



GESCHÄFTSBERICHT 2023 LANDSIEDLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH

Zukunft. Fläche. Landsiedlung.



Inhaltsverzeichnis

Unternehmensstruktur

Gesellschafter und ihre Anteile am Stammkapital	4
Aufsichtsrat	5
Geschäftsleitung	7
Organisation	8
Standorte	9
Qualifikationen	10
Projekte	12

Lagebericht

Grundlage des Unternehmens	20
Wirtschaftsbericht	20
Geschäftsentwicklung	21
Personal	23
Jahresergebnis	23
Vermögenslage	23
Finanzlage	24
Risikoberichterstattung	24
Ausblick/Chancen	25
Prognosebericht	26

Jahresabschluss

Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anlagespiegel	31
Anhang	32
Bericht des Aufsichtsrats	41
Bestätigungsvermerk	43

Gesellschafter und ihre Anteile am Stammkapital

	Kapitalanteil
	TEUR
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

2 Vertreter des Ministeriums für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg

Peter Hauk MdL, Minister -Vorsitzender -

Dr. Konrad Rühl, Ministerialdirigent

1 Vertreter des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg

Götz-Markus Schäfer, Ltd. Ministerialrat - stellvertretender Vorsitzender -

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

Ellen Winkler, Bereichsleiterin

1 Vertreter des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg

Martin Rist, Ministerialrat

1 Vertreter der Städte und Gemeinden

Michael Lutz, Bürgermeister Stadt Waldenbuch

Aufsichtsrat

2 Vertreter der bäuerlichen Berufsorganisationen

Egon Busam, Vizepräsident des Badischen Landwirtschaftlichen Hauptverbandes e.V.

Jürgen Maurer, Vizepräsident des Landesbauernverbandes 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 des Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg

Robert Jakob, Präsident (bis 31.01.2023)

Dieter Ziesel, Präsident (ab 01.02.2023)

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Geschäftsleitung

GESCHÄFTSFÜHRER



Markus Schnabel
Geschäftsführer (bis 31.03.2023)



Claudia Thannheimer
Geschäftsführerin (ab 01.04.2023)

PROKURISTEN

Dr. Hans-Peter Maurer
Andreas Munding
Michael Probst

Organisation

Fachbereiche



Tochtergesellschaften



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, Donaueschingen, Freiburg 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

Talstraße 14, 89584 Ebingen/Donau
Fon 07391 768307-0, Fax 07391 768307-8

Qualifikationen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter



Dr. Hans-Peter Maurer, Abteilungsleiter
Fachbereich – Landwirtschaft und Agrarstruktur

Fachbereich – Landwirtschaft und Agrarstruktur

- Dipl. Agraringenieure (Universität und FH)
- Dipl. Ing. Garten- und Landschaftsarchitektur
- Dipl. Ing. Landschaftspflege (FH)
- M. Sc. Agribusiness
- Master of Business Administration in Regional Management (MBA)
- Mediator empathische Mediation
- Promovierte Diplom-Biologin
- Regionalberater
- Vermessungstechniker
- International MBA und B. Sc. Applied Art and Design
- B. Sc. Agrarwirtschaft und M. Sc. Nachhaltige Agrar- und Ernährungswirtschaft
- B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz
- M. Sc. Nutzpflanzenwissenschaften
- B. Sc. Waldwirtschaft und Umwelt



Michael Probst, Abteilungsleiter
Fachbereich – Flächenmanagement und Grund-
stücksentwicklung

Fachbereich – Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung

- 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)
- Geograf
- Technischer Zeichner und Bauzeichner
- B. Sc. Waldwirtschaft und Umwelt
- B. Sc. Stadt- und Raumplanung
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator



Gitti Nurin, Abteilungsleiterin Fachbereich –
Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW

Fachbereich – Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW

- Geprüfte Wirtschaftsfachwirtin (IHK)
- M. Sc. Planung / Partizipation
- Rechtspflegerin (FH)
- B. Sc. Ökologische Agrarwissenschaften
- Kauffrau für Büromanagement



Andreas Munding, Abteilungsleiter
Fachbereich – Kaufmännische Leitung

Fachbereich – Kaufmännische Leitung

- Dipl. Betriebswirt (FH)
- Dipl. Betriebswirt (VWA)
- Dipl. Kaufmann
- B. A. Internationale Betriebswirtschaft
- B. Sc. Digital Business und IT



Rainer Engelbrecht, Abteilungsleiter
Stabsstelle – Recht und Compliance

Stabsstelle – Recht und Compliance

- Volljurist
- Volljuristin
- Dipl. Ing. (FH) Fachbereich Agrarwissenschaft
- Staatlich geprüfte Betriebswirtin



Viktoria Reutter, Projektleiterin
Flächen und Höfe

Existenzgründung in Sinsheim Aus Alt mach Neu – leerstehende Gärtnerei wieder zum „Leben erweckt“

Die Hofbörse hat im Jahr 2023 eine seit 2007 leerstehende Gärtnerei in Sinsheim Steinsfurt erfolgreich an drei junge Agrarstudiums-Absolventen, die mit der „Lama Gemüse“ (abgeleitet von „Lass-Machen“) wieder neuen Wind und neue Konzepte nach Sinsheim bringen, vermittelt.

Als die ehemalige Gärtnerei im Sommer 2022 in die Vermittlung der Hofbörse kommt, steht das Gelände in Sinsheim Steinsfurt seit fast 20 Jahren leer. Die Eigentümer, die Erben des ehemaligen verstorbenen Eigentümers und Bewirtschafters legen hierbei Wert auf ein eher außergewöhnliches Modell der Übergabe – die Erbpacht.

Beim ersten Termin wird schnell klar, einfach wird es nicht, die ehemalige Gärtnerei zu vermitteln.

Das Wohnhaus, direkt an der Straße ist über die Jahre verfallen und stark von Vandalismus betroffen gewesen. Die Gewächshäuser sind allerdings noch bis auf ein paar Glasbruchstellen gut funktionsfähig.

Mit seiner prominenten Lage direkt an der Ortsstraße zwischen Rohrbach und Steinsfurt zieht das Objekt aber schnell verschiedenste Interessenten aus vielerlei Bereichen, nicht nur aus dem Gartenbau und der Landwirtschaft an.

Im Dezember 2022 ist es dann aber so weit. Drei junge Absolventen des Studiums der Agrarwissenschaften von der Universität Kassel-Witzenhausen, von denen einer ursprünglich aus Sinsheim stammt, entdecken das Objekt und nach der ersten Besichtigung steht schon fast fest, die jungen Unternehmer sind „Feuer und Flamme“.

Erfahrungen mit einem eigenen Unternehmen haben sie während ihres Studiums gesammelt und nach dem zweiten Termin vor Ort werden die vertraglichen Konditionen ausgehandelt. In mehreren Beratungsterminen wird die Vorbereitung des Erbpachtvertrags durch die Hofbörse begleitet.

Im Frühjahr 2023 wurde der Notar beauftragt. Da Erbpachtverträge nicht zum alltäglichen Geschäft gehören, ziehen sich die Vorbereitungen stark in die Länge. Weitere Abstimmungstermine werden notwendig, bis der Vertrag dann im November 2023 final beurkundet werden konnte.



Bestandssituation Sommer 2022

Beispiel einer Ökokiste



April 2024 das Freilandgemüse wächst, das ehemals ungenutzte Anzuchtgewächshaus und die Gewächshäuser sind zu neuem Leben erwacht.

Der Grund und Boden bleibt im Eigentum der Verpächter, was den Pächtern einen großen finanziellen Vorteil bietet, da der in dieser Lage sehr teure Grund und Boden so nicht erworben werden muss. Gleichzeitig besteht über die Erbpacht eine langfristige Sicherheit für die Pächter.

Die Kosten, die für die Lage und das Grundstück ansonsten enorm gewesen wären, halten sich so durch den Erbpachtvertrag in überschaubarem Rahmen und es können Investitionen in den Anbau, das Marketing und die Anlagen auf dem Grundstück getätigt werden.

Bereits im Frühjahr 2024 läuft der ökologische Gemüseanbau in vollem Gange. Den vergangenen Winter wurden bereits Feldsalat und Spinat sowie verschiedene Kohlarten angebaut und über das Konzept der Bio-Kisten verkauft. Sobald sich das Geschäft noch weiter etabliert hat, sind auch Abholstationen in der Umgebung bis Heidelberg für die drei Unternehmer denkbar.

In etwas weiterer Zukunft soll der Plan von einer eigenen Pesto- und Tomatensaucen-Produktion angegriffen werden. Das Wichtigste ist aber betonen die drei, dass sich das ganze Konzept

wirtschaftlich trägt.

Bei einem Besuch im April 2024 wachsen Kohlrabi, knackige Salate, Gartenkräuter, Zwiebeln und Radieschen in den Gewächshäusern. Im Freiland sind auch verschiedenste Kohlsorten bereits am Gedeihen und Vorbereitungen für die Pflanzung der Tomaten, Gurken und weiterer Kulturen laufen. Fast vollständig entkernt ist das Wohnhaus und die Zimmer werden renoviert. Einer der drei Unternehmer wohnt bereits vor Ort. Auch die Verpächter sind sehr zufrieden mit den Entwicklungen und werden sicherlich ein stetiger Besucher und Kunde in der Gärtnerei sein.

Viktoria Reutter

Wohngebiete der Nachkriegszeit an der Schwelle zur baulichen und demografischen Überalterung



Rudolf Kunstmann, Projektleiter
Städtebauliche Erneuerung

Ein zentraler Themenbereich der städtebaulichen Erneuerung ist die Erarbeitung und Umsetzung von integrierten Quartierskonzepten und die Einbeziehung von wohnungswirtschaftlichen Zielsetzungen in der Sanierungsdurchführung.

Neben den klassischen Sanierungsgebieten in den alten Ortslagen rückt dabei zunehmend ein weiterer Siedlungs- und Quartierstypus in den Vordergrund, für dessen Problemlage das besondere Städtebaurecht und die Sanierungsförderung ein wirksames und zielgenaues Instrumentarium bieten und die zukünftig erhöhte Aufmerksamkeit und Hinwendung von zahlreichen Förderkulissen, insbesondere der Städtebauförderung, für sich in Anspruch nehmen werden.

Es sind dies die Wohngebiete der Nachkriegszeit an der Schwelle zur baulichen und demografischen Überalterung.

Die Wohngebiete der Nachkriegszeit in kleineren bis mittleren Kommunen sind in der Regel gekennzeichnet durch einen hohen Eigennutzeranteil, wobei bisherige Erfahrungen gezeigt haben, dass der Generationenwechsel in der Mehrzahl der Fälle noch nicht vollzogen ist bzw. gerade stattfindet – die Bewohner somit in aller Regel mit ihren Gebäuden gealtert sind und dementsprechend eine deutliche Überalterung der Eigentümerschaft zu verzeichnen ist.

Während den Alteigentümern ihr Haus im Laufe der Familienschwundphase „über den Kopf gewachsen“ ist, trifft angesichts völlig veränderter Wohnansprüche und Wohnkonzepte für die in aller Regel jüngeren Rechtsnachfolger meist das Gegenteil zu. In diesen Quartieren bahnt sich somit in den nächsten Jahren unweigerlich ein Generationenwechsel an, den es unter verschiedenen Gesichtspunkten zielgerichtet zu steuern gilt.

Die Landsiedlung hat diese sich abzeichnenden baulichen, strukturellen und funktionalen Defizite frühzeitig erkannt und beispielhafte Struktur- und Problemanalyse durchgeführt und Lösungsansätze erarbeitet. Die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind der ideale förderrechtliche Hintergrund, um die Erneuerung und konzeptionelle Weiterentwicklung der Bestandsgebäude sowie Klimaschutz und Energiehaushalt im Einklang mit der Schaffung von hochwertigem Wohnraum durch Gewährung von Zuschüssen unter Bewahrung der Stadt- und Freiflächenstruktur herbeizuführen.



Luftbild „Gartensiedlung Birkhau“
(Gemeinde Affalterbach)

Im Rahmen des erfolgreichen Pilotprojekts „Gartensiedlung Birkhau“ begleitet die Landsiedlung die Gemeinde Affalterbach im Landkreis Ludwigsburg bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerung des in den 1960er Jahren entstandenen Wohngebiets. Gefördert wird die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme vom Land Baden-Württemberg über das Landessanierungsprogramm.

Dabei soll das städtebauliche Leitbild erhalten, aber gleichzeitig auch an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst werden. Zu diesem Zweck wurde die Konzeptstudie „Dachaufbauten und Wintergärten“ erarbeitet, die einen gestalterischen Rahmen zur Erweiterung des Wohnraums durch den Anbau von Wintergärten bzw. den Ausbau von ungenutzten Dachböden und die dafür in der Regel notwendigen Dachaufbauten setzt. In der Gartensiedlung konnten innerhalb von etwas mehr als fünf Jahren bereits rund 60 Vereinbarungen zur Modernisierung von Wohngebäuden im Bestand abgeschlossen werden, was die hohe Akzeptanz und Zustimmung unter den Eigentümern unterstreicht.

Alternativ zu einem Neuantrag zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung können Kommunen auch ohne Mittel der Städtebauförderung ein Sanierungsgebiet förmlich festlegen. Nach Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes können die Kommunen einerseits mit den sanierungsrechtlichen Instrumentarien steuernd eingreifen und andererseits den Eigentümern bei Bestandsmodernisierungen die steuerliche Sonderabschreibung



Bestandsplan „Gartensiedlung Birkhau“

nach §§ 7h/10f EStG gewähren. Bei Eigennutzung können dabei 90 % des Modernisierungsaufwands über 10 Jahre abgeschrieben werden, bei Vermietung 100 % über 12 Jahre.

Zusätzlich zu den steuerrechtlichen Vorteilen können dabei auch die vorhandenen Fördermöglichkeiten im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Anspruch genommen werden. Die so gewährten, steuerlichen Anreize zur Mitwirkung der privaten Eigentümer sind hoch, da insbesondere Eigennutzer die Kosten der Sanierung ansonsten nur in geringerem Umfang oder gar nicht steuerlich geltend machen können.

Für die Gemeinde Dielheim im Rhein-Neckar-Kreis kommt das Modell der steuerlichen Sonderabschreibung ohne Zuschüsse aus der Städtebauförderung im Gebiet „Östlich des Riedbergs zum Tragen. Im Jahr 2023 wurde hier mit der Sanierungsdurchführung begonnen, zwischenzeitlich konnten 15 Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen werden, die Nachfrage ist weiterhin konstant hoch.

Völlig zurecht erhebt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen mittlerweile im Rahmen der jährlich einzureichenden Sachstandsberichte der Programme der städtebaulichen Erneuerung auch Angaben zur Wohnraumschaffung und Einsparung von



Raumgliederung Gebäude in Zeilenstellung

Neubauland. Der Investitionsstau in den Siedlungsgebieten der Nachkriegszeit ist zum Teil erheblich und führt im schlechtesten Fall dazu, dass eigentlich vorhandener Wohnraum auf Grund der anstehenden, erheblichen Sanierungsmaßnahmen als zu problembehaftet wahrgenommen und somit dem Markt entzogen wird. Durch die genannten Anreize kann hier erfolgreich gegengesteuert werden. Denn: Die Siedlungsgebiete der Nachkriegszeit sind oft auch heute noch attraktive Quartiere, die durch gebündelte Investitionen in die Bausubstanz zu ganz neuem Leben erweckt werden können. Durch die Erneuerung und Ertüchtigung im Bestand wird dabei selbstredend auch eine erhebliche Menge an CO₂ eingespart.

So kann attraktiver und energetisch optimierter Wohnraum für junge Familien bereitgestellt werden, ohne Außenentwicklung zu betreiben und weitere Flächen zu versiegeln.

Die Landsiedlung betreut zwischenzeitlich auch weitere Kommunen bei der Sanierung von Siedlungsgebieten aus der Nachkriegszeit und kann hierbei bereits auf einen erheblichen Erfahrungsschatz zugreifen und eine umfassende Expertise anbieten.

Rudolf Kunstmann

Wohnraumoffensive Baden-Württemberg Bezahlbarer Wohnraum in Sulzburg



Gitti Nurin, Abteilungsleiterin
Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW

Wie viele andere Regionen in Baden-Württemberg verzeichnet auch die Stadt Sulzburg einen hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Die Stadt Sulzburg im Kreis Breisgau-Hochschwarzwald liegt im Markgräflerland zwischen Freiburg i. B. und Basel.

Durch die Lage der Stadt im „Speckgürtel“ von Freiburg ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sehr hoch. Aus diesem Grund hat die Stadt in den vergangenen vier Jahren zwei Neubaugebiete in Eigenregie erschlossen und außerdem ein Mehrfamilienhaus im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet.

Die Stadt beabsichtigt auch in Zukunft weitere Flächen für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung zu stellen und hat sich daher für eine aktive Bodenpolitik entschieden.

Diese Zielsetzung will die Stadt trotz ihrer Haushaltslage und auch neben weiteren unaufschiebbaren Aufgaben verfolgen. Daher hat sie im Jahr 2023 den Grundstücksfonds des Landes um die Bevorratung eines zentral gelegenen Grundstücks mit einer Fläche von 3.426 m² gebeten.

Das Grundstück ist derzeit mit einer ungenutzten Gewerbeimmobilie bebaut, die aufgrund ihres baulichen Zustands als Abbruchobjekt eingestuft wird.

Durch die zentrale Lage des Grundstücks und die bereits vorhandene verkehrsmäßige Erschließung eignet sich das Grundstück gut für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern und insbesondere für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Im Rahmen der Innenentwicklung beabsichtigt die Stadt Sulzburg das Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen und neu zu entwickeln.



Ziel der Stadt ist es, ab dem Jahr 2029 die Bestandsgebäude auf dem Grundstück rückzubauen und mit Mehrfamilienhäusern neu zu ersetzen. Die Zeit bis dahin nutzt die Stadt, um ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen und den Erwerb des Grundstückes vom Land zu planen.

Der Grundstücksfonds, welcher im Auftrag des Landes von der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH verwaltet wird, wird nach der Bevorratungszeit das Grundstück entweder an die Stadt selbst oder an einen von der Stadt benannten Dritten weiterveräußern.

Gitti Nurin

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

GRUNDLAGEN 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). Sie hat den Zweck, zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in ländlich geprägten Gebieten beizutragen.

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 liegender Aufgaben.

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ging im Jahr 2023 um 0,3 % zurück (preis- und kalenderbereinigt betrug der Rückgang 0,1 %).

Aufgrund eines stabilen und attraktiven Arbeitsmarkts in Deutschland liegt das BIP hoch. Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich in der Vergangenheit und auch in Krisenzeiten wie

etwa während der Corona-Pandemie als robust erwiesen. Deutschland zählt in der Europäischen Union zu den Ländern mit der höchsten Beschäftigungsquote und der niedrigsten Arbeitslosigkeit.

Die Unternehmensergebnisse der landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe im Wirtschaftsjahr 2022/23 stiegen in Deutschland gegenüber dem Vorjahr im Mittel um gut 45 % auf rund 115.400 EUR.

In Baden-Württemberg haben sich die Einkommen der Landwirte im Durchschnitt aller Betriebszweige ebenfalls erholt, hauptsächlich in den Milchvieh- sowie Veredlungsbetrieben. Allerdings bleiben die Einkommen trotzdem noch zu niedrig. Das Einkommen im Haupterwerbsbetrieb betrug 50.900 EUR je Familienarbeitskraft (im Vorjahr 41.300 EUR).

Die Unternehmensergebnisse lagen bei den Milchviehbetrieben bei 114.000 EUR (im Vorjahr 72.800 EUR), bei den Veredlungsbetrieben bei 118.000 EUR (im Vorjahr 59.000 EUR), bei den Futterbaubetrieben bei 46.000 EUR (im Vorjahr 32.670 EUR) und bei den Gemischtbetrieben 59.300 EUR (im Vorjahr 51.700 EUR).

Die Ackerbaubetriebe hingegen erwirtschafteten ein Minus von 15 % auf 59.100 EUR (im Vorjahr 69.700 EUR). Ebenfalls einen Gewinnrückgang verzeichneten die Weinbaubetriebe mit 32 % auf 38.000 EUR (im Vorjahr 55.700).

Geschäftsentwicklung

Das erzielte Ergebnis vor Verwendung im mittleren sechsstelligen Bereich liegt deutlich über Plan. Das Geschäftsjahr 2023 kann somit als erfolgreiches Jahr für die Landsiedlung bezeichnet werden.

Die Abteilung **Landwirtschaft und Agrarstruktur** und der **Bodenfonds** konnten die Planungen insgesamt übertreffen.

Im Arbeitsbereich **Flächen und Höfe** wurde das geplante Betriebsergebnis deutlich übertroffen. Im Jahr 2023 wurden 147 Vorkaufsrechte mit 444 ha vorgelegt mit der Bitte, das Vorkaufsrecht auszuüben. Ausgeübt wurde in 29 Fällen mit 117 ha.

Die Vergütungen für den An- und Verkauf von Grundstücken liegen ca. 18 % unter Plan rund 85.000 EUR niedriger als im Vorjahr. Da die Aufwendungen jedoch niedriger als geplant ausfielen, wurde das 3,6 fache des geplanten Ergebnisses erreicht.

Das im Vorjahr negative Ergebnis des Arbeitsbereichs **Ökopool** wurde wie geplant in ein positives Ergebnis gewandelt. Dieses liegt fast ein Drittel höher als geplant. Das Ergebnis im Geschäftsbereich **Flurneuordnung und Landentwicklung** resultiert aus der Vergütung nach dem vereinbarten Kostenerstattungsprinzip und liegt im geplanten positiven Bereich.

Die Abteilung **Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung** liegt insgesamt leicht über dem angestrebten Ergebnis nach Umlagen, aber deutlich unter dem Ergebnis des Vorjahres.

Im Geschäftsbereich **Flächenmanagement** konnte das Planziel übertroffen werden. Im Arbeitsbereich **Grundstücksankauf für Infrastrukturmaßnahmen** lag der Rohertrag um ca. 26 % über dem Vorjahr und um ca. 6 % über dem angestrebten Ergebnis.

Der Arbeitsbereich **Grundstücksmanagement / Grundstücksentwicklung / Neue Energie** konnte das Ergebnis wie geplant erreichen. Der Rohertrag lag um ca. 26% über dem angestrebten Ergebnis. Hier macht sich erneut die Optimierung der Zusammenarbeit mit der Tochtergesellschaft WEBW bemerkbar.

Der Geschäftsbereich **Grundstücksentwicklung** konnte das Planziel nicht erreichen und liegt im Betriebsergebnis rund 70 % unter dem Plan.

Im Arbeitsbereich **Projektentwicklung / -management** lag der Rohertrag um 44 % unter dem Vorjahr und um 66 % unter dem angestrebten Ergebnis.

Das Ergebnis im Arbeitsbereich **Baulandentwicklung im Eigengeschäft** lag rund 60 % unter dem angestrebten Plan. Dies ist hauptsächlich mit der Zurückhaltung der Käufer im Immobilienbereich und der stark rückläufigen Zahl der Bauplatzverkäufe zu begründen.

Das Betriebsergebnis im Arbeitsbereich **Kommunale Dienstleistungen** konnte den Plan übertreffen. Das eingeplante Defizit für 2023 trat nicht ein, es wurde mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen.

Die Abteilung **Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW** liegt insgesamt unter dem angestrebten Ergebnis nach Umlagen wie auch unter dem Ergebnis des Vorjahres.

Tochtergesellschaften:

Die Tochtergesellschaft **WEBW Neue Energie GmbH** wird das Jahr 2023 mit einem negativen Ergebnis abschließen. Dies ist im Wesentlichen bedingt durch große Akquisitionsbemühungen und Flächensicherungen für die kommenden Jahre und dem verzögerten Verkauf eines PV-Parks. Eine Gewinnausschüttung an die Gesellschafter ist nicht geplant.

Die Tochtergesellschaft **Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH** hat das Dienstleistungsportfolio erfolgreich ausgebaut. Eine hohe Personalfuktuation in 2023 dämpft jedoch die Umsatzentwicklung. Das Ergebnis im Jahr 2023 wird voraussichtlich einen knappen Überschuss ausweisen.

Der Geschäftsbetrieb der **Tochtergesellschaft AgriBW GmbH** läuft weiter stabil. Das Gesellschafterdarlehen ist vollständig getilgt.

Die Tochtergesellschaft **KommunalKonzept BW GmbH** konnte das Ergebnis gegenüber 2022 nicht verbessern. Dies ist auf eine geänderte Bewertungsmethode zurückzuführen. Dennoch kann in 2023 ein positives Ergebnis erzielt werden, das zwar unter dem prognostizierten Jahresziel liegt, aber dennoch eine Ergebnisabführung ermöglicht

Personal

Am Jahresende 2023 waren 64 Mitarbeiter/-innen (Vorjahr: 65) beschäftigt, von denen 23 Teilzeitbeschäftigte und 2 als Aushilfen arbeiten.

Der Anteil der Frauen beträgt 51,56 % (VJ 60 %). Drei Mitarbeiterinnen befanden sich 2023 in Elternzeit. Die Behindertenquote ist nicht erfüllt.

Jahresergebnis

Das Jahresergebnis 2023 lag über Plan.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum Jahresende auf 94,8 Mio. EUR (i.V. 93,8 Mio. EUR), wobei auf der Aktivseite 91,9 Mio. EUR (i.V. 90,9 Mio. EUR) auf das Umlaufvermögen entfielen. Die Passivseite wird von 69,4 Mio. EUR (i.V. 68,7 Mio. EUR) Eigenkapital und 21,3 Mio. EUR (i.V. 21,0 Mio. EUR) Verbindlichkeiten geprägt.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Jahresende auf 73,2 % (i.V. 73,2 %). Das Eigenkapital hat sich zum Jahresende um 1,0 % erhöht.

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 485,2 TEUR auf 56,5 Mio. EUR.

Die anderen Gewinnrücklagen der Gesellschaft betragen 9,31 Mio. EUR (i.V. 8,85 Mio. EUR).

Die Vermögenslage des Unternehmens ist konstant gut.

Finanzlage

Die Finanzlage der LSBW stellt sich im Geschäftsjahr 2023 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.

Risikoberichterstattung

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

Bei der Tochtergesellschaft WEBW Neue Energie GmbH wurden 2023 hauptsächlich Projekte akquiriert und Projektrechte gesichert. Der geplante Verkauf von Projektrechten einer PV-Anlage konnte nicht realisiert werden, die daraus eingeplanten Erlöse entsprechend nicht erzielt werden. Neben normalen Projektrisiken sind in der Tochtergesellschaft derzeit keine erheblichen, existenziellen Risiken erkennbar.

Das Geschäftsergebnis der Tochter AgriBW verlief gegenüber der Planung erneut besser. Zusätzliche Forderungen zum Berichtswesen können die Chancen auf positive Jahresergebnisse verringern. In der Tochtergesellschaft sind derzeit keine erheblichen, existenziellen Risiken erkennbar.

Bei der Flächenagentur ist durch Ausbau der bestehenden und Entwicklung neuer Aufgabenfelder eine stetige Aufwärtsentwicklung erkennbar. Risiken können durch verzö-

gerte Personalgewinnung oder unbesetzte Stellen entstehen. Durch Veränderung der öffentlichen Auftragslage oder veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen kann sich erheblicher Anpassungsbedarf ergeben.

Zur Abwehr von -vergeblichen- Versuchen elektronischer Angriffe (z. B. Einschleusung von Schadsoftware über E-Mail) in der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH sind auch zukünftig erhöhte Aufwände für organisatorische, technische und softwaregestützte Abwehrmaßnahmen und die damit verbundenen Kosten zu erwarten. Ein Risiko kann trotz vorsorglicher Maßnahmen und höchster Achtsamkeit jedoch nicht ausgeschlossen werden.

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 zum Beispiel die im Bereich Ökopool vorhandenen Vorräte an Ökopunkten sowie das gesamte Aufgabengebiet des Kompetenzzentrums und des kommunalen Grundstücksfonds innerhalb der Wohnraumoffensive BW.

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

Ausblick/Chancen

Das Leistungsportfolio soll auch 2024 weiter der allgemeinen Entwicklung und den Kundenbedürfnissen angepasst werden. Dabei werden insbesondere die Themenbereiche Klimawandel, Klimaschutz und Erneuerbare Energien eine bedeutende Rolle spielen.

Als Siedlungsgesellschaft des Landes ist die LSBW geprägt von umfassender Fachkompetenz und großer Themenbreite. Mit den eigenen Kompetenzen in den Bereichen Landwirtschaft und Flächenmanagement ergänzt durch die Tochterfirmen mit den Schwerpunkten Kompensation und Erneuerbare Energien kann die LSBW wichtige Beiträge liefern, um die aktuellen Herausforderungen unter Abwägung teils konkurrierender Zielsetzungen zu meistern. Vorhandene Dienstleistungen werden dahingehend kontinuierlich angepasst, neue Dienstleistungen entstehen entlang der Nachfrage.

Im Rahmen des Gesellschaftszwecks sollen zur Aufstockung von landwirtschaftlichen Betrieben wieder größere Flächen veräußert werden, auch weil die Agrarbetriebe wieder verstärkt am Erwerb landwirtschaftlicher Flächen interessiert sind.

Im Bereich Ökopool sollen weitere Flächen bzw. Projekte zur Entwicklung von Ökopunkten akquiriert werden. Bei der Auswahl werden auf eine gute Verwertbarkeit der Ökopunkte und agrarstrukturelle Verträglichkeit der Maßnahmen geachtet.

Prognosebericht

Im Wirtschaftsjahr 2024 wird der in Jahr 2022 angestoßene Strategieentwicklungsprozess fortgesetzt und in den Regelbetrieb implementiert. Als Schwerpunkte werden in 2024 die Themen Arbeitgeberattraktivität und Marketing bearbeitet. Im Sommer werden im Rahmen eines Workshops mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Unternehmenswerte der LSBW ausformuliert.

Die Anpassung des vorhandenen Leistungsportfolios an die sich rasch verändernden Rahmenbedingungen sowie die Implementierung neuer Leistungen sollen die Marktfähigkeit der Landsiedlung langfristig sichern.

Alle digitalisierten internen Arbeitsprozesse werden laufend überprüft und den sich verändernden Anforderungen angepasst. Die Prozessbeschreibungen werden insgesamt mit Blick auf den Strategieprozess überarbeitet.

Personalgewinnung und Personalbindung gestalten sich zunehmend schwierig, gleichzeitig nimmt der Wunsch nach Arbeiten außerhalb des Betriebs zu. Mit einer Überprüfung der Bürosituation in Stuttgart werden wir zum einen den Anforderungen und Wünschen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Rechnung tragen, zum anderen vor dem Hintergrund eines steigenden Kostendrucks mögliche Alternativen untersuchen. Für die gesellschaftseigenen Liegenschaften in Freiburg wird mit externer Unterstützung ein Konzept erarbeitet, um die Räumlichkeiten optimal zu nutzen und das wirtschaftliche Ergebnis zu verbessern.

Der Ausbau der IT-Systeme und der IT-Sicherheit geht in die nächste Etappe. Die Einführung des Liegenschaftsprogramms „LIVIS 5“ zur Verwaltung des Anlagevermögens hat sich etwas verzögert. Es wird im zweiten Quartal 2024 in Betrieb genommen. Von einer entsprechenden Effizienzsteigerung ist auszugehen. Die IT-Sicherheit wird weiter ausgebaut.

Für 2024 wird ein positives Ergebnis auf geringerem Niveau als in den Vorjahren prognostiziert. Maßgebliche Nachteile werden nicht erwartet. Die Gesellschaft war und ist auf Basis der Liquiditätsplanung durchfinanziert.

Stuttgart, 11. Mai 2023

Claudia Thannheimer
Geschäftsführerin



Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	108.982,00	135.308,00
II. Sachanlagen		
Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	87.430,91	87.430,91
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	71.772,00	103.200,00
	159.202,91	190.630,91
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
	2.610.409,69	2.610.409,69
	2.878.594,60	2.936.348,60
UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	71.512.135,61	65.604.836,39
Unfertige Erschließungsmaßnahmen	9.485.919,76	9.134.158,42
Übrige unfertige Leistungen	488.547,71	401.156,06
Andere Vorräte	2.729.680,02	2.637.950,22
	84.216.283,10	77.778.101,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Pacht- und Mietverhältnissen	27.186,42	32.356,03
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	750.445,15	789.720,15
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	451.343,29	759.467,48
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	305.888,73	314.721,65
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	25.866,13	5.968,92
sonstige Vermögensgegenstände	318.056,05	306.247,28
	1.878.785,77	2.208.481,51
III. Flüssige Mittel	5.769.256,38	10.924.599,02
	91.864.325,25	90.911.181,62
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	13.201,98	0,00
	94.756.121,83	93.847.530,22

PASSIVA

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
EIGENKAPITAL		
I. Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	3.120.000,00	3.120.000,00
Nennbeträge eigener Anteile	-129.480,00	-129.480,00
	2.990.520,00	2.990.520,00
II. Kapitalrücklage -Bodenfonds-		
	5.202.984,44	5.202.984,44
III. Gewinnrücklagen		
Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds-	51.254.612,70	50.769.418,49
Satzungsmäßige Rücklage	312.000,00	312.000,00
Andere Gewinnrücklagen	9.311.849,43	8.846.805,50
IV. Bilanzgewinn		
	283.111,60	614.569,93
	69.355.078,17	68.736.298,36
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen	52.216,00	55.333,00
Steuerrückstellungen	0,00	44.000,00
Sonstige Rückstellungen	3.777.026,40	3.804.675,57
	3.829.242,40	3.904.008,57
VERBINDLICHKEITEN		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	10.264.603,15	10.012.758,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.005.380,25	10.721.142,93
Sonstige Verbindlichkeiten	69.318,84	258.794,40
	21.339.302,24	20.992.695,72
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	232.499,02	214.527,57
	94.756.121,83	93.847.530,22

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

(mit Darstellung des Bodenfonds)

	2023	2023	2022	2022
	davon		davon	
	Bodenfonds		Bodenfonds	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse	3.561.692,84	9.927.237,65	7.309.356,52	15.325.342,63
Erhöhung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	416.156,96	530.882,79	131.174,83	1.876.681,26
Sonstige betriebliche Erträge	495.022,33	1.824.649,89	94.679,65	1.094.108,37
	4.472.872,13	12.282.770,33	7.535.211,00	18.296.132,26
Materialaufwand				
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.899.034,77	4.983.729,38	7.413.808,06	11.392.535,50
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		3.761.542,02		3.785.454,49
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		900.148,58		951.159,43
	0,00	4.661.690,60	0,00	4.736.613,92
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		114.293,49		129.359,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen	116.350,76	1.945.990,19	14.115,91	1.388.703,11
	457.486,60	577.066,67	107.287,03	648.920,48
Erträge aus Beteiligungen		71.005,08		71.006,08
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34.404,70	291.172,55	16.762,99	103.315,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.092,22	25.441,70	5.466,55	25.822,08
	28.312,48	336.735,93	11.296,44	148.499,88
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	485.799,08	913.802,60	118.583,47	797.420,36
Steuern vom Einkommen und Ertrag	604,87	98.444,22	13,80	8.678,35
Sonstige Steuern		47.052,57		55.602,41
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	485.194,21	768.305,81	118.569,67	733.139,60
Einstellung in die zweckgebundenen Rücklagen -Bodenfonds-	-485.194,21	-485.194,21	-118.569,67	-118.569,67
Bilanzgewinn	0,00	283.111,60	0,00	614.569,93

Anlagespiegel

zum 31. Dezember 2023

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE										
Entgeltlich erworbene										
gewerbliche Schutzrechte										
und ähnliche Rechte	447.435,64	48.057,75	0,00	495.493,39	312.127,64	74.383,75	0,00	386.511,39	108.982,00	135.308,00
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	304.083,88	8.481,74	7.860,91	304.704,71	200.883,88	39.909,74	7.860,91	232.932,71	71.772,00	103.200,00
	1.626.011,46	8.481,74	7.860,91	1.626.632,29	1.435.380,55	39.909,74	7.860,91	1.467.429,38	159.202,91	190.630,91
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
	2.610.409,69	0,00	0,00	2.610.409,69	0,00	0,00	0,00	0,00	2.610.409,69	2.610.409,69
	4.683.856,79	56.539,49	7.860,91	4.732.535,37	1.747.508,19	114.293,49	7.860,91	1.853.940,77	2.878.594,60	2.936.348,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2023 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 Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz nach § 16 Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) zur Verwaltung des Bodenfonds durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH“ vom 13. Juli 2021 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 linear 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 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, Klima, und Energiewirtschaft Baden-Württemberg 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 1,82 % (i. V. 1,78 %). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 3 HGB aus der Bewertung mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,74 %) beläuft sich auf TEUR 0,3.

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 Anhangsanga-beverpflichtung 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. Erläuterung zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel auf Seite 31 dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten Kautionen i. H. v. TEUR 8 (i. V. TEUR 4) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr.

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 26 (i. V. TEUR 6).

Alle anderen Forderungen haben bzw. hatten im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Flüssige Mittel

Der Posten enthält den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten.

Eigenkapital

	31.12.2023	31.12.2022
	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-	51.254.612,70	50.769.418,49
Satzungsmäßige Rücklage	312.000,00	312.000,00
Andere Gewinnrücklagen	9.311.849,43	8.846.805,50
Bilanzgewinn	283.111,60	614.569,93
	69.355.078,17	68.736.298,36

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

	2023	2022
	EUR	EUR
Stand 1. Januar	50.769.418,49	50.650.848,82
Einstellung	485.194,21	118.569,67
Stand 31. Dezember	51.254.612,70	50.769.418,49

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

Der **Bilanzgewinn** hat sich wie folgt entwickelt:

	2023
	EUR
Bilanzgewinn am 31.12.	614.569,93
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-465.043,93
Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022	-149.526,00
Jahresüberschuss 2023	768.305,81
Einstellungen in Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds-	-485.194,21
Bilanzgewinn am 31.12.2023	283.111,60

Aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ergibt sich zum

Bilanzstichtag ein Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 300.000 Dieser ist nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB **ausschüttungsgesperrt**.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen gebildet für Personalmaßnahmen (Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Altersteilzeit, Sonderzahlungen) (TEUR 680), in Baugebieten noch anfallende Erschließungskosten (TEUR 556), Drohende Verluste aus Betreuung (TEUR 33) sowie ausstehende Rechnungen (TEUR 61). Des Weiteren wurde für die Pflege von Öko-Maßnahmen, deren Laufzeiten bis zu 30 Jahren dauern, Rückstellungen von TEUR 120 gebildet. Außerdem wurden Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.177 für die erwarteten Herstellungskosten zum Erwerb von Ökopunkten sowie TEUR 39 für die Archivierung der Geschäftsunterlagen gebildet und TEUR 50 für Rechtsstreitigkeiten.

Verbindlichkeiten

Alle **Verbindlichkeiten** haben bzw. hatten im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen branchenübliche Eigentumsvorbehalte an den gelieferten Gegenständen.

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

	31.12.2003	31.12.2022
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Steuern	47.990,74	187.316,11
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	5.088,82	4.390,66
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	16.239,28	67.087,63
	69.318,84	258.794,40

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:

	2023	2022
	EUR	EUR
Erlöse aus Betreuungstätigkeit (inkl. Verkauf Ökopunkte)	5.047.855,13	957.868,97
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	3.871.484,77	9.757.940,17
Erlöse aus Haus- und Grundstücksbewirtschaftung	1.007.897,75	4.609.533,49
	9.927.237,65	15.325.342,63

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 1.825 (i. V. TEUR 1.094) sind **periodenfremde Erträge** aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 362 (i. V. TEUR 295), aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 10 (i. V. TEUR 19) enthalten. Außerdem sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 90 (i. V. TEUR 0) aus Gestattungsverträgen enthalten.

Personalaufwand

Im Posten „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung“ sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von TEUR 229 (i. V. TEUR 261) enthalten.

In den Personalaufwendungen sind **periodenfremde Erträge** aus der Auflösung der Rückstellungen in Höhe von TEUR 113 (i. V. TEUR 0) enthalten.

Beteiligungsergebnis

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

Finanzergebnis

Die Zinserträge, d.h. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 291 (i. V. TEUR 103) bestehen im Wesentlichen aus Zinserträgen aus Betreuung in Höhe von TEUR 33 (i. V. TEUR 60) sowie Zinserträgen aus Bankguthaben in Höhe von TEUR 140 (i. V. TEUR 21) und Andere Erträge aus der Liquiditätssicherung des Bodenfonds in Höhe von TEUR 106 (i. V. TEUR 7). In diesen Zinserträgen insgesamt enthalten sind TEUR 11 (i. V. TEUR 57) an sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen von **verbundenen Unternehmen**.

Die Zinsaufwände, d.h. die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen in Höhe von TEUR 23 (i. V. TEUR 18) 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:

Firma	Beteiligungsquote %	Eigenkapital TEUR	Jahresergebnis TEUR	Jahresabschluss zum
Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH, Ostfildern	33,3	661	-8	31.12.2022
WEBW Neue Energie Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart	50	390	443	31.12.2022
AgriBW GmbH, Stuttgart	100	66	13	31.12.2023
KommunalKonzept GmbH, Freiburg	100	568	79	31.12.2022

Personal

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft (ohne Geschäftsführer) 67,0 Mitarbeiter (i. V. 66,5), das entsprach 56,99 Vollzeitbeschäftigten (i. V. 56,87). Davon waren 22,25 Teilzeitbeschäftigte (i. V. 21,0) und 2,00 Aushilfen (i. V. 2,00). 2,75 Mitarbeiter (i. V. 3,75) sind im Erziehungsurlaub.

Treuhandverhältnisse

Im Rahmen des Landankaufs für Infrastrukturmaßnahmen bestehen Treuhandbankguthaben von TEUR 41 (i. V. TEUR 86).

Treuhanddarlehen für Erschließungsmaßnahmen bestehen derzeit nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	Restlaufzeit		Gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR
Gebäudemieten	421.738	421.738	843.476
Andere finanzielle Verpflichtungen	22.920	3.047	25.967
	444.658	424.785	869.443

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführer ist bzw. war:

Claudia Thannheimer, Markgröningen (ab 1. April 2023)

Markus Schnabel, Dettingen unter Teck (bis 31. März 2023)

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführer betragen im Berichtszeitraum TEUR 196 (i. V. TEUR 224), davon Grundvergütungen in Höhe von TEUR 160, erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 28 und sonstige geldwerte Vorteile in Höhe von TEUR 7.

Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer und deren Angehörige belaufen sich auf TEUR 4 (i. V. TEUR 11). Die für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebene gebildete Pensionsrückstellung beträgt zum 31. Dezember 2023 TEUR 52 (i. V. TEUR 55).

Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Die Aufwendungen für Honorare an unseren Abschlussprüfer betragen für das Geschäftsjahr TEUR 53. Diese verteilen sich wie folgt:

	2023
	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	28
Steuerberatungsleistungen	25
	53

Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2023 haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ereignet, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

Stuttgart, 15. Mai 2024

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Geschäftsführung

Claudia Thannheimer

Geschäftsführerin

Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung

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 2023 und beriet wichtige Geschäftsvorgänge in Sitzungen des Arbeitsausschusses am 21.06. und 22.11.2023 sowie des Aufsichtsrats am 12.07. und 13.12.2023.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung stellte am 12.07.2023 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 fest und erteilte der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2023 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 23.07.2024 zustimmend Kenntnis, billigte den Jahresabschluss 2023 sowie den Lagebericht, beschloss einstimmig 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 2023

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wird in der von der Geschäftsführung vorgelegten Form, abschließend mit einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 94.756.121,83 und einem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 283.111,60 festgestellt.

2. Verwendung des Gewinnes 2023

Vom Bilanzgewinn 2023 in Höhe von EUR 283.111,60 werden EUR 149.526,00 ausschließlich aus dem gemäß § 5 Nr. 12 KStG steuerbefreiten Einkommen ausgeschüttet. Der Restbetrag in Höhe von EUR 133.585,60 wird in die Gewinnrücklagen eingestellt.

3. Entlastung für das Jahr 2023

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung erteilt.

4. Bestellung Abschlussprüfer für das Jahr 2024

Zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 wird die RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer gewählt. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird ermächtigt, zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 die RSM 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 23.07.2024

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Peter Hauk MdL
Minister

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart,** – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 15. Mai 2024

RSM 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

LSBW 
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH