

Kennzahlen GWG-Gruppe

		2021	2020
Bilanzielle Kennzahlen			
Bilanzsumme	Mio. €	1.325,5	1.321,3
Anlagevermögen	Mio. €	1.266,5	1.261,1
Eigenkapital	Mio. €	391,8	375,4
EK-Quote	%	29,6	28,4
EK-Rendite	%	5,0	7,4
Verbindlichkeiten	Mio. €	902,2	920,7
GK-Rendite	%	2,5	3,3
Operative Kennzahlen			
Umsätze	Mio. €	165,2	157,5
davon Hausbewirtschaftung	Mio. €	130,7	126,7
davon Verkauf von Grundstücken	Mio. €	31,1	27,0
davon Betreuungstätigkeit	Mio. €	1,0	0,8
davon andere Lieferungen und Leistungen	Mio. €	2,4	3,0
EBITDA	Mio. €	68,3	81,3
Jahresergebnis	Mio. €	19,4	27,9
Cash-Flow (nach DVFA/SG)	Mio. €	47,9	60,1
Bestands- und Leistungskennzahlen			
Bewirtschafteter Immobilienbestand	Anzahl	15.077	14.881
davon eigene Einheiten	Anzahl	11.417	10.976
davon Bestandsbewirtschaftung Pacht/Mietgarantie/ Mietverwaltung für Dritte	Anzahl	1.250	1.425
davon für Dritte (WEG-Verwaltung)	Anzahl	2.410	2.480
Vermietbare Fläche	m ²	781.997	755.794
Investitionsvolumen	Mio. €	32,9	62,4
Jahressollmieteinnahmen	Mio. €	93,8	91,0
Durchschnittliche Nettokaltmiete	€/m ²	9,6	9,4
Leerstandsquote	%	2,0	1,1
Instandhaltung/Modernisierung	Mio. €	20,2	14,4
Zahl der Baufertigstellungen mit einem Investitionsvolumen von	WE Mio. €* Mio. €* Mio. €* Mio. €*	512 150 68 30	57 24 565 173
Zahl der laufenden Projekte mit einem Investitionsvolumen von	WE Mio. €*	68 30	565 173
Bauträger/Privatisierung/Blockverkäufe			
Verkaufte Einheiten	Anzahl	113	47
Verkaufsvolumen	Mio. €	31,7	30,2

* 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 2021

- 16** Grundlagen des GWG-Konzerns
- 18** Wirtschaftsbericht
- 26** Weitere rechtliche Angaben
- 27** Risiko- und Chancenbericht
- 33** Risikoberichterstattung in Bezug auf die
Verwendung von Finanzinstrumenten
- 34** Prognosebericht

KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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

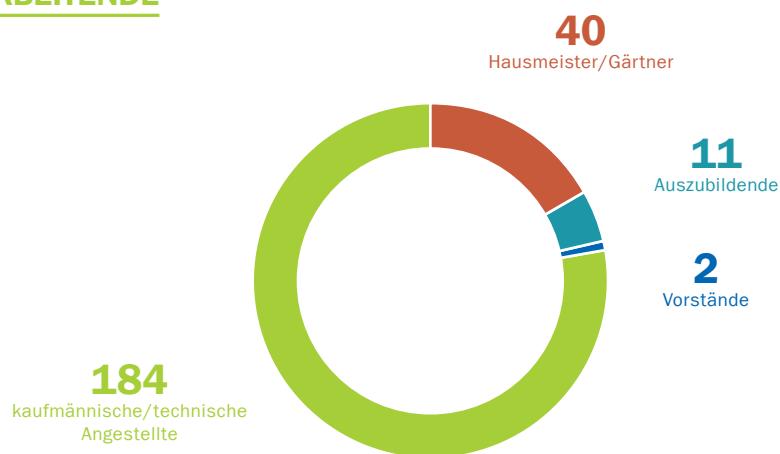
ANGABEN ZUR GWG AG

- 64** Bilanz zum 31.12.2021
- 66** Gewinn- und Verlustrechnung
- 67** KONTAKT UND IMPRESSUM

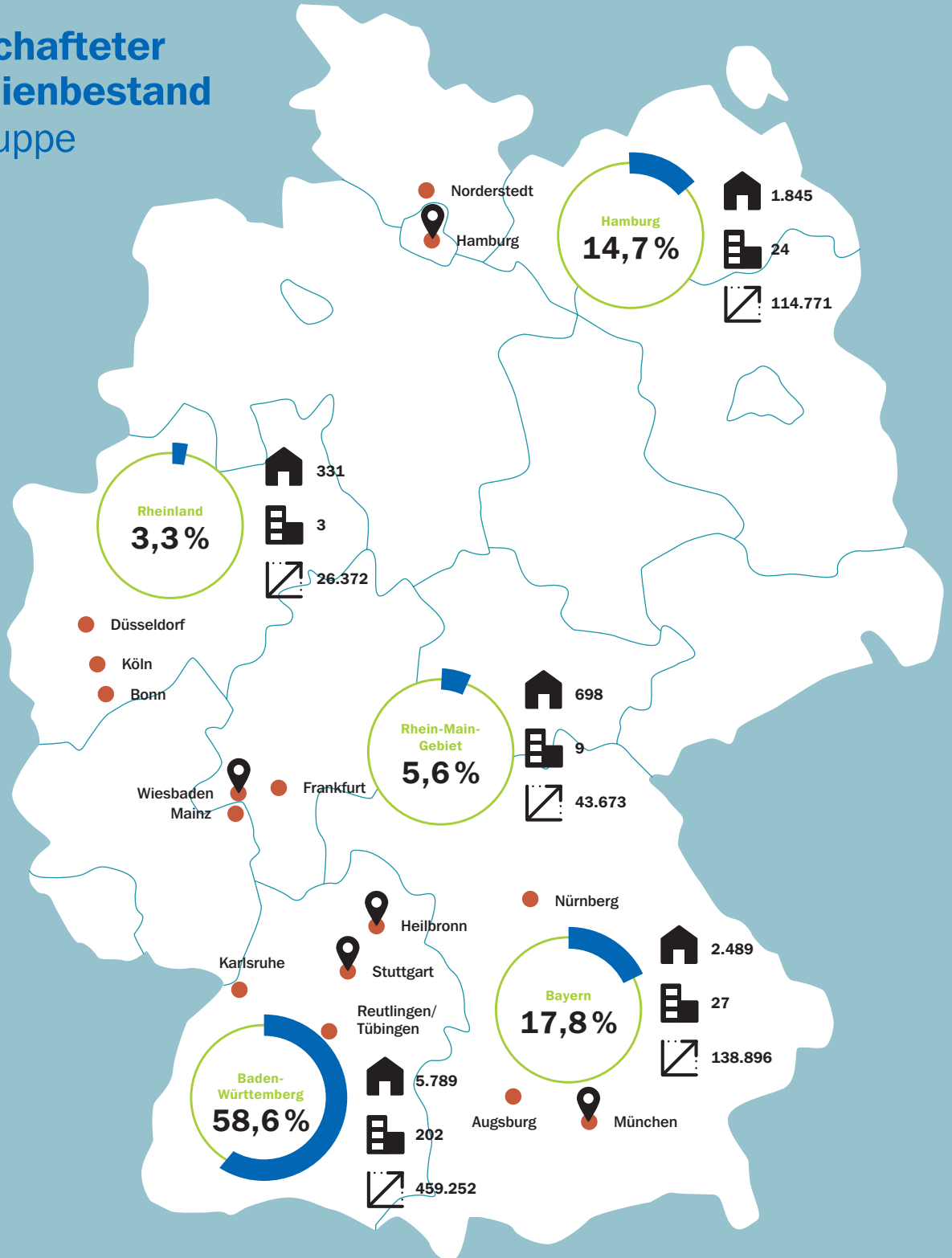
Über die GWG-Gruppe

Die GWG-Gruppe, gegründet 1950, ist eine auf Wohnimmobilien spezialisierte Tochtergesellschaft der R+V Versicherungsgruppe. Die Unternehmensgruppe mit Firmensitz in Stuttgart agiert seit über 70 Jahren als bundesweit tätiger Portfolio- und Assetmanager für den eigenen Immobilienbestand und für das Wohnungsportfolio der R+V Versicherungsgruppe, als Dienstleister für Wohnungseigentumsgemeinschaften, für private und institutionelle Investoren sowie als Bauträger im Kernmarkt Baden-Württemberg. Mit einer Konzernbilanzsumme von über € 1,3 Mrd. und rund 15.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Management zählt die GWG-Gruppe zu den bedeutenden mittelständischen Wohnungsunternehmen in Deutschland.

WIR BESCHÄFTIGEN INSGESAM 237 MITARBEITENDE



Bewirtschafteter Immobilienbestand GWG-Gruppe



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

Stand: 31.12.2021
 * 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,**



”

Wir dürfen auch für 2021 ein erfolgreiches Geschäftsjahr verbuchen. Das Ergebnis liegt über den Erwartungen.

DER VORSTAND

als wir den Jahresabschluss aufgestellt und erste Zeilen unseres traditionellen Briefes an Sie, liebe Leserinnen und Leser, formuliert hatten, war unvorstellbar, dass ein Land mitten in Europa Ziel und Opfer eines brutalen militärischen Angriffs wird. Waren Friede und Freiheit für mehr als 75 Jahre die Garanten für unser Zusammenleben und unseren Wohlstand, stehen Europa und die Welt seit dem 24. Februar 2022 vor einer neuen Bedrohung und Herausforderung: Russland führt Krieg gegen die Ukraine. Millionen ukrainische Bürger haben bereits ihr Zuhause und im schlimmsten Fall auch ihre Familie verloren. Angesichts dieses menschlichen Leids, das uns zutiefst bewegt, fällt es schwer, über wirtschaftliche Auswirkungen zu sprechen. Weder die humanitären noch die langfristigen ökonomischen Folgen sind heute absehbar. Wir werden als GWG-Gruppe in jedem Fall den uns möglichen Beitrag leisten, um die Kriegsfolgen abzumildern, sei es durch die Bereitstellung von geeignetem Wohnraum für Geflüchtete oder durch finanzielle Unterstützung der Institutionen, die aktuell in herausragender Weise bei der Hilfe für die Betroffenen engagiert sind.

Erlauben Sie uns, trotz der fürchterlichen Ereignisse in der Ukraine einen kurzen Blick auf die Geschäftsentwicklung der GWG-Gruppe im Jahr 2021 zu werfen. Auch im abgelaufenen Jahr konnten wir dank eines umfassenden Gesundheits- und Hygienemanagements sowie einer schon vor der Pandemie konsequent geführten Risikoversorge die Anzahl der coronabedingten Krankheitsfälle in der Belegschaft glücklicherweise sehr niedrig halten, sodass die internen Geschäftsprozesse ohne Einschränkungen weiterlaufen konnten. Wir freuen uns daher, Ihnen heute ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr vorstellen zu dürfen. Das Ergebnis vor Steuern lag zum Jahresende bei € 26,9 Mio. und somit deutlich über den prognostizierten € 20,0 Mio. bis € 22,0 Mio. Dies ist im Wesentlichen auf ein aktives Portfoliomanagement, positive Finanzierungsabschlüsse sowie ein erfolgreiches Bauträgersegment zurückzuführen. Als Jahresüberschuss konnten € 19,4 Mio. erzielt werden. Besonders erfreulich ist die positive Entwicklung der Eigenkapitalquote, die wir von 28,4% im Vorjahr auf 29,6% abermals steigern konnten. Zieht man die stillen Reserven in den Immobilienbeständen hinzu, ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 57,0% (Vorjahr: 54,4%). Daraus resultiert die komfortable Situation, bezüglich unseres Portfolios selbstbestimmt Marktopportunitäten wahrnehmen zu können.

Im abgelaufenen Jahr durften wir außerdem zahlreiche neue Mieterinnen und Mieter in unseren kürzlich fertiggestellten Objekten begrüßen. Im Sommer haben wir das „Quartier der Generationen“ am Hamburger Baakenhafen in die Anlagevermögensbewirtschaftung übernommen. Die 373 Wohnungen mit hanseatischem Flair bieten ausschließlich öffentlich geförderten bzw. mietpreisgedämpften Wohnraum. Im Herbst erfolgte dann die Übergabe von „Roomy“ in Wiesbaden. Neben 72 modernen Mietwohnungen befindet sich in der Anlage auch der neue Standort für unsere Wiesbadener Geschäftsstelle. Darüber hinaus konnten wir die Schlüssel zu 36 fertiggestellten Mietwohnungen in Denkendorf überreichen. Insgesamt haben wir somit 481 Mietwohnungen und rd. 6.200 m² Gewerbefläche in die Bewirtschaftung übernommen. Die vermietbare Fläche der GWG-Gruppe hat sich in der Folge auf 781.997 m² gegenüber 755.794 m² im Vorjahr deutlich erhöht. Insgesamt beläuft sich die bewirtschaftete Fläche auf 872.256 m² (Vorjahr: 858.352 m²). Zum Jahresende befanden sich außerdem weitere 14 Mietwohnungen in Sindelfingen im Bau. Weitere rd. 1.400 Einheiten befanden sich in der Planung bzw. der Bauvorbereitung.

”

Im laufenden Jahr werden wir unsere Nachhaltigkeits-themen konsolidieren und in eine umfassende ESG-Strategie überführen.

ANDREAS ENGELHARDT



Nicht zuletzt aufgrund der fertiggestellten Neubauprojekte haben sich die Jahressollmieteinnahmen um fast € 3,0 Mio. auf € 93,8 Mio. erhöht (Vorjahr: € 91,0 Mio.). Auch die Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmiete auf € 9,63 pro Quadratmeter (Vorjahr: € 9,41) hat zu diesem Ergebnis beigetragen. In diesen Werten spiegeln sich die Attraktivität und die nachhaltige Vermietungsfähigkeit des Wohnungsbestands überzeugend wider. Für einen weiterhin attraktiven und qualitativ hochwertigen Bestand haben wir € 32,9 Mio. in das Anlagevermögen investiert und € 20,2 Mio. für Instandhaltung und Modernisierung ausgegeben. Die gegenüber dem Vorjahr (€ 14,4 Mio.) deutlich erhöhten Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung sind unter anderem auf energetische Sanierungen zurückzuführen – also eine Investition in die klimafreundliche Zukunft.

Ebenfalls sehr erfolgreich verlief der Immobilienhandel. Bei dem im Rahmen unserer Portfoliostrategie durchgeführten Verkauf von 77 Bestandswohnungen und drei Gewerbeeinheiten konnten wir einen Gesamtverkaufspreis von € 14,9 Mio. erzielen. Einzelne Verkäufe wurden aus dem bereits anprivatisierten Wohnungsbestand generiert. Im Geschäftsjahr wurde der Privatisierung keine neue Wohnanlage zugeführt.

Das Bauträgergeschäft der GWG-Gruppe konzentriert sich traditionell auf die wachstumsstarken Ballungsräume in Baden-Württemberg. Erfreulicherweise ist hier eine unvermindert hohe Nachfrage zu verzeichnen, sodass hier ein Vertriebsumsatz in Höhe von € 17,0 Mio. (Vorjahr: € 12,7 Mio.) erzielt werden konnte. Zum Jahresende befanden sich im Umlaufvermögen 39 Wohneinheiten im Bau.

Im Bereich der Wohneigentumsverwaltung kümmerte sich die GWG-Gruppe um 2.400 Wohnungen zuzüglich Garagen.

WILLKOMMEN IN DER NACHHALTIGKEITSWELT DER GWG-GRUPPE

Um unser Geschäftsmodell erfolgreich in die Zukunft zu führen und unserer Verantwortung für die nachfolgenden Generationen noch stärker gerecht zu werden, wird der Fokus der GWG-Gruppe in den nächsten Jahren darauf liegen, alle unsere Handlungen in Einklang mit den ESG-Anforderungen zu bringen. Environment, Social und Governance – also Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung – sind eine große Herausforderung, der wir uns als verantwortungsvoll handelndes Unternehmen zu stellen haben. An die Wohnungswirtschaft werden dabei hohe Erwartungen und Forderungen herangetragen. Neben – aus Umweltsicht sicherlich sinnvollen – Sanierungspflichten darf man aber auch die soziale Komponente nicht vergessen. Sanierungen sind teuer und konterkarieren in vielen Fällen die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum. Dieses Dilemma gilt es im Zusammenspiel zwischen Politik und Wohnungswirtschaft zu lösen, damit auch Menschen mit geringem Einkommen weiterhin ein sicheres, bezahlbares Zuhause haben.

Bereits im vergangenen Jahr haben wir für unser Portfolio einen umfassenden Klimafahrplan entwickelt. Hierbei haben wir auf der Grundlage einer eingehenden Bestandsanalyse zentrale Handlungsfelder abgeleitet und in konkrete Maßnahmen auf Einzelobjektebene überführt. Unser Ziel ist es, bis spätestens 2045 einen klimaneutralen Immobilienbestand zu erreichen. Zahlreiche weitere Maßnahmen in allen drei ESG-Feldern haben wir bereits umgesetzt. Hierzu zählt auch die DNK-Entsprechenserklärung, die wir im Jahr 2021 erneut abgegeben haben. All dies werden wir im laufenden Jahr konsolidieren und in eine umfassende ESG-Strategie überführen. 2022 möchten wir dann unser erstes ESG-Rating durchlaufen. Zudem treiben wir die Digitalisierung innerhalb der GWG-Gruppe weiter voran. Im vergangenen Jahr haben wir ein Online-Kundenportal veröffentlicht, das auch als App verfügbar ist. Das Portal sowie die App werden bisher gut angenommen und haben bereits über 3.000 angemeldete Nutzerinnen und Nutzer.

Unsere Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit finden auch Eingang in unser Berichtsformat. Wie Ihnen beim Griff nach unserem Finanzbericht sicherlich schon aufgefallen ist, berichten wir ab diesem Jahr in einer ganz neuen Form. Um einerseits Ressourcen zu schonen, Sie andererseits aber noch umfassender über unsere Aktivitäten zu informieren, werden wir künftig auf den Druck umfangreicher Geschäftsberichte verzichten. In unserer neuen, modernen und interaktiven Nachhaltigkeitswelt erfahren Sie, wie wir mit den Herausforderungen der Zukunft umgehen. Wir freuen uns, Sie hierin willkommen heißen zu dürfen – online auf berichtswelt.gwg-gruppe.de – und wünschen Ihnen viel Spaß auf Ihrer Entdeckungsreise!

NEUE HERAUSFORDERUNGEN, STRINGENTE VORBEREITUNG

Zuletzt geben wir Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, einen kurzen Ausblick auf unsere Geschäftsentwicklung im laufenden Jahr. Doch noch nie war eine Prognose so schwer wie in diesem Jahr. Zum einen hält die Corona-Pandemie die Politik und die Weltwirtschaft weiterhin auf Trab. Auch wenn die gesundheitspolitische Lage allmählich geordnet erscheint, behindern globale Liefer- und Materialengpässe als Auswirkungen der Pandemie weiterhin Industrie, Fertigung und Bau. Doch dies scheint aus heutiger Sicht beherrschbar. Weit schlimmer sind die möglichen Konsequenzen aus dem Krieg in der Ukraine. Bereits heute sehen wir extreme Preissteigerungen bei allen Energieträgern sowie drastisch gestiegene Lebenshaltungskosten, die die verfügbaren Einkommen verringern und unseren Wohlstand gefährden. Engpässe bei



”

Auch in einem aktuell unruhigen Umfeld werden wir 2022 ebenfalls ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr erreichen können.

FLORIAN PREIßLER

Baumaterialien, Unterbrechung von Lieferketten sowie verschlechterte Finanzierungsbedingungen in Verbindung mit umweltpolitischen Auflagen werden das Wohnen weiterhin teurer machen und die Wohnungswirtschaft insgesamt belasten.

Dennoch sind wir davon überzeugt, dass die GWG-Gruppe die heute erkennbaren aktuellen und künftigen Herausforderungen meistern wird. Wir planen für das laufende Geschäftsjahr mit einem Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von € 23,0 Mio. bis € 25,0 Mio. Hierbei sind weitere Verschärfungen der Corona-Maßnahmen und/oder ein weiterer Lockdown und deren wirtschaftliche Auswirkungen nicht berücksichtigt. Zudem wird die Entwicklung von der Dauer und dem Ausmaß des Ukraine-Kriegs und dessen wirtschaftlichen und sozialen Folgen abhängen.

EIN GROSSES DANKESCHÖN

Ein großes Dankeschön geht an unsere Geschäftspartner, die im letzten Jahr mit uns gearbeitet und zum Erreichen unserer Ziele beigetragen haben. Einen Dank für die gute Zusammenarbeit richten wir an unseren Aufsichtsrat. Lassen Sie uns auch weiterhin so vertrauensvoll und zukunftsorientiert zusammenarbeiten wie bisher. Bedanken möchten wir uns außerdem bei den bis Mai tätigen Mitgliedern des Betriebsrats, mit denen wir jederzeit lösungsorientiert zusammenarbeiten konnten. Gleichzeitig begrüßen wir die neu gewählten Betriebsratsmitglieder und freuen uns auf eine Fortführung der bisherigen konstruktiven Zusammenarbeit in den nächsten Jahren. Der größte Dank gilt jedoch unseren Mitarbeitenden, die jeden Tag motiviert und engagiert ihrer Arbeit nachgehen und damit maßgeblich zum Erfolg der GWG-Gruppe beitragen.

Im April 2022

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 2022

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2021 bei seiner Arbeit berücksichtigt.

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

AUFSICHTSRAT UND AUSSCHÜSSE

Zur Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat einen 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 vorab wesentliche wichtige Entscheidungen und wesentliche Geschäftsentwicklungen erörtert.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS UND SEINER AUSSCHÜSSE

Im Geschäftsjahr 2021 haben drei Sitzungen des Aufsichtsrats stattgefunden, zu denen der Aufsichtsrat am 22.04.2021, 10.06.2021 und 09.11.2021 zusammentrat. Darüber hinaus fanden Sitzungen des Personalausschusses am 22.04.2021 und 02.11.2021 statt.

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

In zwei Fällen erfolgten Beschlussfassungen des Aufsichtsrates im Umlaufverfahren.

BERATUNGEN IM AUFSICHTSRAT UND DEN AUSSCHÜSSEN

Der Aufsichtsrat hat sich im Rahmen seiner Tätigkeit detailliert mit den immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft und des GWG-Konzerns und der Konzerngesellschaften, der Unternehmensplanung und -perspektive sowie wesentlichen Finanzkennzahlen auseinandergesetzt. Hierbei befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Marktüberblick, der Ertragslage, den Deckungsbeitragsrechnungen, der Eigenkapitalquote und -rentabilität, der Bilanz- und Vermögensstruktur, der Entwicklung des Anlage- und Umlaufvermögens, den Investitions- und Akquisitionsprojekten, den betriebs- und wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen sowie der Risikoberichterstattung des Vorstandes. Darüber hinaus setzte sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung der Soll- und Ist-Mieten, den Mieterhöhungspotentialen, den Leerstandsquoten, dem dynamischen Verschuldungsgrad, den Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen und dem Personalaufwand auseinander. Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit Objektrechnungen und der Vertriebsübersicht der GWG-Gruppe sowie der Übernahme von Projekten in die Bestandsbewirtschaftung.

Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Geschäftsentwicklung in den einzelnen Bereichen und die in diesem Zusammenhang ergriffenen organisatorischen Maßnahmen auseinandergesetzt. Dies betraf die Auswirkungen auf die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GWG-Gruppe, das Anlage- und Umlaufvermögen sowie die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und der GWG-Gruppe. 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 den Steuerungsgrößen der Geschäftsstellen der GWG-Gruppe, mit einem Konzept zur Durchführung von Immobilienhandel und einer Neuausrichtung des Energiemanagements der GWG-Gruppe. Der Aufsichtsrat hat sich zudem mit Desinvestitionen im Anlagevermögen durch Privatisierungen und Globalverkäufe, dem Status einzelner großer Bauprojekte für das Anlage- und Umlaufvermögen sowie dem Ergebnis einer Mieterbefragung zur Wohnzufriedenheit auseinandergesetzt. Der Aufsichtsrat befasste sich ferner mit der Finanzierungsstrategie und Digitalisierungsprojekten der GWG-Gruppe zur Verbesserung von Prozessen und Serviceleistungen wie der Einführung einer Mieter-App, dem Kundenportal sowie einem digitalen Projektmanagement.

Im Zusammenhang mit zustimmungspflichtigen Geschäften hat sich der Aufsichtsrat mit mehreren Investitionen in Immobilien für das Anlagevermögen und das Umlaufvermögen auseinandergesetzt sowie Zustimmungen zur Übertragung von Namensaktien erteilt. Der Aufsichtsrat hat sich ferner mit der Abhaltung der ordentlichen Hauptversammlung im Hinblick auf die COVID-19-Pandemie befasst und seine Zustimmung zu der wegen der Pandemie geänderten Einberufung und Durchführung der ordentlichen Hauptversammlung erteilt. Der Aufsichtsrat hat zudem alle notwendigen Beschlussempfehlungen gegenüber der ordentlichen Hauptversammlung abgegeben.

Der Aufsichtsrat befasste sich zudem eingehend mit der Portfoliostrategie der GWG-Gruppe vor dem Hintergrund der aktuellen CO₂-Anforderungen. Hierzu wurden die ordnungspolitischen Vorgaben zu einer CO₂-Reduzierung erörtert. Abgeleitet aus der Bilanzierung der CO₂-Emissionen des Portfolios für Wärme und Allgemeinstrom wurde ein mehrjähriger Klimafahrplan zur Reduzierung der CO₂-Emissionen mit einer Definition von Einzelmaßnahmen besprochen, die sich auf den Energieeinkauf, die energetische Sanierung und das Nutzerverhalten beziehen. In diesem Zusammenhang wurden auch die Implikationen dieser CO₂-Strategie auf das Portfoliomanagement, den Unternehmenswert sowie die Ergebnisprognosen, die bilanzielle Behandlung von Investitionen und sich daraus ergebende Mieterhöhungspotentiale erörtert. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit der Nachhaltigkeitsstrategie der GWG-Gruppe und der Veröffentlichung der zweiten DNK-Entsprechenserklärung.

Der Aufsichtsrat hat sich eingehend mit der Planung 2022 auseinandergesetzt und hierzu die notwendigen Kennzahlen im Einzelnen erörtert.

Im Zusammenhang mit Vorstandsangelegenheiten, hat sich der Aufsichtsrat mit der Festsetzung der erfolgsabhängigen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2020, dem Status der Zielerreichung im Geschäftsjahr 2021, der Festlegung der Ziele für das Geschäftsjahr 2022 und einer Überprüfung der Grundgehälter der Vorstandsmitglieder nebst dem Abschluss von Nachträgen zu den Vorstandsdienstverträgen befasst.

Im Zusammenhang mit Aufsichtsratsangelegenheiten hat der Aufsichtsrat die Beschlussempfehlung zu der Wiederwahl eines Mitglieds des Aufsichtsrates gegenüber der ordentlichen Hauptversammlung abgegeben. Der Aufsichtsrat hat gegenüber der ordentlichen Hauptversammlung eine Beschlussempfehlung zur Wiederwahl des Abschlussprüfers abgegeben und die Prüfungsschwerpunkte des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2021 festgesetzt. Der Aufsichtsrat hat ferner eine Änderung der Leitlinien zur Billigung von Nichtprüfungsleistungen des Abschlussprüfers ab 2022 beschlossen.

Der Personalausschuss hat sich mit Vorstandsangelegenheiten, nämlich der Festsetzung der erfolgsabhängigen Vergütung für das Geschäftsjahr 2020, dem Status der Zielerreichung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2021, der Festlegung der Ziele der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2022 und einer Überprüfung der Grundgehälter der Vorstandsmitglieder nebst einem Abschluss von Nachträgen zu den Vorstandsdienstverträgen auseinandergesetzt und notwendige Empfehlungsbeschlüsse gegenüber dem Aufsichtsrat abgegeben. Daneben befasste sich der Personalausschuss mit Personalangelegenheiten von Führungskräften und den Jahresabschlussvergütungen für Mitarbeiter und Geschäftsführer von Tochtergesellschaften und den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GWG-Gruppe.

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM ABSCHLUSSPRÜFER

Der Aufsichtsrat hat den Abschlussprüfer vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. der ordentlichen Hauptversammlung am 10.06.2021 zur Bestellung vorgeschlagen, die eine Bestellung des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss der Gesellschaft und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021 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 26.04.2022 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 2021 eingehend geprüft.

Die Vertreter des Abschlussprüfers haben an der Sitzung des Aufsichtsrates am 26.04.2022 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 2021 keine Einwendungen erhoben und sich dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde durch den Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 26.04.2022 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt. In derselben Sitzung wurde der vom Vorstand vorgelegte Konzernabschluss vom Aufsichtsrat gebilligt.

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

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

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Veränderungen im Vorstand waren nicht zu verzeichnen.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT UND DEN AUSSCHÜSSEN

Mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 10.06.2021 endete das Mandat von Jürgen Reichenbach als Mitglied des Aufsichtsrates. Die ordentliche Hauptversammlung am 10.06.2021 hat Herrn Reichenbach mit Wirkung zu deren Ablauf als Mitglied des Aufsichtsrates wiedergewählt.

DANK AN VORSTAND UND MITARBEITER

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GWG-Gruppe für die im Jahr 2021 geleistete Arbeit.

Stuttgart, 26.04.2022

Der Aufsichtsrat



Marc René Michallet
Vorsitzender