Geschäftsbericht 2019
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Zukunft. Fläche. Landsiedlung.

Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH

Inhaltsverzeichnis

Unternehmensstruktur

Gesellschafter und ihre Anteile am Stammkapital	4
Aufsichtsrat	6
Geschäftsleitung	7
Qualifikationen	8
Organisation	9
Standorte	10
Projekte	11

Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	26
Geschäftsentwicklung	26
Personal	28
Jahresergebnis	28
Vermögenslage	28
Finanzlage	29
Risikoberichterstattung	29
Ausblick/Chancen	30
Prognosebericht	31

Jahresabschluss

Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anlagespiegel	35
Anhang	36
Bericht des Aufsichtsrats	45
Bestätigungsvermerk	47

Gesellschafter und ihre Anteile am Stammkapital 01.01.2019

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

Gesellschafter und ihre Anteile am Stammkapital 31.12.2019

	Kapitalanteil
	TEuro
Land Baden-Württemberg	**2.672,80**
Banken	
L-Bank, Landeskreditbank Baden-Württemberg -Förderbank-	**299,00**
Landkreis	
Neckar-Odenwald-Kreis	**2,60**
Städte, Gemeinden und Gemeindetag Baden-Württemberg	
Obersulm	5,20
Walldürn	3,12
Baden-Baden	2,60
Rastatt	2,60
Gemeindetag Baden-Württemberg, Stuttgart	2,60
Städte, Gemeinden und Gemeindetag insgesamt	**16,12**
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH	**129,48**
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 (bis 30.04.2019)
Dr. Konrad Rühl, Ministerialdirigent (ab 27.05.2019)

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 (bis 15.08.2019)

Ein Vertreter des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg

Prof. Dr. Markus Müller, Abteilungsleiter (ab 19.11.2019)

Ein Vertreter der Städte und Gemeinden

Michael Lutz, Bürgermeister der Stadt Waldenbuch

Zwei Vertreter der bäuerlichen Berufsorganisationen

Werner Räpple, 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 (bis 31.01.2019)
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
Robert Jakob, Abteilungsleiter (ab 17.04.2019)
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Geschäftsleitung

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

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. Landwirtschaft (FH)
- Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung
- Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung
- Dipl. Ing. Vermessung und Geoinformatik (FH)
- Dipl. Ing. Geodäsie und Geoinformatik
- Diplom-Geograf
- Technischer Zeichner / Bauzeichner

Organisation

Fachbereiche

Landwirtschaft und Agrarstruktur

- **Landwirtschaft und Bodenfonds**
  - Einzelbetriebliche Förderung
  - Flächen und Höfe
  - Betriebs- und Regionalentwicklung
  - Ökopool / Ökokonto
- **Flurneuordnung**
  - Beschleunigte Zusammenlegung
  - Freiwilliger Landtausch
  - Freiwilliger Nutzungstausch

Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung

- **Flächen-management**
  - Grundstücksankauf für Infrastruktur-maßnahmen
  - Grundstücks-management und Potentialanalyse
  - Dienstleistungen im Bereich Erneuerbare Engerie
  - Modell Bodenzwischenerwerb
- **Grundstücks-entwicklung**
  - Projektentwicklung Projektmanagement
  - Baulandentwicklung
  - Städtebauliche Erneuerung

Tochtergesellschaften

agri bw

Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH

WEBW Neue Energie GmbH

Kommunale StadtErneuerung GmbH

Rüdiger Kunst KommunalKonzept GmbH

Standorte

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

www.landsiedlung.de

Regionalbüros

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

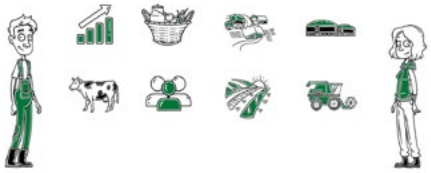
Freiburg
Habsburger Straße 125
79104 Freiburg
Fon 0761 36897-0
Fax 0761 24134

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

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

Was ist Produktionsintegrierte Kompensation (Pik)? – Das Erklärvideo

Durch produktionsintegrierte Kompensation (PiK) können Landwirte Eingriffe in den Naturhaushalt kompensieren, indem sie ihre Flächen durch eine angepasste, auf die Kultur und den Betrieb zugeschnittene Bewirtschaftungsweise naturschutzfachlich aufwerten. Dabei verbleiben die Flächen zur Bewirtschaftung beim Landwirt, er kann diese weiter bewirtschaften, erhält eine attraktive Vergütung und wird zum Partner des Naturschutzes.



Bei PiK erfolgt die Planung im partnerschaftlichem Dialog zwischen Naturschutz und Landwirten. Die betrieblichen Aspekte werden berücksichtigt.

Täglich müssen derzeit circa 5,3 Hektar land- und forstwirtschaftliche Fläche in Baden-Württemberg Bauvorhaben weichen. Zur Kompensation dieser baulichen Eingriffe müssen gemäß §14 Bundesnaturschutzgesetz weitere Flächen dauerhaft ökologisch aufgewertet werden. Dafür werden vielfach landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen herangezogen, da diese ein hohes naturschutzfachliches Aufwertungspotenzial besitzen. Landwirte empfinden es oft so, dass sie doppelt Fläche verlieren: einmal für das Vorhaben selbst und dann nochmal für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Geeignete Kompensationsmaßahmen werden gemeinsam gesucht:
Landwirt – Naturschutz – Ausgleichsverpflichter

Eine Möglichkeit zur Verbesserung dieser Situation ist die Produktionsintegrierte Kompensation, kurz PiK. Im Auftrag des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg führt die Landsiedlung zusammen mit Kommunen und landwirtschaftlichen Betrieben Pilotprojekte zu PiK durch. Ein kurzes Erklärvideo bietet die Möglichkeit, sich in drei Minuten einen ersten Einblick in das Thema PiK zu verschaffen.

Das Ergebnis von PiK: eine win-win-Situation.

Das Video, sowie alle Informationen zur Planung, Umsetzung und Maßnahmen finden Sie unter: www.pik-projekt-bw.de

Richard Mössner

Gesamtbetriebliche Biodiversitätsberatung (GBB) – Kommunikation und Bildung

Sabine Braun
Projektleiterin mit Dienstsitz an der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum (LEL) in Schwäbisch Gmünd

Das GBB-Projekt „Gesamtbetriebliche Biodiversitätsberatung (GBB) – Kommunikation und Bildung“ ist Teil des Sonderprogramms zur Stärkung der biologischen Vielfalt des Landes Baden-Württemberg.

Die Landsiedlung setzt seit August 2018 das GBB-Projekt in enger Zusammenarbeit mit der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum (LEL) in Schwäbisch Gmünd um. Auftraggeber ist das Land Baden-Württemberg vertreten durch das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR).

Das GBB-Projekt „Gesamtbetriebliche Biodiversitätsberatung (GBB) – Kommunikation und Bildung“ ist Teil des Sonderprogramms zur Stärkung der biologischen Vielfalt des Landes Baden-Württemberg (2018-2021). Das Sonderprogramm verfolgt das Ziel, die biologische Vielfalt der baden-württembergischen Kultur- und Naturlandschaft zu stärken und dabei auch die Landnutzer in ihren Anstrengungen zugunsten der Biodiversität zu unterstützen.

Um die Artenvielfalt auf den Betrieben zu fördern und gleichzeitig deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, bietet das Land Baden-Württemberg den Landwirt*innen seit 2015 eine Gesamtbetriebliche Biodiversitätsberatung (GBB) in Form von zwei zu 100 % geförderten Modulen an. Die Gesamtbetriebliche Biodiversitätsberatung ist Teil von Beratung.Zukunft.Land., dem Fördersystem für Beratungsmodule in Baden-Württemberg.

Die Gesamtbetriebliche Biodiversitätsberatung (GBB) unterstützt landwirtschaftliche Familienbetriebe dabei, die Artenvielfalt auf ihren Flächen zu fördern und gleichzeitig ihre Betriebe wettbewerbsfähig zu gestalten.

Ziel ist es, dass Beratungskräfte gemeinsam mit den landwirtschaftlichen Betrieben betriebsindividuelle Lösungen entwickeln.

Landwirt Jürgen Maurer zeigt Studierenden der Akademie für Landbau und Hauswirtschaft (ALH) aus Kupferzell, biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf seinem Betrieb.

Sensibilisierung, Bewusstseinsbildung und Impulse für mehr Biodiversität

Das Projekt „Gesamtbetriebliche Biodiversitätsberatung (GBB) – Kommunikation und Bildung“ soll die Etablierung der Biodiversitätsberatung im Land unterstützen. Erfolgsversprechende Ansatzpunkte werden v.a. durch Aktivitäten zur Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung in den Bereichen Aus-, Fort- und Weiterbildung gesehen.

So werden beispielsweise für den Fachschulunterricht Lerninhalte entwickelt und modellhafte Biodiversitätsberatungen auf Schülerbetrieben initiiert. Darüber hinaus werden entsprechende Impuls-Vorträge sowie Exkursionen zur Biodiversität und Biodiversitätsberatung für Landwirt*innen mit unterschiedlichen Organisatoren umgesetzt (z.B. UNB, LEV, LEL, MLR, VLF).

Das GBB-Projekt trägt gleichzeitig zur Umsetzung der Naturschutzstrategie des Landes bei, die u.a. eine landesweite Gesamtbetriebliche Biodiversitätsberatung anbieten möchte.

Für 2020 ist ein Biodiversitäts-Wettbewerb für landwirtschaftliche Fach- und Hochschulen geplant.

Das Projekt hat eine Laufzeit bis Dezember 2021.

Sabine Braun

Erste Kompakt-Haus-Siedlung in Kißlegg geplant

Markus Schnabel
Prokurist – Leiter des Geschäftsbereichs Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung

Ortsrand, Südlage und Alpenblick: Auf einem Grundstück der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH sollen in einem Modellprojekt ca. 40 Kompakt-Haus-Grundstücke entstehen.

Aus den USA kommend, hat sich der sogenannte „Tiny-Haus Wohntrend“ in den letzten Jahren auch in Deutschland etabliert. Gemeint sind Kleinsthäuser mit 15-20 m² Wohnfläche und Fahrgestell.
Diese entsprechen in Deutschland auch der Straßenverkehrsordnung, was Länge, Höhe und Gewicht betrifft. Sie dürfen also mit einem geeigneten Fahrzeug bewegt werden.

Über das Tiny-Haus hinaus ist eine ebenso große Nachfrage nach so genannten Modulhäusern zu verzeichnen, welche bis zu 60 m² haben können. Die Wohnmodule werden mit einem Spezialtransporter angeliefert und per Kran abgesetzt. Auch Kleinsthäuser, welche vor Ort aufgebaut werden oder ausgebaute Seecontainer erfreuen sich zunehmender Beliebtheit.

Die Landsiedlung hat sich entschlossen, diese unterschiedlichen Gebäudearten unter dem Begriff „Kompakt-Haus“ zusammenzufassen. Allen Formen gemeinsam ist eine kompakte, auf ein Minimum reduzierte Wohn- bzw. Lebensform.

Im Gegensatz zu den USA, wo man außerhalb der Städte leicht ein solches mobiles Haus aufstellen kann, wird in Deutschland entsprechendes Baurecht benötigt. Bislang ist das Angebot gering bis nicht vorhanden. Die Nachfrage jedoch ist enorm.

Die Landsiedlung hat mit der Gemeinde Kißlegg vereinbart, in einem von der Landsiedlung initiierten Modellprojekt eine erste Kompakt-Haus-Siedlung zu erschließen, wobei die Landsiedlung als Grundstückeigentümer

Städtebauliches Konzept

gleichzeitig auch Investor und Erschließungsträger ist. Die Kompakt-Haus-Siedlung soll voll erschlossen werden und über alle notwendigen Einrichtungen verfügen.

Die Grundstücke sollen, sofern das Modellprojekt gelingt, später per Pacht bzw. Erbpacht an die „Häuslebauer“ vergeben werden. Günstiger ist Wohneigentum nicht zu erlangen.
Der am 11.12.2019 vom Gemeinderat der Gemeinde Kißlegg im Allgäu gefasste Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan war sozusagen der Startschuss für das notwendige Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Der Entwicklungsprozess bis zu einem rechtskräftigen Bebauungsplan kann sich allerdings über eine längere Zeit hinziehen. Auf diesem Weg gilt es, viele fachliche Themen abzuarbeiten. Noch ist nicht sichergestellt, dass das Projekt tatsächlich realisiert werden kann.
Die Landsiedlung ist sich jedoch sicher, dass das Modell auch anderen Ortes mehrfach repliziert werden kann.

Markus Schnabel

Städtebauliches Instrument zur Entwicklung neuer Baugebiete

Ralf Flinspach
Projektleiter – Projektentwicklung / Projektmanagement

Baulandumlegung „Hühnlesäcker/Mühlrain“ in Ilsfeld-Auenstein

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH wurde von der Gemeinde Ilsfeld im Landkreis Heilbronn als Projektsteuerer und Erschließungsträger für das geplante Baugebiet „Hühnlesäcker/Mühlrain“ im Teilort Auenstein beauftragt.

Im Gebiet wurde eine freiwillige amtliche Umlegung durchgeführt. Dieses Verfahren ist ein städtebauliches Instrument zur Entwicklung neuer Baugebiete. Dabei wird die vorhandene Grundstücksstruktur neu geordnet und erschlossen - zum beidseitigen Nutzen für Grundstückseigentümer und Kommune.

Die Vorteile für die Grundstückseigentümer bestehen in einer Wertsteigerung der landwirtschaftlichen Flächen hin zum Rohbauland und dem Zuteilungsanspruch eines gleichwertigen Bauplatzes. Für die Gemeinden liegen die Vorteile in der unentgeltlichen Zuweisung der Flächen der öffentlichen Nutzung (Verkehrsflächen, Spielplätze, usw.) und der Akzeptanz des Verfahrens, das auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abzielt.

Das Erschließungsgebiet „Hühnlesäcker/Mühlrain“ umfasst 49.355 m² - auf zwei Bauabschnitte und 59 Altflurstücke verteilt. Diese waren im Besitz von 32 Eigentümern. Gemeinsam mit der Gemeinde Ilsfeld und dem Vermessungsbüro Schwing & Dr. Neureither wurde in Gesprächen die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abgeklärt und in Umlegungsvereinbarungen vertraglich fixiert. 28 Alteigentümer ließen sich Bauplätze zuteilen. Neben der Erschließung des Baugebiets kam noch die Sanierung der in die Jahre gekommenen Schulstraße hinzu, die für die äußere Erschließung in einigen Bereichen sowieso geöffnet werden musste. Im Zuge der Tiefbauarbeiten entschied man sich dazu, die ganze Schulstraße im Rahmen des Landessanierungsprogramms zu erneuern und beide Bauabschnitte parallel zu erschließen.

Nachdem die Umlegung vollzogen und das Gebiet in 73 nutzbare Baugrundstücke eingeteilt war, konnten die Bauarbeiten ausgeschrieben werden. Die parallel zum Umlegungsverfahren verlaufende Bebauungs- und Erschließungsplanung sowie den Zuschlag für die anschließende Bauleitung erhielt das Ingenieurbüro KMB Plan|Werk|Stadt|GmbH aus Ludwigsburg. Die Bauarbeiten zur Erschließung des Baugebiets wurden an die Firma Leonhard Weiss, die mit den Arbeiten Anfang März 2019 begann, als Pauschale vergeben.

Neben einem Trennsystem zur Abwasserentsorgung und der Wasserversorgung wurden sowohl Strom- als auch Glasfaseranschlüsse verlegt. Für die Wärmeversorgung erhielt jeder Bauplatz einen Anschluss an ein neu verlegtes Nahwärmenetz. Dadurch wurde das bestehende Wärmenetz in Ilsfeld deutlich erweitert, womit es noch wirtschaftlicher zu betreiben ist. Außerdem sollen beide Bauabschnitte, welche durch eine im Einschnitt verlaufende Kreisstraße voneinander getrennt sind, durch eine Fußgängerbrücke verbunden werden.

Finanziert wurde das gesamte Gebiet über die Einnahmen aus sogenannten Kostentragungsvereinbarungen.
Diese wurden zwischen den Eigentümern der Bauplätze, der Gemeinde und der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH abgeschlossen. Darin wurden sowohl die Erschließungskosten, als auch die Fälligkeit der einzelnen Raten geregelt. Auf diese Weise konnten von den Eigentümern die Erschließungskosten entsprechend nach Baufortschritt angefordert und auf ein von der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH verwaltetes Treuhandkonto eingezahlt werden.

Das Baugebiet wurde entsprechend dem vorgegebenen Zeitplan zum 31. Dezember 2019 fertiggestellt.

Restarbeiten im Außenbereich des Erschließungsgebietes, wie der Einbau der Fußgängerbrücke und der Lückenschluss der Fernwärmeleitung im übergeordneten Netz werden im Frühjahr 2020 vollends abgeschlossen sein.

Ralf Flinspach

Daten und Fakten:

Bruttobauland:	49.355 m² bei 59 Altflurstücken
Nettobauland:	37.185 m² mit 73 Bauplätzen
Umlegungsbeschluss:	Sommer 2017
Eigentümergespräche und Vertragsabschlüsse:	Sommer 2017 bis Sommer 2018
Rechtskraft Umlegung:	Oktober 2018
Beginn Erschließung:	März 2019

Regional-Stadtbahn Neckar-Alb
Grunderwerb für den Ausbau und die Elektrifizierung der Ammertalbahn

Carsten Herzog
Projektleiter – Grundstücksankauf für Infrastrukturmaßnahmen

Ausgangssituation

Während der Baumaßnahmen

*Quelle: *1) https://www.rvna.de/site/Regionalverband+Neckar+Alb/node/1134577/Lde?QUERYSTRING=regionalstadtbahn*

Vorwort

Mit der Regional-Stadtbahn soll eine überzeugende Antwort auf die Herausforderungen moderner Mobilität gegeben und die Attraktivität des ÖPNV deutlich erhöht werden. Mit weitgehend umsteigefreien Verbindungen vom Umland bis in die Reutlinger und Tübinger Innenstädte und einer Arbeitsteilung zwischen Bus und Bahn soll ein attraktives Angebot für die Fahrgäste geschaffen werden. Die Regional-Stadtbahn Neckar-Alb, ein auf sie abgestimmter Busverkehr und ausgebaute Fahrradabstellplätze sowie Park & Ride-Anlagen schaffen für viele Berufspendler eine überzeugende Alternative zum Auto und setzen Impulse im Freizeitverkehr und im sanften Tourismus.

Der erste Schritt für die Umsetzung der Regional-Stadtbahn ist der Bau des „Moduls 1“. Es umfasst die Elektrifizierung der Ammertalbahn und der Ermstalbahn bis zum Dezember 2022 sowie die Schaffung dreier neuer Begegnungsabschnitte in Entringen, Unterjesingen-Sandäcker und Dettingen-Gsaidt. Damit ermöglicht es eine spürbare Taktverdichtung und Ausweitung der Kapazitäten auf diesen beiden überlasteten Bahnstrecken. *1)

Die Aufgaben der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH wurde in dem Projekt Regional-Stadtbahn Neckar-Alb bereits im Jahr 2018 mit dem Grunderwerb für den gesamten Bereich zwischen Altingen und Unterjesingen beauftragt.

In umfangreichen Abstimmungen aller Beteiligten (Eigentümer, Pächter und Bewirtschafter, Städte und Gemeinden) und in Zusammenarbeit mit dem Zweckverband Ammertalbahn wurden Lösungen gefunden, die auch die Belange der ortsansässigen Landwirtschaft über die planfestgestellten Flächen hinaus berücksichtigen.

Innerhalb eines Jahres wurde der größte Teil der erforderlichen Vereinbarungen eingeholt – die restlichen folgen im ersten Halbjahr 2020. Damit steht einem termingerechten Beginn der Bauarbeiten nichts mehr im Wege.

Carsten Herzog

Gestaltungssatzung als wegweisendes Instrument von Planung und Stadterneuerung

Ab dem Jahr 2020 wird das Instrument der Gestaltungssatzungen eine vermehrt wichtige Rolle im Aufgabenbereich der Landsiedlung spielen.

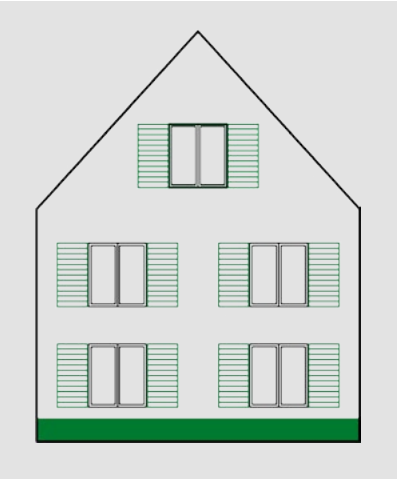
Matthias George
Projektleiter – Kommunale Dienstleistungen

Bei Gestaltungssatzungen handelt es sich um örtliche Rechtsvorschriften zur städtebaulichen Einflussnahme auf die künftige Gestaltung des Ortsbilds, die überwiegend im Bereich der Ortskerne eingesetzt werden. Diese Bereiche sind häufig durch historische Strukturen und Gebäude geprägt, die von großer Bedeutung für die Identität und Attraktivität eines Ortes sind. Eine harmonische und geschlossene Erscheinung der Ortskerne beruht in weiten Teilen darauf, dass die Gebäude trotz individueller Merkmale grundsätzlich gemeinsamen Gestaltungsprinzipien folgen.

Die Erhaltung der Attraktivität der Ortskerne führt häufig aber auch zu einem starken Veränderungs- und Erweiterungsdruck im baulichen Bestand. Teilweise kann dieser zu negativen Auswirkungen auf das Ortsbild führen. Das vorrangige Ziel der Gestaltungssatzungen liegt darin, die ortsspezifischen Gestaltungsmerkmale basierend auf dem historisch gewachsenen Ortsbild aufzugreifen und in geordneter Weise weiterzuentwickeln. Sie sollen dazu beitragen, die Identität des Ortes zu bewahren und gleichzeitig einen unterstützenden Rahmen für individuelle Gestaltungswünsche und moderne Wohnbedürfnisse bieten. Darüber hinaus geben sie eine Hilfestellung für die Bearbeitung von Baugesuchen und dienen als Entwurfsunterstützung für die Antragsteller.

Zur Erarbeitung von Gestaltungssatzungen unter der Einbeziehung der beschriebenen Anforderungen sind umfangreiche Arbeitsschritte notwendig. Diese beinhalten beispielsweise die Analyse des Ortsbilds mit der Aufnahme und Aufschlüsselung der örtlichen Gegebenheiten, die Konzipierung der Satzung in Abstimmung mit der Verwaltung sowie das Erarbeiten der Gestaltungsregelung. Themen, die hierbei behandelt werden, sind u.a. die Form der Gebäudekörper, die Fassadengestaltung sowie die Dachform und Dachaufbauten. Neben der Erarbeitung eines Regelungskatalogs hat die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH mit ihren Gestaltungssatzungen

„Die Stadterneuerung widmet sich der Sanierung historischer und der komplementären Einbringung moderner Bausubstanz.“



auch den Anspruch, aktivierend auf die Ortsentwicklung einzuwirken. Die Satzungen werden abschließend anschaulich in Form von Broschüren aufbereitet und bilden für BürgerInnen und Verwaltung eine Basis für die zukünftigen Planungen.

Für die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH sind die Gestaltungssatzungen ein wertvolles Bindeglied zwischen den Arbeitsbereichen Planung und Stadterneuerung. Die Stadterneuerung widmet sich der Sanierung historischer und der komplementären Einbringung moderner Bausubstanz. Die Planung kann hierfür mit den Gestaltungssatzungen einen verbindlichen, an den jeweiligen Ort angepassten Rahmen liefern.

Zahlreiche durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH betreute Gemeinden haben bereits Interesse an einer Gestaltungssatzung angemeldet oder diese direkt beauftragt. Mit den ersten ausgearbeiteten und durch die Gemeinderäte beschlossenen Gestaltungssatzungen ist im Laufe des Jahres 2020 zu rechnen.

Matthias George

Integratives Verfahren zur flächenschonenden Siedlungsentwicklung

Aktivierung von innerörtlichen Flächenpotentialen im Rahmen der Städtebaulichen Erneuerung - mit Fallbeispielen

Michaele Ott
Projektleiterin – Grundstücksentwicklung und Kommunale Dienstleistungen

Wolfgang Mieitz
Projektleiter – Städtebauliche Erneuerung

Gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Jahr 2013 ist es ein erklärtes Ziel der Städtebaulichen Erneuerung, durch Nachverdichtung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs beizutragen und innerörtliche Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen. Die beiden Verfasser haben ein integratives Verfahren entwickelt, welches die Verfahrensbausteine „Städtebauliche Planung“, „Städtebauliche Erneuerung“ und „Umlegung“ effizient kombiniert und das eindrucksvoll demonstriert, dass das Instrumentarium der städtebaulichen Erneuerung maßgeblich zur Aktivierung von innerörtlichen Flächenpotentialen beitragen kann.

Die Ausgangssituation

Bei den Bemühungen um eine nachhaltige und zielgerichtete Entwicklung innerörtlicher Flächen sehen sich die Beteiligten -sowohl die Kommunen als auch die Eigentümer - in der Regel mit dem Problem konfrontiert, dass eine nachhaltige Lösung grundsätzlich nur durch eine flächenhafte Neuordnung des gesamten Quartiers unter Einbeziehung aller betroffenen Grundstücke erzielt werden kann. Im anderen Fall könnten gegebenenfalls sogar Grundstücke oder Teilflächen von der weiteren Entwicklung abgeschnitten werden. Gerade aber für rückwärtige Flächen ist eine mögliche Neuordnung angesichts des vergleichsweise hohen Erschließungs- und Freimachungsaufwandes mit erheblichen unrentierlichen Kosten verbunden. Noch dazu schließen oftmals mehr als ungünstige Grundstückszuschnitte eine Neuordnung und Neubebauung in Eigenregie nahezu aus und machen daher eine grenzübergreifende Neuordnungskonzeption unabdingbar.

Eine besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem sanierungsrechtlichen Instrumentarium in Gestalt der Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB und dem allgemeinen Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB zu. Die Ausübung dieser Rechte ist jedoch keineswegs ein Selbstläufer, sondern an die Voraussetzung geknüpft, dass sie im öffentlichen Interesse stattfindet und dieses Interesse nach Erörterung und Feststellung durch

den Gemeinderat hinreichend aufbereitet und dokumentiert wurde. Sprich: Es muss ein hinreichend konkretes vom Gemeinderat beschlossenes Sanierungs-, Neuordnungs- oder Entwicklungskonzept mit einer klaren, unmissverständlichen und ausreichend begründeten Zielvorgabe vorliegen.

Fallbeispiel 1:
Quartier „Brunnengarten" im Ortsteil Nebringen der Gemeinde Gäufelden Bestand (oben) und Neubebauung (Foto unten)

Zu Anfang einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme stellt das im Zuge der Antragstellung erarbeitete „Gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept" (ISEK) eine hinreichende planerische Rückfallebene dar. Es ist aber zu bedenken, dass die Anforderungen an das Maß der Konkretisierung unter juristischen Gesichtspunkten mit zunehmender Durchführungszeit der Sanierung wachsen.

Methodik und Vorgehensweise

Entsprechend wird von der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH in Weiterführung des ISEK für die Problemquartiere zunächst ein sogenanntes Umsetzungskonzept entwickelt, auf dessen Grundlage wiederum durch ein Sachverständigengutachten die Anfangs- und Endwerte für die betroffenen Grundstücke ermittelt werden.

Mit Hilfe dieses Gutachtens können einerseits den betroffenen Eigentümern auf transparente und verständliche Weise die sanierungsrechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowohl für eine Teilnahme an der späteren Umlegung und /oder Neuordnung, als auch für eine Veräußerung ihres Grundstücks ermittelt werden. Andererseits ist dieses gutachterlich untermauerte Wertgefüge von Anfang an ein hervorragendes Instrument für die Verfahrenssteuerung und die Finanzierungsplanung.

So kann auf der Grundlage des jeweiligen Anfangs- und Endwertes für jedes einzelne Grundstück der im Rahmen einer Umlegung nach Werten voraussichtlich entstehende Flächenüberschuss ermittelt werden. Dieser kommt dadurch zustande, dass jeder Teilnehmer grundsätzlich eine im Wert gleiche, aber angesichts der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zwangsläufig kleinere Fläche zugeteilt bekommt - diese allerdings in abschließender Bauplatzqualität!

Der sich insgesamt ergebende Flächenüberschuss wiederum kann nach Abzug der für die Erschließung des Gebiets erforderlichen Fläche als hinreichend bestimmbare Einnahmegröße zur Finanzierung der Sanierung herangezogen werden und ist somit von Beginn an ein fester Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Ebenso wichtig wie diese konsequente Finanzierungsplanung und Gegenfinanzierung der Sanierung durch sanierungsbedingte Einnahmen und die dadurch erzielte hohe Effizienz der Maßnahme ist Geduld und Überzeugungsfähigkeit bei den sich oftmals über mehrere Gesprächsrunden erstreckenden Eigentümerverhandlungen. Auch einer konstruktiven und reibungslosen Zusammenarbeit zwischen Bürgermeisteramt, Sanierungsberater, Planer, Vermesser und Bauträger kommt große Bedeutung zu.

Fallbeispiel 1: Quartier „Brunnengarten“ im Ortsteil Nebringen der Gemeinde Gäufelden

Die Entwicklung dieses Quartiers hätten zu Beginn des Verfahrens vermutlich nicht einmal die größten Optimisten für möglich gehalten. Im Nebringer „Brunnengarten“ schien vor vielen Jahrzehnten die Zeit stehen geblieben zu sein. Die viel strapazierte Standardcharakterisierung, das Gebiet sei mit schwerwiegenden städtebaulichen Mängeln und Missständen behaftet, spiegelt allenfalls ansatzweise die erheblichen Entwicklungsrückstände und die Aura des Verfalls wider, die den Betrachter bei einer Ortsbegehung unweigerlich umgab.

Fallbeispiel 2:
Neuordnung des sogenannten „Setzer-Areals“ in Essingen, Ausgangssituation (Foto oben und unten)

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsrückstände der Bausubstanz waren ausnahmslos so gravierend, dass von Anfang an keine Zweifel am Erfordernis einer flächenhaften Neuordnung des Quartiers bestanden, um diesen eklatanten städtebaulichen Missständen begegnen zu können. Nicht zuletzt aufgrund der konkreten Verkaufsabsichten einzelner Eigentümer bestand somit ein akuter Handlungsbedarf, die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen unter Regie der Gemeinde zu bündeln und eine zielgerichtete nachhaltige Entwicklung des Quartiers einzuleiten.

Mit dem oben skizzierten Modell gelang es der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH in nicht einmal sechs Jahren das komplette Gelände freizulegen, neuzuordnen und neu zu erschließen.
Entstanden sind im „Brunnengarten“ attraktive Bauplätze in zentraler Lage, die mittlerweile alle bebaut sind und in diesem konkreten Fall ein Vielfaches der vom Land und der Gemeinde für die Neuordnung investierten Finanzmittel an Investitionen generiert haben.

Fallbeispiel 2: Neuordnung des sogenannten „Setzer-Areals“ in Essingen

Auch bei diesem Fallbeispiel im Ostalbkreis wurde von der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH zu Beginn des Verfahrens als Reaktion auf ein völlig inakzeptables Bauvorhaben eines Investors, welches jegliche weitere Entwicklung des

Quartiers verhindert hätte, ein Umsetzungs- und Neuordnungskonzept entwickelt. Auf dieser Grundlage fanden zahlreiche Gespräche mit den beteiligten Eigentümern und dem möglichen Investor statt.

Fallbeispiel 3:
Neuordnung des Bereichs südlich der Mäuerlesgasse im Teilort Auenstein der Gemeinde Ilsfeld
Bestand (oben), abgeschlossene Erschließungsmaßnahme (Foto unten)

Bei ihrem derzeit wohl wichtigsten Vorhaben hat die Gemeinde Essingen mittlerweile den endgültigen Durchbruch geschafft und in Form einer vereinfachten Umlegung gemäß § 182 BauGB die eigentums- und entschädigungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der von der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH entwickelten Planung geschaffen.

Eine Teilfreimachung des Geländes ist bereits erfolgt; ein erstes Wohngebäude befindet sich schon im Bau. Die Neuordnung und Erschließung des Geländes soll bis Ende des Jahres 2020 abgeschlossen sein.

Fallbeispiel 3: Neuordnung des Bereichs südlich der Mäuerlesgasse im Teilort Auenstein der Gemeinde Ilsfeld

Bereits etwas weiter fortgeschritten ist die Neuordnung des Quartiers im Bereich der neugebauten Backhausgasse in Auenstein im Landkreis Heilbronn. Zur Entwicklung dieses Bereichs hat der Gemeinderat der Gemeinde Ilsfeld im Juli 2016 die Umlegung angeordnet und einen Umlegungsausschuss eingerichtet. Das von der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH im Sommer 2016 entwickelte Umsetzungskonzept wurde wiederum in mehreren Gesprächsrunden mit den Grundstückseigentümern erörtert und mehrfach entsprechend der vorgebrachten Anregungen und Bedenken modifiziert. Darüber hinaus war es wiederholt Gegenstand der Beratungen im Gemeinderat und wurde der Öffentlichkeit in verschiedenen Bürgerinformationsveranstaltungen vorgestellt.

Der auf der Grundlage der Gesprächsergebnisse der Eigentümern erstellte, ebenfalls mehrfach geänderte Umlegungsplan wurde am 24. April 2018 vom Umlegungsausschuss beschlossen und hat im September 2018 im Zuge seiner Bekanntmachung Rechtskraft erlangt.

Obwohl die erforderlichen Abbruch- und Rodungsarbeiten aus artenschutzrechtlichen Gründen erst im Herbst/Winter 2018/2019 durchgeführt werden konnten, wurde die Neuordnung und Erschließung des Geländes bereits 2019 - und somit im vierten Jahr der Projektierung - abgeschlossen, so dass ab sofort in ruhiger und doch zentrumsnaher Lage etwa zwölf neue Wohnungen entstehen können.

Michaele Ott & Wolfgang Mielitz

Gewerbepark Taubertal in Lauda-Königshofen
Verhandlungen zum Grunderwerb

Die Weinstadt Lauda-Königshofen im Main-Tauber-Kreis entwickelt das bestehende Gewerbegebiet Taubertal an der B 290 konsequent weiter. Vor der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens soll die Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer ermittelt werden. Das Erweiterungsgebiet umfasst ca. 14,5 ha und liegt in einem klassischen Realteilungsgebiet, was zur Folge hat, dass die Fläche in 122 Flurstücke unterteilt ist und sage und schreibe 114 Grundeigentümer beteiligt sind.

Im Auftrag und in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Lauda-Königshofen übernimmt die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH die anspruchsvollen Verhandlungen zum Grunderwerb.

Dazu gehören im Vorfeld Tätigkeiten wie die Erstellung des Grunderwerbsverzeichnisses, die Ermittlung von ladungsfähigen Anschriften und die Angebotserstellung für den Ankauf der Flächen. Im weiteren Fortgang führt die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH die Grunderwerbs- und Entschädigungsverhandlungen mit den Eigentümern und ggf. den Pächtern. Ab Beginn der Grunderwerbsverhandlungen stellen wir dem Auftraggeber auf Wunsch kostenlos einen Onlinezugang zu unserer GIS-Datenbank zur Verfügung. Mit deren Hilfe kann er den aktuellen Stand der Verhandlungen, inklusive aller Tätigkeitsnachweise, Dokumentationen und Ergebnisse der Verkäuferkontakte einsehen. Ferner bieten wir unsere Unterstützung bei der Vertragserstellung, die Koordination der Notartermine und auf Wunsch auch die Vertretung des Auftraggebers beim Beurkundungstermin an.

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH verfügt über langjährige Erfahrungen im Flächenmanagement und ist auf Grund ihrer flächendeckenden Aufstellung im ganzen Bundesland räumlich gut vernetzt.

Steffen Moninger

Steffen Moninger
Projektleiter – Kommunale Dienstleistungen

Geplanter Gewerbepark Taubertal

Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2019

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland im Jahr 2019 wird von fünf führenden Wirtschaftsforschungsinstituten nur noch auf ein Plus von 0,5 % prognostiziert. In Baden-Württemberg lag das Bruttoinlandsprodukt auf dem Vorjahresniveau.

Im Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg lag Mitte des Jahres ein Umsatzplus von 18,8 % vor. Im Bereich öffentlicher Straßenbau erhöhte sich im November der Umsatz um 4,4 % zum Vorjahresquartal.

Das landwirtschaftliche Einkommen der Haupterwerbsbetriebe im Wirtschaftsjahr 2018/19 lag bundesweit bei 54.900 €, somit um 18 % unter dem Vorjahresergebnis (67.200 €). Dies entspricht 38.400 € je Familienarbeitskraft (FAK); in Baden-Württemberg verdiente eine FAK im Durchschnitt 34.275 € und damit liegt der Südwesten erneut deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Die Unternehmensergebnisse sind hier im Schnitt um 8,5 % gesunken.

Bei den auf Milchviehhaltung spezialisierten Betrieben in Baden-Württemberg sank das Einkommen auf 45.747 € je FAK somit um 13,3 % zum Vorjahresergebnis von 52.752 €.

Die Veredlung hat sich etwas erholt und konnte ein Plus von 8,4 % auf 41.842 € je FAK (Vorjahr 38.619 €) erzielen.
Die Obstbaubetriebe mussten ein weiteres schwieriges Jahr in Folge verkraften. Der Weinbau hingegen konnte zulegen. Der Ackerbau konnte einen leichten Zuwachs erlangen.

Geschäftsentwicklung

Sowohl die Erlöse in den Sparten Landwirtschaft und Agrarstruktur als auch die der Sparten Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung lagen über Plan. In Summe lagen die bilanziellen Umsatzerlöse in 2019 mit TEUR 13.940 um 19,9 % über Vorjahresniveau.

Der Rohertrag 2019 übertraf den Vorjahreswert um ca. 9,8 %.

Die Personalkosten lagen mit 12,3 % über dem Vorjahr im Plan. Diese Steigerung war neben Tariferhöhungen, durch zeitweise überlappende Besetzungen im Rahmen von Nachfolgen bedingt. Die Verwaltungskosten lagen im Wesentlichen in

der Planung und sind gegenüber dem Vorjahr, bedingt durch erhöhte Maßnahmen im Bereich der IT-Sicherheit und den Vorbereitungen des neuen Aufgabenbereiches Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW um 7% gestiegen.

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

In der **Sparte AFP** nahm der Roherlös um 50 % ab. Da die Kosten in gleicher Höhe reduziert werden konnten, konnte auch der geplante Jahresfehlbetrag nahezu halbiert werden.

In der **Sparte Flächen und Höfe** wurde die Planung deutlich übertroffen. In 2019 wurden 85 Prüfungsfälle zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts vorgelegt, wobei in 10 Fällen das Vorkaufsrecht - teilweise auf hohem Preisniveau - ausgeübt wurde.

Die Erlöse aus Bodenfondsumsätzen (An- und Verkauf ohne VKR) liegen mit 68 % deutlich über dem Vorjahr.

Die im Aufbau befindliche **Sparte Ökopool** konnte das geplante Ergebnis noch nicht erreichen, schloss aber mit einem positiven Ergebnis ab.

Die **Sparte Beratung** konnte das Planziel einer schwarzen Null erreichen.

Das Ergebnis im **Profitcenter Flurneuordnung und Landentwicklung** bildet die Ergebnisse der Vergütung nach dem vereinbarten Kostenerstattungsprinzip ab und liegt im geplanten positiven Bereich.

Der **Geschäftsbereich „Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung“** liegt insgesamt über dem angestrebten Ergebnis nach Umlagen wie auch über dem Vorjahr.

Die **Abteilung Flächenmanagement** konnte das Planziel nicht erreichen. Die Umsatzziele wurden deutlich unterschritten. Zum einen wurden erwartete Aufträge aus dem Bereich Autobahn-Infrastruktur noch nicht realisiert, zum anderen konnte die Bearbeitung von Fortführungsnachweisen für das Regierungspräsidium Stuttgart nicht im geplanten Umfang erfolgen. Darüber hinaus konnte die Zuarbeit für die Tochtergesellschaft WEBW nicht im geplanten Umfang erfolgen, da sich dort erwartete Projekte noch nicht konkretisiert haben.

Die **Abteilung Grundstücksentwicklung** hat insgesamt ein deutlich positives Ergebnis erzielt. Das operative Ergebnis entspricht im Wesentlichen den Planun-

gen. Die deutliche Verbesserung ist auf einen Einmaleffekt zurückzuführen, der durch eine in den Vorjahren verhandelte Nachzahlungsverpflichtung aus einem Grundstücksverkauf resultiert.

Tochtergesellschaften:
Die Tochtergesellschaft **WEBW Neue Energie GmbH** wird das Jahr 2019 mit einem operativen Fehlbetrag abschließen, eine Gewinnausschüttung an die Gesellschafter wird -wie bereits eingeplant- nicht möglich sein.

Die Tochtergesellschaft **Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH** hat die Umsätze und die Zahl der eigenen Mitarbeiter im Planungsbereich erneut erhöht. Es wird ein positives, deutlich über Plan liegendes Ergebnis für das Wirtschaftsjahr 2019 erwartet. Die Gesellschafterdarlehen können weiter getilgt werden.

Der Geschäftsbetrieb der Tochtergesellschaft **AgriBW GmbH** läuft weiter stabil auf bisherigem Niveau. Das Gesellschafterdarlehen wurde weiter getilgt.

Die Tochtergesellschaften **Rüdiger Kunst KommunalKonzept GmbH** und **Kommunale StadtErneuerung GmbH** konnten im Jahr 2019 das Ergebnis deutlich verbessern und werden das Geschäftsjahr kumuliert im Plus abschließen. Die Verschmelzung der beiden Gesellschaften ist in Arbeit und soll zum 01.01.2021 erfolgen.

Personal

Am Jahresende waren **55 Mitarbeiter/-innen** (Vorjahr: 55) beschäftigt, von denen 18 Teilzeitbeschäftigte und 3 als Aushilfen arbeiten. Der Anteil der Frauen beträgt 51 % (VJ 55 %). Eine Mitarbeiterin ist in Elternzeit. Die Behindertenquote ist erfüllt.

Jahresergebnis

Das Jahresergebnis 2019 liegt deutlich über Plan.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum Jahresende auf 80,8 Mio. Euro (i.V. 74,2 Mio. Euro), wobei auf der Aktivseite 77,8 Mio. Euro (i.V. 61,6 Mio. Euro) auf das Umlaufvermögen entfielen. Die Passivseite wird von 66,3 Mio. Euro (i.V. 64,7 Mio. Euro) Eigenkapital und 11,3 Mio. Euro (i.V. 6,5 Mio. Euro) Verbindlichkeiten geprägt.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Jahresende auf 82,1 % (i.V. 87,2 %). Das Eigenkapital hat sich zum Jahresende um 2,6 % erhöht. Die Reduktion der Eigenkapitalquote begründet sich dabei durch erhaltene Anzahlungen von rund 4 Mio. EUR für Erschließungsarbeiten.

Die Beteiligungen an der WFI Wirtschaftsförderung Industriegebiete Oberderdingen, Sulzfeld, Kürnbach, Zaisenhausen Verwaltungs GmbH sowie an der Wirtschaftsförderung Industriegebiete Oberderdingen, Sulzfeld, Kürnbach, Zaisenhausen GmbH & Co. KG und an der atypisch-stillen Gesellschaft zur WFI Wirtschaftsförderung Industriegebiete GmbH & Co. KG wurden zum 30.04.2019 veräußert. Weiterhin wurde zum 01.11.2019 die Beteiligung an der LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH / Golfpark Tutschfelden AG GbR veräußert.
Die weiteren unternehmerischen Beteiligungen an anderen Unternehmen mit Garantiedividenden bestehen weiterhin und sollen auch mindestens mittelfristig beibehalten werden.

Weiterhin wurde auch die Verteilung des Stammkapitals konsolidiert. So hat die Landsiedlung am 16.08.2019 mit 3,43 % des Stammkapitals die Anteile des Sparkassenverband Baden-Württemberg, sowie mit jeweils 0,13 % des Stammkapitals die Anteile des Badischen Landwirtschaftlichen Hauptverbandes e.V. und des Landesbauerverbandes in Baden-Württemberg e.V. übernommen.

Die Summe der kapital- und zweckgebundenen Rücklagen des Bodenfonds erhöhten sich um € 1,04 Mio. auf € 54,91 Mio.

Die anderen Gewinnrücklagen der Gesellschaft betragen € 7,22 Mio. (i.V. 7,13 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 reduziert.

Bei der Tochtergesellschaft WEBW verläuft die Akquisition der geplanten Projekte im Bereich regenerativer Energien deutlich langsamer als geplant. Eine Verbesserung ist von einer deutlich positiveren öffentlichen Akzeptanz von Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung abhängig (z.B. Freiflächenfotovoltaik). Die weitere Geschäftsentwicklung wird eng überwacht um rechtzeitig nachsteuern zu können.

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

Bei der Flächenagentur ist durch Ausbau der bestehenden und Entwicklung neuer Aufgabenfelder eine stetige Aufwärtsentwicklung erkennbar. Risiken können entstehen, wenn die Personalentwicklung nicht der Auftragslage entsprechend fortgeführt werden kann. Es werden zunehmend Dienstleistungen auf Basis öffentlicher Haushaltsmittel erbracht, bei Veränderung der öffentlichen Auftragslage oder rechtlichen Änderung im Zusammenhang mit der laufenden Evaluation naturschutzrechtlicher Vorschriften kann sich erheblicher Anpassungsbedarf ergeben.

Zur Abwehr von -vergeblichen- Versuchen elektronischer Angriffe (z.B. Einschleusung von Schadsoftware über E-Mail) sind weiterhin 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. Dies betrifft insbesondere die im Bereich Ökopool vorhandenen Vorräte und deren Vermarktungschancen.

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

Ausblick/Chancen

Im Geschäftsjahr 2019 wurde erneut 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 Agrarbetriebe wieder verbessert hat.

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

Im Bereich Ökopool wurden zwei große Dienstleistungsaufträge beim Verkehrsministerium akquiriert. Zur Bearbeitung ist eine Personalaufstockung notwendig.

Der angekündigte Ausbau der Bundesautobahnen und -fernstrassen erfordert ein erweitertes Flächenmanagement, erste Aufträge 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.

Dem Unternehmen wurde vom Land Baden-Württemberg die Verwaltung eines landeseigenen Grundstücksfonds zur Bodenbevorratung für finanzschwächere Kommunen und der Aufbau eines Kompetenzzentrums Wohnen BW übertragen. Dadurch wird der Aufgabenbereich des Unternehmens deutlich erweitert, der Aufgabenbereich wird durch Einrichtung eines neuen Geschäftsbereiches und mittelfristig deutliche Personalaufstockung organisiert. Das Unternehmen verfügt über langjährige Erfahrungen in der Verwaltung eines Grundstücksfonds des Landes und sieht in der neuen Aufgabe erhebliche Entwicklungschancen.

Prognosebericht

Im Wirtschaftsjahr 2020 wird der Aufbau des neuen Aufgabenbereiches, die Bearbeitung der konkret erwarteten zahlreichen Aufgaben im Flächenmanagement bei gleichzeitiger weiterer interner Optimierung und Abschluss der möglichst vollständigen Digitalisierung von Arbeitsabläufen erfolgen. Hierzu sollen weitere Investitionen in Personal und die IT-Infrastruktur erfolgen, die in der Planung berücksichtigt sind.

Der Ausbruch des Coronavirus und die dadurch ausgelöste Pandemie haben weltweit zu erheblichen Auswirkungen geführt. Bisher haben sich auf die wirtschaftliche Entwicklung und Geschäftsprozesse der Landsiedlung keine spürbaren Auswirkungen ergeben.

Vor diesem Hintergrund hat die Gesellschaft die ursprünglichen Prognoseaussagen für das Geschäftsjahr 2020 und die Folgejahre nicht angepasst. Die Gesellschaft war und ist auf Basis der Liquiditätsplanung durchfinanziert.

Generell ist zu berücksichtigen, dass im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie auch bereits angepasste Planungen mit einer hohen Unsicherheit belegt sind. Die weitere dynamische Entwicklung der weltweiten Corona-Pandemie sowie deren Auswirkungen auf das Unternehmen (Ausmaß, Intensität, zeitliche Dauer) lassen sich derzeit nicht verlässlich einschätzen.

Das Wirtschaftsjahr 2020 wird mit einem moderaten Gewinn geplant.

Stuttgart, 22.06.2020

Bernhard Kübler
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte		
und ähnliche Rechte	145.893,00	950,00
II. Sachanlagen		
Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten		
auf fremden Grundstücken	87.430,91	87.430,91
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.950,26	84.223,00
	188.381,17	171.653,91
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	775.000,00	782.037,50
Beteiligungen	1.821.444,00	1.831.948,25
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.965,69	13.965,69
Sonstige Ausleihungen	766,97	1.112,09
	2.611.716,66	2.629.063,53
	2.945.450,83	**2.801.667,44**
UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	58.987.885,63	58.656.986,51
Unfertige Erschließungsmaßnahmen	4.873.682,81	436.768,49
Übrige unfertige Leistungen	706.962,58	815.917,08
Andere Vorräte	1.806.528,01	1.700.614,18
	66.375.059,03	**61.610.286,26**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Pacht- und Mietverhältnissen	55.795,82	29.840,41
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	144.812,15	264.594,87
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	696.259,33	648.523,94
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.720,83	1.033.585,84
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein		
Beteiligungsverhältnis besteht	27.541,28	56.029,09
sonstige Vermögensgegenstände	302.777,28	391.438,96
	1.243.906,69	2.424.013,11
III. Flüssige Mittel	10.222.374,51	7.332.497,10
	77.841.340,23	**71.366.796,47**
RECHNUNGABGRENZUNGSPOSTEN	**0,00**	**0,00**
	80.786.791,06	**74.168.463,91**

PASSIVA

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
EIGENKAPITAL		
I. Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	3.120.000,00	3.120.000,00
Nennbeträge eigener Anteile	-129.480,00	-14.040,00
	2.990.520,00	3.105.960,00
II. Kapitalrücklage -Bodenfonds-	5.202.984,44	5.202.984,44
III. Gewinnrücklagen		
Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds-	49.710.983,76	48.673.963,93
Satzungsmäßige Rücklage	312.000,00	312.000,00
Andere Gewinnrücklagen	7.218.847,45	7.132.133,07
IV. Bilanzgewinn	893.609,83	242.012,38
	66.328.945,48	**64.669.053,82**
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen	170.455,00	154.733,00
Sonstige Rückstellungen	2.894.584,18	2.744.602,01
	3.065.039,18	**2.899.335,01**
VERBINDLICHKEITEN		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.455.799,62	2.992.474,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.524.454,17	3.143.335,09
Sonstige Verbindlichkeiten	276.796,94	323.259,65
	11.257.050,73	**6.459.069,18**
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	135.755,67	141.005,90
	80.786.791,06	**74.168.463,91**

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

mit Darstellung des Bodenfonds für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019 davon Bodenfonds EUR	2019 EUR	2018 davon Bodenfonds EUR	2018 EUR
Umsatzerlöse	6.936.392,23	13.939.584,83	5.609.127,88	11.627.208,78
Erhöhung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	6.061,88	4.433.873,65	93.048,18	666.312,35
Sonstige betriebliche Erträge	76.353,82	1.072.806,56	76.051,13	644.256,42
	7.018.807,93	19.446.265,04	5.778.227,19	12.937.777,55
Materialaufwand				
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.998.754,84	12.431.189,94	4.349.540,85	6.549.836,39
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		3.156.812,62		2.808.549,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		740.789,65		661.556,55
	0,00	3.897.602,27	0,00	3.470.105,86
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände				
des Anlagevermögens und Sachanlagen		88.689,87		35.617,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen	28.967,90	1.136.280,22	29.506,29	1.060.501,50
	991.085,19	**1.892.502,74**	**1.399.180,05**	**1.821.716,15**
Erträge aus Beteiligungen		126.224,83		107.818,58
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	45.997,60	49.167,41	72.213,40	85.262,99
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	62,96	11.582,53	500,00	4.667,03
	45.934,64	163.809,71	71.713,40	188.414,54
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**1.037.019,83**	**2.056.312,45**	**1.470.893,45**	**2.010.130,69**
Steuern vom Einkommen und Ertrag		76.264,51		244.776,41
Sonstige Steuern		49.418,28		52.448,45
Jahresüberschuss	**1.037.019,83**	**1.930.629,66**	**1.470.893,45**	**1.712.905,83**
Einstellung in die zweckgebundenen Rücklagen -Bodenfonds-	-1.037.019,83	-1.037.019,83	-1.470.893,45	-1.470.893,45
Bilanzgewinn	**0,00**	**893.609,83**	**0,00**	**242.012,38**

Anlagespiegel
zum 31. Dezember 2019

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	€	€	€	€	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE										
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	50.399,00	177.585,76	0,00	227.984,76	49.449,00	32.642,76		82.091,76	145.893,00	950,00
SACHANLAGEN										
Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.321.927,58	0,00	0,00	1.321.927,58	1.234.496,67	0,00	0,00	1.234.496,67	87.430,91	87.430,91
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.047,43	72.774,37	35.154,74	203.667,06	81.824,43	56.047,11	35.154,74	102.716,80	100.950,26	84.223,00
	1.487.975,01	72.774,37	35.154,74	1.525.594,64	1.316.321,10	56.047,11	35.154,74	1.337.213,47	188.381,17	171.653,91
FINANZANLAGEN										
Anteile an verbundenen Unternehmen	782.037,50	0,00	7.037,50	775.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	775.000,00	782.037,50
Beteiligungen	1.995.118,98	0,00	173.674,98	1.821.444,00	163.170,73	0,00	163.170,73	0,00	1.821.444,00	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	1.112,09	0,00	345,12	766,97	0,00	0,00	0,00	0,00	766,97	1.112,09
	2.792.234,26	0,00	181.057,60	2.611.176,66	163.170,73	0,00	163.170,73	0,00	2.611.176,66	2.629.063,53
	4.330.608,27	**250.360,13**	**216.212,34**	**4.364.756,06**	**1.528.940,83**	**88.689,87**	**198.325,47**	**1.419.305,23**	**2.945.450,83**	**2.801.667,44**

Anhang
für das Geschäftsjahr 2019
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 2019 eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Der Jahresabschluss wird nach den Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (HGB) 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 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 erfolgten pro ratatemporis. 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 bzw. Nennwert 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 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 (Ökokonto-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 **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 2,71% (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 (1,97%) hätte sich eine um TEUR 9 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 Steuerrückstellungen sind in Höhe des voraussichtlichen Anfalls aufgrund des steuerlichen Gewinns dotiert.

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 35 dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen folgende Fristigkeiten auf:

	Bilanzwert 31.12.2019 EUR	Restlaufzeit < 1 Jahr EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	896.867,30	896.867,30	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.720,83	16.720,83	0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen			
ein Beteiligungsverhältnis besteht	27.541,28	27.541,28	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	302.777,28	302.777,28	0,00
	1.243.906,69	**1.243.906,69**	**0,00**

	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	1.033.585,84	140.888,23	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
	2.423.752,96	**1.484.055,35**	**939.697,61**

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 6 (i.V. TEUR 14).

Flüssige Mittel

Der Posten enthält den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten.

Eigenkapital

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	3.120.000,00	3.120.000,00
Nennbetrag eigener Anteile	-129.480,00	-14.040,00
Kapitalrücklage -Bodenfonds-	5.202.984,44	5.202.984,44
Gewinnrücklagen		
Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds-	49.710.983,76	48.673.963,93
Satzungsmäßige Rücklage	312.000,00	312.000,00
Andere Gewinnrücklagen	7.218.847,45	7.132.133,07
Bilanzgewinn	893.609,83	242.012,38
	66.328.945,48	**64.669.053,82**

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

	2019	2018
	EUR	EUR
Stand 1. Januar	48.673.963,93	47.203.070,48
Einstellung	1.037.019,83	1.470.893,45
Stand 31. Dezember	**49.710.983,76**	**48.673.963,93**

In die **Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds-** wurde das laufende Ergebnis aus der Bewirtschaftung im Berichtsjahr eingestellt.

Der **Bilanzgewinn** beläuft sich in 2019 auf EUR 893.609,83.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen gebildet für in Baugebieten noch anfallende Erschließungskosten (TEUR 644), ausstehende Rechnungen (TEUR 204) sowie Personalmaßnahmen (Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Altersteilzeit, Sonderzahlungen, Berufsgenossenschaft) (TEUR 663). Des Weiteren wurden für die Pflege von Öko-Maßnahmen, deren Laufzeiten bis zu 30 Jahren dauern, Rückstellungen von TEUR 135 gebildet. Außerdem wurden Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.129 für die erwarteten Herstellungskosten zum Erwerb von Ökopunkten sowie TEUR 39 für die Archivierung der Geschäftsunterlagen gebildet.

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten haben bzw. hatten im Vorjahr 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 grundsätzlich zu Grunde zulegende Steuersatz 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:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Erlöse aus Betreuungstätigkeit (inkl. Verkauf Ökopunkte)	3.641	3.368
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	9.397	7.422
Erlöse aus Haus- u. Grundstücksbewirtschaftung	902	837
	13.940	**11.627**

III. Sonstige Angaben

Beteiligungsverhältnisse

Die Gesellschaft hält am Bilanzstichtag an folgenden Unternehmen eine Beteiligung im Sinne von § 271 Abs. 1 HGB:

Name	Beteiligungs-quote %	Eigenkapital TEUR	Jahreser-gebnis TEUR	Jahresabschluss zum
Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH, Ostfildern	33,3	481	195	31.12.2018
WEBW Neue Energie Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart	50,0	154	-94	31.12.2019
AgriBW GmbH, Stuttgart	100,0	-3	18	31.12.2019
Rüdiger Kunst- KommunalKonzept GmbH, Freiburg	100,0	28	-75	31.12.2018
Kommunale StadtErneuerung GmbH, Freiburg	100,0	137	23	31.12.2018

Personal

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft (ohne Geschäftsführer) 54,75 Mitarbeiter (i.V. 52,75), das entsprach 47,9 Vollzeitbeschäftigten (i.V. 43,7). Davon waren 17,75 Teilzeitbeschäftigte (i.V. 16,25) und 2,75 Aushilfen (i.V. 4,0), 1,25 Mitarbeiterinnen (i.V. 1,5) sind im Erziehungsurlaub.

Treuhandverhältnisse

Im Rahmen des Landankaufs für Infrastrukturmaßnahmen bestehen Treuhandbankguthaben von TEUR 4 (i.V. TEUR 3).

Treuhanddarlehen für Erschließungsmaßnahmen bestehen derzeit nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus zwei Kfz-Mietverträgen in Höhe von TEUR 11 (i.V. TEUR 9). Weitere finanzielle Verpflichtungen entstehen durch die Anmietung von eigengenutzten Büroflächen in Höhe von TEUR 1.515 (für die Laufzeit bis 2023, einschl. Mietnebenkosten). Bei Leasingverträgen für Betriebs- und Geschäftsausstattung bestehen Verpflichtungen über TEUR 64.

Organe der Gesellschaft

Als Geschäftsführer war im Berichtsjahr bestellt:

Bernhard Kübler, Besigheim

Die Gesamtbezüge des Geschäftsführers betrugen im Berichtszeitraum TEUR 196 (i. V.: TEUR 196), davon Grundvergütung in Höhe von TEUR 116, erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von TEUR 35 und sonstige geldwerte Vorteile in Höhe von TEUR 45.

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 2019 TEUR 170 (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 betrugen für das Geschäftsjahr TEUR 30,5. Diese verteilen sich wie folgt:

	2019
	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	27,0
Steuerberatungsleistungen	3,5
Andere Bestätigungsleistungen	0,0
	30,5

Nachtragsbericht

Zu Vorgängen von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag, über die an dieser Stelle zu berichten wären verweisen wir auf den Lagebericht.

Stuttgart, 22. Juni 2020

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart

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 2019 und beriet wichtige Geschäftsvorgänge in Sitzungen des Arbeitsausschusses am 07.06. und 30.10.2019 sowie des Aufsichtsrats am 25.07. und 04.12.2019. Die ordentliche Gesellschafterversammlung stellte am 25.07.2019 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 fest und erteilte der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2019 wurden vom Aufsichtsrat anhand des Prüfungsberichts der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.
Der Abschlussprüfer erteilte den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat nahm von dem Ergebnis der Prüfung in seiner Sitzung am 03.08.2020 zustimmend Kenntnis, billigte den Jahresabschluss 2019 sowie den Lagebericht und schlägt der Gesellschafterversammlung zur Beschlussfassung vor:

1. **Feststellung des Jahresabschlusses 2019**
   Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wird in der von der Geschäftsführung vorgelegten Form, abschließend mit einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 80.786.791,06 und einem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 893.609,83 festgestellt.

2. **Verwendung des Gewinnes 2019**
   Vom Bilanzgewinn 2019 in Höhe von EUR 893.609,83 werden EUR 149.526,00 ausschließlich aus dem gemäß § 5 Nr. 12 KStG steuerbefreiten Einkommen ausgeschüttet.
   Der Restbetrag in Höhe von EUR 744.083,83 wird in die Gewinnrücklagen eingestellt.

3. Entlastung für das Jahr 2019

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

4. Bestellung Abschlussprüfer für das Jahr 2020

Zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 wird die Ebner Stolz GmbH & Co.KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer gewählt. Die Aufsichtsratsvorsitzende wird ermächtigt, zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 die Ebner Stolz GmbH & Co.KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer zu beauftragen.

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

Stuttgart, den 03.08.2020

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 Abschlussprüfers 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, für Kapitalgesellschaften geltenden 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, 22. Juni 2020

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Matthias Spingler
Wirtschaftsprüfer

Markus Münstermann
Wirtschaftsprüfer

KONTAKT

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

Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH