



Geschäftsbericht 2020

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Zukunft. Fläche. Landsiedlung.

Inhaltsverzeichnis

Unternehmensstruktur

Gesellschafter und ihre Anteile am Stammkapital	4
Aufsichtsrat	5
Geschäftsleitung	6
Organisation	7
Qualifikationen	8
Standorte	9
Projekte	10

Lagebericht

Grundlage des Unternehmens	24
Wirtschaftsbericht	24
Geschäftsentwicklung	26
Personal	29
Jahresergebnis	29
Vermögenslage	29
Finanzlage	30
Nichtfinanzielle Leistungen	30
Risikoberichterstattung	31
Ausblick/Chancen	33
Prognosebericht	34

Jahresabschluss

Bilanz	36
Gewinn- und Verlustrechnung	38
Anlagespiegel	39
Anhang	40
Bericht des Aufsichtsrats	50
Bestätigungsvermerk	52

Gesellschafter und ihre Anteile am Stammkapital

	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 -
Dr. Konrad Rühl, Ministerialdirigent

Ein Vertreter
des Ministeriums für Finanzen
Baden-Württemberg

Walter Kortus, Ministerialrat (bis 31.01.2020)
- stellvertretender Vorsitzender -
Götz-Markus Schäfer, Ltd. Ministerialrat (ab 17.03.2020)
- stellvertretender Vorsitzender -

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

Walter Weik, Bankdirektor (bis 31.03.2020)
Klaus Thuß, Bereichsleiter (ab 28.07.2020)

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

Martin Rist, Ministerialrat (ab 10.06.2020)
Ulrike Kessler, Ministerialrätin (bis 10.06.2020)
Prof. Dr. Markus Müller, Abteilungsleiter (bis 09.03.2020)

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 Landesbauernver-
bandes in Baden-Württemberg e.V.

Als Sachverständige
im Aufsichtsrat ohne Stimmrecht
(§ 10 Abs. 10 des Gesellschaftsvertrages der
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH)

Albrecht Kümmel, Ltd. Ministerialrat
Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz
Baden-Württemberg
Robert Jakob, Präsident
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Baden-Württemberg

Geschäftsleitung



Bernhard Kübler
Geschäftsführer bis 31.12.2020



Thomas Meyer
Geschäftsführer ab 1.10.2020



Dr. Hans-Peter Maurer
Prokurist



Andreas Munding
Prokurist



Markus Schnabel
Prokurist

Organisation

Fachbereiche



Tochtergesellschaften



Qualifikationen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Fachbereich – Finanzen, Personal, Recht

- Dipl. Betriebswirt (FH)
- Dipl. Ing. (FH) Fachbereich Agrarwissenschaft
- Dipl. Kaufmann
- Volljurist
- Bachelor of Arts (B.A.) Internationale Betriebswirtschaft
- Dipl. Betriebswirt (VWA)

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
- promovierte Diplom-Biologin Dipl. Ing. Landespflege (FH)

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

Fachbereich – Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW

- Dipl. Betriebswirt (FH)
- Kauffrau für Bürokommunikation / gepr. Wirtschaftsfachwirtin (IHK)
- M. Sc. Planung / Partizipation

Unsere Standorte

Kurze Wege für persönliche Kontakte und die schnelle Bearbeitung der Anliegen unserer Kunden und Geschäftspartner ermöglichen neben dem Hauptsitz der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH in Stuttgart auch die Regionalbüros in Bruchsal, Freiburg, Donaueschingen und Oberschwaben.

Sitz Stuttgart

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



Regionalbüros

Bruchsal

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

Donaueschingen

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

Freiburg

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

Oberschwaben

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



Europäische-Innovations-Partnerschaft (EIP) – Selektion und Etablierung varroatoleranter Bienen in Baden-Württemberg kurz SETBie



Birgit Gessler, Biologin – Universität Hohenheim
Institut für Nutztierwissenschaften



Gerhard Kottek
Projektleiter – Ökopool, Landwirtschaft
und Agrarstruktur

Innovative Kombination von klassischer Züchtung, genetischer Analyse und Evaluation in der Praxis

Ausgangslage und Zielsetzung

Die Varroamilbe *Varroa destructor* gehört zu der größten Belastung für Honigbienenstöcke der westlichen Honigbiene *Apis mellifera* weltweit. Die Varroamilbe wandert zur Reproduktion in eine zu verdeckelnde Brutzelle hinein und vermehrt sich während des Puppenstadiums der *Apis mellifera*. Dabei schwächt sie die Puppe und kann Bakterien und Viren übertragen. Ein hoher Varroabefall führt meist zu einem Zusammenbruch des Bienenvolks. Deswegen wurden seit der Einschleppung der Varroamilbe nach Deutschland viele unterschiedliche Verfahren entwickelt, um den Parasit in dem Bienenstock unterhalb der Schadensschwelle zu halten.

In dem Projekt **S**elektion und **E**tablierung Varroa **t**oleranter **B**ienenvölker in Baden-Württemberg (SETBie) wird das Merkmal der Varroa-sensitiven-Hygiene (VSH) in Bienenstöcken analysiert. Arbeiterinnen, die mit der Brutpflege von sich entwickelnden Bienen beschäftigt sind, nehmen bei Vorhandensein des VSH Merkmals Milben in der geschlossenen Brutzelle wahr. Es werden mit der Varroamilbe infizierte Brutzellen geöffnet und die Bienenpuppen ausgeräumt. Dadurch wird der Reproduktionszyklus der Milbe unterbrochen.

Ziel des Projekts SETBie ist es Völker, die das Merkmal für VSH zeigen, gezielt zu züchten und die Merkmalsausprägung zu verstärken. Als Folge würde die Anzahl an Varroamilben im Bienenstock reduziert, die Bienengesundheit erhöht und es werden weniger Varroa-Behandlungen pro Jahr notwendig sein.

Projektdurchführung

Zur Selektion geeigneter Bienenstöcke werden verschiedenste Methoden angewendet wie unter anderem klassische Standard- und Vitalitätstests. Nachfolgend werden mit Individuen aus diesen geprüften Völkern umfassende Genomanalysen durchgeführt. Dabei kommen im Wesentlichen parallele



Hochdurchsatz-Sequenzierungen des Genoms, des Transkriptoms und des Methyloms zum Einsatz. Mit diesem innovativen Ansatz sollen VSH relevante, stabil vererbte molekulare Marker entdeckt werden.

Nachzuchten dieser speziellen Königinnen werden auf ihre Praxistauglichkeit überprüft. Den Imkern im Projekt werden Methoden vermittelt, die eine langfristige Einbindung von VSH in die Zuchtarbeit ermöglichen.

Zwischenergebnisse des SETBie Projekts

Während des Projektzeitraums (2019-2022) werden Bienenvölker verschiedener Herkünfte von *Apis mellifera carnica*, *Apis mellifera mellifera* sowie Buckfast gezielt mit dem Samen eines ausgewählten Drohns instrumentell besamt. Diese Völker werden zwei Monate später mit Milben infiziert und die Brutzellen 9 Tage nach der Infektion auf Varroamilben und ihre Nachkommen analysiert (Bild 2). Hierbei konnte der prozentuale Anteil an Völkern mit >75% nicht reproduzierenden Milben während des Projekts deutlich gesteigert werden. Dieser Erfolg basiert auf der züchterischen, sehr guten Arbeit der Imker im SETBie Projekt.

Von positiv selektierten Völkern wurden neue Königinnen gezüchtet und in Wirtschaftsvölkern eingeweiselt. Damit soll das Überleben ohne Varroabehandlung unter Praxisbedingungen geprüft werden.

Dieses Projekt lebt von den engagierten Arbeiten der vielen Imker aus Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit den Arbeiten der Universitäten. Durch diese Verknüpfung kann der Grundgedanke des Projekts SETBie als eine innovative Kombination von klassischer Züchtung, genetischer Analyse und der Evaluation in der Praxis optimal umgesetzt werden.

Birgit Gessler & Gerhard Kottek

Bild links:

Die Varroamilbe wandert zur Vermehrung in eine zu verdeckelte Brutzelle im Bienenvolk ein.

Quelle: Bettina Ziegelmann

Bild Mitte:

Verdeckelte Brutzellen werden auf das Vorkommen von Varroamilben und ihre Nachkommen ausgewertet.

Quelle: Birgit Gessler, 2020

Bild rechts:

Markierung von alterstandardisierten Bienen für die genetische Probenahme.

Quelle: Melanie Liebsch, 2020

Stallbauförderprogramm im Rahmen der Landschaftspflegerichtlinie



Bernd Handke
Projektleiter – Landwirtschaft und Agrarstruktur

Insbesondere zur Förderung kleiner landwirtschaftlicher Betriebe wurde das Förderprogramm LPR (=Landschaftspflegerichtlinie) D1 geschaffen.

Dort ist das Zuwendungsziel folgendermaßen bestimmt:

Kleine landwirtschaftliche Betriebe leisten einen wichtigen Beitrag zur Bewirtschaftung von Flächen in ungünstigen Lagen. Ziel der Förderung von Investitionen kleiner landwirtschaftlicher Betriebe ist es, über die Verbesserung der Arbeitswirtschaft, des Tierwohls sowie des Einkommens eine langfristige Bewirtschaftung zu sichern und damit den Erhalt der Kulturlandschaft durch Offenhaltung und Pflege zu unterstützen.

Über das Förderprogramm erhalten kleine landwirtschaftliche Betriebe in landwirtschaftlich vorwiegend benachteiligten Gebieten die Chance auf Fördermittel u.a. für Stallbaumaßnahmen mit denen der Zweck der Erhalt der Kulturlandschaft verfolgt wird.

Im Vergleich zum Agrarinvestitionsförderprogramm existieren dort keine Prosperitätsregelung, keine Verpflichtung zur Vorwegbuchführung und somit auch kein Nachweis der erfolgreichen Betriebsführung aus der Vorwegbuchführung.

Kleine landwirtschaftliche Betriebe dürfen nach den Vorgaben des Förderprogramms einen Standardoutput von 100.000 EUR nicht überschreiten.

Im Wesentlichen sollten die Investitionsvorhaben aus betriebswirtschaftlicher Sicht finanzier- und tragbar sein. Die Erhöhung des Eigenkapitals rückt bei dieser Fördermaßnahme in den Hintergrund.

Speziell Nebenerwerbsbetrieben wird so der Zugang zu staatlichen Fördermitteln erleichtert. Die Fördermittel stammen von der EU und werden vom Land Baden-Württemberg kofinanziert.

Die Höhe der Fördermittel beträgt 20 % auf die zuwendungsfähigen Kosten und kann bei besonders tiergerechter Bauweise auf 30 % bei Rindern bzw. 40 % bei anderen Tierarten gesteigert werden.



Stall für 12 Mutterkühe der Rasse Hinterwälder mit Nachzucht und angrenzendem Dunglager im Nordschwarzwald.

Die maximal zuwendungsfähigen Kosten betragen 200.000 EUR. Somit ist der Zuschuss bei maximal 40.000 / 60.000 / 80.000 EUR, je nach Höhe des Zuschusssatzes, gedeckelt.

Wie auch in der Agrarinvestitionsförderung ist es ratsam einen Baubetreuer hinzuzuziehen, der den Antragsteller bei der Antragstellung und dem Abruf der Fördermittel unterstützt.

Bis auf die etwas einfacheren Einstiegsvoraussetzungen ist das Förderprogramm der Landschaftspflegerichtlinie dem aufwendigen Ablauf des Agrarinvestitionsförderprogramms angeglichen.

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH betreut im Rahmen der Baubetreuung auch Projekte innerhalb des Förderprogramms LPR D1.

Bernd Handke

Freudental – Investorenauswahl Baugebiet Alleenfeld Baugebietsentwicklung mit Sicherung einer ansprechenden Auftaktsituation



Matthias George

Projektleiter – Kommunale Dienstleistungen

In der gut 2.500 Einwohner zählenden Gemeinde Freudental im Landkreis Ludwigsburg erschließen die Kommune und die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH gemeinsam das Baugebiet Alleenfeld. Die gesamte Erschließungsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde und der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH im ungefähren Verhältnis 60 zu 40. In dem Baugebiet sollen auf 49 Bauplätzen vielfältige Wohntypen wie Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und drei Mehrfamilienhäuser entstehen.

Da die Mehrfamilienhäuser künftig einen städtebaulichen Auftakt für Freudental bilden werden, kommt ihnen eine besondere Rolle im Baugebiet zu. Mit großer Sorgfalt wurden daher im zugehörigen Bebauungsplan Themen wie die städtebauliche Struktur, die Höhenentwicklung und die verträgliche Nutzung der Bebauung geregelt.

In einem nächsten Schritt führten die Gemeinde und die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH im Jahr 2020 eine Investorenauswahl für die Mehrfamilienhausbebauung durch. Ziel war es, den Verkauf der Fläche an einen Investor von vornherein an ein nachhaltiges, qualitätsvolles und zukunftsfähiges Bauungs- und Nutzungskonzept zu knüpfen. Die von den Investoren eingereichten Konzepte mussten die Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten und eine ansprechende Architektur und Fassadengestaltung vorweisen. Um den ruhenden Verkehr zu berücksichtigen, war der Nachweis der vorgeschriebenen Stellplatzzahl eine weitere Voraussetzung, um erfolgreich zu sein. Nicht zuletzt wurde auch ein ausreichender Anteil von Mietwohnungen und bezahlbarem Wohnraum als Kriterium für die Investorenkonzepte festgelegt.

Nach Einreichung der verschiedenen Konzepte wurden diese inhaltlich geprüft und die wesentlichen Merkmale anhand einer Bewertungsmatrix übersichtlich aufbereitet. Die Bewertungsmatrix diente als unterstützendes Werkzeug für den Entscheidungsprozess des Gemeinderats von Freudental. Die Investoren-



Perspektivdarstellung der geplanten Mehrfamilienhausbebauung (Regio-Bau Herrmann GmbH und AMP Architekten)

auswahl konnte im Dezember 2020 mit der Entscheidung des Gemeinderats für das Konzept der Regio-Bau Herrmann GmbH in Zusammenarbeit mit AMP Architekten erfolgreich beendet werden.

Abschließend soll 2021 mit dem Investor der Kaufvertrag für die Fläche abgeschlossen werden. Die Entwicklung der Fläche entsprechend des vereinbarten Konzepts wird hierbei vertraglich gesichert.

Mit der erfolgreichen Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Freudental und der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH konnte die Baugebietsentwicklung im Alleenfeld vorangetrieben und eine ansprechende Auftaktsituation im Ort konzeptionell gesichert werden.

Matthias George

Ökopunkte – Ein interessantes Angebot der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH



Birgit Ewert
Projektleiterin – Ökopool



Ralf Flinspach
Projektleiter – Projektentwicklung / Projektmanagement

Ökokontomaßnahme im Enzkreis „Wiederherstellung der Weinbergmauern in Illingen-Roßwag“

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH schafft als Maßnahmenträger naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen, die die Lebensbedingungen unserer wildlebenden Tiere und Pflanzen deutlich verbessern und die Biodiversität im Land erhöhen: Finanzielle Mittel werden strategisch gebündelt und zum Wohle der Natur eingesetzt! Die so entstehenden Ökopunkte können nach der Ökokonto-Verordnung des Landes gehandelt und zur Kompensation von Vorhaben sowohl im Außenbereich als auch im Innenbereich genutzt werden.

Besonders interessant sind die Ökopunkte für die Kommunen zur Kompensation von Eingriffen im Rahmen der Baulandentwicklung. Die Kompensationsmaßnahmen werden in zeitlicher und räumlicher Hinsicht auf rechtssicherer Grundlage vom Eingriff abgekoppelt und die Verfahren werden dadurch beschleunigt. Die Kosten für den Ausgleich sind von Anfang an transparent und können über den Erschließungskostenbeitrag vollumfänglich refinanziert werden. Ein weiterer Vorteil der Ökokontomaßnahmen ist, dass teures Bauland nicht für den Ausgleich bereitgestellt werden muss, sondern die wertvolle Entwicklung der Natur langfristig auf dafür geeigneten Flächen erfolgt.

Ökokontomaßnahme „Wiederherstellung der Weinbergmauern in Illingen-Roßwag“

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH setzt in der Gemeinde Illingen im Enzkreis eine große Kompensationsmaßnahme in einer spektakulären Lage um. Die Wiederherstellung der Weinbergmauern in Illingen-Roßwag ist eine sehr effektive und flächensparende Maßnahme, die in das naturschutzrechtliche Ökokonto in Baden-Württemberg eingebucht ist und im Rahmen der Handelbarkeit von Ökopunkten als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft eingesetzt werden kann.

Mit der Wiederherstellung der Weinbergmauern wurde im Jahr 2017 begonnen. Die letzten, abschließenden Arbeiten, mit denen der Garten- und Landschaftsbaubetrieb Hans Schmid GmbH aus Rosswag beauftragt wurde, werden bis Ende Februar 2021 beendet sein. Die Ökokontomaßnahme wurde in vier Bauabschnitten durchgeführt, jeweils von September bis Februar.



Ansicht der sanierten Mauern im Herbst 2020

Die Bauleitung für die Gesamtmaßnahme wurde ab dem Bauabschnitt 2018/19 von der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH selbst übernommen. Mit der ökologischen Baubegleitung wurde die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH, ein Tochterunternehmen der Landsiedlung, beauftragt.

Vor Beginn der Arbeiten wurden die Flächen gerodet und vorhandenes Strauchwerk entfernt. Weiterhin fand eine Vergrämung der angesiedelten Eidechsen statt, indem die zu bearbeitenden Flächen mit schwarzer Folie abgedeckt wurden.

Zunächst wurden die eingefallenen und nicht mehr standsicheren Mauern abgetragen und die noch verwendbaren Mauersteine zwischengelagert. Nach Herstellung eines Mauerauflagers konnten die Mauern nach und nach wieder aufgebaut werden, größtenteils mit neuen Steinen, da insbesondere im Bereich der untersten Mauer, die auf gewachsenen Fels aufgesetzt wurde, nur eine sogenannte Schwergewichtsmauer in Frage kam. Die Mauern wurden mit kleineren Bruchsteinen hintermauert und anschließend vollends mit Splitt oder anstehendem Erdmaterial verfüllt. Im Bereich des Felsauflagers an der untersten Mauer waren insbesondere im letzten Bauabschnitt, teilweise auch Betonfundamente, mit Rückverankerungen aus Edelstahlankern erforderlich, um die dauerhafte Standsicherheit zu gewährleisten. Auch die Erstellung eines Gerüsts war teilweise äußerst aufwendig, da große Höhenunterschiede überwunden werden mussten.



Sanierter Weinberg mit jungen Reben

Agrarstrukturell und ökologisch von Bedeutung – eine klassische PiK-Maßnahme

Die Sanierung der Weinbergtrockenmauern wird vollumfänglich als Ökokonto-maßnahme durchgeführt, die nach dem Herstellungskostenansatz der Ökokonto-verordnung des Landes Baden-Württemberg berechnet wird. Sie verbraucht keine landwirtschaftlich wertvollen Flächen und ist landschaftsverträglich und produktionsintegriert zugleich, denn sie ermöglicht die Wiederaufnahme des Weinbaus in dieser steilen Lage.

Trockenmauern haben eine hohe Bedeutung als Lebensraum für geschützte Pflanzen- und Tierarten. Weißer Mauerpfeffer, Gewöhnlicher Natternkopf, Zim-belkraut und Mauerraute sind typische Pflanzenarten und Tiere wie Schling-natter, Mauer- und Zauneidechse sowie viele Wildbienen und Hummeln leben in diesen Biotopstrukturen. Auch für den Wiedehopf, der seit dem Beginn der Maßnahme im Gebiet wieder beobachtet wurde, sind Nisthöhlen in die Mauern eingebaut worden.

Die Maßnahme liefert somit einen wichtigen Beitrag zur Wiederbestockung des Weinbergs, zum Erhalt und zur Aufwertung der Kulturlandschaft (Landschafts-bild) und zugleich erhöht sie die Biodiversität und verbessert den Erhaltungs-zustand geschützter Reptilien im Gebiet.

**Daten und Fakten:**

Lage:	Enztal, Illingen, Flurstück 6336/0
Naturraum:	Neckar-Tauber-Gäuplatten
Fläche:	3.556 m²
Baukosten:	900.852 Euro (netto)
Ökopunkte:	3.468.952
Verkaufspreis:	Verhandlungssache

Neue Lebensräume für Reptilien – hier eine
Mauereidechse (*Podarcis muralis*)

Verkauf der Ökopunkte

Die genehmigten Ökopunkte sind handelbar und werden an Vorhabenträger verkauft, die eine ausgleichspflichtige Maßnahme umsetzen wollen. Die Ökopunkte eignen sich besonders für die umliegenden Kommunen als Ausgleich für den Bau von Wohn- und Gewerbegebieten, können aber im gesamten Naturraum Neckar-Tauber-Gäuplatten oder im nächstgelegenen Nachbar-Naturraum als Kompensation eingesetzt werden.

Pflege und Unterhaltung

Der örtliche Heimatverein „Backhäusle“ übernimmt als Initiator der Maßnahme langfristig die Unterhaltung und Pflege. Die weinbauliche Bewirtschaftung des Projektweinbergs hat die Lembergerland-Kellerei Roßwag eG übernommen, die vom örtlichen Weinbauverein unterstützt wird. Im Rahmen der Aktion „Wengerter für ein Jahr“ pflegt zudem eine Gruppe von Freizeit-Winzern sowohl den alten Riesling-Bestand als auch die neu gepflanzten pilzresistenten Rebsorten.

Hier wird Wein angebaut, der Weinliebhabern und Naturfreunden gleichermaßen gut schmeckt.

Sichern Sie sich diese „herausragenden“ Ökopunkte!

Birgit Ewert & Ralf Flinspach

Wohnraumoffensive Baden-Württemberg



Markus Schnabel
Prokurist – Leiter des Geschäftsbereichs
Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW

Neue Wege finden, welche den Kommunen des Landes auf dem Weg zu mehr bezahlbarem, sozial gemischtem Wohnraum gerecht werden, welche eine aktive kommunale Bodenpolitik ermöglichen und welche zugleich innovatives Planen und Bauen befördern. Dies sind die Zielsetzungen der „Wohnraumoffensive BW“, deren Betreuung durch die Landsiedlung Baden-Württemberg, im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, erfolgt.

Das von der Landesregierung initiierte und von der Landsiedlung betreute Programm basiert auf vier Säulen:

Grund-
stücksfonds
BW

Kompetenz-
zentrum
Wohnen BW

Wiederver-
mietungs-
prämie

Patenschaft
Innovativ
Wohnen BW

Der **Grundstücksfonds BW** unterstützt Kommunen, welche auf Grund ihrer Haushaltslage zumindest vorübergehend nicht in der Lage sind, eine aktive Bodenpolitik im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum zu betreiben. Er springt in dieser Situation ein, kauft das Grundstück und hält es für einen zuvor vereinbarten Zeitraum im Eigentum des Landes, den die Kommune benötigt, um eine Bauleitplanung umzusetzen und die Voraussetzungen für bezahlbares Wohnen zu schaffen. In dieser Zeitspanne kann die Kommune zudem Rücklagen für einen späteren Grundstückserwerb bilden. Sofern die Ziele, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, vertraglich gesichert sind, kann –in Abstimmung mit der Kommune– das Grundstück auch an einen von der Kommune benannten Dritten veräußert werden.

Das flexible Instrument des Grundstücksfonds ermöglicht es so, der Kommune im besten Fall Flächen zu sichern und zu überplanen, um über einen Dritten entsprechende Wohnraumschaffung realisieren zu lassen, ohne selbst Finanzmittel für den Grunderwerb einsetzen zu müssen.



Auf Grund ihrer jahrzehntelangen Erfahrung in der Betreuung eines revolvierenden Bodenfonds sowie im Grunderwerb bzw. Grundstücksverkehr wurde die komplette Betreuung des mit 100 Mio. EUR ausgestatteten neuen Grundstücksfonds der Landsiedlung übertragen.

Das **Kompetenzzentrum Wohnen BW** unterstützt Kommunen auf dem Weg bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Interessierte Kommunen erhalten eine kostenfreie Basisberatung als Eingangstor in das Beratungssystem. Sie können anschließend entsprechend ihres jeweiligen konkreten Bedarfs auf insgesamt sieben flexibel miteinander kombinierbare Beratungsmodule zugreifen. Für diese werden ihnen Pools mit qualifizierten Beratungsdienstleistern zur Seite gestellt.

Die Beratungsleistungen decken mit der begleitenden Kommunikation und Bürgerbeteiligung, der Grundlagenermittlung, der Überführung in städtebauliche Rahmensetzungen, der Erarbeitung bedarfsgerechter sowie wirtschaftlich leistbarer Umsetzungskonzepte und der anschließenden Flächenentwicklung alle wesentlichen Umsetzungsschritte ab. Auch besondere Detailfragen, wie



die Ausübung des Vorkaufsrechts, die Durchführung bestimmter Verfahren zur Grundstücksvergabe –wie Konzeptvergaben oder die Anwendung des Erbbaurechts– sind mit umfasst.

Das erfahrene Team der bei der Landsiedlung eigens geschaffenen Abteilung betreut die Kommunen des Landes als einheitlicher Ansprechpartner von Anfang an als Kümmerer.

Die Mitarbeiter stehen den Kommunen in allen Verfahrensfragen zur Verfügung, sie koordinieren Termine, optimieren die Verfahrensdauer und geleiten die kommunale Verwaltung als Lotse durch alle Formalitäten.

Die in den Beratungsmodulen von qualifizierten Dienstleistern erbrachten Beratungsleistungen werden durch das Kompetenzzentrum Wohnen mit einem attraktiven Fördersatz in Höhe von 80 % bis zur jeweiligen Förderobergrenze pro Beratungspool flankiert.

Die Landsiedlung ist Antrags- und Bewilligungsstelle.

Mit der **Wiedervermietungsprämie** setzt das Land Anreize zur Aktivierung von leerstehendem Wohnraum. Empfänger der Prämie sind die Kommunen, einschließlich der Landkreise. Diese können eine Prämie erhalten für Aktivitäten im Bereich der Beratung und Vermittlung, die nachweislich zur Wiedervermietung von Wohnraum geführt haben, der länger als neun Monate und bereits zum Inkrafttreten des Förderprogramms leer stand. Die Prämie wird in Form eines einmaligen Zuschusses gewährt. Sie beträgt zwei Nettomonatskaltmieten, maximal 2.000 Euro je wiedervermieteter Wohnung. Antrags- und Bewilligungsstelle ist die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH.

Mit der **Patenschaft Innovativ Wohnen BW** will das Land innovative Ansätze für das bezahlbare Wohnen sichtbar machen und zielgerichtet unterstützen. Die Bedürfnisse der Menschen stehen im Mittelpunkt. In diesem Sinne sollen Ansätze und Verfahren identifiziert, kommuniziert und beschleunigt werden, das Wohnen als Prozess denken, die gemeinschaftliche Wohnformen (die nicht zwangsläufig neu, sondern bislang unterrepräsentiert sind) marktfähig machen und diese in den Kontext des Quartiers integrieren. Akteure aus unterschiedlichen Richtungen sollen zusammengebracht und ermutigt werden, gute Ideen, wegweisende Projekte und experimentelle Verfahrensweisen auszuprobieren und einer breiten Öffentlichkeit ins Bewusstsein zu rufen. Dieses Programm ist direkt beim zuständigen Ministerium angesiedelt und wird von der Landsiedlung durch Zuarbeit und Hilfestellung auf Arbeitsebene unterstützt.

Abschließend betrachtet und nach den Erfahrungen der vergangenen Monate, kann gesagt werden, dass der völlig neue und innovative Ansatz in der „Wohnraumoffensive BW“, einen Kümmerer zu installieren, der die Kommunen durch die notwendigerweise aufwändigen Verfahrensschritte begleitet, eine weise politische Entscheidung war. Die Unterstützung der Landsiedlung wird von den Kommunen sehr gerne und in täglich zunehmendem Maße in Anspruch genommen.

Fazit: Nicht nur gut gedacht, sondern auch gut gemacht!

Markus Schnabel

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Grundlage des Unternehmens

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH (LSBW) ist seit ihrer Gründung im Jahr 1932 insbesondere mit der Durchführung von Siedlungs-, Agrarstrukturverbesserungs- und Landentwicklungsmaßnahmen betraut. Sie ist gemeinnütziges Siedlungsunternehmen des Landes Baden-Württemberg im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes (RSG) und des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes des Landes Baden-Württemberg (ASVG). Die LSBW hat ihren Sitz in Stuttgart (HRB 4880).

Als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen übernimmt die LSBW die Trägerschaft oder Betreuung von Maßnahmen in den Aufgabengebieten:

- Verbesserung der Agrarstruktur und der Unterstützung der Landwirtschaft,
- der Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen, sowie eines naturnahen, umweltverträglichen Tourismus in ländlich geprägten Gebieten,
- Vorhaben zur Sanierung und Entwicklung von Städten und Gemeinden aufgrund der jeweiligen Bundes- und Landesbestimmungen sowie
- die Erfüllung weiterer, im Interesse des Landes liegenden Aufgaben.

Ferner obliegt der Gesellschaft Landbeschaffung, Bodenbevorratung und Flächenmanagement für im öffentlichen Interesse liegende Zwecke, einschließlich der Aufgabe eines Kompetenzzentrums Wohnen. Dies umfasst auch die Bewirtschaftung eines dafür bei der Gesellschaft oder sonst eingerichteten Grundstücksfonds.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Bruttoinlandsprodukt war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) im Jahr 2020 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Somit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession gefallen. Für 2021 wird nur mit einer Erholung zu rechnen sein, wenn sich die Corona-Infektionszahlen nicht unkontrolliert ausbreiten und weitere Lockdowns verhindert werden können.

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Bauwirtschaft

Das Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg konnte im Jahr 2020 gegen den Trend ein Umsatzplus erzielen. Im Jahresverlauf summierten sich die Umsätze auf ca. 14,60 Mrd. EUR, verglichen zum Vorjahr ein Plus von 3,3 %. Im Bereich öffentlicher Straßenbau ergab sich im Vergleich zum Vorjahr ein Minus von 5,1 %.

Landwirtschaft

Die deutsche Landwirtschaft ist seit Jahren geprägt von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Neben extremen Wetterereignissen wie Überschwemmungen, Starkregen und extremer Trockenheit, haben auch die gesellschaftlichen Erwartungen an die Landwirtschaft stetig zugenommen. Neben der Herstellung von hochwertigen und gesunden Lebensmitteln soll die Landwirtschaft auch für mehr Tierwohl und die Einhaltung von zusätzlichen Umwelt-, Klima- und Naturschutzauflagen sorgen. Die dafür erforderlichen Preiserhöhungen auf dem Lebensmittelmarkt, die auch beim Landwirt ankommen, bleiben aber noch aus.

Die Agrarkonjunktur und die gesamtwirtschaftliche Entwicklung hängen eng zusammen. In der Corona-Krise zeigt sich ein weitgehender Gleichlauf der Trends in der Landwirtschaft und der Gesamtwirtschaft. Das landwirtschaftliche Einkommen der Haupterwerbsbetriebe im Wirtschaftsjahr 2019/20 lag in Baden-Württemberg bei 39.012 EUR je Familienarbeitskraft (FAK). Baden-Württemberg liegt wiederholt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Bei den auf Milchviehhaltung spezialisierten Betrieben in Baden-Württemberg sank das Einkommen im Vergleich zum Vorjahr um 17,7 % auf 39.777 EUR je FAK.

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe im Land nimmt weiter ab, aber das Tempo ist deutlich langsamer als früher.

Der ökologische Landbau hat im Land in den vergangenen Jahren einen deutlichen Aufschwung genommen. 2020 wirtschaftet einer von neun Betrieben ökologisch. Beim Flächenanteil sieht es noch etwas besser aus. Im Vergleich zum Bund sind beide Werte überdurchschnittlich.

Gleichzeitig setzen EU, Bund und das Land Baden-Württemberg zunehmend Akzente im Bereich des Klimaschutzes und der Förderung der Biodiversität, die am sinnvollsten mit der Landwirtschaft gemeinsam umgesetzt werden können. Deshalb werden auch die Beratungsangebote in den nächsten Jahren stark zunehmen.

Es gibt 2020 deutlich mehr Betriebe mit Inhabern, die älter als 55 Jahre sind, so dass es in absehbarer Zeit viele Betriebe geben wird, die sich mit der Hofnachfolge auseinandersetzen müssen. Damit verbunden ist die Frage, wie man potenzielle Junglandwirte unterstützen und ihnen Flächen zur Bewirtschaftung zur Verfügung stellen kann.

Es ist außerdem wieder eine zunehmende Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (Flächenverbrauch) für Wohnraum, Gewerbe, Stromtrassen und erneuerbare Energien festzustellen, die der Landwirtschaft als Nutzflächen verloren gehen. An gleichwertige Ersatzflächen wird oft nicht ausreichend gedacht. Pro Tag schrumpft laut Statistischem Bundesamt die landwirtschaftliche Nutzfläche in Deutschland um 58 ha. Gleichzeitig versuchen auch Kapitalanleger Agrarflächen zu erwerben, was die Boden- und Pachtpreise zusätzlich belasten. Der Bedarf nach intelligenten Lösungen zu einem agrarstrukturschonenden Flächenmanagement und zur Stabilisierung der landwirtschaftlichen Bodenpreise zusammen mit der Landwirtschaft wächst.

Das Tierwohl und eine artgerechte Tierhaltung spielen sowohl bei der Bevölkerung als auch in der Landwirtschaft eine sehr große Rolle und lösen in den nächsten Jahren umfangreiche Investitionen z.B. für den Stallumbau aus.

Ländlicher Raum, Innenentwicklung, bezahlbarer Wohnraum

Nicht nur in den Metropolen, sondern auch in rasch wachsenden ländlichen Regionen mangelt es an bezahlbarem Wohnraum. In abgelegenen Regionen beschäftigt man sich hingegen im Rahmen der Innenentwicklung mit Lösungen gegen Leerstand und Verfall. Neue Nutzungen sind hier gefragt, etwa für altersgerechtes Wohnen und als Mehrfunktionshäuser. Die Landesregierung hat mit dem Grundstücksfonds und dem Kompetenzzentrum Wohnen im Rahmen der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg den Kommunen geeignete Instrumente zur Verfügung gestellt, einen nachhaltigen Prozess zur Schaffung bezahlbaren Wohnraum zu starten.

Geschäftsentwicklung

Geschäftsverlauf der LSBW

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH verzeichnet in der aktuellen Pandemie eine an die gesamtwirtschaftliche Entwicklung angelehntes Ergebnis.

Die Erlöse in den Abteilungen Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung als auch in der Abteilung Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW lagen unter Plan. In der Abteilung Landwirtschaft und Agrarstruktur konnte ein positives Ergebnis erzielt werden.

In Summe lagen die Umsatzerlöse in 2020 mit 10.493 TEUR um 24,7 % unter Vorjahresniveau und damit wieder auf dem Niveau von 2018.

Der Jahresüberschuss lag mit EUR 1,3 Mio. (2019: EUR 1,9 Mio.) deutlich unter dem Vorjahresergebnis. Der Jahresüberschuss beinhaltet in Höhe von EUR 0,9 Mio. (2019: EUR 1,0 Mio.) das den zweckgebundenen Rücklagen zuzuführende Ergebnis aus der treuhänderischen Verwaltung des Bodenfonds. Der verbleibende Bilanzgewinn als Betriebsergebnis nach Steuern der übrigen Abteilungen lag mit in Summe EUR 0,4 Mio. (2019: EUR 0,9 Mio.) unter dem von einem Sonder-effekt geprägten Ergebnis des Vorjahres.

Die Personalkosten lagen mit 6,0 % über dem Vorjahr, jedoch aber 4 % unter Plan. Diese Steigerung war, neben Tarifierhöhungen, durch zeitweise überlappende Besetzungen im Rahmen von Nachfolgen bedingt, fiel aber auch durch Zurückstellung von Einstellungen in der Abteilung Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW geringer aus. Die Verwaltungskosten lagen deutlich über der Planung und sind gegenüber dem Vorjahr, bedingt durch erhöhte Maßnahmen im Bereich der IT-Sicherheit, der Digitalisierung, den Vorbereitungen des neuen Aufgabenbereiches Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW und der Einführung eines Controlling-Tools in der Buchhaltung gestiegen. Ein wesentlicher Kostentreiber war es, alle Mitarbeiter zu befähigen, im Home Office zu arbeiten.

Im Einzelnen verlief die Entwicklung wie folgt:

Landwirtschaft und Agrarstruktur

Die Abteilung Landwirtschaft und Agrarstruktur konnte das geplante Ergebnis um fast 100 % übertreffen.

Zum Erfolg der Abteilung trug im Wesentlichen der Geschäftsbereich Landwirtschaft und Bodenfonds bei, der die Planungen insgesamt weit übertreffen konnte. In den dazugehörigen Arbeitsbereichen ergibt sich ein differenziertes Bild.

Im Arbeitsbereich Einzelbetriebliche Förderung (AFP) nahm der Roherlös um 5 % zu. Da die Kosten gegenüber der Planung deutlich reduziert werden konnten, hat sich auch der Jahresfehlbetrag im Vergleich zum Plan nahezu halbiert.

Im Arbeitsbereich Flächen und Höfe wurde die Planung um 83 % übertroffen.

Die Erlöse aus Bodenfondsumsätzen (An- und Verkauf ohne VKR) liegen deutlich unter dem Vorjahr aber 27 % über der Planung.

Der im Aufbau befindliche Arbeitsbereich Ökopool konnte das geplante Ergebnis noch nicht erreichen und schloss mit einem geringen negativen Ergebnis ab.

Der Arbeitsbereich Beratung konnte das Planziel einer schwarzen Null erreichen.

Der Geschäftsbereich Flurneuordnung bildet die Ergebnisse der Vergütung nach dem vereinbarten Kostenerstattungsprinzip ab und liegt im geplanten positiven Bereich.

Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung

Die Abteilung „Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung“ liegt insgesamt unter dem angestrebten Ergebnis nach Umlagen.

Der Geschäftsbereich 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.

Der Geschäftsbereich Grundstücksentwicklung hat insgesamt ein positives Ergebnis erzielt. Das operative Ergebnis entspricht im Wesentlichen den Planungen. Es konnten Einnahmen aus Grundstücksverkäufen aus älteren Bauplatzentwicklungen erzielt werden.

Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW

Die Abteilung Kommunalfonds Wohnraumoffensive konnte 2020 erst mit deutlichem zeitlichen Verzug starten und erreichte deshalb ein geringeres Ergebnis als geplant. Dies lag im Wesentlichen an der verzögerten Besetzung der für die Wohnraumoffensive notwendigen Personalstellen.

Tochtergesellschaften:

Die Tochtergesellschaft **WEBW Neue Energie GmbH** wird das Jahr 2020 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 Zahl der eigenen Mitarbeiter im Planungsbereich erneut erhöht. Sie wird ein durch die Auswirkungen der SARS-CoV2-Pandemie ausgelösten Folgen deutlich unter Plan liegendes Ergebnis für das Wirtschaftsjahr 2020 erreichen. Die Gesellschafterdarlehen konnten 2020 weiter getilgt werden.

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

Die **KommunalKonzept BW GmbH** wurde per Notartermin am 19.11.2020 durch Verschmelzung der Firmen Rüdiger Kunst KommunalKonzept GmbH und Kommunale StadtErneuerung GmbH, rückwirkend zum 01.01.2020 begründet. Gegenstand des Unternehmens bleibt die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen (Sanierungs- und

Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB), die Vorbereitung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen nach dem BauGB, alle Projektsteuerungs-, Beratungs- und Koordinationsaufgaben bei der Baulandentwicklung sowie Beratung Dritter bei diesen Aufgaben.

Als neue Bereiche haben sich die Beratung gewerblicher Projektierer sowie die Betreuung von Kommunalen Vergabeverfahren gut entwickelt. Durch die Qualifizierung als Beratungsunternehmen in allen sieben Modulen der Wohnraumoffensive des Landes Baden-Württemberg kann dieser Aufgabenbereich in den kommenden Jahren ein wichtiger Entwicklungsbaustein der KommunalKonzept BW GmbH werden.

Für das Jahr 2020 kann von einem ausgeglichenen Ergebnis ausgegangen werden.

Grundlage dieser Verbesserung waren die umfangreichen Akquise-Aktivitäten der letzten beiden Jahre im Bereich der Erschließung und Vergabeverfahrensbetreuung sowie neue Kunden aufgrund guter Empfehlungen.

Nach dem Weggang von vier Mitarbeitern in der ersten Jahreshälfte 2020 wurden vier neue Mitarbeiter eingestellt.

Personal

Am Jahresende waren 56 Mitarbeiter*innen (Vorjahr: 51) beschäftigt, von denen 18 als Teilzeitbeschäftigte und 2 als Aushilfen arbeiten.

Der Anteil der Frauen beträgt 51 % (VJ 51 %).

Jahresergebnis

Das Jahresergebnis 2020 liegt 4 % unter Plan.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum Jahresende auf 84,3 Mio. EUR (i.V. 82,7 Mio. EUR), wobei auf der Aktivseite 81,3 Mio. EUR (i.V. 79,8 Mio. EUR) auf das Umlaufvermögen entfielen. Die Passivseite wird von 67,5 Mio. EUR (i.V. 66,3 Mio. EUR) Eigenkapital und 13,7 Mio. EUR (i.V. 13,1 Mio. EUR) Verbindlichkeiten geprägt.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Jahresende auf 81,9 % (i.V. 82,1 %). Das Eigenkapital hat sich zum Jahresende um 1,7 % erhöht. Die Reduktion der Eigenkapitalquote begründet sich dabei durch den Anstieg der Anzahlungen um rund 1 Mio. EUR für Erschließungsarbeiten.

Die 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 921 TEUR auf 55,8 Mio. EUR.

Die anderen Gewinnrücklagen der Gesellschaft betragen 7,96 Mio. EUR (i.V. 7,22 Mio. EUR).

Die Vermögenslage des Unternehmens ist konstant gut.

Finanzlage

Die Finanzlage der LSBW stellt sich im Geschäftsjahr 2020 positiv dar.

Die Liquidität war stets in ausreichendem Umfang gegeben. Die LSBW konnte im laufenden Jahr ihre fälligen Zahlungsverpflichtungen jederzeit uneingeschränkt und termingerecht erfüllen. Als Liquiditätsreserve steht ein bisher nicht in Anspruch genommener Kontokorrentrahmen im siebenstelligen Bereich zur Verfügung.

Nichtfinanzielle Leistungen

Gesellschaftliche Verantwortung

Nachhaltigkeit gehört zu den strategischen Zielen der LSBW und trägt zugleich auch wesentlich zum wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft bei. Zu den Tätigkeitsschwerpunkten zählen die Entwicklung der Agrarstruktur unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange, der Schaffung, langfristigen Pflege und Sicherung von Kompensations-, Arten- und Biotopschutzmaßnahmen, die Förderung der Innenentwicklung unter anderem auch zur Vermeidung von Flächenverbrauch, die Unterstützung der Realisierung von erneuerbaren Energieanlagen und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Die LSBW übernimmt als Flächenmanagerin die Verantwortung für ein agrarstrukturschonendes Flächenmanagement für das Land Baden-Württemberg und geht mit den Ressourcen und der Umwelt sorgsam um. Grund und Boden ist eine nicht vermehrbare Ressource und ein wertvolles Gut, das die LSBW schützt, entwickelt und verwaltet. Dabei unterstützt die LSBW die öffentliche Hand bei der Realisierung ihrer gesellschaftlichen Aufgaben in den Bereichen erneuerbare Energien, bezahlbarer Wohnraum, Innenentwicklung, Ökologisierung und Biodiversifizierung. Gleichzeitig hat die LSBW die Aufgabe, alle Flächeninanspruchnahmen so agrarstrukturschonend wie möglich umzusetzen.

2020 wurden am Sitz der Landsiedlung sechs Ladestationen für das eigene Unternehmen und zur Vermietung installiert, damit die drei Dienstwagen der Landsiedlung und weitere Dienstwagen anderer Unternehmen elektrisch betrieben werden können.

Digitalisierung

Die Digitalisierung in der LSBW setzt sich im laufenden Geschäftsjahr konsequent fort. So hat sich die digitale Infrastruktur in der LSBW als auch bei der Akzeptanz der Kunden erfreulich

positiv entwickelt. Es wurde eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die zusammen mit einem externen Dienstleister eine Prozessanalyse im Unternehmen durchführt. Damit sollen die bisherigen Digitalisierungsmaßnahmen noch effektiver, effizienter und besser aufeinander abgestimmt werden.

Geschäftsführerwechsel

Am 3. August 2020 hat der Aufsichtsrat als Nachfolger von Herrn Bernhard Kübler Herrn Thomas Meyer als neuen Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt. Herr Meyer hat am 1. Oktober 2020 seine neue Stelle angetreten und ist ab 01. Januar 2021 alleiniger Geschäftsführer der LSBW.

Unternehmenskultur

Die Unternehmenskultur der LSBW soll die Werte, Normen und Einstellungen beschreiben, welche Entscheidungen, Handlungen und das Verhalten der Mitarbeiter*innen der Gesellschaft prägen. Diese sollen auf einem Leitbild basieren, das erarbeitet und nach einer Umstrukturierungsphase 2023 verabschiedet werden soll. Zum Selbstverständnis und den nachhaltigen Grundprinzipien der LSBW gehört ein respektvolles und wertschätzendes Miteinander. Der entscheidende Erfolgsfaktor der LSBW sind ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Mit geeigneten Fortbildungs- und Qualifikationsmaßnahmen und einer zielgerichteten Personalentwicklung wird das Unternehmen auch weiterhin einen zukunftsfähigen Leistungsstand erhalten und weiterentwickeln können. Es sollen auch zukünftig freiwerdende Positionen aus den eigenen Reihen besetzt werden können. Hierzu soll ein neues Personalentwicklungskonzept dienen. Den Beschäftigten der LSBW werden flexible Arbeitszeiten, Arbeiten außerhalb des Betriebs und leistungsbezogene Prämien angeboten. Insbesondere vor dem Hintergrund des aktuellen Fachkräftemangels bedarf es weiterer betrieblicher Ansätze, um die Arbeitsplätze attraktiv zu gestalten und als moderner und innovativer Arbeitgeber auf dem Markt bestehen zu können. Gleichzeitig stellt sich die Gesellschaft den steigenden Anforderungen von Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz und hat ein Gesundheitsmanagement im Unternehmen installiert.

Public Corporate Governance Kodex (PCGK)

Der Corporate Governance Kodex-Bericht mit Entsprechenserklärung der Geschäftsleitung und des Überwachungsorgans (Aufsichtsrat) ist auf der Internetseite der LSBW unter www.landsiedlung.de öffentlich zugänglich.

Risikoberichterstattung

Chancen- und Risikomanagement

Unternehmerisches Handeln ist ständig Risiken ausgesetzt. Die LSBW ist bestrebt, den Bestand des Unternehmens langfristig zu sichern und den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Hierzu wägt das Unternehmen die Chancen und Risiken des unternehmerischen Handelns verantwortungsbewusst ab, um in der Zukunft erfolgreich zu sein. Dabei geht die LSBW bewusst

kalkulierbare Risiken ein, um damit verbundene Chancen nutzen zu können, wenn hierdurch ein angemessener Beitrag zur Steigerung des Unternehmenswerts zu erwarten ist. Existenzgefährdende Risiken dürfen dabei grundsätzlich nicht eingegangen werden. Um mögliche Risiken beherrschen zu können, ist ein wirksames, auf die Belange der Geschäftsaktivitäten ausgerichtetes Risikomanagementsystem erforderlich, das frühzeitig die notwendigen Informationen zur Steuerung des Unternehmens zur Verfügung stellt.

Neue Tätigkeitsfelder werden nur dort angestrebt, die gut zur Unternehmensphilosophie und -strategie passen. Sie sollen an den bestehenden Stärken anknüpfen und den Geschäftspartnern einen nachhaltigen Mehrwert durch Schaffung von Synergien bieten.

Die Nachfrage nach kommunalem Zwischenerwerb und den Instrumenten der Wohnraumoffensive BW steigen. Der Auftrag der LSBW bodenpreisdämpfend zu wirken, hat an Bedeutung zugenommen. Die LSBW wird versuchen durch gezielte Anpassungen und Erweiterungen des Dienstleistungsportfolios für Kommunen in Baden-Württemberg seine eigenen Risiken zu minimieren und neue Geschäftsfelder zu entwickeln.

Vor dem Hintergrund der vielfältigen Herausforderungen auch infolge neuer, und umfangreicher Aufgaben und möglicher Aufträge des Landes hat die Landsiedlung nicht zuletzt auch durch die Altersstruktur einen kontinuierlichen Bedarf an qualifizierten Fachkräften (Personalrisiken), um den zukünftigen Erfolg sicherzustellen und die Interessen des Landes zu gewährleisten. Diesem Risiko begegnet die Gesellschaft mit einem umfangreichen Fort- und Weiterbildungsangebot auf allen Ebenen, um die Fach- und Führungskompetenz auszubauen. Des Weiteren engagiert sich die Landsiedlung in der Ausbildung im kaufmännischen Bereich. Mit der Erarbeitung eines nachhaltigen Personalentwicklungskonzepts soll zukünftig eine effektive Steuerung und Weiterentwicklung des Personalbestands ermöglicht und die Gewinnung neuer, hochqualifizierter Mitarbeiter*innen unterstützt werden. Dabei spielen auch die Möglichkeiten des Arbeitens außerhalb des Betriebs und der Digitalisierung eine wichtige Rolle für die Attraktivität des Unternehmens.

Das Personalausfall- und Terminrisiko konnte in einigen Geschäftsfeldern auch 2020 durch Personalrekrutierung erneut reduziert werden.

Risiken bei den Tochterunternehmen

Bei der **Tochtergesellschaft WEBW** verläuft die Akquisition der geplanten Projekte im Bereich regenerativer Energien deutlich langsamer als geplant. Von mehreren in der Projektierung befindlichen Photovoltaik-Anlagen werden voraussichtlich zwei Anlagen 2022 ans Netz gehen können. Eine Verbesserung ist von einer deutlich positiveren öffentlichen Akzeptanz von Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung abhängig (z.B. Freiflächenphotovoltaik), die zunehmend feststellbar ist. 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. Bedingt durch die Pandemie sind Einschränkungen im Geschäftsbetrieb, bei der Durchführung von Veranstaltungen und der Ausfall von Projekten möglich. 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.

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.

Die **KommunalKonzept BW GmbH** ist vorrangig für Kommunen tätig. Die Erfüllung kommunaler Aufgaben ist seit jeher durch das Spannungsverhältnis zwischen Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung geprägt. Die Zuständigkeit für „alle Angelegenheiten“ bedeutet für die größte Kundengruppe, die Kommunen eine enorme Herausforderung, vor allem vor dem Hintergrund, dass einerseits die zu bewältigenden Aufgaben zunehmen und gleichzeitig vielerorts ein eklatanter Mangel an ausgebildetem Fachpersonal herrscht. Zu den besonderen Herausforderungen für die kommunalen Verwaltungen zählen derzeit folgende Themen: Bereitstellung von bezahlbarem Wohnbau- bzw. Gewerbeflächen, Ortsentwicklung, neue Medien, Anwendungspflicht der Vergabeordnung für Planungsleistungen und seit Sommer 2019 die Anwendungspflicht der Unterschwellenvergabeordnung. Beratung und Unterstützung ist deshalb mehr denn je gefragt. Grundsätzlich positiven Prognosen und Erwartungen stehen derzeit schwer kalkulierbare Hemmnisse durch die CoVid19-Pandemie entgegen.

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

Ausblick/Chancen

Im Geschäftsjahr 2020 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, sobald sich die Ertragslage der Agrarbetriebe wieder verbessert hat. In den Bereichen der Biodiversitätsberatung und der Produktionsintegrierten Kompensation ist eine zunehmende Nachfrage erkennbar, so dass der Ausbau der Beratungskapazitäten möglich wäre.

Die zunehmende Flächenkonkurrenz und der Druck auf die landwirtschaftlichen Flächen sowie die Erschließung von innenörtlichen Potentialen erfordert ein verstärktes Flächenmanagement. Die Landsiedlung mit ihrer Aufgabenstellung und langjährigen Erfahrung bietet hierzu das geeignete Instrumentarium an.

Im Bereich Ökopool wurden zwei große Dienstleistungsaufträge beim Verkehrsministerium akquiriert. Aufgrund der erfolgreichen Bearbeitung dieser Aufträge wird sich die Landsiedlung um Folgeaufträge bemühen.

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 und der Gründung der Autobahn GmbH 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. Mit der Einrichtung eines neuen Geschäftsbereiches wurde auch mit einer deutlichen Personalaufstockung begonnen. Das Unternehmen verfügt über langjährige Erfahrungen in der Verwaltung eines Grundstücksfonds des Landes und sieht in der neuen Aufgabe erhebliche Entwicklungschancen zur Schaffung von Wohnraum auch in ländlich geprägten Gebieten.

Prognosebericht

Im Wirtschaftsjahr 2021 wird der Start des Grundstücksfonds und des Kompetenzzentrum Wohnen, 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. Nachdem im Bereich der Grundstücksentwicklung der Verkauf der Baugrundstücke voraussichtlich 2021 abgeschlossen werden kann, dürften zukünftig in diesem Bereich die Sondereffekte geringer ausfallen als in den vergangenen Jahren.

Im Geschäftsjahr 2021 geht die Gesellschaft gemäß Wirtschaftsplan von einem positiven Betriebsergebnis analog dem Vorjahr aus. Dabei wird unter vorsichtiger Kalkulation der Aufwendungen und Erträge mit einem Jahresüberschuss von rund 514 TEUR für das kommende Jahr gerechnet. Vor dem Hintergrund der neuen Aufträge des Landes werden die Personalkosten aufgrund erforderlicher Neueinstellungen sowie tariflicher Gehaltserhöhungen steigen. Für den

Verwaltungsaufwand können sich zusätzlich belastende Faktoren aus noch nicht vorhersehbaren Anforderungen aus bestehenden und zusätzlich belastenden Faktoren durch die Corona-Pandemie, den Arbeitsschutz, das Compliance-Managements, den Datenschutzes und das Risikomanagements ergeben.

Der Ausbruch des Coronavirus und die dadurch ausgelöste Pandemie haben weltweit zu erheblichen Auswirkungen geführt. Es hat auch erste Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung und Geschäftsprozesse der Landsiedlung, wenn auch bisher nur in geringerem Umfang. Wie stark sich die Corona-Pandemie auf die konjunkturelle Entwicklung auswirken wird, ist noch ungewiss. Sie wird in jedem Fall zu einer personellen und logistischen Belastung führen.

Vor diesem Hintergrund hat die Gesellschaft die ursprünglichen Prognoseaussagen für das Geschäftsjahr 2021 und die Folgejahre trotzdem nicht angepasst. Die Gesellschaft war und ist auf Basis der Liquiditätsplanung durchfinanziert und mit ihrem breiten Dienstleistungsangebot gut aufgestellt und nachgefragt.

Das Wirtschaftsjahr 2021 wird weiterhin mit einem moderaten Gewinn geplant.

Die aktuelle Corona-Pandemie wird für alle Unternehmen zu einer personellen und logistischen Belastung und zu einer neuen, noch nicht einschätzbaren wirtschaftlichen Situation führen. Sollte die jetzige Situation noch länger andauern und sich sogar noch verschärfen, könnten sich auch negative Folgen für die geplante Geschäftsentwicklung der LSBW ergeben.

Stuttgart, 14. Juni 2021

Thomas Meyer
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	120.417,00	145.893,00
II. Sachanlagen		
Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	87.430,91	87.430,91
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	135.339,88	100.950,26
	222.770,79	188.381,17
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	775.000,00	775.000,00
Beteiligungen	1.821.444,00	1.821.444,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.965,69	13.965,69
Sonstige Ausleihungen	421,85	766,97
	2.610.831,54	2.611.176,66
	2.954.019,33	2.945.450,83
UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	63.870.491,97	60.916.125,62
Unfertige Erschließungsmaßnahmen	6.338.230,01	4.873.682,81
Übrige unfertige Leistungen	402.030,66	706.962,58
Andere Vorräte	2.440.530,46	1.806.528,01
Geleistete Anzahlungen	40.704,95	0,00
	73.091.988,05	68.303.299,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Pacht- und Mietverhältnissen	50.939,11	55.795,82
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	76.920,15	144.812,15
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	772.411,99	696.259,33
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	316.137,45	16.720,83
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	66.031,69	27.541,28
sonstige Vermögensgegenstände	443.509,45	301.933,25
	1.725.949,84	1.243.062,66
III. Flüssige Mittel		
	6.556.643,51	10.222.374,51
	81.374.581,40	79.768.736,19
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	1.063,09	0,00
	84.329.663,82	82.714.187,02

PASSIVA

[illegible]

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

mit Darstellung des Bodenfonds für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020	2020	2019	2019
	davon		davon	
	Bodenfonds		Bodenfonds	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse	2.673.192,73	10.492.572,48	6.936.392,23	13.939.584,83
Erhöhung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	272.762,62	1.793.617,73	6.061,88	4.433.873,65
Sonstige betriebliche Erträge	64.907,64	687.172,73	76.353,82	1.072.806,56
	3.010.862,99	12.973.362,94	7.018.807,93	19.446.265,04
Materialaufwand				
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.082.184,99	6.040.754,02	5.998.754,84	12.431.189,94
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		3.346.007,29		3.156.812,62
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		786.915,30		740.789,65
	0,00	4.132.922,59	0,00	3.897.602,27
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		140.185,32		88.689,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen	18.533,99	1.349.841,71	28.967,90	1.136.280,22
	910.144,01	1.309.659,30	991.085,19	1.892.502,74
Erträge aus Beteiligungen		71.006,08		126.224,83
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.640,95	19.080,17	45.997,60	49.167,41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	952,12	15.074,71	62,96	11.582,53
	10.688,83	75.011,54	45.934,64	163.809,71
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	920.832,34	1.384.670,84	1.037.019,83	2.056.312,45
Steuern vom Einkommen und Ertrag		43.880,39		76.264,51
Sonstige Steuern		52.199,32		49.418,28
Jahresüberschuss	920.832,84	1.288.591,13	1.037.019,83	1.930.629,66
Einstellung in die zweckgebundenen Rücklagen -Bodenfonds-	-920.832,84	-920.832,84	-1.037.019,83	-1.037.019,83
Bilanzgewinn	0,00	367.758,29	0,00	893.609,83

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2020

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE										
Entgeltlich erworbene										
gewerbliche Schutzrechte										
und ähnliche Rechte	227.984,76	41.584,81	0,00	269.569,57	82.091,76	67.060,81	0,00	149.152,57	120.417,00	145.893,00
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	203.667,06	107.514,13	25.567,52	285.613,67	102.716,80	73.124,51	25.567,52	150.273,79	135.339,88	100.950,26
	1.525.594,64	107.514,13	25.567,52	1.607.541,25	1.337.213,47	73.124,51	25.567,52	1.384.770,46	222.770,79	188.381,17
FINANZANLAGEN										
Anteile an verbundenen										
Unternehmen	775.000,00	0,00	0,00	775.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	775.000,00	775.000,00
Beteiligungen	1.821.444,00	0,00	0,00	1.821.444,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.821.444,00	1.821.444,00
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	766,97	0,00	345,12	421,85	0,00	0,00	0,00	0,00	421,85	766,97
	2.611.176,66	0,00	345,12	2.610.831,54	0,00	0,00	0,00	0,00	2.610.831,54	2.611.176,66
	4.364.756,06	149.098,94	25.912,64	4.487.942,36	1.419.305,23	140.185,32	25.567,52	1.533.923,03	2.954.019,33	2.945.450,83

Anhang für das Geschäftsjahr 2020 Allgemeine Angaben

Bei der Bilanzierung und Bewertung sind im Jahresabschluss Landsiedlung Baden-Württemberg, Stuttgart (Amtsgericht Stuttgart, HRB 4880), die Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften angewandt worden.

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 mit Ausnahme der Darstellung von einzelnen, langfristigen Treuhandverhältnissen, die bisher außerhalb der Bilanz geführt wurden, und deren Vermögensgegenstände (rd. EUR 1,9 Mio.) nun unter den Vorräten und deren korrespondierende Herausgabeansprüche (rd. EUR 1,9 Mio.) nun als Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen dargestellt werden. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

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 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 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. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden unveränderte Rentensteigerungen zum Vorjahr von jährlich 1,80 % zugrunde gelegt. Bei der Festlegung des laufzeitkongruenten Rechnungszinssatzes wird in Anwendung des Wahlrechts nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB bei der Abzinsung pauschal eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt.

Der Rechnungszinssatz basiert entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB auf dem von der Deutsche Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre und beträgt zum Abschlussstichtag 2,3 % (i. V. 2,71 %). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 3 HGB aus der Bewertung mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,60 %) beläuft sich auf TEUR 6.

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 39 dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

	Bilanzwert 31.12.2020 EUR	Restlaufzeit < 1 Jahr EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	900.271,25	900.271,25	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	316.137,45	316.137,45	0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	66.031,69	66.031,69	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	443.509,45	443.509,45	0,00
	1.725.949,84	1.725.949,84	0,00

	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	301.933,25	301.933,25	0,00
	1.243.062,66	1.243.062,66	0,00

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 4 (i.V. TEUR 6).

Flüssige Mittel

Der Posten enthält den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten.

Eigenkapital

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	3.120.000,00	3.120.000,00
Nennbetrag eigener Anteile	-129.480,00	-129.480,00
Kapitalrücklage -Bodenfonds-	5.202.984,44	5.202.984,44
Gewinnrücklagen		
Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds-	50.631.816,60	49.710.983,76
Satzungsmäßige Rücklage	312.000,00	312.000,00
Andere Gewinnrücklagen	7.962.931,28	7.218.847,45
Bilanzgewinn	367.758,29	893.609,83
	67.468.010,61	66.328.945,48

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

	2020	2019
	EUR	EUR
Stand 1. Januar	49.710.983,76	48.673.963,93
Einstellung	920.832,84	1.037.019,83
Stand 31. Dezember	50.631.816,60	49.710.983,76

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

Der **Bilanzgewinn** beläuft sich in 2020 auf EUR 367.758,29.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen gebildet für in Baugebieten noch anfallende Erschließungskosten (TEUR 533), ausstehende Rechnungen (TEUR 72) sowie Personalmaßnahmen (Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Altersteilzeit, Sonderzahlungen, Berufsgenossenschaft) (TEUR 638). Des Weiteren wurde für die Pflege von Öko-Maßnahmen, deren Laufzeiten bis zu 30 Jahren dauern, Rückstellungen von TEUR 132 gebildet. Außerdem wurden Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.343 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.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Steuern	223	156
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	7	7
Übrige Verbindlichkeiten	168	113
	398	276

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:

	2020	2019
	EUR	EUR
Erlöse aus Betreuungstätigkeit (inkl. Verkauf Ökopunkte)	4.565	3.641
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	5.044	9.397
Erlöse aus Haus- u. Grundstücksbewirtschaftung	884	902
	10.493	13.940

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 687 (i. V. TEUR 1.073) sind **periodenfremde Erträge** aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 95 (i. V. TEUR 141), aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 23 (i. V. TEUR 93) enthalten.

Beteiligungsergebnis

Die **Erträge aus Beteiligungen** betreffen mit TEUR 71 (i. V. TEUR 126) Garantiedividenden von ehemals verbundenen Unternehmen.

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 19 (i. V. TEUR 49), bestehen im Wesentlichen aus Zinserträgen aus Betreuung in Höhe von TEUR 12 (i. V. TEUR 46).

Finanzergebnis

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von TEUR 12 (i. V. TEUR 5) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Sonstige Angaben

Beteiligungsverhältnisse

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

Name	Beteiligungsquote %	Eigenkapital TEUR	Jahresergebnis TEUR	Jahresabschluss zum
Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH, Ostfildern	33,3	606	124	31.12.2019
WEBW Neue Energie Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart	50,0	8	-146	31.12.2020
AgriBW GmbH, Stuttgart	100,0	18	21	31.12.2020
Rüdiger Kunst- KommunalKonzept GmbH, Freiburg	100,0	28	21	31.12.2019
Kommunale StadtErneuerung GmbH, Freiburg	100,0	124	-13	31.12.2019

Personal

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft (ohne Geschäftsführer) 58,3 Mitarbeiter (i. V. 54,75), das entsprach 50,34 Vollzeitbeschäftigten (i. V. 47,9). Davon waren 17,5 Teilzeitbeschäftigte (i. V. 17,75) und 2,5 Aushilfen (i. V. 2,75), 1 Mitarbeiterin (i. V. 1,25) ist im Erziehungsurlaub.

Treuhandverhältnisse

Im Rahmen des Landankaufs für Infrastrukturmaßnahmen bestehen Treuhandbankguthaben von TEUR 923 (i. V. TEUR 4).

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 11). Weitere finanzielle Verpflichtungen entstehen durch die Anmietung von eigen-genutzten Büroflächen in Höhe von TEUR 1.140 (für die Laufzeit bis 2023, einschl. Mietnebenkosten). Bei Leasingverträgen für Betriebs- und Geschäftsausstattung bestehen Verpflichtungen über TEUR 41.

Organe der Gesellschaft

Als Geschäftsführer waren im Berichtsjahr bestellt:

Bernhard Kübler, Besigheim (bis 31. Dezember 2020)

Thomas Meyer, Remseck (seit 1. Oktober 2020)

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführer betrugen im Berichtszeitraum TEUR 242 (i. V.: TEUR 196), davon Grundvergütungen in Höhe von TEUR 150, erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 35 und sonstige geldwerte Vorteile in Höhe von TEUR 57.

Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer und deren Angehörige belaufen sich auf TEUR 12 (i. V. TEUR 16). Die für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebene gebildete Pensionsrückstellung beträgt zum 31. Dezember 2020 TEUR 110 (i. V. TEUR 170).

Die ehrenamtlich tätigen Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Berichtsjahr Bezüge von insgesamt EUR 1.350,00 (i.V. EUR 1.109,50).

Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Die Aufwendungen für Honorare an unseren Abschlussprüfer betrugen für das Geschäftsjahr TEUR 28. Diese verteilen sich wie folgt:

	2020
	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	28,0
Steuerberatungsleistungen	21,0
Andere Bestätigungsleistungen	5,0
	54,0

Nachtragsbericht

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

Stuttgart, 14 Juni 2021

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Thomas Meyer
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 2020 und beriet wichtige Geschäftsvorgänge in Sitzungen des Arbeitsausschusses am 22.06. und 25.11.2020 sowie des Aufsichtsrats am 03.08. und 14.12.2020.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung stellte am 03.08.2020 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 fest und erteilte der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2020 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 28.07.2021 zustimmend Kenntnis, billigte den Jahresabschluss 2020 sowie den Lagebericht, beschloss den gemeinsamen Bericht des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung zur Einhaltung des Public Corporate Governance Kodex und schlägt der Gesellschafterversammlung zur Beschlussfassung vor:

1. Feststellung des Jahresabschlusses 2020

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wird in der von der Geschäftsführung vorgelegten Form, abschließend mit einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 84.329.663,82 und einem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 367.758,29 festgestellt.

2. Verwendung des Gewinnes 2020

Vom Bilanzgewinn 2020 in Höhe von EUR 367.758,29 werden EUR 149.526,00 ausschließlich aus dem gemäß § 5 Nr. 12 KStG steuerbefreiten Einkommen ausgeschüttet.

Der Restbetrag in Höhe von EUR 218.232,29 wird in die Gewinnrücklagen eingestellt.

3. Entlastung für das Jahr 2020

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung erteilt.

4. Bestellung Abschlussprüfer für das Jahr 2021

Zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 wird die Ebner Stolz GmbH & Co.KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer gewählt. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird ermächtigt, zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 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 28.07.2021

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Peter Hauk
Minister

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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, 14. Juni 2021

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