

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2016

Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH

Geislingen

1. Bilanz zum 31. Dezember 2016

A K T I V S E I T E		2016 €	2016 €	2015 €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			6.216,61	381,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.895.082,28			39.897.316,54
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.022.890,41			2.531.884,42
3. Grundstücke ohne Bauten	93.137,43			116.700,95
4. Technische Anlagen und Maschinen	33.808,96			35.923,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.382,27			21.661,00
6. Bauvorbereitungskosten	6.188,00			0,00
7. Geleistete Anzahlungen	75.220,48	42.159.709,83		0,00
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen			650,00	650,00
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)			42.166.576,44	42.604.516,91

Anlage 1/3

	2016 €	2016 €	2015 €
Übertrag:		42.166.576,44	42.604.516,91
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	40.181,00		40.181,00
2. Unfertige Leistungen	2.216.874,89		2.170.943,95
3. Andere Vorräte	<u>38.720,28</u>	2.295.776,17	<u>31.997,67</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	58.569,28		48.911,15
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.500,00		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>30.248,48</u>	91.317,76	<u>49.152,93</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.134.292,56		6.927.786,50
2. Bausparguthaben	<u>500.369,14</u>	7.634.661,70	<u>500.001,02</u>
Bilanzsumme		<u>52.188.332,07</u>	<u>52.373.491,13</u>

PASSIVSEITE

	2016 €	2016 €	2015 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		4.600.000,00	4.600.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Satzungsmäßige Rücklagen	2.285.133,33		2.116.239,98
2. Bauerneuerungsrücklage	1.307.080,78		1.307.080,78
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>7.537.912,27</u>	11.130.126,38	6.037.912,27
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	62.467,00		79.636,00
2. Jahresüberschuss	1.688.932,35		1.647.590,35
3. Einstellungen in Rücklagen	<u>168.893,35</u>	1.582.506,00	164.759,35
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		17.312.632,38	15.623.700,03

	2016 €	2016 €	2015 €
Übertrag:		17.312.632,38	15.623.700,03
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	274.854,00		286.206,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>610.184,68</u>	885.038,68	459.346,28
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.647.438,00		30.909.733,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	46.629,81		68.717,62
3. Erhaltene Anzahlungen	2.623.680,67		3.412.409,17
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.181.689,29		1.253.027,39
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	456.462,87		320.608,07
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>563,07</u>	33.956.463,71	5.866,12
davon aus Steuern:			
€	0,00		
Vorjahr €	5.866,12		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>34.197,30</u>	<u>33.876,77</u>
Bilanzsumme		<u><u>52.188.332,07</u></u>	<u><u>52.373.491,13</u></u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016 €	2016 €	2015 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.222.708,13		8.445.458,08
b) aus Betreuungstätigkeit	937,11		1.120,77
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>19.373,39</u>	8.243.018,63	23.620,66
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		45.930,94	-205.165,36
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.591.693,37	1.553.179,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
4. a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.927.032,42		3.978.264,83
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>194,53</u>	3.927.226,95	0,00
5. Rohergebnis		5.953.415,99	5.839.948,58
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	764.805,90		723.214,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>224.790,39</u>	989.596,29	224.327,41
davon für Altersversorgung:			
€ 71.024,69			
Vorjahr € 78.306,94			
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.737.661,44	1.720.959,22
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>384.864,54</u>	339.027,15
Übertrag:		2.841.293,72	2.832.420,11

Anlage 1/7

	2016 €	2016 €	2015 €
Übertrag:		2.841.293,72	2.832.420,11
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen			
9. des Finanzanlagevermögens	32,50		32,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.482,24	3.514,74	44.185,54
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		957.857,54	1.024.254,24
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,94	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		1.886.951,86	1.852.383,91
14. Sonstige Steuern		198.019,51	204.793,56
15. Jahresüberschuss		1.688.932,35	1.647.590,35
16. Gewinnvortrag		62.467,00	79.636,00
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
in gesellschaftsvertragliche/ satzungsmäßige Rücklagen		168.893,35	164.759,35
18. Bilanzgewinn		1.582.506,00	1.562.467,00

3. Anhang des Jahresabschlusses 2016

der Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH
mit dem Sitz in Geislingen/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 17. Juli 2015. 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.

Von der Erleichterungen der §§ 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und der Verlustrechnung ergaben sich aus folgenden Gründen nachstehende Veränderungen:

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind bei nachstehenden Posten aus folgenden Gründen dem Ausweis für das Geschäftsjahr angepasst:

Wegen der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) werden erstmalig Forderungen aus Verpachtung von Dachflächen, die bisher unter den Sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen waren als Forderungen aus Vermietung ausgewiesen. In den Forderungen aus Vermietung werden deshalb € 4 ausgewiesen, der entsprechende Vorjahresausweis bei den Sonstigen Vermögensgegenstände betrug € 4. Insofern sind die Vorjahresbeträge bei den Forderungen aus Vermietung und den Sonstigen Vermögensgegenständen nicht vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. 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.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	3 Jahre
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 dies ab 01.01.1991 auf 50 Jahre verkürzt. Die Außenanlagen wurden mit linear 10 %, die modernisierten Altbauten mit linear 4 % abgeschrieben.		
Geschäftsbauten	linear	2-5 %
Maschinen	linear	5 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	3-13 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 150 € und 410 € wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben

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 Bildung der 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.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgeltanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 4,06 % (Stand Monatsende Oktober 2016, 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 € 15.571,00 Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

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 beigelegt.
2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 2.216.874,89 (Vorjahr € 2.170.943,95) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	0,00	198,56

4. Angaben über die Fristigkeit und Besicherung von Darlehen ergeben sich aus dem in der Anlage beigelegten Verbindlichkeitspiegel.
5. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- für unterlassene Instandhaltung	€	380.000,00
- für Brandschutzmaßnahmen	€	105.725,79
- für Dämmung gem. ENEC	€	40.000,00

II. Gewinn- und Verlustrechnung**Sonstige betriebliche Erträge**

1. Es ergaben sich folgende wesentlichen periodenfremde Erträge

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€	23.210,24
Erträge aus Anlagenabgängen	€	1.346.495,48
Erstattungen Aufwendungen frühere Jahre	€	25.623,02

Sonstige betriebliche Aufwendungen

2. Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers auf Prüfungsleistungen € 18.700,00

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

3. Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	10.926,00 €	12.442,00 €

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.

Von dem Aktivierungswahlrecht nach § 274 a 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 € 15.571,00

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	€	274.895
Leasingverträge für Kopierer, Drucker, PKW	€	64.839
Verträge ERP-System	€	296.606
Erbbauzinsverpflichtungen	€	463.114

Den Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben stehen KfW-Darlehen und Eigenmittel in
ausreichender Höhe gegenüber.

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	5
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	13
	9	18

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

6. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und
ihrer Hinterbliebenen:

Für laufende Pensionen	€	274.854,00
------------------------	---	------------

7. Geschäftsführer:

Peter Ströhle	staatl. gepr. Bautechniker (alleiniger Geschäftsführer)
---------------	--

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Frank Dehmer	Oberbürgermeister	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Edgar Wolff	Landrat	(stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Roland Funk	Rechtsanwalt	
Dr. Hansjürgen Götz	Oberstudienrat a. D.	
Hans-Peter Maichle	Bestattungsunternehmer	
Ismail Mutlu	Monteur	
Holger Scheible	Dipl.-Ing., Geschäftsführer	
Günter Stolz	Kreiskämmerer	

E. Weitere Angaben

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

2. Es wird folgende Ergebnisverwendung vorgeschlagen:

Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	€	1.500.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	€	82.506,00
Bilanzgewinn	€	<u>1.582.506,00</u>

Geislingen, 08.03.2017


Der Geschäftsführer:

Anlagen zum
Anhang des Jahresabschlusses 2016
der
Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2016 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umwandlungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016 €	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2016 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umwandlungen €	Abschreibungen Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2015 €	Buchwert am 31.12.2016 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	79.871,39	8.344,42			88.215,78	79.590,36	2.508,81				82.099,17	381,00	8.216,81
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.163.233,13	1.136.638,25	705.861,23	-28.825,28	75.590.184,87	35.285.816,59	1.644.259,62	239.073,02			36.871.102,59	39.897.316,54	36.895.082,28
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.686.597,10	630.635,18		-87.475,48	4.249.756,80	1.154.712,66	72.153,71				1.220.866,39	2.531.884,42	3.022.680,41
Grundstücke ohne Bauten	116.700,85	11.477,98	132.342,28	97.300,76	93.137,43							110.700,85	93.137,43
Technische Anlagen und Maschinen	42.264,91				42.264,91	6.341,81	2.114,04				8.455,85	35.923,00	33.808,96
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	148.682,29	28.346,53			177.028,82	127.021,29	16.625,26				143.648,55	21.691,00	33.382,27
Bauvorbereitungskosten	0,00	6.188,00			6.188,00								6.188,00
Gekaufte Anzahlungen	0,00	75.220,48			75.220,48								75.220,48
	79.157.478,38	1.890.598,42	838.203,49	0,00	80.208.781,31	36.553.992,47	1.735.152,83	239.073,62	0,00	0,00	38.050.071,48	42.603.485,81	42.158.708,83
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	650,00					650,00						650,00	650,00
	650,00	0,00	0,00	0,00	650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650,00	650,00
Anlagevermögen insgesamt	79.238.099,74	1.898.850,84	838.203,49	0,00	80.208.747,09	36.633.562,83	1.737.861,44	239.073,62	0,00	0,00	38.132.170,85	42.604.516,81	42.168.576,44

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.647.438,00 (30.909.733,68)	1.412.134,97 (1.176.267,69)	4.959.127,14 (4.750.210,92)	23.276.175,89 (24.983.255,07)	23.606.307,55 6.041.130,45 (23.544.454,48) (7.320.463,37)	GPR Bu GPR Bu
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	46.629,81 (68.717,62)	38.449,07 (22.087,81)	8.180,74 (46.629,81)		46.629,81 (68.717,62)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.623.680,67 (3.412.409,17)	2.623.680,67 (3.412.409,17)	*			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.181.689,29 (1.253.027,39)	41.731,79 (101.792,13)	1.139.957,50 (1.151.235,26)		1.139.957,50 (1.151.235,26)	GE GE
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	456.462,87 (320.608,07)	437.478,75 (285.061,59)	18.984,12 (35.546,48)			
Sonstige Verbindlichkeiten	563,07 (5.866,12)	563,07 (5.866,12)				
Gesamtbetrag	33.956.463,71 (35.970.362,05)	4.554.038,32 (5.003.484,51)	6.126.249,50 (5.983.622,47)	23.276.175,89 (24.983.255,07)	24.792.894,86 (24.764.407,36)	

* steht zur Verrechnung an

GPR=Grundpfandrecht

BÜ=Bürgschaft

GE=Garantieerklärung

Lagebericht

A. Grundlagen

Die Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH (GSW) ist das zweitgrößte Wohnungsunternehmen im Landkreis Göppingen und bewirtschaftet 1.599 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

Landkreis Göppingen
Anteil 19,1 %
879.980,00 €

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Volksabstimmung zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentenwahl, Terroranschläge), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 5,7 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten 8 Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum. Das Inflationsziel der

Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten. Entgegen den Vorjahren ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten nicht mehr hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau; auch ohne die Berücksichtigung der Preisentwicklung von Mineralölprodukten hätte die Teuerungsrate nur bei 0,8 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2016 war der Teilpreisindex „Wohnen“ mit - 0,6 % sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte in den ersten 3 Quartalen 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen und lag damit 3 Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Die Baugenehmigungen sowie Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiter hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten; die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) stiegen um 13,3 % zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9 %. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990 im Zug der deutschen Wiedervereinigung gab es einen höheren Wanderungsgewinn. Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde der durch die Nettozuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtensaldo vermindert. So überstieg die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen im Jahr 2015 um rund 7.800, obwohl zum ersten Mal seit 14 Jahren die Zahl der Neugeborenen im sechsstelligen Bereich lag (knapp 100.300 Neugeborene).

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Das verfügbare Einkommen je Haushalt im Landkreis Göppingen liegt mit rd. T€ 47 (Stand 2014) knapp unterhalb des Niveaus von Baden-Württemberg aber fast 10 % über dem deutschlandweiten. Im Zeitraum von 2009 bis 2014 stieg es um 11,6 % an, was wiederum etwas unter dem Durchschnitt von Baden-Württemberg (12,6 %) liegt, aber den deutschen Durchschnittswert von 11,3 % immer noch übertrifft.

Im RIWIS Report von bulwiengesa hat sich die Zentralitätskennziffer am Standort Geislingen mit 144,5 (Vorjahr 151,2) leicht abgenommen. Sie zeigt das Verhältnis zwischen Kaufkraft der Bevölkerung und dem tatsächlichen Einzelhandelsumsatz pro Kopf, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Bei der Kaufkraftkennziffer ist Geislingen mit 94,3 jedoch das Schlusslicht im Landkreis Göppingen.

Ende 2015 hatte der Landkreis Göppingen 252.749 Einwohner. Im Jahr 2014 konnte ein Bevölkerungszuwachs von 2.632 (1,0 %) verzeichnet werden. In Geislingen hat in diesem Zeitraum die Bevölkerung von 26.673 um 495 (1,2 %) Einwohner auf 27.168 zugenommen. Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis wie auch in Geislingen hat sich trotz Defizit beim natürlichen Saldo, durch zahlreiche Zuzüge wieder stabilisiert. Dies zeigt, dass die ordentlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Verbindung mit einem attraktiven Wohnumfeld zu einem positiven Wanderungssaldo führen können. Bis 2025 ist auf Basis der Hochrechnungen des RIWIS Report von bulwiengesa von einem Zuwachs von rd. 3,6 % (Δ 2011-2025) auszugehen.

Der Arbeitsmarkt hat sich Landkreis Göppingen geringfügig verschlechtert. Die Arbeitslosenquote stieg von 3,8 % auf 4,0 %. Damit liegt die Arbeitslosenquote zwar knapp über dem Niveau von Baden-Württemberg (3,9 %), aber immer noch deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (6,1 %).

Der RIWIS Report von bulwiengesa weist im Bereich Wiedervermietung Mieten von 7,50 €/m² und für Neubau 8,80 €/m² aus, wobei hier zu berücksichtigen ist, dass das Mietniveau im unteren Filstal spürbar höher ist.

Die Prognos AG hat 2016 402 deutsche Kreise und kreisfreie Städte auf den Prüfstand genommen, dabei belegt der Landkreis Göppingen Rang 117, und wird als Region mit „leichten Zukunftschancen“ ausgewiesen.

II. Geschäftsverlauf

Das Unternehmen fokussiert sich nach wie vor auf Vermietung und Verpachtung des Anlagevermögens. Am Bilanzstichtag bewirtschaftete das Unternehmen 1.583 Mietwohnungen, 16 Gewerbeeinheiten sowie 1.151 Garagen und Stellplätze.

Die GSW war im Berichtszeitraum im Wesentlichen in der Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestands tätig. Das Unternehmen hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr positiv entwickelt.

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

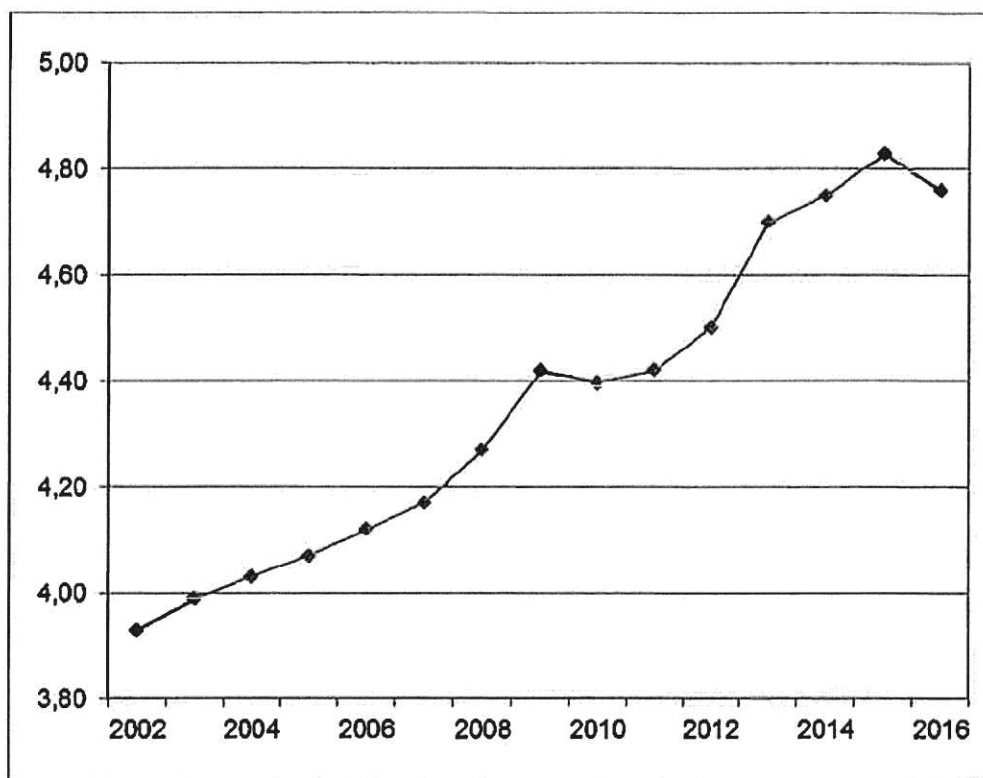
Vermietung

Abbildung: Entwicklung der Sollmiete

Die durchschnittliche Sollmiete (inkl. Parkierung) beträgt nunmehr 4,76 €/m² (Vorjahr 4,83 €/m²). Gegenüber dem Vorjahr hat sich diese durch die Verkäufe geringfügig verringert.

Die Situation im Vermietungsbereich hat sich im Wirtschaftsjahr 2016 gegenüber den Vorjahren – trotz der stetigen Sanierungsmaßnahmen – etwas verschlechtert. Die Leerstandsquote betrug am Bilanzstichtag auf 6,8 % (Vorjahr 5,9 %).

Freigewordene Wohnungen in modernisierten Objekten konnten i. d. R. zügig wieder vermietet werden. Zum Bilanzstichtag waren rd. 1,3 % (21 Wohnungen) im Fluktuationsleerstand (d.h. in Vermietung) bzw. wurden zu diesem Zeitpunkt modernisiert.

Im Berichtsjahr konnten die Reihen- und Doppelhäuser in der Rathenastraße und Wohnungen im Wohnpark an der Au vollständig veräußert werden, so dass keine zum Verkauf vorgesehenen Einheiten den Leerstand beeinflusst haben.

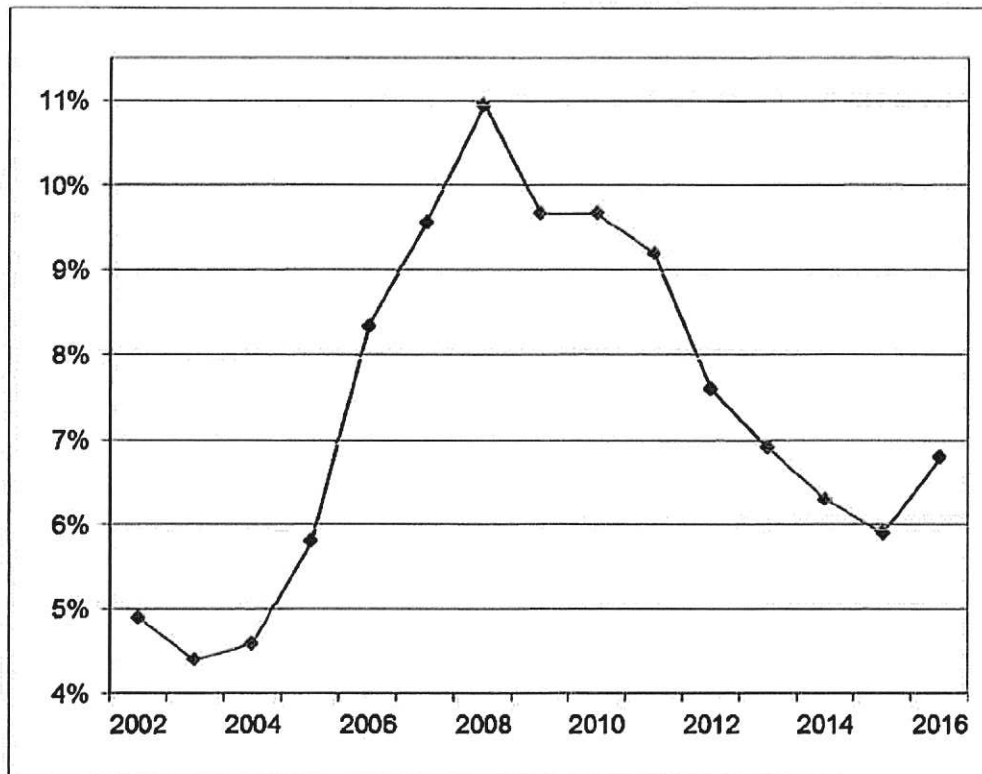


Abbildung: Leerstandsentwicklung

Ferner weisen ca. 5,5 % (88 Wohnungen) – insbesondere in den Bruckwiesen, Überkingen Strasse 74, Frauenstraße 9-15 und Bebelstrasse 90-96 – trotz der stetigen Investitionen in den Gesamtbestand der letzten Jahre noch einen erheblichen Modernisierungs- und Sanierungsrückstau auf, so dass sich diese Wohnungen im derzeitigen, meist baujahrstypischen Zustand nicht neu vermieten lassen. Es wurde bereits mit der über die nächsten Jahre sukzessive geplanten Sanierung der Wohnungen in der Frauen- und Bebelstraße begonnen.

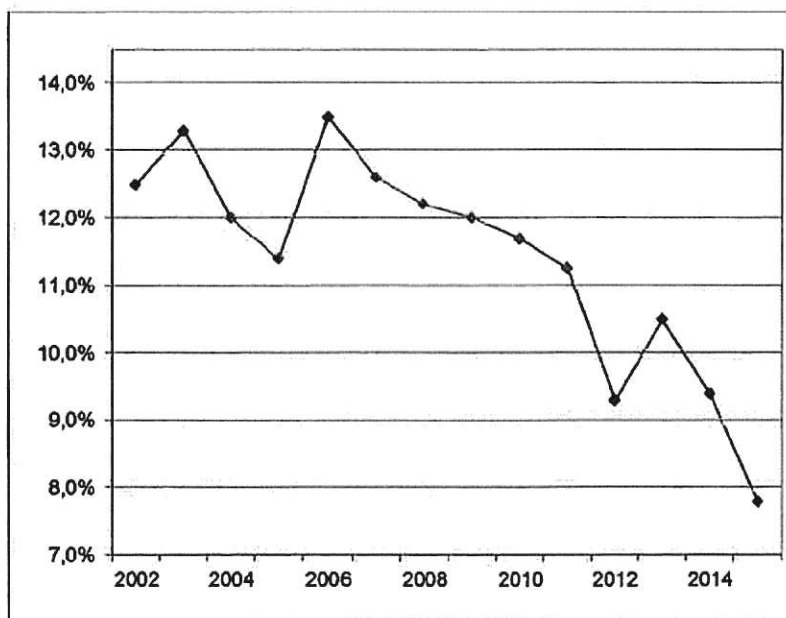


Abbildung: Entwicklung der Fluktuationsrate

Die Fluktuationsrate hat sich nochmals verringert und betrug nur noch 7,4 % (Vorjahr 7,8 %). Das zeigt, dass der Wohnungsmarkt zwischenzeitlich etwas angespannt ist und es tendenziell schwieriger wird umzuziehen.

Die Erlösschmälerungen betrugen im Berichtsjahr 3,9 % (Vorjahr 4,6 %) und konnten somit weiter verringert werden. Im Geschäftsjahr 2016 waren 125 (Vorjahr 127) Auszüge zu verzeichnen.

Im Jahr 2016 ist eine (Vorjahr keine) Räumung durchgeführt worden. Es wurden insgesamt zwei (Vorjahr fünf) Mahnbescheide ausgestellt. Ratenzahlungen wurden in einigen Fällen vereinbart. Der Forderungsausfall beträgt im Geschäftsjahr 2016 T€ 26,9 (Vorjahr T€ 20,4)

Die finanzielle Lage des Unternehmens hat es im Berichtsjahr erlaubt, einen Teil der in den Folgejahren auslaufenden Darlehen in Höhe von 1.165,7 T€ vorzeitig abzulösen.

Das Unternehmen verfügt langfristig über 243 Wohnungen (15,1 %) an belegungs- und mietpreisgebundenem Wohnraum. Ferner verfügen kirchliche Träger durch zinslose Darlehen über Belegungsrechte für 66 Wohneinheiten (4,1 %).

Modernisierung / Instandhaltung

Die energetische Sanierung der Hülle, d. h. Erneuerung der Fenster und Treppenhauselemente und Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, des Gebäudes Bebelstraße 98-102 konnte witterungsbedingt 2016 nicht mehr vollständig abgeschlossen werden. Das ursprüngliche Flachdach wurde durch ein leichtes Pultdach ersetzt, auf dem zusätzlich eine Photovoltaikanlage errichtet werden konnte. Mit dem Abschluss der umfangreichen Sanierung, samt Außenanlage wird im ersten Halbjahr 2017 gerechnet.

Das Gebäude Kantstraße 1 wurde im vergangenen Jahr komplett modernisiert und im Juli feierlich an die Lebenshilfe übergeben, welche das Wohnhaus zur Unterbringung von Behinderten langfristig angemietet hat. Im Hof wurde auch eine überdachter Grillplatz für die Lebenshilfe und die im Nachbarhaus wohnenden Studenten geschaffen.

Ferner wurden zur Verbesserung der Parksituation im Klingenweg / Konrad-Adenauer Straße dreizehn Einzelgaragen aufgestellt. Die Vermietung konnte zügig abgeschlossen werden.

Nachdem sich die Planungen für die dreißig zusätzlichen Garagen auf dem Grundstück der Südmährer Straße 40 u. 65 weiterhin verzögert haben, wird in diesem Jahr zeitnah mit dem Bau begonnen.

Im laufenden Jahr ist außerdem die Komplettsanierung der Achalmstraße 2, samt angrenzender Garagen vorgesehen. Aufgrund des milden Winters konnte bereits mit der Maßnahme begonnen werden. Es ist vorgesehen das Gebäude komplett zu entkernen und energetisch zu sanieren.

Neben den o. g. Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wurden u. a. in der Liebknechtstraße 45 und 59 die Fassade gestrichen.

Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr 37 Wohnungen saniert. Die Sanierungen werden üblicherweise bei Mieterwechsel vorgenommen. Das Bauvolumen betrug rd. T€ 537. Die Wohnungsmodernisierungen umfassen i. d. R. die Erneuerung der Elektroinstallation, Sanitärinstallation, Fliesenarbeiten, Maler- und Tapezierarbeiten sowie z. T. Bodenbelagsarbeiten.

Die Gesellschaft hat bereits zahlreiche Wohnanlagen energetisch modernisiert und wird dies auch auf absehbare Zeit im Rahmen ihrer Möglichkeiten mit zinsgünstigen Darlehen entsprechend fortführen. Ferner hat das Unternehmen geeignete Dachflächen zur Nutzung mit Photovoltaikanlagen verpachtet bzw. zwei eigene Anlagen installiert. Außerdem ist geplant den Fuhrpark mittelfristig z. T. auf Elektrofahrzeuge umzustellen und eine Stromtankstelle einzurichten.

Insgesamt hat die GSW im Berichtsjahr T€ 1.139 für Modernisierung und T€ 1.706 an Erhaltungsaufwendungen investiert. Dies entspricht 26,34 €/m² für die Gebäudeerhaltung.

Privatisierung / Bauträger

Die Situation im Privatisierungsbereich, dem Verkauf von leerstehenden Reihen- und Doppelhäuser im Bereich der Hinteren Siedlung und Eigentumswohnungen im „Wohnpark an der Au“ hat sich ebenfalls verbessert, so dass im Berichtsjahr 2016 insgesamt drei Reihen- bzw. Doppelhäuser und fünf Eigentumswohnung samt Stellplätze veräußert und übergeben werden konnten.

Das Bauträgergeschäft hat das Unternehmen nach wie vor eingestellt.

Verwaltung

Die Fremdverwaltung spielt bei der GSW ertragsmäßig eine untergeordnete Rolle. Zum Bilanzstichtag wird ein Mietshaus mit drei Wohneinheiten und zwei Garagen verwaltet.

Der erzielte Jahresüberschuss in Höhe von rd. 1,69 Mio. € übertrifft die ursprüngliche Prognose (1,2 bis 1,4 Mio. €) um rd. 400 T€. Ursächlich hierfür sind in erster Linie die Erträge aus Anlageverkäufen.

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres insgesamt positiv.

III. Wirtschaftsbericht1. Ertragslage

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>Veränderung</u>
Betriebsbereiche	T€	T€	T€
-Hausbewirt- schaftung	1.470,8	1.366,9	103,9
- Bau-, Verkaufs- Betreuungs- tätigkeit und andere Lieferungen und Leistungen	17,4	22,1	-4,7
- Kapitaldienst	-18,9	-13,3	-5,6
Summe	1.469,3	1.375,7	93,6
Verwaltungskosten	-1.360,1	-1.262,5	-97,6
Betriebsergebnis	109,2	113,2	-21,6
Übrige Rechnung	1.579,6	1.534,4	45,3
Jahresüberschuss	1.688,9	1.647,6	41,3

Das Ergebnis aus Hausbewirtschaftung liegt vor allem durch die geringeren Instandhaltungsaufwendungen 1.706 T€ (Vorjahr 1.879 T€) etwas über dem Niveau des Vorjahres. Die Mieterlöse 5.845 T€ (Vorjahr 5.883 T€) haben sich aufgrund von Anlageverkäufen etwas verringert. Das Ergebnis aus Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit sowie andere Lieferungen und Leistungen beschränken sich auf die Verwaltung eines Mehrfamilienhauses und Bewirtschaftung von zwei eigenen Photovoltaikanlagen. Der Bereich Kapitaldienst hat sich etwas verschlechtert, ist aber von untergeordneter Bedeutung.

Die Verwaltungskosten haben sich hauptsächlich durch tarifliche Gehaltssteigerungen und die Kosten für die Umstellung des ERP-Systems erhöht.

Die übrige Rechnung beinhaltet die sonstigen betrieblichen Erträge wie auch verschiedene sonstige Aufwendungen. Im Berichtsjahr wurden Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von 1.346 T€ (Vorjahr 1.427 T€) erzielt.

Insgesamt war die Ertragslage durch das Ergebnis aus der Übrigen Rechnung geprägt. Die Verwaltungskosten konnten aber nach wie vor wieder in vollem Umfang durch die operativen Betriebsfunktionen gedeckt werden. Das ordentliche Betriebsergebnis betrug im Geschäftsjahr 2016 T€ 109,2 (Vorjahr T€ 113,2). Der Jahresüberschuss betrug unter Berücksichtigung der übrigen Rechnung T€ 1.688,9 (Vorjahr T€ 1.647,6).

Die Ertragslage des Unternehmens ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender Kapitalflussrechnung:

	2016 T€	2015 T€
Jahresüberschuss	1.688,9	1.647,6
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.737,7	1.720,9
Abnahme (Vj. Zunahme) langfristiger Rückstellungen	-11,3	3,8
Abschreibungen auf Mietforderungen	24,1	20,4
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	-168,2	-61,0
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-150,9	-54,7
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.346,5	-1.426,6
Abnahme kurzfristiger Aktiva	227,2	653,6
Abnahme kurzfristiger Passiva	-602,8	-1.171,2
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	<u>943,4</u>	<u>967,6</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>2.345,7</u>	<u>2.300,4</u>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-8,3	-0,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1.945,6	3.070,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.890,4	-415,4
Erhaltene Zinsen	<u>3,5</u>	<u>44,2</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>50,4</u>	<u>2.698,9</u>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.124,3	443,0
Planmäßige Tilgungen	-1.213,8	-1.127,5
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.165,7	-1.310,5
Gezahlte Zinsen	-946,9	-1.011,8
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	0,0	-500,0
Abschlussgebühr für den Aufbau von Bausparguthaben	<u>12,5</u>	<u>0,0</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	206,5	1.492,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>6.927,8</u>	<u>5.435,3</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>7.134,3</u>	<u>6.927,8</u>

Im Geschäftsjahr 2017 sind für die Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme Bebelstraße 98-102 weitere Aufträge in Höhe von rd. T€ rd. 275 erteilt worden. Diesen Verpflichtungen stehen KfW-Darlehen und Eigenmittel in ausreichender Höhe gegenüber.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit und ist auch für die überschaubare Zukunft gegeben. Die Finanzierung laufender Maßnahmen ist gesichert. Ferner werden neue Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich erst nach gesicherter Finanzierung begonnen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen überwiegend langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre gesichert.

3. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	<u>31.12.2016</u>		<u>31.12.2015</u>		<u>Veränderung</u>
	T€	%	T€	%	T€
<u>Aktiva</u>					
Anlagevermögen					
Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	42.165,9	80,9	42.603,9	81,4	-448,3
Finanzanlagen	0,7	0,0	0,7	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unbebaute Grundstücke	40,2	0,1	40,2	0,1	0,0
Unfertige Leistungen	2.216,9	4,2	2.170,9	4,1	-251,6
Flüssige Mittel	7.634,7	14,6	7.427,8	14,2	206,9
Übriges Umlaufvermögen	129,9	0,2	130,0	0,2	0,0
Gesamtvermögen	52.188,3	100,0	52.373,5	100,0	-493,1

Die Bilanzsumme hat sich von T€ 52.373,5 auf T€ 52.188,3 geringfügig verringert.

Die Vermögenslage der Gesellschaft wird nach wie vor vom Anlagevermögen bestimmt. Die Anlagenintensität von 80,9 % zeigt, dass sich das Unternehmen auf die Bewirtschaftung des Anlagevermögens konzentriert, obwohl sich die Quote aufgrund der Zunahme der flüssigen Mittel verringert hat. Die Verringerung des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr ergibt sich dadurch, dass insbesondere die Modernisierungs- und Investitionskosten unter den Abschreibungen lagen und den Buchwertabgängen infolge von Verkäufen aus dem Anlagevermögen.

Die Erhöhung der Unfertigen Leistungen 2.216 T€ (Vorjahr 2.170 T€) resultiert aus gestiegenen Betriebskosten.

Die Veränderung der Flüssigen Mittel ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung.

	<u>31.12.2016</u>		<u>31.12.2015</u>		<u>Veränderung</u>
	T€	%	T€	%	T€
<u>Passiva</u>					
Eigenkapital	17.312,6,0	33,2	15.623,7	29,8	1.671,3
Fremdkapital					
<u>Rückstellungen</u>					
Rückstellungen für Pensionen	274,9	0,5	286,2	0,5	-11,3
Übrige Rückstellungen	610,2	1,2	459,3	0,9	-129,1
<u>Verbindlichkeiten</u>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	29.694,1	56,9	30.978,5	59,2	-1.331,1
Erhaltene Anzahlungen	2.623,7	5,0	3.412,4	6,5	-788,7
Übrige Verbindlichkeiten	1.638,6	3,1	1.579,5	3,0	59,2
Rechnungsabgrenzungsposten	34,2	0,1	33,9	0,1	0,3
Gesamtkapital	52.188,3	100,0	52.373,5	100,0	-493,1

Die Eigenkapitalquote konnte durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss auf 33,2 % (Vorjahr 29,8 %) weiter verbessert werden. Die Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ist auf planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen zurückzuführen, die höher waren, als die Neuaufnahmen von zinsgünstigen KfW-Mitteln für Modernisierungsmaßnahmen. Der Rückgang der Erhaltenen Anzahlungen 2.624 T€ (Vorjahr 3.412 T€) resultiert daraus, dass im Vorjahr erhaltene Kaufpreisanzahlungen zu bilanzieren waren.

Die Gesellschaft verfügt über eine geordnete Vermögenslage. Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

IV. finanzielle Leistungsindikatoren

			<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
Eigenkapitalquote	=	Eigenkapital (abzgl. ausst.Einl.) <u>+ 50 % SoPo mit RL-Anteil</u> Bilanzsumme	%	33,2	29,8	25,9	25,1	24,0
Eigenkapitalrentabilität	=	<u>Jahresüberschuss</u> Eigenkapital lt. Bilanz	%	9,8	10,5	6,4	3,7	2,7
Gesamtkapitalrentabilität	=	Jahresüberschuss <u>+ Zinsaufwand</u> Bilanzsumme	%	5,1	5,1	3,7	3,2	3,1
Instandhaltung/m² p.a.	=	<u>Erhaltungsaufwendungen</u> m² Wohn- und Nutzfläche	€	15,80	17,56	16,95	11,77	11,21
Modernisierung/m² p.a.	=	aktivierte <u>Modernisierungskost.</u> m² Wohn- und Nutzfläche	€	10,54	3,85	21,44	15,47	17,51
Gebäudeerhaltungs- koeffizient/m² p.a.	=	Erhaltungsaufw. <u>+ aktiv. Modernisierungskost.</u> m² Wohn- und Nutzfläche	€	26,34	21,41	38,39	27,24	28,73
Modernisierungsquote	=	Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte <u>Modernisierungskosten</u> Sollmiete	%	46,1	36,9	67,4	48,3	53,2

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die Gesellschaft strebt weiterhin eine Verbesserung der Finanzsituation an. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden nach wie vor durchgeführt und weiter forciert.

Im laufenden Geschäftsjahr wird die Maßnahme in der Bebelstraße 98-102 abgeschlossen. Mit der Modernisierung der Achalmstraße 2 konnte bereits Anfang März begonnen werden. Das Unternehmen wird sich mit zinsgünstigen KfW-Mitteln entsprechend eindecken. Im Geschäftsjahr 2017 sind für laufende Instandhaltung 1,5 Mio. € und Modernisierung 1,3 Mio. € vorgesehen.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen geht die Unternehmensleitung für 2017 von Umsatzerlösen in Höhe von 8,25 bis 8,3 Mio. € und von einem positiven Jahresüberschuss in der Spannweite von 500 und 600 T€ aus.

Die Nachfragesituation wird sich nach Einschätzung der Geschäftsleitung kurzfristig nicht wesentlich verändern, so dass derzeit weder größere Maßnahmen zur Vergrößerung noch zur Verringerung des Wohnungsbestands geplant sind.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Ein auf das Unternehmen zugeschnittenes Internes Kontrollsystem, Portfolio- und Finanzmanagement wurde entwickelt und implementiert.

2. Risiko

Die Gesellschaft sieht sich in einem relativ entspannten Wohnungsmarkt vermehrten Herausforderungen gegenüber. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen sowohl ausreichen, um den sanierten Wohnungsbestand marktgängig zu halten, als auch unsanierte Bestände auf einen zeitgemäßen Wohnungsstandard zu bringen und somit die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu steigern.

Für das Unternehmen sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher nur in Einzelfällen auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind sehr gut gefüllt.

Im Jahr 2017 wird mit moderaten Baupreissteigerungen gerechnet. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich überwiegend aus den verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen z. T. auf die Mieten aus, die zurzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können.

Großen Einfluss auf das Unternehmen hat nach wie vor die z. T. negative Zahlungsbereitschaft der Mieter, die sich in Abhängigkeit von der lokalen wirtschaftlichen Entwicklung kurzfristig ändern kann. Eine Verschlechterung der Wirtschaftslage kann auch

zu einer höheren Fluktuation führen, was wiederum einen höheren Aufwand bei Wohnungssanierungen mit sich bringen könnte.

3. Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Großen Einfluss auf das Unternehmen hat nach wie vor die wirtschaftliche Entwicklung im Umfeld, die sich kurzfristig auf die Zahlungsbereitschaft der Mieter auswirkt.

Auf die Immobilienbranche kommen vom Gesetzgeber immer wieder neue Forderungen, z. T. mit verhältnismäßig kurzen Übergangsfristen, die die Kostenstruktur der Unternehmen oder auch sog. „zweite“ Miete unmittelbar negativ beeinflussen, zu.

Daneben kommen auf das Unternehmen auch leistungswirtschaftliche Risiken durch Kostensteigerungen in der Baubranche, insbesondere durch die gute Auftragslage zu.

Durch mögliche Veränderungen am Kapitalmarkt, vor allem durch Zinserhöhungen oder verschärfte Anforderungen bei Kreditvergabe bzw. –prolongation bestehen finanzwirtschaftliche Risiken für das Unternehmen.

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen hat an dem für das Unternehmen relevanten Standort im Berichtsjahr weiter zugenommen. Dies wird durch den geringen Fluktuationsleerstand und die Zahl von rd. 150 in den letzten drei Monaten erfassten Interessenten bestätigt. Nachgefragt werden vor allem preisgünstige kleine oder besonders große Wohnungen. Gezeigt hat sich, dass das Unternehmen Wohnungen in energetisch sanierten Objekten in der Regel zügig weitervermieten kann und dadurch seine Marktposition gestärkt hat.

Die Bevölkerungsentwicklung in Geislingen hat sich durch zahlreiche Zuzüge wieder stabilisiert. Insgesamt kann entsprechend einer Prognose des RIWIS Report von bulwiengesa im Landkreis Göppingen bis 2025 von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden. Inwieweit der derzeitige Zuzug von Flüchtlingen zu einer Änderung dieser langfristigen Prognose führt, kann im Moment noch nicht abgeschätzt werden. Nicht zuletzt wird durch eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern sowie die beträchtliche Zahl von Transfereinkommenbeziehern auch weiterhin bezahlbarer Wohnraum nachgefragt werden.

D. Risikoberichterstattung über Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf unterschiedliche Kreditinstitute werden die verschiedenen Sicherungssysteme genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente, insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich insbesondere aus Zinsanpassungen nach Ablauf der Festzinsbindung. Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft jedoch zumindest kurzfristig keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Das Unternehmen hat zwischenzeitlich fünf Bausparverträge mit einer Bausparsumme von insgesamt € 4,5 Mio. abgeschlossen. Damit wurde eine langfristige sichere und gemessen am bisherigen Festzinsgefüge, günstigere Finanzierungsbasis geschaffen. Dadurch hat sich die Gesellschaft von der zukünftigen Zinsentwicklung etwas unabhängiger gemacht.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglich frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Geislingen, 08.03.2017


Peter Ströhle
Geschäftsführer