



GESCHÄFTSBERICHT 2022 LANDSIEDLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH

Zukunft. Fläche. Landsiedlung.

Inhaltsverzeichnis

Unternehmensstruktur

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

Lagebericht

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

Jahresabschluss

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

Gesellschafter und ihre Anteile am Stammkapital

	Kapitalanteil
	TEUR
Land Baden-Württemberg	2.672,80
Banken	
L-Bank, Landeskreditbank Baden-Württemberg -Förderbank-	299,00
Landkreis	
Neckar-Odenwald-Kreis	2,60
Städte, Gemeinden und Gemeindetag Baden-Württemberg	
Obersulm	5,20
Walldürn	3,12
Baden-Baden	2,60
Rastatt	2,60
Gemeindetag Baden-Württemberg, Stuttgart	2,60
Städte, Gemeinden und Gemeindetag insgesamt	16,12
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH	129,48
Insgesamt	3.120,00

Aufsichtsrat

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

Peter Hauk, Minister -Vorsitzender-

Dr. Konrad Rühl, Ministerialdirigent

1 Vertreter des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg

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

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

Ellen Winkler, Bereichsleiterin

1 Vertreter des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg

Martin Rist, Ministerialrat

1 Vertreter der Städte und Gemeinden

Michael Lutz, Bürgermeister Stadt Waldenbuch

Aufsichtsrat

2 Vertreter der bäuerlichen Berufsorganisationen

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

Klaus Mugele, Vizepräsident des Landesbauernverbandes in Baden-Württemberg e.V.
(bis 12.09.2022)

Jürgen Maurer, Vizepräsident des Landesbauernverbandes in Baden-Württemberg e.V.
(ab 13.09.2022)

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

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

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

Geschäftsleitung

GESCHÄFTSFÜHRER



Thomas Meyer
Geschäftsführer (bis 30.04.2022)



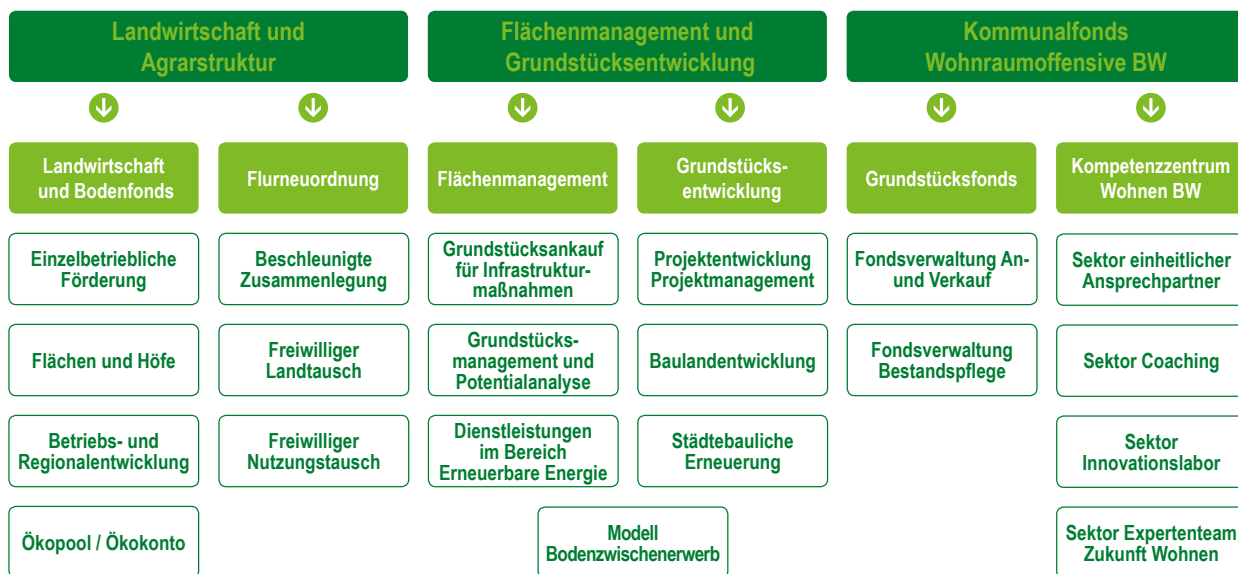
Markus Schnabel
Geschäftsführer (seit 14.02.2022)

PROKURISTEN

Dr. Hans-Peter Maurer
Andreas Munding
Michael Probst

Organisation

Fachbereiche



Tochtergesellschaften



Unsere Standorte

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

Qualifikationen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter



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

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
- International MBA und B.Sc. Applied Art and Design
- B.Sc. Agrarwirtschaft und M.Sc. Nachhaltige Agrar- und Ernährungswirtschaft
- B.Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz



Michael Probst, Abteilungsleiter
Fachbereich – Flächenmanagement und Grund-
stücksentwicklung

Fachbereich – Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung

- Dipl. Bauingenieur (FH)
- Dipl. Betriebswirt (FH)
- Dipl. Betriebswirt (FH), Fachrichtung Siedlungswasserwirtschaft /
Zusatzausbildung Gewässerschutz-, Abfall- und Immissionsschutzbeauftragter
- Dipl. Ing. Landwirtschaft (FH)
- Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung
- Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung
- Dipl. Ing. Vermessung und Geoinformatik (FH)
- Geograf
- Technischer Zeichner und Bauzeichner
- B. Sc. Waldwirtschaft und Umwelt
- B. Sc. Stadt- und Raumplanung
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator



Gitti Nurin, Abteilungsleiterin Fachbereich –
Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW

Fachbereich – Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW

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



Andreas Munding, Abteilungsleiter
Fachbereich – Kaufmännische Leitung

Fachbereich – Kaufmännische Leitung

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



Rainer Engelbrecht, Abteilungsleiter
Stabsstelle – Recht und Compliance

Stabsstelle – Recht und Compliance

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

Zusammenlegung Brigachtal-Überauchen



Andreas Hirt, Leiter Regionalbüro
Donaueschingen

Im Schwarzwald-Baar-Kreis wurde im Jahr 2012 das Zusammenlegungsverfahren Brigachtal-Überauchen angeordnet. Ziel war es, den zerstückelten Landbesitz, um den Ortskern von Überauchen in größere Einheiten zusammenzulegen. Zusätzlich wurde das Wegenetz modernisiert und an den heutigen Stand der landwirtschaftlichen Maschinen angepasst.

Innerhalb der 668 ha Verfahrensfläche gab es etliche Flurstücke mit einer Flächengröße von nur rund 18 Ar.

Um eine optimale, an das Wegenetz angepasste, Neueinteilung sowie die Vergrößerung der Flächen zu erreichen, wurden mit allen 166 Teilnehmern Zuteilungsverhandlungen durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH durchgeführt. So konnte durch den Abschluss von Vereinbarungen eine Reduzierung der Flurstücke von 1178 im alten Bestand auf 522 im neuen Bestand erreicht werden. In den beschleunigten Zusammenlegungsverfahren liegt die Priorität für die Zuteilung beim Tausch und dem Zusammenlegen von ganzen Flurstücken. Dadurch entstehen bei den neuen Flurstücken teilweise Missformen, die hinderlich für die Bewirtschaftung sind.

Auf Grund dieser Tatsache wurde nach Rücksprache mit dem Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung in Kornwestheim das ganze Verfahrensgebiet als Neumessungsgebiet bearbeitet. In enger Abstimmung mit der unteren Flurneuenordnungsbehörde wurden die vereinbarten Zuteilungsflurstücke ohne Änderung der Vereinbarung der Werte und Flächen durch Vermessung bestmöglich zugeschnitten. Diese engen Abstimmungsprozesse wurden in einem sehr kollegialen und vertrauensvollen Miteinander zwischen den Mitarbeitern der Behörde und der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH durchgeführt.

Als Großereignis bzw. auch als Meilenstein hieraus, konnte im Herbst 2022 die Besitzeinweisung stattfinden. Die beteiligten Eigentümer können ab diesem Zeitpunkt ihre neu zugeweilten Flächen bewirtschaften.

Um die neuen Grenzen in der Örtlichkeit sichtbar zu machen, wurden mit Hilfe von Fluchtstäben und einem Traktor die neuen Grenzfurchen gezogen, die dann anschließend mit einem Pflock gekennzeichnet wurden. Eine Abmarkung fand nicht mehr statt.



Projektleiter: Thomas Biehler

Außergewöhnlich bei der Zuteilung war die Ausweisung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens in den Talauen entlang der Brigach. Auf ungefähr 3,80 km Länge konnte entlang des Gewässers eine Fläche mit ca. 9,2 ha für das Land Baden-Württemberg (Wasserwirtschaftsverwaltung) bereitgestellt werden. Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH trug hier maßgebend zum Erfolg dieses Vorhabens bei, indem sie die Kaufverhandlungen mit den Teilnehmern führte.

Andreas Hirt



Gemeinde Abstatt - Leuchtturmprojekt „Neue Ortsmitte“



Wolfgang Mielitz, Seniorprojectleiter
Städtebauliche Erneuerung

Musterbeispiel für eine soziale Ortskernentwicklung mit Bürgernähe

Mit dem Projekt „Neue Ortsmitte“ hat die Gemeinde Abstatt das ambitionierte Ziel, eine lebendige Ortsmitte zu schaffen, die Einwohnern und Einwohnerinnen wie Besuchern und Besucherinnen neben den Dingen des täglichen Bedarfs eine hohe Aufenthaltsqualität bietet, mit Elan und voller Überzeugung aufgegriffen und sich damit an eine Herkulesaufgabe gewagt, von der viele glauben, dass sie im Spannungsfeld von wirtschaftlichen Interessen und städtebaulichen Prinzipien und Anforderungen zum Scheitern verurteilt ist.

Bereits zu Beginn der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Auensteiner Straße/ Rathausstraße“ im Jahr 2013 hat die etwa 4.900 Einwohner zählende Gemeinde mit einem städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb eine qualifizierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die zielgerichtete und nachhaltige Entwicklung ihrer Ortsmitte geschaffen. Schwerpunkt der Entwicklungsbemühungen war dabei von Anfang an das Quartier um den ehemaligen Schlecker-Markt im Gebäude Rathausstraße 20 und 22 - mit dem ausdrücklichen Ziel, dort wieder eine Einzelhandelseinrichtung zu etablieren.

Nach jahrelangem Leerstand war der Wunsch der Bevölkerung nach einem zentralen Lebensmittelmarkt mit Metzgerei und einem barrierefreien Ärztehaus, sowie altersgerechten und familienfreundlichen Wohnungen sehr groß. Lange schon war der einzige Nahversorger für Lebensmittel aus der Ortsmitte auf die grüne Wiese abgewandert und so nicht mehr fußläufig für die Bewohnerinnen und Bewohner des Ortskerns erreichbar.

Gemeinsam mit dem Investor, der HP Wohnresidenz, den Architekten der WerkGemeinschaft Guttenberger, der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH als Sanierungsberater, dem CAP-Markt-Betreiber (gdw süd - Genossenschaft der Werkstätten für behinderte Menschen Süd eG) und dem Gemeinderat hat die Gemeindeverwaltung es geschafft, dieses große Projekt auf den Weg zu bringen. Nach einem rund drei Jahre andauernden Abstimmungs-, Planungs- und Verhandlungsmarathon waren die eigentums-, bau-, förder- und entschädigungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Vorhabens erarbeitet, das nun nach fast 4-jähriger Bauzeit die Ortsmitte wieder als uneingeschränkten städtebaulichen und funktionalen Mittelpunkt etablieren wird.



Visualisierung „Neue Ortsmitte“
(WerkGemeinschaft Gutenberg)

Der Baubeginn war bereits im September 2019 und die Fertigstellung, ursprünglich für September 2021 geplant, aber auch während der Bauphase musste die Gemeinde durch die coronabedingten Turbulenzen und aufgrund massiver Grundwasserprobleme manch ernüchternden Rückschlag einstecken.

Nun aber geht das Leuchtturmprojekt seiner Vollendung entgegen und mit ihm erhält Abstatt ein maßstäbliches, architektonisch überzeugend gestaltetes neues Quartier mit drei um einen grünen, attraktiven Gartenhof angeordneten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohneinheiten – davon 16 barrierefreie Seniorenwohnungen sowie 8 familiengerechten Wohnungen.

Mit dem Lebensmittelmarkt, der sich der Inklusion verschrieben hat, einer Metzgereifiliale, einer Postpoint-Filiale mit Schreibwarenladen sowie dem modernisierten und mit einem neuen Aufzug ausgestatteten Ärztehaus als Teil des Gesamtkonzepts entsteht eine hohe Nutzungsvielfalt, durch die Leben in die öffentlichen Straßen und Freiräume – wie den Place de Léhon als neuen Marktplatz – einkehren wird. Damit trägt dieses richtungsweisende Vorhaben sowohl zur Etablierung einer lebendigen Ortsmitte, als auch zur Gewährleistung einer nachhaltigen innerörtlichen Versorgung bei.



Visualisierung „Neue Ortsmitte“
(WerkGemeinschaft Guttenberger)

Insbesondere die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist immens wichtig für die örtliche Nahversorgung. Diesbezüglich wurden an der Beilsteiner Straße/Rathausstraße unter den drei Wohngebäuden über zwei Etagen ein Parkdeck und die Räumlichkeiten für den Lebensmittelmarkt mit ca. 1.700 Quadratmetern Gesamtfläche errichtet.

Bei dieser Einrichtung spielen soziale Aspekte eine übergeordnete Rolle. So hat die Gemeinde diesen Lebensmittelmarkt nach Fertigstellung im November 2022 an den CAP-Markt vermietet. Die gfa süd ggmbh betreibt den geplanten Lebensmittelmarkt als sogenannten Inklusionsmarkt (jeder zweite Mitarbeiter hat eine anerkannte Behinderung) und als Flagship-Store und trägt so als verlässliche Partnerin, die sich ihrer sozialen Verpflichtung bewusst ist, mit ihrem Geschäftsprofil zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts in Abstatt bei.

Selten stand eine Gemeinde einschließlich der Projektbeteiligten und der beauftragten Architekten so geschlossen, so engagiert und mit so viel Herzblut hinter einem Projekt dieser Tragweite - und selten wurde ein solches Projekt von den Bürgerinnen und Bürgern so erwartungsvoll und schließlich so uneingeschränkt positiv und begeistert aufgenommen, wie es bei der Vorstellung des „Jahrhundertprojektes für Abstatt“ anlässlich des Tages der Städtebauförderung 2019 der Fall war.



Wenn auch alle Beteiligten einschließlich der von der langen Bauzeit betroffenen Anlieger seither einige Federn lassen mussten und streckenweise einiges von dieser Aufbruchsstimmung verloren ging: Abstatt hat es mit diesem Leuchtturmprojekt schließlich geschafft, sein Gesicht und die Lebensbedingungen seiner Einwohnerschaft nachhaltig zum Positiven zu verändern und eine „Neue Ortsmitte“ zu errichten, in der die Menschen nicht nur wieder gerne wohnen und einkaufen, sondern die auch in jeder anderen Hinsicht als Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens gelten kann. Besonders bemerkenswert ist dabei, dass dies bewerkstelligt wurde, ohne dabei die bauliche, historisch gewachsene Ortsstruktur vollständig aufzugeben und sämtliche städtebauliche Prinzipien über Bord zu werfen. Ja mehr noch: Mit der hervorragenden Planung und Nutzungskonzeption der Büros WerkGemeinschaft Guttenberger wurde ein neues lebendiges und identitätsstiftendes Ortszentrum geschaffen, das sich durch ein Maximum an Aufenthalts- und Gestaltungsqualität auszeichnet. Bleibt zu hoffen, dass viele andere Kommunen diesem zukunftsweisenden Projekt nacheifern und dazu beitragen, dass ihre Ortsmitten wieder das pulsierende Herz des Gemeinwesens werden.

Wolfgang Mielitz

Wohnraumoffensive Baden-Württemberg Grundstücksfonds



Gitti Nurin, Abteilungsleiterin
Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW

Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, benötigen Städte und Gemeinden passende Grundstücke. Das Land Baden-Württemberg ermöglicht mit dem Grundstücksfonds seit Mai 2020 Kommunen mit Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, die aufgrund ihrer Haushaltslage nicht selbst aktiv werden können, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben.

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, die den Grundstücksfonds des Landes im Auftrag des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg verwaltet, hat im Jahr 2022 in enger Zusammenarbeit mit dem Ministerium die Voraussetzungen geschaffen, dass der Grundstücksfonds auch bebaute und noch vermietete Grundstücke bevorraten kann.

Mit dieser Erweiterung des Grundstücksfonds ermöglicht das Land den Kommunen auch auf bereits versiegelte und bebaute Flächen, insbesondere im Innenbereich, reagieren zu können.

Bereits kurz nach der Schaffung dieser Möglichkeit konnte der Grundstücksfonds für die Gemeinde Kißlegg eine rd. 0,6 ha Große Fläche am Stadtrand von Kißlegg zur Bevorratung ankaufen. Das gewerblich genutzte Grundstück liegt sehr verkehrsgünstig in der Nähe des Bahnhofs Kißlegg mit einem sehr attraktiven Nahverkehrsangebot einerseits und dem angrenzenden Strandbad und nahen Sportplatz andererseits. Aufgrund der Grundstückslage bietet der Standort Bewohnern mit beschränkten finanziellen Möglichkeiten sowohl preiswert zu wohnen als auch umweltfreundlich mobil zu sein.

Mit der Bevorratung des Grundstücks hat der Grundstücksfonds der Gemeinde Kißlegg die Möglichkeit eröffnet, die derzeitige gewerbliche Nutzung in den nächsten fünf Jahren an einen anderen Standort zu verlagern, um die Voraussetzungen zu schaffen, dass sowohl auf das bevorratete Grundstück als auch auf den naheliegenden Grundstücken unter anderem bezahlbarer Wohnraum realisiert werden kann.

Die Gemeinde Kißlegg nutzt die nächsten fünf Jahre, um ein Verfahren der Bauleitplanung und ein Investorenauswahlverfahren durchzuführen. Nach Ablauf der Bevorratungszeit wird der Grundstücksfonds das Grundstück an den von der Gemeinde ausgewählten Investor veräußern, sodass dieser auf dem Grundstück bezahlbaren Wohnraum realisieren kann. Ersten Konzepte zufolge könnten auf dem Grundstück rd. 100 Wohneinheiten entstehen.

Wohnraumoffensive BW

GRUNDSTÜCKSFONDS BW

KOMPETENZZENTRUM WOHNEN BW

PATENSCHAFT
INNOVATIV WOHNEN BW



Bezahlbar Wohnen –
Beratung für Kommunen



Prämienkatalog

Ansprechpartnerin Grundstücksfonds BW und
Kompetenzzentrum Wohnen BW:



Ansprechpartner
Patenschaft Innovativ Wohnen BW:



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Der Grundstücksfonds ist eines von drei Säulen der Wohnraumoffensive BW. Neben dem Grundstücksfonds unterstützt die Wohnraumoffensive BW im Rahmen des Kompetenzzentrums Wohnen BW den Kommunen mit Fördermöglichkeiten auf dem Weg zum bezahlbaren Wohnraum. Der Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW setzt Anreize für Kommunen, um vorhandenen Wohnraum besser zu nutzen. Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, setzt das Land auch auf experimentelle Projekte. Als Patin will die Landesregierung deshalb mit der dritten Säule „Patenschaft Innovativ Wohnen BW“ gute Konzepte, innovative Projekte und neue Wohnideen in die Fläche bringen.

Gitti Nurin

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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).

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.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 4. Quartal 2022 gegenüber dem 3. Quartal 2022 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,4 % gesunken.

Die Dynamik der deutschen Wirtschaft hat sich zum Jahresende deutlich abgeschwächt. In den ersten drei Quartalen des letzten Jahres konnte das Bruttoinlandsprodukt trotz schwieriger weltwirtschaftlicher Rahmenbedingungen noch zulegen (+0,8 %, +0,1 % und +0,5 %). Für das gesamte Jahr 2022 haben die neuesten Berechnungen das Wachstum von 1,8 % zum Vorjahr (kalenderbereinigt +1,9 %) bestätigt.

Was sich auf Bundesebene schon angedeutet hatte, zeigt sich auch für Baden-Württemberg: Während das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im zweiten Quartal saison- und arbeitstäglich bereinigt leicht zurückging, war für das dritte Quartal ein leichtes Plus von 0,3 % gegenüber dem Vorquartal zu verzeichnen. Somit behauptete sich die deutsche Wirtschaft weiterhin trotz schwieriger weltwirtschaftlicher Rahmenbedingungen, gestörter Lieferketten und immer noch anhaltender Corona-Pandemie sowie dem Krieg in der Ukraine.

Die Unternehmensergebnisse der landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe im Wirtschaftsjahr 2021/22 stiegen durchschnittlich um knapp 50 % auf ca. 80.000 EUR gegenüber dem vorgehenden Wirtschaftsjahr.

In Baden-Württemberg betrug das Ergebnis je Familienarbeitskraft 42.710 EUR, dies sind ca. 23 % mehr als im Vorjahr.

Das Unternehmensergebnis bei den Milchviehbetrieben stieg je FAK um fast 32 % auf 50.235 EUR. Futterbaubetriebe mit Rindermast und Mutterkühen konnten hingegen nur ein Plus von 22 % auf 22.335 EUR je FAK erwirtschaften. Die Gemischtbetriebe verzeichneten ein Plus von 34 % auf 35.764 EUR je FAK.

Die Weinbaubetriebe konnten ihr Einkommensniveau in diesem Wirtschaftsjahr wieder verbessern, sie erwirtschafteten einen Zuwachs um 53 % auf 38.554 EUR je FAK.

Die Ackerbaubetriebe verzeichneten ein Plus von rd. 39 % auf 45.647 EUR je FAK.

Einen Rückgang von knapp 38 % auf 38.509 je FAK mussten die Obstbaubetriebe verkraften.

Geschäftsentwicklung

Das erzielte Ergebnis nach Verwendung im mittleren sechsstelligen Bereich liegt 8 % über Plan. Das Geschäftsjahr 2022 kann somit als erfolgreiches Jahr für die LSBW bezeichnet werden.

Die Erlöse in der Abteilung **Landwirtschaft und Agrarstruktur** lagen über Plan, die Erlöse in der Abteilung Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung lagen unter Plan.

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

Im Arbeitsbereich **AFP** lag der Roherlös um 9 % über dem Vorjahr, aber 8 % unter Plan. Da die Personalaufwendungen und die Umlage höher als geplant waren, lag das Ergebnis 11 % unter Plan. Der Abmangel konnte im Vergleich zum Vorjahr um fast ein Fünftel verringert werden.

Im Arbeitsbereich **Flächen und Höfe** wurde das geplante Betriebsergebnis um TEUR 401 übertroffen.

Im Jahr 2022 wurden 143 Vorkaufsrechte mit 611 ha vorgelegt mit der Bitte, das Vorkaufsrecht auszuüben. Ausgeübt wurde in 24 Fällen mit 119 ha.

Die Vergütungen für den An- und Verkauf von Grundstücken des Bodenfonds liegen ca. 17 % über dem Vorjahr.

Der Personalaufwand ist infolge Zuordnung von Projektleitern zur Sparte Ökopool um rund ein Drittel niedriger als 2021 und liegt ca. ein Fünftel unter Plan.

Im Arbeitsbereich **Beratung** sind Leistung und Aufwendungen durch das Projekt Modellanlagen im Obstbau erhöht. Der Rohertrag liegt 5 % über Plan.

Der Arbeitsbereich **Ökopool** verzeichnete ein deutlich negatives Ergebnis. Allerdings besteht bei einem abgeschlossenen Vertrag über 450.000 Ökopunkte ein Rücktrittsrecht für den Käufer, weshalb der Verkauf erst in den Folgejahren ertragswirksam wird.

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 unter dem angestrebten Ergebnis nach Umlagen wie auch unter dem Ergebnis des Vorjahres.

Im Geschäftsbereich **Flächenmanagement** konnte das Planziel nahezu erreicht werden. Im Arbeitsbereich Grundstücksankauf für Infrastrukturmaßnahmen lag der Rohertrag um 16 % über dem Vorjahr aber um 15 % unter dem angestrebten Ergebnis. Durch eine unbesetzte Stelle konnten eingeplante Dienstleistungserlöse nicht generiert werden. Das Ergebnis lag rund 11% unter Plan, das Defizit konnte jedoch um rund 15 % gegenüber dem Vorjahr verringert werden.

Der Arbeitsbereich **Grundstücksmanagement** konnte das geplante Ergebnis deutlich übertreffen. Hier macht sich die Optimierung der Zusammenarbeit mit der Tochtergesellschaft WEBW deutlich bemerkbar.

Der Geschäftsbereich **Grundstücksentwicklung** konnte das Planziel nicht erreichen und liegt im Betriebsergebnis rund 12 % unter dem Plan.

Im Arbeitsbereich **Projektentwicklung/Projektmanagement** lag der Rohertrag um 47 % über dem Vorjahr aber um 32 % unter dem angestrebten Ergebnis.

Das Ergebnis im Arbeitsbereich **Baulandentwicklung** lag rund 8 % unter dem angestrebten Plan. Dies ist durch einen eingeplanten aber nicht zustande gekommenen Bauplatzverkauf zu begründen.

Das Betriebsergebnis im Arbeitsbereich **Kommunale Dienstleistung** konnte den Plan leicht übertreffen. Das Defizit gegenüber dem Vorjahr und eingeplante Defizit für 2022 konnten deutlich verringert werden.

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

Im Geschäftsbereich **Grundstücksfonds** konnte sparsamer gewirtschaftet werden als geplant, was auf Grund der Abrechnungsmodalitäten zu einem Ergebnis unter Plan führt.

Tochtergesellschaften:

Die Tochtergesellschaft **WEBW Neue Energie GmbH** wird das Jahr 2022 mit einem erfreulich positiven Ergebnis abschließen, im Wesentlichen bedingt durch die Fertigstellung und den Verkauf eines PV-Parks. Alle Gesellschafterdarlehen wurden getilgt.

Eine Gewinnausschüttung an die Gesellschafter ist nicht geplant, um die notwendige Liquidität für die Entwicklung derzeit anstehender Projekte vorzuhalten.

Die Tochtergesellschaft **Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH** hat das Dienstleistungsportfolio erfolgreich ausgebaut, konnte allerdings den Bedarf an neuen Mitarbeitern nicht ausreichend decken, was zu einem gewissen Auftragsstau führte. Das Ergebnis im Jahr 2022 wird deshalb negativ ausfallen.

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

Die Tochtergesellschaft **KommunalKonzept BW GmbH** konnte das Ergebnis gegenüber 2021 wieder verbessern und hat das prognostizierte Jahresziel (incl. Ergebnisabführung) übertroffen.

Im laufenden Jahr kann mit gleichbleibendem Ergebnis und entsprechender Ergebnisabführung gerechnet werden.

Personal

Am Jahresende 2022 waren 65 Mitarbeiter/-innen (Vorjahr: 62) beschäftigt, von denen 25 Teilzeitbeschäftigte und 2 als Aushilfen arbeiten.

Der Anteil der Frauen beträgt 60 % (VJ 56,45 %). Drei Mitarbeiterinnen befanden sich 2022 in Elternzeit. Die Behindertenquote ist erfüllt.

Jahresergebnis

Das Jahresergebnis 2022 lag über Plan.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum Jahresende auf 93,8 Mio. EUR (i.V. 87,5 Mio. EUR), wobei auf der Aktivseite 90,9 Mio. EUR (i.V. 84,6 Mio. EUR) auf das Umlaufvermögen entfielen. Die Passivseite wird von 68,7 Mio. EUR (i.V. 68,2 Mio. EUR) Eigenkapital und 21,0 Mio. EUR (i.V. 14,9 Mio. EUR) Verbindlichkeiten geprägt.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Jahresende auf 73,2 % (i.V. 77,7 %). Das Eigenkapital hat sich zum Jahresende um 0,9 % reduziert.

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 119 TEUR auf 56,0 Mio. EUR.

Die anderen Gewinnrücklagen der Gesellschaft betragen 8,85 Mio. EUR (i.V. 8,18 Mio. EUR).

Die Vermögenslage des Unternehmens ist konstant gut.

Finanzlage

Die Finanzlage der LSBW stellt sich im Geschäftsjahr 2022 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 genomener Kontokorrentrahmen im siebenstelligen Bereich zur Verfügung.

Risikoberichterstattung

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

Bei der Tochtergesellschaft WEBW Neue Energie GmbH wurde eine fertiggestellte PV-Anlage verkauft, eine PV-Anlage wurde bereits vor dem Bau verkauft. Die Fertigstellung im Kundenauftrag erfolgt derzeit.

Zwei weitere PV-Anlagen befinden sich in konkreter Projektierung, weitere Anlagen in konkreter Akquisition. Neben normalen Projektrisiken sind in der Tochtergesellschaft derzeit keine erheblichen, existenziellen Risiken erkennbar.

Das Geschäftsergebnis der Tochter AgriBW verlief gegenüber der Planung erneut besser, sodass das ausgebrachte Gesellschafterdarlehen vollständig getilgt werden konnte. In der Tochtergesellschaft sind derzeit keine erheblichen, existenziellen Risiken erkennbar.

Bei der Flächenagentur ist durch Ausbau der bestehenden und Entwicklung neuer Aufgabenfelder eine stetige Aufwärtsentwicklung erkennbar. Risiken können 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) in der LSBW 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.

Ausblick/Chancen

Das Leistungsportfolio soll auch 2023 weiter der allgemeinen Entwicklung angepasst werden. Schwerpunktmäßig werden Themen aus den Bereichen Klimawandel, Klimaschutz und Erneuerbare Energien eine wichtige Rolle spielen.

Die LSBW 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.

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 auch im Jahr 2022 praxisnahe Verbesserungen vorgenommen werden. Nachdem im Jahr 2021 für mehrere Kommunen die Grunderwerbsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern geführt werden konnten, konnten im Jahr 2022 Grundstücke zur Bevorratung erworben werden, auf denen die jeweilige Kommune beabsichtigt anteilig bezahlbaren Wohnraum zu realisieren bzw. realisieren zu lassen.

Im Bereich des Kompetenzzentrums Wohnen BW trat zum 1. Januar 2022 das Landesförderprogramm „Prämienkatalog Kompetenzzentrum Wohnen BW“ in Kraft.

Bestandteil des Prämienkataloges war 2022 die Prämie für die Aktivierung von leerstehendem Wohnraum (Wiedervermietungsprämie).

Im Jahr 2022 konnten insgesamt 180 Förderanträge positiv beschieden werden.

Prognosebericht

Im Wirtschaftsjahr 2023 werden die 2022 angestoßenen Maßnahmen zur Optimierung der Strukturen fortgesetzt.

Insbesondere der mit externer Unterstützung angestoßene Strategieentwicklungsprozess soll engagiert weitergeführt werden.

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

Alle digitalisierten internen Arbeitsprozesse werden laufend überprüft und den sich laufend verändernden Anforderungen angepasst.

Unter Berücksichtigung erweiterter Möglichkeiten und Spielräume durch die aktuellen Regelungen zum mobilen Arbeiten sowie durch die Erweiterung des Share-Desk-Angebotes wird der Platzbedarf optimiert.

Im Jahr 2023 wird das Regionalbüro Oberschwaben in modernere und flexiblere Räumlichkeiten umziehen, welche die jederzeitige Anpassung an sich verändernden Personalumfang gewährleistet.

Auch das Regionalbüro Donaueschingen soll dahingehend optimiert werden.

Durch diese Maßnahmen wird zum einen den Anforderungen und Wünschen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Rechnung getragen, zum anderen sind diese Maßnahmen vor dem Hintergrund eines steigenden Kostendrucks zukunftsfähiger und damit sinnvoll.

Der Ausbau der IT-Systeme und der IT-Sicherheit geht in die nächste Etappe. Das Liegenschaftsprogramm „LIVIS 5“ zur Verwaltung des Anlagevermögens wird 2023 in Betrieb genommen. Von einer entsprechenden Effizienzsteigerung ist auszugehen. Die IT-Sicherheit wird weiter ausgebaut.

Den wachsenden Anforderungen an das Berichtswesen wird durch weiteren Ausbau und Professionalisierung des Controllings Rechnung getragen.

Auf Grund erhöhter Budgetpositionen für Investitionen in Personal und Infrastruktur wird für das Jahr 2023 ein geringeres positives Ergebnis prognostiziert als in den Vorjahren. Maßgebliche Nachteile werden nicht erwartet.

Die Gesellschaft war und ist auf Basis der Liquiditätsplanung durchfinanziert.

Generell ist zu berücksichtigen, dass auf Grund des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine und der damit verbundenen Auswirkungen auf Wirtschaft und Gesellschaft jegliche Planung mit Unsicherheiten behaftet ist. Dies gilt auch für die LSBW.

Für 2023 wird ein positives Ergebnis auf geringerem Niveau als in den Vorjahren erwartet.

Stuttgart, 11. Mai 2023

Claudia Thannheimer
Geschäftsführerin

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	135.308,00	87.312,00
II. Sachanlagen		
Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	87.430,91	87.430,91
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	103.200,00	88.082,00
	190.630,91	175.512,91
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	775.000,00	775.000,00
Beteiligungen	1.821.444,00	1.821.444,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.965,69	13.965,69
Sonstige Ausleihungen	0,00	76,73
	2.610.409,69	2.610.486,42
	2.936.348,60	2.873.311,33
UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	65.604.836,39	65.409.225,23
Unfertige Erschließungsmaßnahmen	9.134.158,42	7.281.824,33
Übrige unfertige Leistungen	401.156,06	394.245,87
Andere Vorräte	2.637.950,22	2.620.513,24
	77.778.101,09	75.705.808,67
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Pacht- und Mietverhältnissen	32.356,03	29.722,49
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	789.720,15	685.107,35
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	759.467,48	868.265,04
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	314.721,65	315.094,77
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.968,92	755.726,46
sonstige Vermögensgegenstände	306.247,28	292.441,30
	2.208.481,51	2.946.357,41
III. Flüssige Mittel		
	10.924.599,02	5.975.318,34
	90.911.181,62	84.627.484,42
	93.847.530,22	87.500.795,75

PASSIVA

	31.12.2022	31.12.2021
	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-	50.769.418,49	50.650.848,82
Satzungsmäßige Rücklage	312.000,00	312.000,00
Andere Gewinnrücklagen	8.846.805,50	8.181.163,57
IV. Bilanzgewinn		
	614.569,93	815.167,93
	68.736.298,36	68.152.684,76
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen	55.333,00	108.648,00
Steuerrückstellungen	44.000,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	3.804.675,57	4.122.274,98
	3.904.008,57	4.230.922,98
VERBINDLICHKEITEN		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	10.012.758,39	8.180.046,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.721.142,93	6.481.520,27
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	27,00
Sonstige Verbindlichkeiten	258.794,40	256.958,33
	20.992.695,72	14.918.551,85
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	214.527,57	198.636,16
	93.847.530,22	87.500.795,75

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

(mit Darstellung des Bodenfonds)

	2022	2022	2021	2021
	davon		davon	
	Bodenfonds		Bodenfonds	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse	7.309.356,52	15.325.342,63	4.538.181,29	14.798.609,91
Erhöhung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	131.174,83	1.876.681,26	287.882,02	1.115.792,31
Sonstige betriebliche Erträge	94.679,65	1.094.108,37	261.147,95	1.011.457,29
	7.535.211,00	18.296.132,26	5.087.211,26	16.925.859,51
Materialaufwand				
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	7.413.808,06	11.392.535,50	5.062.686,34	9.404.603,81
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		3.785.454,49		4.051.155,50
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		951.159,43		990.656,55
	0,00	4.736.613,92	0,00	5.041.812,05
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		129.359,25		149.295,33
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.115,91	1.388.703,11	14.680,81	1.495.818,82
	1.07.287,03	648.920,48	9.844,11	834.329,50
Erträge aus Beteiligungen		71.006,08		71.006,08
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.762,99	103.315,88	11.279,07	29.448,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.466,55	25.822,08	2.090,96	24.975,08
	11.296,44	148.499,88	9.188,11	75.479,81
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	118.583,47	797.420,36	19.032,22	909.809,31
Steuern vom Einkommen und Ertrag	13,80	8.678,35		20.826,80
Sonstige Steuern		55.602,41		54.782,36
Jahresüberschuss	118.569,67	733.139,60	19.032,22	834.200,15
Einstellung in die zweckgebundenen Rücklagen -Bodenfonds-	-118.569,67	-118.569,67	-19.032,22	-19.032,22
Bilanzgewinn	0,00	614.569,93	0,00	815.167,93

Anlagespiegel

zum 31. Dezember 2022

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE										
Entgeltlich erworbene										
gewerbliche Schutzrechte										
und ähnliche Rechte	319.361,86	128.073,78	0,00	447.435,64	232.049,86	80.077,78	0,00	312.127,64	135.308,00	87.312,00
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	290.730,97	64.562,47	51.209,56	304.083,88	202.648,97	49.281,47	51.046,56	200.883,88	103.200,00	88.082,00
	1.612.658,55	64.562,47	51.209,56	1.626.011,46	1.437.145,64	49.281,47	51.046,56	1.435.380,55	190.630,91	175.512,91
FINANZANLAGEN										
Anteile an verbundenen										
Unternehmen	775.000,00	0,00	0,00	775.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	775.000,00	775.000,00
Beteiligungen	1.821.444,00	0,00	0,00	1.821.444,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.821.444,00	1.821.444,00
Wertpapiere des										
Anlagevermögens	13.965,69	0,00	0,00	13.965,69	0,00	0,00	0,00	0,00	13.965,69	13.965,69
Sonstige Ausleihungen	76,73	0,00	76,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76,73
	2.610.486,42	0,00	76,73	2.610.409,69	0,00	0,00	0,00	0,00	2.610.409,69	2.610.486,42
	4.542.506,83	192.636,25	51.286,29	4.683.856,79	1.669.195,50	129.359,25	51.046,56	1.747.508,19	2.936.348,60	2.873.311,33

Anhang für das Geschäftsjahr 2022 Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss wird nach den Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) sowie der Regelungen der Satzung / des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft, als auch der „Allgemeine Weisung des Ministeriums für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz nach § 16 Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) zur Verwaltung des Bodenfonds durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH“ vom 13. Juli 2021 aufgestellt.

Bei der Gliederung und Bezeichnung der Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Anpassungen aufgrund der besonderen Erfordernisse der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft vorgenommen. Dies gilt insbesondere für die Vermögens- und Schuldposten sowie die Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der gesetzlich gebundenen Vermögensmasse Bodenfonds. Der Jahresabschluss ist unter Beachtung der in die zweckgebundene Rücklage Bodenfonds vorzunehmenden Einstellung aufgestellt worden.

Darstellung, Gliederung, Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die **entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten vermindert um die planmäßige Abschreibung bewertet. Die Abschreibungen werden 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 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, Klima, und Energiewirtschaft Baden-Württemberg über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), verwendet werden können. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert.

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

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

Der Rechnungszinssatz basiert entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB auf dem von der Deutsche Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre und beträgt zum Abschlussstichtag 1,78 % (i. V. 1,86 %). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 3 HGB aus der Bewertung mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,44 %) beläuft sich auf TEUR 2.

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 Anhangsangabenverpflichtung 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** enthalten Kauttionen i. H. v. TEUR 4 (i. V. TEUR 0) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen Forderungen aus Pachtverhältnissen, aus Grundstücksverkäufen und aus Betreuungstätigkeit.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 6 (i. V. TEUR 11).

Flüssige Mittel

Der Posten enthält den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten.

Eigenkapital

	31.12.2022	31.12.2021
	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-	50.769.418,49	50.650.848,82
Satzungsmäßige Rücklage	312.000,00	312.000,00
Andere Gewinnrücklagen	8.846.805,50	8.181.163,57
Bilanzgewinn	614.569,93	815.167,93
	68.736.298,36	68.152.684,76

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

	2022	2021
	EUR	EUR
Stand 1. Januar	50.650.848,82	50.631.816,60
Einstellung	118.569,67	19.032,22
Stand 31. Dezember	50.769.418,49	50.650.848,82

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

Der **Bilanzgewinn** beläuft sich in 2022 auf EUR 614.569,93.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen gebildet für Personalmaßnahmen (Urlaubsansprüche, Gleitzeitguthaben, Altersteilzeit, Sonderzahlungen) (TEUR 793), in Baugebieten noch anfallende Erschließungskosten (TEUR 741), unterlassene Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 100) sowie ausstehende Rechnungen (TEUR 100). Des Weiteren wurde für die Pflege von Öko-Maßnahmen, deren Laufzeiten bis zu 30 Jahren dauern, Rückstellungen von TEUR 127 gebildet. Außerdem wurden Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.835 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:

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Steuern	187.316,11	214.890,09
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	4.390,66	4.494,11
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	67.087,63	37.574,13
	258.794,40	256.958,33

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:

	2022	2021
	EUR	EUR
Erlöse aus Betreuungstätigkeit (inkl. Verkauf Ökopunkte)	957.868,97	905.563,08
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	9.757.940,17	8.790.698,95
Erlöse aus Haus- u. Grundstücksbewirtschaftung	4.609.533,49	5.102.347,88
	15.325.342,63	14.798.609,91

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 1.094 (i. V. TEUR 1.011) sind **periodenfremde Erträge** aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 295 (i. V. TEUR 112), aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 19 (i. V. TEUR 37) enthalten.

Personalaufwand

Im Posten „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung“ sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von TEUR 261 (i. V. TEUR 277) enthalten.

Beteiligungsergebnis

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

Finanzergebnis

Die Zinserträge, d.h. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 103 (i. V. TEUR 29) bestehen im Wesentlichen aus Zinserträgen aus Betreuung in Höhe von TEUR 60 (i. V. TEUR 14) sowie Zinserträgen aus Bankguthaben in Höhe von TEUR 21 (i. V. TEUR 0). In diesen Zinserträgen insgesamt enthalten sind TEUR 57 (i. V. TEUR 17) an sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen von verbundenen Unternehmen.

Die Zinsaufwände, d.h. die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen in Höhe von TEUR 18 (i. V. TEUR 23) 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	669	75	31.12.2021
WEBW Neue Energie Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart	50	-43	-52	31.12.2021
AgriBW GmbH, Stuttgart	100	52	17	31.12.2022
KommunalKonzept GmbH, Freiburg	100	489	23	31.12.2021

Personal

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft (ohne Geschäftsführer) 66,5 Mitarbeiter (i. V. 65,0), das entsprach 56,87 Vollzeitbeschäftigten (i. V. 55,43). Davon waren 21,0 Teilzeitbeschäftigte (i. V. 20,0) und 2,00 Aushilfen (i. V. 3,25). 3,75 Mitarbeiter (i. V. 1,25) sind im Erziehungsurlaub.

Treuhandverhältnisse

Im Rahmen des Landankaufs für Infrastrukturmaßnahmen bestehen Treuhandbankguthaben von TEUR 86 (i. V. TEUR 409).

Treuhanddarlehen für Erschließungsmaßnahmen bestehen derzeit nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus zwei Kfz-Mietverträgen in Höhe von TEUR 16 (i. V. TEUR 18 aus drei Kfz-Mietverträgen). Weitere finanzielle Verpflichtungen entstehen durch die Anmietung von eigengenutzten Büroflächen in Höhe von TEUR 723 (für die Laufzeit bis 2024, einschl. Mietnebenkosten). Bei Leasingverträgen für Betriebs- und Geschäftsausstattung bestehen Verpflichtungen über TEUR 22.

Organe der Gesellschaft

Als Geschäftsführer waren im Berichtsjahr bestellt:

Thomas Meyer, Remseck am Neckar (bis 30. April 2022)

Markus Schnabel, Dettingen unter Teck (vom 14. Februar 2022 bis 31. März 2023)

Claudia Thannheimer, Markgröningen (ab 1. April 2023)

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführer betragen im Berichtszeitraum TEUR 224 (i. V. TEUR 221), davon Grundvergütungen in Höhe von TEUR 188, erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 28 und sonstige geldwerte Vorteile in Höhe von TEUR 8.

Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer und deren Angehörige belaufen sich auf TEUR 11 (i. V. TEUR 12). Die für ehemalige Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebene gebildete Pensionsrückstellung beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR 55 (i. V. TEUR 109).

Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Die Aufwendungen für Honorare an unseren Abschlussprüfer betragen für das Geschäftsjahr TEUR 66. Diese verteilen sich wie folgt:

	2022
	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	29
Steuerberatungsleistungen	37
	66

Nachtragsbericht

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

Stuttgart, 11. Mai 2023
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Geschäftsführung

Claudia Thannheimer
Geschäftsführerin

Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung

Der Aufsichtsrat überzeugte sich aufgrund regelmäßiger Berichterstattung über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft, insbesondere im Rahmen der Tätigkeit des Arbeitsausschusses des Aufsichtsrats, von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2022 und beriet wichtige Geschäftsvorgänge in Sitzungen des Arbeitsausschusses am 31.05. und 21.11.2022 sowie des Aufsichtsrats am 27.07. und 19.12.2022.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung stellte am 27.07.2022 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 fest und erteilte der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2022 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 12.07.2023 zustimmend Kenntnis, billigte den Jahresabschluss 2022 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 2022

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wird in der von der Geschäftsführung vorgelegten Form, abschließend mit einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 93.847.530,22 und einem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 614.569,93 festgestellt.

2. Verwendung des Gewinnes 2022

Vom Bilanzgewinn 2022 in Höhe von EUR 614.569,93 werden EUR 149.526,00 ausschließlich aus dem gemäß § 5 Nr. 12 KStG steuerbefreiten Einkommen ausgeschüttet. Der Restbetrag in Höhe von EUR 465.043,93 wird in die Gewinnrücklagen eingestellt.

3. Entlastung für das Jahr 2022

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

4. Bestellung Abschlussprüfer für das Jahr 2023

Zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 wird die Ebner Stolz GmbH & Co.KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer gewählt. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird ermächtigt, zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 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 12. Juli 2023

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Peter Hauk MdL
Minister

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen

Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 11. Mai 2023

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Matthias Spingler
Wirtschaftsprüfer

Markus Münstermann
Wirtschaftsprüfer



90

1932 – 2022
Jahre Landsiedlung
Baden-Württemberg
GmbH



KONTAKT

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Herzogstraße 6A, 70176 Stuttgart
Tel. 0711 6677-0, Fax 0711 6677-3195

LSBW 
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH