



# Geschäftsbericht 2018

## Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Zukunft. Fläche. Landsiedlung.



# Inhaltsverzeichnis

## Unternehmensstruktur

Gesellschafter und ihre Anteile am Stammkapital	4
Aufsichtsrat	6
Geschäftsleitung	7
Qualifikationen	8
Organisation	9
Standorte	11
Projekte	12

## Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	25
Geschäftsentwicklung	25
Personal	27
Jahresergebnis	27
Vermögenslage	27
Finanzlage	28
Risikoberichterstattung	28
Ausblick/Chancen	29
Prognosebericht	29

## Jahresabschluss

Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anlagespiegel	33
Anhang	34
Bericht des Aufsichtsrats	44
Bestätigungsvermerk	46

## Gesellschafter und ihre Anteile am Stammkapital

	Kapitalanteil
	TEuro
<b>Land Baden-Württemberg</b>	<b>2.672,80</b>
<b>Banken</b>	
L-Bank, Landeskreditbank Baden-Württemberg -Förderbank-	<b>299,00</b>
Sparkassenverband Baden-Württemberg, Stuttgart	<b>107,12</b>
<b>Landkreis</b>	
Neckar-Odenwald-Kreis	<b>2,60</b>
<b>Städte, Gemeinden und Gemeindetag Baden-Württemberg</b>	
Obersulm	5,20
Walldürn	3,12
Baden-Baden	2,60
Rastatt	2,60
Gemeindetag Baden-Württemberg, Stuttgart	2,60
<b>Städte, Gemeinden und Gemeindetag insgesamt</b>	<b>16,12</b>

## Kapitalanteil

TEuro

**Bäuerliche Berufsorganisationen**Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.,  
Freiburg

4,16

Landesbauernverband in  
Baden-Württemberg e.V., Stuttgart

4,16

**Bäuerliche Berufsorganisationen insgesamt****8,32****Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH****14,04****Insgesamt****3.120,00**

## Aufsichtsrat

### **Zwei Vertreter des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg**

**Friedlinde Gurr-Hirsch MdL, Staatssekretärin** - Vorsitzende -  
**Joachim Hauck, Ministerialdirigent**

### **Ein Vertreter des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg**

**Walter Kortus, Ministerialrat** - stv. Vorsitzender -

### **Ein Vertreter der L-Bank Landeskreditbank Baden-Württemberg - Förderbank -**

**Walter Weik, Bankdirektor**

### **Ein Vertreter des Sparkassenverbands Baden-Württemberg**

**Dr. Harry Streib, Direktor**, stv. Verbandsgeschäftsführer

### **Ein Vertreter der Städte und Gemeinden**

**Michael Lutz, Bürgermeister** der Stadt Waldenbuch

### **Zwei Vertreter der bäuerlichen Berufsorganisationen**

**Werner Räßle, Präsident**

des Badischen Landwirtschaftlichen Hauptverbandes e.V.

**Klaus Mugele, Vizepräsident**

des Landesbauernverbandes in Baden-Württemberg e.V.

### **Als Sachverständige im Aufsichtsrat ohne Stimmrecht (§ 10 Abs. 10 des Gesellschaftsvertrages)**

**Albrecht Kümmel, Ministerialrat**, Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg

**Luz Berendt, Präsident**, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

## Geschäftsleitung



v.l.n.r.: Dr. Hans-Peter Maurer, Markus Schnabel, Bernhard Kübler, Andreas Munding

### **Geschäftsführer**

Bernhard Kübler

### **Prokuristen**

Dr. Hans-Peter Maurer

Andreas Munding

Markus Schnabel

## Qualifikationen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

### ➔ **Fachbereich — Finanzen, Personal, Recht**

- Dipl. Betriebswirt (FH)
- Dipl. Ing. (FH) Fachbereich Agrarwissenschaft
- Dipl. Kaufmann
- Volljurist

### ➔ **Fachbereich — Landwirtschaft und Agrarstruktur**

- B.Sc. Agrarbiologie
- Dipl. Agraringenieure (Universität und FH)
- Dipl. Ing. / M.Sc. Agrarökonomie
- Dipl. Ing., Garten- und Landschaftsarchitektur
- Dipl. Verwaltungswirt (FH)
- M.Sc. Agribusiness
- Master of Business Administration in Regional Management (MBA)
- Mediator empathische Mediation
- Regionalberater
- Vermessungstechniker

### ➔ **Fachbereich — Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung**

- B.Sc. BWL (Bau und Immobilien)
- Dipl. Bauingenieur (FH)
- Dipl. Betriebswirt (FH)
- Dipl. Betriebswirt (FH), Fachrichtung Siedlungswasserwirtschaft / Zusatzausbildung Gewässerschutz-, Abfall- und Immissionsschutzbeauftragter
- Dipl. Ing. Architektur
- Dipl. Ing. Landwirtschaft (FH)
- Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung
- Dipl. Ing. Vermessung und Geoinformatik (FH)
- M.Sc. Stadt- und Raumplanung (FH)
- Diplom -Geograf
- Technischer Zeichner / Bauzeichner

# Organisation

## Fachbereiche



## Tochtergesellschaften



Kommunale  
Stadt**Erneuerung**  
GmbH



Rüdiger **Kunst**  
**KommunalKonzept**  
GmbH

## Eröffnung Regionalbüro Bruchsal



v.l.n.r.: Oberbürgermeisterin Petzold-Schick;  
Landrat Dr. Schnaudigel;  
Staatssekretärin Gurr-Hirsch;  
Geschäftsführer Edelmann,  
Kommunale StadtErneuerung;  
Geschäftsführer Kübler,  
Prokurist Schnabel, Prokurist Dr. Maurer,  
Landsiedlung Baden-Württemberg

Die Aufsichtsratsvorsitzende der Landsiedlung, Frau Staatssekretärin Friedlinde Gurr-Hirsch MdL, eröffnete am 16.11.2018 in einer kleinen Feierstunde das neue Regionalbüro der Landsiedlung.

In ihrer Rede ging sie kurz auf die historische Entwicklung ein und stellte fest, dass die Gesellschaft mit dem Büro in Bruchsal zu einer ihrer Wurzeln zurückkehre.

Grußworte sprachen Herr Landrat Dr. Schnaudigel und Frau Oberbürgermeisterin Petzold-Schick. Herr Geschäftsführer Kübler dankte insbesondere dem Landkreis dafür, dass schnell und unbürokratisch ein Raum gemietet werden konnte. Die Landsiedlung wird am neuen Standort zunächst einen Fachmann für landwirtschaftliche Flächen und für die Hofbörse einsetzen.

In einer Bürogemeinschaft werden die beiden Tochterunternehmen der Landsiedlung die „Rüdiger Kunst KommunalKonzept GmbH“ und die „Kommunale StadtErneuerung GmbH“ ihre Angebote für Kommunen im nordbayerischen Raum erhöhen.

## Standorte



**Sitz Stuttgart**  
Herzogstraße 6A  
70176 Stuttgart  
Fon 0711 6677-0  
Fax 0711 6677-3195

[www.landsiedlung.de](http://www.landsiedlung.de)

## Regionalbüros



**Bruchsal**  
Am Viehmarkt 1  
76646 Bruchsal  
Fon 07251 94293-0  
Fax 0771 94293-33



**Freiburg**  
Habsburger Straße 125  
79104 Freiburg  
Fon 0761 36897-0  
Fax 0761 24134



**Donaueschingen**  
Schulstraße 4  
78166 Donaueschingen  
Fon 0771 8314-0  
Fax 0771 8314-50



**Oberschwaben**  
88444 Ummendorf  
Riedweg 2  
Fon 07351 352310-0  
Fax 07351 352310-8

## Die Hofbörse der Landsiedlung – Vermittlung eines geschlossenen Hofguts im Schwarzwald



**Rolf Hoffner**

Projektleiter Flächen und Höfe

Im Spätsommer 2018 hatte die Hofbörse den Auftrag von einem Landwirt aus dem Ortenaukreis, sein geschlossenes Hofgut zu vermitteln, da er selbst die Bewirtschaftung des Hofes aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr gewährleisten konnte.

Das Hofgut umfasste mehrere Hektar inkl. ca. 15 ha Forst und ca. 2 ha Grünlandflächen. Des Weiteren befanden sich auf dem Gut ein Altenteilerhaus (hier beabsichtigt der Eigentümer weiterhin zu wohnen) und ein Eindachgebäude mit Wirtschaftsbereich.

Das Interesse an der Hofstelle war von Beginn der Vermittlungsbemühungen an relativ groß. Durch die Zielsetzung des Eigentümers im Altenteilerhaus zu verbleiben, war eine Trennung des Hofguts notwendig. Oberstes Ziel der Vermittlung war, wie bei allen Vermittlungsobjekten der Hofbörse, die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange. Forst BW hatte ein Vorkaufsrecht und beabsichtigte den Wald zu erwerben. Daneben beabsichtigte ein Nichtlandwirt die verbleibenden Grünland- sowie Gebäude- und Freiflächen zu kaufen. Dadurch war die Trennung in mindestens drei Flurstücke erforderlich. Durch dieses Vorhaben konnte eine strukturell sinnvolle Bewirtschaftung des Waldes und der Grünlandflächen gesichert werden. Unter diesem Aspekt stimmte das Landwirtschaftsamt Offenburg einer Trennung des Hofguts in ein Altenteilerhaus, Hofgebäude mit Grünland sowie Forst zu. Voraussetzung hierfür war jedoch, dass die Landsiedlung als Siedlungsunternehmen des Landes einen Zwischenerwerb der Teilflächen (Hof und Grünland) durchführte.

Zum Jahresbeginn 2019 wird ein Kaufvertrag der Forstflächen mit Forst BW abgeschlossen.

Die Kaufinteressenten für den restlichen Teil des Hofguts beabsichtigen Ferienwohnungen sowie einem kleinen „Schau-Bauernhof“ umzusetzen. So wäre die Nutzung der Gebäude und eine Bewirtschaftung der Grünlandflächen gewährleistet. Insgesamt erwirbt der Bodenfonds eine Fläche von ca. 1,93 ha und veräußert diese unter gleichzeitigem Abschluss eines notariellen Kaufangebots an die Käufer, sobald die Teilflächen vermessen sind.

**Rolf Hoffner**

# 100. Landwirtschaftliches Hauptfest »Zukunft.Fläche.Landsiedlung.«

Unter dem Motto »Zukunft. Fläche.Landsiedlung.« war die Landsiedlung Baden-Württemberg auch im Jahr 2018 wieder mit einem Stand beim 100. Landwirtschaftlichen Hauptfest vertreten.



Gut besucht – unser Messestand in Halle 1b.



Richard Mössner, Vortrag „PIK – das Ass für die Landwirtschaft?“



Der „Heiße Draht“ – Spaß für groß und klein.

## Ökokontomaßnahme der Landsiedlung auf Trockenhängen im Neckartal



**Birgit Ewert**  
Projektleiterin Ökopool

Im Naturraum „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ hat die Landsiedlung auf einer Fläche von ca. 3,3 ha auf einer Terrasse hoch über dem Neckar Ökokontomaßnahmen geplant.

### **Maßnahme im Offenland**

Knapp zwei Hektar landwirtschaftlich schlecht nutzbare Ackerflächen werden zu extensiv genutzten Grünlandflächen entwickelt, da die Bodenfruchtbarkeit nur gering und die Zufahrt zu den Flächen abenteuerlich ist.

Das Zielbiotop ist eine Flachland-Mähwiese, artenreich, wenig gedüngt und extensiv bewirtschaftet. Dieser Biotoptyp bietet dann mit ihrer Vielzahl an Kräutern, dem lückigen Aufbau und einer ausgeprägten Vertikalstruktur Lebensraum für viele Tierarten. Die mageren Glatthaferwiesen tragen mit ihrem Blütenreichtum zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei und sind zusätzlich von kulturhistorischer Bedeutung.

### **Maßnahmen im Wald**

Der andere Teil der Maßnahme findet in den angrenzenden 1,3 ha großen und teilweise steilen Hangwaldflächen statt, die derzeit mit sehr unterschiedlichen Baumarten bewachsen sind. Teilweise handelt es sich um junge Erstaufforstungen mit der Gewöhnlichen Fichte, es gibt aber auch schon Bereiche mit Buchenwaldarten.

Das Entwicklungsziel für die gesamte Waldfläche ist ein Buchen-Wald trockenwarmer Standorte. Diese Buchenwälder auf meist flachgründigen basenreichen Böden oder auf Kalkfelsstandorten zeichnen sich durch zahlreiche wärmeliebende Sträucher und einige Orchideenarten, wie z. B. das Rote und Weiße Waldvöglein aus.

Diese Teilmaßnahme wurde bereits beantragt, die Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde dürfte in Bälde ausgesprochen werden.

**Birgit Ewert**

## Affalterbach

# Kommunale Bodenbevorratung

Zu den Aufgaben der Landsiedlung als ein Siedlungsunternehmen gehört es auch, z.B. für öffentliche Infrastrukturmaßnahmen Flächen zu beschaffen oder bereitzustellen.

Insbesondere in Räumen mit hoher innerlandwirtschaftlicher Flächennachfrage oder bei längerfristiger Bauleitplanung verbleibt der Kommune nur wenig Spielraum. Mit der Landsiedlung können Städte und Gemeinden ihre Flächensicherung schnell und bei Bedarf unter finanzieller Entlastung der kommunalen Haushalte umsetzen. Durch das frühzeitige Auftreten der Landsiedlung als Marktpartner und dem Ankauf der Grundstücke zu landwirtschaftlichen Preisen kann eine Preisdämpfung der noch zu entwickelnden Flächen sichergestellt werden.

Ein vorsorglicher Grunderwerb ohne bestehende Bauleitplanung, d.h. ohne konkrete Planungsabsichten ist jedoch gesetzlich ausgeschlossen, zumindest bei Grundstücken größer 1 ha. Die Landsiedlung gewährleistet durch vorausschauende Bodenbevorratung, dass die erforderlichen Flächen rechtzeitig und zu tragbaren Bedingungen bereitstehen und Ersatzland für die Land- und Forstwirtschaft gewährt werden kann.

Unter diesen Voraussetzungen und in enger Abstimmung mit dem Bürgermeister der Gemeinde Affalterbach ist es gelungen einen kompletten aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieb inklusiv der Betriebsgebäude zu erwerben und die landwirtschaftlichen Flächen für die Planungen der Gemeinde zu sichern.

Die Landsiedlung erwarb die Fläche treuhänderisch ins Eigentum mit befristeter Weitergabeverpflichtung und dinglich gesichertem Ankaufsrecht für die Kommune, sobald und soweit dort die Ankaufsberechtigung vorliegt. Es erfolgt kein Spekulationsaufschlag, die Weitergabe erfolgt zum Ankaufspreis.



**Michael Probst**

Projektleiter Grunderwerb und Bodenbevorratung



Flächenentwicklung – Vom Acker zum Bauplatz

Bis zur Übernahme der Flächen ins Eigentum der Kommune werden die Grundstücke von der Landsiedlung verwaltet und verpachtet. Die Einnahmen aus der Verpachtung fließen der Gemeinde zu.

Unter Berücksichtigung des Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Baden-Württemberg (ASVG) kann die Gemeinde erst Eigentümer der Grundstücke werden, wenn sie nachweist, dass eine rechtsverbindliche Bauleitplanung für die Fläche vorliegt oder der Nachweis gebracht werden kann, dass die Veräußerung der Grundstücke genehmigungsfrei ist (z.B. Einbringung in eine Unternehmensflurbereinigung zur Senkung des zu erwartenden Landabzugs) oder aus anderen Gründen eine Pflicht zur Genehmigung der Veräußerung der Grundstücke besteht.

Sofern diese Voraussetzungen bis zum Ablauf des Bodenbevorratungsvertrages von der Kommune nicht geschaffen werden können, kann die Landsiedlung die Grundstücke in den Bodenfonds des Landes Baden-Württemberg überführen und damit für agrarstrukturelle Maßnahmen vorhalten.

Die Landsiedlung erhält für ihre Tätigkeit als Treuhänderin eine marktconforme Vergütung.

**Michael Probst**

## Rutesheim Städtebauliche Erneuerung – Eine Erfolgsgeschichte

Der Stadt Rutesheim ist es in den vergangenen Jahrzehnten gelungen, ein attraktives, hervorragend funktionierendes Ortszentrum zu entwickeln, dessen hoher Anspruch weit über den versorgungspolitischen Aspekt hinausgeht und welches auch im Hinblick auf die städtebauliche und stadtgestalterische Qualität als beispielgebend gelten kann.

Seit dem Startschuss für die Ortskernsanierung mit Beschluss des Gemeinderates im Jahr 1980 wurden bis heute in den drei innerstädtischen Sanierungsgebieten zuwendungsfähige Kosten (netto, nach Abzug aller Einnahmen) in Höhe von ~ 11,3 Millionen € gefördert und dabei Finanzhilfen des Landes Baden-Württemberg und des Bundes in Höhe von ~ 6,8 Millionen € abgerufen.

Bis zum Beginn dieser Sanierungsbemühungen hatte die Ortsmitte von Rutesheim infolge des anhaltenden Funktionsverlustes ihre traditionelle Aufgabe als städtebaulicher Mittelpunkt und zentraler Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsstandort nahezu vollständig eingebüßt. Die dem Ortskern anhaftenden städtebaulichen Mängel und Strukturprobleme waren so tiefgreifend, dass nur ebenso tiefgreifende wie konzentrierte Erneuerungsstrategien in Gestalt quartiersbezogener Neuordnungsmaßnahmen zum Erfolg führen konnten.

Durch eine konsequente und generalstabsmäßige Vorbereitung und Planung – betrieben von der Stadtverwaltung, der Landsiedlung als Sanierungsträger und dem renommierten Stuttgarter Architekturbüro Zoll Architekten Stadtplaner – wurde ein kommunales Gesamtkonzept erarbeitet (und kontinuierlich fortgeschrieben) und im Laufe von nunmehr drei städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen konsequent umgesetzt.

Kennzeichnend für dieses Projekt war von Anfang an die zielgerichtete Planung und Realisierung der Sanierungsziele in klar definierten, räumlich auf Quartiersebene begrenzten Bauabschnitten unter Ausschöpfung des kompletten förderrechtlichen Instrumentariums der Stadterneuerung.



Wolfgang Mielitz  
Projektleiter Städtebauliche Erneuerung



Ortskern Rutesheim

Eine Vorgehensweise, die bis heute über alle lokalen Grenzen hinweg als „Rutesheimer Modell“ bezeichnet wird. Auf diese Weise wurden im Laufe der Jahre weit über 20 Bauabschnitte „abgearbeitet“.

Begleitet wurde und wird die Stadterneuerung in Rutesheim von einer ebenso offensiven wie umfassenden Öffentlichkeitsarbeit und Informationspolitik. Mit zahlreichen Bürgerforen, Stadtspaziergängen und Infoveranstaltungen sowie mit eigens erstellten Info-Faltblättern und regelmäßigen Sonderbeilagen zum Mitteilungsblatt wurden die Bürgerinnen und Bürger fortlaufend über die Aufgaben, Ziele und Maßnahmen der Stadterneuerung informiert und zur Beteiligung und Mitgestaltung eingeladen.

Dabei konnten nicht nur Stadtquartiere und Stadträume mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, sondern auch eine Vielzahl neuer zukunftsfähiger Nutzungen geschaffen werden.

Bis heute sind in den drei städtebaulichen Erneuerungsgebieten ca. 250 Wohneinheiten sowie ca. 35 Gewerbeeinheiten und Arztpraxen entstanden.

Zahlreiche weitere Nutzungen werden noch bis zum Abschluss der derzeit im Endspurt befindlichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III“ entstehen – darunter 25 altengerechte und barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage.

Angesichts einer nachweislichen Einsparung von ca. 10 ha Neubauland kann man die Stadt Rutesheim wohl mit Fug und Recht als Pionier auf dem Gebiet der Innenentwicklung und Aktivierung innerörtlicher Flächenpotentiale bezeichnen.

Vorläufiger Höhepunkt der städtebaulichen Erneuerung ist sicherlich der im Rahmen des ZIP-Sonderprogramms des Bundes geförderte Neubau der Christian-Wagner-Bücherei – einer multifunktionalen Bildungs- und Begegnungsstätte für Jung und Alt mit Bücherei und Bürgersaal sowie Café und Kinderkrippe.

Dieser städtebauliche und kulturelle Mittelpunkt der Stadt hat sich in der kurzen Zeit seines Bestehens als wahrer Publikumsmagnet erwiesen und bildet in Einheit mit dem neugestalteten Marktplatz ein neues lebendiges Zentrum der jungen Stadt Rutesheim, welches sich durch ein Maximum an Aufenthalts- und Gestaltungsqualität auszeichnet.

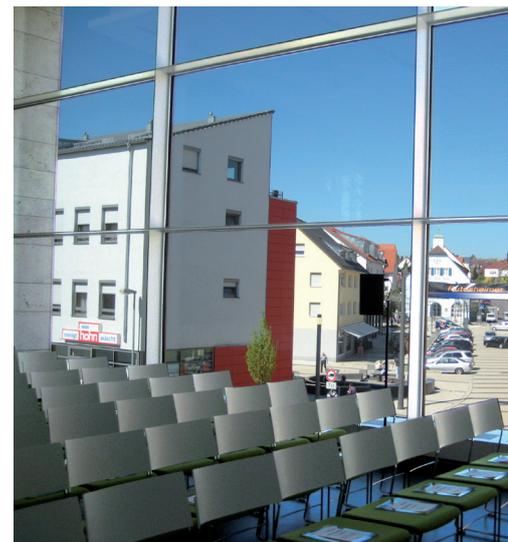
Mit diesem Gebäude, welches klar und eindrucksvoll den Schritt Rutesheims vom Dorf zur Stadt versinnbildlicht, hat sich die Stadt in diesem Jahr um den Staatspreis Baukultur des Landes Baden-Württemberg beworben.

Der Abschluss der aktuellen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III“ wird der vorläufige Schlusspunkt einer fast 40-jährigen Erfolgsgeschichte der Stadterneuerung in Rutesheim sein, welche die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH von Beginn an mitgestalten durfte.

Durch die zahlreichen, im Rahmen der Stadterneuerung realisierten Vorhaben konnte die Stadtmitte wieder als uneingeschränkter städtebaulicher und funktionaler Mittelpunkt etabliert werden, an dem die Menschen nicht nur wieder gerne einkaufen, sondern der auch in jeder anderen Hinsicht wieder als Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens gelten kann.

Die Stadt Rutesheim wird bei diesem Projekt von der Landsiedlung als Sanierungsträger betreut.

**Wolfgang Mielitz**



Christian-Wagner-Bücherei

## Wertheim – Eichel/Hofgarten Erfolgreiche Fortsetzung der Zusammen- arbeit mit der Stadt Wertheim.



**Michaela Ott**  
Projektleiterin Grundstücksentwicklung und  
kommunale Dienstleistungen

### Entwicklung der Wohnbaufläche „Hofweg II“

Im Wertheimer Stadtteil Eichel/Hofgarten wurde bereits in den Jahren 2008, 2014 und 2016 das Baugebiet Hofweg mit insgesamt 26 Bauplätzen in drei Bauabschnitten entwickelt.

Die Zusammenarbeit mit der Stadt Wertheim reicht weit zurück. Ein erster städtebaulicher Vertrag zwischen Landsiedlung und der Stadt Wertheim wurde im Jahr 1999 geschlossen. Es folgten die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans, die Erschließungsplanung und deren Umsetzung sowie der Verkauf der Bauplätze an private Bauherren.

Die Stadt Wertheim hat die Nachfrage nach Bauplätzen erkannt und die Chancen für die Entwicklung ihrer Stadt genutzt. Da der Bereich Hofgarten über die Straße Eichelsteige zentrumsnah an die Kernstadt angebunden und für eine bauliche Entwicklung gut geeignet ist, wurde im Jahr 2017 umgehend mit der Planung für eine ergänzende Gebietsentwicklung begonnen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wurde im Sommer 2018 die Erschließung für das Gebiet „Hofweg II“ angegangen. Das Bebauungskonzept „Hofweg II“ rundet die bestehende Bebauung ab und stellt durch eine landschaftstypische Bepflanzung der Randzonen sowie der direkt südlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft her. In sehr schöner Aussichtslage entsteht ein allgemeines Wohngebiet mit 12 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser sowie einem öffentlicher Kinderspielplatz. Der Verkauf der Bauplätze erfolgt nach Abschluss der Erschließungsarbeiten im Frühjahr 2019.

Die Landsiedlung hat die Projektentwicklung auf eigene Kosten, eigenes Risiko, jedoch in enger, einvernehmlicher Abstimmung mit der Stadt Wertheim durchgeführt. Wesentliche Aufgaben, wie die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes sowie die Flächennutzungs- und Bebauungsplanung,



wurden durch die Landsiedlung erbracht. Erschließungsplanung und Bauausführung wurden an ein geeignetes Ingenieurbüro sowie ein Bauunternehmen vergeben. Die Bauherrenvertretung wurde durch die Landsiedlung erbracht.

Hervorzuheben bei diesem Projekt ist die langjährige gute Zusammenarbeit mit den Ämtern der Stadt Wertheim und den Stadtwerken, dem Landratsamt des Main-Tauber Kreises sowie dem örtlichen Naturschutz.

**Michaele Ott**



Modernisierung und Umnutzung einer historischen Fachwerkscheune

## Stadt Sachsenheim – Kirbachtal Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

Die Stadt Sachsenheim (Landkreis Ludwigsburg) nimmt mit ihren ländlich und stark vom Weinbau geprägten Teilorten im Kirbachtal am ELR-Programm teil. Geographisch im Naturpark Stromberg gelegen, verfügen die Orte über hohe touristische Aufenthaltsqualität durch ihre Angebote an Gaststätten und Übernachtungsmöglichkeiten, ihre Wein- und Dorffeste und ihre Angebote für Wanderer und Fahrradfahrer.

Wie die meisten ländlich geprägten Ortslagen sind auch die Orte im Kirbachtal in den vergangenen Jahren starken Veränderungen in Bezug auf die baulichen und sozialen Strukturen unterworfen. Der Wandel vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zur attraktiven Wohngemeinde ist mit einem Rückgang an landwirtschaftlichen Betrieben und mit einer Verschiebung von Wohnraum in den Außenbereich verbunden. Die Ortskerne konnten mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten mit der Folge, dass bauliche Missstände und Strukturmängel sowohl in Form von Substanzmängeln wie auch in Form von Funktionsmängeln und Leerständen immer mehr in den Vordergrund treten.



Die Stadt Sachsenheim ist schon lange bemüht, die Ortskerne zu erneuern, zu stärken und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Zwischen der Stadtverwaltung Sachsenheim und der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH besteht hierbei eine langjährige und erfolgreiche Zusammenarbeit: die Landsiedlung hat die erforderlichen örtlichen Entwicklungskonzeptionen für die Programmaufnahme in das Förderprogramm erstellt. Fortgesetzt wird die Zusammenarbeit bei der Öffentlichkeitsarbeit, der Beratung der Antragsteller und der Beantragung der ELR-Projekte für die vier Orte des Kirbachtals.

Mit Unterstützung des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum wird sowohl die Wohnqualität, insbesondere durch Gebäudemodernisierungen, die Umwandlung vieler der ehemals landwirtschaftlichen Wohn-Wirtschaftsgebäude zu Wohngebäuden und das Gemeinschaftsleben verbessert.

Aber auch die Hebung der touristischen Aufenthaltsqualität, durch die Förderung im Gaststättenbereich, die Förderung von Weinbaubetrieben im Bereich der Vermarktung und die Errichtung von Ferienwohnungen, konnte erreicht werden.

Für das Kirbachtal wurden im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum in den Jahren 2010 bis 2018 insgesamt 46 Maßnahmen mit einem Fördervolumen von gesamt 1.366.014 € bewilligt.

In ganz Baden-Württemberg betreut die Landsiedlung 27 ländlich geprägte Orte. Im Programmjahr 2018 wurden durch Antragstellungen der Landsiedlung 40 Maßnahmen mit einer Fördersumme von 951.130 € bewilligt.

**Michaele Ott**

## Ökopool Ausgleichs-/ Ökokontomaßnahme / PIK

### Ausgleichsmaßnahme in Bad Schussenried „Fledermauskasten“



Fledermauskasten als Ausgleichsmaßnahme des Bodenfonds für Baumfällungen aus Verkehrssicherheitsgründen (Weidenallee, Bad Schussenried).



Mehrfähriger Blühstreifen Ackerland

### PIK

Im Auftrag des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz bearbeitet die Landsiedlung das Projekt PIK „Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen“, bei dem Pilotprojekte z.B. Blühstreifen auf den Weg gebracht werden.

### Ökokontomaßnahme in Aitrach „Entwicklung magerer artenreicher Wiesen“



Ausgangszustand der Fläche vor Maßnahmenbeginn



Zustand zwei Jahre nach Umsetzung der Ökokontomaßnahme

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland im Jahr 2018 wird vom Sachverständigenrat mit einem Plus von 1,6 % prognostiziert; im Jahr 2019 soll mit einer Abschwächung zu rechnen sein. In Baden-Württemberg dürfte sich das Bruttozialprodukt nach Voraussage gegenüber dem Vorjahr um ebenfalls 1,6 bis 1,8 % gesteigert haben.

Der Umsatz im Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg ist gegenüber 2017 bis zum 3. Quartal um rd. 11,5 % gestiegen; im Bereich öffentlicher Straßenbau erhöhen sich die Umsätze um 7,7 % zum Vorjahr.

Bei den landwirtschaftlichen Einkommen im Wirtschaftsjahr 2017/18 verbesserten sich die Unternehmensergebnisse bundesweit im Durchschnitt der landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe um knapp ein Fünftel (19 %) auf 65.200 € je Betrieb bzw. 45.700 € je Familienarbeitskraft (FAK). Der Südwesten bildet erneut das Schlusslicht, in Baden-Württemberg verdiente eine FAK im Durchschnitt 36.320 €.

Bei den auf Milchviehhaltung spezialisierten Betrieben in Baden-Württemberg stieg angesichts eines stabilen Milchmarkts das Unternehmensergebnis je FAK auf 52.589 € mit einem deutlichen Plus von 55,5 % (Vorjahr 33.819 €).

Die Veredlung rutschte ab auf 37.393 € mit einem Minus von 19,5 % (Vorjahr 46.420 €). Marktentwicklungen und Auswirkungen der Dürre 2018 deuten für das laufende Wirtschaftsjahr 2018/2019 auf eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage in nahezu allen Betriebsformen hin. Dies ist insbesondere auf höhere Preise für Betriebsmittel (z.B. Futtermittel, Energie sowie Düngemittel) zurückzuführen.

## Geschäftsentwicklung

Die Erlöse in den Sparten Landwirtschaft und Agrarstruktur lagen über Plan, die der Sparten Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung etwas darunter. In Summe lagen die bilanziellen Umsatzerlöse in 2018 mit TEUR 11.627 um 7,2 % über Vorjahresniveau.

Der Rohertrag 2018 übertraf den Vorjahreswert um ca. 5,5 %.

Die Personalkosten lagen mit 7,5 % über dem Vorjahr im Plan, wobei sich die Mitarbeiterzahl um 5 Arbeitskräfte erhöhte. Die Verwaltungskosten lagen in Planung und konnten gegenüber dem Vorjahr um 6% gesenkt werden.

Der Geschäftsbereich Landwirtschaft und Agrarstruktur konnte die Planungen insgesamt deutlich übertreffen.

In der Sparte AFP wurden, wie schon im vergangenen Jahr neben höheren Erlösen weitere Kosteneinsparungen erzielt, so dass statt des geplanten Jahresfehlbetrags ein positives Ergebnis erzielt werden konnte.

In der Sparte Flächen und Höfe wurde die Planung übertroffen. In 2018 wurden 94 Prüfungsfälle zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts vorgelegt, wobei in 23 Fällen das Vorkaufsrecht - teilweise auf hohem Preisniveau - ausgeübt wurde.

Die Erlöse aus Bodenfondsumsätzen (An- und Verkauf ohne VKR) liegen mit 52% deutlich über dem Vorjahr.

Die im Aufbau befindliche Sparte Ökopool konnte das geplante Ergebnis noch nicht erreichen und schloss gering negativ ab.

Die Sparte Beratung konnte die Planziele ebenfalls deutlich übertreffen.

Das Ergebnis im Profitcenter Flurneuordnung und Landentwicklung bildet die Ergebnisse der Vergütung nach dem vereinbarten Kostenerstattungsprinzip ab, wobei in 2018 bei der Schlussabrechnung für 2017 noch Kosten aus 2017 nachberechnet wurden.

Der Geschäftsbereich „Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung“ liegt hinter dem angestrebten Ergebnis nach Umlagen insgesamt zurück. Die Abteilung Flächenmanagement konnte das Planziel nicht erreichen. Zum einen sind Projekte im Bereich der Infrastrukturmaßnahmen ausgefallen und neue Projekte noch nicht ergebniswirksam, zum anderen war die Zuarbeit für die Tochtergesellschaft WEBW nicht im geplanten Umfang gegeben.

Die Sparte Grundstücksankäufe für Infrastrukturmaßnahmen konnte den geplanten Fehlbetrag verringern und mit einer schwarzen Null abschließen.

Die Abteilung Grundstücksentwicklung hat insgesamt ein positives Ergeb-

nis erzielt, liegt jedoch hinter dem Planwert etwas zurück. Insbesondere wirkt sich die angespannte Flächenkonkurrenz auf die Baulandentwicklung negativ aus.

Bei der Tochtergesellschaft WEBW Neue Energie GmbH zeichnet sich ab, dass die Neuorientierung in Richtung Local-Energy notwendig war, aber es doch einige Zeit benötigt um die neuen Geschäftsfelder zum Erfolg zu führen. Die Entwicklung von Projekten zur solaren Energiegewinnung gestaltet sich zeitintensiver als erwartet.

Die Tochtergesellschaft Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH hat die Zahl der eigenen Mitarbeiter im Planungsbereich erhöht. Es wird ein positives, über Plan liegendes Ergebnis für das Wirtschaftsjahr 2018 erwartet.

Der Geschäftsbetrieb der Tochtergesellschaft AgriBW GmbH hat sich auf niedrigem Niveau weiter stabilisiert. Eine leichte Aufwärtsentwicklung ist erkennbar und das Gesellschafterdarlehen wurde weiter getilgt.

### **Personal**

Am Jahresende waren 55 Mitarbeiter/-innen (Vorjahr: 50) beschäftigt, von denen 16 Teilzeitbeschäftigte und 4 als Aushilfen arbeiten.

Der Anteil der Frauen beträgt 55 % (VJ 56 %). Zwei Mitarbeiter/-innen sind in Elternzeit. Die Behindertenquote ist erfüllt.

### **Jahresergebnis**

Das Jahresergebnis 2018 liegt über Plan.

### **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum Jahresende auf 76,1 Mio. EUR (i.V. 70,5 Mio. EUR), wobei auf der Aktivseite 73,2 Mio. EUR (i.V. 68,4 Mio. EUR) auf das Umlaufvermögen entfielen. Die Passivseite wird von 64,7 Mio. EUR (i.V. 63,1 Mio. EUR) Eigenkapital und 8,4 Mio. EUR (i.V. 4,4 Mio. EUR) Verbindlichkeiten geprägt.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Jahresende auf 85,0 % (i.V. 89,6 %). Die Reduktion der Eigenkapitalquote begründet sich durch erhaltene Anzahlungen von rund 2 Mio. EUR für Erschließungsarbeiten sowie Verbindlichkeiten durch Ankäufe zur Bodenbevorratung von 2,5 Mio. EUR.

Die Beteiligung an der EuroCityCenterWest Verwaltungs-GmbH wurde zum

01.01.2019 veräußert. Die weiteren unternehmerischen Beteiligungen an anderen Unternehmen mit Garantiedividenden bestehen weiterhin und sollen auch mindestens mittelfristig beibehalten werden.

Die Summe der kapital- und zweckgebundenen Rücklagen des Bodenfonds erhöhten sich um € 1,47 Mio. auf € 53,87 Mio.

Die anderen Gewinnrücklagen der Gesellschaft betragen € 7,1 Mio. (i.V. 6,1 Mio.).

Die Vermögenslage des Unternehmens ist konstant gut.

### **Finanzlage**

Die Liquidität war stets in ausreichendem Umfang gegeben. Als Liquiditätsreserve steht ein bisher nicht in Anspruch genommener Kontokorrentrahmen im siebenstelligen Bereich zur Verfügung.

### **Risikoberichterstattung**

Das Personalausfall- und Terminrisiko in einigen Geschäftsfeldern wurde durch Personalrekrutierung erneut deutlich reduziert.

Bei der Tochtergesellschaft WEBW wurde das ursprünglich angedachte Geschäftsfeld Ladestationen für E-Mobilität im ländlichen Raum aufgrund der Wettbewerbslage nicht angegangen, geplante Umsätze in diesem Segment müssen durch andere Geschäftsfelder erreicht werden. Dies ist von einer deutlich positiveren öffentlichen Akzeptanz von Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung abhängig (z.B. Freiflächenfotovoltaik).

Das Geschäftsergebnis der Tochter AgriBW verlief gegenüber der Planung erneut besser, sodass das ausgebrachte Gesellschafterdarlehen weiter zurückgeführt werden konnte.

Aufgrund zunehmender, -vergeblicher- Versuche elektronischer Angriffe (z.B. Einschleusung von Schadsoftware über E-Mail) sind erhöhte Aufwände für organisatorische, technische und softwaregestützte Abwehrmaßnahmen zu erwarten. Entsprechende Aufrüstung der Hardware und Erweiterung der Dienstleistungen von Dritten sind veranlasst.

Gesetzliche Veränderungen im Förderbereich oder bei Regelungen, die ein Geschäftsfeld der Gesellschaft betreffen, können sich auf die Ertragslage oder den Bestand von Vorratsvermögen auswirken.

Erhebliche oder existenzielle Risiken für das Unternehmen bestehen aktuell vorhersehbar nicht.

### **Ausblick/Chancen**

Im Geschäftsjahr 2018 wurde der Baulandbestand zu Gunsten der Liquidität reduziert.

Künftig sollten im Rahmen des Gesellschaftszwecks zur Aufstockung von landwirtschaftlichen Betrieben wieder größere Flächen veräußert werden, nachdem sich die Ertragslage der Agrar-Betriebe wieder verbessert hat.

Die zunehmende Flächenkonkurrenz und Druck auf die landwirtschaftlichen Flächen erfordert ein verstärktes Flächenmanagement. Die Landsiedlung mit ihrer gesetzlichen Aufgabenstellung und langjähriger Erfahrung bietet hierzu das geeignete Instrumentarium an.

Der angekündigte Ausbau der Bundesautobahnen und -fernstrassen erfordert ein erweitertes Flächenmanagement, erste Anfragen für den Grunderwerb liegen bereits vor. Durch eine erhebliche Personal- und Mittelaufstockung im Straßenbau für Baden-Württemberg wird eine starke Zunahme des Auftragsbestandes in den kommenden Jahren erwartet, ggfs. ist hier ein weiterer Ausbau des Mitarbeiterbestandes notwendig.

Durch Erwerb von zwei etablierten Gesellschaften in 2018 im Bereich Kommunale Dienstleistungen konnten weitere Kompetenzen gewonnen werden und eine erhebliche Stärkung dieses wachsenden Geschäftsfeldes erfolgen.

### **Prognosebericht**

Im Wirtschaftsjahr 2019 sollen weitere interne Optimierungen und die Digitalisierung von Arbeitsabläufen erfolgen. Hierzu sollen weitere Investitionen in Personal und die IT-Infrastruktur erfolgen, die in der Planung berücksichtigt sind.

Das Wirtschaftsjahr 2019 wird daher mit einem moderaten Gewinn geplant.

Stuttgart, 29.03.2019

**Bernhard Kübler**  
**Geschäftsführer**

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

### AKTIVA

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	950,00	4.850,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	87.430,91	89.114,91
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.223,00	54.384,00
	171.653,91	143.498,91
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	782.037,50	32.037,50
Beteiligungen	1.831.948,25	1.831.948,25
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.965,69	13.965,69
Sonstige Ausleihungen	1.112,09	1.457,21
	2.629.063,53	1.879.408,65
	<b>2.801.667,44</b>	<b>2.027.757,56</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	58.656.986,51	57.876.100,23
Unfertige Erschließungsmaßnahmen	436.768,49	0,00
Übrige unfertige Leistungen	815.917,08	1.110.850,62
Andere Vorräte	1.700.614,18	1.168.809,16
	<b>61.610.286,26</b>	<b>60.155.760,01</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Pacht- und Mietverhältnissen	29.840,41	35.092,57
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	264.594,87	768.661,65
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	648.523,94	626.927,31
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.033.585,84	1.106.016,21
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	56.029,09	277.826,29
sonstige Vermögensgegenstände	391.438,96	252.984,88
	<b>2.424.013,11</b>	<b>3.067.508,91</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
	<b>7.332.497,10</b>	<b>5.204.626,80</b>
	<b>74.168.463,91</b>	<b>70.455.653,28</b>

	<b>PASSIVA</b>	
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Ausgegebenes Kapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	3.120.000,00	3.120.000,00
Nennbeträge eigener Anteile	-14.040,00	-14.040,00
	<b>3.105.960,00</b>	<b>3.105.960,00</b>
<b>II. Kapitalrücklage - Bodenfonds -</b>		
	<b>5.202.984,44</b>	<b>5.202.984,44</b>
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds-	48.673.963,93	47.203.070,48
Satzungsmäßige Rücklage	312.000,00	312.000,00
Andere Gewinnrücklagen	7.132.133,07	6.673.641,77
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		
	<b>242.012,38</b>	<b>613.789,30</b>
	<b>64.669.053,82</b>	<b>63.111.445,99</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Rückstellungen für Pensionen	154.733,00	155.027,00
Steuerrückstellungen	0,00	71.820,00
Sonstige Rückstellungen	2.744.602,01	2.609.006,59
	<b>2.899.335,01</b>	<b>2.835.853,59</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.992.474,44	1.093.301,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.143.335,09	3.112.324,76
Sonstige Verbindlichkeiten	323.259,65	170.655,38
	<b>6.459.069,18</b>	<b>4.376.282,02</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<b>141.005,90</b>	<b>132.071,68</b>
	<b>74.168.463,91</b>	<b>70.455.653,28</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

mit Darstellung des Bodenfonds für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018	2018	2017	2017
	davon		davon	
	Bodenfonds		Bodenfonds	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>	5.609.127,88	11.627.208,78	3.697.401,70	10.844.191,62
Erhöhung/Minderung (-) des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	93.048,18	666.312,35	0,00	99.346,03
Sonstige betriebliche Erträge	63.112,68	644.256,42	63.112,68	1.479.949,35
	5.765.288,74	12.937.777,55	3.760.514,38	12.423.487,00
<b>Materialaufwand</b>				
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.349.540,85	6.549.836,39	3.488.023,11	6.998.332,72
<b>Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter		2.808.549,31		2.603.910,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorg		661.556,55		623.911,15
	<b>0,00</b>	<b>3.470.105,86</b>	<b>0,00</b>	<b>3.227.821,19</b>
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		35.617,65		36.257,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen	16.567,84	1.060.501,50	17.474,47	1.127.146,11
	<b>1.399.180,05</b>	<b>1.821.716,15</b>	<b>255.016,80</b>	<b>1.033.929,02</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>		107.818,58		71.006,08
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	72.213,40	85.262,99	51.336,80	70.708,63
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	500,00	4.667,03	150,00	10.745,96
	71.713,40	188.414,54	51.186,80	130.968,75
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		244.776,41		194.084,50
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.470.893,45</b>	<b>1.765.354,28</b>	<b>306.203,60</b>	<b>970.813,27</b>
Sonstige Steuern		52.448,45		50.820,37
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.470.893,45</b>	<b>1.712.905,83</b>	<b>306.203,60</b>	<b>919.992,90</b>
<b>Gewinnvortrag</b>				
Einstellung in zweckgebundene Rücklage - Bodenfonds	-1.470.893,45	-1.470.893,45	-306.203,60	-306.203,60
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>	<b>242.012,38</b>	<b>0,00</b>	<b>613.789,30</b>

# Anlagespiegel zum 31. Dezember 2018

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>										
Entgeltlich erworbene										
gewerbliche Schutzrechte										
und ähnliche Rechte	50.399,00	0,00	0,00	50.399,00	45.549,00	3.900,00	0,00	49.449,00	950,00	4.850,00
<b>SACHANLAGEN</b>										
Grundstücke und Bauten										
einschließlich der Bauten										
auf fremden Grundstücken	1.321.927,58	0,00	0,00	1.321.927,58	1.232.812,67	1.684,00	0,00	1.234.496,67	87.430,91	89.114,91
Andere Anlagen, Betriebs-										
und Geschäftsausstattung										
	143.555,43	59.872,65	37.380,65	166.047,43	89.171,43	30.033,65	37.380,65	81.824,43	84.223,00	54.384,00
	1.465.483,01	59.872,65	37.380,65	1.487.975,01	1.321.984,10	31.717,65	37.380,65	1.316.321,10	171.653,91	143.498,91
<b>FINANZANLAGEN</b>										
Anteile verbundene										
Unternehmen										
	32.037,50	750.000,00	0,00	782.037,50	0,00	0,00	0,00	0,00	782.037,50	32.037,50
Beteiligungen										
	1.995.118,98	0,00	0,00	1.995.118,98	163.170,73	0,00	0,00	163.170,73	1.831.948,25	1.831.948,25
Wertpapiere des										
Anlagevermögens										
	13.965,69	0,00	0,00	13.965,69	0,00	0,00	0,00	0,00	13.965,69	13.965,69
Sonstige Ausleihungen										
	1.457,21	0,00	345,12	1.112,09	0,00	0,00	0,00	0,00	1.112,09	1.457,21
	2.042.579,38	750.000,00	345,12	2.792.234,26	163.170,73	0,00	0,00	163.170,73	2.629.603,53	1.879.408,65
	<b>3.558.461,39</b>	<b>809.872,65</b>	<b>37.725,77</b>	<b>4.330.608,27</b>	<b>1.530.703,83</b>	<b>35.617,65</b>	<b>37.380,65</b>	<b>1.528.940,83</b>	<b>2.801.667,44</b>	<b>2.027.757,56</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2018 Allgemeine Angaben

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH hat ihren Sitz in Stuttgart und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Stuttgart (HRB Reg.Nr. 4880).

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Der Jahresabschluss wird nach den Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) unter Berücksichtigung des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) sowie der Regelungen der Satzung / des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft, als auch der „Allgemeine Weisung des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz nach § 16 Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) zur Verwaltung des Bodenfonds durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH vom 20. November 2015 aufgestellt.

Bei der Gliederung und Bezeichnung der Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Anpassungen aufgrund der besonderen Erfordernisse der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft vorgenommen. Dies gilt insbesondere für die Vermögens- und Schuldposten sowie die Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der gesetzlich gebundenen Vermögensmasse Bodenfonds. Der Jahresabschluss ist unter Beachtung der in die zweckgebundene Rücklage Bodenfonds vorzunehmenden Einstellung aufgestellt worden.

Darstellung, Gliederung, Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die **entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten vermindert um die planmäßige Abschreibung bewertet. Die Abschreibungen werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer vorgenommen.

Die Bewertung der **Sachanlagen** erfolgt zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen.

Die Abschreibungen erfolgen grundsätzlich nach der linearen Methode über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Die Abschreibungen erfolgen pro rata temporis. Geringwertige Anlagegüter mit einem Wert zwischen EUR 250 und EUR 800 werden im Jahr des Zugangs sofort abgeschrieben. Anschaffungen mit einem Wert bis EUR 250 werden sofort als Aufwand erfasst.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Soweit der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des **Anlagevermögens** über dem Wert liegt, der ihnen am Bilanzstichtag beizulegen ist, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Stellt sich in einem späteren Geschäftsjahr heraus, dass die Gründe hierfür nicht mehr bestehen, so wird der Betrag dieser Abschreibungen im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der Abschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, zugeschrieben.

Die **Vorräte** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Bewertung der Grundstücke des Bodenfonds und der Grundstücke im eigenen Risiko der Gesellschaft sind als Vorratsvermögen erfolgt zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips. Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften wurden soweit erforderlich gebildet. Die unfertigen Leistungen enthalten zum einen noch nicht abgerechnete Betreuungs- und Entwicklungsleistungen aus Grundstückszusammenlegungen sowie Städtebau und Gemeindeentwicklung. Grundlage für die Bewertung der unfertigen Leistungen zu Herstellungskosten bilden Aufwendungen aus Fremdleistungen und eigene Personalkosten auf Basis von Ist-Stunden. Im

Vergleich mit dem jeweiligen Honorarvolumen abhängig vom Leistungsstand wird hierbei ggf. eine verlustfreie Bewertung vorgenommen. Zum anderen sind in den unfertigen Leistungen Betreuungsleistungen im Rahmen von Agrarförderungsprogrammen enthalten. Diese werden auf Basis des erfahrungsgemäß anfallenden Arbeitsaufwands/der Personalkosten nach Verfahrensfortschritt typisiert und gestaffelt bewertet.

Bei den Erschließungsmaßnahmen werden anfallende Fremdkapitalzinsen aus den Projektfinanzierungen als Aufwendungen für unfertige Erschließungsmaßnahmen aktiviert.

Im Posten Andere Vorräte sind Ökopunkte bilanziert, die für Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökoko-Konto-Verordnung – ÖKVO), verwendet werden können. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zu Nennwerten angesetzt. Alle erkennbaren Einzelrisiken werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die **flüssigen Mittel** sind mit dem Nominalwert angesetzt

Das **gezeichnete Kapital** ist zum Nennbetrag bilanziert.

Die **Pensionsverpflichtungen** werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren ermittelt.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden pauschal mit dem prognostizierten BilMoG-Rechnungszins, der sich basierend auf dem durchschnittlichen Marktzins der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Zinssatz beträgt 3,21% (Vorjahr: 3,68%).

Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden unveränderte Rentensteigerungen zum Vorjahr von jährlich 1,80% zugrunde gelegt. Bei einer Bewertung der Pensionsrückstellungen

mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 7 Jahre (2,81%) hätte sich eine um TEUR 10 höhere Pensionsrückstellung ergeben.

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH ist Mitglied bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind gemäß tariflicher und individualvertraglicher Vereinbarung bei der VBL für eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung versichert. Die aktuelle Satzung findet auf die Versicherungsverhältnisse Anwendung. Die zu erwartenden Zusatzversorgungsleistungen an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden von den Zusatzversorgungsanstalten getragen. Weitere Kosten sind vom Arbeitgeber zurzeit nicht zu entrichten. Die von der VBL erhobene Umlage bemisst sich nach dem Zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Mitarbeiter. Nach Auffassung des Hauptfachausschusses (HFA) des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) sind die subsidiären Versorgungsverpflichtungen gegenüber den Angestellten und deren Hinterbliebenen sowohl im Falle bereits laufender Rentenzahlungen durch die Versorgungskasse als auch bei Versorgungsanwartschaften als mittelbare Versorgungszusagen seitens der Landsiedlung als öffentlicher Arbeitgeber zu bewerten. Demnach besteht unter den sonstigen Voraussetzungen eine Anhangsangabeverpflichtung nach Art. 28 Abs. 2 EGHGB, da die Gesellschaft bezüglich dieser Verpflichtungen vom Passivierungswahlrecht des Art. 28 Abs. 1 EGHGB Gebrauch macht und Rückstellungen hierfür nicht bildet.

Die **übrigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre, der von der Deutsche Bundesbank zum Bilanzstichtag ermittelt wurde, abgezinst.

Die **erhaltenen Anzahlungen** werden netto ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten** werden zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

# Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

## I. Erläuterungen zur Bilanz

### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel auf Seite 33 dargestellt.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** weisen folgende Fristigkeiten auf:

	Bilanzwert 31.12.2018 EUR	Restlaufzeit < 1 Jahr EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	942.959,22	942.959,22	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.033.845,99	141.148,38	892.697,61
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	56.029,09	9.029,09	47.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	391.178,81	391.178,81	0,00
	<b>2.424.013,11</b>	<b>1.484.315,50</b>	<b>939.697,61</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen Forderungen aus Pachtverhältnissen, aus Grundstücksverkäufen und aus Betreuungstätigkeit.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 14 (i.V. TEUR 31).

### Flüssige Mittel

Die Position enthält den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten.

## Eigenkapital

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
<b>Ausgegebenes Kapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	3.120.000,00	3.120.000,00
Nennbetrag eigener Anteile	-14.040,00	-14.040,00
Kapitalrücklage -Bodenfonds-	5.202.984,44	5.202.984,44
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds-	48.673.963,93	47.203.070,48
Satzungsmäßige Rücklage	312.000,00	312.000,00
Andere Gewinnrücklagen	7.132.133,07	6.673.641,77
<b>Bilanzgewinn</b>	242.012,38	613.789,30
	<b>64.669.053,82</b>	<b>63.111.445,99</b>

Die Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds- entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	2018	2017
	EUR	EUR
Stand 1. Januar	47.203.070,48	46.896.866,88
Einstellung	1.470.893,45	306.203,60
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>48.673.963,93</b>	<b>47.203.070,48</b>

In die **Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds-** wurde das laufende Ergebnis aus der Bewirtschaftung im Berichtsjahr in Höhe von EUR 1.470.893,45 (i.V. EUR 306.203,60) eingestellt.

Der **Bilanzgewinn** beläuft sich in 2018 auf EUR 242.012,38.

### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen gebildet für in Baugebieten noch anfallende Erschließungskosten (TEUR 548), ausstehende Rechnungen (TEUR 113) sowie Personalmaßnahmen (Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Altersteilzeit, Sonderzahlungen, Berufsgenossenschaft) (TEUR 493). Des Weiteren wurde für die Pflege von Öko-Maßnahmen, deren Laufzeiten bis zu 30 Jahren dauern, Rückstellungen von TEUR 142 gebildet. Außerdem wurden Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.259 für die erwarteten Herstellungskosten zum Erwerb von Ökopunkten sowie TEUR 39 für die Archivierung der Geschäftsunterlagen gebildet.

### Verbindlichkeiten

Alle **Verbindlichkeiten** haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### Latente Steuern

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen dem handels- und dem steuerbilanziellen Ansatz nur für den partiell steuerpflichtigen Bereich der Gesellschaft, d. h. innerhalb der Sachanlagen, ermittelt. Steuerliche Verlustvorträge sind nicht vorhanden. Der für die Bewertung zugrundeliegende kombinierte Ertragssteuersatz beträgt rund 30 %. Die sich insgesamt ergebenden aktiven latenten Steuern wurden in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** setzen sich wie folgt zusammen:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Erlöse aus Betreuungstätigkeit (inkl. Verkauf Ökopunkte)	3.368	3.487
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	7.422	5.795
Erlöse aus Erschließungsmaßnahmen	0	738
Erlöse aus Haus- u. Grundstücksbewirtschaftung	837	824
	<b>11.627</b>	<b>10.844</b>

### Sonstige betriebliche Erträge

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** in Höhe von TEUR 644 (i.V. TEUR 1.480) sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 111 (i.V. TEUR 274), sowie der Anpassung aus der Abzinsung für Bodenfond in Höhe von TEUR 138 (i.V. TEUR 0).

### Erträge aus Beteiligungen

Die **Erträge aus Beteiligungen** betreffen mit EUR 107.818,58 (i.V. EUR 71.006,08) Garantiedividenden von ehemals verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 71.006,38 sowie aus der bestehenden Beteiligung an der WEBW Neue Energie GmbH in Höhe von EUR 36.812,50.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von TEUR 85, bestehen im Wesentlichen aus Zinserträgen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 63.673,03 (i.V. EUR 50.421,01) und Zinserträgen aus Betreuung in Höhe von EUR 5.233,98.

### Auf- bzw. Abzinsung von Rückstellungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von EUR 4.667,03 (i.V. EUR 10.745,96) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

## III. Sonstige Angaben

### Beteiligungsverhältnisse

Die Gesellschaft ist unverändert am Stammkapital der **WFI** Wirtschaftsförderung Industriegebiete Oberderdingen, Sulzfeld, Kürnbach, Zaisenhausen Verwaltungs GmbH mit Sitz in Oberderdingen mit 30% (EUR 9.204,25) beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 31. Das Eigenkapital zum Schluss des Geschäftsjahres 2017 betrug TEUR 48 (i.V. TEUR 48). Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von EUR 419 (2016: EUR 403) ab.

Darüber hinaus besteht eine atypisch stille Beteiligung an der WFI Wirtschaftsförderung Industriegebiete Oberderdingen, Sulzfeld, Kürnbach, Zaisenhausen GmbH & Co. KG, Oberderdingen, mit einer Einlage von EUR 145.718,19. Die Einlage der Gesellschaft wurde am 4. Januar 1999 ge-

leistet. Das Eigenkapital zum Schluss des Wirtschaftsjahres 2017 betrug TEUR 662 (i.V. TEUR 681). In den Vorjahren wurde diese Beteiligung auf einen Erinnerungswert von EUR 1,00 abgeschrieben.

Die Gesellschaft ist darüber hinaus als unbeschränkt haftende Gesellschafterin an der LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH / Golfpark Tutschfelden AG GbR beteiligt. Sitz der Gesellschaft ist Herbolzheim/Baden. Die Landsiedlung ist mit einer Einlage in Höhe von EUR 7.037,50 (70,38 %) beteiligt. Der nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Fehlbetrag zum Schluss des Geschäftsjahres 2017 betrug TEUR 25 (i.V. TEUR 22).

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von EUR 1.842,85 (2016: EUR 10.589,25) ab.

Die Gesellschaft ist seit 2010 mit einem Nennbetrag von EUR 10.000,00 (33,33 %) an der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH, Ostfildern, beteiligt. Das Eigenkapital zum Schluss des Geschäftsjahres 2016 betrug TEUR 286 (2016: TEUR 175). Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 111 (2016: TEUR 71) ab.

Im September 2011 gründete die Landsiedlung zusammen mit einem weiteren Gesellschafter die WEBW Neue Energie GmbH (ehemals: WEBW Windenergie Baden-Württemberg GmbH) mit Sitz in Stuttgart. Der Geschäftsanteil hat einen Nennwert von EUR 25.000,00 (50 %). Das Eigenkapital zum 31.12.2018 weist einen Betrag von TEUR 348 (31.12.2017 TEUR 236) aus. Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 212 (2017: TEUR 253) ab.

In Januar 2018 wurden die beiden Firmen Rüdiger Kunst KommunalKonzept GmbH sowie Kommunale StadtErneuerung GmbH erworben. Der Geschäftsanteil hat einen Nennwert von insgesamt EUR 750.000,00 (100 %). Der Erwerb dient der Stärkung des Geschäftsfeldes der Kommunalen Dienstleistungen.

## Personal

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft (ohne Geschäftsführer) 52,75 Mitarbeiter (i.V. 48,75), das entsprach 43,7 Vollzeitbeschäftigten (i.V. 40,28). Davon waren 16,25 Teilzeitbeschäftigte (i.V. 12,0) und 4,0 Aushilfen (i.V. 4,75), 1,5 Mitarbeiterinnen (i.V. 2) sind im Erziehungsurlaub.

### **Treuhandverhältnisse**

Im Rahmen des Landankaufs für Infrastrukturmaßnahmen bestehen Treuhandbankguthaben von EUR 3.048,84 (i.V. EUR 501,89).

Treuhanddarlehen für Erschließungsmaßnahmen bestehen derzeit nicht.

Ein Grundstück am Flughafen (T€ 1.928) wird von der Gesellschaft treuhänderisch gehalten.

### **Gewährte Sicherheiten**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr zugunsten Ihre Tochtergesellschaften Patronatserklärungen im Umfang von T€ 100 begeben.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus zwei Kfz-Mietverträgen in Höhe von TEUR 9 (i.V. TEUR 7). Weitere finanzielle Verpflichtungen entstehen durch die Anmietung von eigengenutzten Büroflächen in Höhe von TEUR 1.023 (für die Laufzeit bis 2021, einschl. Mietnebenkosten). Bei Leasingverträgen für Betriebs- und Geschäftsausstattung bestehen Verpflichtungen über TEUR 27.

### **Organe der Gesellschaft**

Als Geschäftsführer war im Berichtsjahr bestellt:

Bernhard Kübler, Besigheim

Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers betragen im Berichtszeitraum TEUR 167 (i. V.: TEUR 167), davon Grundvergütung in Höhe von TEUR 116, erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von TEUR 35 und sonstige geldwerte Vorteile in Höhe von TEUR 17.

Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer und deren Angehörige belaufen sich auf TEUR 16 (i.V. TEUR 16). Die für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebene gebildete Pensionsrückstellung beträgt zum 31. Dezember 2018 TEUR 155 (Vorjahr: TEUR 155).

Die ehrenamtlich tätigen Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Berichtsjahr Bezüge von insgesamt EUR 1.109,50 (i.V. EUR 1.109,50).

## Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Die Aufwendungen für Honorare an unseren Abschlussprüfer betragen für das Geschäftsjahr TEUR 30,5. Diese verteilen sich wie folgt:

	2018
	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	27,0
Steuerberatungsleistungen	3,5
Andere Bestätigungsleistungen	0,0
	<b>30,5</b>

## Nachtragsbericht

Am 1. Januar 2019 wurde die Beteiligung an der EuroCityCenter West Verwaltungs- GmbH vollständig veräußert i.H.v. EUR 1.300,-.

Stuttgart, 29. März 2019

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

**Bernhard Kübler**  
Geschäftsführer

## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat überzeugte sich aufgrund regelmäßiger Berichterstattung über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft, insbesondere im Rahmen der Tätigkeit des Arbeitsausschusses des Aufsichtsrats, von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2018 und beriet wichtige Geschäftsvorgänge in Sitzungen des Arbeitsausschusses am 13.04. und 09.11.2018 sowie des Aufsichtsrats am 14.05. und 05.12.2018.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung stellte am 14.05.2018 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 fest und erteilte der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2018 wurden vom Aufsichtsrat anhand des Prüfungsberichts der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Der Abschlussprüfer erteilte den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat nahm von dem Ergebnis der Prüfung in seiner Sitzung am 25.07.2019 zustimmend Kenntnis, billigte den Jahresabschluss 2018 sowie den Lagebericht und schlägt der Gesellschafterversammlung zur Beschlussfassung vor:

#### **1. Feststellung des Jahresabschlusses 2018**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wird in der von der Geschäftsführung vorgelegten Form, abschließend mit einer Bilanzsumme in Höhe von € 74.168.463,91 und einem Bilanzgewinn in Höhe von € 242.012,38 fest gestellt.

#### **2. Verwendung des Gewinnes 2018**

Vom Bilanzgewinn 2018 in Höhe von € 242.012,38 werden € 155.298,00 5 % aus € 3.105.960,00 Kapital) ausgeschüttet.

Der Restbetrag in Höhe von € 86.714,38 wird in die sonstigen Rücklagen eingestellt.

#### **3. Entlastung für das Jahr 2018**

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung erteilt.

#### **4. Bestellung Abschlussprüfer für das Jahr 2019**

Zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 wird die Ebner Stolz GmbH & Co.KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Stuttgart, den 25.07.2019

Die Aufsichtsratsvorsitzende

**Friedlinde Gurr-Hirsch**  
**Staatssekretärin**

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss 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 der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Abschluss-

prüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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 Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im

Lagebericht, 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, den 21. Mai 2019

**PricewaterhouseCoopers GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Carolin Schütt**  
Wirtschaftsprüfer

**Thomas Büchler**  
Wirtschaftsprüfer





## KONTAKT

**Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH**  
Herzogstraße 6A, 70176 Stuttgart  
Tel. 0711 6677-0, Fax 0711 6677-3195  
info@landsiedlung.de, www.landsiedlung.de