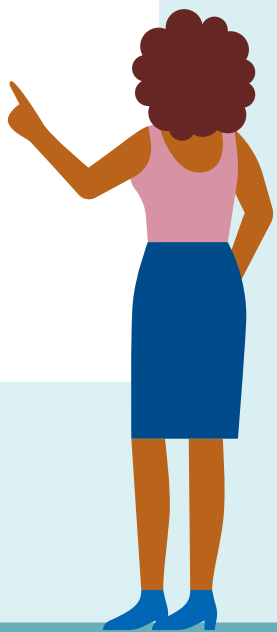


# Konzernabschluss für das Geschäfts- jahr 2021



- 38 Konzernbilanz zum 31.12.2021
- 40 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 41 Konzernkapitalflussrechnung
- 42 Konzerneigenkapitalspiegel
- 44 Konzernanhang
- 58 Bestätigungsvermerk Konzern



# Konzernbilanz

ZUM 31.12.2021

## Aktiva

€	2021	2020
<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	314.431,20	512.446,00
	<b>314.431,20</b>	<b>512.446,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.221.829.148,75	1.110.777.489,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.031.002,57	36.827.300,06
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.385.386,76	100.000,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	217.824,00	246.122,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.783.097,00	2.923.585,00
6. Anlagen im Bau	0,00	93.815.009,03
7. Bauvorbereitungskosten	3.958.533,73	1.506.420,03
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	14.411.240,38
	<b>1.266.204.992,81</b>	<b>1.260.607.165,63</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Andere Finanzanlagen	10.845,00	10.845,00
	<b>10.845,00</b>	<b>10.845,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.266.530.269,01</b>	<b>1.261.130.456,63</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.840.984,24	477.750,00
2. Bauvorbereitungskosten	32.445,59	14.000,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	12.999.531,35	15.834.510,67
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.472.344,78	5.188.974,30
5. Unfertige Leistungen	28.220.095,92	28.535.607,04
6. Andere Vorräte	127.979,52	136.808,04
	<b>47.693.381,40</b>	<b>50.187.650,05</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	812.132,86	599.783,44
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.997.333,39	1.426.037,82
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	19.383,14
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	828.457,12	471.658,10
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	196.637,29	175.245,22
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.950.300,75	3.032.280,57
	<b>7.784.861,41</b>	<b>5.724.388,29</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.356.662,47	3.201.208,52
2. Bausparguthaben	1.062.535,62	938.913,09
	<b>3.419.198,09</b>	<b>4.140.121,61</b>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>58.897.440,90</b>	<b>60.052.159,95</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
<b>I. Geldbeschaffungskosten</b>	<b>23,00</b>	<b>23,00</b>
<b>II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>93.253,87</b>	<b>69.221,08</b>
	<b>93.276,87</b>	<b>69.244,08</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.325.520.986,78</b>	<b>1.321.251.860,66</b>

**Passiva**

€	2021	2020
<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	310.366.685,72	292.366.685,72
	<b>317.994.820,77</b>	<b>299.994.820,77</b>
<b>IV. Konzernbilanzgewinn</b>	2.613.773,71	4.386.835,96
<b>V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>	4.098.950,48	3.921.306,84
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>391.851.516,45</b>	<b>375.446.935,06</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	1.191.584,00	829.812,00
2. Steuerrückstellungen	1.375.803,00	79.345,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.060.000,00	2.215.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	12.988.214,67	9.926.784,80
	<b>17.615.601,67</b>	<b>13.050.941,80</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	766.655.655,48	783.429.696,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	69.453.922,56	73.993.576,91
3. Erhaltene Anzahlungen	43.675.822,79	37.247.580,09
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.633.967,43	18.845.995,63
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.765.184,54	2.653.676,46
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	816.686,42	4.373.497,31
7. Sonstige Verbindlichkeiten	159.481,54	157.966,18
davon aus Steuern	(0,00)	(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(48.566,09)	(29,64)
	<b>902.160.720,76</b>	<b>920.701.988,71</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>1.418.642,99</b>	<b>924.052,77</b>
<b>E. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>12.474.504,91</b>	<b>11.127.942,32</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.325.520.986,78</b>	<b>1.321.251.860,66</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

VOM 01.01. BIS 31.12.2021

€	2021	2020
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	130.717.063,50	126.706.823,64
b) Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	31.108.433,93	27.041.896,71
c) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.048.953,76	777.260,41
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.405.356,59	2.982.216,82
	<b>165.279.807,78</b>	<b>157.508.197,58</b>
<b>2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	-2.099.324,16	10.816.071,67
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	480.168,18	538.357,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	2.540.196,74	2.946.255,57
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	55.883.695,26	51.108.268,88
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	18.551.764,12	17.037.752,32
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	253.044,62	221.398,61
	<b>74.688.504,00</b>	<b>68.367.419,81</b>
<b>6. ROHERGEBNIS</b>	<b>91.512.344,54</b>	<b>103.441.462,01</b>
<b>7. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	12.636.711,87	12.338.978,54
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	3.026.173,49	2.636.068,06
davon für Altersversorgung	(804.272,13)	(587.781,86)
	<b>15.662.885,36</b>	<b>14.975.046,60</b>
<b>8. Abschreibungen</b>		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	27.032.942,58	26.961.403,59
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	7.535.862,99	7.138.352,72
<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>	460,42	232,00
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	20.921,76	16.392,28
	<b>21.382,18</b>	<b>16.624,28</b>
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	14.367.067,76	15.829.042,65
davon an verbundenen Unternehmen	(2.015.097,20)	(2.249.728,88)
<b>14. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		
a) Steuern vom Einkommen und Ertrag	6.158.841,74	5.444.208,94
b) Latente Steuern	1.346.562,59	5.135.115,26
	<b>7.505.404,33</b>	<b>10.579.324,20</b>
<b>15. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>19.429.563,70</b>	<b>27.974.916,53</b>
<b>16. Sonstige Steuern</b>	30.702,90	39.904,60
<b>17. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>19.398.860,80</b>	<b>27.935.011,93</b>
<b>18. Anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn</b>	-321.923,05	-227.360,75

## Konzernkapitalflussrechnung

T€	2021	2020
Jahresüberschuss	19.398,9	27.935,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	27.032,9	24.814,6
Andere aktivierte Eigenleistungen	-480,2	-538,4
Zunahme (Vj.: Abnahme) langfristiger Rückstellungen	206,8	-152,9
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	551,8	815,3
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	103,5
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-117,2	-117,2
Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	-47,2	0,0
Wertberichtigung auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,0	2.146,8
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (latente Steuern)	1.346,6	5.135,1
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>47.892,4</b>	<b>60.141,8</b>
Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	3.061,4	-9.109,1
Gewinn (Vj.: Verlust) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-25,0	114,0
Abnahme (Vj.: Zunahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	2.170,0	-9.503,7
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristiger Aktiva	-1.103,5	735,8
Zunahme kurzfristiger Passiva	5.390,8	2.477,6
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	14.112,5	15.630,9
Ertragsteueraufwand	6.158,8	5.444,2
Ertragsteuerzahlungen	-5.953,5	-5.547,6
Abnahme Grundstücke des Anlagevermögens	2.377,8	5.921,5
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>74.081,7</b>	<b>66.305,4</b>
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellem Anlagevermögen	1,5	0,0
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-67,1	-172,5
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	25,1	43,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-34.475,8	-63.913,5
Erhaltene Zinsen	9,7	16,4
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-34.506,6</b>	<b>-64.026,0</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	49.278,5	75.429,0
Auszahlung aus planmäßigen Tilgungen	-17.203,1	-16.226,9
Auszahlungen aus außerplanmäßigen Tilgungen	-36.776,7	-53.990,6
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	258,2	258,2
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-123,6	-125,9
Gezahlte Zinsen	-14.122,2	-15.647,3
Auszahlungen für Dividenden	-2.994,3	-2.994,3
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-21.683,2</b>	<b>-13.297,8</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>17.891,9</b>	<b>-11.018,4</b>
Finanzmittelfonds zum 01.01.	-26.260,3	-15.241,9
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>-8.368,4</b>	<b>-26.260,3</b>
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	10.725,1	29.461,5

## Konzerneigenkapitalspiegel

€	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital			
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn
<b>Stand am 01.01.2020</b>	<b>12.143.182,19</b>	<b>55.000.789,30</b>	<b>276.994.820,77</b>	<b>2.529.184,78</b>
Gezahlte Dividenden				-2.850.000,00
Veränderungen im Konsolidierungskreis			0,00	0,00
Einstellungen/Entnahmen aus Rücklagen			23.000.000,00	-23.000.000,00
Konzernjahresüberschuss			0,00	27.707.651,18
Übriges Konzernergebnis			0,00	0,00
<b>Stand am 31.12.2020</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>
<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>

Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Eigene Anteile	Eigenkapital	Anteile anderer Gesellschafter	Konzerneigenkapital
<b>346.667.977,04</b>	<b>0,00</b>	<b>346.667.977,04</b>	<b>3.838.225,50</b>	<b>350.506.202,54</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
27.707.651,18		27.707.651,18	227.360,75	27.935.011,93
0,00		0,00	0,00	0,00
<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>
<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>



## Konzernanhang

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

Dem Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 31.12.2021.

### C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

Im Geschäftsjahr 2003 haben sich durch Erstkonsolidierungen ein aktiver Unterschiedsbetrag von € 738.276,86 sowie ein passiver Unterschiedsbetrag von € 348.420,84 ergeben. Der aktive Unterschiedsbetrag wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB mit 25% in 2003 und mit 75% in 2004

abgeschrieben. Damit wurde zum 31.12.2004 kein aktivi-scher Unterschiedsbetrag mehr ausgewiesen. Nachdem in den Vorjahren der passivische Unterschiedsbetrag im Zusammenhang mit zu erwartenden Mehraufwendungen gegen die sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst wurde, können wir ab dem Jahr 2007 von Gewinnen im operativen Bereich ausgehen. Deshalb wird der passivische Unterschiedsbetrag ab dem Jahr 2007 in vier Teilbeträgen aufgelöst. In den Jahren 2007 bis 2010 erfolgte die Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages in Höhe von insgesamt € 3.660.063,17. Der passivische Unterschiedsbetrag ist somit per 31.12.2010 vollständig aufgelöst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Jahr 2014 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31.03.2014 Geschäftsanteile an der Einhorn Wohnpark Sendling GmbH (jetzt GWG Wohnpark Sendling GmbH) erworben. Für die Anteile wurde eine Erstkonsolidierung auf Basis der Wertverhältnisse am 31.03.2014 nach der Neubewertungsmethode vorgenommen. Der sich dabei ergebende aktivische Unterschiedsbetrag von € 1,7 Mio. wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB 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 aktive Unterschiedsbetrag von T€ 6,5 wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2014 voll abgeschrieben.

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

#### D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

##### Anlagevermögen

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

**Geschäfts- und Firmenwerte** werden gemäß § 309 Abs. 1 HGB bzw. DRS 4 abgeschrieben. Eine Aufholung der teilweise in früheren Jahren sofort in voller Höhe abgeschrieben 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 Vollabreibung der positiven Unterschiedsbeträge im Jahr 2004. Der sich aus den nachträglichen Anschaffungskosten für die

GWG ImmoInvest GmbH im Jahr 2006 ergebende aktive Unterschiedsbetrag (€ 117.641,16) wurde gemäß § 309 Abs. 1 HGB im Jahr 2006 voll abgeschrieben. Aus dem Abschluss der gesellschaftsrechtlichen Entflechtung von der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG und der im Wesentlichen erfolgten Abwicklung der aus dem Unternehmenserwerb abgeleiteten Aufgabenstellungen ist die kurze Nutzungsdauer des Firmenwertes begründet. Im Jahr 2014 wurden mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31.03.2014 Geschäftsanteile an der Einhorn Wohnpark Sendling GmbH (jetzt GWG Wohnpark Sendling GmbH) erworben. Der sich dabei ergebende aktive 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.

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

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

Posten	Nutzungsdauern
Immaterielle Vermögensgegenstände – linear	3 bis 5 Jahre
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten – linear	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
Betriebs- und Geschäftsausstattung – geometrisch degressiv	25%

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

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

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

### Umlaufvermögen

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

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

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

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

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

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

### Eigenkapital

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

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

### Rückstellungen

Der per 31.12.2021 ausgewiesene **Pensionsrückstellungsbetrag** wurde gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen bzw. der Projected Unit Credit Methode (PUC-Methode) unter Anwendung versicherungsmathematischer Grundsätze und den Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) berechnet. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,25% p.a. und Rentensteigerungen in Höhe von 1,8% p.a. angesetzt. Der Rechnungszins (1,87%) wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB nach der Vereinfachungsregel ermittelt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Kapitalflussrechnung**

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

Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes:

T€	2021	2020
Flüssige Mittel	2.356,7	3.201,2
Kontokorrentverbindlichkeiten	-10.725,1	-29.461,4
	<b>-8.368,4</b>	<b>-26.260,2</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€ 480,2 aktiviert (im Vorjahr T€ 538,4). Aktivierte Zinsen gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB sind in den Zugängen der Posten Anlagen im Bau enthalten.



**Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2021**

€	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				Stand 31.12.2021
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.283.585,02	67.100,61	4.900,66	0,00	3.345.784,97
2. Geschäfts- und Firmenwert	5.739.511,12	0,00	0,00	0,00	5.739.511,12
	<b>9.023.096,14</b>	<b>67.100,61</b>	<b>4.900,66</b>	<b>0,00</b>	<b>9.085.296,09</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.326.472.997,94	8.782.201,68	4.405.788,70	128.694.580,79	1.459.543.991,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	62.999.245,34	163.174,55	527.633,81	0,00	62.634.786,08
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	147.245,15	1.238.141,61	0,00	0,00	1.385.386,76
4. Technische Anlagen und Maschinen	680.976,08	2.778,86	0,00	0,00	683.754,94
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.165.849,89	1.591.076,63	106.954,12	0,00	9.649.972,40
6. Anlagen im Bau	93.815.009,03	11.244.915,08	0,00	-105.059.924,11	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	3.653.178,19	2.480.306,70	2.146.758,16	-28.193,00	3.958.533,73
8. Geleistete Anzahlungen	14.411.240,38	9.195.223,30	0,00	-23.606.463,68	0,00
	<b>1.510.345.742,00</b>	<b>34.697.818,41</b>	<b>7.187.134,79</b>	<b>0,00</b>	<b>1.537.856.425,62</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Andere Finanzanlagen	10.845,00	0,00	0,00	0,00	10.845,00
	10.845,00	0,00	0,00	0,00	10.845,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>1.519.379.683,14</b>	<b>34.764.919,02</b>	<b>7.192.035,45</b>	<b>0,00</b>	<b>1.546.952.566,71</b>

**Umlaufvermögen**

Die Position **Unfertige Leistungen** enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 28.220,1 (Vorjahr: T€ 28.535,6).

In den **Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken** sind T€ 87,1 (im Vorjahr T€ 92,1) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

In den **Sonstigen Vermögensgegenständen** ist eine Forderung auf einen Baukostenzuschuss in Höhe von T€ 610,7 (Vorjahr T€ 868,9) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

**Aktive latente Steuern**

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

- Für die in der Handelsbilanz gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung besteht ein steuerrechtliches Ansatzverbot.
- Die in der Handelsbilanz gebildeten Wertberichtigungen auf die Sonstigen Vermögensgegenstände wurden aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz nicht gebildet.
- Konzerninterne Kosten wurden bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit unfertigen Bauten eliminiert.

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE		BUCHWERTE
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Zuschrei- bungen	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2021
	2.771.139,02	263.644,41	3.429,66	0,00	3.031.353,77	512.446,00	314.431,20
	5.739.511,12	0,00	0,00	0,00	5.739.511,12	0,00	0,00
	<b>8.510.650,14</b>	<b>263.644,41</b>	<b>3.429,66</b>	<b>0,00</b>	<b>8.770.864,89</b>	<b>512.446,00</b>	<b>314.431,20</b>
	215.695.508,81	24.118.915,42	2.099.581,27	0,00	237.714.842,96	1.110.777.489,13	1.221.829.148,75
	26.171.945,28	1.887.848,26	456.010,03	0,00	27.603.783,51	36.827.300,06	35.031.002,57
	47.245,15	0,00	0,00	47.245,15	0,00	100.000,00	1.385.386,76
	434.854,08	31.076,86	0,00	0,00	465.930,94	246.122,00	217.824,00
	5.242.264,89	731.457,63	106.847,12	0,00	5.866.875,40	2.923.585,00	3.783.097,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	93.815.009,03	0,00
	2.146.758,16	0,00	2.146.758,16	0,00	0,00	1.506.420,03	3.958.533,73
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.411.240,38	0,00
	<b>249.738.576,37</b>	<b>26.769.298,17</b>	<b>4.809.196,58</b>	<b>47.245,15</b>	<b>271.651.432,81</b>	<b>1.260.607.165,63</b>	<b>1.266.204.992,81</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.845,00	10.845,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.845,00	10.845,00
	<b>258.249.226,51</b>	<b>27.032.942,58</b>	<b>4.812.626,24</b>	<b>47.245,15</b>	<b>280.422.297,70</b>	<b>1.261.130.456,63</b>	<b>1.266.530.269,01</b>

- In der Handelsbilanz wurden Geldbeschaffungskosten als Aufwand behandelt, während sie in der Steuerbilanz in den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert wurden.
- Die Sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet. Dies gilt bei einzelnen Konzerngesellschaften auch für die Pensionsrückstellungen.
- Die Eliminierung von Zwischengewinnen bei der konzerninternen Veräußerung von Immobilienbeständen führt zu niedrigeren Wertansätzen in der Handelsbilanz.

#### Passive latente Steuern

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

- Der steuerrechtliche Wertansatz der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten und anderen Bauten liegt unter dem handelsrechtlichen Wertansatz. Dies ist sowohl im Geschäftsjahr 2020 als auch in den Vorjahren darauf zurückzuführen, dass die übertragenen Rücklagen nach § 6b EStG die steuerrechtlichen Buchwerte der Immobilienbestände verminderten.



- Im Geschäftsjahr wurden in der Steuerbilanz Sonderposten mit Rücklagenanteil nach §6b Abs. 3 Satz 1 EStG gebildet, welche voraussichtlich in den nächsten vier Wirtschaftsjahren auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von neu angeschafften oder hergestellten Wirtschaftsgütern übertragen werden.
- Bei der Erstkonsolidierung von Tochtergesellschaften wurden stille Reserven bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten und anderen Bauten (Neubewertungsrücklage) aufgedeckt und aktiviert.
- Die Auszahlung von Dividenden von verbundenen Unternehmen erfolgt aus deren steuerlichen Einlagenkonten.
- Die Pensionsrückstellungen sind bei einzelnen Konzernunternehmen in der Steuerbilanz höher, da hier die bis zum Bilanzstichtag erreichten Leistungen anzusetzen sind. Für die Berechnungen in der Handelsbilanz werden erwartete Leistungen berücksichtigt.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven latenten Steuern (Gesamtdifferenzbetrachtung) ein Passivüberhang der latenten Steuern in Höhe von € 12,5 Mio. Insgesamt sind auf steuerliche Verlustvorträge aktive latente Steuern in Höhe von € 1,6 Mio. (Vorjahr € 2,1 Mio.) bilanziert.

T€	Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	Veränderung	Stand am Ende des Geschäftsjahres
Aktive latente Steuern	10.606,7	45,0	10.651,7
Passive latente Steuern*	-21.734,6	-1.391,6	-23.126,2
<b>Summe</b>	<b>-11.127,9</b>	<b>-1.346,6</b>	<b>-12.474,5</b>

\* Passive latente Steuern mit negativem Vorzeichen dargestellt

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

T€	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
Tatsächliche Ertragsteuern	6.158,8	5.444,2
Latente Steuern	1.346,6	5.135,1
	<b>7.505,4</b>	<b>10.579,3</b>

#### Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital (€ 12.143.182,19) setzt sich zum 31.12.2021 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	292.367	10.250	7.750	0	0	310.367
<b>Gesamt Gewinnrücklage</b>	<b>299.995</b>	<b>10.250</b>	<b>7.750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>317.995</b>
<b>Gesamt Rücklagen</b>	<b>354.996</b>	<b>10.250</b>	<b>7.750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>372.996</b>

**Pensionsrückstellung**

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 91,7 (ausschüttungsgesperrter Anteil).

**Rückstellung für Bauinstandhaltung**

Für im Jahr 2002 erworbene Immobilienbestände in Stuttgart wurde im Jahr 2003 eine Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von € 2.500.000,00 gebildet. Es wurde vom Ansatzwahlrecht gemäß § 249 Abs. 2 HGB a.F. i.V. mit Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB Gebrauch gemacht. Die Bewertungsmethode beruht auf Erfahrungswerten. Im Jahr 2005–2020 bzw. 2021 wurden € 2.320.000,00 bzw. € 10.000 ergebniswirksam aufgelöst.

In 2004 wurden weitere € 4.720.000,00 der Rückstellung für Bauinstandhaltung zugeführt. Das Ansatzwahlrecht nach § 249 Abs. 2 a.F. i.V. mit Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB wurde für Balkonsanierungen und wohnwertverbessernde Maßnahmen der Wohnungsbestände der Baujahre ab 1950–1985 ausgeübt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage pauschaler Bewertungsverfahren. Im Jahr 2005–2020 bzw. 2021 wurden € 6.327.450,00 bzw. € 145.000,00 ergebniswirksam aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2006 wurden weitere € 3.642.450,00 zugeführt. Dabei wurde das Bewertungswahlrecht auf Badsanierungen in bestimmten Objekten ausgedehnt.

Zum Bilanzstichtag betragen die Rückstellungen für Bauinstandhaltung T€ 2.060,0 (im Vorjahr T€ 2.215,0).

**Rückstellungsspiegel GWG-Gruppe zum 31.12.2021**

€	Beginn des Geschäftsjahres	Zuführung	Inanspruchnahme	Auflösung	Ende des Geschäftsjahres
Rückstellung für Personalverpflichtung	3.468.545	1.418.000	1.440.897	88.776	3.356.872
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	726.290	1.688.033	104.087	143.100	2.167.136
Rückstellung unterlassene Instandhaltung (Nachholung innerhalb des 1. bis 3. Monats des Folgejahres)	1.354.000	2.034.000	1.354.000	0	2.034.000
Rückstellung für nicht bezahlte Instandhaltungsrechnungen	632.000	2.002.000	632.000	0	2.002.000
Rückstellung für nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	1.079.000	975.000	819.137	259.863	975.000
Rückstellung für gesetzliche Verpflichtungen	841.761	0	354.300	479.161	8.300
Sonstige Rückstellungen	1.825.189	1.724.798	1.005.955	99.125	2.444.907
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>9.926.785</b>	<b>9.841.831</b>	<b>5.710.376</b>	<b>1.070.025</b>	<b>12.988.215</b>

**Konzernverbindlichkeitspiegel zum 31.12.2021**

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	766.655.655,48 (783.429.696,13)	82.894.258,75 (164.330.585,72)	309.923.086,64 (311.611.398,38)	373.838.310,09 (307.487.712,03)	747.928.358,27 (754.075.977,03)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	69.453.922,56 (73.993.576,91)	18.925.138,82 (21.047.762,17)	22.736.260,19 (28.236.139,60)	27.792.523,55 (24.709.675,14)	69.453.922,56 (73.993.576,91)
Erhaltene Anzahlungen	43.675.822,79** (37.247.580,09**)	43.675.822,79 (37.247.580,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.633.967,43 (18.845.995,63)	19.633.967,43 (18.845.995,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.765.184,54 (2.653.676,46)	1.389.518,12 (1.677.713,20)	375.666,42 (917.618,15)	0,00 (58.345,11)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	816.686,42 (4.373.497,31)	816.686,42 (4.373.497,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	159.481,54 (157.966,18)	159.481,54 (157.966,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>902.160.720,76</b> (920.701.988,71)	<b>167.494.873,87</b> (247.681.100,30)	<b>333.035.013,25</b> (340.765.156,13)	<b>401.630.833,64</b> (332.255.732,28)	<b>817.382.280,83</b> (828.069.553,94)

\*) Angaben in Klammern betreffen Vorjahreszahlen

\*\*) nicht zu Ausgaben führend

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

**Positionen**

T€	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
Guthaben bei Kreditinstituten	208,3	203,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.498,2	46.030,0
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	56.514,1	58.836,0

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

### Sonstige betriebliche Erträge

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 1.070,0 (im Vorjahr T€ 1.794,5) enthalten.

### Finanzergebnis

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von T€ 11,7 (im Vorjahr T€ 0,2) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 90,5 (im Vorjahr T€ 67,1) 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€ 164,4 (im Vorjahr T€ 1,8) und Erträge aus Erstattungen für frühere Jahre in Höhe von T€ 238,7 (Vorjahr T€ 132,6) enthalten.

## G. SONSTIGE ANGABEN

### Arbeitnehmer

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

Gruppen	Anzahl	Davon Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	143	27
Technische Mitarbeiter	37	7
Hausmeister/Gärtner/ Reinigungskräfte	51	20
<b>Summe</b>	<b>231</b>	<b>54</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 13 Auszubildende beschäftigt. Von den Teilzeitbeschäftigten sind 13 geringfügig beschäftigt (Vorjahr 15).

### 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

Koordinatorin Gewerbe

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

**Vorstand**

Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr:

Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender, Karlsruhe

Florian Preißler, Finanzvorstand, Stuttgart

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

Die verbleibenden Pensionsverpflichtungen nach Übertragung an den Pensionsfonds bzw. die Unterstützungskasse für frühere Mitglieder des Vorstandes bzw. Geschäftsführungsorgans und deren Angehörige sowie Anwartschaften und Übergangsgelder betragen T€ 951,2 (Vorjahr T€ 594,8).

**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€ 7.307,5
- Verpflichtung aus Mietverträgen T€ 11.404,0
- Verpflichtung aus Dienstleistungsverträgen T€ 7.277,0
- Garantiepachtverträge mit verschiedenen institutionellen Kapitalanlegern mit einer jährlichen Garantiepacht von T€ 7.087,9, davon T€ 7.087,9 gegenüber verbundenen Unternehmen. Die jährliche Garantiepacht für das Jahr 2021 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€ 44.585,5. Dabei handelt es sich um bis zur Grundstücksauffassung bestellte Grundschulden zur Kaufpreisfinanzierung von Erwerbem.

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

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

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

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

**Beteiligungsspiegel**

<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	1.292,1	31.12.2021
GWG 2. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	3.000,0	563,0	31.12.2021
GWG 3. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	7.000,0	1.638,5	31.12.2021
GWG 4. Wohn GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	9.000,0	1.369,0	31.12.2021
GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Stuttgart	100,0	29,5	0,7	31.12.2021
<b>WBS-Gruppe</b>				
WBS Wohnwirtschaftliche Baubetreuungs- und Servicegesellschaft, Stuttgart	94,9	23.877,7	3.894,2	31.12.2021
BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH, Stuttgart	94,8	9.965,2	2.717,7 <sup>1)</sup>	31.12.2021
GWG Hausbau GmbH, Stuttgart	94,5	2.750,0	-98,4 <sup>1)</sup>	31.12.2021
<b>ImmoInvest-Gruppe</b>				
GWG ImmoInvest GmbH, Stuttgart	94,9	12.262,9	1.101,2	31.12.2021
Aufbau und Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart	94,9	525,1	1.100,7 <sup>2)</sup>	31.12.2021
GWG Wohnpark Sendling GmbH, Stuttgart	94,0	4.027,5	695,2 <sup>2)</sup>	31.12.2021

<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 ImmoInvest GmbH

**Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Für die Konzernabschlussprüfung sowie für die Jahresabschlussprüfungen der GWG AG samt aller Tochterunternehmungen wurden Honorare für Abschlussprüferleistungen in Höhe von T€ 167,1 als Aufwand erfasst.

**Nachtragsbericht**

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

Seit dem 24. Februar führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft im Allgemeinen und die Immobilienbranche im Besonderen können derzeit jedoch nicht verlässlich eingeschätzt werden. Wir verweisen auf die weiterführenden Ausführungen im Lagebericht.

Stuttgart, den 01.04.2022

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 31.12.2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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.
- 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 04.04.2022

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



Schober  
Wirtschaftsprüfer



Bauer  
Wirtschaftsprüfer