



Geschäftsbericht 2021

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Zukunft. Fläche. Landsiedlung.

Inhaltsverzeichnis

Unternehmensstruktur

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

Lagebericht

Grundlage des Unternehmens	20
Wirtschaftsbericht	20
Geschäftsentwicklung	21
Personal	23
Jahresergebnis	23
Vermögenslage	24
Finanzlage	24
Risikoberichterstattung	24
Ausblick/Chancen	26
Prognosebericht	27

Jahresabschluss

Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anlagespiegel	31
Anhang	32
Bericht des Aufsichtsrats	42
Bestätigungsvermerk	44

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

Friedlinde Gurr-Hirsch, Staatssekretärin - Vorsitzende - (bis 11.05.2021)

Peter Hauk, Minister - Vorsitzender - (ab 28.07.2021)

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-

Klaus Thuß, Bereichsleiter (bis 28.07.2021)

Ellen Winkler, Bereichsleiterin (ab 28.07.2021)

1 Vertreter des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg

Martin Rist, Ministerialrat

1 Vertreter der Städte und Gemeinden

Michael Lutz, Bürgermeister Stadt Waldenbuch

2 Vertreter der bäuerlichen Berufsorganisationen

Werner Räßle, Präsident des Badischen Landwirtschaftlichen Hauptverbandes e.V. (bis 28.07.2021)

Egon Busam, Vizepräsident des Badischen Landwirtschaftlichen Hauptverbandes e.V. (ab 28.07.2021)

Klaus Mugele, 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

Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg

Robert Jakob, Präsident Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Geschäftsleitung



Thomas Meyer
Geschäftsführer



Dr. Hans-Peter Maurer
Prokurist



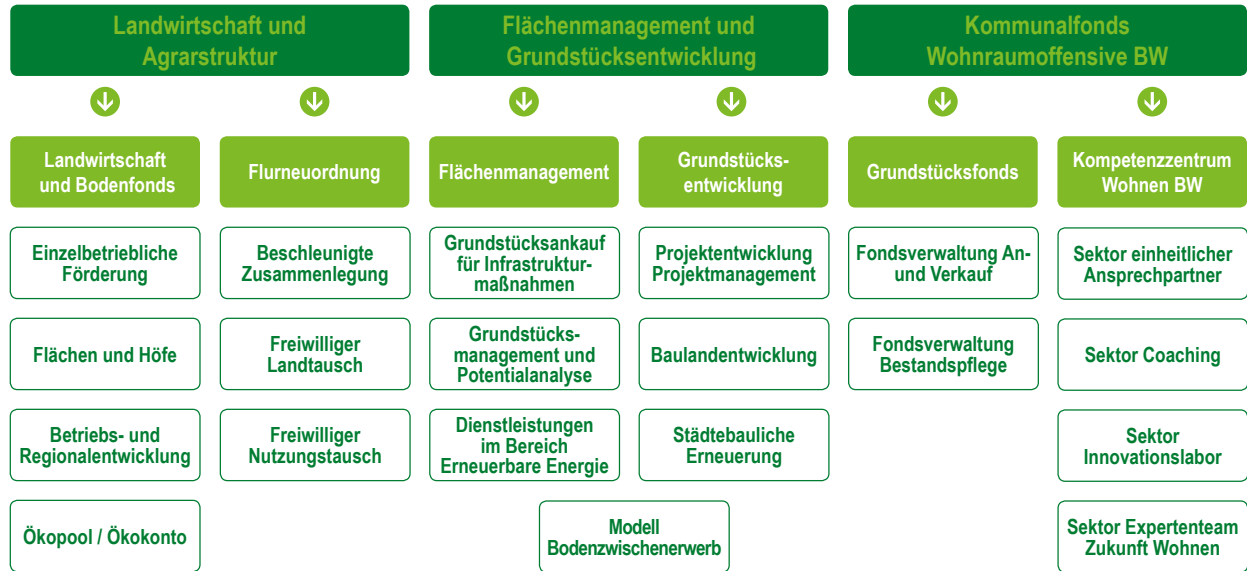
Andreas Munding
Prokurist



Markus Schnabel
Prokurist

Organisation

Fachbereiche



Tochtergesellschaften



Qualifikationen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Fachbereich – Kaufmännische Leitung

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

Stabsstelle – Recht und Compliance

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

Fachbereich – Landwirtschaft und Agrarstruktur

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

Fachbereich – Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung

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

Fachbereich – Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW

- Dipl. Betriebswirt (FH)
- Geprüfte Wirtschaftsfachwirtin (IHK) / Kauffrau für Bürokommunikation
- M. Sc. Planung / Partizipation
- B. Sc. Naturraum- und Regionalmanagement

Unsere Standorte

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

Sitz Stuttgart

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



Regionalbüros

Bruchsal

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



Donaueschingen

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

Freiburg

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



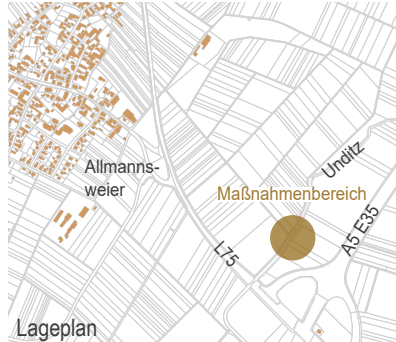
Oberschwaben

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

Ökokontomaßnahme „Gewässerrandstreifen an der Unditz“



Birgit Ewert
Projektleiterin – Ökopool



Lageplan



An der Unditz vor der Umsetzung

Aktueller Zustand

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH hat die im Jahr 2018 von der Unteren Naturschutzbehörde im Ortenaukreis genehmigte Ökokontomaßnahme „Gewässerrandstreifen an der Unditz“ in Lahr umgesetzt. Zuvor wurden die Flächen intensiv ackerbaulich genutzt, die Bearbeitung erstreckt sich fast bis zur Böschungsoberkante und in dem sehr schmalen Randstreifen hatte sich eine von Brennnesseln dominierte Saumvegetation mit einzelnen Gehölzen eingestellt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist diese Fläche für eine Ökokontomaßnahme sehr gut geeignet, denn die Gebietskulisse ist hochwertig. Am westlichen Rand der Flurstücke verläuft die Unditz, sie ist Teil des FFH-Gebietes „Untere Schutter und Unditz“ (Nr. 7513341) und stellt einen wichtigen Lebensraum für streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten dar. Zudem ist die Unditz im gesamten Planungsgebiet der Ökokonto-Maßnahme als Offenland-Biotop nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützt.



Krauteiche Wiesensaat



Initialpflanzung von Gehölzen

Zielsetzung

Prioritäres Ziel dieser Ökokonto-Maßnahme ist die Entwicklung eines gewässerbegleitenden Auwaldstreifens (52.33) von mindestens 10 m bis maximal 75 m Breite entlang des rechten Unditzufers. Die Ausweisung des Gewässerrandstreifens vermindert Stoffeinträge aus den landwirtschaftlichen Flächen, dies wirkt sich positiv auf den ökologischen und chemischen Zustand des Gewässers aus. Die FFH-geschützte Flussmuschel (*Unio crassus*), deren Vorkommen auch gleichzeitig Voraussetzung für die Fortpflanzung des im Planungsgebiet vorkommenden FFH-geschützten Bitterling (*Rhodeus sericeus amarus*) ist, ist zwingend auf eine gute Gewässerqualität und auf ein durchströmtes, sauerstoffreiches Lückensystem im Sohls substrat angewiesen. Die FFH-geschützte Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) benötigt Gehölzbestände an Fließgewässern als Habitat.

Distelfalter



VERKAUF VON ÖKOPUNKTEN

Die Landsiedlung schafft als Maßnahmenträger Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Ökokontoverordnung. Die dabei entstehenden Maßnahmen und Ökopunkte werden im Online-Verzeichnis der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg geführt und über die Flächenagentur Baden-Württemberg an einen Vorhabenträger verkauft.

Im Projekt Lahr hat sich für den größten Teil der Ökopunkte schon ein Käufer gefunden, die Verträge stehen im Juni 2022 kurz vor dem Abschluss.

Umsetzung der Ökokontomaßnahme

Auf ca. 30 % der Gesamtfläche des geplanten Gewässerrandstreifens wurden Initialpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgenommen. Auf der übrigen Fläche wird sich der gewässerbegleitende Auwaldstreifen über Sukzession entwickeln, so dass in den Übergangsstadien der Sukzession ein vielfältiges Mosaik an Biotopflächen (z. B. Röhrichte, Hochstaudenfluren) entstehen wird. Entlang des Gewässers wurden abschnittsweise Weiden und Erlen gepflanzt und ein 4,5 m breiter Streifen mit einer gebietsheimischen Wiesendrusch-Saatgutmischung angesät. Die Uferschilf-Röhrichte wurden erhalten.

Die Maßnahme hat sich bereits recht gut entwickelt. Bei einer Pflegekontrolle in 2022 wurden Libellen und verschiedene Schmetterlingsarten (Faulbaum-Bläuling, Distelfalter, Kleiner Fuchs und Kleines Waldvögelchen) gesichtet.

Birgit Ewert

EIP-Agri Europäische Innovationspartnerschaft

Landwirtschaftliche Produktivität und Nachhaltigkeit



Bernd Handke, Projektleiter –
Landwirtschaft und Agrarstruktur



EIP-Agri wird gefördert durch:



EUROPÄISCHE UNION
Europäischer Landwirtschaftsfonds für
die Entwicklung des ländlichen Raums - ELER
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LÄNDLICHEN RAUM
UND VERBRAUCHERSCHUTZ

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT



Bundesministerium
für Ernährung
und Landwirtschaft

<https://ec.europa.eu/eip/agriculture/en/node>

Mit dem EU-Programm „EIP-Agri“ wird das Ziel verfolgt, landwirtschaftliche Produktion bei geringem Ressourcenverbrauch zu steigern und dadurch nachhaltiger zu machen.

Dabei soll die praktische Landwirtschaft und die Forschung besser verzahnt werden, um Innovationen schneller in die Praxis zu bringen.

Ein Unterprojekt von EIP-Agri innerhalb Baden-Württembergs ist das Projekt EIP-Schwein, zur Verbesserung des Tier- und Umweltschutzes in der Schweinehaltung durch baulich innovative Lösungen, mit dem Ziel der Praxisverbreitung.

Teilnehmende landwirtschaftliche Betriebe müssen Mitglied in einer operativen Gruppe werden. Diese besteht aus Landwirten, Forschern, Beratern und Unternehmen des Agrarsektors. Dort werden möglichst praxistaugliche Lösungen entwickelt.

Das fachliche Lead-Team der operativen Gruppe hat anschließend darüber zu entscheiden, ob die Erwartungen an ein innovatives Gesamtkonzept erfüllt werden und die Risiken beherrschbar sind. Sollte dies der Fall sein, erhält der Betrieb ein Testat, welches den Zugang zu staatlichen Fördermitteln ermöglicht.

Teilnehmende testierte Betriebe gehen das Risiko ein, unkonventionelle Wege beim Bau zu bestreiten, über die es bis-

her keine praktischen Erfahrungen gibt, die jedoch in der Theorie einen vielversprechenden Ansatz haben.

Dafür erhalten sie im Rahmen von EIP-Agri einen Förderaufschlag von 20 % auf den AFP-Zuschuss.

Glückliche Schweine – in großzügigen Ställen

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH begleitete im Rahmen der Betreuung einer Fördermaßnahme innerhalb des Agrarinvestitionsförderprogramms (AFP) unter anderem ein EIP-Projekt, bei dem ein landwirtschaftlicher Betrieb zwei konventionelle Schweinemastställe mit Zwangslüftung zu besonders tiergerechten Ställen mit Auslauf umbaute und zudem noch einen Außenklima-Ferkelaufzuchtstall neu errichtete.

Den Tieren wurde ein erhöhtes Platzangebot geschaffen, indem sie Funktionsbereiche (Liege, Aktivitäts-, und Kotbereich) erhielten, um ihre natürlichen Verhaltensweisen besser ausleben zu können.

Durch bauliche Maßnahmen wurde die Möglichkeit geschaffen, Kot und Harn so gut es geht zu trennen und dadurch die Emissionen zu reduzieren. Die Öffnung der Stallgebäude und die Außenklimabereiche ermöglichen eine natürliche Lüftung und Kühlung im Sommer



Auslauf am Schweinemaststall mit reichlich Stroheinstreu

ohne den Einsatz von energieintensiven Lüftungsanlagen. Zudem wird durch unterschiedliche Klimazonen die gesundheitliche Widerstandskraft der Tiere gestärkt.

Der Einsatz von viel Stroh als Einstreumaterial bietet den Tieren einen hohen Beschäftigungsanreiz und ermöglicht komfortables Liegen unter Vermeidung von Druckstellen und Abschürfungen an Haut und Gelenken durch raue und harte Oberflächen.

Durch Wiederverwertung von Komponenten der alten Fütterungsanlage konnte zusätzlich noch eine weitere Beschäftigungsmöglichkeit geschaffen werden, indem von einer Futterspirale selbst erzeugte Ackerbohnen im Außenbereich ausgestreut werden, welche sich die Tiere dann suchen und fressen.

Ausreichende Beschäftigungsmöglichkeiten für die Tiere sind der Schlüssel, dass es den Tieren gut geht und sie sich wohl fühlen.

Der Einsatz von selbst erzeugten Ackerbohnen und somit heimischen Eiweißfuttermitteln erfüllt zudem noch die klimapolitischen Ziele.

Die vielen fachkundigen Besucher der EIP-Agri-Ställe merken sofort, dass diese Schweine anders sind, als die in konventioneller Haltung. Die Schweine wirken sehr ausgeglichen und haben ein rundum gesundes Erscheinungsbild.

Vermarktung über Tierschutzlabel des Einzelhandels

Durch die in vielen Punkten verbesserten Haltungsbedingungen, erfüllt der Betrieb die Zugangskriterien der Tierschutzmarke Hofglück von Edeka

Südwest. Dafür erhält er einen langjährigen Abnahmevertrag zu einem abgesicherten Mindestpreis, der die höheren Produktionskosten berücksichtigt.

Öffentlichkeitsarbeit und Wissenschaftliche Begleitung

Innerhalb des EIP-Netzwerks müssen die operationellen Gruppen die Ergebnisse verbreiten.

Die Maßnahmen werden wissenschaftlich begleitet und ausgewertet, mit dem Ziel weitere Landwirte bei ihrer Investitionsentscheidung zu unterstützen.

Das Projekt **EIP-Schwein** hatte eine Laufzeit von drei Jahren (2018-2021). Zukünftig investierende Betriebe müssen zwar ohne die EIP-Förderung auskommen, können jedoch auf den Erfahrungsschatz der EIP-Betriebe aufbauen.

Bernd Handke

Gemeinde Freudental – vorhabenbezogener Bebauungsplan

Qualitätvolle Nachverdichtung von Wohnbauflächen durch einen Investor



Michaela Ott
Projektleiterin – Kommunale Dienstleistungen und Grundstücksentwicklung

Um Wohnbauflächen für die Bevölkerung bereitzustellen, hat die gut 2.500 Einwohner zählende Gemeinde Freudental im Landkreis Ludwigsburg gemeinsam mit der Landsiedlung das Baugebiet Alleenefeld erschlossen. In dem Baugebiet entstehen vielfältige Gebäudetypen wie Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser.

Für ein Baufeld mit 6 Einzelgrundstücken hat sich ein Bauträger gefunden, der beabsichtigt ein Bauvorhaben mit 14 Reihenhäusern und einer Tiefgarage zu realisieren. Das Bauvorhaben entspricht grundsätzlich den Planungszielen der Gemeinde einer verdichteten Bebauung mit ansprechender Gestaltung. Das Bauvorhaben weicht in einigen Bereichen vom geltenden Planrecht ab. Um die beabsichtigte Bebauung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Planrechts erforderlich. Hierfür wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt. Mit der Bearbeitung wurde die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH beauftragt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt eine vorhabenbezogene Sonderform des Bebauungsplans dar, bei dem es ein konkretes Vorhaben

gibt, das von einem Vorhabenträger realisiert werden soll und unmittelbar umsetzungsorientiert ist. Die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen erfolgt im Grundsatz im gleichen Verfahren wie die Aufstellung von „normalen“ Bebauungsplänen. Die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterscheidet sich jedoch in der Vorgehensweise von einem „normalen“ Bebauungsplan.

Vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurden dem Gemeinderat Freudental im Sommer 2021 ausführlich die Projektpläne des Architekten erläutert, Anregungen diskutiert und Änderungswünsche eingearbeitet. Im Gemeinderat wurde auch der Durchführungsvertrag besprochen, in dem die Details der Realisierung geregelt sind und der Investor sich zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet. Die Gemeinde hatte damit den Vorteil, dass sie vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens genaue Kenntnisse zum geplanten Bauvorhaben bekommen hat. Im September 2021 wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und der Satzungsbeschluss konnte bereits im November 2021 gefasst werden. Die Kosten für die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt der Investor.



Für den Vorhabenträger besteht der Vorteil in der Planungssicherheit. Die Projektpläne des Architekten wurden Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die identischen Pläne konnten im September 2021 vom Investor als Baugesuch eingereicht werden. Der Bauantrag entspricht damit den Festsetzungen des Bebauungsplans und eine Baugenehmigung konnte zeitnah erteilt werden. Der Vorhabenträger bekommt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Gewissheit, dass das Bauvorhaben, wie mit der Gemeinde abgestimmt, verwirklicht werden kann.

Im Baugebiet Alleefeld in Freudental kann durch gute Koordination und Kooperation zwischen Gemeinde und Investor und der Anwendung des Instruments des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab dem Frühjahr 2022 eine verdichtete und qualitätvolle Bebauung realisiert werden.

Visualisierung der geplanten Reihenhausbebauung
(Regio-Bau Herrmann GmbH und AMP Architekten)



Michaele Ott

Entwicklung Nachhaltiger Technologiepark ASPEN Schwäbisch Gmünd

Grunderwerb für den Nachhaltigen Technologiepark ASPEN in Bargau



Carsten Herzog
Seniorprojektleiter – Grundstücksankauf
für Infrastrukturmaßnahmen

Ausgangslage

Die Stadt Schwäbisch Gmünd ist mit großen Automobilzulieferern und mit vielen kreativen und modernen Mittelständlern, Ingenieur- und Planungsbüros und Unternehmen ein bedeutender Standort der Automobilbranche im Südwesten. Dank des besonderen Potenzials an innovativen Technologieentwicklern werden hier die kommenden Trends und Entwicklungen der nächsten Jahre und Jahrzehnte vorbereitet (Stichworte Elektromobilität, Leichtbau und digitale Fertigung).

Für den Bereich der Automobilindustrie ergibt sich ein Transformationsprozess, der besonders von der Digitalisierung und Künstliche Intelligenz, der Automatisierung von Prozessen und von der Elektrifizierung mittels batterie- und wasserstoffbetriebener Fahrzeuge angetrieben wird.

Eine weitere nachhaltige und zukunftssträchtige Technologie für neue Antriebs- und Energiekonzepte findet man im Bereich der Wasserstoff- und Brennstoffzellentechnik.

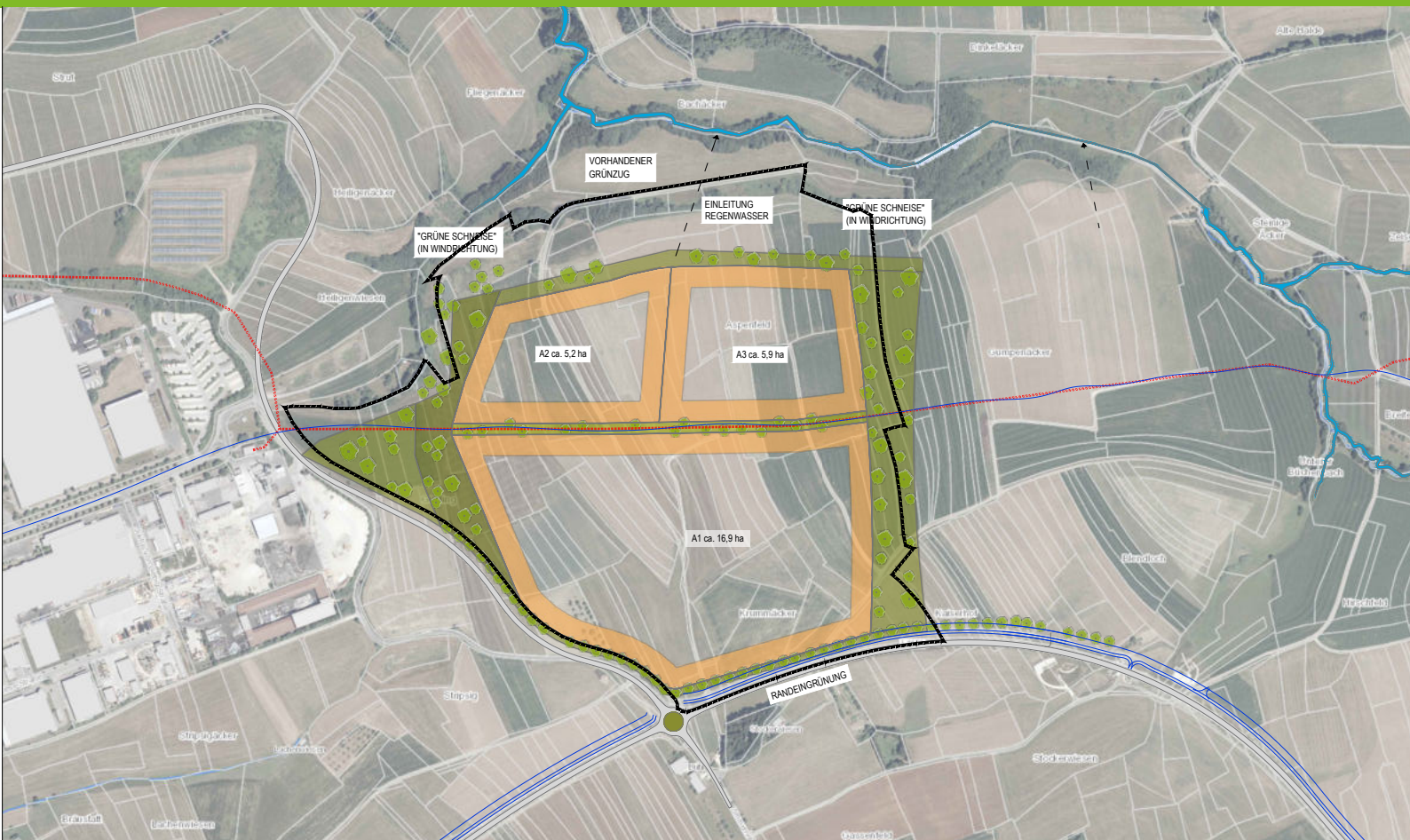
Diese Techniken werden zukünftig eine zentrale Rolle einnehmen und zu den Schlüsseltechnologien des 21. Jahrhunderts gehören. Die Umwandlung von regenerativ erzeugtem Strom in Wasserstoff und dessen Nutzung als Energieträger unterstützt die großflä-

chige Nutzung erneuerbarer Energie und macht diese flexibel und langfristig speicher- und transportierbar. Daneben könnte „grüner“ Wasserstoff zur Energieerzeugung mit Brennstoffzellen und als Rohstoff in allen wesentlichen Energieverbrauchssektoren, von der Mobilität über die industrielle Nutzung bis hin zur Wärme- und Stromerzeugung für Gebäude, als treibhausgasfreier Energielieferant genutzt werden. Hierzu wurde von der städtischen Verwaltung ein Projekt entwickelt:

„**Nachhaltiger Technologiepark ASPEN Schwäbisch Gmünd**“.

Schwäbisch Gmünd hat als Teil einer regionalen Transformationsstrategie die einzigartige und einmalige Chance, für die Stadt, den Ostalbkreis und die Region Ostwürttemberg einen nachhaltigen Technologiepark mit einem Wasserstoffkompetenzcluster zu entwickeln und zu realisieren. In Fortsetzung zum Industriegebiet Gügling – einer der größten Industrieparks in Ostwürttemberg am Tor zum Verdichtungsraum Stuttgart – auf einer Fläche von ca. 40 ha im Gewann Aspenfeld, Gemarkung Bargau liegen die idealen Voraussetzungen im Hinblick auf Lage und Verkehrsinfrastruktur für das neue Wasserstoffkompetenzcluster vor.

Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd, Auszüge aus der Beschlussvorlage im Gemeinderat



Planersteller Project GmbH

Die Aufgaben der Landsiedlung – Der Grunderwerb

Die zur Realisierung des Technologieparks erforderlichen Grundstücke liegen im Gewinn „Aspenfeld“ und umfassen in einem ersten Abschnitt einen Bereich mit einer Fläche von ca. 40 ha.

Aufgrund der langjährigen Erfahrungen im Flächenmanagement, insbesondere im Bereich der Flächensicherung, wurde die Landsiedlung Baden-Württemberg mit dem Grunderwerb beauftragt.

Aufgabe war die Information der betroffenen Eigentümer über das geplante Vorhaben, das Führen der Grunderwerbsverhandlungen bis hin zum Abschluss der notariellen Ver-

träge. In enger Abstimmung mit der Stadt Schwäbisch Gmünd wurden die Rahmenbedingungen für den Ankauf der Flächen sowie ein ambitionierter Zeitplan aufgestellt.

Als Besonderheit im Vergleich zu anderen Grunderwerbsprojekten galt es hier, sogenannte Optionsverträge abzuschließen.

Mit der Beurkundung der Optionsverträge wurden die für die Stadt Schwäbisch Gmünd erforderlichen Flächen gesichert, so dass die weiteren Planungen fortgeführt werden konnten (Gespräche mit potenziellen Investoren, Bebauungsplanverfahren etc.). Gleichzeitig besteht im Falle eines Scheiterns des Vorhabens kein

Risiko für die Stadt, da dann die Optionen zum Erwerb der Flächen nicht gezogen werden und zeitlich befristet auslaufen.

Für die Einräumung des Optionsrechts erhielten alle Eigentümer entsprechende Entschädigungen.

Es konnten in kürzestem Zeitraum die Verhandlungen erfolgreich weitgehend zum Abschluss gebracht werden und auch die erforderlichen Beurkundungen mit dem zuständigen Notariat wurden im vorgegebenen Zeitplan fast vollständig durchgeführt.

Alle Tätigkeiten erfolgten in engem Austausch mit der Stadt Schwäbisch Gmünd.

Carsten Herzog

Wohnraumoffensive Baden-Württemberg

Grundstücksfonds BW ■ Kompetenzzentrums Wohnen BW ■
„Kommunale Leerstandsaktivierung (Wiedervermietungsprämie)“



Gitti Nurin
Abteilungsleiterin des Geschäftsbereichs
Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW

Im Rahmen des **Grundstücksfonds BW** hat die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH im Auftrag des Landes Baden-Württemberg im Juli 2021 den Grundstückskaufvertrag für eine ca. 1,4 ha große Fläche in Nellingen unterzeichnet. Dadurch konnte für die Gemeinde Nellingen die Grundlage zur Realisierung von mehr als 50 Wohneinheiten geschaffen werden. Das im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Grundstück befindet sich im Innenbereich von Nellingen und ist als „Außenbereichsinsel“ einzuordnen.

Aufgrund seiner Lage eignet sich die Fläche hervorragend für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Die Gemeinde Nellingen nutzt die nächsten vier Jahre, um für das Grundstück entsprechendes Baurecht zu schaffen und die Entwicklung der Fläche zu planen.

Die Gemeinde Nellingen hat die Möglichkeit selbst das Grundstück nach Ablauf der Bevorratungszeit zu erwerben und während dieser Zeit den Kaufpreis im Haushalt zu berücksichtigen oder z. B. über eine Konzeptvergabe einen Dritten (z. B. Investor) zu finden, der das Grundstück erwirbt und die Entwicklung vornimmt.

Darüber hinaus bearbeitete die Land-

siedlung Baden-Württemberg GmbH konkrete Anfragen von neun weiteren Kommunen. Teilweise konnte die Antragsprüfung im Jahr 2021 weitestgehend abgeschlossen werden und mit den Grunderwerbsverhandlungen begonnen werden bzw. bereits angefangene Grunderwerbsverhandlungen fortgesetzt werden.

Im Bereich des **Kompetenzzentrums Wohnen BW** startete zum 01.01.2021 das Landesförderprogramm „Kompetenzzentrum Wohnen BW (Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen)“. Die Landsiedlung hat bereits im Laufe des Jahres 2021 22 Kommunen eine Zulassung zum Förderprogramm erteilen können.

Weitere Kommunen befanden sich im Laufe des Jahres noch in der Basisberatung.

Mit dem modular aufgebauten Förderprogramm unterstützt das Land Baden-Württemberg Kommunen auf dem Weg zu bezahlbarem Wohnraum. Kommunen können für die in den Modulen enthaltenen Beratungsleistungen eine Förderung von bis zu 80 % erhalten, wenn diese mit dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Anspruch genommen werden.



Das Landesförderprogramm „**Kommunale Leerstandsaktivierung (Wiedervermietungsprämie)**“ trat zum 31.12.2021 außer Kraft und wurde ab dem 01.01.2022 als erstes Prämiangebot im „Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW“ integriert.

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH verzeichnete als Antrags- und Bewilligungsstelle die Aktivierung von insgesamt 72 Wohneinheiten im Zeitraum vom 01.07.2020 bis zum 31.12.2021. In diesem Zuge wurden den Kommunen rd. 93.500 € für die erbrachte Aktivität im Bereich der Vermittlung und Beratung zur Aktivierung von leerstehendem Wohnraum als Prämie ausgezahlt.

Auch für den „Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW“ übernimmt die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH im Auftrag des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen die Funktion der Antrags- und Bewilligungsstelle.

Gitti Nurin

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Grundlage des Unternehmens

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

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

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

Nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 2,9 % zum Vorjahr gestiegen; in Baden-Württemberg das reale Bruttoinlandsprodukt bis Oktober 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 2,7 %.

Die deutsche Wirtschaft konnte sich trotz andauernder Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe nach dem Einbruch im Vorjahr erholen.

Im Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg treiben Großaufträge die Auftrags-eingänge nach oben. Die Auftragseingänge von Januar bis Oktober 2021 übertrafen das Vorjahresniveau um ca. 15,3 %.

Im Bereich öffentlicher Straßenbau erhöhte sich im Oktober 2021 der Umsatz um 14,0 % im Vergleich zum Vorjahr.

Das Unternehmensergebnis der landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe im Wirtschaftsjahr 2020/21 lag bundesweit mit 52.100 EUR um 15 % unter dem Vorjahresergebnis.

In Baden-Württemberg betrug das Ergebnis je FAK 35.210 EUR.

Bei den Milchviehbetrieben stieg das Unternehmensergebnis pro Arbeitskraft um knapp 14 % auf 37.799 EUR. Futterbaubetriebe mit Rindermast und Mutterkühen konnten ein Plus von 25 % auf 20.366 EUR je FAK erwirtschaften.

Die Weinbaubetriebe erreichten im Vergleich zum Vorjahr erneut ein Minus. Im Ackerbau konnte das niedrige Einkommensniveau etwas verbessert werden. Die Obstbauern legten mit ca. 3,4 % auf 73.044 EUR je FAK leicht zu.

Geschäftsentwicklung

Sowohl die Erlöse in der Abteilung **Landwirtschaft und Agrarstruktur** als auch die der Abteilung Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung lagen über Plan.

Der Geschäftsbereich **Landwirtschaft und Bodenfonds** konnte die Planungen insgesamt übertreffen.

Im Arbeitsbereich **AFP** nahm der Roherlös um ein Fünftel ab. Da Personalkosten und Umlage gestiegen sind, hat sich der geplante Jahresfehlbetrag nahezu verdoppelt.

Im Arbeitsbereich **Flächen und Höfe** wurde das geplante Betriebsergebnis um TEUR 34 übertroffen.

Im Jahr 2021 wurden 127 Vorkaufsrechte mit 497 ha vorgelegt mit der Bitte, das Vorkaufsrecht auszuüben.

Ausgeübt wurde in 24 Fällen mit 53,3 ha (davon 2 Überhänge aus 2020).

Die Vergütungen für den An- und Verkauf von Grundstücken des Bodenfonds liegen ca. 30 % unter dem Vorjahr.

Im Arbeitsbereich **Beratung** sind Leistung und Aufwendungen durch das Projekt Modellanlagen im Obstbau erhöht.

Der Arbeitsbereich **Ökopool** erreichte ein sehr gutes Ergebnis, da sehr viele Ökopunkte (768.000) verkauft werden konnten.

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

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

Der Geschäftsbereich **Flächenmanagement** konnte das Planziel nicht erreichen. Die Umsatzziele wurden deutlich unterschritten. Dies liegt zum einen daran, dass freie Stellen trotz wiederholter Ausschreibung nicht wie geplant besetzt werden konnten, zum anderen daran, dass die Zuarbeit für die Tochtergesellschaft WEBW nicht im geplanten Umfang erfolgen konnte, da sich dort erwartete Projekte noch nicht konkretisiert haben.

Der Geschäftsbereich **Grundstücksentwicklung** konnte das Planziel erreichen und deutlich übertreffen. Grund dafür ist im Wesentlichen, dass deutlich mehr Bauplätze als geplant verkauft werden konnten.

Der Arbeitsbereich „**Projektentwicklung/Projektmanagement**“ konnte das Planziel nicht erreichen. Gründe dafür sind die, teils coronabedingte hohe Anzahl an Krankheitstagen als auch ein überdurchschnittlich hoher Akquisitionsaufwand und die Einarbeitung in neue Geschäftsfelder.

Nachdem dem Unternehmen vom Land Baden-Württemberg die Verwaltung eines landeseigenen Kommunalen Grundstücksfonds zur Bodenbevorratung

für finanzschwächere Kommunen und die Verwaltung eines Kompetenzzentrums Wohnen BW übertragen wurde, ist diese Abteilung inzwischen personell ausgestattet und arbeitet erfolgreich. Im Bereich Kosten und Aufwand konnte sparsamer gewirtschaftet werden als geplant, was auf Grund der Abrechnungsmodalitäten zu einem Abteilungsergebnis leicht unter Plan führt.

Tochtergesellschaften:

Die Tochtergesellschaft **WEBW Neue Energie GmbH** wird das Jahr 2021 noch einmal mit einem operativen Fehlbetrag abschließen, welcher allerdings geringer ausfällt als geplant. Eine Gewinnausschüttung an die Gesellschafter wird -wie bereits eingeplant- nicht möglich sein.

Die Tochtergesellschaft **Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH** hat das Dienstleistungsportfolio erfolgreich ausgebaut und die Zahl der eigenen Mitarbeiter*innen in den Bereichen Umweltplanung, Biodiversitätsberatung und naturbasierter Klimaschutz erneut erhöht.

Es wird ein positives, in etwa dem Plan entsprechendes Ergebnis für das Wirtschaftsjahr 2021 erwartet.

Die Gesellschafterdarlehen konnten vollständig getilgt werden.

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

Die Tochtergesellschaft **KommunalKonzept BW GmbH** konnte das Ergebnis gegenüber 2020 deutlich verbessern und hat das prognostizierte Jahresziel (incl. Ergebnisabführung) erreicht.

Im laufenden Jahr kann mit gleichbleibendem Ergebnis und entsprechender Ergebnisabführung gerechnet werden. Die abgeschlossene Verschmelzung hat sich im Tagesgeschäft sehr positiv entwickelt.

Personal

Am Jahresende 2021 waren 62 Mitarbeiter/-innen (Vorjahr: 56) beschäftigt, von denen 22 Teilzeitbeschäftigte und 3 als Aushilfen arbeiten.

Der Anteil der Frauen beträgt 56,45 % (VJ 51 %). Zwei Mitarbeiterinnen befanden sich 2021 in Elternzeit. Die Behindertenquote ist erfüllt.

Jahresergebnis

Das Jahresergebnis 2021 lag deutlich über Plan.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum Jahresende auf 87,5 Mio. EUR (i.V. 84,3 Mio. EUR), wobei auf der Aktivseite 84,6 Mio. EUR (i.V. 81,3 Mio. EUR) auf das Umlaufvermögen entfielen. Die Passivseite wird von 68,2 Mio. EUR (i.V. 67,5 Mio. EUR) Eigenkapital und 14,9 Mio. EUR (i.V. 13,7 Mio. EUR) Verbindlichkeiten geprägt.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Jahresende auf 77,7 % (i.V. 81,9 %). 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 19 TEUR auf 55,9 Mio. EUR.

Die anderen Gewinnrücklagen der Gesellschaft betragen 8,18 Mio. EUR (i.V. 7,96 Mio. EUR).

Die Vermögenslage des Unternehmens ist konstant gut.

Finanzlage

Die Finanzlage der LSBW stellt sich im Geschäftsjahr 2021 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 erneut reduziert.

Bei der Tochtergesellschaft WEBW Neue Energie GmbH werden derzeit zwei PV-Anlagen realisiert. Eine Anlage wurde bereits als Share verkauft. Sie wird im zweiten Quartal 2022 fertiggestellt werden. Für die zweite, kleinere Anlage wurden die Projektrechte verkauft. Die Fertigstellung der Anlage erfolgt 2022 im

Auftrag des Erwerbers. Weitere in Akquisition befindliche Projekte scheinen sich zu realisieren. Die Akquisition wurde durch die Verpflichtung eines Akquisiteurs auf professionelle Beine gestellt. Auf Grund der Verkäufe ist die Liquidität absehbar gesichert. Nach einem negativen Ergebnis 2021 sind für die Folgejahre positive Ergebnisse zu erwarten.

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

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

Zur Abwehr von -vergeblichen- Versuchen elektronischer Angriffe (z.B. Einschleusung von Schadsoftware über E-Mail) sind 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.

Unvorhergesehene Auswirkungen der Covid19-Pandemie, 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.

Die Auswirkungen der Covid19-Pandemie auf die Kommunen des Landes sind gravierend. Sowohl wirtschaftlich als auch personell sind diese häufig an ihren Grenzen angelangt. Inwieweit sich dies auf die zukünftige Auftragslage für das Unternehmen auswirkt ist kaum planbar.

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

Ausblick/Chancen

Das Leistungsportfolio soll 2022 weiter der allgemeinen Entwicklung angepasst werden. Schwerpunktmäßig werden Themen aus den Bereichen Klimawandel, Klimaschutz und Erneuerbare Energien eine wichtige Rolle spielen.

Die Landsiedlung als Siedlungsgesellschaft des Landes, mit ihrer großen Kompetenz sowohl in der Landwirtschaft und im Flächenmanagement als auch mit ihren Tochterfirmen in den Bereichen Kompensation und Erneuerbare Energien soll eine tragende Rolle bei der Koordination und dem Ausgleich der jeweils berechtigten Interessen spielen.

Vorhandene Leistungen werden dahingehend angepasst. Neue Dienstleistungen entstehen.

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.

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

Im Bereich Ökopool 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.

Für den landeseigenen Kommunalen Grundstücksfonds zur Bodenbevorratung für finanzschwächere Kommunen konnten 2021 praxisnahe Verbesserungen vorgenommen werden. Nachdem im Jahr 2021 für mehrere Kommunen die Grunderwerbsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern geführt werden konnten, zeichnen sich für das Jahr 2022 mehrere Projekte ab, bei denen durch den Einsatz der Fondsmittel eine größere Anzahl von bezahlbaren Wohneinheiten entstehen. Im Bereich des Kompetenzzentrums Wohnen BW wurden im Oktober 2021 vom Landeskabinett entsprechende Erweiterungen beschlossen, welche 2022 sukzessive entwickelt und in der Praxis implementiert werden. Von einer weiteren positiven Entwicklung dieses Bereiches darf deshalb ausgegangen werden.

Prognosebericht

Im Wirtschaftsjahr 2022 werden die 2021 angestoßenen Maßnahmen zur Optimierung der Strukturen fortgesetzt.

Nachdem eine umfangreiche Prozessanalyse abgeschlossen und alle Arbeitsprozesse in digitalen Workflows abgebildet wurden, gilt es 2022 die gewonnenen Erkenntnisse entsprechend umzusetzen und Abläufe anzupassen bzw. zu optimieren. Neben dem Ausbau der IT-Systeme und der IT-Sicherheit wird die Implementierung der neuen Liegenschaftsverwaltungs-Software eine Herausforderung, da sie zentrales Instrument des Flächenmanagements und der Anlagenbuchhaltung darstellt.

Insbesondere der Wandel hin zum mobilen Arbeiten impliziert einen höheren Aufwand. Die derzeitige technische Ausstattung, welche sich auf einem hohen Niveau befindet, wird weiterhin gepflegt und weiter ausgebaut.

Die Optimierungen im Controlling und Berichtswesen sowie die abschließende Implementierung eines Compliance-Systems werden 2022 weitestgehend abgeschlossen.

Zwei Jahre Covid19-Pandemie haben bei der wirtschaftlichen Entwicklung der Landsiedlung keine spürbaren Auswirkungen ergeben. Grundsätzlich werden deshalb auch für das Jahr 2022 keine maßgeblichen wirtschaftlichen Nachteile erwartet.

Weitere Investitionen in Personal und Infrastruktur sind geplant und in der Planung berücksichtigt.

Die Gesellschaft war und ist auf Basis der Liquiditätsplanung durchfinanziert.

Generell ist zu berücksichtigen, dass die Dauer der Covid19-Pandemie sowie die Auswirkungen der aktuellen Omikron-Variante sowie die weiteren Entwicklungen im Russland-Ukraine-Konflikt auf die Gesellschaft und die Wirtschaft nicht absehbar oder gar planbar sind.

Die Planungen sind dem zur Folge weiterhin mit einer hohen Unsicherheit belegt.

Für 2022 wird ein positives Ergebnis auf dem Niveau der Vorjahre erwartet.

Stuttgart, 31. Mai 2022

Markus Schnabel
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	87.312,00	120.417,00
II. Sachanlagen		
Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	87.430,91	87.430,91
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.082,00	135.339,88
	175.512,91	222.770,79
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	775.000,00	775.000,00
Beteiligungen	1.821.444,00	1.821.444,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.965,69	13.965,69
Sonstige Ausleihungen	76,73	421,85
	2.610.486,42	2.610.831,54
	2.873.311,33	2.954.019,33
UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	65.409.225,23	63.870.491,97
Unfertige Erschließungsmaßnahmen	7.281.824,33	6.338.230,01
Übrige unfertige Leistungen	394.245,87	402.030,66
Andere Vorräte	2.620.513,24	2.440.530,46
Geleistete Anzahlungen	0,00	40.704,95
	75.705.808,67	73.091.988,05
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Pacht- und Mietverhältnissen	29.722,49	50.939,11
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	685.107,35	76.920,15
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	868.265,04	772.411,99
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	315.094,77	316.137,45
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	755.726,46	66.031,69
sonstige Vermögensgegenstände	292.441,30	443.509,45
	2.946.357,41	1.725.949,84
III. Flüssige Mittel		
	5.975.318,34	6.556.643,51
	84.627.484,42	81.374.581,40
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	0,00	1.063,09
	87.500.795,75	84.329.663,82

PASSIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	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-	50.650.848,82	50.631.816,60
Satzungsmäßige Rücklage	312.000,00	312.000,00
Andere Gewinnrücklagen	8.181.163,57	7.962.931,28
IV. Bilanzgewinn		
	815.167,93	367.758,29
	68.152.684,76	67.468.010,61
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen	108.648,00	110.237,00
Sonstige Rückstellungen	4.122.274,98	2.848.527,45
	4.230.922,98	2.958.764,45
VERBINDLICHKEITEN		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	8.180.046,25	7.452.732,54
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.481.520,27	5.874.512,15
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	27,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	256.958,33	397.966,89
	14.918.551,85	13.725.211,58
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	198.636,16	177.677,18
	87.500.795,75	84.329.663,82

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

mit Darstellung des Bodenfonds für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021	2021	2020	2020
	davon		davon	
	Bodenfonds		Bodenfonds	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse	4.538.181,29	14.798.609,91	2.673.192,73	10.492.572,48
Erhöhung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	287.882,02	1.115.792,31	272.762,62	1.793.617,73
Sonstige betriebliche Erträge	261.147,95	1.011.457,29	64.907,64	687.172,73
	5.087.211,26	16.925.859,51	3.010.862,99	12.973.362,94
Materialaufwand				
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.062.686,34	9.404.603,81	2.082.184,99	6.040.754,02
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		4.051.155,50		3.346.007,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		990.656,55		786.915,30
	0,00	5.041.812,05	0,00	4.132.922,59
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		149.295,33		140.185,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.680,81	1.495.818,82	18.533,99	1.349.841,71
	9.844,11	834.329,50	910.144,01	1.309.659,30
Erträge aus Beteiligungen		71.006,08		71.006,08
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.279,07	29.448,81	11.640,95	19.080,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.090,96	24.975,08	952,12	15.074,71
	9.188,11	75.479,81	10.688,83	75.011,54
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	19.032,22	909.809,31	920.832,34	1.384.670,84
Steuern vom Einkommen und Ertrag		20.826,80		43.880,39
Sonstige Steuern		54.782,36		52.199,32
Jahresüberschuss	19.032,22	834.200,15	920.832,84	1.288.591,13
Einstellung in die zweckgebundenen Rücklagen -Bodenfonds-	-19.032,22	-19.032,22	-920.832,84	-920.832,84
Bilanzgewinn	0,00	815.167,93	0,00	367.758,29

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2021

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE										
Entgeltlich erworbene										
gewerbliche Schutzrechte										
und ähnliche Rechte	269.569,57	49.792,29	0,00	319.361,86	149.152,57	82.897,29	0,00	232.049,86	87.312,00	120.417,00
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	285.613,67	5.117,30	0,00	290.730,97	150.273,79	52.375,18	0,00	202.648,97	88.082,00	135.339,88
	1.607.541,25	5.117,30	0,00	1.612.658,55	1.384.770,46	52.375,18	0,00	1.437.145,64	175.512,91	222.770,79
FINANZANLAGEN										
Anteile an verbundenen										
Unternehmen	775.000,00	0,00	0,00	775.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	775.000,00	775.000,00
Beteiligungen	1.821.444,00	0,00	0,00	1.821.444,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.821.444,00	1.821.444,00
Wertpapiere des										
Anlagevermögens	13.965,69	0,00	0,00	13.965,69	0,00	0,00	0,00	0,00	13.965,69	13.965,69
Sonstige Ausleihungen	421,85	0,00	345,12	76,73	0,00	0,00	0,00	0,00	76,73	421,85
	2.610.831,54	0,00	345,12	2.610.486,42	0,00	0,00	0,00	0,00	2.610.486,42	2.610.831,54
	4.487.942,36	54.909,59	345,12	4.542.506,83	1.533.923,03	135.272,47	0,00	1.669.195,50	2.873.311,33	2.954.019,33

Anhang für das Geschäftsjahr 2021 Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

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

den unfertigen Leistungen Betreuungsleistungen im Rahmen von Agrarförderungsprogrammen enthalten. Diese werden auf Basis des erfahrungsgemäß anfallenden Arbeitsaufwands/der Personalkosten nach Verfahrensfortschritt typisiert und gestaffelt bewertet.

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

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

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

Die **Pensionsverpflichtungen** werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren ermittelt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden unveränderte Rentensteigerungen zum Vorjahr von jährlich 1,80 % zugrunde gelegt. Bei der Festlegung des laufzeitkongruenten Rechnungszinssatzes wird in Anwendung des Wahlrechts nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB bei der Abzinsung pauschal eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt.

Der Rechnungszinssatz basiert entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB auf dem von der Deutsche Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre und beträgt zum Abschlussstichtag 1,86 % (i. V. 2,30 %). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 3 HGB aus der Bewertung mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,635 %) beläuft sich auf TEUR 4.

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH ist Mitglied bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind gemäß tariflicher und individualvertraglicher Vereinbarung bei der VBL für eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung versichert. Die aktuelle Satzung findet auf die

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

Die **Steuerrückstellungen** sind in Höhe des voraussichtlichen Anfalls aufgrund des steuerlichen Gewinns dotiert.

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

Die **erhaltenen Anzahlungen** werden netto ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten** werden zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Erläuterung zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

	Bilanzwert 31.12.2021 EUR	Restlaufzeit < 1 Jahr EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.583.094,88	1.583.094,88	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	315.094,77	315.094,77	0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	755.726,46	755.726,46	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	292.441,30	292.441,30	0,00
	2.946.357,41	2.946.357,41	0,00

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

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 11 (i. V. TEUR 4).

Flüssige Mittel

Der Posten enthält den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten.

Eigenkapital

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Ausgegebenes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	3.120.000,00	3.120.000,00
Nennbetrag eigener Anteile	-129.480,00	-129.480,00
Kapitalrücklage -Bodenfonds-	5.202.984,44	5.202.984,44
Gewinnrücklagen		
Zweckgebundene Rücklage -Bodenfonds-	50.650.848,82	50.631.816,60
Satzungsmäßige Rücklage	312.000,00	312.000,00
Andere Gewinnrücklagen	8.181.163,57	7.962.931,28
Bilanzgewinn	815.167,93	367.758,29
	68.152.684,76	67.468.010,61

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

	2021	2020
	EUR	EUR
Stand 1. Januar	50.631.816,60	49.710.983,76
Einstellung	19.032,22	920.832,84
Stand 31. Dezember	50.650.848,82	50.631.816,60

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

Der **Bilanzgewinn** beläuft sich in 2021 auf EUR 815.167,93.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen gebildet für in Baugebieten noch anfallende Erschließungskosten (TEUR 982), ausstehende Rechnungen (TEUR 132) sowie Personalmaßnahmen (Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Altersteilzeit, Sonderzahlungen, Berufsgenossenschaft) (TEUR 1.042). Des Weiteren wurde für die Pflege von Öko-Maßnahmen, deren Laufzeiten bis zu 30 Jahren dauern, Rückstellungen von TEUR 130 gebildet. Außerdem wurden Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.708 für die erwarteten Herstellungskosten zum Erwerb von Ökopunkten sowie TEUR 39 für die Archivierung der Geschäftsunterlagen gebildet.

Verbindlichkeiten

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

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

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Steuern	215	223
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	4	7
Übrige Verbindlichkeiten	38	168
	257	398

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:

	2021	2020
	EUR	EUR
Erlöse aus Betreuungstätigkeit (inkl. Verkauf Ökopunkte)	5.102	4.565
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	8.791	5.044
Erlöse aus Haus- u. Grundstücksbewirtschaftung	906	884
	14.799	10.493

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 1.011 (i. V. TEUR 687) sind **periodenfremde Erträge** aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 112 (i. V. TEUR 95), aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 37 (i. V. TEUR 23) enthalten.

Beteiligungsergebnis

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

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 29 (i. V. TEUR 19), bestehen im Wesentlichen aus Zinserträgen aus Betreuung in Höhe von TEUR 14 (i. V. TEUR 12).

Finanzergebnis

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von TEUR 23 (i. V. TEUR 12) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Sonstige Angaben

Beteiligungsverhältnisse

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

Name	Beteiligungsquote %	Eigenkapital TEUR	Jahresergebnis TEUR	Jahresabschluss zum
Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH, Ostfildern	33,3	594	-12	31.12.2020
WEBW Neue Energie Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart	50,0	8	-146	31.12.2020
AgriBW GmbH, Stuttgart	100,0	18	21	31.12.2020
KommunalKonzept GmbH, Freiburg	100,0	467	-6	31.12.2020

Personal

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft (ohne Geschäftsführer) 65,0 Mitarbeiter (i. V. 58,3), das entsprach 55,43 Vollzeitbeschäftigten (i. V. 50,34). Davon waren 20,0 Teilzeitbeschäftigte (i. V. 17,5) und 3,25 Aushilfen (i. V. 2,5), 1,25 Mitarbeiterin (i. V. 1) ist im Erziehungsurlaub.

Treuhandverhältnisse

Im Rahmen des Landankaufs für Infrastrukturmaßnahmen bestehen Treuhandbankguthaben von TEUR 409 (i. V. TEUR 923).

Treuhanddarlehen für Erschließungsmaßnahmen bestehen derzeit nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus drei Kfz-Mietverträgen in Höhe von TEUR 18 (i. V. TEUR 11 aus zwei Kfz-Mietverträgen). Weitere finanzielle Verpflichtungen entstehen durch die Anmietung von eigengenutzten Büroflächen in Höhe von TEUR 772 (für die Laufzeit bis 2023, einschl. Mietnebenkosten). Bei Leasingverträgen für Betriebs- und Geschäftsausstattung bestehen Verpflichtungen über TEUR 43.

Organe der Gesellschaft

Als Geschäftsführer waren im Berichtsjahr bestellt:

Thomas Meyer, Remseck am Neckar

Markus Schnabel, Dettingen unter Teck (seit 14. Februar 2022)

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführer betragen im Berichtszeitraum TEUR 221 (i. V.: TEUR 242), davon Grundvergütungen in Höhe von TEUR 137, erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 33 und sonstige geldwerte Vorteile in Höhe von TEUR 51.

Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer und deren Angehörige belaufen sich auf TEUR 12 (i. V. TEUR 12). Die für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebene gebildete Pensionsrückstellung beträgt zum 31. Dezember 2021 TEUR 109 (i. V. TEUR 110).

Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Die Aufwendungen für Honorare an unseren Abschlussprüfer betragen für das Geschäftsjahr TEUR 65. Diese verteilen sich wie folgt:

	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	29
Steuerberatungsleistungen	31
Andere Bestätigungsleistungen	5
	65

Nachtragsbericht

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

Stuttgart, 31. Mai 2022

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Geschäftsführung

Markus Schnabel

Geschäftsführer

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 2021 und beriet wichtige Geschäftsvorgänge in Sitzungen des Arbeitsausschusses am 29.06. und 09.11.2021 sowie des Aufsichtsrats am 28.07. und 06.12.2021.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung stellte am 28.07.2021 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 fest und erteilte der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2021 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 27.07.2022 zustimmend Kenntnis, billigte den Jahresabschluss 2021 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 2021

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wird in der von der Geschäftsführung vorgelegten Form, abschließend mit einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 87.500.795,75 und einem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 815.167,93 festgestellt.

2. Verwendung des Gewinnes 2021

Vom Bilanzgewinn 2021 in Höhe von EUR 815.167,93 werden EUR 149.526,00 ausschließlich aus dem gemäß § 5 Nr. 12 KStG steuerbefreiten Einkommen ausgeschüttet. Der Restbetrag in Höhe von EUR 665.641,93 wird in die Gewinnrücklagen eingestellt.

3. Entlastung für das Jahr 2021

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

4. Bestellung Abschlussprüfer für das Jahr 2022

Zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 wird die Ebner Stolz GmbH & Co.KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer gewählt. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird ermächtigt, zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer zu beauftragen.

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

Stuttgart, den 27.07.2022

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Peter Hauk
Minister

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

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

lichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW)

festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

Identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

Gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

Beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

Ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

Beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 31. Mai 2022

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Matthias Spingler
Wirtschaftsprüfer

Markus Münstermann
Wirtschaftsprüfer



KONTAKT

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