

# **JAHRESABSCHLUSS**

**zum**

**31.12.2021**

**Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH**

**Geislingen**

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

<b>AKTIVSEITE</b>	2021 €	2021 €	2020 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.794.473,33		34.154.639,26
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.841.722,35		2.936.696,29
3. Grundstücke ohne Bauten	276.994,99		276.994,99
4. Technische Anlagen und Maschinen	86.114,98		93.159,81
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.860,15		40.945,48
6. Anlagen im Bau	1.312.983,79		5.969.241,75
7. Bauvorbereitungskosten	225.680,43		682.457,37
8. Geleistete Anzahlungen	<u>37.439,35</u>	48.603.269,37	37.439,35
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		<u>650,00</u>	<u>650,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)</b>		48.603.919,37	44.192.224,30

	2021 €	2021 €	2020 €
Übertrag:		48.603.919,37	44.192.224,30
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	2.417.118,41		2.301.018,76
2. Andere Vorräte	<u>26.763,05</u>	2.443.881,46	26.614,49
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	41.638,55		35.064,77
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.997,49</u>	43.636,04	10.556,11
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.337.047,31		3.142.811,57
2. Bausparguthaben	<u>2.004.375,63</u>	3.341.422,94	1.932.940,21
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>54.432.859,81</u></b>	<b><u>51.641.230,21</u></b>

## PASSIVSEITE

	2021 €	2021 €	2020 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		4.600.000,00	4.600.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Satzungsmäßige Rücklagen	2.300.000,00		2.300.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	1.307.080,78		1.307.080,78
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>10.037.912,27</u>	13.644.993,05	9.887.912,27
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	145.995,53		48.083,33
2. Jahresüberschuss	<u>749.149,26</u>	895.144,79	495.824,40
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		19.140.137,84	18.638.900,78
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	252.372,00		258.622,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>330.443,14</u>	582.815,14	127.925,11
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.017.152,00		27.992.022,87
2. Erhaltene Anzahlungen	2.892.728,70		2.858.636,26
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.435.385,45		1.284.375,43
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	315.824,41		429.616,04
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.597,83</u>	34.663.688,39	3.447,47
davon aus Steuern:			
€	1.787,19		
Vorjahr €	3.447,47		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		46.218,44	47.684,25
<b>Bilanzsumme</b>		<u>54.432.859,81</u>	<u>51.641.230,21</u>

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

	2021 €	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.308.755,86		8.731.974,89
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.377,48	9.334.133,34	27.004,70
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		116.099,65	57.910,85
3. Sonstige betriebliche Erträge		51.594,77	397.783,29
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.763.215,34		4.608.646,50
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	366,92	4.763.582,26	1.611,21
<b>5. Rohergebnis</b>		4.738.245,50	4.604.416,02
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	792.747,20		790.792,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	247.561,13	1.040.308,33	251.428,45
davon für Altersversorgung:			
€           77.003,88			
Vorjahr €       75.989,50			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.808.245,99	1.847.579,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		467.673,73	477.676,46
Übertrag:		1.422.017,45	1.236.939,13

	2021 €	2021 €	2020 €
Übertrag:		1.422.017,45	1.236.939,13
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	19,50		0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>533,97</u>	553,47	1.690,78
davon Guthabengebühr			
€           -1.415,69			
Vorjahr €       -187,88			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		446.400,62	513.251,21
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>0,00</u>	<u>-0,87</u>
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		976.170,30	725.379,57
14. Sonstige Steuern		<u>227.021,04</u>	<u>229.555,17</u>
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>749.149,26</b>	<b>495.824,40</b>
16. Gewinnvortrag		<u>145.995,53</u>	<u>48.083,33</u>
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b><u>895.144,79</u></b>	<b><u>543.907,73</u></b>

### **3. Anhang des Jahresabschlusses 2021**

der Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH  
mit dem Sitz in Geislingen an der Steige,  
eingetragen beim Handelsregister Ulm  
unter der Nummer HRB 540118.

#### **A. Allgemeine Angaben**

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05.07.2021. Das Gliederungsschema wurde um die Bilanzposition "Verbindlichkeiten aus Vermietung" und "Andere Finanzanlagen" ergänzt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unser Unternehmen ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

#### **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

##### **Anlagevermögen**

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um linear planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet.

Erhaltene Zuschüsse zu Modernisierungskosten von Wohnbauten wurden von den Herstellungskosten abgesetzt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Die Abschreibungen der Wohngebäude wurden ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgenommen. Soweit sich hiernach am 31.12.1990 eine Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren ergab, wurde diese ab 01.01.1991 auf 50 Jahre verkürzt.

Gebäude, die ab 1991 errichtet wurden, werden auf eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer auf 25 bis maximal 50 Jahre verlängert. Die Gebäude werden nach Abschluss der Modernisierung über diesen Zeitraum linear abgeschrieben. Die Außenanlagen wurden mit linear 10% abgeschrieben.

Anhang  
- 2 -

Geschäftsbauten	linear	2-8,33 %
Technische Anlagen	linear	5 und 10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	3-13 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 250 € und 800 € wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Bei einzelnen Baumaßnahmen erfolgten in Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren, beizulegenden Wert gem. § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB.

Die in den Finanzanlagen ausgewiesenen Genossenschaftsanteile sind zum Nominalwert angesetzt.

### **Umlaufvermögen**

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus Vermietung Einzelwertberichtigung

### **Rückstellungen**

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Barwertverfahren errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,94% (Stand Monatsende Oktober 2021, Restlaufzeit 15 Jahre). Da die Rentenhöhe festgeschrieben ist, waren keine Rentensteigerungen zu berücksichtigen.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 9.651,00 (Vorjahr € 12.557,00). Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I. Bilanz**

1. Der Anlagespiegel ist als Anlage beigefügt.
  
2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 2.417.118,41 (Vorjahr € 2.301.018,76) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
  
3. Angaben über die Fristigkeit und Besicherung von Darlehen ergeben sich aus dem in der Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel.
  
4. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- für unterlassene Instandhaltung	€ 229.871,80
-----------------------------------	--------------

**II. Gewinn- und Verlustrechnung****1. Bestandsveränderungen**

Es ergaben sich folgende wesentlichen periodenfremde Erträge, die von außergewöhnlicher Größenordnung sind:

Korrektur abrechenbare Betriebskosten Vorjahr	€	80.588,11
(Vorjahr	€	0,00 )

**2. Sonstige betriebliche Erträge**

Es ergaben sich folgende wesentlichen periodenfremden Erträge:

Erträge aus Anlagenabgängen	€	2.536,50
(Vorjahr	€	334.273,42 )

Hierbei handelte es sich im Vorjahr um außergewöhnliche Beträge im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB.

**3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen:**

außerplanmäßige Abschreibungen	€	0,00
(Vorjahr	€	88.052,66 )

Abgeschrieben wurden im Vorjahr vergebliche Genehmigungsgebühren für die Bebauung Bruckwiesen Haus A-D und Überkinger Str. 74.

**4. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers auf Prüfungsleistungen

€	17.893,20
---	-----------

**5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

Zinsaufwendungen		12.882,00
(Vorjahr	€	13.910,00 )

## D. Sonstige Angaben

1. Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu Steuerlatenzen führen.

### Aktive Steuerlatenzen:

- a) Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.
- b) Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.  
Aus diesen Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge.

### Passive Steuerlatenzen

Passive Steuerlatenzen bestehen zum Stichtag nicht mehr.

Von dem Aktivierungswahlrecht der aktiven Steuerlatenzen nach § 274a HGB wird kein Gebrauch gemacht.

2. Zum Abschlussstichtag unterliegen folgende Beträge der Ausschüttungs- bzw. Abführungssperre: Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz

	€	9.651,00
(Vorjahr	€	12.557,00 )

3. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage nicht von untergeordneter Bedeutung sind

laufende Bauvorhaben	€	9.905.398,00
zukünftige Brandschutzmaßnahmen	€	6.000.000,00
Leasingverträge für Kopierer, Drucker, PKW	€	68.620,06
Verträge ERP-System	€	72.064,09
Erbbauzinsverpflichtungen	€	466.542,90

Den Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben stehen Eigenmittel bzw. Kreditzusagen in ausreichender Höhe gegenüber.

Anhang  
- 6 -

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	5
Hausmeister, Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	13
	<hr/>	<hr/>
	10	18

5. Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

6. Die Vergütungen des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr € 2.000,00

7. Pensionsverpflichtungen für Hinterbliebene früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans:

Für laufende Pensionen € 252.372,00

8. Geschäftsführer:

Hansjörg Hagmayer Dipl.-Betriebswirt (FH)  
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Frank Dehmer	Oberbürgermeister	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Edgar Wolff	Landrat	(stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Elke Bühler	Dipl.-Ing., Geschäftsführerin	
Thomas Reiff	Sonderschullehrer a.D.	
Holger Scheible	Dipl.-Ing., Geschäftsführer	
Holger Schrag	Fachinformatiker	
Dr. Stephan Schweizer	Geschäftsführer	
Günter Stolz	Kreisverwaltungsdirektor	

## E. Weitere Angaben

1. Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

2. Es wird folgende Ergebnisverwendung vorgeschlagen:

Gewinnausschüttung	€	250.000,00
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	€	450.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	€	195.144,79
Bilanzgewinn	€	<u>895.144,79</u>

Geislingen, 20.01.2022

Der Geschäftsführer:



Hansjörg Hagmayer

Anlagen zum  
3. Anhang des Jahresabschlusses 2021  
der  
Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH

**Entwicklung des Anlagevermögens**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2021	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2021	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.554.163,43	5.362.221,30		6.054.372,37	87.970.757,10	42.399.524,17	1.686.574,56			90.185,04		44.176.283,77	34.154.639,26	43.794.473,33
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.477.968,18				4.477.968,18	1.541.271,89	94.973,54					1.636.245,83	2.936.696,29	2.841.722,35
Grundstücke ohne Bauten	310.562,00				310.562,00	33.557,01						33.567,01	276.994,99	276.994,99
Technische Anlagen und Maschinen	128.857,57				128.857,57	35.697,76	7.044,63					42.742,59	93.159,81	86.114,98
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	162.734,05	6.680,83	13.705,63		155.709,25	121.798,57	19.652,66	13.592,13				127.849,10	40.945,48	27.860,15
Anlagen im Bau	6.059.426,79	851.152,43		-5.563.222,34	1.347.356,88	90.185,04				-55.811,95		34.373,09	5.969.241,75	1.312.983,79
Bauvorbereitungskosten	730.116,62			-461.150,03	238.966,59	47.659,25				-34.373,09		13.286,16	682.457,37	225.680,43
Geleistete Anzahlungen	37.439,35				37.439,35	0,00							37.439,35	37.439,35
	88.461.267,99	6.220.054,56	13.705,63	0,00	94.667.616,92	44.269.693,69	1.808.245,99	13.592,13		0,00	0,00	46.064.347,55	44.191.574,30	48.603.269,37
<b>Finanzanlagen</b>														
Andere Finanzanlagen	650,00				650,00								650,00	650,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	88.461.917,99	6.220.054,56	13.705,63	0,00	94.668.266,92	44.269.693,69	1.808.245,99	13.592,13		0,00	0,00	46.064.347,55	44.192.224,30	48.603.919,37

Anhang

- 10 -

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten  Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt  €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr  €	1 bis 5 Jahre  €	über 5 Jahre  €	€	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.017.152,00 ( 27.992.022,87 )	1.279.526,32 ( 1.486.092,49 )	4.368.207,11 ( 6.576.362,81 )	24.369.418,57 ( 19.929.567,57 )	27.813.371,12 ( 25.626.709,22 )	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.892.728,70 ( 2.858.636,26 )	2.892.728,70 * ( 2.858.636,26 )				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.435.385,45 ( 1.284.375,43 )	65.597,62 ( 71.094,76 )	1.369.787,83 ( 1.213.280,67 )			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	315.824,41 ( 429.616,04 )	215.015,65 ( 313.399,45 )	100.808,76 ( 116.216,59 )			
Sonstige Verbindlichkeiten	2.597,83 ( 3.447,47 )	2.597,83 ( 3.447,47 )				
Gesamtbetrag	34.663.688,39 ( 32.568.098,07 )	4.455.466,12 ( 4.732.670,43 )	5.838.803,70 ( 7.905.860,07 )	24.369.418,57 ( 19.929.567,57 )	27.813.371,12 ( 25.626.709,22 )	

GPR=Grundpfandrecht

\* steht zur Verrechnung an

## Lagebericht

### A. Grundlagen

Die Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH (GSW) ist das zweitgrößte Wohnungsunternehmen im Landkreis Göppingen und bewirtschaftet 1.498 eigene Wohnungen und Gewerbeeinheiten, die sich ausschließlich in Geislingen befinden.

Vorrangige Aufgabe des kommunalen Unternehmens, welches 1937 gegründet wurde, ist es, eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen und kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

### Gesellschafter



Stadt Geislingen  
Anteil 80,9 %  
3.720.020,00 €



Landkreis Göppingen  
Anteil 19,1 %  
879.980,00 €

### B. Wirtschaftsbericht

#### I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, dass die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei

den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Der Trend der vergangenen Jahre bleibt unverändert, sodass es erneut einen Anstieg beim Einkommen je Haushalt gab. Das Einkommen stieg von 52.022 € auf 53.924 € je Haushalt (Stand 2019). Das Einkommen bewegt sich auf einem etwas geringeren Niveau als dem durchschnittlichen Einkommen in Baden-Württemberg (54.686 €). Vergleicht man das Einkommen im Landkreis Göppingen mit dem bundesweiten Durchschnitt (49.167), so zeigt sich, dass jedem Haushalt im Landkreis 4.757 Euro im Jahr mehr zur Verfügung stehen.

Bei den Einwohnerzahlen kam es bei der Stadt Geislingen nur zu einem geringen Anstieg von 28.328 auf 28.400 Einwohner (Stand 2020). In Prozent entspricht der Anstieg von 72 Personen 0,25 %.

Sozialversicherungspflichtig von den 28.400 Einwohnern sind insgesamt 9.264 Bürger. Entgegen dem Anstieg der Einwohnerzahl, gibt es im Bereich der Sozialversicherungspflichtigen einen Rückgang von 44 Personen (0,5 %).

Der Landkreis Göppingen weist gleiche Tendenzen auf. Auch hier stiegen die Einwohnerzahlen um 573 auf 258.781 Einwohner (Vorjahr 258.145), dennoch reduziert sich auch im Landkreis die Zahl der Sozialversicherungspflichtigen um 1,8 % auf 87.510 Bewohner (Vorjahr 89.146).

Die Einwohnerprognose bis 2030 für den Landkreis Göppingen zeigt einen leichten Anstieg um 3,7 % bis 2030 ( $\Delta$  2016-2030). Im vergangenen Jahr lag die Prognose noch bei 3,3 %.

Bei der Zentralitätskennziffer, welche das Verhältnis zwischen Kaufkraft der Bevölkerung und dem tatsächlichen Einzelhandelsumsatz pro Kopf, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt zeigt, ist erneut ein Rückgang auf 131,3 erfolgt (134,3 im Vorjahr).

Ebenfalls bei der Kaufkraftkennziffer verzeichnete Geislingen eine Senkung von 91,4 auf 88,3. Damit bleibt Geislingen das Schlusslicht im Landkreis Göppingen.

Im Landkreis Göppingen betrug die Arbeitslosenquote 2021 (alle Erwerbstätigen) 4,4 %, die Vorjahreszahl belief sich auf 4,8 %. Zur gleichen Zeit betrug die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,9 %. Einen höheren Wert weist der bundesweite Durchschnitt mit 5,7 % auf.

Die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete laut RIWIS Report von Bulwiengesa liegt im Landkreis Göppingen bei 9,00 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 8,80 €/m<sup>2</sup>). Beim Erstbezug im Neubau weist der Report eine durchschnittliche Miete von 10,50 € aus, im Vorjahr lag der Wert bei 10,40 €/m<sup>2</sup>.

## II. Geschäftsverlauf

Das Unternehmen fokussiert sich auf die Vermietung und Verpachtung des Anlagevermögens sowie auf die Fertigstellung der zwei Neubauprojekte. Am Bilanzstichtag bewirtschaftete das Unternehmen 1.481 Mietwohnungen, 17 Gewerbeeinheiten sowie 1.174 Garagen und Stellplätze.

Im vergangenen Berichtszeitraum hat sich die GSW hauptsächlich auf die Instandhaltung des Gebäudebestands sowie auf die Umsetzung der zwei Neubaumaßnahmen konzentriert. Die ersten beiden Gebäude konnten wie geplant fertiggestellt werden.

Die einzelnen Tätigkeitsfelder der Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH stellen sich wie folgt dar:

### Vermietung

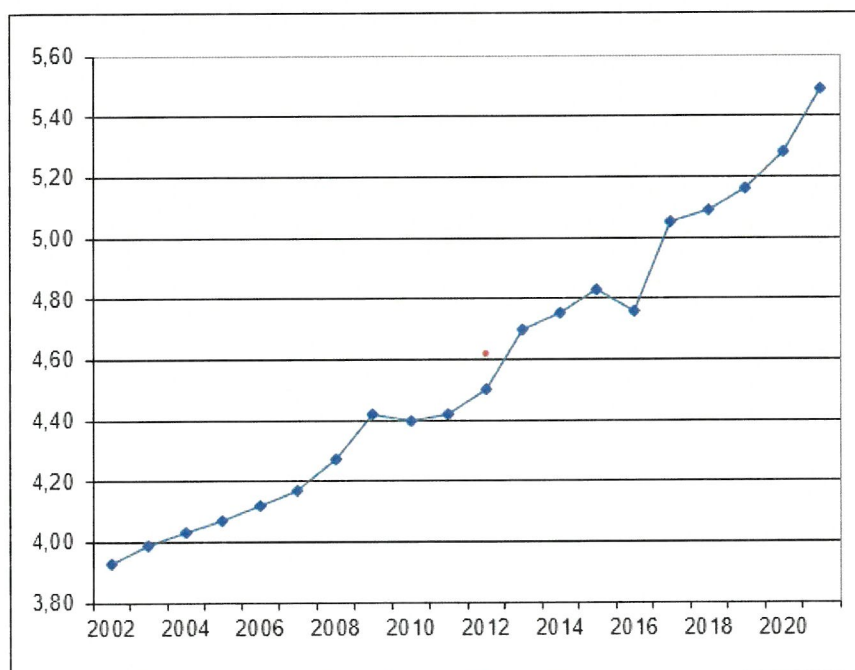


Abbildung: Entwicklung der Sollmiete

Im Berichtsjahr wurde eine moderate Mieterhöhung im gesamten Bestand vollzogen. Dies führte, neben dem Neubezug der 2 Objekte Bruckwiesen 33 und Überkinger Str. 74, zum deutlichen Anstieg der Sollmiete (inkl. Parkierung) von 5,30 €/m<sup>2</sup> auf 5,49 €/m<sup>2</sup>.

Beim Leerstand kam es zu einem Anstieg auf 2,1 %. Im Vorjahr lag der Wert noch bei 1,5 %. Wie der Grafik entnommen werden kann, ist die Leerstandsquote dennoch verhältnismäßig gering.

Freigewordene Wohnungen werden schnellstmöglich wieder vermietet. Wie sich zeigt, ist nicht die Nachfrage gering, sondern der Handwerker- und Rohstoffmangel stehen einer schnelleren Neuvermietung meist im Weg.

Am Bilanzstichtag befanden sich 1,7 % des Wohnungsbestands im Fluktuationsleerstand. Dies entspricht 32 Wohnungen, 5 in der Vermietung und 27 Wohnungen in der Modernisierung.

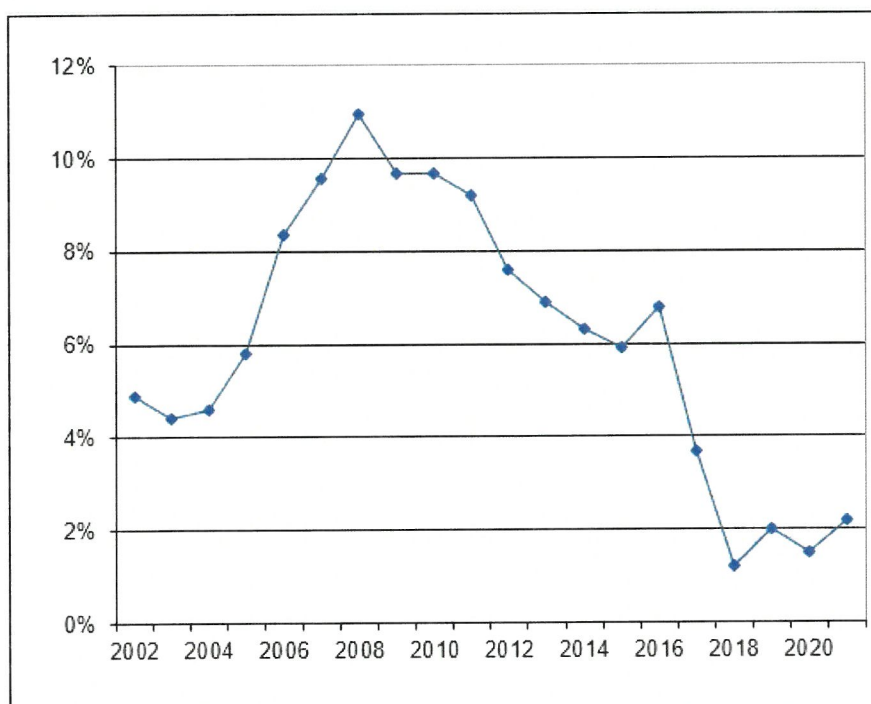


Abbildung: Leerstandsentwicklung

Insgesamt weisen 7 Wohnungen (0,5 %) einen erheblichen Modernisierungs- und Sanierungsrückstau auf. Diese Wohnungen, meist im baujahrstypischen Zustand, können ohne Sanierung nicht wieder vermietet werden.

Zur vollständigen Beseitigung des Modernisierungs- und Sanierungsrückstaus müssen noch die Gebäude Bebelstr. 94+96 saniert werden. Hierzu laufen aktuell die Planungen.

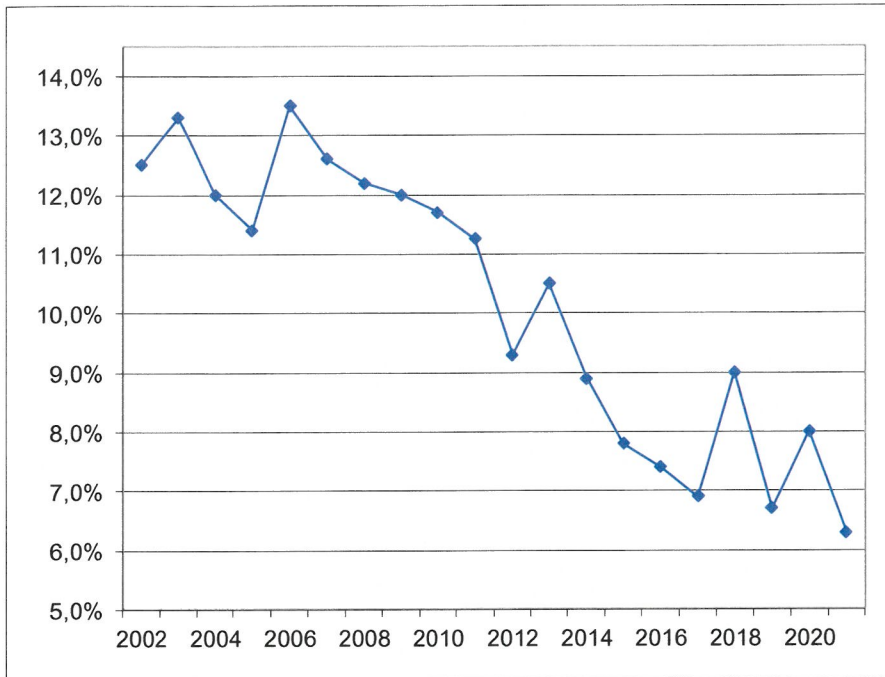


Abbildung: Entwicklung der Fluktuationsrate

Bei der Fluktuationsrate kam es im vergangenen Jahr zu folgenden Veränderungen. Mit 94 Mieterwechsel im Vergleich zum Vorjahr 2020 mit 120, kam es zu einem Rückgang von 8,1 % auf 6,3 %.

Die Erlösschmälerungen nahmen von 1,1 % auf 1,5 % in 2021 zu.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde eine Räumung durchgeführt. Insgesamt mussten drei Mahnbescheide ausgestellt werden, im Vorjahr lag die Zahl bei vier Mahnbescheiden. Vereinzelt konnten auch Ratenzahlungen mit den Mietern vereinbart werden. Im gesamten Jahr 2021 kam es zu einem Forderungsausfall in Höhe von 11,2 T€ (Vorjahr 21,0 T€).

Das Unternehmen verfügt langfristig über 243 Wohnungen (16,4 %) an belegungs- und mietpreisgebundenem Wohnraum.

## Instandhaltung und Neubau

### Instandhaltung



Bild: Bebelstr. 10+11 und Bolzstr. 14

Coronabedingt musste die geplante Strangsanierung für 2021 verschoben werden. Die zusätzliche Zeit wurde genutzt, für weitere Planungen. Man erhofft sich dadurch eine möglichst reibungslose Ausführung, soweit es eine so umfangreiche Sanierung zulässt. Die GSW wird hierbei von mehreren Fachplanern und Fachfirmen unterstützt.

Im Berichtsjahr 2021 betragen die Gesamtausgaben für die Instandhaltung 2.437 T€. Die Kosten für die laufende Instandhaltung beliefen sich auf 1.091 T€ (Vorjahr 1.210 T€). Für die Instandhaltung der Gebäudehüllen wurden 120 T€ (Vorjahr 72 T€) ausgegeben. Die Ausgaben für die Sanierungen von 66 Wohnungen und Bäder beliefen sich auf 1.226 T€ (Vorjahr 1.143 T€). Im Normalfall werden Wohnungssanierungen bei Mieterwechsel ausgeführt. Dies beinhaltet i. d. R. die Erneuerung der Elektroinstallation, Sanitärinstallation, Fliesenarbeiten, Maler- und Tapezierarbeiten sowie z. T. Bodenbelagsarbeiten.

Für die Gebäudeerhaltung hat die GSW im Berichtsjahr somit 23,07 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche investiert.

Der überwiegende Teil des GSW Bestands ist energetisch modernisiert. Für die Nutzung von Photovoltaikanlagen sind diverse Dachflächen langfristig verpachtet. Für den Strom der zwei Elektrofahrzeuge, des Plug-in-Hybrids und den Bürostrom der GSW ist eine der drei eigenen PV-Anlagen in Betrieb.

## Neubau



Bild: Bruckwiesen 33

### Bruckwiesen

Nach Fertigstellung des ersten Gebäudes B33 in den Bruckwiesen, Bruckwiesen 33, konnten die 18 Wohnungen ab Mai vermietet werden.

Mit den Aushubarbeiten für Haus B u. C konnte noch 2021 begonnen werden. Die Ausstattung wird identisch zum ersten Haus sein und einen Aufzug, Parkettböden, Fussbodenheizung, elektronische Schließanlage usw. umfassen.



Bild: Überkinger Str. 74

### Überkinger Straße 74

Zum Ende des Berichtsjahrs 2021 konnte das Neubauprojekt Überkinger Str. 74 abgeschlossen und an die Lebenshilfe Göppingen übergeben werden. Die Lebenshilfe Göppingen ist alleiniger Mieter des Gebäudes. Es wurde ein langjähriger Mietvertrag abgeschlossen. In ihrem neuen Wohnheim bietet die Lebenshilfe 45 Zimmer bzw. Apartments inkl. Tiefgarage für ihr Betreuungsangebot an. Diese kommen Menschen mit körperlicher, geistiger oder seelischer Beeinträchtigung zugute, die in der Überkinger Straße ein bedarfsgerechtes Zuhause finden.

### Planabweichung

Die prognostizierten Umsatzerlöse von 8,9 bis 9,0 Mio. € wurde mit 9,3 Mio. € deutlich überschritten. Eine moderate Mieterhöhung des gesamten Bestands trägt hierzu den größten Anteil bei. Der Planansatz bei der Instandhaltung von ursprünglich 1,8 Mio. € wurde mit 2.437 T€ um 637 T€ ebenfalls überschritten.

Das niedrige Zinsniveau und die moderaten Mieterhöhungen im gesamten Bestand haben sich aber ergebniserhöhend ausgewirkt, sodass der Jahresüberschuss 749 T€ beträgt. Die Prognose belief sich ursprünglich zwischen 600 und 700 T€.

Die Geschäftsleitung bewertet das vergangene Geschäftsjahr, auch im Hinblick auf die anhaltenden Corona Pandemie, als positiv.

### III. Wirtschaftsbericht

#### 1. *Ertragslage*

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Veränderung</u>
Betriebsbereiche	T€	T€	T€
- Hausbewirtschaftung	2.218,3	1.716,0	502,3
- andere Lieferungen und Leistungen	18,3	20,0	-2,0
- Kapitaldienst	-21,2	-22,9	1,7
Summe	2.215,1	1.713,1	502,0
Verwaltungskosten	-1.507,3	-1.511,9	4,6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>708,0</b>	<b>201,2</b>	<b>506,5</b>
Übrige Rechnung	41,1	294,6	-253,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>749,1</b>	<b>495,8</b>	<b>253,3</b>

Deutlich höhere Mieterlöse verbesserten das Ergebnis der Hausbewirtschaftung auf 2.218,3 T€.

Eine untergeordnete Bedeutung weist der Bereich andere Lieferungen und Leistungen auf. Hierin sind unter anderem die Erträge aus dem Betrieb der Photovoltaikanlagen enthalten, welche etwas zurückgegangen sind.

Einen kleinen Rückgang gab es auch im Bereich des Kapitaldienstes.

Die Verwaltungskosten sind nahezu unverändert.

Sonstige Aufwendungen und betriebliche Erträge werden unter übrige Rechnung erfasst. Da im Berichtsjahr 2021, im Gegensatz zum Vorjahr 2020, kein Verkauf von Anlagevermögen stattgefunden hat, ist hier ein deutlicher Rückgang erkennbar.

Die Ertragslage hat sich im Vergleich zum Vorjahr verbessert und wird von der Geschäftsleitung als gut eingestuft.

## 2. Finanzlage

	2021 T€	2020 T€
Jahresüberschuss	749,1	495,8
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.808,2	1.847,6
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-6,2	-5,8
Abschreibungen auf Mietforderungen	11,2	22,5
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	202,5	-630,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2,5	-334,3
Zunahme (Vj. Abnahme) kurzfristiger Aktiva	-125,6	-72,8
Zunahme (Vj. Abnahme) kurzfristiger Passiva	57,5	53,5
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	433,0	497,6
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>3.127,2</u></b>	<b><u>1.873,8</u></b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2,6	631,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.220,1	-4.231,6
Erhaltene Zinsen	0,5	1,7
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b><u>-6.217,0</u></b>	<b><u>-3.598,7</u></b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.554,7	6.695,3
Planmäßige Tilgungen	-1.256,2	-1.333,1
Außerplanmäßige Tilgungen	-2.261,8	-1.573,9
Gezahlte Zinsen	-433,5	-499,3
Gezahlte Dividenden	-247,9	-55,0
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-71,3	-71,3
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>1.284,0</u></b>	<b><u>3.162,7</u></b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.805,8</b>	<b>1.437,8</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>3.142,8</u>	<u>1.705,0</u>
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b><u>1.337,0</u></b>	<b><u>3.142,8</u></b>

Die Kosten für Bruckwiesen 33 und Überkinger Str. 74 blieben im Rahmen der Planungen.

Für die weitere Neubauplanungen in den Bruckwiesen stehen ausreichend Eigen- und Fremdmittel zur Verfügung.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gewährleistet. Die Finanzlage ist geordnet, da jegliche Maßnahmen erst nach geklärter Finanzierung begonnen werden.

Üblicherweise werden Darlehen mit mindestens 10 Jahre Zinsbindungsfrist, teilweise auch bis zu 30 Jahre abgeschlossen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen überwiegend langfristige Objektfinanzierungen.

### 3. Vermögenslage

	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>		<u>Veränderung</u>
	T€	%	T€	%	T€
<b>Aktiva</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	48.603,3	89,3	44.191,6	85,6	4.411,7
Finanzanlagen	0,7	0,0	0,7	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unbebaute Grundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Unfertige Leistungen	2.417,1	4,4	2.301,0	4,5	116,1
Flüssige Mittel	3.341,4	6,1	5.075,7	9,8	-1.734,3
Übriges Umlaufvermögen	70,4	0,1	72,2	0,1	-1,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>54.432,9</b>	<b>100,0</b>	<b>51.641,2</b>	<b>100,0</b>	

Die Bilanzsumme hat sich von 51.641,2 T€ auf 54.432,9 T€ erhöht.

Das Anlagevermögen dominiert weiterhin die Vermögenslage der Gesellschaft und erhöhte sich im vergangenen Geschäftsjahr auf 89,3 %.

Das Hauptgeschäft der GSW ist weiterhin die Bewirtschaftung des eigenen Bestands.

Die Zunahme des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr ergibt sich dadurch, dass die Investitionskosten über den Abschreibungen lagen.

Unter der Position Unfertigen Leistungen sind die noch abzurechnenden Betriebskosten zu finden und belaufen sich für das Jahr 2021 auf 2.417,1 T€ (Vorjahr 2.301,0 T€).

Das übrige Umlaufvermögen ist von untergeordneter Bedeutung.

Die Veränderung der Flüssigen Mittel ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung.

	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2020</u>		<u>Veränderung</u>
	T€	%	T€	%	T€
<b><u>Passiva</u></b>					
<b>Eigenkapital</b>	19.140,1	35,2	18.638,9	36,1	501,2
<b>Fremdkapital</b>					
<u>Rückstellungen</u>					
Rückstellungen für Pensionen	252,4	0,5	258,6	0,5	-6,2
Übrige Rückstellungen	330,5	0,6	127,9	0,3	202,6
<u>Verbindlichkeiten</u>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.017,2	55,1	27.992,0	54,2	2.025,2
Erhaltene Anzahlungen	2.892,7	5,3	2.858,6	5,5	34,1
Übrige Verbindlichkeiten	1.753,8	3,2	1.717,5	3,3	36,3
Rechnungsabgrenzungsposten	46,2	0,1	47,7	0,1	-1,5
<b>Gesamtkapital</b>	<b>54.432,9</b>	<b>100,0</b>	<b>51.641,2</b>	<b>100,0</b>	<b>2.791,7</b>

Erneut kam es zur Ausweitung der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote sinkt auf 35,2 %. Im Vorjahr betrug die Eigenkapitalquote noch 36,1 %.

Für die zwei Neubauprojekte wurden weitere Kredite aufgenommen, somit stiegen trotz planmäßiger und auch außerplanmäßiger Tilgungen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 30.017,2 T€ (Vorjahr 27.992,0 T€).

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet und die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage weiterhin als gut.

#### IV. finanzielle Leistungsindikatoren

			<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
Eigenkapitalquote	=	$\frac{\text{Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.)} + 50\% \text{ SoPo mit RL-Anteil}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	35,2	36,1	37,8	37,2	34,2
Eigenkapitalrentabilität	=	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	3,9	2,7	0,6	1,9	2,4
Gesamtkapitalrentabilität	=	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	2,2	2,0	1,4	2,2	2,5
Instandhaltung/m <sup>2</sup> p.a.	=	$\frac{\text{Erhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	23,07	23,94	24,53	18,62	17,98
Modernisierung/m <sup>2</sup> p.a.	=	$\frac{\text{aktivierte Modernisierungskost.}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	-	-	6,47	6,65	11,56
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m <sup>2</sup> p.a.	=	$\frac{\text{Erhaltungsaufw.} + \text{aktiv. Modernisierungskost.}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	23,07	23,94	31,00	25,26	29,55
Modernisierungsquote	=	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{Sollmiete}}$	%	35,0	37,6	50,0	41,4	48,7

#### I. nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

			<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
Leerstandsquote	=	$\frac{\text{Leerstand}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	2,1	1,5	2,0	1,2	3,7
Fluktuation	=	$\frac{\text{Mieterwechsel (Einzüge)}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	6,3	8,1	6,7	9,0	6,9

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

Wie bereits im vorangegangenen Geschäftsjahr hat sich die GSW wieder verstärkt auf die Instandhaltung der eigenen Wohnungen konzentriert. Ein weiteres Augenmerk lag auf der Fertigstellung der zwei Neubauprojekte B33 und Ü74.

Beide Projekte konnten trotz Pandemie und Materialengpässen ohne zeitliche Verzögerung und ohne zusätzliche Kosten abgeschlossen werden. In den Bruckwiesen konnte bereits mit dem Bau der nächsten Gebäude, Haus B + C, begonnen werden. Die Planungen für die Schachtsanierung der Hochhäuser wurden ebenfalls weiter vorangetrieben, sodass die Umsetzung mit dem ersten Haus in 2022 begonnen werden kann. Die Aufgaben der nächsten Jahre werden weiterhin die Instandhaltung des Bestands sowie der Neubau in den Bruckwiesen umfassen.

Da das Budget für die laufende Instandhaltung in den vergangenen Jahren oftmals nicht ausreichend war, sind für 2022 insgesamt 2,5 Mio. € einkalkuliert (bisher 1,8 Mio. €). Für gezielte Maßnahmen an Gebäuden sind 300 T€ im Gesamtbudget eingeplant.

Ein Anstieg der Umsatzerlöse wird für 2022 erwartet, sie sollen zwischen 9,7 und 9,8 Mio. € liegen. Die Prognose für den Jahresüberschuss beläuft sich zwischen 300 und 400 T€.

Unverändert besteht weiterhin eine große Nachfrage an Wohnraum. Aktuell kann davon ausgegangen werden, dass der Wohnungsmarkt stabil bleibt. Am eigenen Wohnungsbestand sind keine großen Veränderungen geplant außerhalb des bereits vorbereiteten Neubaus in den Bruckwiesen.

### II. Risikobericht

#### 1. Risikomanagementsystem

Das etablierte Risikomanagementsystem, welches sich bewährt hat, wird stetig weiterentwickelt. Es besteht aus einem internen Kontrollsystem, Portfolio- und Finanzmanagement.

#### 2. Risiko

Da sich die Anforderungen am Wohnungsmarkt stetig ändern, sind auch konstant Instandhaltungsmaßnahmen am eigenen Bestand notwendig. Mit den erwirtschafteten Überschüssen wird dies umgesetzt. Im vergangenen Berichtsjahr wurden daher moderate Mieterhöhungen im gesamten Bestand durchgeführt, um die stetig steigenden Kosten zu decken. Dies gewährleistet auch das die GSW am Wohnungsmarkt konkurrenz- und wettbewerbsfähig bleibt.

Durch die Corona Pandemie kam es bisher zu keinen entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken. Aktuell wird davon ausgegangen, dass es auch zukünftig nicht dazu kommt.

Ein größeres Problem sind der steigende Fachkräftemangel, volle Auftragsbücher der Handwerker sowie der Rohstoffmangel. Durch langjährige Geschäftsbeziehungen mit regionalen Handwerksbetrieben konnten bisher Schäden zeitnah behoben und Instandhaltungsmaßnahmen meistens wie geplant durchgeführt werden. Z.T. kommt es aber auch zu Zeitverzögerungen.

Die steigenden Baukosten und strengeren Anforderungen bei Förderprogrammen von Land und Bund erschweren die langfristigen Planungen. Die zu erwartenden Mehrkosten können durch das weiterhin niedrige Zinsniveau und dem Abschluss von Darlehen mit langfristigen Zinsbindungen abgeschwächt werden.

Eine wesentliche Veränderung am Kapitalmarkt mit deutlich steigenden Zinsen ist aktuell nicht zu erkennen. Für das Unternehmen besteht bei extrem steigenden Zinsen oder deutlich veränderten Anforderungen bei der Kreditvergabe bzw. -prolongation ein finanzwirtschaftliches Risiko.

Bisher sind keine extremeren finanziellen Auswirkungen der Corona Pandemie spürbar. Dennoch könnte ein wirtschaftlicher Abschwung der Region zu einer sinkenden Zahlungsbereitschaft der Mieter führen. Ebenfalls könnte ein Abschwung der Wirtschaftsleistung zu einer höheren Fluktuation führen und einen noch höheren Aufwand bei Wohnungsanierungen bzw. Neuvermietungen auslösen.

### 3. Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Die wirtschaftliche Lage und die Entwicklung der Region wirkt sich stark auf das Unternehmen mit Fluktuationsrate, Leerstand und Zahlungsfähigkeit der Mieter aus.

Das Unternehmen muss sich weiterhin auch neuer Herausforderungen stellen. So muss sich das Unternehmen an wechselnde, energetische Anforderungen und Rohstoffmangel anpassen sowie den Fachkräftemangel und stetig steigende Baukosten bewältigen.

Das Risiko am Kapitalmarkt wird versucht mit langfristigen Zinsbindungen zu minimieren. Starke Änderungen am Kapitalmarkt würden sich dennoch auch auf das Unternehmen auswirken.

### III. Chancenbericht

Die GSW weist eine starke Marktposition auf dem Geislinger Wohnungsmarkt auf, so ist sie weiterhin der größte Anbieter für Wohnraum im Raum Geislingen und der zweitgrößte im Landkreis. Nach kurzem Modernisierungsleerstand können bisher Wohnungen jeglicher Größe zügig wieder vermietet werden. Ein Nachfragerückgang an Wohnraum ist bisher nicht zu spüren und wird in naher Zukunft auch nicht erwartet. Das Unternehmen ist weiter bemüht mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen einen zeitgemäßen Standard der Wohnungen zu erhalten und die Marktposition weiter zu stärken.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist kontinuierlich hoch, was aufgrund des hohen Anteils Geringverdienern, Transfereinkommenbeziehern, Rentnern und Alleinerziehenden auch weiterhin im Raum Geislingen der Fall sein dürfte.

Mit dem Neubau in den Bruckwiesen bietet die GSW nun auch Wohnungssuchenden mit gehobenen Standardansprüchen Wohnraum. Damit dies wirtschaftlich für die GSW bleibt, sind die Mieten hier höher als im restlichen Bestand.

### D. Risikoberichterstattung über Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzmittel auf der Aktivseite der Bilanz bestehen Größtenteils aus kurzfristigen Forderungen und flüssigen Mitteln. Zur Streuung des Risikos werden die angelegten Finanzmittel auf unterschiedliche Kreditinstitute verteilt. Notwendige Wertberichtigungen werden bei ersichtlichen Ausfallrisiken vorgenommen.

Auf der Passivseite sind die Bankverbindlichkeiten die dominierenden Finanzinstrumente, welche die objekt- und unternehmensbezogenen Finanzierungen betreffen. Das Unternehmen ist gegen kurzfristige Zinsänderungen aufgrund von langfristigen und

festverzinslichen Darlehen geschützt. Dennoch besteht die Gefahr, dass nach Ablauf der Festzinsbindungen höhere Zinsen bezahlt werden müssen. Falls es sinnvoll ist, werden Forwardvereinbarungen getroffen. Im Regelfall werden aber aufgrund des niedrigen Zinsniveaus aktuell langfristige Darlehen abgeschlossen. Um gegebenenfalls kurzfristig handeln zu können, wird konstant der Kapitalmarkt beobachtet. Somit soll das Finanzierungsrisiko möglichst geringgehalten werden.

Um sich langfristig gegen kurzfristige Zinsentwicklungen abzusichern, besitzt die GSW weiterhin fünf Bausparverträge.

Spekulative Finanzinstrumente werden vom Unternehmen nach wie vor nicht genutzt.

Geislingen, 20.01.2022



Hansjörg Hagmayer  
Geschäftsführer