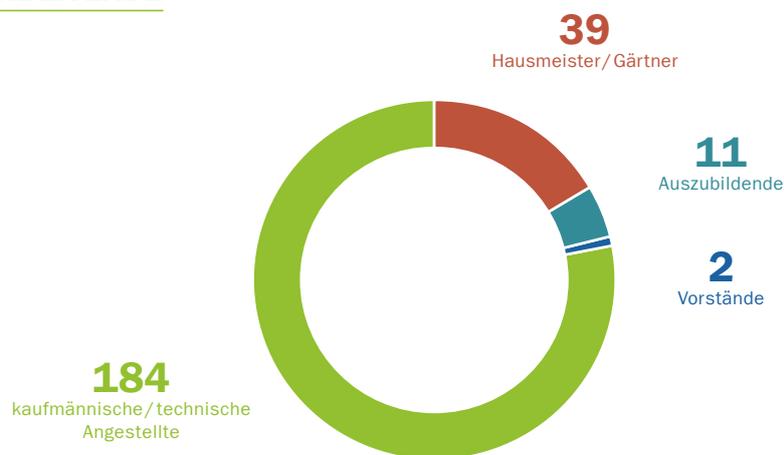
## ANGABEN ZUR GWG AG

- 66 Bilanz zum 31.12.2022
- 68 Gewinn- und Verlustrechnung
- 69 KONTAKT UND IMPRESSUM

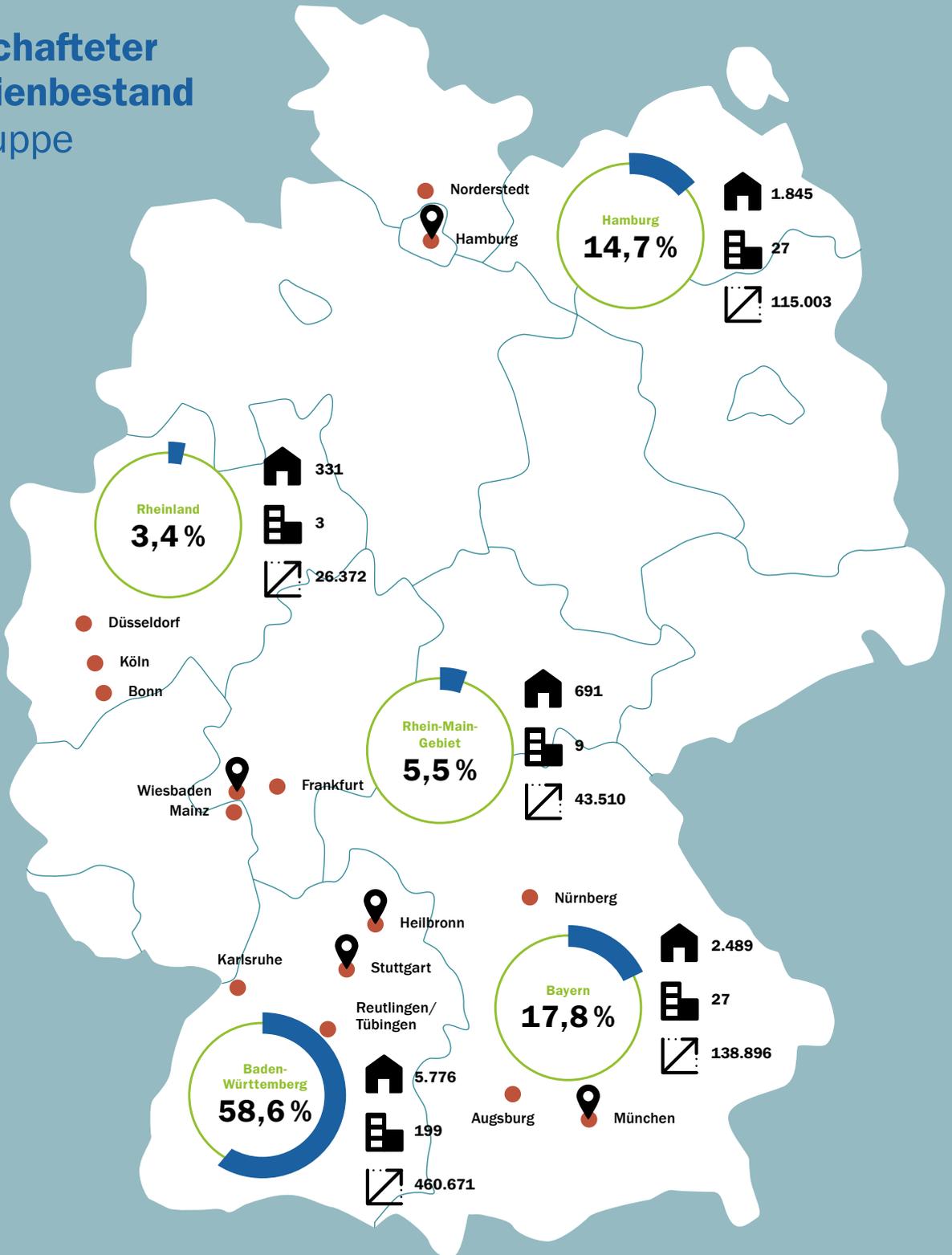
# Über die GWG-Gruppe

Die GWG-Gruppe mit Sitz in Stuttgart ist das Wohnungsunternehmen der R+V Versicherungsgruppe. Seit über 70 Jahren ist sie in diesem Rahmen als Bestandshalter, Projektentwickler und Bauträger sowie als Dienstleister für Dritte tätig. Derzeit bewirtschaftet die GWG-Gruppe bundesweit rund 15.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Mit einer Konzernbilanzsumme von rd. 1,3 Mrd. Euro im Jahr 2022 gehört die GWG-Gruppe zu den großen mittelständischen Wohnungsunternehmen in Deutschland. Seit dem Jahr 2021 verfolgt die GWG-Gruppe im Rahmen ihrer Klimastrategie das Ziel, ihren Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 in die CO<sub>2</sub>-Neutralität zu überführen. Im Jahr 2022 erhielt die GWG-Gruppe ihr erstes ESG-Rating.

## WIR BESCHÄFTIGEN INSGESAM 236 MITARBEITENDE



# Bewirtschafteter Immobilienbestand GWG-Gruppe



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

Stand: 31.12.2022

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

# Brief des Vorstands



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

das vergangene Jahr war geprägt von Unsicherheiten. Der unverändert anhaltende russische Angriffskrieg gegen die Ukraine, steigende Energiepreise, gestörte Lieferketten sowie der Mangel an Fachkräften belasten die deutsche Wirtschaft. Die Inflationsrate, die in Deutschland teilweise bis auf rd. 10% anstieg, verursacht stark steigende Verbraucherpreise und belastet den Wohlstand breiter Bevölkerungsschichten.

Zur Bekämpfung der Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) im Frühjahr begonnen, die Zinssätze schrittweise auf aktuell 3,5% zu erhöhen. Weitere Zinsschritte sind nicht ausgeschlossen. In der Folge haben sich auch die Zinssätze für Baukredite in einem Zeitraum von nur eineinhalb Jahren von rund 1% auf nahezu 4% erhöht. Als Konsequenz hieraus und als Folge der noch immer sehr hohen Baupreise haben bereits eine Reihe von Investoren geplante Bauvorhaben zurückgestellt oder Ankäufe nicht

getätigt. Insgesamt ist das Transaktionsvolumen deutlich zurückgegangen. Eine Normalisierung des Transaktionsgeschehens wird erst mit der Beendigung des Zinserhöhungszyklus der EZB erwartet. Der Mietmarkt wird durch das erheblich gestiegene Preisniveau ebenfalls belastet: Zum einen steigen die Betriebskosten und damit die Warmmiete, zum anderen führen die gestiegenen Lebenshaltungskosten insgesamt zu einer zum Teil deutlichen Reduzierung der verfügbaren Einkommen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit die aktuell laufenden Verhandlungen der Tarifpartner zu einem zumindest teilweisen Ausgleich dieser Entwicklung führen werden.

Trotz dieser erschwerten Rahmenbedingungen können wir mit Zufriedenheit auf das hinter uns liegende Geschäftsjahr zurückblicken. Das Ergebnis vor Steuern lag zum Jahresende bei € 24,6 Mio. und damit innerhalb der Prognose von € 23,0 Mio. bis € 25,0 Mio. Als Jahresüberschuss wurden € 18,0 Mio. erzielt. Erfreulich ist die Entwicklung der Eigenkapitalquote, die wir von 29,6% im Vorjahr auf 31,4% erneut steigern konnten. Berücksichtigt man die stillen Reserven in den Immobilienbeständen, errechnet sich eine Eigenkapitalquote von rd. 58,5% (Vorjahr: 57,0%). Gerade diese Entwicklung gibt uns in wirtschaftlich anspruchsvollen Zeiten einen hinreichenden Spielraum, weiterhin erfolgreich im aktuellen Marktumfeld zu agieren.

Im abgelaufenen Jahr haben wir im Rahmen unserer Immobilienhandelsstrategie 26 Mietwohnungen und eine Gewerbeeinheit, die über ein identifiziertes Value-Add-Potenzial verfügen, zu einem Gesamtkaufpreis von € 6,0 Mio. für das Umlaufvermögen erworben. Verkauft wurden 36 Bestandswohnungen sowie eine Gewerbeeinheit zu einem Gesamtverkaufspreis von € 7,7 Mio. Einzelne Verkäufe wurden dabei aus dem bereits anprivatisierten Wohnungsbestand realisiert.



**Trotz erschwelter  
Bedingungen können  
wir zufrieden auf  
das Geschäftsjahr  
2022 blicken.**

DER VORSTAND



”

**Wir haben eine umfassende ESG-Strategie entwickelt und ein erstes ESG-Rating durchlaufen – mit Erfolg.**

ANDREAS ENGELHARDT

Die bewirtschaftete Fläche der GWG-Gruppe belief sich zum Stichtag insgesamt auf 881.307 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 872.256 m<sup>2</sup>).

Das Bauträgergeschäft der GWG-Gruppe ist traditionell auf die wachstumsstarken Ballungsräume in Baden-Württemberg ausgerichtet. Die erheblich gestiegenen Zinsen wirken sich branchenweit dämpfend auf das Bauträgergeschäft aus. Eine Belebung des Geschäfts hängt davon ab, wie sich Baupreise und Finanzierungsbedingungen zukünftig entwickeln. Die GWG-Gruppe agiert in diesem Geschäftsfeld vor diesem Hintergrund weiterhin sehr konservativ. Zum Jahresende befanden sich im Umlaufvermögen 15 Wohneinheiten im Bau.

Darüber hinaus befanden sich 37 Mietwohnungen in Sindelfingen und Stuttgart für das Anlagevermögen

gen unserer Gesellschaft im Bau. Weitere rd. 1.400 Einheiten waren in der Planung bzw. der Bauvorbereitung.

Die Jahressollmieteinnahmen für den eigenen Bestand haben sich gegenüber dem Vorjahr um 5,2% auf nun rd. € 98,7 Mio. (Vorjahr: € 93,8 Mio.) erhöht. Hiervon entfallen rd. 3,4% auf die Vollauswirkung der im Vorjahr in die Bestandsbewirtschaftung integrierten Bestände in Hamburg, Wiesbaden und Denckendorf, hinzu kommen Mietzuschüsse. Zudem konnten wir die Nettokaltmieten auf nun € 9,80 pro Quadratmeter (Vorjahr: € 9,60) erhöhen. Um die Qualität und Attraktivität unseres Wohnungsbestands zu erhalten, haben wir innerhalb der GWG-Gruppe € 10,1 Mio. in das Anlagevermögen sowie € 22,3 Mio. (Vorjahr: € 20,2 Mio.) in Instandhaltung und Modernisierung investiert.

Im Bereich der Wohneigentumsverwaltung betreute die GWG-Gruppe rd. 2.000 Wohnungen zuzüglich Garagen.

### UNSERE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE – ESG-RATING MIT „GUT“ ABSOLVIERT

Um unser Geschäftsmodell erfolgreich in die Zukunft zu führen und unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden, berücksichtigen wir bei all unseren Handlungen und Entscheidungen die Bereiche Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung, die sogenannten ESG-Anforderungen.

Im letzten Jahr haben wir an dieser Stelle angekündigt, dass wir 2022 eine umfassende ESG-Strategie erarbeiten werden und erstmals auch ein ESG-Rating durchführen wollen. Und genau das haben wir getan – mit Erfolg. Ende 2022 durften wir uns über unser erfolgreich durchlaufenes ESG-Rating freuen, welches wir mit der Bewertung „gut“ und 67 von 100 Punkten bestanden haben.

Damit sind wir eines der ersten Unternehmen in der Wohnungswirtschaft, das über ein solches Rating verfügt. Zugleich haben wir nun einen klaren Fahrplan erhalten, an welchen Themen gerade auch in Bezug auf die Vorgaben der EU-Taxonomie verstärkt gearbeitet werden muss. Wir werden uns auch in diesem Bereich kontinuierlich verbessern, um unser Unternehmen auch in dieser Hinsicht erfolgreich in die Zukunft zu führen und den umfassenden Ansprüchen unserer Stakeholder bestmöglich gerecht zu werden.

Grundlage unserer ESG-Strategie sind die folgenden sechs Handlungsfelder:

- Umwelt und Klima im Bestand und Neubau
- Wohnraumgestaltung und Kundenorientierung
- Unternehmenskultur und Mitarbeitenden-zufriedenheit
- Umwelt und Klima im Geschäftsbetrieb
- Gesellschaft und lebenswerte Nachbarschaften
- Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Welche Teilziele die Handlungsfelder beinhalten und mit welchen Maßnahmen wir sie erreichen möchten, erfahren Sie in unserem neuen Nachhaltigkeitsbericht, den Sie auf [berichtswelt.gwg-gruppe.de](http://berichtswelt.gwg-gruppe.de) finden.

### HERAUSFORDERUNGEN IN EINEM VON UNSICHERHEIT GEPRÄGTEM UMFELD

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

Für die künftige Entwicklung unserer Volkswirtschaft werden vor allem die geopolitischen Entwicklungen verantwortlich sein, insbesondere auch deren Auswirkungen auf die Energiekosten. Weitere Unsicherheiten ergeben sich aus den zunehmenden wirtschaftlichen Belastungen der Wohnungsunternehmen durch regulatorische Eingriffe des Gesetzgebers, wie sie beispielsweise die am 01.01.2023 in Kraft getretene Bepreisung von CO<sub>2</sub>-Emissionen vorsieht. Hinzu kommen weitere Verschärfungen der politisch vorgegebenen Klimaschutzziele, die die Wohnungswirtschaft ohne entsprechend ausreichende staatliche Förderprogramme an ihre Belastungsgrenze führen können. Auch die Inflation wird uns auf absehbare Zeit begleiten.

Trotz aller Herausforderungen sind wir überzeugt, dass die GWG-Gruppe auch weiterhin erfolgreich in ihren Märkten agieren wird. Die hohe Qualität unserer Immobilienbestände an wirtschaftlich starken Standorten mit stabiler Wohnungsnachfrage stellen auch weiterhin das Rückgrat unseres Erfolgs dar. Unsere vorausschauend abgesicherte Finanzlage gibt uns auch zukünftig den Spielraum, in anspruchsvollen Zeiten Marktopportunitäten wahrzunehmen. Für das laufende Geschäftsjahr planen wir mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 15,0 Mio. bis € 17,0 Mio. Vor dem Hintergrund der geschilderten Volatilitäten auf den Märkten nehmen wir unsere Prognose allerdings mit aller Vorsicht vor.

”

**Auch in einem von Unsicherheit geprägten Umfeld sind wir überzeugt davon, auch weiterhin erfolgreich in unseren Märkten agieren zu können.**

**FLORIAN PREIßLER**



#### **DANKSAGUNG AN ALLE MITWIRKENDEN**

Zum Abschluss möchten wir uns bei allen bedanken, die uns bei der Erreichung unserer Ziele unterstützt haben. Unser Dank geht an unsere Geschäftspartnerinnen und -partner, mit denen uns eine zum Teil schon jahrelange Zusammenarbeit verbindet. Unserem Aufsichtsrat danken wir für das jederzeit in uns gesetzte Vertrauen. Wir freuen uns, diese wertschätzende Zusammenarbeit auch in der Zukunft fortzusetzen. Ein Dankeschön geht an den Betriebsrat, mit dem wir jederzeit konstruktive Gespräche führen und gute Lösungen finden konnten. Wie jedes

Jahr gilt der größte Dank jedoch unseren Mitarbeitenden, die mit ihrem engagierten Einsatz maßgeblich zu unserem unternehmerischen Erfolg beigetragen haben.

Im April 2023

Mit freundlichen Grüßen

**Andreas Engelhardt**  
Vorstandsvorsitzender

**Florian Preißler**  
Vorstandsmitglied

# Organe der Gesellschaft

## VORSTAND

**Andreas Engelhardt**

Vorstandsvorsitzender

**Florian Preißler**

Vorstandsmitglied

## AUFSICHTSRAT

**Marc René Michallet (Aufsichtsratsvorsitzender)**

Finanzvorstand R+V Versicherung AG,

Wiesbaden

**Dr. Gregor Habermann (stv. Aufsichtsratsvorsitzender)**

Abteilungsleiter R+V Versicherung AG,

Wiesbaden

**Jürgen Außenhofer**

Abteilungsleiter R+V Lebensversicherung AG,

Wiesbaden

**Jürgen Reichenbach**

Direktor R+V Lebensversicherung AG,

Wiesbaden

**Anja Okun**

Regionalleiterin Stuttgart/WEG GWG-Gruppe,

Stuttgart

**Sylvia Ludwig**

Koordinatorin Gewerbe GWG-Gruppe,

Stuttgart

Stand: April 2023

## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2022 bei seiner Arbeit berücksichtigt.

Die Lage der Immobilienwirtschaft war von den konjunkturellen und makroökonomischen Rahmenbedingungen in Deutschland sowie den Auswirkungen des Angriffskriegs von Russland gegen die Ukraine geprägt.

### AUFSICHTSRAT UND AUSSCHÜSSE

Zur Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat einen Personalausschuss gebildet.

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

### ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

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

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

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

### SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS UND SEINER AUSSCHÜSSE

Im Geschäftsjahr 2022 haben drei Sitzungen des Aufsichtsrats stattgefunden, zu denen der Aufsichtsrat am 26.04.2022, 02.06.2022 und 15.11.2022 zusammentrat. Darüber hinaus fanden Sitzungen des Personalausschusses am 25.04.2022 und 01.11.2022 statt. In den Sitzungen haben der Aufsichtsrat und die Ausschüsse mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands entgegengenommen und erörtert.

In einem Fall erfolgte durch den Aufsichtsrat eine Beschlussfassung im Wege des schriftlichen Beschlussverfahrens.

### BERATUNGEN IM AUFSICHTSRAT UND DEN AUSSCHÜSSEN

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Tätigkeit detailliert mit den immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft und des GWG-Konzerns und der Konzerngesellschaften auseinandergesetzt. Dies umfasste den Marktüberblick, die Unternehmensplanung und -perspektive, die betriebs- und wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen, die Ertragslage, die Deckungsbeitragsrechnungen sowie die Eigenkapitalquote und -rentabilität. Es umfasste ferner die Bilanz- und Vermögensstruktur, die Entwicklung des Anlage- und des Umlaufvermögen, die Investitions- und Akquisitionsprojekte sowie die Risikoberichterstattung des Vorstandes. Darüber hinaus setzte sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung der Soll- und Ist-Mieten, den Mieterhöhungspotenzialen, den Leerstandsquoten, dem dynamischen Verschuldungsgrad, den Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen und dem Personalaufwand auseinander. Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit dem Hausbewirtschaftungsergebnis, den Objektabrechnungen und der Vertriebsübersicht der GWG-Gruppe sowie der Übernahme von Objekten in die Bestandsbewirtschaftung.

Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit den Auswirkungen der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch das gestiegene Zinsniveau und die Energiekrise, die Baukostensteigerungen, die klimapolitischen Vorgaben und die COVID-19-Pandemie auf die Geschäftsentwicklung in den einzelnen Geschäftsbereichen und auf die einzelnen Gesellschaften der GWG-Gruppe auseinandergesetzt. Der Aufsichtsrat hat in diesem Zusammenhang den Vermietungs- und Leerstand von Mietflächen, Forderungsausfälle aus der Vermietung von Wohnungs- und Gewerbeflächen und Auswirkungen im Hinblick auf laufende und geplante Bauvorhaben erörtert. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit der Investitionstätigkeit und den Investitionsvolumina, der Entwicklung und dem Vertriebsstand im Bauträgergeschäft sowie Kostensteigerungen bei Bau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Ferner beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit dem Status einer steuerlichen Betriebsprüfung, der Entwicklung des Geschäftsfelds Immobilienhandel, Desinvestitionen im Anlagevermögen und dem Status einzelner Bauprojekte. Der Aufsichtsrat befasste sich intensiv mit dem Status der Umsetzung der CO<sub>2</sub>-Strategie im Rahmen des Klimafahrplans der GWG-Gruppe bis 2040 sowie der ESG- und Nachhaltigkeitsstrategie der GWG-Gruppe. Der Aufsichtsrat hat sich in diesem Zusammenhang im Detail mit dem ersten ESG-Rating der GWG-Gruppe auseinandergesetzt. Ferner hat sich der Aufsichtsrat mit der Finanzierungsstruktur der GWG-Gruppe, dem Projektmanagement der GWG-Gruppe, der Digitalisierungsstrategie und weiteren Digitalisierungsprojekten sowie dem Management des als Pachtbestand betreuten R+V-Wohnimmobilienportfolios beschäftigt.

Im Zusammenhang mit zustimmungspflichtigen Geschäften hat der Aufsichtsrat Zustimmungen zur Übertragung von Namensaktien sowie zu einer erleichterten Einberufung und Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung im Hinblick auf die COVID-19-Pandemie erteilt.

Der Aufsichtsrat hat sich eingehend mit der Planung 2023 vor dem Hintergrund des schwierigen Marktfelds und der bestehenden Unwägbarkeiten auseinandergesetzt. Der Aufsichtsrat hat in diesem Zusammenhang die Portfoliostrategie für das Bauträgergeschäft und die Bestandsentwicklung sowie die notwendigen Planungsannahmen im Einzelnen erörtert.

Im Zusammenhang mit Vorstandsangelegenheiten hat sich der Aufsichtsrat mit der Festsetzung der erfolgsabhängigen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2021, dem Status der Zielerreichung im Geschäftsjahr 2022 und der Festlegung der Ziele für das Geschäftsjahr 2023 befasst. Der Aufsichtsrat hat ferner die zu erreichende Geschlechterquote für den Anteil von Frauen im Vorstand in der Frist vom 01.07.2022 bis 30.06.2027 festgelegt.

Im Zusammenhang mit Aufsichtsratsangelegenheiten hat der Aufsichtsrat alle notwendigen Beschlussvorschläge gegenüber der ordentlichen Hauptversammlung abgegeben. Dies umfasste die Wiederwahl eines Mitglieds des Aufsichtsrates, die Neufestsetzung der Vergütung des Aufsichtsrates und die Wiederwahl des Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2022. Der Aufsichtsrat hat ferner die Prüfungsschwerpunkte des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2022 festgesetzt. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus eine Änderung der Leitlinien des Aufsichtsrates zur Billigung von Nichtprüfungsleistungen des Abschlussprüfers ab 2023 beschlossen, Leitlinien des Aufsichtsrates zur Überwachung der Qualität der Abschlussprüfung in Kraft gesetzt und die Qualität der Abschlussprüfung anhand dieser Leitlinien bewertet. Ferner hat der Aufsichtsrat die zu erreichende Geschlechterquote für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat in der Frist vom 01.07.2022 bis 30.06.2027 festgelegt. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus die Wiederwahl des Vorsitzenden des Aufsichtsrates sowie als Mitglied und des Vorsitzenden des Personalausschusses vorgenommen und entsprechend den Vorgaben der Satzung eine Verteilung der von der ordentlichen Hauptversammlung neu festgesetzten Vergütung des Aufsichtsrates beschlossen.

Der Personalausschuss hat sich mit Vorstandsangelegenheiten, nämlich der Festsetzung der erfolgsabhängigen Vergütung für das Geschäftsjahr 2021, dem Status der Zielerreichung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2022, der Festlegung der Ziele der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2023 sowie der Festlegung der zu erreichenden Geschlechterquote für den Anteil von Frauen im Vorstand in der Frist vom 01.07.2022 bis 30.06.2027 auseinandergesetzt und notwendige Beschlussvorschläge gegenüber dem Aufsichtsrat abgegeben. Daneben befasste sich der Personalausschuss mit Personalangelegenheiten von Führungskräften und der Jahresabschlussvergütung von Mitarbeitenden von Tochtergesellschaften.

### ZUSAMMENARBEIT MIT DEM ABSCHLUSSPRÜFER

Der Aufsichtsrat hat den Abschlussprüfer vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. der ordentlichen Hauptversammlung am 02.06.2022 zur Bestellung vorgeschlagen, die eine Bestellung des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss der Gesellschaft und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022 als mit den gesetzlichen Vorschriften in Übereinstimmung stehend befunden. Der Abschlussprüfer hat jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfungsberichte sind den Mitgliedern des Aufsichtsrats zugegangen und wurden in der Sitzung des Aufsichtsrats am 28.04.2023 umfassend erörtert und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu.

### FESTSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022 eingehend geprüft.

Die Vertreter des Abschlussprüfers haben an der Sitzung des Aufsichtsrates am 28.04.2023 teilgenommen, um über die wesentlichen Prüfungsergebnisse zu berichten. Hierzu lagen die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers, des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. mit dem jeweils uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vor. Der Jahresabschluss, der Lagebericht, der Konzernabschluss und Konzernlagebericht, die jeweiligen Prüfungsberichte und die Prüfungsschwerpunkte, nämlich die Prüfung der Zugangsbewertung bei dem Bauvorhaben in Hamburg-Baakenhafen, die Prüfung der Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft und die Prüfung des IT-gestützten internen Kontrollsystems inklusive des Zahlungsverkehrs, wurden erörtert. Die Vertreter des Abschlussprüfers standen den Mitgliedern des Aufsichtsrats für zusätzliche Erläuterungen zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat hat gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022 keine Einwendungen erhoben und sich dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde durch den Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 28.04.2023 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt. In derselben Sitzung wurde der vom Vorstand vorgelegte Konzernabschluss vom Aufsichtsrat gebilligt.

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

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

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

**VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND**

Veränderungen im Vorstand waren nicht zu verzeichnen.

**VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT UND DEN AUSSCHÜSSEN**

Mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 02.06.2022 endeten die Mandate von Marc René Michallet als Mitglied und Vorsitzender des Aufsichtsrates. Mit Wirkung zum gleichen Zeitpunkt endeten die Mandate von Herrn Michallet als Mitglied und Vorsitzender des Personalausschusses. Die ordentliche Hauptversammlung hat Herrn Michallet mit Wirkung zu deren Ablauf als Mitglied des Aufsichtsrates wiedergewählt. Der Aufsichtsrat hat Herrn Michallet in seiner Sitzung am 02.06.2022 als Vorsitzenden des Aufsichtsrates sowie als Mitglied und Vorsitzenden des Personalausschusses wiedergewählt.

**DANK AN VORSTAND UND MITARBEITER**

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GWG-Gruppe für die im Jahr 2022 geleistete Arbeit.

Stuttgart, 28.04.2023

Der Aufsichtsrat



Marc René Michallet  
Vorsitzender

# Konzern- lagebericht für das Geschäfts- jahr 2022

**16**

Grundlagen des GWG-Konzerns

**18**

Wirtschaftsbericht

**26**

Risiko- und Chancenbericht

**34**

Risikoberichterstattung in Bezug auf die  
Verwendung von Finanzinstrumenten

**34**

Prognosebericht

**36**

Abhängigkeitsbericht

**36**

Erklärung zur Unternehmensführung

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

# 1. Grundlagen des GWG-Konzerns

## 1.1 UNTERNEHMEN UND GESCHÄFTSMODELL

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

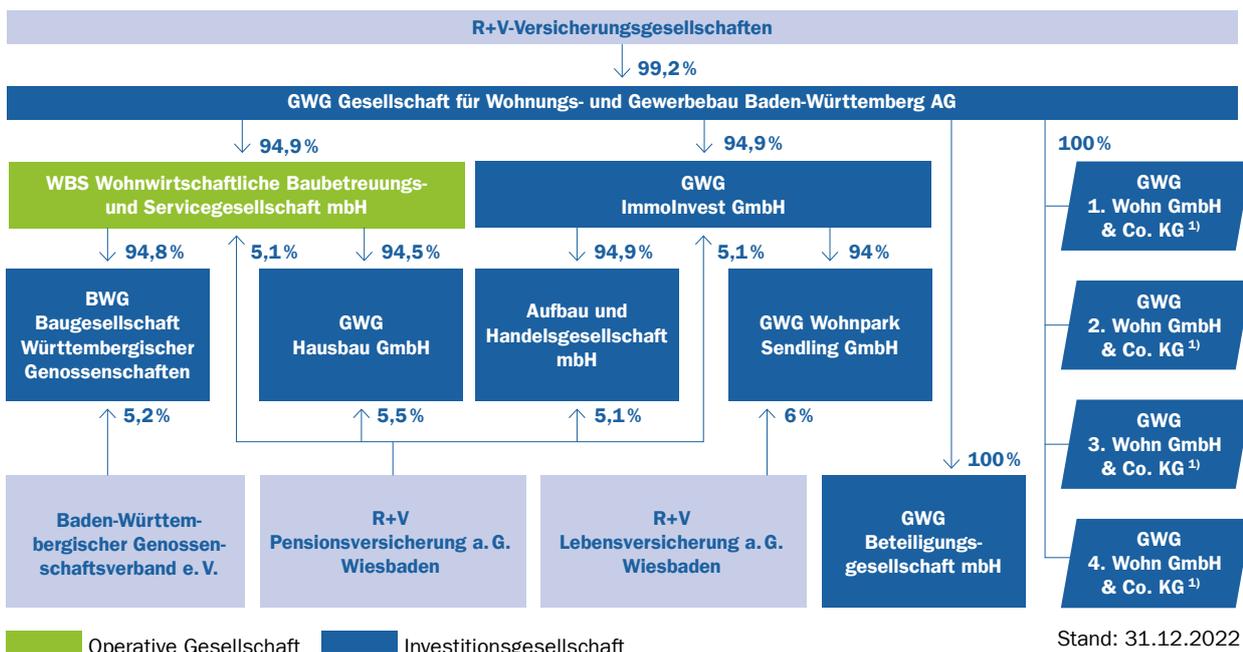
Die Gesellschaft ist unter HRB 1319 beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen. Sie wurde am 17.04.1950 gegründet.

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 Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gegenstand der GWG-Gruppe dienen.

Der Schwerpunkt der Aktivitäten der GWG-Gruppe liegt im wohnungswirtschaftlichen Bereich derzeit in den Regionen Stuttgart/Heilbronn, München/Augsburg/Nürnberg, Hamburg, Rhein-Main und Rheinland. Die Unternehmensstrategie sieht ein nachhaltiges Portfoliomanagement und eine Ausweitung der Investitionen in den genannten Perspektivregionen sowie an weiteren wirtschaftsstarke Standorten in Deutschland vor. Dabei ist die GWG-Gruppe im Rahmen gemeinsamer Projekte im sozialen und frei finanzierten Wohnungsbau sowie komplexer Quartiersentwicklungen Partner von Kommunen, befreundeter Wohnungsunternehmen sowie der Unternehmen des genossenschaftlichen Finanzverbunds. Für die R+V Versicherungsgruppe erbringt die GWG-Gruppe darüber hinaus über ihre Gesellschaften umfassende Assetmanagementleistungen für deren wohnwirtschaftliche Immobilien.

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



1) Komplementär: GWG Beteiligungsgesellschaft mbH

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

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

Die GWG-Gruppe hat in folgenden Städten eigene Geschäftsstellen:

- Hamburg
- Wiesbaden
- Heilbronn
- Stuttgart
- München

## 1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Die Unternehmensstrategie der GWG-Gruppe wurde vor dem Hintergrund der volkswirtschaftlichen und soziodemografischen Marktgegebenheiten sowie der finanzwirtschaftlichen Ressourcen entwickelt und fortgeschrieben. Die Ausrichtung der Unternehmensgruppe auf ein nachhaltiges Portfoliomanagement, den Immobilienhandel, eine aktive Neubau- und Modernisierungstätigkeit, ein risikoadjustiertes Bauträgergeschäft und die Erbringung wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen für Dritte wird konsequent umgesetzt. Die unterschiedlichen Services für unsere Kunden sowie zentrale interne Prozesse sollen dabei zukünftig durch digitale Angebote und Abläufe ergänzt werden. Zudem wurde der Handel mit Immobilien als eigenes Geschäftsfeld neu aufgebaut.

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

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

1. Die wert- und renditeorientierte **Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes** 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, sowie das neue **Geschäftsfeld Immobilienhandel** dienen der Performanceverbesserung.
3. Die umfassenden immobilienwirtschaftlichen und kaufmännischen **Dienstleistungen** der WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH stellen für die GWG-Gruppe und den R+V-Konzernverbund eine wertorientierte Immobilienverwaltung sicher und ergänzen diese im Bedarfsfall durch ein wertorientiertes Assetmanagement.

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 (Organisationsstruktur, Personal, Prozesse 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,
- Bauträgertätigkeit sowie
- immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen vor allem in den Bereichen WEG-Verwaltung und Immobilienmanagement innerhalb des R+V-Konzernverbunds.

Hierbei stehen 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 bei paralleler Wahrnehmung von Marktopportunitäten zum Ausbau des Portfolios im Vordergrund. Die Fokussierung auf unsere Kunden ist dabei ein wichtiges Element unseres Handelns. Die Aufbau- und Ablauforganisation der Unternehmensgruppe orientiert sich an diesen Zielstellungen.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine sowie den daraus resultierenden erheblichen Energiepreiserhöhungen. Material- und Lieferengpässe, massiv gestiegene Preise bei allen Waren und Dienstleistungen, in deren Folge ein erheblicher Zinsanstieg, als auch der Fachkräftemangel und die andauernden, wenn auch im Jahresverlauf nachlassenden Folgen der Corona-Pandemie kamen verschärfend hinzu.

Ungeachtet dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt besser behaupten als zunächst prognostiziert. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 um 1,8% höher als im Vorjahr, wenngleich das BIP im vierten Quartal 2022 gegenüber dem Vorquartal um 0,2% (preis-, saison- und kalenderbereinigt) geschrumpft ist. Gründe für den positiven Verlauf sind neben den Nachholeffekten nach der Corona-Pandemie auch nachlassende Probleme bei den globalen Lieferketten.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9% gegenüber 2021 erhöht und stellen damit den höchsten Stand in der Nachkriegszeit dar. 2021 hatte die Inflationsrate noch bei +3,1% gelegen. Die Entwicklung der Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine getrieben: Energieprodukte verteuerten sich 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 34,7%, nach einem Anstieg um 10,4% im Jahr 2021. Die Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich 2022 gegenüber 2021 um 13,4%. 2021 hatte die Preissteigerung noch bei +3,2% gelegen. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude stiegen in Deutschland im November 2022 gegenüber November 2021 um 16,9%. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden um 15,8% (u. a. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten +20,3%, Betonarbeiten +17,6%, Erdarbeiten +15,7%, Mauerarbeiten +13,6%, Zimmer- und Holzbauarbeiten +5,1%). Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich die Preise im November 2022 gegenüber dem Vorjahr um 17,8%. Preissteigerungen gab es vor allem bei Tischlerarbeiten (+19,5%), Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (+19,0%), Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+17,1%) sowie bei Wärmedämm-Verbundsystemen (+16,5%). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 16,8% zu. Die Neubaupreise für Bürogebäude stiegen um 17,8% und für gewerbliche Betriebsgebäude um 17,6%. Die außergewöhnlich hohen monatlichen Inflationsraten wurden 2022 zeitweise durch Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung abgemildert. Diese umfassten neben dem 9-Euro-Ticket, dem Tankrabatt und dem Wegfall der EEG-Umlage auch die Senkung der Umsatzsteuer auf Gas und Fernwärme sowie die einmalige Übernahme der Gas- und Wärmerechnung für den Monat Dezember.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Zinspolitik erstmals nach langer Zeit auf diesen Preisanstieg reagiert und den Leitzins zuletzt am 02.02.2023 auf 3,0% erhöht. Die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 von knapp 1,0% auf zuletzt rund 4,0% für zehnjährige Kredite erhöht.

Zusammen mit dem Anstieg der Baukosten führte die Erhöhung der Finanzierungskosten dazu, dass in einigen Fällen Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Dem vdp-Immobilienpreisindex zufolge gaben die Preise vom dritten zum vierten Quartal 2022 insgesamt um 2,0% (Wohnimmobilien -1,8% u. Gewerbeimmobilien -2,9%) nach. Für 2023 gehen Experten von einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien aus. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass Haushalte vermehrt Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen. Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) erwartet allerdings eine Delle in der Baukonjunktur, welche vor allem durch den stark rückläufigen Wohnungsbau verursacht wird. Der Verband geht von einem Rückgang des Umsatzes im Wohnungsbau von 4,5% im Jahr 2022 und von 10,0% im Jahr 2023 aus. Wie der Verband weiter mitteilte, wird im Wohnungsbau die Fertigstellung von rund 280.000 Wohnungen im Jahr 2022 und von rund 245.000 Wohnungen im Jahr 2023 erwartet.

Der Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2022 durchaus positiv entwickelt. Im Jahresdurchschnitt 2022 waren in Deutschland rd. 2,4 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Dies sind ca. 195.000 Menschen weniger als im Vorjahr. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3% gesunken. Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich 2022 um 589.000 Beschäftigte auf 45,6 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die gesamtwirtschaftliche Situation wird auch weiterhin maßgeblich geprägt sein von den geopolitischen Entwicklungen, sodass sich verlässliche Aussagen über die zukünftige Entwicklung schwierig gestalten.

## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Die GWG-Gruppe hat im Jahr 2022 einen Konzern-Jahresüberschuss von € 18,0 Mio. erzielt (Vorjahr: € 19,4 Mio.).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern beläuft sich im Berichtsjahr auf € 24,6 Mio. und liegt damit innerhalb der Prognose von € 23,0 Mio. bis € 25,0 Mio.

Die Eigenkapitalquote für das Geschäftsjahr 2022 beläuft sich auf 31,4% (Vorjahr: 29,6%).

Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 4,4% und damit unter dem Niveau des Vorjahres (5,0%).

Die Gesamtkapitalrentabilität liegt im Jahr 2022 mit 2,3% leicht unterhalb des Niveaus des Vorjahres (2,5%). Die Verringerung der Kapitalrentabilitäten im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einem leicht verringerten Jahresüberschuss.

### 2.2.1 Bewirtschaftung Eigen- und Fremdbestand

Im Geschäftsjahr 2022 konnten wir unsere Geschäftspolitik der Portfoliooptimierung vornehmlich über Blockverkäufe und die Fortsetzung von Privatisierungsverkäufen sowie der Bestandsverstärkung über Nachverdichtungen innerhalb der GWG-Gruppe erfolgreich fortsetzen.

Zum Jahresende beläuft sich die gesamte vermietbare Fläche innerhalb der GWG-Gruppe auf 881.307 m<sup>2</sup> (Anlagevermögen: 780.336 m<sup>2</sup>) und liegt damit über dem Niveau des Vorjahres (872.256 m<sup>2</sup>, Anlagevermögen: 781.997 m<sup>2</sup>). Die planmäßige Desinvestition bei Bestandsmietwohnungen im Rahmen des Portfoliomanagements sowie die Entwicklung von Anlagevermögens- und Bauträgerprojekten wurden fortgesetzt. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2022 innerhalb der GWG-Gruppe rd. € 10,1 Mio. (Anteil GWG AG: € 5,4 Mio.) in das Anlagevermögen investiert (Vorjahr: € 32,9 Mio. bzw. € 28,5 Mio.). Der deutlich höhere Betrag im Vorjahr resultiert aus Investitionen in die Vorhaben Baakenhafen in Hamburg, Roomy in Wiesbaden und ein weiteres Vorhaben in Denkendorf, die im Jahr 2021 in die Bestandsbewirtschaftung übernommen wurden. Des Weiteren

haben wir 26 Mietwohnungen und eine Gewerbeeinheit im Rahmen unserer Immobilienhandelsstrategie für das Umlaufvermögen erworben. Hierfür wurden insgesamt € 6,0 Mio. investiert (Vorjahr: € 0,0 Mio.).

Im Jahr 2022 wurde keine Neubaumaßnahme in die Anlagevermögensbewirtschaftung der GWG AG übernommen.

Aktuell befinden sich folgende Mietobjekte im Bau:

<b>Investitionsgesellschaft</b>	<b>Standort</b>	<b>Projektumfang</b>
GWG AG	Sindelfingen, Allmendäcker II	14 Mietwohnungen
GWG AG	Stuttgart, Johannesstr. 90+92	23 Mietwohnungen
<b>Gesamtvolumen</b>		<b>37 Mietwohnungen</b>

Im Geschäftsjahr 2022 haben sich die Jahressollmieteinnahmen inklusive Mietzuschüssen um 5,5% auf € 110,4 Mio. (Vorjahr: € 104,6 Mio.) erhöht. Die insgesamt positive Entwicklung zeigt sich auch in der Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete zum Jahresende (ohne Parken) von 9,60 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 9,80 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2022. Die Leerstandsentwicklung lag im Plan (2,3%). In diesen Werten kommen die Attraktivität und die nachhaltige Vermietungsfähigkeit des Wohnungsbestandes überzeugend zum Ausdruck. Dank eines konsequenten Forderungsmanagements konnten wir den durchschnittlichen Forderungsbestand aus Mieten und Abrechnungen von 1,3% auf 1,2% der Sollmiete reduzieren. Als zusätzliche Risikovorsorge wurden ca. € 0,6 Mio. an Mietforderungen außerordentlich wertberichtigt.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen beliefen sich im Jahr 2022 auf € 24,0 Mio. (Vorjahr: € 21,6 Mio.).

### 2.2.2 Immobilienhandel

Der Immobilienhandel war in den letzten Jahren aufgrund des historischen Zinstiefs durch eine hohe Nachfrage nach Renditeobjekten sowie Wohnungen zur Eigennutzung geprägt. Aufgrund des Anfang 2022 beginnenden starken Zinsanstiegs kam das Transaktionsgeschehen in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 jedoch fast völlig zum Erliegen, da die Kaufpreisvorstellungen der Anbieter und der Nachfrager aufgrund der geänderten Finanzierungsbedingungen meist zu weit auseinanderlagen.

Sobald sich ein neues Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage gebildet haben wird und sich die Zinserwartungen normalisiert haben, erwarten wir für die Ballungsräume wieder eine stabile Nachfrage sowohl von privaten als auch institutionellen Kapitalanlegern.

Im Rahmen des Immobilienhandels konnten innerhalb der GWG-Gruppe im Geschäftsjahr 36 Bestandswohnungen sowie eine Gewerbeeinheit (Vorjahr: 77 Bestandswohnungen sowie drei Gewerbeeinheiten) zu einem Gesamtverkaufspreis in Höhe von € 7,7 Mio. (Vorjahr: € 14,9 Mio.) veräußert werden. Dabei handelt es sich jeweils um Verkäufe im Rahmen unserer Desinvestitionsstrategie. Einzelne Verkäufe wurden aus dem bereits anprivatisierten Wohnungsbestand generiert. Im Geschäftsjahr wurde der Privatisierung keine neue Wohnanlage zugeführt.

Für den Immobilienhandel im Umlaufvermögen konnten im Geschäftsjahr 2022 erstmals 26 Bestandswohnungen sowie eine Gewerbeeinheit zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von € 6,0 Mio. erworben werden. Im Rahmen unserer definierten Handelsstrategie gehen wir von einer Haltezeit von rund drei bis fünf Jahren aus, in der identifizierte Werterhöhungspotenziale umgesetzt werden sollen.

### 2.2.3 Bauträgerbereich

Im Zuge des in kurzer Zeit stark gestiegenen Zinsniveaus ist das Bauträrgergeschäft in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 nahezu zum Erliegen gekommen. Eine Belebung des Geschäfts hängt davon ab, wie sich die Baupreise und die Finanzierungsbedingungen für Bauträgermaßnahmen entwickeln. Eine weitere Voraussetzung wird sein, dass sich die Kaufpreisvorstellungen der Anbieter und der Käufer wieder einander annähern. Sobald eine Normalisierung der Rahmenbedingungen eintritt, ist in den wachstumsstarken Ballungsräumen und dabei insbesondere in den Kernstädten der Metropolregionen grundsätzlich wieder von einer guten Nachfrage auszugehen. Gleichzeitig ist die Grundstücksverfügbarkeit jedoch deutlich erschwert, da nicht genügend Baugebiete seitens der kommunalen Grundstückseigentümer ausgewiesen werden. Zudem werden seitens der Kommunen immer stärkere Auflagen in den Bereichen Sozialquote, Infrastruktur und Energieeffizienz formuliert.

Innerhalb der GWG-Gruppe wurde im Bauträgerbereich ein Vertriebsumsatz im Geschäftsjahr von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 17,0 Mio.) realisiert. Auf die BWG entfällt davon ein Umsatz von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 16,3 Mio.), auf die GWG AG von € 0,0 Mio. (Vorjahr: € 0,7 Mio.).

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

Gesellschaft	Standort	Projektumfang
BWG	Renningen, Schnallenäcker	15 Wohneinheiten
<b>Projektvolumen</b>		<b>15 Wohneinheiten</b>

### 2.2.4 Dienstleistungsbereich

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

Die Gesamterlöse der GWG-Gruppe aus der WEG-Verwaltung liegen bei rd. € 0,6 Mio. (Vorjahr: € 0,7 Mio.), hiervon entfallen T€ 302 auf die GWG AG (Vorjahr: T€ 341) und T€ 309 auf die WBS (Vorjahr: T€ 332).

In diesem Segment verwaltet die GWG-Gruppe zum Stand 31.12.2022 rund 2.000 Eigentumswohnungen zuzüglich Garagen. Die Stabilisierung dieses Geschäftsfelds an unseren Standorten ist wichtig auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Nachfrage von Kapitalanlegern nach professioneller und werterhaltender Immobilienverwaltung. Im Rahmen von strategischen Anpassungen gilt es, die Aufwands- und Ertragsrelationen in diesem Geschäftsfeld weiter zu optimieren.

Darüber hinaus baut die GWG-Gruppe das umfassende Immobilienmanagement für die R+V-Versicherungsgesellschaften planmäßig weiter aus.

### 2.2.5 Klimafahrplan

Das langfristige Ziel der GWG-Gruppe ist es, bis spätestens 2045 einen klimaneutralen Immobilienbestand zu bewirtschaften. Hierzu wurde im Jahr 2021 eine Klimastrategie entwickelt, die einen konkreten Maßnahmenplan für die kommenden Jahre festlegt.

Die Grundlage der Strategie bildet die systematische Analyse aller CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilienbestands, die durch Wärme- und Allgemeinstromlieferungen entstehen. Darüber hinaus wurde das Gebäudeportfolio hinsichtlich des derzeitigen energetischen Gebäudezustands individuell erfasst und es wurden spezifische energetische Modernisierungsmaßnahmen erarbeitet, die eine nachhaltige Senkung des Energieverbrauchs ermöglichen.

Im Rahmen des 2021 entwickelten Klimafahrplans werden definierte Projekte zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen umgesetzt. In diesem Zusammenhang wurde der Allgemeinstrom aufgrund einer Neuausschreibung mit Beginn des Jahres 2022 klimaneutral gestellt. Der investive Fokus unserer Strategie liegt derzeit auf dem Ersatz alter Ölheizungen durch effizientere Gas-Brennwertthermen mit regenerativem Energieanteil. Diese Maßnahmen werden auch im Jahr 2023 konsequent fortgesetzt. Weitere Maßnahmen umfassen beispielsweise die verbesserte Dämmung von Flachdächern. Neben Projekten zur energetischen Sanierung von Gebäuden laufen auch Untersuchungen und Kooperationen mit Dienstleistern, in deren Rahmen weitere Maßnahmen zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen bewertet werden. So werden in Zusammenarbeit mit unserem Messdienstleister „smarte“ Raumthermostate probeweise in einer Liegenschaft verbaut. An zwei Standorten erfolgen Studien zur möglichen Nutzung von Geothermie im Quartier, um perspektivisch diese Gebäude ohne fossile Brennstoffe mit Wärme zu versorgen.

Die CO<sub>2</sub>-Strategie ist auch ein wichtiger Baustein für eine umfassende ESG-Strategie, die die GWG-Gruppe im Jahr 2022 erarbeitet hat. Auf dieser Grundlage wurde die „imug rating GmbH“ beauftragt, ein Nachhaltigkeitsrating zu erstellen. Mit einem Ergebnis von 67 von 100 möglichen Punkten wurde hierbei die Nachhaltigkeitsleistung der GWG AG insgesamt mit „gut“ beurteilt.

Zudem wurde ein ESG-Portfoliotool entwickelt, mit dessen Hilfe der Bestand der GWG-Gruppe unter Nachhaltigkeitskriterien bewertet wurde. Zielsetzung ist es, darauf aufbauend die Nachhaltigkeitsstrategie für den Bestand kontinuierlich weiterzuentwickeln.

#### **2.2.6 Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung**

Der Vorstand der GWG AG ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr vor allem auch unter Berücksichtigung der unverändert negativen gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen des Ukraine-Krieges zufrieden. Die GWG-Gruppe hat im Jahr 2022 einen Jahresüberschuss von € 18,0 Mio. erzielt (Vorjahr: € 19,4 Mio.). Das Ergebnis vor Ertragsteuern liegt mit € 24,6 Mio. innerhalb des Prognosewerts für das Geschäftsjahr 2022 von € 23,0 Mio. bis € 25,0 Mio. vor Ertragsteuern.

Die Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche stellt sich wie folgt dar:

Im Bereich Hausbewirtschaftung wurde mit € 33,6 Mio. ein Deckungsbeitrag erreicht, der am unteren Ende der Planung von € 33,5 Mio. bis € 35,0 Mio. liegt.

Das Ergebnis im Bereich Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit liegt mit € 8,3 Mio. über der Planung von rd. € 6,0 Mio. bis € 7,0 Mio. Der wesentliche Ergebnistreiber war die Übergabe von Eigentumswohnungen im Bauträgerbereich.

Im Bereich Immobilienhandel wurde mit einem Deckungsbeitrag in Höhe von € 5,3 Mio. die Planung von € 7,0 Mio. bis € 8,0 Mio. um € 1,7 Mio. unterschritten. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass ein für 2022 geplanter Übergang von Nutzen und Lasten eines Verkaufsobjekts strategisch auf das Jahr 2023 geschoben wurde.

Das Finanzergebnis belief sich auf einen negativen Ergebnisbeitrag von € 1,5 Mio. und lag damit oberhalb der Planung eines negativen Ergebnisbeitrags von € 1,7 Mio. bis € 2,0 Mio.

Die Verwaltungskosten betragen rund € 21,8 Mio. und liegen damit etwas unterhalb der Planung von € 22,0 Mio. bis € 23,0 Mio.

## 2.3 LAGE DER GWG-GRUPPE

### 2.3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 ist für die GWG-Gruppe mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 18,0 Mio. (Vorjahr: € 19,4 Mio.) positiv verlaufen. Im operativen Geschäft haben wir ein Ergebnis vor Ertragsteuern von € 24,6 Mio. (Vorjahr: € 26,9 Mio.) realisiert und liegen damit innerhalb der Prognose von € 23,0 bis € 25,0 Mio.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 im Vergleich zu 2021.

	2022		2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>GuV-Entstehung</b>					
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	139.052	86,0	130.717	78,6	8.335
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	27.134	16,8	31.109	18,7	-3.975
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	690	0,4	1.049	0,6	-359
Umsatzerlöse aus anderen L+L	2.647	1,6	2.405	1,4	241
Bestandsveränderung	-9.330	-5,8	-2.099	-1,3	-7.231
Aktivierte Eigenleistung	0	0,0	480	0,3	-480
Sonstige betriebliche Erträge	1.410	0,9	2.540	1,5	-1.130
Zinserträge	49	0,0	21	0,0	28
<b>Summe Entstehung</b>	<b>161.651</b>	<b>100,0</b>	<b>166.222</b>	<b>100,0</b>	<b>-4.571</b>
<b>GuV-Verwendung</b>					
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	69.111	42,8	55.884	33,6	13.227
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.664	2,3	18.552	11,2	-14.888
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	78	0,0	253	0,2	-175
Personalaufwendungen	16.399	10,1	15.663	9,4	736
Abschreibungen	28.142	17,4	27.033	16,3	1.109
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.843	4,9	7.536	4,5	307
Zinsaufwendungen	11.850	7,3	14.367	8,6	-2.518
Ertragsteuern	6.519	4,0	7.505	4,5	-986
Sonstige Steuern	6	0,0	31	0,0	-25
<b>Summe Verwendung</b>	<b>143.612</b>	<b>88,8</b>	<b>146.823</b>	<b>88,3</b>	<b>-3.212</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>18.039</b>	<b>11,2</b>	<b>19.399</b>	<b>11,7</b>	<b>-1.360</b>

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von € 130,7 Mio. im Vorjahr auf € 139,1 Mio. erhöht. Mit rd. € 98,7 Mio. (Vorjahr: € 93,8 Mio.) haben sich die Jahressollmieteinnahmen für den eigenen Bestand gegenüber dem Vorjahr um € 4,9 Mio. bzw. 5,2% erhöht. Hiervon entfallen rund 3,4% auf die Vollausswirkung der im Vorjahr in die Bestandsbewirtschaftung integrierten Bestände sowie zusätzliche Mietzuschüsse.

Im Geschäftsjahr haben wir Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von € 27,1 Mio. erzielt (Vorjahr: € 31,1 Mio.). Auf Verkäufe des Umlaufvermögens entfallen € 20,2 Mio. (Vorjahr: € 21,7 Mio.) und auf Verkäufe des Anlagevermögens € 6,9 Mio. (Vorjahr: € 9,4 Mio.).

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge sind € 0,6 Mio. (Vorjahr: € 1,1 Mio.) aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung für den eigenen Bestand sind Aufwendungen für Instandhaltung von € 19,0 Mio. bzw. rd. 24,22 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: € 14,8 Mio. bzw. rd. 19,29 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) enthalten.

Für Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Bestandes wurden insgesamt € 22,3 Mio. bzw. 28,52 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: € 20,2 Mio. bzw. 26,36 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) aufgewendet.

Die Personalaufwendungen sind von € 15,7 Mio. auf € 16,4 Mio. gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Zahlungen an eine Pensionskasse sowie der Vollauswirkung der Einstellungen des Jahres 2021, der Einstellungen des Jahres 2022 sowie einer Sonderzahlung als Inflationsausgleich.

Insgesamt betragen die Abschreibungen € 28,1 Mio. (Vorjahr: € 27,0 Mio.).

Mit € 11,9 Mio. (Vorjahr: € 14,4 Mio.) liegt der Zinsaufwand um € 2,5 Mio. unter dem Vorjahresniveau.

Die Ertragsteuerquote beläuft sich auf 26,5% (Vorjahr: 27,9%).

### 2.3.2 Vermögenslage

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

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich das Anlagevermögen um € 28,8 Mio. auf € 1.237,7 Mio. verringert. Dabei stehen den Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von € 9,9 Mio. Abschreibungen in Höhe von € 28,1 Mio. gegenüber. Darüber hinaus wurden im Rahmen von Förderdarlehen erhaltene Tilgungszuschüsse in Höhe von € 8,9 Mio. vom Anlagevermögen abgesetzt.

Entwicklung Anlagevermögen	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Stand am 01.01.	1.266.530	1.261.130	5.400
Investitionen	9.873	34.765	-24.892
Zuschüsse	-8.909	0	-8.909
Abschreibungen	-28.142	-27.033	-1.109
Verkaufsabgänge	-1.611	-2.379	768
Zuschreibungen/Umbuchungen	0	47	-47
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>1.237.741</b>	<b>1.266.530</b>	<b>-28.789</b>

Die Bautätigkeit im Umlaufvermögen hat sich im Geschäftsjahr um € 13,0 Mio. auf € 0,0 Mio. verringert. Bei zwei Bauträgerobjekten wurden insgesamt 39 Wohnungen fertiggestellt und übergeben (Vorjahr: 44 Wohnungen). Die Bestandszugänge betragen € 9,0 Mio. (Vorjahr: € 13,3 Mio.). Unter den „Grundstücken mit fertigen Bauten“ werden in Höhe von € 7,2 Mio. (Vorjahr: € 1,5 Mio.) zum Immobilienhandel bestimmte Wohnimmobilien ausgewiesen.

Auf der Passivseite hat sich das bilanzielle Eigenkapital durch das erzielte Jahresergebnis – unter Berücksichtigung einer Dividendenausschüttung von € 3,0 Mio. – um € 15,0 Mio. (Vorjahr: € 16,4 Mio.) auf € 406,9 Mio. (Vorjahr: € 391,9 Mio.) erhöht.

Die Eigenkapitalquote liegt bei 31,4% (Vorjahr: 29,6%). Unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Immobilienbeständen liegt die Eigenkapitalquote bei rd. 58,5% (Vorjahr: 57,0%).

Die Rückstellungen sind u. a. aufgrund höherer Steuer- und Pensionsrückstellungen gegenüber dem Vorjahr um € 1,2 Mio. auf € 18,8 Mio. (Vorjahr: € 17,6 Mio.) angestiegen. Die hierin enthaltenen sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 13,2 Mio. (Vorjahr: € 13,0 Mio.) umfassen im Wesentlichen Vorsorgepositionen bzw. Verpflichtungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Verbindlichkeiten haben sich um € 47,8 Mio. auf € 854,3 Mio. (Vorjahr: € 902,2 Mio.) im Wesentlichen aufgrund von Sondertilgungen und Tilgungszuschüssen verringert.

Die Vermögenslage der GWG-Gruppe ist geordnet.

### 2.3.3 Finanzlage

Die Entwicklung der Liquidität ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung.

T€	2022	2021
Cashflow nach DVFA/SG	47.547,3	47.892,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	54.672,9	74.081,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.826,6	-34.506,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-62.649,9	-21.683,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-17.803,6	17.891,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-8.368,4	-26.260,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-26.172,0	-8.368,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (€ 54,7 Mio., im Vorjahr € 74,1 Mio.) im Geschäftsjahr 2022 reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst (€ 29,1 Mio.) zu decken; es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflow-Überschuss von € 25,6 Mio. zur Refinanzierung von Investitionen und zur Erbringung von Sondertilgungen.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind Auszahlungen für Investitionen (€ 9,8 Mio.) sowie Einzahlungen aus Anlagenabgängen (T€ 8,4) enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (€ -62,6 Mio., im Vorjahr € -21,7 Mio.) wird im Wesentlichen bestimmt durch Kreditaufnahmen, den planmäßigen Kapitaldienst sowie Sondertilgungen. An die Aktionäre der GWG AG wurde eine Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn 2021 in Höhe von € 2,9 Mio. vorgenommen.

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln, vermindert um jederzeit fällige Kontokorrentverbindlichkeiten, zusammen. Er hat sich um € 17,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr verringert.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Zum Jahresende verfügt die GWG-Gruppe über frei verfügbare Mittel in Höhe von € 47,2 Mio.

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

## 3. Risiko- und Chancenbericht

### 3.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

- Ein Teilelement umfasst das interne Kontrollsystem, das Unternehmenscontrolling sowie ein Management-Monatsreporting, das eine frühzeitige Risikoidentifikation ermöglicht und eine rechtzeitige Reaktion des Vorstands sicherstellen soll.
- Ein Compliance Management System (CMS) ist eingerichtet und wurde im November 2020 durch das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. im Rahmen einer Erstauditierung erfolgreich zertifiziert. Ende 2022 erfolgte plangemäß die Rezertifizierung. Darüber hinaus ist die Etablierung eines Tax-CMS erfolgt.
- Zusätzlich ist ein eigenständiges Qualitätsmanagement (interne Revision) eingerichtet, das durch laufende Überprüfungen des unternehmensweiten internen Kontrollsystems die Einhaltung der verschiedenen Prozessschritte nachhält und direkt an die Revision der R+V-Gruppe berichtet. Im Risikofeld IT erfolgt die revisorische Überprüfung direkt durch Fachleute der R+V-Konzernrevision.
- 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).
- Darüber hinaus wurde im Jahr 2022 ein vollständig neuer Risikomanagementprozess unter Anwendung einer speziellen Risikomanagementsoftware eingeführt, um die erwähnten Teilelemente noch enger zu verzahnen, ein gesamtheitliches Risikoinventar zu erhalten und damit eine noch bessere Risikosteuerung zu ermöglichen. Zudem wurde jedes definierte Risiko mit bestimmten Schwellwerten verknüpft, die bei Überschreitung die im Rahmen der Risikosteuerung definierten Meldungen und Maßnahmen auslösen. Im Rahmen von sog. Risikokonferenzen werden die von den Risikoeignern identifizierten Risiken erstmalig in Form von Brutto- und Nettobetrachtungen bewertet und diese auf Unternehmensebene aggregiert.

Das Risikomanagementsystem ist eng an der bestehenden Aufbau- und Ablauforganisation des Konzerns ausgerichtet und mit den Planungs- und Controllingprozessen auch im Rahmen der Quartalsberichterstattung an die R+V verzahnt. Zudem ist die GWG-Gruppe in das R+V Risiko-Monitoring eingebunden. Zusätzlich erfolgt jährlich eine Berichterstattung zur Corporate Governance an den Aufsichtsrat.

Aufgrund der besonderen Herausforderungen der COVID-19-Pandemie wurde zu Beginn der Pandemie eine interdisziplinär aus Fach- und Führungskräften sowie dem Betriebsrat zusammengesetzte Gruppe ins Leben gerufen, die im Rahmen von wöchentlichen Telefon- und Videokonferenzen kritische Bereichs- und IT-Prozesse monitort, den Krankheitsverlauf der Mitarbeiter überwacht und im Bedarfsfall organisatorische Ad-hoc-Entscheidungen vorbereitet. Im Geschäftsjahr 2022 wurden diese regelmäßigen Abstimmungen fortgesetzt.

### 3.2 RISIKOBERICHT

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

#### OPERATIONELLE RISIKEN

##### Risiken aus Personalveränderungen

Es besteht das Risiko, dass aufgrund des Mangels an Fach- und Führungskräften in der Wohnungswirtschaft, Fluktuation und kurzfristiger Personalveränderungen in Schlüsselpositionen sowie zum Teil sehr langer Nachbesetzungszeiten nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht. Darüber hinaus führt der Fachkräftemangel auch zu tendenziell höheren Gehaltsforderungen. Zudem besteht das Risiko, bei vermehrter mobiler Arbeit von ganzen Teamstrukturen eine schnelle und sachgerechte Einarbeitung sicherzustellen. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „3“.

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

Im Geschäftsjahr 2022 waren in der GWG-Gruppe 15 Auszubildende in den Berufen Immobilienassistent/in, Immobilienkaufmann/-frau sowie Fachinformatiker Systemintegration tätig. Von vier Auszubildenden, welche im Jahr 2022 ausgelernt hatten, wurden drei Auszubildende übernommen.

Strategisches Ziel ist es, durch die nachhaltige Entwicklung unserer Mitarbeiter wettbewerbsfähige und mit hoher Verantwortung ausgestattete Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu sichern. Die hierfür notwendigen Investitionen sollen in den nächsten Jahren entsprechend ausgeweitet werden. Die Unterstützung der Mitarbeiter durch die Digitalisierung von wohnungswirtschaftlichen Kernprozessen sowie eine systematische Personalentwicklung von Fach- und Führungskräften stehen in den kommenden Jahren im Fokus. Seit Ende des Jahres 2021 wird der gesamte Recruiting-Prozess digital unterstützt.

##### Projekt-/Prozessrisiken

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

##### Risiken aus der Veränderung von Arbeitsabläufen

Um den zukünftigen Anforderungen unserer Kunden im Hinblick auf digitale Kommunikationswege und effiziente, umfassende Datenverfügbarkeiten gerecht zu werden, passen wir schrittweise zentrale Arbeitsprozesse an diese zukünftigen Herausforderungen an. Zudem arbeiten wir laufend an Optimierungen bestehender IT-Anwendungen. Darüber hinaus stellt das mobile Arbeiten besondere Anforderungen an Fach- und Führungskräfte, denen wir mit spezifischen Schulungsprogrammen begegnen. Um das unternehmensinterne Fachwissen kontinuierlich weiter auszubauen, werden wir auch im Jahr 2023 bedarfsweise intensive Anwenderschulungen durchführen. Insgesamt beurteilen wir das Risiko aus diesen Einflussfaktoren mit „2“.

### Allgemeines EDV-Ausfallrisiko

Die zunehmende Digitalisierung des Arbeitsumfelds sowie die verstärkte Nutzung von Cloud-Diensten führt zu stetig steigenden Belastungen von Datenleitungen und Netzwerken. Hierdurch steigt auch die Wahrscheinlichkeit einer temporären Beeinträchtigung des Leistungsverhaltens zentraler IT-Systeme. Wir wirken dem u. a. mit einem kontinuierlichen Monitoring der Performance und der Sicherheit der zentralen Systeme und regelmäßiger Aktualisierung von Servern und Software entgegen. In diesem Zusammenhang arbeiten wir insbesondere auch an präventiven Maßnahmen zur Vorbeugung gegen Cyber-Angriffe. Im Übrigen haben wir eine Versicherung gegen Cyberrisiken abgeschlossen. Unser IT-Sicherheitskonzept entwickeln wir auch unter Einbindung externer Partner der R+V Versicherungsgruppe kontinuierlich weiter. Zentrale Netzwerkkomponenten können durch einen Rahmenvertragspartner zudem extern übernommen und gesteuert werden. Darüber hinaus haben wir im Jahr 2022 einen sog. „Penetration Test“ durch einen spezialisierten Dienstleister durchführen lassen, um mögliche Schwachstellen in unseren Systemen zu identifizieren und in der Folge zu beseitigen. Der nächste Test ist für das Jahr 2024 vorgesehen. Wir beurteilen das Risiko derzeit mit „2“.

### Baukosten- und Bewirtschaftungskostenrisiken

Die Neubautätigkeit und das aktive Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der GWG-Gruppe erfordern ein zeitnahes Baukostencontrolling und eine kontinuierliche Analyse künftiger möglicher Entwicklungsszenarien. Die Entwicklung der Baukosten weist nach wie vor eine steigende Tendenz auf. Zum einen ist dies auf die schon seit längerem zu beobachtende hohe Auslastung der im Bereich der technischen Gebäudeaustattung tätigen Unternehmen zurückzuführen. Besondere Bedeutung haben zusätzlich die stark gestiegenen Materialkosten insbesondere aufgrund der durch den Ukraine-Krieg gestiegenen Energiepreise. Weitere belastende Faktoren sind steigende behördliche Auflagen in Genehmigungsverfahren sowie die Reduzierung der KfW-Förderungen. Ein spürbarer Rückgang der Baukosten ist derzeit nicht abzusehen.

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

Im Zusammenhang mit der zum 01.01.2021 in Kraft getretenen CO<sub>2</sub>-Bepreisung, die zu spürbaren Steigerungen der Bewirtschaftungskosten führen wird, hatten wir bereits im Geschäftsjahr 2020 mit dem Aufbau eines CO<sub>2</sub>-Monitorings begonnen und auf dieser Grundlage und einer detaillierten Objektanalyse im Jahr 2021 die Eckpunkte der CO<sub>2</sub>-Strategie der Unternehmensgruppe erarbeitet. Im Jahr 2022 haben wir mit der Umsetzung dieses Klimafahrplans mit dem Ziel einer kontinuierlichen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes begonnen.

Zur Abmilderung des Risikos aus einer möglicherweise nicht mehr voll umfänglichen Umlage der Energiekosten auf die Mieter wurde eine „Taskforce Energiekrise“ etabliert, die kontinuierlich relevante Informationen sammelt, bewertet und erforderlichenfalls Handlungsempfehlungen zu möglichen Energieeinsparmaßnahmen ausspricht und deren Umsetzung überwacht.

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

### Risiken aus Vertragsbeziehungen

Die deutlich erhöhte Inflation und die damit verbundene negative Entwicklung der Realeinkommen erhöhen das Risiko eines Nachfragerückgangs und daraus drohender Insolvenzen bei gewerblichen Mietern im Bereich Handel und Gastronomie. Im Mietwohnbereich kann die negative Entwicklung der Realeinkommen zudem zu Ausfällen bei Mieteinnahmen und höheren Leerständen führen.

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

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

## STRATEGISCHE RISIKEN

### Zinsänderungsrisiko

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

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass sich durch die im Jahr 2022 signifikant gestiegenen Zinsen entsprechende Auswirkungen auf das Kreditportfolio der GWG-Gruppe für neue Kreditvereinbarungen ab 2023 ergeben werden.

Das Risikomanagementsystem der GWG-Gruppe umfasst auch eine Auswertung der Prolongationsrisiken über einen Zeitraum von zehn Jahren mit verschiedenen Referenzzinssätzen als Szenarien für mögliche Kostenentwicklungen. Unter Berücksichtigung dieser Prämissen, der aktuellen Kapitalmarktentwicklung sowie der bestehenden Forward-Darlehen kommen wir bei der Bewertung zu dem Ergebnis, dass die derzeitige Situation am Finanzierungsmarkt – bezogen auf die im Jahr 2023 und 2024 anstehenden Prolongationen – keine Risikopotenziale aufweist. Zudem haben wir Ende des Geschäftsjahres 2021 und Anfang des Geschäftsjahres 2022 zur Nutzung der seinerzeit noch günstigen Finanzierungsbedingungen Forward-Darlehen in Höhe von insgesamt € 218,0 Mio. mit Darlehenslaufzeiten von überwiegend 30 Jahren gesichert, die gestaffelt in den Jahren 2022, 2023 sowie 2026 zur Auszahlung kamen bzw. kommen. Diese Mittel sind sowohl für die teilweise Ablösung von zur Prolongation anstehenden Darlehen als auch für die Finanzierung künftiger Investitionsvorhaben vorgesehen. Um die Abhängigkeit von einzelnen Kreditgebern zu begrenzen, streben wir eine ausgewogene Struktur in unserem Kreditgeberportfolio an. Dabei hat die GWG-Gruppe ihre strategischen Finanzierungspartner unter Berücksichtigung der Konditionengestaltung, der vorhandenen Sicherheiten, möglicher Blankokreditanteile, der Professionalität in der Zusammenarbeit und einer verlässlichen Abwicklung definiert.

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

Wir beurteilen das Zinsänderungsrisiko derzeit mit „3“.

### Entwicklung Vermietungs- und Bauträgermarkt

Der Vermietungsmarkt wird entscheidend von konjunkturellen Sachverhalten, der Entwicklung der Arbeitslosenrate, des verfügbaren Nettoeinkommens und dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage in den lokalen bzw. regionalen Wohnungsmärkten bestimmt. Die stark gestiegenen Energiekosten und die damit einhergehende Erhöhung der Betriebskosten sind ein weiterer Einflussfaktor, der in erheblichem Maße die Mieter belastet und dementsprechend auch den Spielraum für Mieterhöhungen signifikant verringert. Die Entwicklung am Energiemarkt erhöht zudem die Wahrscheinlichkeit der Einflussnahme des Gesetzgebers auf die Mietgesetzgebung.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der GWG-Gruppe liegt in der Bewirtschaftung des eigenen, in Mietwohnungen gebundenen Anlagevermögens. Chancen und Risiken in diesem Bereich sind damit eng mit der lokalen und regionalen Nachfrage nach Mietwohnungen verknüpft. Der überwiegende Teil der Wohnungsbestände der GWG-Gruppe liegt in wirtschaftsstarken Regionen (Stuttgart/Heilbronn, München/Augsburg/Nürnberg, Hamburg, Rhein-Main und Rheinland). Durch diese Portfoliostruktur sind existenzielle Risiken aus dem Nachfragebereich aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Gleichwohl ist durch die deutlich steigenden und damit die Mieter belastenden Betriebskosten mit höheren Mietausfällen und längeren Wiedervermietungszeiten zu rechnen. Wir analysieren das Nachfrageverhalten unserer Kunden laufend, um auf mögliche Veränderungen frühzeitig reagieren zu können.

Bei Projektentwicklungen bzw. Bauträgermaßnahmen unterliegt die GWG-Gruppe grundsätzlich einem Verwertungs-, Vermietungs- und Baukostenrisiko. Aufgrund der im Jahr 2022 erheblich gestiegenen Zinsen ist derzeit eine erheblich verringerte Nachfrage von Eigennutzern und Kapitalanlegern, auch in den wirtschaftsstarken Metropolregionen, in denen die GWG-Gruppe tätig ist, festzustellen. Durch die steigenden Betriebskosten aufgrund höherer Energiekosten ist zudem generell mit höheren Mietausfällen und längeren Wiedervermietungszeiten zu rechnen. Unabhängig von solchen Auswirkungen ist generell zu berücksichtigen, dass künftige Mietsteigerungspotenziale durch Regelungen des Mietrechts deutlich begrenzt sind und ggf. durch weitere Mietrechtsänderungen zusätzlich eingeschränkt werden könnten. Hinzu kommt die grundsätzlich stagnierende Zahlungsbereitschaft der Mieter im Hochpreissegment. Darüber hinaus sind neben der mangelnden Verfügbarkeit von Baugrundstücken und damit verbunden steigenden Grundstückskosten sowie energetischer Auflagen teils erhebliche Kostensteigerungen in allen Baugewerken festzustellen, die aus konjunkturellen Entwicklungen, Materialknappheit und insbesondere auch klimapolitischen Auflagen resultieren. Da gleichzeitig eine überwiegend stagnierende Entwicklung bei Kauf- und Mietpreisen festzustellen ist, verbunden mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen für Endkunden, erhöhen sich die wirtschaftlichen Risiken bei der Generierung von neuen Projekten. Insbesondere sind derzeit die Kostensteigerungen nicht mehr durch erhöhte Verkaufspreise kompensierbar. Die Renditeerwartungen, verbunden mit dem gleichzeitig erhöhten Risiko, sinken somit deutlich.

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

#### **Leerstandsentwicklungs- und Mietausfallrisiken im Bereich der gewerblichen Immobilien**

Bei rund 9% des Bestandes der GWG-Gruppe handelt es sich um gewerblich genutzte Flächen, die meist Nahversorgungsfunktion erfüllen. Hier bestehen marktübliche Bonitäts-, Preisanpassungs- und Leerstandsrisiken, die normalerweise nicht als überdurchschnittlich risikobehaftet zu beurteilen sind. Bei rund 40% der Gewerbeflächen handelt es sich um kleinere Gewerbebetriebe im Dienstleistungssektor und Gastronomieeinheiten, die jedoch durch die stark gestiegenen Energiekosten sowie inflationsbedingte Rückgänge der Nachfrage in erheblichem Maße belastet werden. Insbesondere bei Kleingewerbeflächen rechnen wir mit einer erhöhten Leerstandsquote, längeren Wiedervermietungszeiten sowie ggf. erforderlichen Nutzungsänderungen. Wir beurteilen das Risiko daher mit „3“.

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

Der weitere Verlauf der Entwicklung der Energiekosten und der Inflation in Bezug auf die wirtschaftlichen Konsequenzen für die gewerblichen Mieter bleibt abzuwarten.

### Risiken aus der Veränderung rechtlicher Rahmenbedingungen

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

Durch das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG), das zum 01.01.2019 in Kraft trat, wurde das am 01.06.2015 in Kraft getretene Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) weiter verschärft. Wesentliche Bestandteile sind u. a. ein deutlich ausgeweitetes Auskunfts- und Beschwerderecht des Mieters in Bezug auf die Vormiete und die grundsätzliche Miethöhe, die erhebliche Reduzierung der Mieterhöhung nach Modernisierung (8% statt bisher 11%) in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt sowie eine Kappungsgrenze auf höchstens drei Euro pro Quadratmeter Mietsteigerung nach Modernisierung für die ersten sechs Jahre. Darüber hinaus ist vorgesehen, in Regionen mit angespannten Märkten die Kappungsgrenze für Mietsteigerungen innerhalb von drei Jahren von 15% auf 11% abzusenken. Die bereits bis 2025 verlängerte Mietpreisbremse soll bis 2029 weiterlaufen.

Eine weitere Verschärfung des Mietrechts ist durch das zum 01.07.2022 in Kraft getretene Gesetz über die Reform des Mietspiegelrechts erfolgt. Das Gesetz schreibt künftig Mietspiegel für alle Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnern vor. In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern soll zukünftig nur noch der sogenannte qualifizierte Mietspiegel als Begründung für Mietanpassungen gelten.

Diese Regelungen werden die Umsetzung künftiger Mietsteigerungspotenziale begrenzen und können auch zu einem Rückgang der Neubautätigkeit führen. Weiterführende Eingriffe, wie sie aktuell in verschiedenen politischen Gruppierungen diskutiert werden, u. a. in Berlin in Form des sog. „Mietendeckels“, könnten diesen Effekt erheblich verstärken und sich insgesamt negativ auf das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen auswirken. Darüber hinaus können Maßnahmen des Gesetzgebers Bau- bzw. Investitionskosten künftiger Vorhaben und damit deren Renditeziele beeinflussen oder zu zusätzlichen Steuerbelastungen führen. Solche Risiken ergeben sich beispielsweise aus weiteren Grunderwerbsteuererhöhungen, bei Einführung einer Vermögensteuer auf Betriebsvermögen, der bevorstehenden Änderung der Struktur der Grundsteuer mit einer noch unklaren zukünftigen Verteilung auf Mieter und Vermieter sowie ggf. möglichen Eigentümeraufgaben im Zusammenhang mit der E-Mobilität. Für die am 01.01.2023 in Kraft getretene Bepreisung von CO<sub>2</sub>-Emissionen ist zukünftig eine Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter in Form eines Stufenmodells vorgesehen, das für die Vermieter von Bestandsobjekten mit schlechterer Energiebilanz zu erheblich höheren Belastungen führen wird. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass es zu einer verpflichtenden Beteiligung der Vermieter bei der Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie durch Forderungsverzichte oder sonstige Erleichterungen der Mieter kommt. So hat beispielsweise der BGH in einem Urteil vom 11.01.2022 entschieden, dass Mietminderungen durch den Mieter in einem Lockdown möglich sein können.

Weitere Kostenrisiken ergeben sich aus der am 01.10.2022 in Kraft getretenen und bis zum 30.09.2024 geltenden „EnSimiMaV“. Diese Verordnung verpflichtet zur Überprüfung und ggf. Optimierung von Gasheizungsanlagen sowie zur Umsetzung bestimmter Energieeffizienzmaßnahmen.

Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass es zu Mehrkosten aufgrund von Mietausfällen durch ein vom Gesetzgeber verhängtes „Mietmoratorium“ kommen könnte.

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

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

Zur Abmilderung der Auswirkungen der Mietrechtsreform führen wir kontinuierlich Analysen der Spielräume der relevanten Mietspiegel durch und setzen zudem eine spezielle Software für die Durchführung von Mieterhöhungen ein. Darüber hinaus erfolgt ein laufendes Monitoring zur Analyse der relevanten gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen hat die GWG-Gruppe im Zuge der Neuausschreibung von Strom und Gas seit Anfang des Jahres 2022 die Versorgung mit Allgemeinstrom klimaneutral gestellt. Zudem wurde im Laufe des Jahres 2021 eine umfassende CO<sub>2</sub>-Strategie erarbeitet, auf deren Grundlage definierte Projekte zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen umgesetzt wurden. Der Fokus liegt derzeit auf dem Ersatz alter Ölheizungen durch effizientere Gas-Brennwertthermen. Diese Maßnahmen werden auch im Jahr 2023 konsequent fortgesetzt. Weitere Maßnahmen umfassen beispielsweise die verbesserte Dämmung von Flachdächern. Neben Projekten zur energetischen Sanierung von Gebäuden laufen auch Untersuchungen und Kooperationen mit Dienstleistern, in deren Rahmen weitere Maßnahmen zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen bewertet werden. So werden in Zusammenarbeit mit unserem Messdienstleister „smarte“ Raumthermostate probeweise in einer Liegenschaft verbaut. An zwei Standorten erfolgen Studien zur möglichen Nutzung von Geothermie im Quartier, um perspektivisch diese Gebäude ohne fossile Brennstoffe mit Wärme zu versorgen.

Die CO<sub>2</sub>-Strategie stellt auch die Basis für eine umfassende ESG-Strategie dar, die die GWG-Gruppe im Jahr 2022 erarbeitet hat. Auf dieser Grundlage wurde die „imug rating GmbH“ beauftragt, ein Nachhaltigkeitsrating zu erstellen. Mit einem Ergebnis von 67 von 100 möglichen Punkten wurde hierbei die Nachhaltigkeitsleistung der GWG AG insgesamt mit „gut“ beurteilt.

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

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

#### Reputationsrisiko

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

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

#### Risiken aus dem Ukraine-Krieg

Seit dem 24.02.2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Die dadurch massiv angestiegenen Energiepreise führten zusätzlich zu den Nachwirkungen der Corona-Pandemie zu unterbrochenen Lieferketten und zu einer Umkehrung des konjunkturellen Erholungsprozesses in Deutschland.

Auch der Immobiliensektor hat eine Trendwende vollzogen. Hohe Energiepreise, hohe Baukosten in Verbindung mit einer weiterhin schlechten Verfügbarkeit von Baustoffen sowie bauliche Auflagen im Zusammenhang mit den Klimazielen der Regierung bei gleichzeitig sinkenden Förderungen sowie der Mangel an Handwerkern machen inzwischen den Neubau von Immobilien für private wie gewerbliche Investoren unrentierlich. Zudem kann es aus den genannten Gründen auch zu Verzögerungen bei Modernisierungsmaßnahmen und zu Instandhaltungsstaus kommen. Verstärkt werden diese Effekte noch durch den extremen Anstieg der Finanzierungskosten, der zu einer erheblichen Belastung des Immobiliensektors insgesamt führt.

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

### 3.3 CHANCENBERICHT

Die GWG-Gruppe hat auch 2022 strategiekonform die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens durch ein aktives Bestandsmanagement und einen selektiven, klar identifizierten Verkauf innerhalb des Immobilienhandels erfolgreich gesteigert.

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

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

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Immobiliensektor insbesondere durch den extremen Anstieg der Finanzierungskosten, aber auch durch die Auswirkungen der erheblich gestiegenen Energiekosten eine Trendwende vollzogen hat. Dennoch sehen wir die Möglichkeit, auch im Jahr 2023 weitere Portfoliooptimierungen vornehmen zu können, allerdings in deutlich geringerem Umfang und zu niedrigeren Verkaufspreisen als in den Jahren zuvor.

Die risikoadjustierte Bauträgertätigkeit, die in der BWG gebündelt wird, stellt eine der strategischen Geschäftsfelder der Unternehmensgruppe dar. Bisherige Tätigkeitsschwerpunkte sind wirtschaftlich starke Standorte in Baden-Württemberg. Um der begrenzten Grundstücksverfügbarkeit zu begegnen, werden ständig Opportunitäten auch an weiteren Standorten im Umfeld unserer Geschäftsstellen geprüft.

Die langfristigen wirtschaftlichen Folgen, die sich aus dem Ukraine-Krieg, der erheblichen Erhöhung der Energiekosten und der Inflation sowie dem deutlichen Anstieg der Finanzierungskosten ergeben, sind derzeit nicht verlässlich abschätzbar. Aufgrund der Lage unserer Wohnungsbestände, ihrem Instandhaltungsgrad und unserer Fähigkeit, auf Marktentwicklungen angemessen reagieren zu können, sehen wir gleichwohl weiterhin überwiegend Chancen für eine langfristig positive Entwicklung.

## 4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Auf der Passivseite werden zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten grundsätzlich Festzinsen vereinbart. Neben der Realisierung von Zinseinsparungen erleichtert dies die fortlaufende Optimierung der effizienten Ausnutzung grundpfandrechtlicher Sicherheiten.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Investitionen in Neubaumaßnahmen weist die GWG-Gruppe zum Jahresende frei verfügbare Mittel in Höhe von € 58,3 Mio. aus.

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

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

## 5. Prognosebericht

### 5.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Mit Fortdauer des Krieges in der Ukraine muss davon ausgegangen werden, dass die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland weiterhin in signifikantem Maße risikobehaftet ist. Sowohl der Unternehmenssektor als auch die privaten Haushalte werden durch die u. a. inflationsbedingt erheblich gestiegenen Preise für Energie, Rohstoffe und Lebensmittel negativ beeinflusst. Zudem bestehen teilweise weiterhin Lieferengpässe bei zentralen Roh- und Ausgangsstoffen. Es ist zu erwarten, dass die Belastung der verfügbaren Einkommen privater Haushalte aufgrund stark gestiegener Lebensmittel- und Energiepreise zu einer Abkühlung der Konsumkonjunktur führen wird. Vor diesem Hintergrund erwarten nahezu alle führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2023 eine leichte Rezession.

Insbesondere die Wohnungsmärkte in den wirtschaftsstarke Metropolregionen sind weiterhin als stabil einzuschätzen. Unverändert ist eine hohe Nachfrage von Mietern festzustellen. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass die hohen Energie- und damit Betriebskosten in erheblichem Maße die Mieter belasten werden und sich hierdurch der Spielraum für Mieterhöhungen erheblich verringert.

Die Nachfrage von Eigennutzern und Kapitalanlegern ist infolge der stark gestiegenen Zinsen erheblich zurückgegangen. Zudem ist zu beobachten, dass Bauvorhaben aufgrund der stark gestiegenen Baukosten und Zinsen teilweise gestoppt werden. Im Bauträgergeschäft sind die Kostensteigerungen in Verbindung mit den verschlechterten Finanzierungsbedingungen kaum noch durch höhere Verkaufspreise kompensierbar. Infolge dieser Rahmenbedingungen ist auch das Transaktionsgeschäft teilweise zum Erliegen gekommen. Eine Belebung wird erst dann eintreten, wenn sich ein neues Gleichgewicht zwischen Anbieter- und Käuferseite gebildet haben wird. Derzeit ist nicht verlässlich einschätzbar, wie lange die derzeitige Situation anhalten wird. Vor diesem Hintergrund ist nicht völlig auszuschließen, dass es auch zu einer Verschiebung geplanter Bauvorhaben der GWG-Gruppe kommen kann.

Grundsätzlich erwarten wir höhere Mietausfälle und längere Wiedervermietungszeiten. Bei Handels- und Gastronomieflächen wird es zu erheblichen Mietausfällen kommen. Als eindeutig nachteilig ist die restriktive Mietgesetzgebung zu beurteilen, da sie die Umsetzung künftiger Mietsteigerungspotenziale und auch die Möglichkeiten im Zusammenhang mit Modernisierungen insgesamt begrenzt. Die Entwicklung in der Energie- und Steuergesetzgebung bleibt abzuwarten, jedoch sind auch hier Tendenzen zu erkennen, die eine deutlich stärkere Beteiligung der Eigentümerseite an diesen Kosten erwarten lassen. So ist für die am 01.01.2023 in Kraft getretene Bepreisung von CO<sub>2</sub>-Emissionen zukünftig eine Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter in Form eines Stufenmodells vorgesehen, das für die Vermieter von Bestandsobjekten mit schlechterer Energiebilanz zu erheblich höheren Belastungen führen wird.

Besondere Bedeutung werden künftig die von der Politik vorgegebenen Klimaschutzziele haben. Zentrale Bedeutung hat in diesem Zusammenhang die sog. „Taxonomie-Verordnung“ der EU. Deren konsequente Umsetzung kann in der Zukunft zu erheblichen wirtschaftlichen Belastungen von Wohnungsunternehmen führen.

Im Laufe des Jahres 2021 wurde daher eine umfassende Klimastrategie entwickelt, die einen konkreten Maßnahmenplan für die kommenden Jahre festlegt, um eine Klimaneutralität des Bestands bis zum Jahr 2045 zu erreichen. Die Grundlage der Strategie bildet die systematische Analyse aller CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilienbestands, die durch Wärme- und Allgemenstromlieferungen entstehen. Darüber hinaus wurde das Gebäudeportfolio hinsichtlich des derzeitigen energetischen Gebäudezustands individuell erfasst und es wurden spezifische energetische Modernisierungsmaßnahmen erarbeitet, die eine nachhaltige Senkung des Energieverbrauchs ermöglichen.

Unter der Annahme unveränderter steuerlicher und rechtlicher Rahmenbedingungen geht die GWG-Gruppe trotz der derzeit schwierigen und risikobehafteten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der erheblich gestiegenen Finanzierungskosten von einer stabilen Geschäftsentwicklung aus.

## 5.2 PROGNOSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnen wir mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 15,0 Mio. bis € 17,0 Mio.

Für die einzelnen Geschäftsbereiche planen wir wie folgt:

Für den Bereich Hausbewirtschaftung rechnen wir mit Deckungsbeiträgen in Höhe von € 32,0 Mio. bis € 33,5 Mio. Wesentliche Prämisse hierbei sind Sollmieten von ca. € 98,2 Mio. Wir gehen von erhöhten Instandhaltungs- und Modernisierungskosten aus, die zum einen durch die zusätzlich notwendigen Investitionen in die energetische Ertüchtigung unserer Bestände begründet sind, zum anderen auf die erheblich gestiegenen Baukosten insgesamt zurückzuführen sind.

Aus Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit erwarten wir ein Ergebnis in Höhe von rd. € 1,5 Mio. bis € 2,5 Mio. Der wesentliche Ergebnistreiber hierbei sind Erträge aus unserem Bauträgergeschäft sowie Erträge aus Dienstleistungen.

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

Für das Finanzergebnis rechnen wir mit einem negativen Ergebnisbeitrag von € -0,7 Mio. bis € -1,0 Mio.

Den Deckungsbeiträgen steht, unter Berücksichtigung sonstiger Ertrags- und Vorsorgepositionen, ein betrieblicher Aufwand von rund € 22,5 Mio. bis € 23,5 Mio. gegenüber.

Die gesamtwirtschaftliche Situation wird auch weiterhin maßgeblich geprägt sein von den geopolitischen Rahmenbedingungen und insbesondere deren Auswirkungen auf die Energiekosten, sodass sich verlässliche Aussagen über die zukünftige Entwicklung schwierig gestalten. Eine negative Abweichung bei einzelnen der genannten Leistungsdaten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

## 6. Abhängigkeitsbericht

Die R+V Service Holding GmbH, Wiesbaden, ist seit dem 27.12.2007 an unserer Gesellschaft mehrheitlich beteiligt. Diese ist über ihre Muttergesellschaft R+V Versicherung AG, Wiesbaden, zum Konzern der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, gehörig.

Über die Beziehung unserer Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen haben wir einen gesonderten Bericht erstellt. Dieser Bericht wird den Mitgliedern des 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 hinausgehende Maßnahmen oder andere Rechtsgeschäfte auf Veranlassung oder im Interesse der R+V Service Holding GmbH oder der R+V Versicherung AG oder der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank oder eines mit den vorgenannten Unternehmen verbundenen Unternehmens wurden nicht durchgeführt oder unterlassen.

## 7. Erklärung zur Unternehmensführung

Am 01.05.2015 ist das „Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ in Kraft getreten.

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

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

Der Aufsichtsrat hat die Festsetzung des Frauenanteils von 0,00% im Vorstand wie folgt begründet: Bei der Festsetzung der Zielquote 0,00% für den Vorstand hat der Aufsichtsrat die bestehende Zusammensetzung des Vorstands aus zwei Personen, die beide männlichen Geschlechts sind, die Angemessenheit der Größe des Vorstands im Hinblick auf die erforderliche Leitung der GWG AG und der Gesellschaften der GWG-Gruppe, die fachliche Eignung der Vorstandsmitglieder sowie die erzielten Geschäftsergebnisse in den letzten Jahren berücksichtigt. Diese Gesichtspunkte wurden für die Festlegung der Zielquote gleichermaßen gewichtet. Die Bewertung der Gesichtspunkte zeigt, dass die derzeitigen Vorstandsmitglieder sehr gut zusammenarbeiten und mit ihrer hohen fachlichen Eignung die GWG AG sowie die Gesellschaften der GWG-Gruppe umsichtig und erfolgreich führen, was in der verfolgten Unternehmenspolitik, in der in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegten Strategie und in den erzielten Geschäftsergebnissen der Gesellschaft sowie des GWG-Teil Konzerns zum Ausdruck kommt. Der Aufsichtsrat hält aus diesem Grund die Größe des zweiköpfigen Vorstands zur Leitung und für die weitere Umsetzung des Geschäftsmodells für angemessen. Unter Berücksichtigung der genannten Gesichtspunkte ist der Aufsichtsrat zu der Überzeugung gelangt, dass eine Erweiterung des Vorstands oder der Austausch eines derzeitigen Vorstandsmitglieds im Hinblick auf die Bestellung einer geeigneten Person weiblichen Geschlechts aus derzeitiger Sicht nicht angemessen ist. Der Aufsichtsrat hat aus diesem Grund die Zielgröße für den zu erreichenden Frauenanteil bis zum 30.06.2027 auf 0,00% festgesetzt, was einem Anteil von keiner Frau im Vorstand entspricht.

Der Vorstand der GWG AG hat, jeweils mit Beschlüssen vom 03.09.2015, vom 26.06.2017 und erneut mit Beschluss vom 17.05.2022 mit Wirkung bis zum 30.06.2027 festgelegt, dass eine Bestimmung von Zielquoten für den Frauenanteil nach § 76 Abs. 4 AktG nicht erforderlich ist, da die GWG AG zum Zeitpunkt der Beschlussfassung lediglich zwei Mitarbeiter beschäftigte (drei im Geschäftsjahr 2021) und Hierarchieebenen mit organisatorischen Einheiten (Führungsebenen) unterhalb des Vorstands der GWG AG nicht existieren.

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

Stuttgart, den 01.04.2023

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und  
Gewerbebau Baden-Württemberg AG

**Andreas Engelhardt**

**Florian Preißler**

# Konzern- abschluss für das Geschäfts- jahr 2022

**40**

Konzernbilanz zum 31.12.2022

**42**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

**43**

Konzernkapitalflussrechnung

**44**

Konzerneigenkapitalspiegel

**46**

Konzernanhang

**60**

Bestätigungsvermerk Konzern

# Konzernbilanz

ZUM 31.12.2022

## Aktiva

€	2022	2021
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	282.440,00	314.431,20
	<b>282.440,00</b>	<b>314.431,20</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.188.574.292,67	1.221.829.148,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.260.633,52	35.031.002,57
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	147.245,15	1.385.386,76
4. Technische Anlagen und Maschinen	228.436,00	217.824,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.574.800,00	3.783.097,00
6. Anlagen im Bau	4.952.437,44	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	6.708.456,18	3.958.533,73
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	<b>1.237.446.300,96</b>	<b>1.266.204.992,81</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Andere Finanzanlagen	12.525,00	10.845,00
	<b>12.525,00</b>	<b>10.845,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.237.741.265,96</b>	<b>1.266.530.269,01</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.977.094,93	4.840.984,24
2. Bauvorbereitungskosten	322.883,07	32.445,59
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	12.999.531,35
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	7.170.404,28	1.472.344,78
5. Unfertige Leistungen	31.875.660,29	28.220.095,92
6. Andere Vorräte	224.198,93	127.979,52
	<b>44.570.241,50</b>	<b>47.693.381,40</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	1.498.012,65	812.132,86
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.986.636,86	1.997.333,39
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	34.805,19	0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	843.569,32	828.457,12
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	54.515,61	196.637,29
6. Sonstige Vermögensgegenstände	5.682.570,72	3.950.300,75
	<b>10.100.110,35</b>	<b>7.784.861,41</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.186.425,29	2.356.662,47
2. Bausparguthaben	1.186.649,30	1.062.535,62
	<b>2.373.074,59</b>	<b>3.419.198,09</b>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>57.043.426,44</b>	<b>58.897.440,90</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
<b>I. Geldbeschaffungskosten</b>	9,00	23,00
<b>II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>	230.392,80	93.253,87
	<b>230.401,80</b>	<b>93.276,87</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.295.015.094,20</b>	<b>1.325.520.986,78</b>

**Passiva**

€	2022	2021
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	12.143.182,19	12.143.182,19
<b>II. Kapitalrücklage</b>	55.000.789,30	55.000.789,30
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage	3.537.800,00	3.537.800,00
2. Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05	4.090.335,05
3. Andere Gewinnrücklagen	322.866.685,72	310.366.685,72
	<b>330.494.820,77</b>	<b>317.994.820,77</b>
<b>IV. Konzernbilanzgewinn</b>	5.003.924,28	2.613.773,71
<b>V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>	4.279.330,49	4.098.950,48
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>406.922.047,03</b>	<b>391.851.516,45</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	1.418.196,00	1.191.584,00
2. Steuerrückstellungen	2.087.377,74	1.375.803,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.025.000,00	2.060.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	13.237.896,31	12.988.214,67
	<b>18.768.470,05</b>	<b>17.615.601,67</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	721.308.530,70	766.655.655,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	74.507.796,12	69.453.922,56
3. Erhaltene Anzahlungen	34.953.720,48	43.675.822,79
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.279.898,93	19.633.967,43
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.444.522,01	1.765.184,54
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	341.869,61	816.686,42
7. Sonstige Verbindlichkeiten	485.736,56	159.481,54
davon aus Steuern	(321.722,84)	(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(48.374,17)	(48.566,09)
	<b>854.322.074,41</b>	<b>902.160.720,76</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>1.926.665,39</b>	<b>1.418.642,99</b>
<b>E. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>13.075.837,32</b>	<b>12.474.504,91</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.295.015.094,20</b>	<b>1.325.520.986,78</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

VOM 01.01. BIS 31.12.2022

€	2022	2021
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	139.051.759,31	130.717.063,50
b) Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	27.133.810,44	31.108.433,93
c) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	689.645,15	1.048.953,76
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.646.655,69	2.405.356,59
	<b>169.521.870,59</b>	<b>165.279.807,78</b>
<b>2. Verminderung/Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	-9.330.271,41	-2.099.324,16
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	0,00	480.168,18
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	1.410.247,68	2.540.196,74
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	69.110.544,49	55.883.695,26
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.664.218,09	18.551.764,12
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	78.341,13	253.044,62
	<b>72.853.103,71</b>	<b>74.688.504,00</b>
<b>6. ROHERGEBNIS</b>	<b>88.748.743,15</b>	<b>91.512.344,54</b>
<b>7. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	12.914.346,81	12.636.711,87
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung	3.484.495,71 (1.142.610,31)	3.026.173,49 (804.272,13)
	<b>16.398.842,52</b>	<b>15.662.885,36</b>
<b>8. Abschreibungen</b>		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	28.142.368,05	27.032.942,58
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	7.843.220,12	7.535.862,99
<b>10. Erträge aus Beteiligungen sowie Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen</b>	0,00	0,00
<b>11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	208,36	460,42
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	49.096,89	20.921,76
	<b>49.305,25</b>	<b>21.382,18</b>
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	11.849.567,43	14.367.067,76
davon an verbundenen Unternehmen	(1.829.093,25)	(2.015.097,20)
<b>14. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	5.917.575,78	6.158.841,74
b) Latente Steuern	601.332,41	1.346.562,59
	<b>6.518.908,19</b>	<b>7.505.404,33</b>
<b>15. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>18.045.142,09</b>	<b>19.429.563,70</b>
<b>16. Sonstige Steuern</b>	5.832,11	30.702,90
<b>17. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>18.039.309,98</b>	<b>19.398.860,80</b>
<b>18. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn</b>	-299.159,41	-321.923,05

## Konzernkapitalflussrechnung

T€	2022	2021
Jahresüberschuss	18.039,3	19.398,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	28.142,4	27.032,9
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	-480,2
Zunahme langfristiger Rückstellungen	191,6	206,8
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	689,9	551,8
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-117,2	-117,2
Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,0	-47,2
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (latente Steuern)	601,3	1.346,6
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>47.547,3</b>	<b>47.892,4</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	249,7	3.061,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,7	-25,0
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	6.874,9	2.170,0
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-4.913,1	-1.103,5
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Passiva	-7.631,2	5.390,8
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	11.097,2	14.112,5
Ertragsteueraufwand	5.917,6	6.158,8
Ertragsteuerzahlungen	-6.072,1	-5.953,5
Abnahme Grundstücke des Anlagevermögens	1.603,3	2.377,8
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>54.672,9</b>	<b>74.081,7</b>
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellem Anlagevermögen	0,0	1,5
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-143,1	-67,1
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	8,4	25,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.728,4	-34.475,8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1,7	0,0
Erhaltene Zinsen	38,2	9,7
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-9.826,6</b>	<b>-34.506,6</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	69.118,9	49.278,5
Einzahlungen aus der Inanspruchnahme eines mittelfristigen Kreditrahmens	2.274,4	0,0
Auszahlung aus planmäßigen Tilgungen	-18.006,2	-17.203,1
Auszahlungen aus außerplanmäßigen Tilgungen	-104.693,8	-36.776,7
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	2.885,1	258,2
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-124,1	-123,6
Gezahlte Zinsen	-11.135,4	-14.122,2
Auszahlungen für Dividenden	-2.968,8	-2.994,3
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-62.649,9</b>	<b>-21.683,2</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-17.803,6</b>	<b>17.891,9</b>
Finanzmittelfonds zum 01.01.	-8.368,4	-26.260,3
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>-26.172,0</b>	<b>-8.368,4</b>
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	27.358,4	10.725,1

## Konzerneigenkapitalpiegel

€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklagen	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	
			Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn
<b>Stand am 01.01.2021</b>	<b>12.143.182,19</b>	<b>55.000.789,30</b>	<b>299.994.820,77</b>	<b>4.386.835,96</b>
Gezahlte Dividenden				-2.850.000,00
Veränderungen im Konsolidierungskreis			0,00	0,00
Einstellungen/Entnahmen aus Rücklagen			18.000.000,00	-18.000.000,00
Konzernjahresüberschuss			0,00	19.076.937,75
Übriges Konzernergebnis			0,00	0,00
<b>Stand am 31.12.2021</b>	<b>12.143.182,19</b>	<b>55.000.789,30</b>	<b>317.994.820,77</b>	<b>2.613.773,71</b>
<b>Stand am 01.01.2022</b>	<b>12.143.182,19</b>	<b>55.000.789,30</b>	<b>317.994.820,77</b>	<b>2.613.773,71</b>
Gezahlte Dividenden				-2.850.000,00
Veränderungen im Konsolidierungskreis			0,00	0,00
Einstellungen/Entnahmen aus Rücklagen			12.500.000,00	-12.500.000,00
Konzernjahresüberschuss			0,00	17.740.150,57
Übriges Konzernergebnis			0,00	0,00
<b>Stand am 31.12.2022</b>	<b>12.143.182,19</b>	<b>55.000.789,30</b>	<b>330.494.820,77</b>	<b>5.003.924,28</b>

Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Eigene Anteile	Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzerneigenkapital
<b>371.525.628,22</b>	<b>0,00</b>	<b>371.525.628,22</b>	<b>3.921.306,84</b>	<b>375.446.935,06</b>
-2.850.000,00		-2.850.000,00	-144.279,41	-2.994.279,41
0,00		0,00	0,00	0,00
0,00		0,00	0,00	0,00
19.076.937,75		19.076.937,75	321.923,05	19.398.860,80
0,00		0,00	0,00	0,00
<b>387.752.565,97</b>	<b>0,00</b>	<b>387.752.565,97</b>	<b>4.098.950,48</b>	<b>391.851.516,45</b>
<b>387.752.565,97</b>	<b>0,00</b>	<b>387.752.565,97</b>	<b>4.098.950,48</b>	<b>391.851.516,45</b>
-2.850.000,00		-2.850.000,00	-118.779,40	-2.968.779,40
0,00		0,00	0,00	0,00
0,00		0,00	0,00	0,00
17.740.150,57		17.740.150,57	299.159,41	18.039.309,98
0,00		0,00	0,00	0,00
<b>402.642.716,54</b>	<b>0,00</b>	<b>402.642.716,54</b>	<b>4.279.330,49</b>	<b>406.922.047,03</b>

## Konzernanhang

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

Dem Konzernabschluss zum 31.12.2022 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 aktuellen Fassung wurde beachtet. Das Gliederungsschema wurde um die Posten „andere Finanzanlagen“, „Geldbeschaffungskosten“, „andere Rechnungsabgrenzungsposten“ sowie „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ erweitert.

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

### B. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND STICHTAG

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

GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	(100,0%)
GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	(100,0%)
GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	(100,0%)
GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	(100,0%)
GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	(100,0%)
WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft mbH, Stuttgart	(94,9%)
GWG ImmoInvest GmbH, Stuttgart	(94,9%)
Aufbau und Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart	(94,9%)
BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH, Stuttgart	(94,8%)
GWG Hausbau GmbH, Stuttgart	(94,5%)
GWG Wohnpark Sendling GmbH, Stuttgart	(94,0%)

Abschlussstichtag des Teilkonzernabschlusses und aller einbezogenen Unternehmen ist der 31.12.2022.

### 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 den Jahren 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% im Jahr 2003 und mit 75% im Jahr 2004 abgeschrieben. Damit wurde zum 31.12.2004 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 Unterschiedsbetrags 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 20.12.2006 weitere Geschäftsanteile an der GWG ImmoInvest GmbH (vorher: Schwäbisch Hall Immobilien Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH) erworben. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am Konzernbilanzstichtag vorgenommen. Der sich dabei ergebende 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 28.05.2003 eine Abrechnung der vereinbarten Besserungsscheinansprüche vorgenommen. Nach dieser Abrechnung sind nunmehr sämtliche Ansprüche aus dem Besserungsschein abgegolten. Der sich aus den nachträglichen Anschaffungskosten ergebende 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 GWG Beteiligungsgesellschaft mbH (Komplementär) und die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (Kommanditist).

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

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

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

Der Zwischengewinn aus der Veräußerung eines Teil-Wohnungsbestands in Stuttgart von der GWG Beteiligungsgesellschaft mbH an die GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG in Höhe von € 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 aktive Unterschiedsbetrag (€ 2.543,37) wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2013 voll abgeschrieben.

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

Im Jahr 2010 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31.05.2010 Geschäftsanteile an der Aufbau und Handelsgesellschaft mbH in Hamburg erworben. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am 31.05.2010 nach der Neubewertungsmethode vorgenommen.

Im Jahr 2014 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31.03.2014 Geschäftsanteile an der Einhorn Wohnpark Sendling GmbH (jetzt GWG Wohnpark Sendling GmbH) erworben. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am 31.03.2014 nach der Neubewertungsmethode vorgenommen. Der sich dabei ergebende aktive Unterschiedsbetrag von € 1,7 Mio. wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB über fünf Jahre abgeschrieben.

Im Jahr 2014 wurde die Beteiligung an der GWG Beteiligungsgesellschaft mbH erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogen. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am 01.01.2014 nach der Neubewertungsmethode vorgenommen. Der sich dabei

ergebende aktivische Unterschiedsbetrag von T€ 6,5 wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2014 voll abgeschrieben.

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

Latente Steuern wurden gemäß § 306 HGB auf Differenzen, welche sich aus unterschiedlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten der handelsrechtlichen Konzernbilanz und deren steuerrechtlichen Wertansätzen ergeben, angesetzt.

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

#### D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

##### Anlagevermögen

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

EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250 werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

**Geschäfts- und Firmenwerte** werden gemäß § 309 Abs. 1 HGB bzw. DRS 4 abgeschrieben. Eine Aufholung der teilweise in früheren Jahren sofort in voller Höhe abgeschriebenen Unterschiedsbeträge ist nicht erfolgt. Nachdem die zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung (Jahr 2002 bzw. 2003) in den Tochtergesellschaften BWG und VR Hausbau AG (jetzt GWG Hausbau GmbH) bilanzierten Bauträgerprojekte im Jahr 2004 im Wesentlichen abgerechnet wurden, erfolgte die Vollab-schreibung 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 Firmenwerts begründet. Im Jahr 2014 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31.03.2014 Geschäftsanteile an der Einhorn Wohnpark Sendling GmbH (jetzt GWG Wohnpark Sendling GmbH) erworben. Der sich dabei ergebende aktivische Unterschiedsbetrag von € 1,7 Mio. wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB innerhalb von fünf Jahren abgeschrieben. Der sich bei der Erstkonsolidierung der GWG Beteiligungsgesellschaft mbH ergebende Firmenwert wurde im Jahr 2014 voll abgeschrieben.

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

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 bei mehreren Mietgebäuden sowie bei verschiedenen umgegliederten Eigentumswohnungen, welche zwischen 1994 bis 2007 fertiggestellt und im Einzelabschluss degressiv mit 1,25% und 2,50% abgeschrieben werden, die Restnutzungsdauer auf 50 Jahre (2%) festgelegt.

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

Posten	Nutzungsdauern
Immaterielle Vermögensgegenstände – linear	3 bis 5 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten – linear	40 bis 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

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

**Geringwertige Wirtschaftsgüter** im Sinne des § 6 Abs. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) mit einem Nettoanschaffungswert zwischen € 250,01 bis € 800,00 wurden aktiviert und im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben.

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

### Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten**, die Bauvorbereitungskosten und die **Grundstücke mit fertigen Bauten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Zinsen für Fremdkapital, die zur Finanzierung der Herstellung von Gebäuden verwendet wurden, wurden angesetzt, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

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

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

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

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

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

### Eigenkapital

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

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

### Rückstellungen

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

Der per 31.12.2022 ausgewiesene **Pensionsrückstellungsbetrag** wurde gemäß Sachverständigengutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze und den Richttafeln von Heubeck (2018 G) berechnet. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,5% p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 2,3% p. a. angesetzt. Der Rechnungszins (1,8%) wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB nach der Vereinfachungsregel ermittelt.

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

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

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

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

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

**Latente Steuern** werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Konzernhandelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf die bestehenden körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge gebildet. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert ausgewiesen.

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

Zum Bilanzstichtag ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern (Gesamtdifferenzenbetrachtung) ein Passivüberhang der latenten Steuern. Diese werden gemäß § 274 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 306 Satz 1 und 2 HGB auf der Passivseite als separate Bilanzposition ausgewiesen. Der Aufwand aus der Veränderung der bilanzierten latenten Steuern wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ als eigene Position ausgewiesen.

**Kapitalflussrechnung**

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

Zusammensetzung des Finanzmittelbestands:

T€	2022	2021
Flüssige Mittel	1.186,4	2.356,7
Kontokorrentverbindlichkeiten	-29.632,7	-10.725,1
	<b>-28.446,3</b>	<b>-8.368,4</b>

**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€ 0,0 aktiviert (im Vorjahr T€ 480,2). Aktivierte Zinsen gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB sind im Vorjahr in den Zugängen der Posten „Anlagen im Bau“ enthalten.

**Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2022**

€	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2022
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.345.784,97	143.046,49	0,00	0,00	3.488.831,46
2. Geschäfts- und Firmenwert	5.739.511,12	0,00	0,00	0,00	5.739.511,12
	<b>9.085.296,09</b>	<b>143.046,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.228.342,58</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.459.543.991,71	-6.939.887,83 <sup>1)</sup>	2.012.512,00	0,00	1.450.591.591,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	62.634.786,08	579.804,90	1.664.570,92	0,00	61.550.020,06
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.385.386,76	0,00	0,00	-1.238.141,61	147.245,15
4. Technische Anlagen und Maschinen	683.754,94	44.082,44	797,00	0,00	727.040,38
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.649.972,40	671.360,83	32.119,81	0,00	10.289.213,42
6. Anlagen im Bau	0,00	2.315.063,58	0,00	2.637.373,86	4.952.437,44
7. Bauvorbereitungskosten	3.958.533,73	4.149.154,70	0,00	-1.399.232,25	6.708.456,18
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>1.537.856.425,62</b>	<b>819.578,62</b>	<b>3.709.999,73</b>	<b>0,00</b>	<b>1.534.966.004,51</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
<b>1. Andere Finanzanlagen</b>	10.845,00	1.680,00	0,00	0,00	12.525,00
	<b>10.845,00</b>	<b>1.680,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.525,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>1.546.952.566,71</b>	<b>964.305,11</b>	<b>3.709.999,73</b>	<b>0,00</b>	<b>1.544.206.872,09</b>

<sup>1)</sup> nachrichtlich: darin enthalten: € 8.908.835,60 Zuschüsse

**Umlaufvermögen**

Die Position **Unfertige Leistungen** enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 31.875,7 (Vorjahr: T€ 28.220,1). Aufgrund der deutlich gestiegenen Kosten für Wärmeverversorgung wurde eine Abschreibung auf die unfertigen Leistungen in Höhe von T€ 696,0 vorgenommen.

In den **Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken** sind T€ 0,0 (im Vorjahr T€ 87,1) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

In den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen aus Baukostenzuschüssen in Höhe von T€ 1.608,4 (Vorjahr: T€ 610,7) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

**Aktive latente Steuern**

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

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

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	BUCHWERTE	
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Zuschrei- bungen	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2022
	3.031.353,77	175.073,69	0,00	0,00	3.206.391,46	314.431,20	282.440,00
	5.739.511,12	0,00	0,00	0,00	5.739.511,12	0,00	0,00
	<b>8.770.864,89</b>	<b>175.037,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.945.902,58</b>	<b>314.431,20</b>	<b>282.440,00</b>
	237.714.842,96	25.234.390,04	931.933,79	0,00	262.017.299,21	1.221.829.148,75	1.188.574.292,67
	27.603.783,51	1.827.462,71	1.141.859,68	0,00	28.289.386,54	35.031.002,57	33.260.633,52
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.385.386,76	147.245,15
	465.930,94	33.161,44	488,00	0,00	498.604,38	217.824,00	228.436,00
	5.866.875,40	872.316,17	24.778,15	0,00	6.714.413,42	3.783.097,00	3.574.800,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.952.437,44
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.958.533,73	6.708.456,18
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>271.651.432,81</b>	<b>27.967.330,36</b>	<b>2.099.059,62</b>	<b>0,00</b>	<b>297.519.703,55</b>	<b>1.266.204.992,81</b>	<b>1.237.446.300,96</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.845,00	12.525,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.845,00</b>	<b>12.525,00</b>
	<b>280.422.297,70</b>	<b>28.142.368,05</b>	<b>2.099.059,62</b>	<b>0,00</b>	<b>306.465.606,13</b>	<b>1.266.530.269,01</b>	<b>1.237.741.265,96</b>

- Die Sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.
- Die Pensionsrückstellungen sind in den Handelsbilanzen der Konzernunternehmen höher angesetzt als in der Steuerbilanz.
- 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 daraus:

- Der steuerrechtliche Wertansatz der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten und anderen Bauten liegt unter dem handelsrechtlichen Wertansatz. Dies ist im Geschäftsjahr 2022 und in den Vorjahren einerseits darauf zurückzuführen, dass die übertragenen Rücklagen nach § 6b EStG die steuerrechtlichen Buchwerte der Immobilienbestände verminderten. Andererseits ist der höhere handelsrechtliche Wertansatz auf die konzerneinheitliche Bewertung nach § 308 HGB zurückzuführen. Hierbei werden die in den Einzelabschlüssen angewandten Bewertungsmethoden

(Komponentenansatz, degressive AfA, Aktivierung von internen Projektentwicklungs- und Projektsteuerungskosten sowie die bis zum Jahr 2009 in der Handelsbilanz zu buchenden § 6b-EstG-Rücklagen) für die konzerneinheitliche Bewertung der Abschreibungen auf eine Restnutzungsdauer von 50 Jahre bzw. 2% angepasst.

- Bei der Erstkonsolidierung von Tochtergesellschaften wurden stille Reserven bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten und anderen Bauten (Neubewertungsrücklage) aufgedeckt und aktiviert.
- Temporäre Unterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz führen bei den Sonstigen Vermögensgegenständen zu passiven Unterschiedsbeträgen.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern (Gesamtdifferenzbetrachtung) ein Passivüberhang der latenten Steuern in Höhe von € 13,1 Mio. Insgesamt sind auf steuerliche Verlustvorträge aktive latente Steuern in Höhe von € 1,0 Mio. (Vorjahr: € 1,6 Mio.) bilanziert.

T€	Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	Veränderung	Stand am Ende des Geschäftsjahres
Aktive latente Steuern	10.651,7	-736,4	9.915,3
Passive latente Steuern*	-23.126,2	135,1	-22.991,1
<b>Summe</b>	<b>-12.474,5</b>	<b>-601,3</b>	<b>-13.075,8</b>

\* Passive latente Steuern mit negativem Vorzeichen dargestellt

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

T€	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
Tatsächliche Ertragsteuern	5.917,6	6.158,8
Latente Steuern	601,3	1.346,6
	<b>6.518,9</b>	<b>7.505,4</b>

#### Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital (€ 12.143.182,19) setzt sich zum 31.12.2022 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 217.477 Stückaktien (€ 11.119.422,46) und damit mit mehr als dem halben Teil aller Aktien beteiligt.

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

**Rücklagenspiegel**

T€	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Veränderung aus Konsolidierungsvorgängen	Veränderung der Latenten Steuern	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>55.001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55.001</b>
<b>Gewinnrücklage</b>						
Gesetzliche Rücklage	3.538	0	0	0	0	3.538
Bauerneuerungsrücklage	4.090	0	0	0	0	4.090
Andere Gewinnrücklagen	310.367	5.000	7.500	0	0	322.867
<b>Gesamt Gewinnrücklage</b>	<b>317.995</b>	<b>5.000</b>	<b>7.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>330.495</b>
<b>Gesamt Rücklagen</b>	<b>372.996</b>	<b>5.000</b>	<b>7.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>385.496</b>

**Pensionsrückstellung**

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt T€ 84,8 (ausschüttungsgesperrter Anteil).

**Rückstellung für Bauinstandhaltung**

Im Berichtsjahr wurde die Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 35,0 aufgrund vollzogener Instandhaltungsmaßnahmen verbraucht. Zum Bilanzstichtag betragen die Rückstellungen für Bauinstandhaltung T€ 2.025,0 (im Vorjahr T€ 2.060,0).

**Rückstellungsspiegel zum 31.12.2022**

€	Beginn des Geschäftsjahres	Zuführung	Inanspruchnahme	Auflösung	Ende des Geschäftsjahres
Rückstellung für Personalverpflichtung	3.356.872	1.578.668	1.548.271	123.095	3.264.174
Rückstellung unterlassene Instandhaltung (Nachholung innerhalb des 1. bis 3. Monats des Folgejahres)	2.034.000	2.603.000	2.034.000	0	2.603.000
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	2.167.136	1.310.400	1.390.028	262.600	1.824.908
Rückstellung für nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	975.000	1.787.640	975.000	0	1.787.640
Rückstellung für nicht bezahlte Instandhaltungsrechnungen	2.002.000	1.353.000	2.002.000	0	1.353.000
Sonstige Rückstellungen	2.453.207	1.552.225	1.416.622	183.636	2.405.174
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>12.988.215</b>	<b>10.184.933</b>	<b>9.365.921</b>	<b>569.331</b>	<b>13.237.896</b>

**Konzernverbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022**

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

Verbindlichkeiten *)	Insgesamt	mit einer Restlaufzeit			davon gesichert (Grundpfandrechte)
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
		€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	721.308.530,70 (766.655.655,48)	140.695.605,88 (82.894.258,75)	320.515.887,53 (309.923.086,64)	260.097.037,29 (373.838.310,09)	701.076.698,98 (747.928.358,27)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	74.507.796,12 (69.453.922,56)	6.000.267,46 (18.925.138,82)	40.880.202,37 (22.736.260,19)	27.627.326,29 (27.792.523,55)	74.507.796,12 (69.453.922,56)
Erhaltene Anzahlungen	34.953.720,48** (43.675.822,79**)	34.953.720,48 (43.675.822,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.279.898,93 (19.633.967,43)	20.279.898,93 (19.633.967,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.444.522,01 (1.765.184,54)	1.800.033,25 (1.389.518,12)	642.586,55 (375.666,42)	1.902,21 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	341.869,61 (816.686,42)	341.869,61 (816.686,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	485.736,56 (159.481,54)	485.736,56 (159.481,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>854.322.074,41</b> (902.160.720,76)	<b>204.557.132,17</b> (167.494.873,87)	<b>362.038.676,45</b> (333.035.013,25)	<b>287.726.265,79</b> (401.630.833,64)	<b>775.584.495,10</b> (817.382.280,83)

\*) Angaben in Klammern betreffen Vorjahreszahlen

\*\*\*) nicht zu Ausgaben führend

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

**Positionen**

T€	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
Guthaben bei Kreditinstituten	0,0	208,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.367,8	38.498,2
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.648,6	56.514,1

## F. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Sonstige betriebliche Erträge

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 562,9 (im Vorjahr T€ 1.070,0) enthalten.

### Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von T€ 10,9 (im Vorjahr T€ 11,7) aus der Abzinsung von Rückstellungen und in Höhe von T€ 6,4 (im Vorjahr T€ 0,0) aus der Auflösung von Rückstellungen für Zinsen für Steuern. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 39,8 (im Vorjahr T€ 90,5) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Aufwendungen für Vorperioden in Höhe von T€ 1.045,2 (im Vorjahr T€ 164,4) und Erträge aus Erstattungen für frühere Jahre in Höhe von T€ 819,4 (Vorjahr T€ 238,7) enthalten.

## G. SONSTIGE ANGABEN

### Arbeitnehmer

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

Gruppen	Anzahl	davon Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	146	32
Technische Mitarbeiter	36	8
Hausmeister/Gärtner/ Reinigungskräfte	50	17
<b>Summe</b>	<b>232</b>	<b>57</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 11 Auszubildende beschäftigt. Von den Teilzeitbeschäftigten sind 10 geringfügig beschäftigt (Vorjahr: 13).

### Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

#### VORSITZENDER

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

#### STELLVERTRETENDER VORSITZENDER

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

#### WEITERE MITGLIEDER

Jürgen Außenhofer, Wiesbaden  
Abteilungsleiter, R+V Lebensversicherung AG

Jürgen Reichenbach, Wiesbaden  
Direktor, R+V Lebensversicherung AG

#### ARBEITNEHMERVERTRETER

Anja Okun, Stuttgart  
Regionalleiterin Stuttgart/WEG

Sylvia Ludwig, Stuttgart  
Kordinatorin Gewerbe

Die Gesamtaufwendungen des Aufsichtsrats der GWG AG beliefen sich insgesamt im Geschäftsjahr auf T€ 28,7 (im Vorjahr T€ 25,0).

**Vorstand**

Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr:

Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender, Karlsruhe

Florian Preißler, Finanzvorstand, Stuttgart

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

Die verbleibenden Pensionsverpflichtungen nach Übertragung an den Pensionsfonds bzw. die Unterstützungskasse für frühere Mitglieder des Vorstands bzw. Geschäftsführungsorgans und deren Angehörige sowie Anwartschaften und Übergangsgelder betragen T€ 1.174,7 (Vorjahr: T€ 951,2).

**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 Grundstückerkäufen und laufenden Bauvorhaben: T€ 10.141,9
- Verpflichtung aus Mietverträgen: T€ 10.088,2
- Verpflichtung aus Dienstleistungsverträgen: T€ 4.916,9
- Garantiepachtverträge mit verschiedenen institutionellen Kapitalanlegern mit einer jährlichen Garantiepacht von T€ 6.963,9, davon T€ 6.963,9 gegenüber verbundenen Unternehmen. Die jährliche Garantiepacht für das Jahr 2022 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€ 41.305,4. Dabei handelt es sich um bis zur Grundstücksauflassung bestellte Grundschulden zur Kaufpreisfinanzierung von Erwerbfern.

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

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

Durch den Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 27.06.2000 sind die Verbindlichkeiten aus Altersversorgungszusagen für die auf die SVG Wohnen eG (SVG – früher: Selbsthilfe Vermietungsgenossenschaft eG) übergeleiteten Beschäftigten sowie für die ehemaligen Mitarbeiter und Geschäftsführer von der SVG übernommen worden.

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

**Beteiligungsspiegel**

<b>Anteilsbesitz</b>	<b>Höhe am Kapital in %</b>	<b>Eigenkapital in T€</b>	<b>Ergebnis in T€</b>	<b>Stichtag der Information</b>
GWG 1. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	2.000,0	1.126,5	31.12.2022
GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	3.000,0	600,7	31.12.2022
GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	7.000,0	1.619,2	31.12.2022
GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	9.000,0	1.496,9	31.12.2022
GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100,0	30,2	0,7	31.12.2022
<b>WBS-Gruppe</b>				
WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft, Stuttgart	94,9	26.307,9	2.430,2	31.12.2022
BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH, Stuttgart	94,8	9.965,2	5.095,6 <sup>1)</sup>	31.12.2022
GWG Hausbau GmbH, Stuttgart	94,5	2.750,0	99,2 <sup>1)</sup>	31.12.2022
<b>Immolvest-Gruppe</b>				
GWG Immolvest GmbH, Stuttgart	94,9	12.921,5	658,6	31.12.2022
Aufbau und Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart	94,9	525,1	840,8 <sup>2)</sup>	31.12.2022
GWG Wohnpark Sendling GmbH, Stuttgart	94,0	4.027,5	456,5 <sup>2)</sup>	31.12.2022

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

<sup>2)</sup> Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der GWG Immolvest GmbH.

**Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Für die Konzernabschlussprüfung sowie für die Jahresabschlussprüfungen der GWG AG samt aller Tochterunternehmen wurden Honorare für Abschlussprüferleistungen in Höhe von T€ 178,3 als Aufwand erfasst.

**Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands**

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss der GWG AG als Mutterunternehmen in Höhe von T€ 15.068,3 ab. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses der GWG AG

wurden gemäß § 58 Abs. 2 AktG T€ 7.500,0 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt für den Abschluss der GWG AG vor, T€ 2.850,0 des Bilanzgewinns als Dividende auszuschütten, T€ 4.750,0 durch Beschluss der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2022 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und T€ 50,5 auf neue Rechnung vorzutragen.

**Nachtragsbericht**

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

Stuttgart, den 01.04.2023

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG

Der Vorstand



Andreas Engelhardt



Florian Preißler

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau  
Baden-Württemberg AG

## Bestätigungsvermerk DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg Aktiengesellschaft, Stuttgart, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg Aktiengesellschaft, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

### SONSTIGE INFORMATIONEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

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

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

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

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

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, den 01.04.2023

vbw

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



Schober  
Wirtschaftsprüfer

elektronisch signiert  
von Gernot Schober  
am 06.04.2023

Antoniak  
Wirtschaftsprüfer

elektronisch signiert  
von Harald Antoniak  
am 11.04.2023

# Angaben zur GWG AG

**66**

Bilanz zum 31.12.2022

**68**

Gewinn- und Verlustrechnung

# Bilanz

ZUM 31.12.2022

## Aktiva

€	2022	2021
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	156.712,00	208.029,20
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	928.373.706,44	955.557.797,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.391.080,19	33.008.855,98
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	1.238.141,61
4. Technische Anlagen und Maschinen	222.200,00	210.013,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.715.649,00	2.900.409,00
6. Anlagen im Bau	5.118.808,44	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	1.045.283,41
	<b>967.821.444,07</b>	<b>993.960.500,66</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.009.877,46	24.009.877,46
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.500.000,00	2.500.000,00
3. Andere Finanzanlagen	12.525,00	10.845,00
	<b>26.522.402,46</b>	<b>26.520.722,46</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>994.500.558,53</b>	<b>1.020.689.252,32</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Bauvorbereitungskosten	14.000,00	14.000,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	7.129.684,19	1.400.624,69
3. Unfertige Leistungen	20.292.944,27	17.681.490,54
4. Andere Vorräte	97.778,17	68.566,57
	<b>27.534.406,63</b>	<b>19.164.681,80</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	851.190,25	523.948,95
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	722.152,32	1.326.037,59
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	34.805,19	0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	154.058,61	273.723,84
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	42.613.872,99	39.467.124,54
6. Sonstige Vermögensgegenstände	5.267.417,96	3.594.349,24
	<b>49.643.497,32</b>	<b>45.185.184,16</b>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	673.795,98	1.156.315,42
2. Bausparguthaben	1.186.649,30	1.062.535,62
	<b>1.860.445,28</b>	<b>2.218.851,04</b>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>79.038.349,23</b>	<b>66.568.717,00</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
<b>I. Geldbeschaffungskosten</b>	9,00	23,00
<b>II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>	224.151,29	86.420,90
	<b>224.160,29</b>	<b>86.443,90</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.073.763.068,05</b>	<b>1.087.344.413,22</b>

**Passiva**

€	2022	2021
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	12.143.182,19	12.143.182,19
<b>II. Kapitalrücklage</b>	55.000.789,30	55.000.789,30
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage	3.537.800,00	3.537.800,00
2. Bauerneuerungsrücklage	4.090.335,05	4.090.335,05
3. Andere Gewinnrücklagen	304.901.747,18	292.401.747,18
	<b>312.529.882,23</b>	<b>300.029.882,23</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		
1. Gewinnvortrag	82.147,97	96.763,17
2. Jahresüberschuss	15.068.310,87	15.585.384,80
3. Einstellungen in Rücklagen	7.500.000,00	7.750.000,00
	<b>7.650.458,84</b>	<b>7.932.147,97</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>387.324.312,56</b>	<b>375.106.001,69</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	834.882,00	599.245,00
2. Steuerrückstellungen	494.904,11	66.550,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.025.000,00	2.060.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	7.940.464,38	7.352.534,76
	<b>11.295.250,49</b>	<b>10.078.329,76</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	565.288.835,45	604.507.343,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	61.120.417,01	55.645.596,61
3. Erhaltene Anzahlungen	23.225.072,82	18.448.397,31
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.203.759,87	12.810.752,25
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.368.665,15	736.800,34
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	116,12
7. Sonstige Verbindlichkeiten	344.038,22	23.090,30
davon aus Steuern	(321.722,84)	(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(0,00)	(59,27)
	<b>664.550.788,52</b>	<b>692.172.096,75</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>799.681,60</b>	<b>987.194,82</b>
<b>E. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>9.793.034,88</b>	<b>9.000.790,20</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.073.763.068,05</b>	<b>1.087.344.413,22</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

VOM 01.01. BIS 31.12.2022

€	2022	2021
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	91.368.158,01	84.837.356,36
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	7.888.500,00	11.152.932,67
c) aus Betreuungstätigkeit	304.604,41	343.104,45
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	209.917,55	153.963,94
	<b>99.771.179,97</b>	<b>96.487.357,42</b>
<b>2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	2.365.124,31	-4.090.189,57
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	0,00	480.168,18
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	835.089,31	1.790.477,56
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	38.718.323,51	30.612.368,04
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.764.586,13	2.011.384,69
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.463,72	1.245,25
	<b>40.490.373,36</b>	<b>32.624.997,98</b>
<b>6. ROHERGEBNIS</b>	<b>62.481.020,23</b>	<b>62.042.815,61</b>
<b>7. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	930.423,32	980.337,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung	1.062.150,01 (1.029.645,25)	749.599,55 (712.005,50)
	<b>1.992.573,33</b>	<b>1.729.937,14</b>
<b>8. Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	21.335.701,11	20.158.257,55
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	14.013.314,60	13.392.897,54
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b>	4.843.284,81	5.337.191,54
davon aus verbundenen Unternehmen	(4.843.284,81)	(5.337.191,54)
<b>11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	25.208,36	25.460,42
davon aus verbundenen Unternehmen	(25.000,00)	(25.000,00)
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	207.157,32	197.181,85
davon aus verbundenen Unternehmen	(174.585,55)	(188.398,92)
	<b>5.075.650,49</b>	<b>5.559.833,81</b>
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	9.065.309,47	11.189.654,68
davon an verbundenen Unternehmen	(1.471.975,44)	(1.632.098,54)
<b>14. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	6.078.090,22	5.524.506,25
davon latente Steuern	(792.244,68)	(835.675,08)
<b>15. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>15.071.681,99</b>	<b>15.607.396,26</b>
<b>16. Sonstige Steuern</b>	3.371,12	22.011,46
<b>17. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>15.068.310,87</b>	<b>15.585.384,80</b>
<b>18. Gewinnvortrag</b>	82.147,97	96.763,17
<b>19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen</b>	7.500.000,00	7.750.000,00
<b>20. BILANZGEWINN</b>	<b>7.650.458,84</b>	<b>7.932.147,97</b>

## Kontakt

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

Börsenstraße 3  
70174 Stuttgart  
Tel.: 0711 22 777-0  
Fax: 0711 22 777-50  
info@gwg-gruppe.de  
[www.gwg-gruppe.de](http://www.gwg-gruppe.de)

### **GESCHÄFTSSTELLEN**

#### **STUTTGART MITTE**

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

#### **STUTTGART SÜD**

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

#### **DÜSSELDORF**

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

#### **HEILBRONN**

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

#### **WIESBADEN**

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

#### **HAMBURG**

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

#### **MÜNCHEN**

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

## Impressum

### **HERAUSGEBER**

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

### **KONZEPT UND GESTALTUNG**

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

### **DRUCK**

Druckerei Lokay e. K., Reinheim

### **FOTOGRAFIE**

Fotoatelier Ebinger, Nürtingen

### **DISCLAIMER:**

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

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

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

Börsenstraße 3  
70174 Stuttgart