

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2022

Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH

Geislingen

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

A K T I V S E I T E

	2022 €	2022 €	2021 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.570.320,89		43.794.473,33
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.772.952,92		2.841.722,35
3. Grundstücke ohne Bauten	310.562,00		276.994,99
4. Technische Anlagen und Maschinen	73.684,64		86.114,98
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.891,29		27.860,15
6. Anlagen im Bau	5.378.969,15		1.312.983,79
7. Bauvorbereitungskosten	256.625,98		225.680,43
8. Geleistete Anzahlungen	111.248,64	50.491.255,51	37.439,35
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		650,00	650,00
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		50.491.905,51	48.603.919,37

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		50.491.905,51	48.603.919,37
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.467.589,42		2.417.118,41
2. Andere Vorräte	<u>66.918,51</u>	2.534.507,93	26.763,05
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	59.869,88		41.638,55
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>32.328,28</u>	92.198,16	1.997,49
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.537.055,39		1.337.047,31
2. Bausparguthaben	<u>2.075.863,52</u>	8.612.918,91	2.004.375,63
Bilanzsumme		<u>61.731.530,51</u>	<u>54.432.859,81</u>

PASSIVSEITE

	2022 €	2022 €	2021 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		4.600.000,00	4.600.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Satzungsmäßige Rücklagen	2.300.000,00		2.300.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	1.307.080,78		1.307.080,78
3. Andere Gewinnrücklagen	10.487.912,27	14.094.993,05	10.037.912,27
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	195.144,79		145.995,53
2. Jahresüberschuss	835.861,76	1.031.006,55	749.149,26
Eigenkapital insgesamt		19.725.999,60	19.140.137,84
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	240.897,00		252.372,00
2. Sonstige Rückstellungen	208.292,04	449.189,04	330.443,14
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.221.445,68		30.017.152,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.969.223,45		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	3.050.164,38		2.892.728,70
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.449.447,35		1.435.385,45
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	811.873,45		315.824,41
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.153,58	41.504.307,89	2.597,83
davon aus Steuern:			
€	2.153,58		
Vorjahr €	1.787,19		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		52.033,98	46.218,44
Bilanzsumme		61.731.530,51	54.432.859,81

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

	2022 €	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.058.310,77		9.308.755,86
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.394,64	10.082.705,41	25.377,48
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		50.471,01	116.099,65
3. Sonstige betriebliche Erträge		187.899,49	51.594,77
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.245.824,88		4.763.215,34
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	5.245.824,88	366,92
5. Rohergebnis		5.075.251,03	4.738.245,50
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	833.806,08		792.747,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	267.690,86	1.101.496,94	247.561,13
davon für Altersversorgung:			
€ 83.127,11			
Vorjahr € 77.003,88			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.947.441,32	1.808.245,99
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		469.636,96	467.673,73
Übertrag:		1.556.675,81	1.422.017,45

Anlage 1

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		1.556.675,81	1.422.017,45
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9,75		19,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1.295,40</u>	1.305,15	533,97
davon Guthabengebühr			
€ -725,50			
Vorjahr € -1.415,69			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		485.914,80	446.400,62
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>5,99</u>	<u>0,00</u>
13. Ergebnis nach Steuern		1.072.060,17	976.170,30
14. Sonstige Steuern		<u>236.198,41</u>	<u>227.021,04</u>
15. Jahresüberschuss		835.861,76	749.149,26
16. Gewinnvortrag		<u>195.144,79</u>	<u>145.995,53</u>
17. Bilanzgewinn		<u>1.031.006,55</u>	<u>895.144,79</u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 aktuellen Fassung. 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.

Geschäftsbauten	linear	2-8,33 %
Technische Anlagen	linear	5 und 10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	3-13 Jahre
Elektrotankstellen wurden außerplanmäßig auf den niedrigeren, beizulegenden Wert nach § 253 HGB abgeschrieben.		

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

Die in den Vorjahren erfolgten außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigeren, beizulegenden Wert gem. § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB wurden im Jahr 2022 wieder aufgeholt.

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 1,78% (Stand Monatsende Oktober 2022, 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 € 5.520,00 (Vorjahr € 9.651,00). 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 Anlagenspiegel ist als Anlage beigefügt.
2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 2.467.589,42 (Vorjahr € 2.417.118,41) 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	€	130.404,94
-----------------------------------	---	------------

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

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

Korrektur abrechenbare Betriebskosten Vorjahr	€	11.171,81
(Vorjahr	€	80.588,11)

2. Sonstige betriebliche Erträge

Es ergaben sich folgende wesentlichen periodenfremden Erträge:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€	31.738,60
(Vorjahr	€	19.940,38)
Erträge aus Zuschreibungen	€	56.068,74
(Vorjahr	€	0,00)

3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen:

außerplanmäßige Abschreibungen	€	5.385,51
(Vorjahr	€	0,00)

Abgeschrieben wurden bei "Technische Anlagen und Maschinen" nicht mehr funktionsfähige Elektroladesäulen.

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers auf Prüfungsleistungen	€	21.092,17
--	---	-----------

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

Zinsaufwendungen	€	7.027,00
(Vorjahr	€	12.882,00)

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

	€	5.520,00
(Vorjahr	€	9.651,00)

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	€	6.530.493,14
Leasingverträge für Kopierer, Drucker, PKW	€	56.938,24
Verträge ERP-System	€	430.930,90
Erbbauzinsverpflichtungen	€	456.175,28
Grundstückserwerbe (Besitzübergabe 2023)	€	2.210.102,00
künftige Brandschutzmaßnahmen	€	5.500.000,00

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	9	5
Hausmeister, Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	13
	12	18

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

6. Die Vergütungen des Aufsichtsrats betrugen im Geschäftsjahr € 2.200,00

7. Pensionsverpflichtungen für Hinterbliebene früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans:

Für laufende Pensionen € 240.897,00

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	
Markus Maichle	Bestatter	ab 22.09.2022
Thomas Reiff	Sonderschullehrer a.D.	
Holger Scheible	Dipl.-Ing., Geschäftsführer	bis 22.09.2022
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 Gewin	€	550.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	€	231.006,55
Bilanzgewinn	€	<u>1.031.006,55</u>

Geislingen, 28.02.2023

Der Geschäftsführer:

Hansjörg Hagmayer

Anlagen zum
3. Anhang des Jahresabschlusses 2022
der
Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2022 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022 €	Abschreibungen/ (kumulierte) 1.1.2022 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchungen €	Abschreibungen Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2021 €	Buchwert am 31.12.2022 €
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87.970.757,10	683.197,56		27.289,90	87.216.224,08	44.176.283,77	1.823.141,63	331.020,48		22.501,73	45.645.903,19	43.794.473,33	41.570.320,89
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.477.968,18	24.016,07			4.501.984,25	1.636.246,83	92.785,50				1.729.031,33	2.841.722,35	2.772.952,92
Grundstücke ohne Bauten	310.562,00				310.562,00	33.567,01				33.567,01		276.994,99	310.562,00
Technische Anlagen und Maschinen	128.857,57				128.857,57	42.742,59	12.430,34				55.172,93	86.114,98	73.684,64
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.709,25	8.114,99			162.797,57	127.849,10	19.083,85	1.026,67			145.906,28	27.860,15	16.891,29
Anlagen im Bau	1.347.356,88	4.065.985,36			5.378.969,15	34.373,09		34.373,09				1.312.983,79	5.378.969,15
Bauvorbereitungskosten	238.966,59	30.945,55			256.625,98	13.286,16		13.286,16				225.680,43	256.625,98
Geleistete Anzahlungen	37.439,35	101.099,19		-27.289,90	111.248,64	0,00						37.439,35	111.248,64
	94.667.616,92	4.913.358,72		0,00	98.067.269,24	46.064.347,55	1.947.441,32	379.706,40	0,00	56.068,74	47.576.013,73	48.603.269,37	50.491.255,51
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	650,00				650,00							650,00	650,00
Anlagevermögen insgesamt	94.668.266,92	4.913.358,72		0,00	98.067.919,24	46.064.347,55	1.947.441,32	379.706,40	0,00	56.068,74	47.576.013,73	48.603.919,37	50.491.905,51

Anhang
- 10 -

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			
		Restlaufzeit		über 5 Jahre	gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre		
	€	€	€	€	Art der Siche- rung
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.221.445,68 (30.017.152,00)	1.678.885,20 (1.279.526,32)	6.751.628,29 (4.368.207,11)	24.790.932,19 (24.369.418,57)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.969.223,45 (0,00)	82.757,76 (0,00)	341.566,86 (0,00)	2.544.898,83 (0,00)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.050.164,38 (2.892.728,70)	3.050.164,38 (2.892.728,70)	*		GPR
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.449.447,35 (1.435.385,45)	57.478,25 (65.597,62)	1.391.969,10 (1.369.787,83)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	811.873,45 (315.824,41)	763.447,27 (215.015,65)	48.426,18 (100.808,76)		
Sonstige Verbindlichkeiten	2.153,58 (2.597,83)	2.153,58 (2.597,83)			
Gesamtbetrag	41.504.307,89 (34.663.688,39)	5.634.886,44 (4.455.466,12)	8.533.590,43 (5.838.803,70)	27.335.831,02 (24.369.418,57)	34.151.467,95 (27.813.371,12)

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 1.494 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

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil

Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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 Voraussage 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.

Erstmals seit mehreren Jahren ging das verfügbare Einkommen privater Haushalte im Landkreis Göppingen zurück. Das Einkommen ging von 50.347 € zurück auf 50.056 € (Stand 2020). Das verfügbare Einkommen in Baden-Württemberg liegt mit 50.938 € somit etwas höher. Auch hier gab es einen Rückgang. Der Wert im Vorjahr betrug noch 51.513 €.

Im bundesweiten Durchschnitt fällt das verfügbare Einkommen je Haushalt mit 46.319 € aber geringer aus. Nur das bundesweite Einkommen konnte zulegen nach 46.086 € im Vorjahr.

Die Einwohnerzahl der Stadt Geislingen ging um 110 Einwohner zurück auf 28.290 (Stand 2021). Im Jahr zuvor waren es noch 28.400 Einwohner.

Im Landkreis Göppingen kamen 2021 noch 265 Einwohner dazu auf insgesamt 259.046 (Vorjahr 258.781). Die Anzahl an Sozialversicherungspflichtigen hat im Landkreis wieder etwas zugenommen und stieg um 243 Bewohner auf insgesamt 88.585 (Vorjahr 88.342). Dies entspricht einem Anstieg von 0,3 %.

Die Prognose für den Landkreis Göppingen zeigt, dass bis 2030 mit 3,5 % mehr Einwohnern gerechnet wird (Δ 2016-2030). Im Vorjahr betrug die Voraussage noch 3,7 %.

Das Verhältnis zwischen Kaufkraft der Bevölkerung und dem tatsächlichen Einzelhandelsumsatz pro Kopf im Vergleich zum Bundesdurchschnitt, auch Zentralitätskennziffer genannt, lag im Jahr 2021 für Geislingen bei 128,1. Mit dieser Kennziffer liegt Geislingen auf Rang 7 (hinter Sindelfingen, Böblingen, Göppingen, Ludwigsburg, Backnang und Fellbach) im Vergleich zu allen Städten und Gemeinden mit über 10.000 Einwohnern in Baden-Württemberg.

Der Einzelhandels-Kaufkraftindex für Geislingen lag 2021 bei 90,6. Somit bildet Geislingen das Schlusslicht im Landkreis Göppingen.

Der Arbeitslosenquote im Landkreis Göppingen verändert sich von 4,4 % im Vorjahr auf 4,1 %. 2022 betrug die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,5 %. Der bundesweiten Durchschnitt weist mit 5,3 % eine höhere Arbeitslosenquote auf.

Bulwiengesa weist in ihrem RIVIS Report eine durchschnittliche Wiedervermietungsrente von 9,20 €/m² auf. Im Vorjahr lag diese noch bei 9,00 €/m². Im Neubau (Erstbezug) liegt die durchschnittliche Rente bei 10,90 €. Ein leichter Anstieg von 10,50 € im vergangenen Jahr.

II. Geschäftsverlauf

Das Unternehmen fokussiert sich auf die Vermietung und Verpachtung des Anlagevermögens. Das Neubauprojekt Überkingen Str. 74 konnte bereits Ende 2021 fertiggestellt und an den Mieter übergeben werden. Beim Neubauprojekt in den Bruckwiesen konnte das erste Gebäude B33 ebenfalls 2021 fertiggestellt und an die Mieter übergeben werden. Die nächsten beiden Gebäude B37 und B41 werden aktuell errichtet. Die Bruckwiesen werden das Unternehmen noch längere Zeit beschäftigen, da noch weitere Gebäude geplant sind und noch Nachbargrundstücke vertraglich gesichert werden konnten. Am Bilanzstichtag bewirtschaftete das Unternehmen 1.476 Mietwohnungen, 18 Gewerbeeinheiten sowie 1.192 Garagen und Stellplätze.

Die GSW hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr hauptsächlich weiter auf die Instandhaltung des Gebäudebestands konzentriert. Der Neubau in den Bruckwiesen, sowie die weiteren Planungen des Areals wurden ebenfalls vorangetrieben.

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

Vermietung

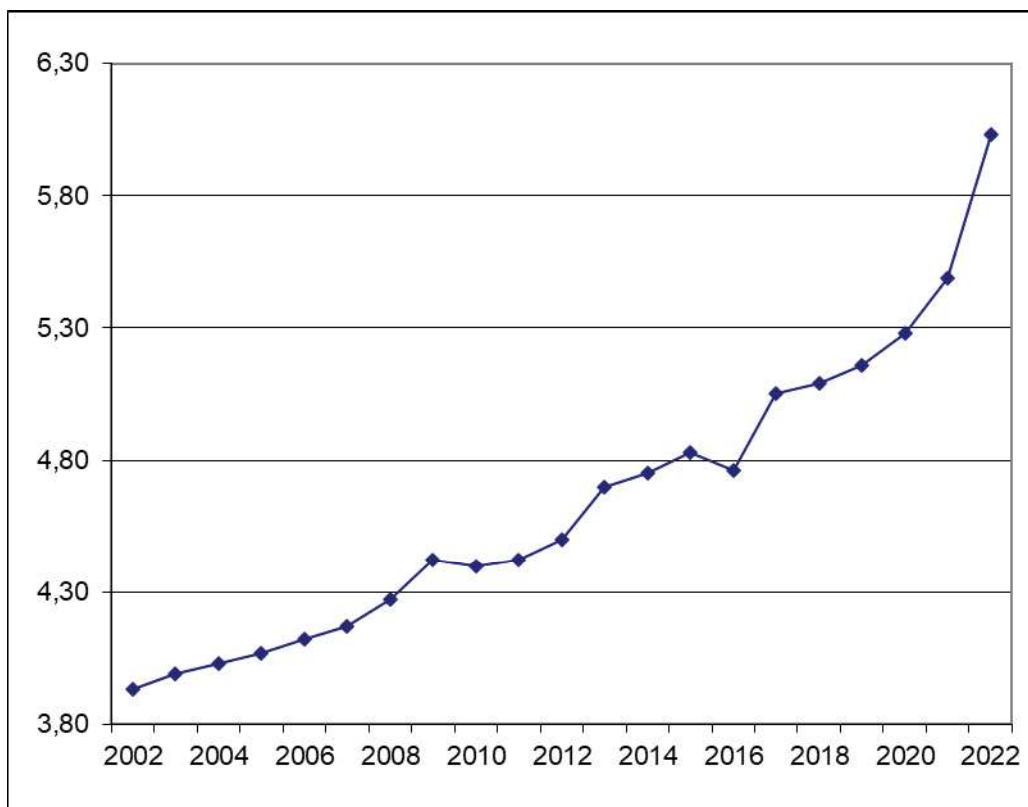


Abbildung: Entwicklung der Sollmiete

Nachdem im vorangegangenen Berichtsjahr eine moderate Mieterhöhung im gesamten Bestand vollzogen wurde und die beiden Neubauprojekte in die Bewirtschaftung gegangen sind, stieg die Sollmiete (inkl. Parkierung) im Jahr 2022 von 5,49 €/m² auf 6,03 €/m².

Der Leerstand veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr am Stichtag von 2,1 % auf 1,8 %. Die Leerstandsquote liegt weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Die Nachfrage nach Wohnraum bei der GSW ist weiterhin sehr hoch. Am 31.12.2022 betrug der Fluktuationsleerstand 1,2 % (Vorjahr 1,7 %). In Zahlen entspricht dies 19 Wohnungen, zwei in der Vermietung und 17 Wohnungen in der Modernisierung.

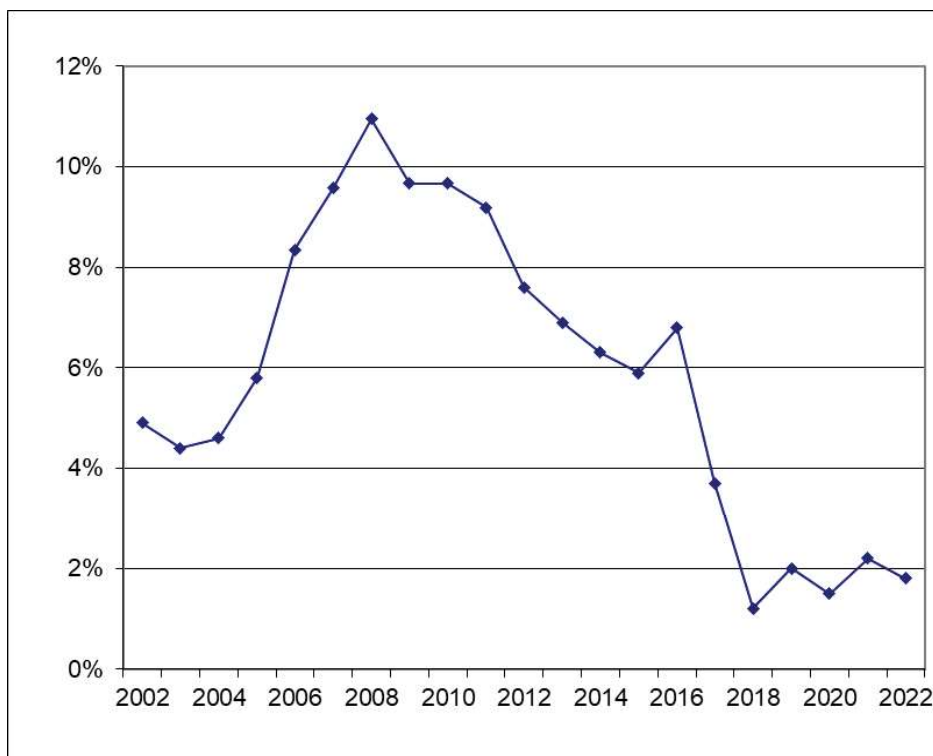


Abbildung: Leerstandsentwicklung

Acht Wohnungen (0,6 %) weisen einen erheblichen Modernisierungs- und Sanierungsrückstau auf. Ohne Sanierung können diese Wohnungen, meist im baujahrstypischen Zustand, nicht wieder vermietet werden.

Zur vollständigen Beseitigung des Modernisierungs- und Sanierungsrückstaus müssen noch die Gebäude Bebelstr. 94+96 saniert werden. Die Arbeiten in Gebäude Bebelstr. 96 begannen noch 2022, nachdem der letzte Mieter aus diesem Hauseingang umgesetzt werden konnte.

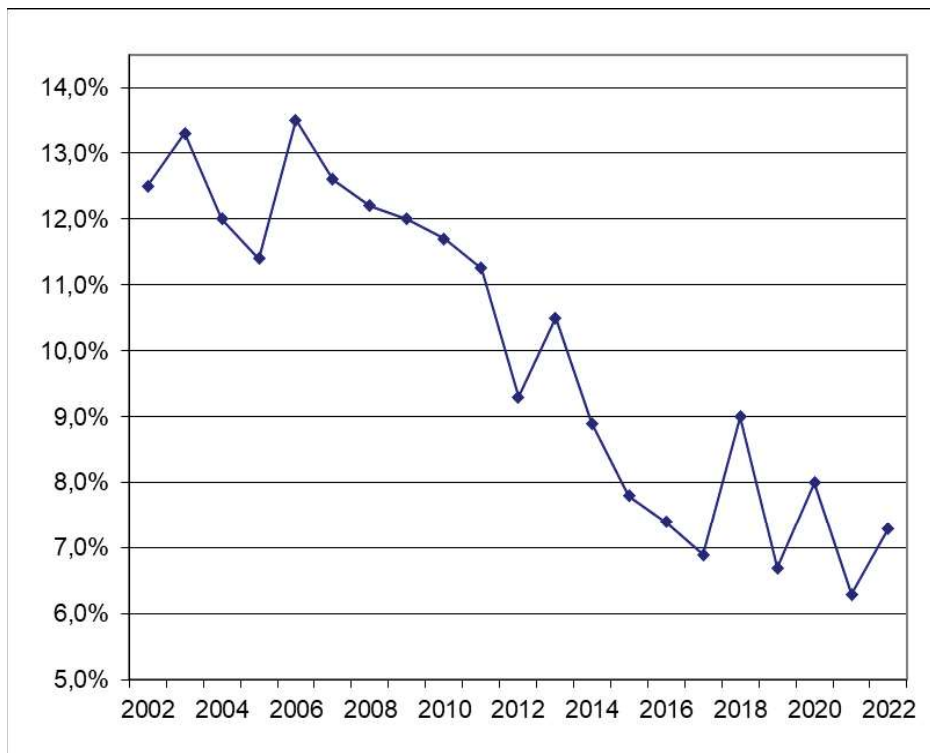


Abbildung: Entwicklung der Fluktuationsrate

Die Fluktuation ist im vergangenen Berichtsjahr wieder etwas angestiegen auf 108 Mieterwechsel. Im Vorjahr lag der Wert noch bei 94. Dies entspricht in Prozent einen Anstieg von 6,3 auf 7,2 %

Die Erlösschmälerungen lagen im Geschäftsjahr 2022 erneut bei 1,5 % wie im Vorjahr.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 mussten zwei Räumungen durchgeführt werden. Im Vorjahr war es nur eine Räumung. Mahnbescheide mussten 2022 insgesamt zwei Stück ausgestellt werden, im Vorjahr lag die Zahl bei drei Mahnbescheiden.

Die GSW ist bemüht weiterhin Ratenzahlungen mit Mietern zu vereinbaren, welche in Zahlungsschwierigkeiten geraten.

Im Geschäftsjahr 2022 beläuft sich der Forderungsausfall auf 34,3 T€ (Vorjahr 11,2 T€).

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

Instandhaltung und Neubau

Instandhaltung

Schachtsanierung Hochhäuser



Im Herbst wurde mit der aufwendigen Schachtsanierung des ersten Hochhauses Bebelstr. 11 begonnen. Die Steigschächte werden dabei komplett saniert und mit neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestattet. Im Zuge der Sanierung werden auch die Laubengänge erneuert werden. Ebenso werden neue Zählerplätze für die 72 Wohneinheiten installiert. Es wird auch die Elektroinstallation im Untergeschoss erneuert.

Bild: Bebelstr. 11

Für die Baumaßnahme mussten die Stellplätze direkt vor dem Hochhaus für Container und Baumaterial geräumt werden. Auf einer Ersatzfläche wurden für die Mieter neue Stellplätze geschaffen.



Bild: Ersatzstellplätze Bebelstr. 10

Rheinlandstr. 2-12



Bild: Rheinlandstr. 2-4 neue Zuwege



Bild: Rheinlandstr. 2-4 Neuinstallation Elektrik

In der Rheinlandstr. 2-4 wurden neue Zuwege inklusive Hauseingänge erstellt. In den Gebäuden erfolgten Neuinstallationen der Zählerplätze und neue Zuleitungen zu den einzelnen Wohnungen. Hier wurde auch der Brandschutz auf den neuesten, technischen Stand gebracht.

Erzbergerstr. 5-7 + Bolzstr. 6-8 und Erzbergerstr. 9-11 + Bolzstr. 10-12



Bild: Erzbergerstr. 5-7 und Bolzstr.6-8

In der Erzbergerstr. 5-7 und Bolzstr. 6-8 folgten nach dem Fassadenanstrich 2021 noch im Berichtsjahr 2022 die Hauseingänge und die Elektrik. Die Elektroinstallation wurde bis in die Wohnungsunterverteilung erneuert.

Bei der Erzbergerstr. 9-11 + Bolzstr. 10-12 wurde im Jahr 2022 die Fassade neu gestrichen.



Bild: Erzbergerstr. 9-11 + Bolzstr. 10-12

Die Gesamtausgaben für die Instandhaltung beliefen sich im vergangenen Geschäftsjahr auf 2.954 T€. Die laufende Instandhaltung betrug dabei 1.209 T€, im Vorjahr wurden hierfür 1.091 T€ investiert. Im Bereich der Gebäudehülle wurden 222 T€ ausgegeben (Vorjahr 120 T€). Die größten Ausgaben wurden im Bereich der Wohnungssanierungen getätigt. Hier belief sich die Summe auf 1.523 T€ (Vorjahr 1.226 T€). Insgesamt wurden 100 Wohnungen mit diesem Budget saniert. Je nach Zustand der Wohnung werden die Elektro- und Sanitärinstallation erneuert, Fliesen-, Maler-, Tapezier- und Bodenbelagsarbeiten durchgeführt. Üblicherweise werden diese Arbeiten bei einem Mieterwechsel ausgeführt.

Die GSW investierte im Berichtsjahr 2022 somit 31,76 € pro m² Wohnfläche in die Gebäudeerhaltung.

Aufgrund der Investitionen der Vorjahre ist der größte Teil des GSW-Bestands energetisch modernisiert. Größere Dachfläche sind langfristig für die Nutzung von Photovoltaikanlagen verpachtet. Die GSW nutzt selbst drei eigene PV-Anlagen u.a. zur Versorgung von zwei Elektrofahrzeugen, eines Plug-in-Hybrids und für Eigenstrom in der GSW-Geschäftsstelle.

Neubau



Bei Bruckwiesen 37 (Haus B) konnte 2022 der Rohbau noch fertiggestellt werden. Es folgt nun der Innenausbau für die 19 Wohnungen mit der identischen Ausstattung wie beim ersten Haus (B33) mit einem Aufzug, Parkettböden, Fußbodenheizung, elektronische Schließanlage usw. Die Fertigstellung für Haus B ist für Sommer 2023 geplant.

Bild: Bruckwiesen Haus B

Haus B und C verbindet eine gemeinsame Tiefgarage mit 43 Stellplätzen. Im Jahr 2022 wurde die Tiefgarage errichtet und mit den Mauerarbeiten des ersten Stockwerks von Haus C begonnen. Auch dieses Haus erhält die hochwertige Ausstattung wie die beiden anderen Häuser. In Haus C werden im Jahr 2024 insgesamt 22 Wohnungen fertiggestellt werden.



Bild: Bruckwiesen Tiefgarage Haus C

Planabweichung

Die Umsatzerlöse für 2022 wurden zwischen 9,7 und 9,8 Mio. € prognostiziert. Mit Umsatzerlösen von 10,1 Mio. € wurde die Prognose übertroffen.

Das Instandhaltungsbudget von 2,5 Mio. € wurde mit 2.954 T€ deutlich überschritten. Trotzdem konnte der Jahresüberschuss des Vorjahres (749 T€) mit 829 T€ nochmals übertroffen werden. Die Prognose für 2022 belief sich ursprünglich auf T€ 300 bis T€ 400. Ursächlich für die Abweichung zum Wirtschaftsplan waren für 2022 zu hoch angenommene nicht umlagefähige Betriebskosten, geringere geplante Mieterlöse und geringere geplante sonstige betriebliche Erträge.

Die Geschäftsleitung bewertet das vergangene Geschäftsjahr angesichts der äußeren Einflüsse, wie Krieg in Europa und der damit verbunden Preisexplosion der Energiekosten, Lieferengpässe etc., als positiv.

III. Wirtschaftsbericht1. *Ertragslage*

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Veränderung</u>
Betriebsbereiche	T€	T€	T€
- Hausbewirt- schaftung	2.208,8	2.218,3	-9,5
- andere Lieferungen und Leistungen	12,0	18,3	-6,4
- Kapitaldienst	-15,5	-21,2	5,7
Summe	2.205,3	2.215,4	10,2
Verwaltungskosten	-1.530,4	-1.507,3	23,1
Betriebsergebnis	674,8	708,1	-33,2
Übrige Rechnung	161,0	41,1	120,0
Jahresüberschuss	835,9	749,1	86,7

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung nahm geringfügig auf 2.208,8 T€ ab. Den höheren Sollmieten stehen insbesondere die deutlich über dem Planansatz liegenden Instandhaltungsaufwendungen und höheren Abschreibungen gegenüber.

Unter dem Bereich Lieferungen und Leistungen werden die Erträge aus dem Betrieb der Photovoltaikanlagen ausgewiesen. Dieser Bereich spielt aber nur eine untergeordnete Rolle. Kaum Veränderung zeigt sich auch im Bereich des Kapitaldiensts.

Ebenfalls blieben die Verwaltungskosten annähernd unverändert.

Sonstige Aufwendungen und betriebliche Erträge werden unter übrige Rechnung erfasst.

Die Ertragslage ist gut und wird von der Geschäftsleitung positiv eingestuft.

2. Finanzlage

	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	835,9	749,1
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.947,4	1.808,2
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-11,5	-6,2
Abschreibungen auf Mietforderungen	34,5	11,2
Zahlungsunwirksame Zuschreibungen	-56,1	0,0
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-122,1	202,5
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1,0	-2,5
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-173,5	-125,6
Zunahme kurzfristiger Passiva	724,6	57,5
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	483,8	433,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>3.662,0</u>	<u>3.127,2</u>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1,0	2,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.913,3	-6.220,1
Erhaltene Zinsen	1,3	0,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-4.911,0</u>	<u>-6.217,0</u>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	8.681,9	5.554,7
Planmäßige Tilgungen	-1.426,2	-1.256,2
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-2.261,8
Gezahlte Zinsen	-485,1	-433,5
Gezahlte Dividenden	-250,0	-247,9
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-71,5	-71,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>6.449,1</u>	<u>1.284,0</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	5.200,1	-1.805,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>1.337,0</u>	<u>3.142,8</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>6.537,1</u>	<u>1.337,0</u>

Aufgrund langfristiger Planungen, konnten die Kosten für den Neubau in den Bruckwiesen im Rahmen gehalten werden.

Stark gestiegen Zinsen wirken sich auch auf die weiteren Neubauplanungen aus. Der Markt wird hierzu genau beobachtet.

Bisher stehen dem Unternehmen ausreichend Eigen- und Fremdmittel zur Verfügung.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gewährleistet. Maßnahmen werden erst nach geklärter Finanzierung begonnen.

Beim Abschluss von Darlehen wird darauf geachtet, dass möglichst lange Zinsbindungsfrist besteht. Die Zinsbindungsfristen betragen üblicherweise mindestens 10 Jahre, aber auch teilweise bis zu 30 Jahre. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich überwiegend um Objektfinanzierungen.

3. Vermögenslage

	<u>31.12.2022</u>		<u>31.12.2021</u>		<u>Veränderung</u>
	T€	%	T€	%	T€
<u>Aktiva</u>					
Anlagevermögen					
Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	50.491,3	81,7	48.603,3	89,4	1.888,0
Finanzanlagen	0,7	0,0	0,7	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unbebaute Grundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Unfertige Leistungen	2.467,6	4,0	2.417,1	4,4	50,5
Flüssige Mittel	8.612,9	13,9	3.341,4	6,1	5.271,5
Übriges Umlaufvermögen	159,0	0,3	70,4	0,1	88,6
Gesamtvermögen	61.731,5	100,0	54.432,9	100,0	7.298,6

Die Bilanzsumme hat sich von 54.432,9 T€ auf 61.731,5 T€ erhöht.

Mit 81,8 % dominiert das Anlagevermögen die Vermögenslage des Unternehmens. Im Vorjahr betrug das Anlagevermögen 89,3%.

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

Für das Jahr 2022 belaufen sich die Unfertigen Leistungen auf 2.467,6 T€. Im Vorjahr lag der Wert bei 2.417,1 T€. Darin enthalten sind die noch abzurechnenden Betriebskosten.

Das übrige Umlaufvermögen ist von untergeordneter Bedeutung.

Die Veränderung der Flüssigen Mittel ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung.

	<u>31.12.2022</u>		<u>31.12.2021</u>		<u>Veränderung</u>
	T€	%	T€	%	T€
<u>Passiva</u>					
Eigenkapital	19.726,0	32,0	19.140,1	35,2	585,9
Fremdkapital					
<u>Rückstellungen</u>					
Rückstellungen für Pensionen	240,9	0,4	252,4	0,5	-11,5
Übrige Rückstellungen	208,3	0,3	330,4	0,6	-122,2
<u>Verbindlichkeiten</u>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.190,7	58,6	30.017,2	55,1	6.179,7
Erhaltene Anzahlungen	3.050,2	4,9	2.892,7	5,3	157,5
Übrige Verbindlichkeiten	2.263,4	3,7	1.753,9	3,2	509,5
Rechnungsabgrenzungsposten	52,0	0,1	46,2	0,1	5,8
Gesamtkapital	61.731,5	100,0	54.432,9	100,0	7.298,6

Die Eigenkapitalquote veränderte sich von 35,2 % auf 32,0 %. Für das Neubauprojekt in den Bruckwiesen und die Strangsanierung in den Hochhäusern wurden weitere Kredite abgeschlossen, dadurch stiegen trotz planmäßiger Tilgungen und gutgeschriebener Tilgungszuschüsse die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 36.190,7 T€. Im vergangenen Jahr betrugen die Verbindlichkeiten noch 30.017,2 T€.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet und die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage der GSW 2022 als gut.

IV. finanzielle Leistungsindikatoren

				<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Eigenkapitalquote	=	Eigenkapital (abzgl. ausst.Einl.) <u>+ 50 % SoPo mit RL-Anteil</u> Bilanzsumme	%	32,0	35,2	36,1	37,8	37,2
Eigenkapitalrentabilität	=	<u>Jahresüberschuss</u> Eigenkapital lt. Bilanz	%	4,2	3,9	2,7	0,6	1,9
Gesamtkapitalrentabilität	=	Jahresüberschuss <u>+ Zinsaufwand</u> Bilanzsumme	%	2,1	2,2	2,0	1,4	2,2
Instandhaltung/m² p.a.	=	<u>Erhaltungsaufwendungen</u> m² Wohn- und Nutzfläche	€	27,97	23,07	23,94	24,53	18,62
Modernisierung/m² p.a.	=	aktivierte <u>Modernisierungskost.</u> m² Wohn- und Nutzfläche	€	3,79	-	-	6,47	6,65
Gebäudeerhaltungs- koeffizient/m² p.a.	=	Erhaltungsaufw. <u>+ aktiv. Modernisierungskost.</u> m² Wohn- und Nutzfläche	€	31,76	23,07	23,94	31,00	25,26
Modernisierungsquote	=	Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte <u>Modernisierungskosten</u> Sollmiete	%	43,9	35,0	37,6	50,0	41,4

I. nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

			<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Leerstandsquote	=	<u>Leerstand</u> Anzahl der Mieteinheiten	%	1,8	2,1	1,5	2,0	1,2
Fluktuation	=	<u>Mieterwechsel (Einzüge)</u> Anzahl der Mieteinheiten	%	7,2	6,3	8,1	6,7	9,0

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Das Hauptaugenmerk der GSW liegt aktuell auf der Instandhaltung des eigenen Bestands. Die Sanierungen von Wohnungen sind sehr umfangreich und kostenintensiv. Ein weiterer Punkt ist der Neubau in den Bruckwiesen. Dieser konnte kontinuierlich, trotz Lieferengpässe, fortgeführt werden. Der Rohbau von Haus B konnte fertiggestellt werden und die Tiefgarage, welche sich unter Haus B und C befindet, konnte 2022 noch errichtet werden.

Nach umfangreichen Planungen und Verzögerungen aufgrund der Corona Pandemie konnte im Herbst mit der Schachtsanierung im ersten Hochhaus (Bebelstr. 11) begonnen werden. Die beiden weiteren Hochhäuser folgen im Anschluss.

Das Budget für die laufende Instandhaltung betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmals 2,5 Mio. €, um den umfangreichen Sanierungsaufgaben gerecht zu werden. Für 2023 ff. sind ebenfalls 2,5 Mio. € p.a. eingeplant.

Für das Jahr 2023 wird mit einem leichten Anstieg der Umsatzerlöse auf rd. 10,5 Mio. € gerechnet. Der Jahresüberschuss wird in ähnlicher Größenordnung wie im abgelaufenen Geschäftsjahr (Größenordnung 800 T€) prognostiziert.

Eine Veränderung der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist nicht zu erwarten. Aufgrund der gestiegenen Lebenshaltungskosten und rückläufigen Bautätigkeit verschärft sich die Knappheit am Wohnungsmarkt eher und steigert die Nachfrage.

Mit dem Neubauprojekt Bruckwiesen wird neuer Wohnraum in Geislingen geschaffen. Die GSW prüft kontinuierlich, ob weitere Bestandserweiterungen sinnvoll sind. Veräußerungen von eigenem Wohnungsbestand sind nicht geplant.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Das etablierte Risikomanagementsystem, welches sich bewährt hat, wird stetig weiterentwickelt. Es besteht aus einem internen Kontrollsystem, Portfolio- und Finanzmanagement. Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie wurde als ersten Schritt im Berichtsjahr eine CO2-Bilanz erstellt. Aktuell ist der Klimapfad samt Erweiterung des Zeitraums der Unternehmensplanung in Vorbereitung. Mit ersten Ergebnissen wird im laufenden Geschäftsjahr gerechnet.

2. Risiko

Als Wohnungsunternehmen ist es wichtig, in den Wohnungsbestand zu investieren und sich den Änderungen am Wohnungsmarkt stetig anzupassen. Hierfür werden die erwirtschafteten Überschüsse hauptsächlich verwendet. Somit gelingt es der GSW auf dem Wohnungsmarkt weiterhin konkurrenz- und wettbewerbsfähig zu bleiben.

Die Auswirkungen der Corona Pandemie haben nachgelassen. Aktuell beschäftigt die GSW und ihre Mieterschaft die extrem gestiegenen Energiekosten. Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hat die komplette Energiewirtschaft durcheinandergebracht. Die gestiegenen Energie- und Lebenshaltungskosten sowie die hohe Inflation stellen ein Risiko für die Zahlungsbereitschaft der Mieter dar.

Weiter steigende Kosten, ein Abschwung der Wirtschaft in der Region könnten zu einer ansteigenden Fluktuation im Bestand führen. Im Zuge der Neuvermietungen und den damit verbundenen Wohnungssanierungen würden weitere Kosten entstehen.

Langjährige Geschäftsbeziehungen mit regionalen Handwerksbetrieben helfen, dass Schäden zeitnah behoben werden und auch Wohnungssanierungen noch in einem vernünftigen Zeitraum erfolgen können. Doch auch hier zeigt sich sehr stark der Fachkräftemangel sowie der Rohstoffmangel, was unweigerlich zu Zeitverzögerungen führt.

Das zwischenzeitliche Einstellen von Förderprogrammen mit anschließend strengeren Auflagen und steigende Baukosten erschweren langfristige Planungen. Auch die Schwankungen auf dem Rohstoffmarkt sowie stark gestiegene Zinsen erschweren die weiteren Planungen. Bündeln von auslaufenden Finanzierungen helfen beim Abschluss von langfristigen Darlehen zu niedrigeren Zinsen. Das finanzwirtschaftliche Risiko ist im vergangenen Berichtszeitraum gestiegen.

3. Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Die Entwicklung der Region sowie dessen wirtschaftliche Lage hat starke Auswirkungen auf die Zahlungsfähigkeit der Mieter, die Fluktuationsrate und den Leerstand der GSW.

Das Unternehmen versucht auf Änderungen am Kapitalmarkt bestmöglich zu reagieren. Der Großteil der Darlehen verfügt über langfristige Zinsbindungen, welche das Risiko minimieren. Bei Neuabschluss von Darlehen sowie Anschlussfinanzierungen wird aktuell versucht diese zu bündeln, um die Finanzierungsanfragen für die Kapitalgeber attraktiver zu gestalten. Es zeigt sich, dass die GSW somit Darlehen zu besseren Zinskonditionen abschließen konnte.

III. Chancenbericht

Die GSW ist unverändert der größte Anbieter für Wohnraum im Raum Geislingen und der Zweitgrößte im Landkreis Göppingen. Die Marktposition auf dem Wohnungsmarkt ist weiterhin stark.

Freiwerdende Wohnungen jeder Größe können bisher ohne großen Leerstand weitervermietet werden. Zu Verzögerungen führen aktuell Fachkräftemangel bei den beauftragten Handwerksbetrieben oder Verzögerungen bei benötigtem Material. Dies zeigt sich besonders bei Wohnungen, welche komplett saniert werden müssen, um den heutigen Standard zu entsprechen.

Damit die Marktposition weiterhin stark bleibt, müssen dauerhaft Investitionen in den Bestand getätigt werden. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist konstant hoch und wird in absehbarer Zeit nicht nachlassen. Erkennbar ist dies am hohen Anteil an Geringverdienern, Transfereinkommenbeziehern, Rentnern und Alleinerziehenden im Raum Geislingen.

Wohnungssuchenden mit gehobenen Standardansprüchen bietet der Neubau in den Bruckwiesen Wohnraum. Dies aber zu höheren, marktüblichen Mieten als im restlichen Bestand, da ansonsten das Neubauprojekt für die GSW nicht wirtschaftlich darstellbar wäre.

D. Risikoberichterstattung über Verwendung von Finanzinstrumenten

Auf der Aktivseite der Bilanz bestehen die originären Finanzmittel hauptsächlich aus kurzfristigen Forderungen und flüssige Mittel. Verteilt auf unterschiedliche Kreditinstitute sinkt das Risiko bei den angelegten Finanzmitteln. Sind Ausfallrisiken ersichtlich werden entsprechend Wertberichtigungen durchgeführt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, welche die objekt- und unternehmensbezogenen Finanzierungen betreffen, sind auf der Passivseite der Bilanz das dominierende Finanzinstrument. Die GSW hat langfristige und festverzinsliche Darlehen zum Schutz abgeschlossen.

Um das Finanzierungsrisiko möglichst gering zu halten, wird stetig der Kapitalmarkt beobachtet um frühzeitig reagieren zu können. Dennoch scheint die Niedrigzinsphase vorerst vorbei zu sein, was zur Folge hat, dass auch die GSW zukünftig wieder höhere Finanzierungskosten aufbringen muss.

Die GSW besitzt fünf Bausparverträge zur teilweisen Zinsabsicherung. Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr ein Darlehen zur Umschuldung aller Darlehen, die bis einschließlich 2024 auslaufen, vertraglich vereinbart.

Spekulative Finanzinstrumente werden vom Unternehmen weiterhin nicht genutzt.

Geislingen, 28.02.2023

Hansjörg Hagmayer
Geschäftsführer