

LANDSIEDLUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG

GESCHÄFTS- BERICHT FÜR DAS JAHR 2024

INHALT

VORWORT	5
ORGANE DER GESELLSCHAFT	6
AUFSICHTSRAT	7
GESCHÄFTSLEITUNG	7
TOCHTERUNTERNEHMEN	8
ORGANISATION	10
FÜR SIE VOR ORT	11
AUSGEWÄHLTE PROJEKTE 2024	
BODENMARKTKONGRESS	12
HEMMINGEN BAHNHOFSAREAL	14
WEHRRÜCKBAU	16
WOHNRAUMOFFENSIVE BW	18
JAHRESABSCHLUSS	
LAGEBERICHT	20
BILANZ	26
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	28
ANHANG	29
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	39
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	41
IMPRESSUM	43



WIR SIND GUT FÜR LAND UND LEBEN.

Das Jahr 2024 war eines mit schwierigen Rahmenbedingungen für unsere Kunden. Das Bruttoinlandsprodukt in Baden-Württemberg ist im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken, die landwirtschaftlichen Betriebe haben im Mittel ein geringeres Unternehmensergebnis als im Vorjahr erzielt und die finanzielle Lage auf kommunaler Ebene wird als dramatisch eingestuft. Trotz begrenzter Möglichkeiten bleiben die Herausforderungen unverändert hoch und äußerst vielschichtig. Energiewende, Wohnraumbedarf, Klimawandel und Flächenkonkurrenzen sind nur einige Beispiele.

Was unsere Kunden bewegt, treibt uns an. Als GmbH des Landes Baden-Württemberg sind wir seit fast 100 Jahren verlässlicher Partner für landwirtschaftliche Betriebe, Kommunen und die öffentliche Hand. Wir bringen die richtigen Akteure und Ansprechpartner zusammen und entwickeln pragmatische Lösungen, die das Land, die Menschen und das Leben voranbringen. Dabei legen wir besonderen Fokus auf den ländlichen Raum.

In diesem Geschäftsbericht zeigen wir Ihnen ausgewählte Projekte, stellen wichtige Kennzahlen dar und geben Einblick in die Geschäftsentwicklung. Selbstverständlich können Sie uns jederzeit ansprechen, wenn Sie einzelne Themen vertiefen möchten.

Als Siedlungsunternehmen des Landes Baden-Württemberg sind wir stolz darauf, mit unserer Arbeit einen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit unseres Landes leisten zu dürfen.

Ihre Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Claudia Thannheimer
– Geschäftsführerin der LSBW –

GESELLSCHAFTER UND IHRE ANTEILE AM STAMMKAPITAL

	KAPITALANTEIL
	TEUR
LAND BADEN-WÜRTTEMBERG	2.672,80
BANKEN	
L-Bank, Landesbank 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, Gemeinde und Gemeindetag Baden-Württemberg gesamt	16,12
LANDSIEDLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH	129,48
GESAMT	3.120,00

AUFSICHTSRAT

Zusammensetzung des Aufsichtsrats am 31.12.2024
§ 9 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages

Peter Hauk MdL, Minister
– Vorsitzender des Aufsichtsrates –
Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum
und Verbraucherschutz Baden-Württemberg

Götz-Markus Schäfer, Ltd. Ministerialrat
– Stellvertretender Vorsitzender –
Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg

Dr. Konrad Rühl, Ministerialdirigent
Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum
und Verbraucherschutz Baden-Württemberg

Martin Rist, Ministerialrat
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen Baden-Württemberg

Ellen Winkler, Bereichsleiterin
Landeskreditbank Baden-Württemberg –Förderbank–

Jürgen Maurer, Vizepräsident
des Landesbauernverbandes in
Baden-Württemberg e.V.

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

Michael Lutz, Bürgermeister
Stadt Waldenbuch (bis 11.01.2024)

Stefan Neumann, Bürgermeister
Stadt Künzelsau (ab 18.07.2024)

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

Albrecht Kümmel, Ltd. Ministerialrat
Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum
und Verbraucherschutz Baden-Württemberg

Dieter Ziesel, Präsident
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg

GESCHÄFTSLEITUNG

Geschäftsführerin
Claudia Thannheimer

Prokuristen
Dr. Hans-Peter Maurer
Andreas Munding
Michael Probst

VERANTWORTUNG VERBINDET – ZUKUNFT GEMEINSAM GESTALTEN

Mit unseren Tochterunternehmen verbinden uns gemeinsame Werte, klare Ziele und der Wille, unternehmerisch und gesellschaftlich Verantwortung zu übernehmen.



AgriBW GmbH
Gründungsjahr: 2014
Beteiligung LSBW: 100%
Geschäftsführer: 1

Gesellschaftszweck:
Die Beratung der Landwirtschaft in Baden-Württemberg unterstützen und fördern.

Produkt:
Im Betriebs-Check werden die Stärken und Schwächen landwirtschaftlicher Betriebe analysiert und eine individuelle Perspektive für den Betrieb erarbeitet.
Der Betriebs-Check ist im Rahmen des Beratungssystems **Beratung.Zukunft.Land.** kostenlos.



WEBW Neue Energie GmbH
Gründungsjahr: 2011
Beteiligung LSBW: 50%
Geschäftsführer: 2

Gemeinsames Unternehmen
der LSBW und der KWA Constracting AG.

Unternehmensziel:
Nachhaltige, klimaschonende und bürgernahe Energieversorgung durch dezentrale Energieerzeugungsanlagen am Ort des Verbrauchs – vollständig mit regenerativen Energien und ohne fossile Energieträger.

Produkte und Dienstleistungen:

- Projektentwicklung und Projektrealisierung von Wind- und Freiflächen-PV-Anlagen
- Agri-PV, Floating-PV
- Speicherlösungen
- Machbarkeitsstudien und Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Bebauungspläne
- BIMSchG-Verfahren.



Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH
Gründungsjahr: 2010
Beteiligung LSBW: 33,33%
Geschäftsführer: 2

Die FABW ist qualifizierter Dienstleister für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung; landesweiter Vermittler von Ökopunkten und Waldausgleichsflächen.

Arbeitsschwerpunkte:

- Planung von Ökokonto-Maßnahmen
- Erstellung von ökologischen Fachgutachten
- Vermittlung von Ökopunkten und Waldausgleichsflächen
- Biodiversitäts-Beratung und naturbasierter Klimaschutz
- Bildung und Training.



KommunalKonzept BW GmbH
Gründungsjahr: 2020
Beteiligung: 100%
Geschäftsführer: 1

Die KKBW ist vertrauensvoller Partner für Städte und Gemeinden im Bereich der Kommunalentwicklung und des Städtebaus; Partner für Aufgaben beim Baulandmanagement, der Erschließung sowie bei EU-weiten Ausschreibungen.

Außerdem tätig bei der städtebaulichen Erneuerung, der Fördermittelakquise, dem Fördermittelmanagement und der Programmdurchführung sowie den Prozessen der Bürgerbeteiligung.

ORGANISATION

ABTEILUNG LS21 LANDWIRTSCHAFT UND AGRARSTRUKTUR	ABTEILUNG LS22 FLÄCHENMANAGEMENT UND GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG	ABTEILUNG LS23 KOMMUNALFONDS WOHNRAUMOFFENSIVE BW	ABTEILUNG LS00 KAUFMÄNNISCHE LEITUNG	STABSSTELLE RECHT UND COMPLIANCE
---	---	---	---	-------------------------------------



Dr. Hans-Peter Maurer, Prokurist
Abteilungsleiter



Michael Probst, Prokurist
Abteilungsleiter



Gitti Nurin,
Abteilungsleiterin



Andreas Munding, Prokurist
Abteilungsleiter

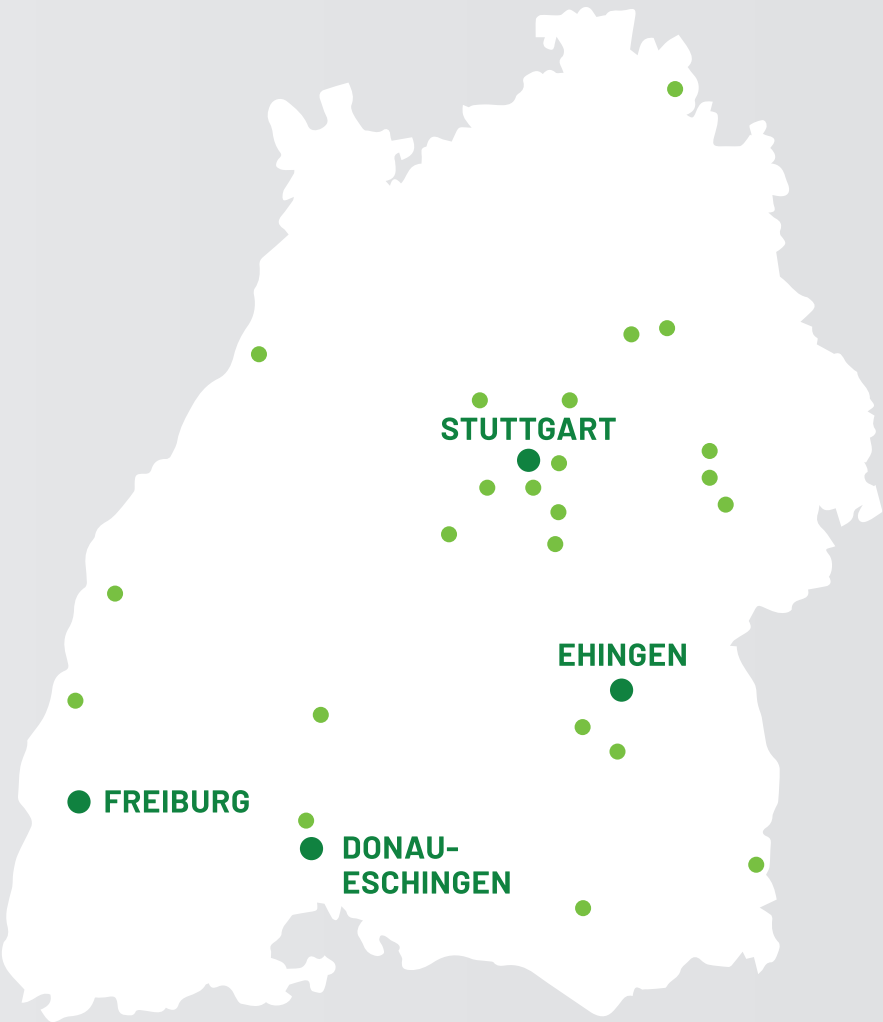


Rainer Engelbrecht,
Abteilungsleiter

<div>LS01 LANDWIRTSCHAFT UND BODENFONDS</div> <div>1.1 Einzelbetriebliche Förderung</div> <div>1.2 Flächen und Höfe</div> <div>1.3 Betriebs- und Regionalentwicklung</div> <div>1.6 Umsetzungsagentur Moore</div> <div>1.8 Ökopool</div> <div>1.9 Management Beratungsprojekte</div>	<div>LS03 FLÄCHENMANAGEMENT</div> <div>2.1 Grundstücksankauf für Infrastrukturmaßnahmen</div> <div>2.2 Grundstücksmanagement / Grundstücksentwicklung / Neue Energie</div>	<div>LS05 GRUNDSTÜCKSFONDS</div> <div>3.1 Grundstücksfonds An- und Verkauf</div> <div>3.2 Grundstücksfonds Bestandspflege</div>	<div>4.1 Finanz- und Rechnungswesen</div> <div>4.2 Controlling</div> <div>4.3 Steuern</div> <div>4.4 Beschaffungs- und Investitionswesen</div> <div>4.5 Liegenschaftsverwaltung (Grundstücke des Umlaufvermögens)</div> <div>4.6 Vermietung (eigene und fremde Gebäude)</div> <div>4.7 Personalverwaltung</div> <div>4.8 Organisation / Interne Verwaltung</div> <div>4.9 IT / Telekommunikation</div>	<div>5.1 Compliance</div> <div>5.2 Recht</div>
<div>LS02 FLURNEUORDNUNG</div> <div>1.4 Beschleunigte Zusammenlegung</div> <div>1.5 Freiwilliger Landtausch/ Nutzungstausch</div>	<div>LS04 GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG</div> <div>2.5 Projektentwicklung / Projektmanagement</div> <div>2.6 Baulandentwicklung im Eigengeschäft</div> <div>2.8 Kommunale Dienstleistungen</div>	<div>LS06 KOMPETENZZENTRUM WOHNEN BW</div> <div>3.5 Basis-Beratung</div> <div>3.6 Coaching</div> <div>3.7 Innovationslabor</div> <div>3.8 Expertenteam Zukunft Wohnen</div> <div>3.9 Wiedervermietungsprämie</div>		

IMMER IN IHRER NÄHE – PERSÖNLICH,
VERLÄSSLICH, KOMPETENT.

Mit unserem Hauptsitz in Stuttgart und den Regionalbüros in Ebingen, Freiburg und Donaueschingen sind wir dort, wo Sie uns brauchen. Kurze Wege, direkte Ansprechpartner und eine kompetente Bearbeitung Ihrer Anliegen – das ist unser Verständnis von Partnerschaft auf Augenhöhe.



FÜR
SIE
VOR
ORT

Sitz Stuttgart
Herzogstraße 6A
70176 Stuttgart
Telefon: 0711 6677-0
Telefax: 0711 6677-3195

**Regionalbüro
Oberschwaben**
Talstraße 14
89584 Ebingen/Donau
Telefon: 07391 768307-0
Telefax: 07391 768307-8

**Regionalbüro
Donaueschingen**
Schulstraße 4
78166 Donaueschingen
Telefon: 0771 8314-0
Telefax: 0771 8314-50

**Regionalbüro
Freiburg**
Habsburger Straße 125
79104 Freiburg
Telefon: 0761 36897-0
Telefax: 0761 24134



BODENMARKTKONGRESS – GRENZÜBERGREIFENDER AUSTAUSCH ZUM SCHUTZ LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN



GESCHÄFTSBEREICH LANDWIRTSCHAFT UND BODENFONDS

Am 19. Juni 2024 fand im Kurhaus Baden-Baden der erste Bodenmarktkongress Baden-Württemberg statt, organisiert vom Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) gemeinsam mit der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH (LSBW). Ziel der Veranstaltung war es, einen intensiven Austausch zwischen deutschen und französischen Landwirtinnen und Landwirten sowie Fachleuten aus Wissenschaft, Verwaltung und Politik zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen zu ermöglichen. Im Fokus standen das Grundstücksverkehrsrecht sowie wirkungsvolle Strategien und Instrumente zur Eindämmung des Flächenverbrauchs. Die Veranstaltung diente darüber hinaus dazu, Anregungen für die künftige politische Gestaltung durch das MLR zu gewinnen.

Der baden-württembergische Minister für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Peter Hauk MdL hob in seinem Grußwort die wachsende Bedeutung des Bodenschutzes hervor. Die Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen, der Kulturlandschaft und der heimischen Landwirtschaft seien für das Land von höchster Bedeutung. Ein Blick auf die Abgänge landwirtschaftlicher Flächen in den letzten Jahren zeige, dass die Ressource Boden endlich sowie hart umkämpft sei. Der fehlende Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen stelle insbesondere für Junglandwirtinnen und Junglandwirte eine große Herausforderung dar und schränke Betriebserweiterungen sowie Betriebsinnovationen ein.

Ein zentrales Element des Kongresses war der Blick über die Landesgrenzen hinaus nach Frankreich. Vertreterinnen und Vertreter der französischen Agrarverwaltung sowie der dortigen Agentur zur Lenkung des landwirtschaftlichen Bodenmarkts (SAFER) gaben tiefgreifende Einblicke in die Praxis sowie die institutionellen Mechanismen zum Flächenschutz vor Ort. Besonders hervorzuheben sind die Ausschüsse für den Schutz von Natur-, Agrar- und Waldflächen (CDPENAF-Ausschüsse), die in jedem französischen Département angesiedelt sind und Bauplanungen mit Blick auf den Schutz von Natur-, Agrar- und Waldflächen bewerten. Diese Ausschüsse – besetzt

mit Vertreterinnen und Vertretern aus Landwirtschaft, Umwelt, Kommunen und der staatlichen Verwaltung – hätten laut Erfahrungsberichten bereits eine Reduktion des Flächenverbrauchs in Planungsprozessen bewirkt.

Auf deutscher Seite referierte unter anderem Claudia Thannheimer, Geschäftsführerin der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, über die Möglichkeiten und Grenzen des landwirtschaftlichen Vorkaufsrechts, bevor in einer anschließenden Diskussion mögliche Reformansätze des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes (ASVG) in Baden-Württemberg erörtert wurden. Dabei ging es beispielsweise um eine Absenkung der Schwellenwerte der Flächengröße aber auch um eine präzisere Definition des Begriffs „Landwirtschaft“. Michael Nödl, stellvertretender Hauptgeschäftsführer des Badischen Landwirtschaftlichen Hauptverband e. V. (BLHV) sprach sich zudem für ein Vorkaufsrecht langjähriger Pächter aus, um deren Stellung gegenüber Investoren zu stärken.

Der Kongress machte deutlich, dass trotz bereits bestehender gesetzlicher Grundlagen, wie dem seit 2009 bestehenden ASVG oder dem seit 2020 bestehenden Biodiversitätsstärkungsgesetz, weitere Novellierungen von Nöten sind. Sowohl der politische Wille als auch konkrete Ideen zur Weiterentwicklung der Bodenmarktregulierung sind vorhanden. Der Austausch mit Frankreich lieferte hierzu wertvolle Impulse – etwa hinsichtlich einer stärkeren institutionellen Einbindung verschiedener Interessenvertreter oder der effektiveren Regulierung von Share Deals.

Insgesamt zeigte sich der Bodenmarktkongress 2024 als erfolgreiche Plattform für europäischen und fachlichen Dialog. Der Kongress zeigte nicht nur die Dringlichkeit des Themas, sondern auch mögliche Wege zu einem besseren Schutz landwirtschaftlicher Flächen und somit der landwirtschaftlichen Betriebe auf.

Mit rund 70 Präsenz-Teilnehmenden und über 100 digitalen Gästen war der Bodenmarktkongress ein voller Erfolg.



NEUMASSNAHME HEMMINGEN BAHNHOF-AREAL

GESCHÄFTSBEREICH KOMMUNALE DIENSTEISTUNGEN

Durch Programmbekanntgabe vom 14.05.2025 wurde die Gemeinde Hemmingen im Landkreis Ludwigsburg in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung aufgenommen. Die Landsiedlung betreute die Gemeinde bei der erfolgreichen Antragstellung und wird die Gemeinde nun auch bei der Durchführung der Erneuerungsmaßnahme begleiten.

In der Gemeinde Hemmingen besteht bereits seit einiger Zeit ein sehr starker Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen – die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich ist dabei ein wesentliches Ziel der Gemeindeentwicklung. Für den verdichteten Wohnungsbau bietet sich insbesondere die Fläche im Bereich des Bahnhofs an. Hier befindet sich sowohl die brachliegende Fläche des Bahnhofareals als auch südlich davon eine große zusammenhängende Grundstücksfläche mit derzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung.

Die Gesamtfläche eignet sich besonders für den verdichteten Wohnungsbau, da in der direkten Umgebung bereits mehrgeschossige Gebäude bestehen. Somit soll auf geringer Fläche viel Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Unterstützt wird diese verdichtete Nutzung durch die direkt angrenzende Haltestelle der Bahnlinie Korntal-Heimerdingen. Einher geht die geplante Wohnnutzung mit einer Erstellung eines P&R-Platzes direkt an der Bahnhaltestelle. Dadurch kann auch der Hemminger Bevölkerung sowie den umliegenden Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden, autofrei in die Landeshauptstadt oder andere Ziele im Umfeld zu gelangen. Darüber hinaus sollen Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel, zur

Erreichung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, zum altersgerechten Umbau von Wohnungen sowie Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den Klimawandel und zur Verbesserung des lokalen Umweltschutzes durch umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Um verbindliches Planungsrecht für den Gesamtbereich zu schaffen, ist die Erstellung eines Bebauungsplans vorgesehen. Dadurch können die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde gewahrt werden.

Bereits im Jahr 2019 hat die Gemeinde Hemmingen einen Antrag auf Gewährung einer finanziellen Zuwendung im Rahmen des Förderprogrammes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ gestellt. Die Förderzusage vom 30.10.2019 beinhaltet den Städtebaulichen Entwurf zur Aktivierung von innerörtlichen Brachflächen im Bereich Bahnhof-Areal inklusive Beratung von Grundstückseigentümern sowie Koordination und Moderation des Entwicklungsprozesses. Der Städtebauliche Entwurf als erster planerischer Ansatz war erforderlich, um das Projekt beginnen zu können. In der Folge war dieses neuerlich weiterentwickelte Konzept dann die Grundlage für die Beantragung der Städtebauförderungsmittel im Herbst 2024 durch die Landsiedlung. Trotz der üblichen drei- bis vierfachen Überzeichnung der beantragten Mittel aus der Städtebauförderung ist es gelungen, im ersten Anlauf in das Programm aufgenommen zu werden. Im nächsten Schritt werden nun die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt, um die förmliche Festlegung des Gebiets als Sanierungsgebiet zeitnah umzusetzen. Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme ist bis zum Jahr 2034 geplant.

BESTANDSSITUATION BEREICH
BAHNHOF-AREAL



WEHRRÜCKBAU BEI DER SCHLECHTENMÜHLE

GESCHÄFTSBEREICH ÖKOPOOL



Vor Umsetzung der Maßnahme

Die ökologische Durchgängigkeit des Reichenbachs im Siebenmühlental bei Leinfelden-Echterdingen war bislang durch ein etwa 1,50 m hohes Wehr der Schlechtenmühle unterbrochen.

Im Reichenbach sind Vorkommen der Arten Steinkrebs, Groppe und Bachneunauge bekannt. Um das langfristige Überleben der vorhandenen Populationen und die Wiederbesiedelung einzelner Teilbereiche auch unter zukünftig erschwerten Rahmenbedingungen (lange Trockenheits- und Hitzeperioden wie 2018) zu unterstützen, ist die Durchgängigkeit des Reichenbachs von zentraler gewässerökologischer Bedeutung.

Der Arbeitsbereich Ökopool der LSBW plante daher den Rückbau der alten Wehrmauer um die Gewässerdurchgängigkeit für Fische und andere gewässerbewohnende

Arten zu ermöglichen. Durch die Herstellung einer „rauen Rampe“ innerhalb des Gewässerbettes auf einer Länge von etwa 45 m wurde das bestehende Wanderhinderis beseitigt. Dadurch wird der Reichenbach auf einer Gesamtlänge von über 9 km wieder durchwanderbar.

Die Maßnahme dient der ökologischen Durchgängigkeit des Gewässers und stellt somit eine Verbesserung der Umweltsituation dar. Das Vorhaben dient den europarechtlichen Zielen zum Gewässer-, Arten- und Lebensraumschutz sowie dem Aufbau des europäischen Netzwerks Natura 2000. Sie dient den nationalen Zielen des Biotopverbunds, des Gewässer- und Artenschutzes und auch den regionalen Zielen des Natur- und Landschaftsschutzgebiets.

Die positiven Auswirkungen der ökologischen Durchgängigkeit werden den Reichenbach über Jahrzehnte aufwerten. Die Fischbestände können sich durch die Vergrößerung des Lebensraumes ausbreiten und der genetische Austausch von bisher getrennten Populationen wird künftig ermöglicht. Weitere Rückbaumaßnahmen im Siebenmühlental würden jedoch die Umweltqualität mit dieser Maßnahme kumulativ verbessern.

Umsetzungszeitraum Gewässerbau:
26.08.2024 bis 27.09.2024

Umsetzung Pflanzarbeiten: 11.11.2024

Abnahme durch Wasserwirtschaftsamt:
13.11.2024

Erzielte Ökopunkte: ca. 581.000 nach dem Herstellungskostenansatz

ÖKOLOGISCH DURCHGÄNGIGER REICHENBACH –
EIN STÜCK NATUR KEHRT ZURÜCK!



FÖRDERGUTSCHEINE FÜR BERATUNGSLEISTUNGEN

GESCHÄFTSBEREICH KOMMUNALFONDS WOHNRAUMOFFENSIVE BW

Bereits seit 2021 unterstützt das Land Baden-Württemberg Kommunen im Rahmen des Kompetenzzentrums Wohnen BW ganzheitlich bei der Schaffung und Aktivierung von bezahlbarem Wohnraum.

Zum 1. Juli 2024 hat das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen das Kompetenzzentrum Wohnen BW weiterentwickelt und bietet den Kommunen im Land **Fördergutscheine** für eine Beratung zur Schaffung von bezahlbarem und sozialem Wohnraum an.

Das Verfahren wurde seitens des Ministeriums verschlankt, sodass die Kommunen unter Beachtung der Vergabevorschriften selbst entscheiden dürfen, welches Beratungsunternehmen sie beauftragen wollen. Außerdem entfällt die Vorlage eines Gemeinderatsbeschlusses als Fördervoraussetzung.

Das Programm ist modular aufgebaut, und die Kommunen können unter Heranziehung der festgesetzten Förderziele ihren konkreten Beratungsbedarf selbst formulieren.

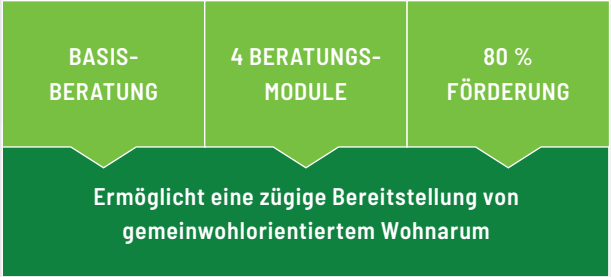
Kommunen können die Fördergutscheine für Beratungsleistungen zur Grundlagenermittlung des aktuellen und zukünftigen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum (**Modul Grundlagen**) in Anspruch nehmen, wie für die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Schaffung von Transparenz und Akzeptanz für die Schaffung oder Aktivierung solcher Wohnräume (**Modul Beteiligung**). In der Planung entsprechender Vorhaben können Beratungsleistungen zur Konzeption, dem Verfahren sowie der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit nun gefördert werden (**Modul Konkrete Planung**). Und schließlich können die Kommunen auch für die

Projektkoordination bei der Umsetzung Förderungen für Beratungsleistungen erhalten (**Modul Umsetzung**).

Dabei orientieren sich die Kommunen mit ihren Vorhaben an den im Förderprogramm festgesetzten Zielstellungen, haben aber durch die Neuausrichtung des Programms die Möglichkeiten, Beratungsleistungen hierauf abgestimmt selbst auf ihre Bedürfnisse hin spezifisch zu bestimmen.

Die Fördergutscheine für Beratungsleistungen stellen somit für Kommunen ein umfassendes Instrumentarium dar, das von der Grundlagenermittlung und Bürgerbeteiligung bis hin zur Flächenentwicklung, alle wichtigen Planungs- und Umsetzungsschritte einer Maßnahme abdecken; und das bei einer Förderhöhe von 80 Prozent der Beratungskosten.

Das Kompetenzzentrum Wohnen BW, das bei der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH angesiedelt ist, fungiert hierbei sowohl als einheitlicher Ansprechpartner, Bewilligungsstelle und Lotse für die Kommunen. So steht es den Kommunen von Anfang an, etwa bei Informationen zum Förderprogramm und einer Basisberatung, über die Beantragung von Fördergutscheinen, der Zuwendung und schließlich der Auszahlung der Förderung kompetent zur Seite.



JAHRES- ABSCHLUSS

LAGEBERICHT 2024

A. 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 liegenden 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.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das baden-württembergische Bruttoinlandsprodukt (BIP) – der Gesamtwert aller im Land produzierten Waren und Dienstleistungen – ist im Jahr 2024 preisbereinigt um 0,4 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Damit lag die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Baden-Württembergs leicht unter dem bundesweiten Durchschnitt (Deutschland: –0,2 %).

In Baden-Württemberg wurden im vergangenen Jahr Waren und Dienstleistungen im Wert von rund EUR 650,2 Mrd. (in jeweiligen Preisen) erstellt, was einem Anteil von über 15 % an der gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung entspricht (BIP Deutschland: EUR 4.305,3 Mrd.). Nominal, also ohne Berücksichtigung der Preisveränderungen, stieg das BIP um 3,0 % (Deutschland: +2,9 %).

Im Wirtschaftsjahr 2023/2024 erwirtschafteten landwirtschaftliche Betriebe in Baden-Württemberg im Mittel aller Betriebsformen ein geringeres Unternehmensergebnis als noch im Jahr zuvor. Das Unternehmensergebnis je Betrieb liegt im Durchschnitt aller Sparten bei EUR 63.435, rund 8.000 EUR/Betrieb weniger als im Vorjahreszeitraum.

Zu beachten sind die deutlichen Unterschiede zwischen den einzelnen Betriebsformen. Der Weinbau ist mit einem Rückgang der Unternehmensergebnisse um 58 % sehr stark getroffen, während die Schweinehaltungsbetriebe ihre Unternehmensergebnisse um 38 % verbessern können. Die Unternehmensergebnisse der Ackerbaubetriebe veränderten sich im Vergleich zum Vorjahr kaum. Sie blieben mit EUR 50.986 je Betrieb auf einem niedrigen Niveau. Die Unternehmensergebnisse lagen bei den Milchviehbetrieben bei EUR 79.935, ca. ein Viertel weniger als im Vergleich zum Vorjahr; Grund hierfür sind u. a. die um 14 % gesunkenen Milchpreise.

Die Entwicklung bei den Futterbaubetrieben mit Rindermast bzw. Mutterkühen ist besorgniserregend mit einem durchschnittlichen Ergebnis von EUR 27.051, knapp 32 % unter dem Vorjahr.

Die finanzielle Lage auf kommunaler Ebene ist als dramatisch einzustufen. Die öffentlichen Gesamthaushalte sind in ein historisches Minus geraten. Der bundesweite Finanzierungssaldo der Landkreise, Städte und Gemeinden für das Jahr 2024 beträgt knapp EUR 25 Milliarden. Allein für die Kernhaushalte der baden-württembergischen Landkreise, Städte und Gemeinden liegt das Defizit bei über EUR 3 Milliarden. Damit übertreffen die aktuellen Zahlen sogar die Negativrekorde der Finanzkrise 2009/2010. Die Kommunen sehen sich mit einer Fülle von Aufgaben konfrontiert. Im Jahr 2024 ergab sich für die Kommunen ein starker Anstieg der Ausgaben in Höhe von 11 %, die Einnahmen konnten mit dieser Dynamik nicht Schritt halten.

Der Wohnraummangel in Deutschland ist weiterhin gravierend. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2024 wurden insgesamt nur 215.900 Wohnungen genehmigt. Laut einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) müssten jedoch jährlich mindestens 320.000 neue Wohnungen entstehen, um die Wohnungsnachfrage bis 2030 zu decken.

2. Geschäftsentwicklung

Das erzielte Ergebnis vor Verwendung im geringen siebenstelligen Bereich liegt deutlich über Plan und über dem Ergebnis im Jahr 2023. Das Geschäftsjahr 2024 kann somit als erfolgreiches Jahr für die Landsiedlung bezeichnet werden.

Die Abteilung „Landwirtschaft und Agrarstruktur“ war im Geschäftsjahr gut ausgelastet und schließt mit einem positiven Ergebnis ab. Das geplante Betriebsergebnis

wurde jedoch deutlich unterschritten. Abgänge beim Personal konnten durch Nachbesetzungen kompensiert werden.

Im Arbeitsbereich „Flächen und Höfe“ wurde das geplante Betriebsergebnis um ca. TEUR 134 verfehlt. Die Gesamtleistung lag um TEUR 43 höher als im Vorjahr. 162 Vorkaufsrechte mit einer Fläche von zusammen 481 ha wurden vorgelegt mit der Bitte, das Vorkaufsrecht auszuüben. Ausgeübt wurde in 22 Fällen mit 66 ha. Die Vergütungen für den An- und Verkauf von Grundstücken liegen ca. 26 % unter Plan und rund TEUR 32 niedriger als im Vorjahr.

Der Arbeitsbereich „Ökopool“ verzeichnet ein geringfügig negatives Ergebnis, welches auch deutlich unter dem geplanten Betriebsergebnis bleibt, obwohl besonders viele Ökopunkte verkauft werden konnten. Allerdings waren dies vor allem Ökopunkte des Bodenfonds, bei denen nur eine geringere Marge anfällt. Im Arbeitsbereich Ökopool sollen weitere Flächen zur Umsetzung von Maßnahmen akquiriert und möglichst viele Punkte aus dem Bestand verkauft werden.

Der im Jahr 2024 neu geschaffene Arbeitsbereich „Moorschutz“ ist erfolgreich angelaufen und liefert einen positiven Deckungsbeitrag. Zur Verbesserung des Wasserrückhalts und zur Abmilderung der Auswirkungen des Klimawandels, sollen Moorflächen wiedervernässt werden. Ziel ist es, geeignete Flächen zu vernässen und geeignete Nutzungsformen in die Praxis zu bringen. Dies können z. B. der Anbau moorverträglicher Kulturen, extensive Viehhaltung sowie ökologisch vorteilhafte Produkte und Dienstleistungen und evtl. auch Photovoltaik sein.

Das Ergebnis im Geschäftsbereich „Flurneuordnung und Landentwicklung“ resultiert aus der Vergütung nach dem vereinbarten Kostenerstattungsprinzip und liegt im geplanten positiven Bereich.

In der Abteilung „Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung“ führen unbesetzte Stellen und Personalausfälle zu verringerten Dienstleistungserlösen. Das Gesamtergebnis der Abteilung ist positiv und liegt bedingt durch die Auflösung von Rückstellungen im Geschäftsbereich „Grundstücksentwicklung“ sehr deutlich über dem Plan.

Im Geschäftsbereich „Flächenmanagement“ kann das geplante Betriebsergebnis deutlich übertroffen werden.

Im Arbeitsbereich „Grundstücksankauf für Infrastrukturmaßnahmen“ wird das geplante Betriebsergebnis übertroffen, bleibt jedoch im negativen Bereich. Die Auslastung der Mitarbeiter ist unvermindert hoch und für mehrere Monate gesichert. Nachtragsverhandlungen mit einem großen Auftraggeber wurden erfolgreich zum Abschluss gebracht.

Der Arbeitsbereich „Grundstücksmanagement / Grundstücksentwicklung / Neue Energie“ übertrifft das geplante Betriebsergebnis deutlich und schließt mit einem positiven Ergebnis ab. Hier macht sich erneut die Optimierung der Zusammenarbeit mit der Tochtergesellschaft WEBW bemerkbar.

Der Geschäftsbereich „Grundstücksentwicklung“ konnte das Planziel sehr deutlich übertreffen und schließt mit einem positiven Ergebnis ab.

Im Arbeitsbereich „Projektentwicklung/Projektmanagement“ verdoppelt sich der Rohertrag im Vergleich zum Vorjahr. Das erzielte Betriebsergebnis ist positiv und liegt deutlich über dem Planwert. Die Auslastung der Mitarbeiter im Arbeitsbereich ist gut. Eine Projektleiterstelle kann nach langer Vakanz besetzt werden.

Das Ergebnis im Arbeitsbereich „Baulandentwicklung“ liegt bedingt durch Auflösung von Rückstellungen sehr deutlich über dem geplanten Betriebsergebnis. Derzeit

befindet sich nur noch ein Bauplatz im Bestand. In einem neuen Gebiet konnte das letzte benötigte Grundstück erworben werden, die Erschließung soll im 3. Quartal 2025 beginnen. Für ein Tiny House Projekt wurde der Städtebauliche Vertrag abgeschlossen und der Weg für die Erschließung des Projekts in 2025 geebnet.

Das Betriebsergebnis im Arbeitsbereich „Kommunale Dienstleistungen“ konnte den Plan sehr deutlich übertreffen. Das eingeplante Defizit für 2024 trat nicht ein, es wurde mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Auftragsbestand für die kommenden Jahre im Bereich der Sanierung konnte weiter ausgebaut werden, die Auslastung der vorhandenen Mitarbeiter ist über einen längeren Zeitraum gesichert.

In der Abteilung „Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW“ wird bedingt durch nicht besetzte Personalstellen das geplante Betriebsergebnis um rund 40 % unterschritten, dennoch erzielt die Abteilung ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 108. Mittlerweile konnten beide Referentenstellen erfolgreich besetzt werden.

Im Geschäftsbereich „Grundstücksfonds“ zeigen die Kommunen Interesse am Grundstücksfonds des Landes. Ziel des Grundstücksfonds ist es, diejenigen Kommunen mit Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen, die aufgrund ihrer Haushaltslage zumindest vorübergehend nicht in der Lage sind selbst aktiv zu werden.

Im Geschäftsbereich „Kompetenzzentrum Wohnen BW“ sind die Mitarbeiter sehr gut ausgelastet. Die LSBW ist Bewilligungsstelle für Fördergutscheine, welche Kommunen für Beratungsleistungen verwenden können, die in die tatsächliche Errichtung und Aktivierung von bezahlbarem Wohnraum münden sollen. Außerdem können im Rahmen des Prämienkatalogs Kompetenzzentrum Wohnen BW Kommunen für die Aktivierung von leerstehendem und ungenutztem Wohnraum eine Prämie erhalten.

Tochtergesellschaften:

Die Tochtergesellschaft *WEBW Neue Energie GmbH* wird das Jahr 2024 mit einem negativen Ergebnis abschließen. Dies ist im Wesentlichen bedingt durch große Akquisitionsbemühungen und Flächensicherungen für die kommenden Jahre, sowie dem verzögerten Verkauf von PV-Parks. Eine Gewinnausschüttung an die Gesellschafter ist nicht geplant.

Die Tochtergesellschaft *Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH* ist in allen Abteilungen gut ausgelastet. Die Personalakquise gestaltet sich, insbesondere in Bezug auf Führungsstellen schwierig. Die Flächenagentur bringt sich ebenfalls in den Themenbereich Moorschutz ein. Das Ergebnis im Jahr 2024 wird voraussichtlich einen Überschuss ausweisen, der leicht unter dem Planwert liegt.

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

Die Tochtergesellschaft *KommunalKonzept BW GmbH* konnte das Ergebnis gegenüber 2023 nicht verbessern, die Umsatzerlöse gingen im Vergleich zum Vorjahr zurück. Begründet ist dies durch eine im Vergleich zur Planung geringere Personalausstattung. Im Jahr 2024 gab es außerdem periodenfremde Aufwendungen im Zusammenhang der Korrektur des Jahresabschlusses 2023. Daher wird in 2024 ein negatives Ergebnis erzielt werden.

3. Personal

Am Jahresende 2024 waren 63 Mitarbeiter/-innen (Vorjahr: 64) beschäftigt, von denen 22 Teilzeitbeschäftigte und 2 als Aushilfen arbeiten.

Der Anteil der Frauen beträgt 49,21 % (VJ 51,56 %). Zwei Mitarbeiterinnen befanden sich 2024 in Elternzeit. Die Behindertenquote ist nicht erfüllt.

4. Jahresergebnis

Das Jahresergebnis 2024 liegt über Plan.

5. Ertragslage

Der Anstieg der Umsatzerlöse um EUR 10,9 Mio. resultiert im Wesentlichen aus zwei realisierten Erschließungsprojekten. Aufgrund der damit einhergehenden Bestandsminderung erhöhte sich die Gesamtleistung lediglich um EUR 0,6 Mio. auf EUR 10,8 Mio. Wesentlicher Hintergrund dieser Entwicklung war die Ausweitung der Umsatzerlöse für Betreuungstätigkeiten sowie aus dem Verkauf von Grundstücken. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge ist im Wesentlichen durch eine erhöhte Auflösung von Rückstellungen (EUR 0,6 Mio.) verursacht. Der Materialaufwand erhöhte sich um EUR 0,5 Mio. auf EUR 4,3 Mio. und beinhaltet im Wesentlichen den Buchwertabgang von veräußerten Grundstücken. Demgegenüber waren der Personalaufwand und die Abschreibungen weitgehend konstant. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um EUR 0,3 Mio. ist insbesondere auf die im Vorjahr angefallenen Aufwendungen im Zusammenhang mit den Grundsteuererklärungen zurückzuführen. Zwar war das Finanzergebnis um EUR 0,1 Mio. rückläufig, allerdings werden die erhöhten Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Bodenbevorzugung von den Gemeinden getragen. Zusammenfassend konnte das Jahresergebnis um EUR 0,6 Mio. auf EUR 1,3 Mio. gesteigert werden.

6. Vermögenslage

Die Bilanzsumme reduzierte sich zum Jahresende auf EUR 87,4 Mio. (i.V. EUR 95,2 Mio.), wobei auf der Aktivseite EUR 84,1 Mio. (i.V. EUR 92,0 Mio.) auf das Umlaufvermögen entfielen. Die Passivseite wird von EUR 70,5 Mio. (i.V. EUR 69,4 Mio.) Eigenkapital und EUR 13,8 Mio. (i.V. EUR 21,8 Mio.) Verbindlichkeiten geprägt. Wesentlicher Hintergrund der Reduktion der Bilanzsumme war die Realisierung von zwei bisher unter den Vorräten aktivierten Erschließungsprojekten, für die bereits entsprechende Anzahlungen vereinnahmt waren.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Jahresende auf 80,7 % (i.V. 72,8 %). Das Eigenkapital hat sich zum Jahresende um 1,7 % 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 TEUR 1.122,9 auf EUR 57,6 Mio.

Die anderen Gewinnrücklagen der Gesellschaft betragen EUR 9,4 Mio. (i.V. EUR 9,3 Mio.).

Die Vermögenslage des Unternehmens ist konstant gut.

7. Finanzlage

Die Finanzlage der LSBW stellt sich im Geschäftsjahr 2024 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 weiterer bisher nicht in Anspruch genommener Kontokorrentrahmen im siebenstelligen Bereich zur Verfügung.

Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2024 insbesondere im Bereich Software vorgenommen.

8. Risikoberichterstattung

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

Bei der Tochtergesellschaft WEBW Neue Energie GmbH wurden 2024 hauptsächlich Projekte akquiriert und Projektrechte gesichert. Der geplante Verkauf von Projektrechten an PV-Anlagen 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. Über die Liquidität der WEBW Neue Energie GmbH wird regelmäßig an die LSBW berichtet.

Das Geschäftsergebnis der Tochter AgriBW liegt im niedrigen negativen Bereich. Erhöhte Anforderungen an das Berichtswesen können die Chancen auf positive Jahresergebnisse verringern. In der Tochtergesellschaft sind derzeit keine erheblichen, existenziellen Risiken erkennbar.

Bei der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH ist durch Ausbau der bestehenden und Entwicklung neuer Aufgabenfelder eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung erkennbar. Risiken können durch verzögerte 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 sowie des kommunalen Grundstücksfonds innerhalb der Wohnraumoffensive BW.

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

9. Ausblick/Chancen

Das Leistungsportfolio soll auch 2025 weiter der allgemeinen Entwicklung und den Kundenbedürfnissen angepasst werden. Dabei werden insbesondere die Themenbereiche Klimawandel, Klimaschutz und Erneuerbare Energien weiterhin eine bedeutende Rolle spielen. Verbindendes Element ist dabei der verantwortungsbewusste und kompetente Umgang mit Fläche, der sich beispielsweise durch den klaren Fokus auf die Innenentwicklung bei der Tätigkeit als Sanierungsträger oder in der Betreuung des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum zeigt. Ziel ist es vorhandene Leistungen dahingehend kontinuierlich anzupassen und ebenso entlang der Nachfrage neue Angebote zu entwickeln.

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. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor dabei ist eine gute Vernetzung mit Behörden, Verbänden, Kommunen und den relevanten Akteuren vor Ort. So leisten wir mit dem Instrument des Bodenfonds einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Agrarstruktur in Baden-Württemberg.

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.

10. Prognosebericht

Vor dem Hintergrund der steigenden Personalkosten (Tarifanpassung) und den allgemeinen Preissteigerungen untersuchen wir im Jahr 2025 alle nach außen angebotenen Dienstleistungen mit Blick auf deren Umsatzrelevanz und Potenzial zur Umsatzsteigerung.

Externe wie auch interne Dienstleistungen werden auf mögliche Effizienzsteigerung durchleuchtet. Begleitend dazu werden wir die Erhebung steuerungsrelevante Kennzahlen ausbauen.

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

Die Sichtbarkeit der LSBW am Markt soll durch die Umsetzung eines neuen Marketing-Konzeptes verbessert werden, das auch die Überarbeitung der Online-Präsenz beinhaltet.

Personalgewinnung und Personalbindung gestalten sich zunehmend schwierig. Für uns als Dienstleistungsunternehmen sind motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unabdingbar für den Unternehmenserfolg. Daher verbessern wir kontinuierlich unsere Arbeitgeberattraktivität. 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 2025 wird auf Basis des aktuellen konjunkturellen Umfelds ein deutlich schwächeres Ergebnis als in den Vorjahren prognostiziert. Die Gesellschaft war und ist auf Basis der Liquiditätsplanung durchfinanziert.

Stuttgart, 26.06.2025

Claudia Thannheimer
Geschäftsführerin

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVA

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	189.356,00	108.982,00
	189.356,00	108.982,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	87.430,91	87.430,91
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.325,00	71.772,00
3. geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	15.642,50	0,00
	180.398,41	159.202,91
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	775.000,00	775.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	300.000,00	300.000,00
3. Beteiligungen	1.821.444,00	1.821.444,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	13.965,69	13.965,69
	2.910.409,69	2.910.409,69
	3.280.164,10	3.178.594,60
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	74.971.815,78	71.512.135,61
2. Unfertige Erschließungsmaßnahmen	0,00	9.485.919,76
3. Übrige unfertige Leistungen	567.478,83	488.547,71
4. Andere Vorräte	2.347.692,58	2.729.680,02
5. Geleistete Anzahlungen	16.850,76	0,00
	77.903.837,95	84.216.283,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Pacht- und Mietverhältnissen	150.527,01	155.873,48
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	729.176,42	750.445,15
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	960.416,84	451.343,29
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.577,11	5.888,73
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	259.658,59	96.871,21
6. sonstige Vermögensgegenstände	141.985,24	118.363,91
	2.246.341,21	1.578.785,77
III. Flüssige Mittel	3.947.180,33	6.224.923,10
	84.097.359,49	92.019.991,97
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	0,00	13.201,98
	87.377.523,59	95.211.788,55

PASSIVA

[illegible]

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	2024	2023
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	20.540.026,07	9.596.504,79
2. Verminderung (i. V. Erhöhung) des Bestands		
an unfertigen Erzeugnissen	-9.784.330,08	530.882,79
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.498.029,27	1.112.453,57
	12.253.725,26	11.239.841,15
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Grundstücke	3.588.139,78	2.178.584,05
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	735.079,27	1.603.004,06
	4.323.219,05	3.781.588,11
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.806.894,16	3.761.542,02
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	887.728,06	900.148,58
	4.694.622,22	4.661.690,60
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände		
des Anlagevermögens und Sachanlagen	123.632,91	114.293,49
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.492.003,35	1.840.426,02
	1.620.247,73	841.842,93
8. Erträge aus Beteiligungen	71.005,08	71.005,08
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	214.591,88	185.608,38
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	310.074,83	184.653,79
	-24.477,87	71.959,67
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	180.671,60	98.444,22
12. Ergebnis nach Steuern	1.415.098,26	815.358,38
13. Sonstige Steuern	77.706,69	47.052,57
14. Jahresüberschuss	1.337.391,57	768.305,81
15. Einstellung in die zweckgebundenen Rücklagen -Bodenfonds-	-1.122.913,77	-485.194,21
16. Bilanzgewinn	214.477,80	283.111,60

ANHANG
A. 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 mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Vorgänge den Vorjahresgrundsätzen.

Bislang in den **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** ausgewiesene Genussrechte wurden aufgrund Dauerbesitzabsicht in den Posten **Ausleihungen an verbundene Unternehmen** umgegliedert. Die Vorjahreswerte in Höhe von TEUR 300 wurde entsprechend angepasst.

Forderungen auf Garantiedividenden wurden bislang unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** ausgewiesen und in die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, umgegliedert. Die Vorjahreswerte in Höhe von TEUR 71 wurden entsprechend angepasst.

Forderungen aus Pachtabgrenzungen wurden bislang unter den **sonstigen Vermögensgegenstände** ausgewiesen und in die **Forderungen aus Pacht- und Mietverhältnissen** umgegliedert. Die Vorjahreswerte in Höhe von TEUR 129 wurden entsprechend angepasst.

Bislang unter dem Posten **Flüssige Mittel** saldierte Kontokorrentverbindlichkeiten wurden im Berichtsjahr umgegliedert und auf der Passiva unter dem Posten **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** ausgewiesen. Der Vorjahresausweis in Höhe von TEUR 456 wurde entsprechend angepasst.

Bislang als **Verbindlichkeiten aus Lieferungen** und Leistungen ausgewiesene Verbindlichkeiten gegenüber der L-Bank im Zusammenhang mit der Bodenbevorratung wurden in den Posten **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** umgegliedert. Der Vorjahresausweis in Höhe von TEUR 7.056 wurde entsprechend angepasst.

Die im Zusammenhang mit der Bodenbevorratung entstandenen Zinsaufwendungen, die ergebnisneutral an die Gemeinden weiterberechnet werden, wurden bisher nicht ausgewiesen. Im Geschäftsjahr sind die gegenüber der L-Bank entstandenen Zinsen unter den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** und die Weiterberechnungen **als sonstige betriebliche Erträge** ausgewiesen. Die Vorjahreswerte in Höhe von TEUR 176 wurden entsprechend angepasst.

Bislang wurden innerbetriebliche Geschäftsvorfälle zwischen der Landsiedlung und dem in einem gesonderten Buchungskreis aber innerhalb des Jahresabschlusses der Landsiedlung geführten Bodenfonds in der Gewinn- und Verlustrechnung unkonsolidiert ausgewiesen. Diese wurden im Geschäftsjahr innerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung konsolidiert und der Vorjahresausweis entsprechend angepasst. Nachfolgende Änderungen ergaben sich in Bezug auf das Vorjahr: Umsatzerlöse (TEUR -331), sonstige betriebliche Erträge (TEUR -871), Materialaufwand (TEUR - 1.202), sonstiger betrieblicher Aufwand (TEUR -106) sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (TEUR -106).

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 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.

Die **geleisteten Anzahlungen** sind ohne Umsatzsteuer ausgewiesen.

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 1,90 % (i. V. 1,82 %). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 3 HGB aus der Bewertung mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,96 %) 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 Anhangsangabeverpflichtung nach Art. 28 Abs. 2 EGHGB, da die Gesellschaft bezüglich dieser Verpflichtungen vom Passivierungswahlrecht des Art. 28 Abs. 1 EGHGB Gebrauch macht und Rückstellungen hierfür nicht bildet.

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

Die **erhaltenen Anzahlungen** werden netto ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten** werden zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

B. ERLÄUTERUNG ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Anlagevermögen

Das Anlagevermögen hat sich im Jahr 2024 wie folgt entwickelt:

ANSCHAFFUNGSKOSTEN				
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte				
und ähnliche Rechte	495.493,39	189.086,08	11.611,25	672.968,22
II. SACHANLAGEN				
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten				
auf fremden Grundstücken	1.321.927,58	0,00	0,00	1.321.927,58
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	304.704,71	26.522,20	6.219,97	325.006,94
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	15.642,50	0,00	15.642,50
	1.626.632,29	42.164,70	6.219,97	1.662.577,02
III. FINANZANLAGEN				
1. Anteile verbundenen Unternehmen	775.000,00	0,00	0,00	775.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	300.000,00	0,00	0,00	300.000,00
3. Beteiligungen	1.821.444,00	0,00	0,00	1.821.444,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	13.965,69	0,00	0,00	13.965,69
	2.910.409,69	0,00	0,00	2.910.409,69
	5.032.535,37	231.250,78	17.831,22	5.245.954,93

ABSCHREIBUNGEN			
01.01.2024	Zugänge	Abgänge	31.12.2024
EUR	EUR	EUR	EUR
386.511,39	99.265,08	2.164,25	483.612,22
1.234.496,67	0,00	0,00	1.234.496,67
232.932,71	20.969,20	6.219,97	247.681,94
0,00	0,00	0,00	0,00
1.467.429,38	20.969,20	6.219,97	1.482.178,61
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
1.853.940,77	120.234,28	8.384,22	1.965.790,83

BUCHWERT	
31.12.2024	31.12.2023
EUR	EUR
189.356,00	108.982,00
87.430,91	87.430,91
77.325,00	71.772,00
15.642,50	0,00
180.398,41	159.202,91
775.000,00	775.000,00
300.000,00	300.000,00
1.821.444,00	1.821.444,00
13.965,69	13.965,69
2.910.409,69	2.910.409,69
3.280.164,10	3.178.594,60

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Die Forderungen aus Pacht- und Mietverhältnissen, aus
Grundstücksverkäufen und aus Betreuungstätigkeit stel-
len Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dar.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** ent-
halten in Höhe von TEUR 5 (i. V. TEUR 6) Forderungen aus
Lieferungen und Leistungen.

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein
Beteiligungsverhältnis besteht**, enthalten Forderungen
aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 189
(i. V. TEUR 26).

3. Flüssige Mittel

Der Posten enthält die Guthaben bei Kreditinstituten.

4. Eigenkapital

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
I. Ausgegebenes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	3.120.000,00	3.120.000,00
2. Nennbetrag eigener Anteile	-129.480,00	-129.480,00
II. Kapitalrücklage -Bodenfonds-	5.202.984,44	5.202.984,44
III. Gewinnrücklagen		
1. Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds-	52.377.526,47	51.254.612,70
2. Satzungsmäßige Rücklage	312.000,00	312.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	9.445.435,03	9.311.849,43
IV. Bilanzgewinn	214.477,80	283.111,60
	70.542.943,74	69.355.078,17

Die Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds- entwickelte sich wie folgt:

	2024	2023
	EUR	EUR
Stand 1. Januar	51.254.612,70	50.769.418,49
Einstellung	1.122.913,77	485.194,21
Stand 31. Dezember	52.377.526,47	51.254.612,70

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

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

	2024
	EUR
Bilanzgewinn am 31.12.2023	283.111,60
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-133.585,60
Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023	-149.526,00
Jahresüberschuss 2023	1.337.391,57
Einstellungen in Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds-	-1.122.913,77
Bilanzgewinn am 31.12.2024	214.477,80

5. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen
gebildet für Personalmaßnahmen (Urlaubsansprüche,
Gleitzeitguthaben, Altersteilzeit, Sonderzahlungen)
(TEUR 460), in Baugebieten noch anfallende Erschlie-
bungskosten (TEUR 101), Drohende Verluste aus
Betreuung (TEUR 11) sowie ausstehende Rechnungen

(TEUR 71). Des Weiteren wurde für die Pflege von Öko-
Maßnahmen, deren Laufzeiten bis zu 30 Jahren dauern,
Rückstellungen von TEUR 117 gebildet. Außerdem wurden
Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.153 für die erwarteten
Herstellungskosten zum Erwerb von Ökopunkten sowie
TEUR 39 für die Archivierung der Geschäftsunterlagen
gebildet.

6. Verbindlichkeiten

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Steuern	151.320,21	47.990,74
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	6.356,81	5.088,82
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	16.945,75	16.239,28
	174.622,77	69.318,84

7. 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 vor-handen. Der

für die Bewertung grundsätzlich zu Grunde zulegende Steuersatz beträgt rund 30%. Die sich insgesamt ergebenden aktiven latenten Steuern wurden in Aus-übung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

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

	2024	2023
	EUR	EUR
Erlöse aus Betreuungstätigkeit (inkl. Verkauf Ökopunkte und Erschließung)	15.530.114,27	4.717.122,27
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	3.987.088,61	3.871.484,77
Erlöse aus Haus- und Grundstücksbewirtschaftung	1.022.823,19	1.007.897,75
	20.540.026,07	9.596.504,79

Die Umsatzerlöse enthalten **periodenfremde Erträge** in Höhe von TEUR 9.669 im Zusammenhang mit der Realisierung von Erschließungsprojekten.

2. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 647 (i. V. TEUR 362), aus der Ausbuchung einer Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 293 (i. V. TEUR 0), sowie aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 9 (i. V. TEUR 10) enthalten.

3. Personalaufwand

Im Posten „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung“ sind Aufwendungen für Altersver-sorgung in Höhe von TEUR 217 (i. V. TEUR 229) enthalten.

4. Finanzergebnis

Die **Zinsen und ähnlichen Erträge** enthalten Zinsen aus verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 5 (i. V. TEUR 11).

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** betreffen in Höhe von TEUR 7 (i. V. TEUR 23) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

C. SONSTIGE ANGABEN

1. Beteiligungsverhältnisse

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

Firma	Beteili- gungsquote	Eigen- kapital	Jahres- ergebnis	Jahres- abschluss
	%	TEUR	TEUR	zum
Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH, Ostfildern	33,3	775	49	31.12.2024
WEBW Neu Energie Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart	50	-295	-462	31.12.2024
AgriBW GmbH, Stuttgart	100	68	-1	31.12.2024
KommunalKonzept GmbH, Freiburg	100	426	-147	31.12.2024
LBBW Immobilien, Management Gewerbe GmbH, Stuttgart	5,1	3.303	0 *)	31.12.2024
LBBW Immobilien, Management Development GmbH, Stuttgart	5,1	15.395	0 *)	31.12.2024

*) Die Gesellschaften haben mit ihrem Mehrheitsgesellschafter Ergebnisabführungsverträge abgeschlossen. Der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH stehen insgesamt feste Ausgleichszahlungen in Höhe von TEUR 71 zu.

2. Personal

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft (ohne Geschäftsführer) 67,25 Mitarbeiter (i. V. 67,0), das entsprach 56,55 Vollzeitbeschäftigten (i. V. 56,99). Davon waren 23,0 Teilzeitbeschäftigte (i. V. 22,25) und 2,25 Aushilfen (i. V. 2,00). 1,75 Mitarbeiter (i. V. 2,75) sind im Erziehungsurlaub.

3. Treuhandverhältnisse

Im Rahmen des Landankaufs für Infrastrukturmaß-nahmen bestehen Treuhandbankguthaben von TEUR 37 (i. V. TEUR 41).
Treuhanddarlehen für Erschließungsmaßnahmen beste-hen derzeit nicht.

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus zwei Kfz-Mietverträgen in Höhe von TEUR 18 (i. V. TEUR 13). Weitere finanzielle Verpflichtungen entstehen durch die Anmietung von eigengenutzten Büroflächen in Höhe von TEUR 952 (für die Laufzeit bis 2026, einschl. Mietnebenkosten). Bei Leasingverträgen für Betriebs- und Geschäftsausstattung bestehen Verpflichtungen über TEUR 64.

	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
Gebäudemieten	462	489	952
Andere finanzielle Verpflichtungen	25	57	81
			1.033

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

5. Organe der Gesellschaft

Als Geschäftsführer war im Berichtsjahr bestellt:
Claudia Thannheimer, Markgröningen.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführerin betrugen im Berichtszeitraum TEUR 197, davon Grundvergütungen in Höhe von TEUR 122, erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 18, sonstige geldwerte Vorteile in Höhe von TEUR 9 und gem. § 123a Beamtenrechtsrahmengesetz (BBRG) ein Versorgungszuschlag in Höhe von TEUR 48 zugunsten des Land Baden-Württembergs.

Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer und deren Angehörige belaufen sich auf TEUR 11. Die für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebene gebildete Pensionsrückstellung beträgt zum 31. Dezember 2024 TEUR 49.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates im Berichtsjahr ist auf Seite 7 dargestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Berichtsjahr Bezüge (Sitzungsgeld) von insgesamt EUR 1.200,00 (i. V. EUR 1.050,00).

6. Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Die Aufwendungen für Honorare an unseren Abschlussprüfer betrugen für das Geschäftsjahr TEUR 40 und entfallen nur auf Abschlussprüfungsleistungen.

Nachtragsbericht

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

Stuttgart, 26. Juni 2025

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Geschäftsführung

Claudia Thannheimer
Geschäftsführerin

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 2024 und beriet wichtige Geschäftsvorgänge in Sitzungen des Arbeitsausschusses am 17.06. und 27.11.2024 sowie des Aufsichtsrats am 23.07. und 19.12.2024. Die ordentliche Gesellschafterversammlung stellte am 23.07.2024 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 fest und erteilte der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2024 wurden vom Aufsichtsrat anhand des Prüfungsberichts der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RSM 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 16.07.2025 zustimmend Kenntnis, billigte den Jahresabschluss 2024 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 2024

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wird in der von der Geschäftsführung vorgelegten Form, abschließend mit einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 87.377.523,59 und einem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 214.477,80 festgestellt.

2. Verwendung des Gewinnes 2024

Vom Bilanzgewinn 2024 in Höhe von EUR 214.477,80 werden EUR 149.526,00 ausschließlich aus dem gemäß § 5 Nr. 12 KStG steuerbefreiten Einkommen ausgeschüttet. Der Restbetrag in Höhe von EUR 64.951,80 wird in die Gewinnrücklagen eingestellt.

3. Entlastung für das Jahr 2024

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

4. Bestellung Abschlussprüfer für das Jahr 2025

Zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025 wird die RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer gewählt. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird ermächtigt, zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 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 16.07.2025

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Peter Hauk MdL
Minister

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Der nachstehend abgedruckte Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den aufgestellten, geprüften und festgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart. Der vorstehende Jahresabschluss und Lagebericht enthält design- und layoutspezifische Änderungen.

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart,

– bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, 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 ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten

- internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Reutlingen, 26. Juni 2025

RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Stefan Trieflinger
Wirtschaftsprüfer

Johannes Monshausen
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Texte LSBW:
Dominik Rewitz (S. 13)
Rudolf Kunstmann (S. 15)
Peter Dreher (S. 17)
Sandra Feller (S. 18)

Fotografien:
Andreas Essig (S. 12)
Peter Dreher (S. 16/17), LSBW
Stadt Hemmingen (S. 14)

Konzept & Gestaltung: LSBW

**LANDSIEDLUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH**

Herzogstraße 6A
70176 Stuttgart

Tel.: 0711 6677-0
Mail: info@landsiedlung.de