



Jahresabschluss 2025 Geschäftsbericht

-

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH

- Bilanz zum 31.12.2025
- Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2025
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025
- Anhang zur Bilanz für das Geschäftsjahr 2025
- Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, Tübingen
 Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite

	31.12.2025 Euro	31.12.2024 Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte;	150.161,00	219.515,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	150.161,00	219.515,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.189.970,00	163.786.808,25
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.580.598,58	25.982.707,47
3. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter sowie Bauten auf fremden Grundstücken	1.479.056,00	1.548.017,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	6.979,00	7.604,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.184.732,00	1.106.742,00
6. Anlagen im Bau	20.662.125,58	18.092.928,99
7. Bauvorbereitungskosten	9.830.080,19	7.672.283,70
8. Geleistete Anzahlungen	196.128,60	351.152,75
	231.129.669,95	218.548.244,16
III. Finanzanlagen		
1. Sonstige Ausleihungen	6.292,79	10.706,79
2. Andere Finanzanlagen	7.970,00	7.970,00
	14.262,79	18.676,79
<i>Anlagevermögen insgesamt :</i>	<i>231.294.093,74</i>	<i>218.786.435,95</i>
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00
2. Bauvorbereitungskosten	168.303,76	11.305,00
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.416.391,72	13.326.438,23
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00
5. Unfertige Leistungen	6.509.976,03	5.925.727,20
6. Andere Vorräte	16.731,87	16.158,59
7. Geleistete Anzahlungen	1.281.163,55	1.216.373,35
	13.392.566,93	20.496.002,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	387.337,35	285.370,21
2. Forderungen aus Verkauf bebaute und unbebaute Grundstücke	2.897.267,17	745.652,52
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	270.932,27	267.947,31
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	55.455,15	367,29
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.790.178,78	2.386.722,94
	5.401.170,72	3.686.060,27
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.225.953,94	1.230.587,24
<i>Umlaufvermögen insgesamt :</i>	<i>21.019.691,59</i>	<i>25.412.649,88</i>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	22.344,00	28.706,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	36.939,87	16.558,08
	59.283,87	45.264,08
Bilanzsumme	252.373.069,20	244.244.349,91

Passivseite

	31.12.2025 Euro	31.12.2024 Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	240.000,00	240.000,00
abzüglich Nennbetrag eigener Anteile	-87.540,00	-87.540,00
ausgegebenes Kapital	152.460,00	152.460,00
II. Kapitalrücklagen	6.894.000,00	6.894.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	206.220,49	206.220,49
2. Bauerneuerungsrücklage	41.300.346,44	35.200.346,44
3. Andere Gewinnrücklagen	20.055.042,09	19.598.319,39
	61.561.609,02	55.004.886,32
Bilanzgewinn		
IV. Jahresüberschuss	6.610.194,05	1.962.820,90
Einstellungen in Rücklagen	-6.100.000,00	-1.500.000,00
Bilanzgewinn	510.194,05	462.820,90
<i>Eigenkapital insgesamt :</i>	69.118.263,07	62.514.167,22
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	3.157.531,25	3.262.804,14
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	530.806,31	567.752,28
2. Steuerrückstellungen	803.500,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.533.620,02	1.604.986,74
<i>Rückstellungen insgesamt:</i>	4.867.926,33	2.172.739,02
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	144.786.218,53	141.217.571,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.562.097,15	11.632.642,02
3. Erhaltene Anzahlungen	9.686.157,80	13.722.337,85
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.125.688,72	3.012.361,72
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.937.250,13	1.424.297,95
6. Sonstige Verbindlichkeiten	92.204,63	236.199,65
<i>(davon aus Steuern: 78.415,13 €; Vorjahr 57 T€)</i>		
<i>(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 9.682,44 €; Vorjahr 10 T€)</i>		
<i>Verbindlichkeiten insgesamt</i>	167.189.616,96	171.245.410,73
E. Rechnungsabgrenzungsposten	8.039.731,59	5.049.228,80
Bilanzsumme	252.373.069,20	244.244.349,91

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, Tübingen
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr 2025 Euro	Geschäftsjahr 2024 Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.138.085,78	22.971.592,97
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	22.216.041,39	390.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	322.450,93	458.524,08
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.959,99	1.337,30
<i>Umsatzerlöse zusammen :</i>	46.678.538,09	23.821.454,35
2. Verminderung / - Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-5.479.450,20	8.510.112,12
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	96.126,00	87.240,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.820.084,21	2.290.018,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-13.572.314,53	-12.634.270,34
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-8.844.684,33	-8.435.237,24
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-29.189,46	-7.025,27
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen zusammen :</i>	-22.446.188,32	-21.076.532,85
Rohergebnis	20.669.109,78	13.632.291,73
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.291.160,78	-2.234.320,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-731.329,73	-663.747,62
<i>Personalaufwand zusammen :</i>	-3.022.490,51	-2.898.067,91
<i>davon für Altersversorgung: 200.743,47 €; Vorjahr 228 T€</i>		
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermög.-Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.207.835,10	-5.917.505,72
b) Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	105.272,89	105.272,89
<i>Abschreibungen zusammen :</i>	-6.102.562,21	-5.812.232,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.890.746,61	-1.147.806,74
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.250,32	7.219,48
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.057.218,54	-1.825.558,79
<i>davon aus Aufzinsung: 3.236,00 €; Vorjahr 6 T€</i>		
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag (Vorjahr: Erstattung)	-999.067,18	7.236,96
12. Ergebnis nach Steuern	6.610.275,05	1.963.081,90
13. Sonstige Steuern	-81,00	-261,00
14. Jahresüberschuss	6.610.194,05	1.962.820,90
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-6.100.000,00	-1.500.000,00
16. Bilanzgewinn	510.194,05	462.820,90

Lagebericht für 2025

A Geschäftstätigkeit der GWG Tübingen

Die GWG ist ein mehrheitlich kommunales Wohnungsbauunternehmen mit den Aufgaben, eine breite Schicht der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen und die städtische Siedlungspolitik zu unterstützen.

Das Hauptgeschäftsfeld der GWG ist die Hausbewirtschaftung, also die Vermietung eigener Wohnbauten. Das Unternehmen ist dabei nicht an einer Maximierung der Rendite ausgerichtet, muss aber wirtschaftlich und gewinnorientiert arbeiten. Um Eigenmittel für das Errichten zusätzlicher Wohnungen zu gewinnen, ist die GWG auch im Bauträgergeschäft tätig und übernimmt im Geschäftsfeld Betreuungstätigkeit die Mietverwaltung für fremdes Eigentum sowie –in geringem Umfang- auch die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften.

B Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen.

Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegen über 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind - etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

C Geschäftsentwicklung und Leitungsstruktur der GWG Tübingen

Die GWG Tübingen stellte sich 2025 auf die aktuellen Rahmenbedingungen mit höheren Zinsen und anhaltend hohen Baukosten ein. Die Geschäftsführung geht nicht davon aus, dass sich dieses Geschäftsumfeld in den nächsten Jahren wesentlich verbessern wird. Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Umsatz von 46.678,5 T€ (im Vorjahr 23.821,5 T€) erzielt. Der Jahresüberschuss beläuft sich im Geschäftsjahr auf 6.610,2T€ (im Vorjahr 1.962,8T€). Der geplante Jahresüberschuss wurde damit um 2.291,2 T€ übertroffen. Maßgeblich für diesen Erfolg war neben dem erfolgreichen Bauträgergeschäft eine Zunahme der Sonstigen betrieblichen Erträge (plus 1.020,1 T€), weil sich mehr Verkäufe aus dem Anlagevermögen realisieren ließen. Zudem war wegen verschobenen Gebäudeabbrüchen der Sonstige betriebliche Aufwand niedriger (minus 362,2 TEUR) als geplant.

Deutlich mehr Geld als geplant wurde für Instandhaltung und Modernisierung ausgegeben (plus 1.165,0 T€).

Die Eigenkapitalrentabilität erhöhte sich auf 9,6 % (Vorjahr 3,1 %).

Die Investitionen in den Immobilienbestand sind auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Ziele unserer Geschäftstätigkeit sind neben der notwendigen Wirtschaftlichkeit eine umweltschonende Bauweise, energetische Effizienz und die Förderung des sozialen Miteinanders in Tübingen. Bei der Erreichung dieser Ziele sind wir im Geschäftsjahr 2025 vorangekommen.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bieten wir sichere Arbeitsplätze. Im Rahmen unserer Möglichkeiten übernehmen wir die Ausbildung des Berufsnachwuchses.

Die Organe der GWG sind der Geschäftsführer als gesetzlicher Vertreter, der für die Leitung des Gesamtunternehmens zuständig ist, sowie der Aufsichtsrat, der die Tätigkeit der Geschäftsführung überwacht. Der Geschäftsführer berichtet in regelmäßigen Sitzungen an den Aufsichtsrat. Im Geschäftsjahr 2025 fanden 4 Aufsichtsratssitzungen statt.

Neben dem Geschäftsführer gehörten zu den Führungskräften des Unternehmens der Prokurist und 5 Teamleiter und Teamleiterinnen.

Hausbewirtschaftung/Wohnungsvermietung

Am Bilanzstichtag befinden sich 2.284 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft. Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 27 Wohnungen erhöht.

Die gesamte Wohnfläche beträgt zum Bilanzstichtag 156.830 m² (Vorjahr 155.398 m²). Der Anteil der preisgebundenen Wohnungen liegt bei 37,3 % (Vorjahr 36,4 %). Zum eigenen Bestand gehören außerdem 79 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 87) mit einer Nutzfläche von 15.800 m² und 825 Garagen.

Die Sollmieten in Höhe von 19.046,2 T€ haben sich um 910,2 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die monatliche Nettokaltmiete der Wohnungen liegt zum 01.07.2025 bei durchschnittlich 8,75 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 8,46 €/m² Wohnfläche), also 3,4 % höher als im Vorjahr. Insgesamt wurde im Bereich der Wohnungsvermietung ein Umsatz von 24.138,1 T€ (Vorjahr 22.971,6 T€) erzielt.

Instandhaltung und Modernisierung im Rahmen der Hausbewirtschaftung

Die kontinuierliche Erhaltung und Verbesserung der Wohnobjekte ist unverändert ein wichtiger Bestandteil des Immobilienmanagements der GWG. Für die Ermittlung des Instandsetzungsbedarfs und des dafür notwendigen Finanzierungsvolumens liefert die regelmäßig fortgeschriebene Portfolio-Analyse die erforderlichen Informationen.

Neubau und Erwerb von Anlagevermögen

Durch Neubauten (einschließlich Grundrissänderungen, Aufstockungen und Dachgeschossausbauten bei Bestandsgebäuden) wurden im Berichtsjahr fertiggestellt bzw. befanden sich im Bau:

Projekt	Umfang	Bearbeitungsstand	Erwartete Kosten
Schwalbenweg 45 (nicht verkaufte ETW)	2 WE	Fertig gestellt	700 T€
Schellingstraße 7	1 WE	Fertig gestellt	315 T€
Hechinger Eck	64 TG	Fertig gestellt	2.532 T€
Schaffhausenstraße 45-49	4 WE	Fertig gestellt	1.450 T€
Reutlinger Straße 40	10 WE	Fertig gestellt	1.700 T€
Sindelfinger Straße 71	4 WE	Fertig gestellt	3.600 T€
Römerstraße 21 und Merowinger Straße 6 (Bühl)	17 WE u. 15 TG	Fertig gestellt	5.160 T€
Römerstraße 21 und Merowinger Straße 6 (Bühl)	5 WE, Pflege-WG	in Bau	3.390 T€
Aischbachstraße 8-18	6 WE	in Bau	1.500 T€
Pfrondorfer Straße 1	8 WE u. 1 GE	in Bau	3.150 T€
Ebertstraße 44, 46, 46/1, 48 und Paulinenstraße 3/1	27 WE, 21 TG	in Bau	11.200 T€
Eugenstraße 71, Bauabschnitt II	39 WE	in Bau	6.000 T€
Aeulestraße 33-35	4 WE	in Bau	1.000 T€
Untere Höbbergstraße 25	10 WE	in Bau	1.650 T€
Schellingstraße 13	1 WE	in Bau	295 T€

Zum 31.12.2025 befanden sich 13 Projekte mit 348 Wohnungen in der Bauvorbereitung. Dafür sind Planungskosten i.H.v. 9.830,1 T€ angefallen.

Die gesamten 2025 durchgeführten Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen:

Aufwendungen für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	6.550,0 T€ (Vorjahr 6.122,2T€), entspricht: 37,94 € je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 35,37 €)
grundlegende, aktivierte Modernisierung verschiedener Mietobjekte	3.856,3 T€ (Vorjahr 13.958,7 T€), entspricht: 22,34 € je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 80,64 €)
Neubauinvestitionen	14.453,3 T€ (Vorjahr 24.073,5 T€)
Erwerb	0 T€ (Vorjahr 0 T€)
Bauvorbereitungskosten	2.734,9 T€ (Vorjahr 2.685,1 T€)
Summe	27.594,5 T€ (Vorjahr 46.837,5 T€)

Hierfür wurden Kredite in Höhe von 13.255,6 T€ aufgenommen, davon Förderkredite der L-Bank in Höhe von 8.846,4 T€.

2026 sind Aufwendungen für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 5,4 Mio. € geplant und aktivierte Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 30,8 Mio. €. Letztere sollen zu ca. 83 % über Darlehen finanziert werden.

Bauträgertätigkeit

Im Bauträgergeschäft wurden im Berichtsjahr 45 Wohneinheiten fertiggestellt davon gingen vom BV Schwalbenweg 45/47 im Jahr 2025 zwei Wohnungen in das Anlagevermögen. Im Jahr 2026 gehen jeweils zwei Wohnungen in das Anlagevermögen bei den BV Memmingerstr. 27 und Bühl.

Folgende Bauträgermaßnahmen waren im Berichtsjahr in Bau:

Projekt	Projektumfang	Bearbeitungsstand	Umsatzvolumen
Wohnbebauung in Bühl	20 WE	Fertig gestellt	8.612 T€
Bühl, Stellplätze	35 TG	Fertig gestellt	1.645 T€
Schwalbenweg 45-47	9 WE	Fertig gestellt	5.513 T€
Schwalbenweg 45-47, Stellplätze	2 Carports	Fertig gestellt	70 T€
Memminger Str. 27	11 WE	Fertig gestellt	10.678 T€
Hechinger Straße 76	9 WE	Fertig gestellt	4.886 €
HenB, Stellplätze	16 TG	Fertig gestellt	736 T€
GE=Gewerbeeinheit			
WE=Wohneinheit			
TG=Tiefgaragenstellplätze			

Betreuungstätigkeit: Baubetreuung, Verwaltung von Wohneigentum und Auftragsverwaltung

Die Umsätze aus den Betreuungstätigkeiten betrugen 322,5 T€ (Vorjahr 458,5 T€). Die Betreuungstätigkeit umfasste folgende Einheiten (Vorjahreswerte in Klammern):

Eigentümer	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten
Wohnungseigentümer-gemeinschaften	4 (53) ¹	2 (2) ¹
Universitätsstadt Tübingen	144 (160)	121 (123)
Stadtwerke Tübingen	9 (9)	3 (3)
Summe	157 (222)	126 (128)

Darüber hinaus verwaltete die GWG 265 (270) Wohnungen, die von der Stadt als Anschlusswohnraum für Geflüchtete verwendet werden.

¹ Ohne GWG-Einheiten in diesen Eigentümergemeinschaften

Verkauf von Anlagevermögen

Verkauft und übergeben wurden folgende Grundstücke

Objekt	Umfang
Baumwiesenweg 1	2 Außenstellplätze
Jesinger Hauptstraße 71	3 WE zum Abbruch
Konrad-Adenauer-Straße 4	1 WE 1 TG
Mohlstraße 21-23	1 WE 1 TG
Friedrichstraße	18 TG-Stellplätze
Herrenberger Straße 78	1 WE 1 TG
Stäudach 119	2 WE

Insgesamt wurden dabei Erlöse in Höhe von 2.849,2 T€ und Buchgewinne in Höhe von 1.526,6 T€ erzielt.

D. Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzierungsstruktur

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Anlagevermögen	231.294,1	218.786,4	12.507,7
Umlaufvermögen	21.009,5	25.412,6	-4.403,1
Rechnungsabgrenzungsposten	59,3	45,3	14,0
Bilanzsumme	252.362,9	244.244,3	8.118,6
Sonderposten f. Investitionszuschüsse	3.157,5	3.262,8	-105,3
Investitionsdarlehen	151.348,3	152.850,2	-1.501,9
übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen	15.841,3	18.395,2	-2.553,9
Rückstellungen	4.804,9	2.172,8	2.632,1
Rechnungsabgrenzungsposten	8.039,7	5.049,2	2.990,5
Eigenkapital Jahresende	69.118,3	62.514,1	6.604,2
Eigenkapital Jahresanfang	62.514,1	60.557,4	1.956,7
Zuwachs Eigenkapital	6.604,2	1.956,8	4.647,4

Die Bilanzsumme hat sich zum Bilanzstichtag 31.12.2025 um 8.118,6 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Dies beruht im Wesentlichen auf der Zunahme des Anlagevermögens. Das Anlagevermögen nahm gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch Fremdkostenzugänge für Modernisierungsmaßnahmen sowie Zugänge von Kosten für Neubaumaßnahmen zu. Dem gegenüber stehen im Wesentlichen die planmäßigen Gebäudeabschreibungen und die Buchwertabgänge infolge des Verkaufs von 8

Bestandswohnungen. Die Zunahme des Eigenkapitals um 6.604,2 T€ ergibt sich aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 6.610,2 T€ abzüglich der Gewinnausschüttung in Höhe von 6,1 T€ für das Vorjahr.

Die Vermögenslage der GWG Tübingen mbH ist geordnet. Die Gesellschaft ist zu 27,4 % (Vorjahr 25,6 %) mit Eigenkapital und zu 59,97 % (Vorjahr 62,6 %) mit Investitionsdarlehen finanziert. Das Anlagevermögen in Höhe von 231.294,1 T€ (Vorjahr 218.786,4 T€) ist mit 95,3 % (Vorjahr 98,4 %) nahezu vollständig durch Eigenkapital und Investitionsdarlehen gedeckt.

Der Cashflow im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich wie folgt:

	2025 T€	2024 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21.800,3	6.368,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-17.246,0	-16.095,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.555,9	8.624,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	995,4	-1.103,1
Finanzmittelfonds 01.01.	1.230,6	2.333,7
31.12.	2.226,0	1.230,6

Die Finanzverhältnisse der GWG Tübingen mbH sind geordnet.

2. Ertragslage

Das Betriebsergebnis, definiert als Überschuss der Erträge über die Aufwendungen im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit einschließlich Zinsaufwendungen für längerfristige Finanzierungen bei der Hausbewirtschaftung, ist mit einem Wert von 6.387,2 € (Vorjahr -194,6 €) gegenüber dem Vorjahr um 6.581,8 T€ gestiegen, weil es hohe Gewinne aus dem Bauträgergeschäft gab. Der Überschuss im Bereich Hausbewirtschaftung vor Berücksichtigung allgemeiner Verwaltungskosten betrug im Jahr 2025 3.360,0 T€ (Vorjahr 3.430,4 T€).

In der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit konnte im Jahr 2025 ein Überschuss von 7.630,1 T€ (Vorjahr 525,3 T€) erzielt werden. Das Ergebnis resultiert hauptsächlich durch Gewinne aus dem Bauträgergeschäft (7.437,0 T€), Erlöse aus Betreuungstätigkeit gab es i.H.v. 322,5 €.

Die Abschreibungen auf die aktivierten Modernisierungskosten wie auch die Zinsaufwendungen für die Modernisierungen sind gemäß den vorliegenden Planungsrechnungen durch zukünftig höhere Mieterträge in dem modernisierten Wohnungsbestand gedeckt. Ergebnisminderungen durch Wohnungsleerstände sind überwiegend auf geplante und durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Der Anteil der Erlösschmälerungen (vor allem bedingt durch Leerstände) an den Sollmieten betrug 6,3 % (Vorjahr 5,1 %).

Außerhalb der operativen Geschäftstätigkeit ergab sich ein Überschuss von 1.222,1 T€ (Vorjahr 2.150,1 T€). Wesentliche Erträge ergaben sich dabei aus dem Verkauf von 8 Bestandswohnungen aus dem Anlagevermögen in Höhe von 1.526,6 T€ (Vorjahr 1819,9 T€).

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 6.610,2 T€ (Vorjahr 1.962,8 T€).

Der Geschäftsführer der GWG Tübingen mbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv, es muss aber bedacht werden, dass die Vermietung kaum Erträge erwirtschaftet. Um vom Verkauf von Anlagevermögen und dem Bauträgergeschäft unabhängig zu sein, müssen Maßnahmen ergriffen werden, die die Einnahmen erhöhen, um den steigenden Kosten bei Baumaßnahmen und höheren Zinsen etwas entgegensetzen zu können.

3. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Für die interne Unternehmenssteuerung werden als finanzielle Leistungsindikatoren die Umsatzerlöse, die Sollmieten und der Jahresüberschuss herangezogen. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren sind die vermietbare Wohnfläche und die Leerstandsquote. Diese Kennzahlen dienen dazu, Entwicklungen und Trends frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen. Wegen des schleppenden Verkaufs von Eigentumswohnungen hat die GWG im Laufe des Jahres 2024 die Beobachtung der Liquidität intensiviert und mit dem Hauptgesellschafter eine enge Abstimmung vereinbart. Erfreulicherweise erholte sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen etwas.

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten sowie Guthaben bei Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber diesen. Die Gesellschaft verfügt über einen solventen Kundenstamm. Forderungsausfälle sind die Ausnahme. Verbindlichkeiten werden in aller Regel innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt. Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein adäquates Debitorenmanagement. Bei Neukunden wird regelmäßig deren Bonität überprüft.

F. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Zweck des Unternehmens ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Ziels erwirbt, errichtet, vermittelt und vermietet die GWG Wohngebäude. Zur Optimierung des Bestands trennt sich die GWG, soweit wirtschaftlich erforderlich, in sozial verträglicher Weise von einzelnen Wohnhäusern und Eigentumswohnungen. Um Eigenmittel für die Bau- und Sanierungstätigkeit zu gewinnen, ist die GWG im Bauträgergeschäft tätig.

Die Chancen der künftigen Entwicklung liegen in der hohen Nachfrage nach Wohnungen in Tübingen, die nach einer im März 2021 veröffentlichten Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis 2040 anhalten wird. Gestiegene Zinsen in Kombination mit sehr hohen Baukosten machen die Nachfrage nach Eigentumswohnungen sehr volatil. Die Attraktivität Tübingens für ältere Menschen ist jedoch wegen des Klinikums und guter kultureller Angebote hoch, so dass eine Interessentenschaft besteht, die von den Zinsen weniger stark betroffen ist. Als Bestandshalter können nicht verkaufte Wohnungen in das Anlagevermögen übernommen und vermietet werden. Diese Wohnungen werden dann nach Ablauf der Gewährleistungsfristen und bei dann anstehenden Mieterwechseln verkauft. Um Belastungen aus diesem Prozedere abzufedern, werden verstärkt gebrauchte und daher günstigere Eigentumswohnungen aus dem Anlagevermögen zum Kauf angeboten. Die für die Eigenmittel der geplanten Neubau- und Modernisierungsvorhaben nötigen Verkäufe werden aktuell durch höhere Finanzierungen ersetzt. Die eingebrochene Bautätigkeit und die hohen Preise führen dazu, dass zahlungskräftigere Menschen Wohnungen anmieten, die sonst Wohnungen gekauft hätten. Dies hat bereits zu deutlich steigenden Mieten in Tübingen geführt. Auch die GWG wird dieses Mieterhöhungspotential nutzen müssen, um steigende Bewirtschaftungskosten decken zu können.

Trotz der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen besteht ein branchenspezifisches Risiko darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten ist. Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und eventuell auch Mietausfälle. Aus heutiger Sicht besteht dieses Risiko insbesondere bei unterlassenen energetischen Sanierungen, die durch die 2019 beschlossene CO₂-Bepreisung zu hohen Nebenkosten führen würde. Das Unternehmen hat große Anstrengungen unternommen, den eigenen Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen. Das 2008 begonnene Modernisierungsprogramm ist abgeschlossen. 2020 wurde vom Aufsichtsrat ein Folgeprogramm beschlossen, das weitere energetische Modernisierungen, Neubauten, den Austausch von Heizungen und den Ausbau der Photovoltaik beinhaltet. 2025 wurde dieses Programm evaluiert und neue Ziele wurden vom

Aufsichtsrat beschlossen: bis 2035 sollen mit wenigen Ausnahmen keine fossilen Heizungen mehr im Bestand der GWG betrieben werden.

Die Baukosten verharren auf einem sehr hohen Niveau. Ein Absinken ist angesichts der Regelflut im Bauwesen in Kombination mit dem anhaltenden Fachkräftemangel im Handwerk unwahrscheinlich. Diese Baukosten werden in Kombination mit dem aktuellen Zinsniveau im Neubaubereich und bei kernmodernisierten Gebäuden zu deutlich höheren Mieten führen. Um den gestiegenen Kosten zu begegnen, wird auf eine gute Planung und eine vollständige Leistungsbeschreibung besonderer Wert gelegt. Planungsänderungen nach erfolgter Ausschreibung werden vermieden. Außerdem schreibt die GWG sehr früh und deutlich mehr als die Hälfte der zu vergebenden Leistungen vor Baubeginn aus, um notfalls Ausschreibungen aufheben zu können und Bauvorhaben zu schieben.

Das Zinsänderungsrisiko für Prolongationen ist überschaubar: Bei den in den nächsten drei Jahren zu prolongierenden Darlehen liegen die Annuitäten zwischen 9 und 16% der Restvaluten, so dass bei aktuellem Zinsniveau und gleichbleibenden Annuitäten weiterhin ausreichend getilgt werden kann. Da der Schwerpunkt bei den Neubauvorhaben auf mietpreisgebundene Wohnungen gelegt wird, nutzt die GWG in großem Umfang Förderdarlehen mit 30- oder 40-jähriger Zinsbindung, so dass auch künftig entsprechend geringe Zinsänderungsrisiken entstehen. Bei Darlehen, deren Zinsbindung innerhalb der folgenden 2 Jahre ausläuft, wird die Sinnhaftigkeit von Forward-Darlehen geprüft.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien und der guten Vermietungssituation in Tübingen ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens zu befürchten. Mieterhöhungsspielräume werden aber konsequent ausgenutzt werden müssen, anders werden die geplanten hohen Investitionen nicht umsetzbar sein.

Die Anforderung sowie der Eingang von Zahlungen werden über ein aktives Forderungsmanagement überwacht und mit einem straffen Mahn- und Klagewesen verfolgt.

Die Liquidität des Unternehmens war im Berichtsjahr jederzeit gegeben. Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens wird auch weiterhin durch dauerhafte Erlöse aus allen Geschäftsbereichen gewährleistet sein. Gegebenenfalls erforderliche Kreditlinien stehen seitens der Banken zur Verfügung und mit der Stadt gibt es ein zuverlässiges Cashmanagement.

Der Digitalisierungsprozess bei der GWG hat bereits einen guten Stand erreicht. Nach Einführung der digitalen Mieterakte und des digitalen Rechnungseingangs werden aktuell nur noch wenige Prozesse über Papier abgewickelt. Insbesondere der Schriftverkehr mit unseren Mietern läuft oft noch in Papierform ab und muss dann in die digitale Mieterakte eingescannt werden. Aufgrund unserer Mieterstruktur wird dies vermutlich auch in nächster Zeit nicht vermeidbar sein. Mittelfristig ist aber vorgesehen, Angebote an unsere Mieterschaft zur digitalen Kommunikation zu machen. Eine 100%ige Digitalisierung scheint aber in absehbarer Zeit für diesen Bereich nicht erreichbar. Die Kommunikation mit Planern und anderen Geschäftspartnern und Kunden läuft bereits überwiegend in digitaler Form. Da der Anbieter des aktuellen ERP-Systems aufgekauft wurde und ein Nachlassen im Service und bei Innovationen erkennbar ist, ist die Gesellschaft derzeit auf der Suche nach einem neuen ERP-System. Sie lässt sich bei dieser Suche durch Experten des Verbands vbw beraten.

Die Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens ist geordnet. Die Gesellschaft kann die ihr zugewiesenen Aufgaben aus heutiger Sicht auch in Zukunft erfüllen.

Wesentliche Risiken, die sich bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können, sind mit Ausnahme des Risikos ausbleibenden Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen derzeit nicht erkennbar. Die branchenüblichen Risiken, welche untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind, werden durch Instrumentarien zur Risikoerkennung und -abschätzung begrenzt.

G. Prognosebericht

Die Schwerpunkte der nächsten Jahre liegen in der weiteren Modernisierung des Bestands mit dem Ziel bis 2035 kaum noch eigenen fossilen Heizungen zu betreiben und im Ausbau der Anzahl der Mietwohnungen mit dem Ziel, bis 2028 2.500 eigene Wohnungen vermieten zu können. 2025 wurden 3 Bauanträge für Vorhaben mit insgesamt 203 Neubauwohnungen eingereicht. Darüber hinaus waren Voruntersuchungen über zehn weitere Projekte in Bearbeitung, darunter die Entwicklung der über 200 Wohnungen in Waldhäuser Ost aus den 1970er Jahren. Dort ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des gesamten Quartiers die Modernisierung der bestehenden Wohnung in Planung, aber auch Aufstockung und die Ergänzung mit weiteren Gebäuden.

Wie sich das Umfeld der geschäftlichen Betätigung im Jahr 2026 entwickeln wird, lässt sich nach Einschätzung der Geschäftsführung schwer vorhersehen: Hält die Blockade der Straße länger an, steigen in der Folge die Energiepreise. Dies wird negative Auswirkungen auf die Baupreise und die Zinsen haben, so dass die Kosten für Modernisierung und Neubau steigen werden. Wahrscheinlich ist auch, dass dies negative Auswirkungen auf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen haben wird. Je nach Intensität dieser Entwicklung wird die Geschäftsführung Bauprojekte schieben müssen. Trotz Landeswohnraumförderung mit zinsreduzierten Darlehen sind auch ohne Nahostkrise bereits steigende Mieten notwendig, um neue Vorhaben wirtschaftlich vermieten zu können.

Die höheren Zinsen und die hohen Baukosten führen dazu, dass mehr Eigenmittel verwendet werden müssen. Um dieses zu generieren, muss in den kommenden Jahren mehr Bauträgergeschäft durchgeführt werden und es müssen im Rahmen der Portfoliobereinigung mehr Wohnungen aus dem Anlagevermögen verkauft werden.

Für das Jahr 2026 wird für den Bereich der Hausbewirtschaftung mit einer Zunahme der Wohn- und Gewerbefläche auf + 4.262 m² (Berichtsjahr: 172.630 m²), einer Zunahme der Sollmieten auf 20.467,5 T€ (Berichtsjahr 19.046,2 T€) und Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund 25,8 Mio. € und somit im Vergleich zum Vorjahr (24,1 Mio. €) mit einer Steigerung gerechnet. Die Steigerung resultiert größtenteils daher, dass mit höheren Mieten (1,4 Mio. €) und höheren Betriebskosten (0,2 Mio. €) im Berichtsjahr gerechnet wurde.

Bei der Bauträgertätigkeit erwartet die Geschäftsführung im Jahr 2026 Umsätze in Höhe von 4.578,3 T€ (Berichtsjahr 22.216,0 T€). Aus der Betreuungstätigkeit werden 400 T€ Umsatzerlös erwartet.

Außerhalb der operativen Geschäftstätigkeit ist ein Überschuss in Höhe von ca. 1,2 Mio. € (Berichtsjahr 1,8 Mio. €) geplant, der sich im Wesentlichen aus dem Verkauf von weiteren Immobilien des Wohnungsbestands ergibt.

Die Geschäftsleitung geht auch in Zukunft von einer positiven Gesamtentwicklung für das Unternehmen aus. Für das Jahr 2026 wird ein positives Ergebnis in Höhe von etwa 800 T€ erwartet. Nach der vorliegenden 5-Jahresplanung wird auch für die kommenden Jahre mit Jahresüberschüssen gerechnet. Die Höhe der Jahresüberschüsse wird vom Umfang der Bauträgertätigkeit und deren Verkaufserfolg abhängen. Um auf gestiegene Kosten zu reagieren werden künftig höhere Mietsteigerungen umgesetzt werden müssen. Der 2023 eingeführte Sozialbonus federt diese Maßnahme sozial ab.

Die GWG stellt sich den Herausforderungen mit hoher Motivation und Freude an der Arbeit.

Tübingen, 22. Mai 2026

GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH



Uwe Wulfrath
Geschäftsführer

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

A. Allgemeine Angaben

Die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH in Tübingen, ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer HRB 380010 eingetragen.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer mittelgroßen GmbH im Sinne § 267 Abs. 2 HGB auf. Der Jahresabschluss wird jedoch beruhend auf § 15 Nr. 2 Gesellschaftsvertrag nach den für große Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB geltenden Vorschriften des Dritten Buches des HGB aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliedert (Anwendung des Gesamtkostenverfahrens) unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften der vorgenannten Formblatt-Verordnungen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Einzelnen werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige, nutzungsbedingte, lineare Abschreibungen, bewertet.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige, nutzungsbedingte Abschreibungen bewertet. Dabei kommt grundsätzlich die lineare Abschreibungsmethode zur Anwendung. Die planmäßigen Abschreibungen werden für Wohnbauten mit 2 % bis 2,5 %, für Geschäftsgebäude mit 3 % bis 4 % und für das übrige Sachanlagevermögen mit bis zu 20 % der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen. Außenanlagen werden mit 10 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden zum Teil als Betriebsausgaben und bei Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen netto 250,- € und 1000,- € in einem Sammelposten erfasst. Der Sammelposten wird im Geschäftsjahr der Bildung und in den folgenden vier Jahren mit einem Fünftel aufgelöst.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum 40 Jahren festgesetzt.

Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten ab 2018 gekürzt.

Bei den Finanzanlagen sind die Sonstigen Ausleihungen und die anderen Finanzanlagen zu den Anschaffungskosten bewertet.

Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt sofern diese vorhanden sind.

Die Bewertung der Gegenstände des Vorratsvermögens erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips. Die Herstellungskosten umfassen die Pflichtbestandteile nach § 255 Abs. 2 Satz 2 HGB.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände und den zum Verkauf bestimmten Grundstücken erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Sie werden über die Laufzeit ihrer jeweiligen Zinsbindung abgeschrieben.

Der Sonderposten enthält passivisch abgegrenzte Investitionszuschüsse für Gebäude zur Flüchtlingsunterbringung ab 2016. Die ertragswirksame Auflösung erfolgt korrespondierend zur Nutzungsdauer der entsprechenden Vermögensgegenstände.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln Heubeck 2018 G) nach der projizierten Einmalbeitragsmethode (Projected-Unit-Credit-Methode) mit einem Rechnungszinsfuß für den 10-Jahresdurchschnittszinssatz von 2,06 % und für den 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 2,22 % ermittelt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen werden jährliche Rentensteigerungen von jährlich 2,3 % unterstellt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Dezember 2025 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt zum Bilanzstichtag -6.949 €.

Der Unterschiedsbetrag unterliegt der Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Sämtliche Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen und Ertragszuschüssen für Belegungsbindungen im Wohnungsbestand. Die ertragswirksame Auflösung erfolgt über die Laufzeit der Belegungsbindung.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Zusätzlich zu den Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergab sich insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist nachfolgend dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte			
	01.01.2025 (kumuliert) €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2025 (kumuliert) €	01.01.2025 (kumuliert) €	Abschr. G. €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2025 (kumuliert) €	31.12.2025 €	31.12.2024 €	
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Software	509.256,11	0,00	0,00	0,00	509.256,11	289.741,11	69.354,00	0,00	0,00	359.095,11	150.161,00	219.515,00	
Geldwerte Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Immaterielle Vermögensgegenstände Gesamt	509.256,11	0,00	0,00	0,00	509.256,11	289.741,11	69.354,00	0,00	0,00	359.095,11	150.161,00	219.515,00	
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	235.201.350,27	1.796.539,17	2.294.463,99	11.583.155,98	246.286.591,43	71.414.542,02	4.960.429,94	278.350,53	0,00	76.096.621,43	170.189.970,00	163.786.808,25	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	36.715.962,71	49.837,52	2.256.914,88	4.328.362,75	38.837.248,10	10.733.255,24	912.185,36	388.791,08	0,00	11.256.649,52	27.580.598,58	25.982.707,47	
Bauten auf fremden Grundstücken	2.070.897,33	0,00	0,00	0,00	2.070.897,33	522.880,33	68.961,00	0,00	0,00	591.841,33	1.479.056,00	1.548.017,00	
Technische Anlagen und Maschinen	12.500,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	4.896,00	625,00	0,00	0,00	5.521,00	6.979,00	7.604,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.455.068,43	274.269,80	0,00	0,00	2.729.338,23	1.348.326,43	196.279,80	0,00	0,00	1.544.606,23	1.184.732,00	1.106.742,00	
Anlagen im Bau	18.092.928,99	16.285.266,25	250.000,00	-13.466.059,66	20.662.125,58	0,00	0,00	0,00	0,00	20.662.125,58	18.092.928,99		
Bauvorstellungskosten	7.672.283,70	2.734.930,69	0,00	-577.134,20	9.830.080,19	0,00	0,00	0,00	0,00	9.830.080,19	7.672.283,70		
Geldwerte Anzahlungen	351.152,75	23.000,00	0,00	-176.024,15	196.128,60	0,00	0,00	0,00	0,00	196.128,60	351.152,75		
Sachanlagen Gesamt	302.572.144,18	21.163.833,43	4.801.368,87	1.690.300,72	320.624.909,46	84.023.900,02	6.138.481,10	667.141,61	0,00	89.495.239,51	231.129.669,95	218.548.244,16	
Finanzanlagen													
Sonstige Ausleihungen	10.706,79	2.718,40	7.132,40	0,00	6.292,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.292,79	10.706,79	
Andere Finanzanlagen	7.970,00	0,00	0,00	0,00	7.970,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.970,00	7.970,00	
Finanzanlagen Gesamt	18.676,79	2.718,40	7.132,40	0,00	14.262,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.262,79	18.676,79	
Anlagevermögen Gesamt	303.100.077,06	21.166.551,83	4.808.501,27	1.690.300,72	321.148.428,36	84.313.841,13	6.207.835,10	667.141,61	0,00	89.854.334,62	231.294.093,74	218.786.435,95	

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 6.446.976,03 € (Vorjahr 5.925.727,20 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Die Position „Geleistete Anzahlungen“ im Umlaufvermögen enthält mit 1.227.984,91 € Hausgeldzahlungen und mit 113.337,10 € Anzahlungen auf Planungsleistungen.
4. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr liegen im Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 776.331,52 € (Vorjahr: 729.314,72 €) vor.
5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene (Vorjahreswerte in Klammer) Ausweis unter Bilanzposition
- | | | |
|-----------------------|--------------------------------------|--|
| Forderungen von | 16.079,99 €
(7.747,46 €) | Forderungen aus Vermietung |
| Forderungen von | 248.827,30 €
(218.851,68 €) | Forderungen aus Betreuungstätigkeit |
| Forderungen von | 29.114,45 €
(0,00 €) | Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen |
| Forderungen von | 1.032.739,62 €
(1.032.739,62 €) | Guthaben bei Kreditinstituten |
| Forderungen von | 273.952,67 €
(484.323,13 €) | Anzahlungen im Anlage- und Umlaufvermögen |
| Verbindlichkeiten von | 17.202.434,55 €
(17.117.558,89 €) | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten |
| Verbindlichkeiten von | 6.561.633,83 €
(11.632.642,02 €) | Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern |
| Verbindlichkeiten von | 302.736,39 €
(52.394,13 €) | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |
6. Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von 22.344,00 € (Vorjahr: 28.706,00 €) ausgewiesen.
7. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
- | | |
|--|----------------|
| Rückstellung für Betriebskosten von Eigentumswohnungen | 649.200,00 € |
| Rückstellung für ausstehende Rechnungen für Baukosten | 2.451.059,28 € |
| Rückstellung für Instandhaltungsrechnungen | 319.600,00 € |
8. Die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten sind im nachfolgenden Spiegel dargestellt:

Verbindlichkeiten (Vorjahreswerte in Klammern)	Stand 31.12. €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon mehr als 5 Jahre €	€	Art der Siche- rung 1)
Anleihen						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	144.786.218,53	7.997.147,26	136.789.141,46	108.405.417,15	6.413.918,66 138.372.299,87 (7.333.190,36)	KB GPR
	(141.217.571,54)	(8.735.855,91)	(132.481.715,63)	(105.210.901,11)	(133.884.381,18)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.562.097,15	4.216.845,61	2.345.251,54	2.290.287,07	2.358.948,90 4.000.000,00 (1.372.628,93)	GPR Kassenkredit
	(11.632.642,02)	(9.273.693,12)	(2.358.948,90)	(2.304.054,62)		
Erhaltene Anzahlungen	9.686.157,80 *	9.686.157,80 *	0,00	0,00	0,00	
	(13.722.337,85)	(13.722.337,85)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.125.688,72	3.125.688,72	0,00	0,00	3.125.688,72	BBÜ
	(3.012.361,72)	(3.012.361,72)	(0,00)	(0,00)	(3.012.361,72)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.937.250,13	2.937.250,13	0,00	0,00	0,00	
	(1.424.297,95)	(1.961.532,49)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	92.204,63	92.204,63	0,00	0,00	0,00	
	(236.199,65)	(236.199,65)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag	167.189.616,96	28.055.294,15	139.134.393,00	110.695.704,22	150.270.856,15	
	(171.245.410,73)	(36.941.980,74)	(134.840.664,53)	(107.514.955,73)	(145.602.562,19)	

1) GPR = Grundpfandrecht, KB = Kommunale Bürgschaft, BBÜ = Bankbürgschaft

* nur zur Verrechnung anstehend

Erläuterungen zu den GuV-Posten

- Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.
- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten: Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen 1.526.632,11 € (Vorjahr: 1.819.874,69 €), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 21.262,62 € (Vorjahr: 133.342,19 €), Erträge aus abgeschriebenen Forderungen 9.209,81 € (Vorjahr: 14.629,02 €) und sonstige Erträge aus früheren Jahren 95.467,76 € (Vorjahr: 76.026,22 €).
- In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 164.480,66 € (Vorjahr: 64.214,24 €) enthalten.
- Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich folgender Zinsaufwand: 3.236,00 € (Vorjahr 6.492,00 €).

E. Sonstige Angaben

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar gegenüber Erwerbern (Auftraggebern im Rahmen der Bauträgertätigkeit) in Höhe von 8.862.997 €. Dabei handelt es sich um Grundschulden zugunsten von Erwerbern, deren Wohnungen oder Häuser noch nicht aufgelassen sind.

Das Risiko einer Inanspruchnahme des Unternehmens aus diesen Grundschulden ist gering. In den Kaufverträgen ist vereinbart, dass eine Auszahlung der durch Grundschulden gesicherten Finanzierungsmittel nur direkt an das Wohnungsunternehmen entsprechend dem Baufortschritt erfolgen kann.

2. Es bestanden folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:
 - a) Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben in Höhe von 48.952 € (es erfolgt eine teilweise Refinanzierung über Darlehen).
 - b) Bedingte Rückzahlungsverpflichtungen aus zwei grundsätzlich bedingten Zuwendungen der Gesellschafterin Universitätsstadt Tübingen in Höhe von je 1,0 Mio. €.
 - c) Es bestehen 19 Erbbaurechtsverträge mit Restlaufzeiten zwischen 15 und 78 Jahren. Der Erbbauzins beträgt 131.984,69 € p.a..

3. Das vom Abschlussprüfer berechnete Honorar beträgt 26.200,00 € (netto) und entfällt ausschließlich auf Prüfungsleistungen.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Kaufmännische Mitarbeiter 28 (Vorjahr 27), davon 12 (Vorjahr 10) Teilzeitbeschäftigte

Technische Mitarbeiter 5 (Vorjahr 5), davon 2 (Vorjahr 2) Teilzeitbeschäftigte

Hauswarte 3 (Vorjahr 3)

Auszubildende 3 (Vorjahr 3)

5. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragssteuersatzes der Gesellschaft von aktuell rd. 30 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Im Geschäftsjahr ergab sich insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer. Aktive Steuerlatenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen von Grundstücken mit Wohnbauten, Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten, Pensionsrückstellungen und sonstige Rückstellungen. Zudem besteht eine latente Steuerforderung aufgrund bislang nicht genutzter steuerlicher Verlustvorträge.
6. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen in Höhe von 55.052 € (Vorjahr: 58.231 €).
7. Die Bezüge (Sitzungsgelder) des Aufsichtsrats beliefen sich auf 4.291,00 € (Vorjahr: 4.001,00€).
8. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Stammeinlagen, der Rest wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
9. Die Gesellschaft macht von der Befreiung nach § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch.
10. Mitglied der Geschäftsführung:

Wulfrath, Uwe – Leitung des Gesamtunternehmens

11. Mitglieder des Aufsichtsrats (Verlauf 01.01. bis 31.12.2025):

<i>Stimmberechtigte Mitglieder:</i>	Beruf	Amt im Aufsichtsrat
Palmer, Boris	Oberbürgermeister	Vorsitzender
Gugel, Bernd (bis 10.07.2025)	Druckform-/Druckvorlagenhersteller	
Dittmann, Pauline-Sophie (ab 24.07.2025)	wissenschaftl. Referentin	
Küçük, Asli	Freiberufl. Referentin für politische Bildung	
Schmidt, Annette	Entwicklungspol. Beraterin	
Kunze, Manoa	Student	
Widmayer, Dr. Karin	Physikerin	
Höhne-Mack, Ingeborg	Studiendirektorin	Stellv. Vorsitzende
Riethmüller, Heinrich	Buchhändler	
Zarnetta, Florian	Projektleiter	
Höritzer, Gebhart	Dachdecker- und Klempnermeister	
Wittlinger, Dr. Christian	Apotheker	
Schettler, Inge	Gastronomin, Gästeführerin	
Bechtle, Ulrich	Landwirtschaftsmeister	
Walker, Matthias (bis 03.07.2025)	Bäckermeister	
Kehrer, Gerhard (ab 03.07.2025)	Gärtnereimeister	
Rosenkranz, Gitta	Dipl.-Sozialarbeiterin, Erzieherin	
Besenfelder, Tom	Zimmerer	
Kreim, Anne	Dipl.-Ing., Hausverwaltung u. Baubetreuung	
Klepp, Stefan (bis 06.02.2025)	IT Systems Engineer	
Eichenbrenner, Jürgen (ab 06.02.2025)	Computeradministrator	
Krämer, Jana	Sozialpädagogin	
<i>Beratende Mitglieder:</i>		<i>Amt im Aufsichtsrat</i>
Beutter, Constanze	Diplom-Verwaltungswirtin	
Sinner, Thomas	im Ruhestand	
Kreh, Michael	Sparkassendirektor	

12. Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Tübingen, 22. Mai 2026

Uwe Wulfrath
Geschäftsführer

III. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

23. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 22. Mai 2026 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, Tübingen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, Tübingen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.“