Geschäftsbericht 2022

GSW

MEHR WOHNEN. MEHR GEISLINGEN.

Ebertstraße

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

A. Grundlagen 4

B. Wirtschaftsbericht 6
I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen 6
II. Geschäftsverlauf 10
III. Wirtschaftsbericht 17
1. Ertragslage 17
2. Finanzlage 18
3. Vermögenslage 20
IV. Finanzielle Leistungsindikatoren 22
V. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren 25

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht 26
I. Prognosebericht 26
II. Risikobericht 27
1. Risikomanagementsystem 27
2. Risiko 27
3. Zusammenfassende Darstellung der Risikolage 27
III. Chancenbericht 28

D. Risikoberichtserstattung über Verwendung von Finanzinstrumenten 28

Jahresabschluss 2022 29

Anhang des Jahresabschlusses 2022 34

Bericht des Aufsichtsrats 43

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks 44

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 €

+ 1,9 %

Anstieg des Bruttoinlands-produktes 2022 im Vergleich zum Vorjahr. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Mit dem am 24. Februar 2022 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 10-jährige 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.

Im Landkreis Göppingen ging das verfügbare Einkommen privater Haushalte erstmals seit mehreren Jahren zurück:

auf

50.056 €

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 rund 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.

Rund

11,27 Millionen

lebten zum Ende des dritten Quartals in Baden-Württemberg: ein Anstieg, der vor allem durch Zuzüge entstand.

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

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.

Auerstraße

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 bundesweite Durchschnitt weist mit 5,3 % eine höhere Arbeitslosenquote auf.

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

Senkung der Arbeitslosenquote um

- 0,3 %

im Vergleich zum Vorjahr

II. Geschäftsverlauf

Das Unternehmen fokussiert sich auf die Vermietung und Verpachtung des Anlagevermögens. Das Neubauprojekt Überkinger 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 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

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.

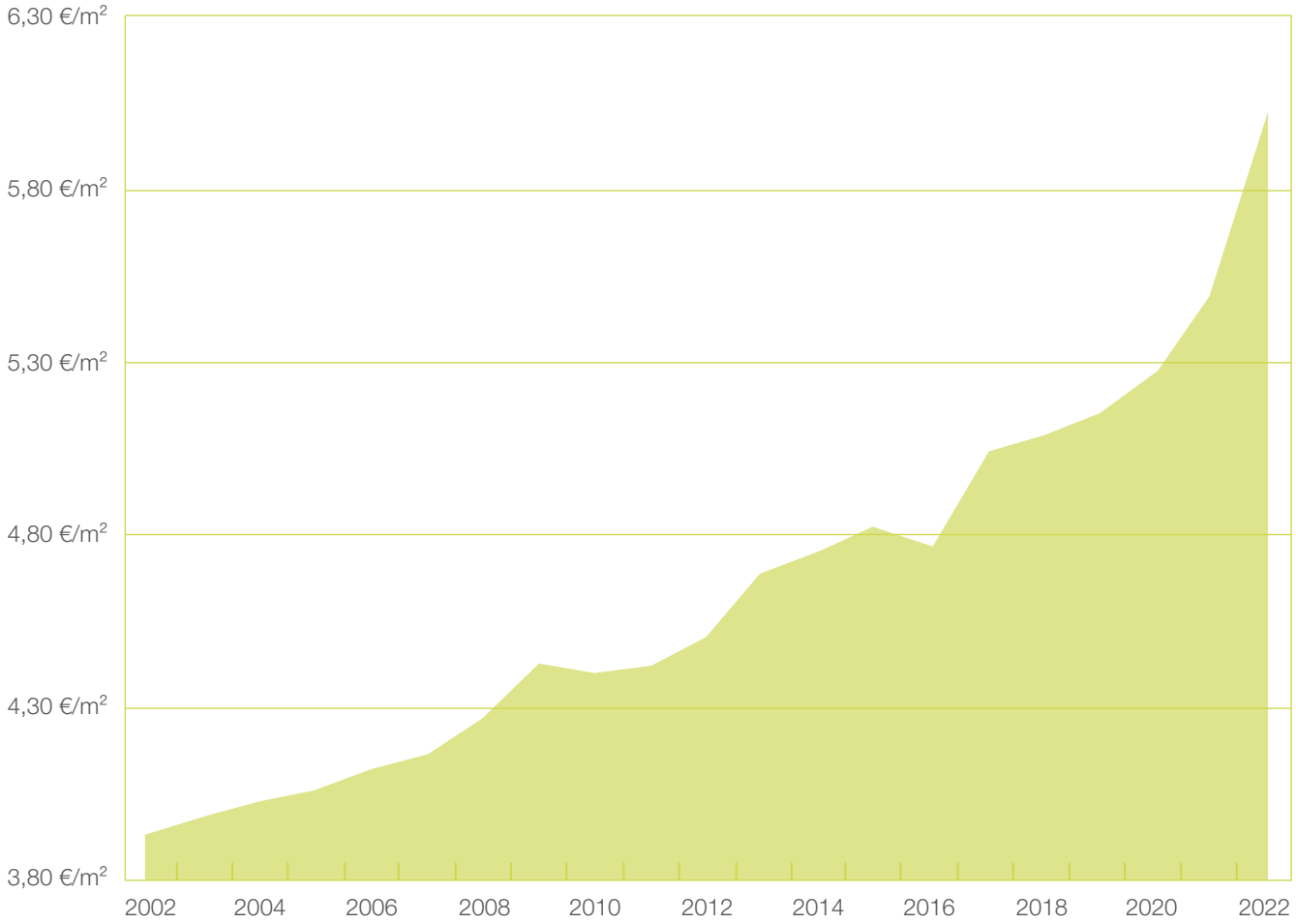
Die Nachfrage nach Wohnraum bei der GSW ist weiterhin sehr hoch. Am 31.12.2022 betrug der Fluktuationsleerstand 1,2 % (Vorjahr 1,7 %). In Zahlen entspricht dies 19 Wohnungen, zwei in der Vermietung und 17 Wohnungen in der Modernisierung.

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

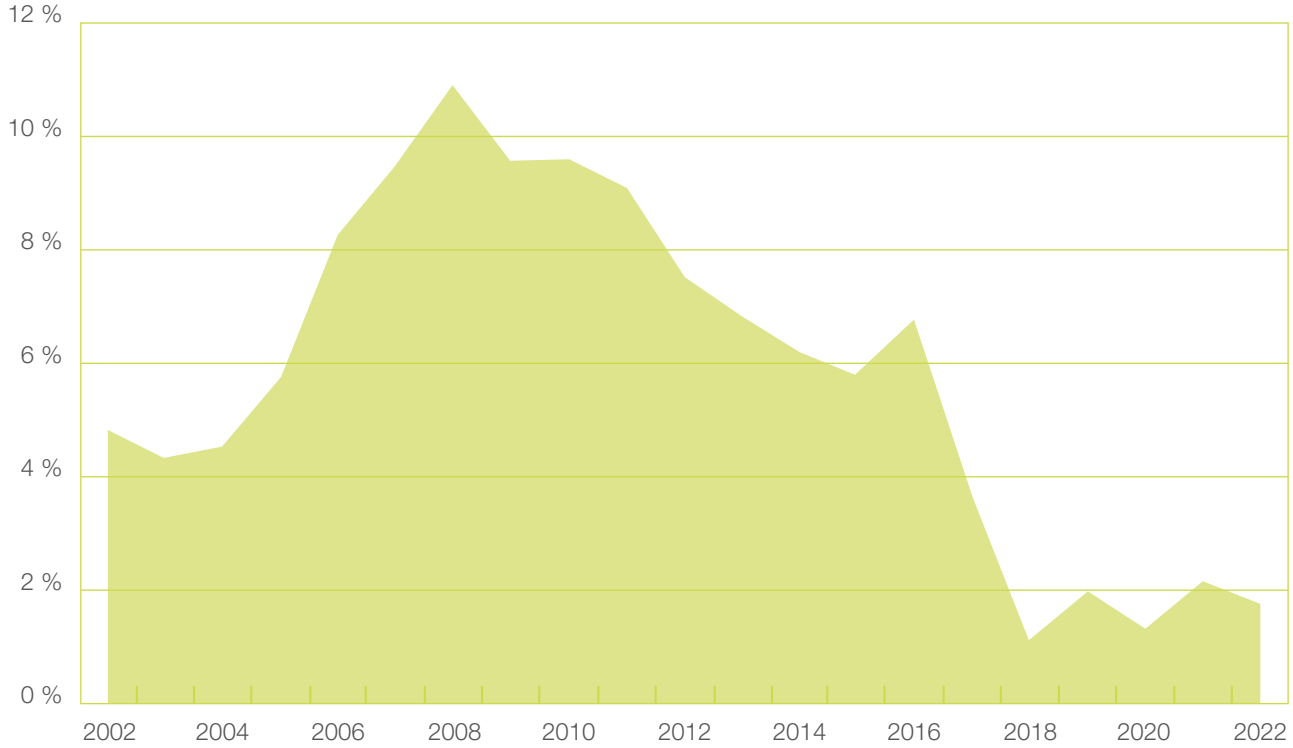
Zur vollständigen Beseitigung des Modernisierungs- und Sanierungsrückstaus müssen noch die Gebäude Bebelstr. 94+96 saniert werden. Die Arbeiten in Gebäude Bebelstr. 96 begannen noch 2022, nachdem der letzte Mieter aus diesem Hauseingang umgesetzt werden konnte.

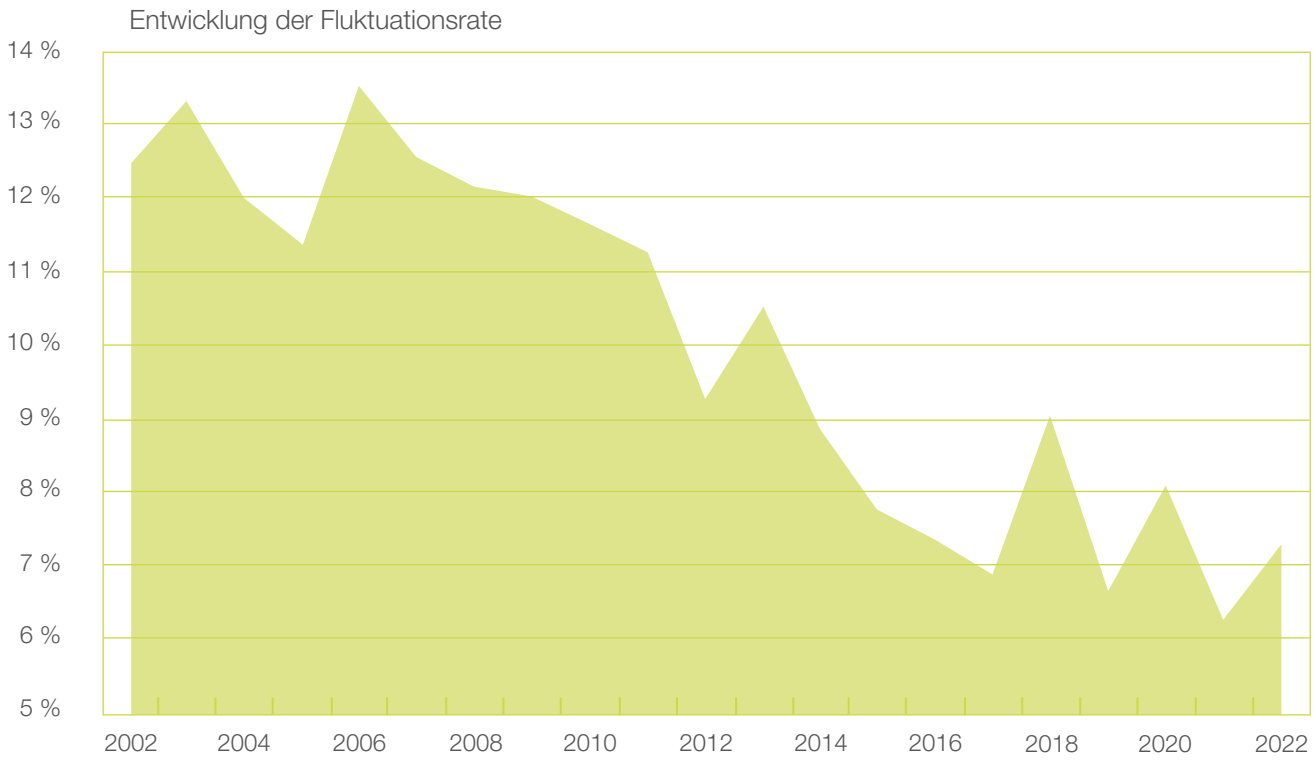
Eberstraße

Entwicklung der Sollmieten



Leerstandsentwicklung





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

Bebelstraße 11

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.

Bebelstraße 10

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.

Ersatzstellplätze

Rheinlandstraße 2 – 12

Rheinlandstraße 2 – 4 neue Zuwege

Rheinlandstraße 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.

Erzbergerstraße 5 – 7 und Bolzstraße 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.

Erzbergerstraße 9 – 11 und Bolzstraße 10 – 12

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

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 Dachflächen 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

Bruckwiesen 37 (Haus B)

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.

Bruckwiesen Tiefgarage Haus C

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.

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 300 T€ bis 400 T€. 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 verbundenen Preisexplosion der Energiekosten, Lieferengpässe etc., als positiv.

Vordere Siedlung

III. Wirtschaftsbericht

1. Ertragslage

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.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Betriebsbereiche	2022 T€	2021 T€	Veränderungen T€
– Hausbewirtschaftung	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**

2. Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender Kapitalflussrechnung	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	**3.662,0**	**3.127,2**
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	**-4.911,0**	**-6.217,0**
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	**6.449,1**	**1.284,0**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**5.200,1**	**-1.805,8**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.337,0	3.142,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**6.537,1**	**1.337,0**

Bruckwiesen

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

Stark gestiegene 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

AKTIVA	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
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.

PASSIVA	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	**19.726,0**	**32,0**	**19.140,1**	**35,2**	**585,9**
Fremdkapital					
Rückstellungen					
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
Verbindlichkeiten					
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**

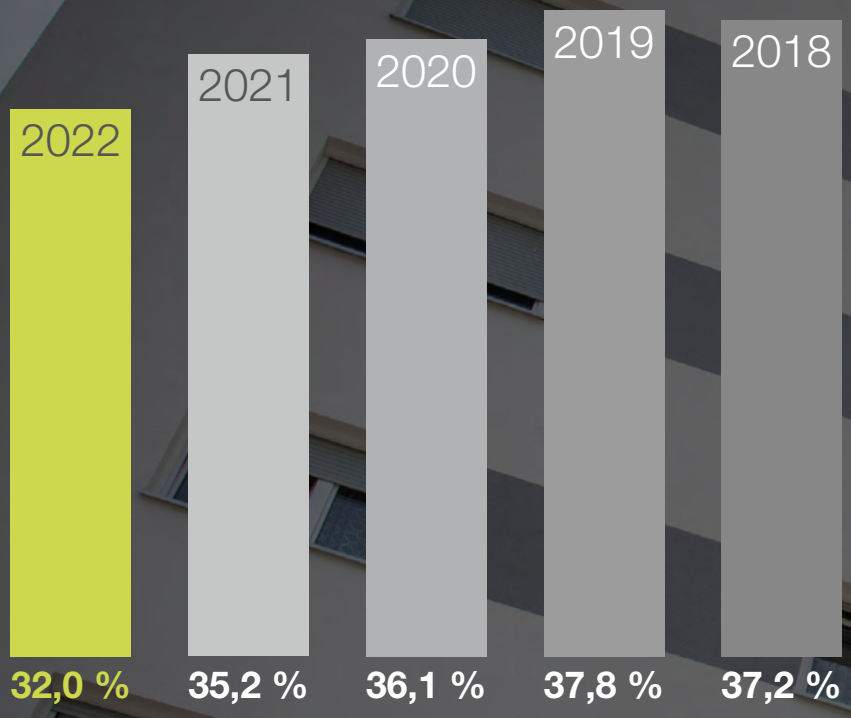
Die Eigenkapitalquote veränderte sich von 35,2 % auf 32 %. Für das Neubauprojekt in den Bruckwiesen und die Strangsanierung in den Hochhäusern wurden weitere Kredite abgeschlossen, dadurch stiegen trotz planmäßiger Tilgungen und gutgeschriebener Tilgungszuschüsse die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 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

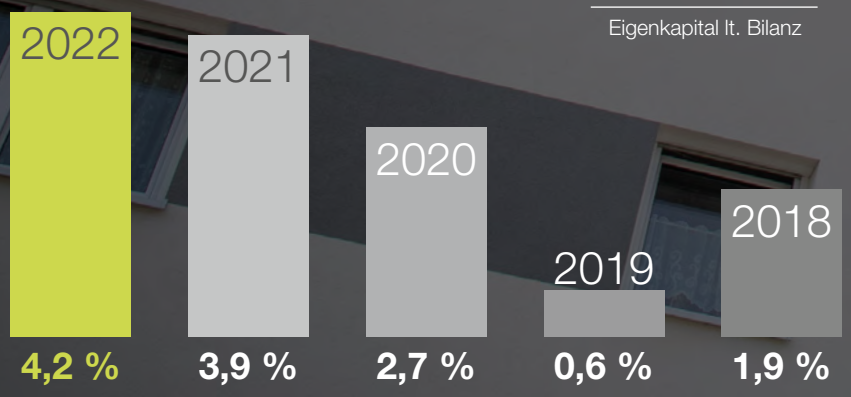
Eigenkapitalquote

$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.) + 50 \% SoPo mit RL-Anteil}}{\text{Bilanzsumme}}$$



Eigenkapitalrentabilität

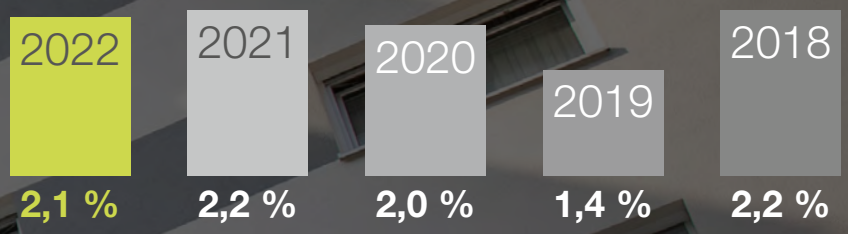
$$\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$$



Gesamtkapitalrentabilität

Gesamtkapitalrentabilität =

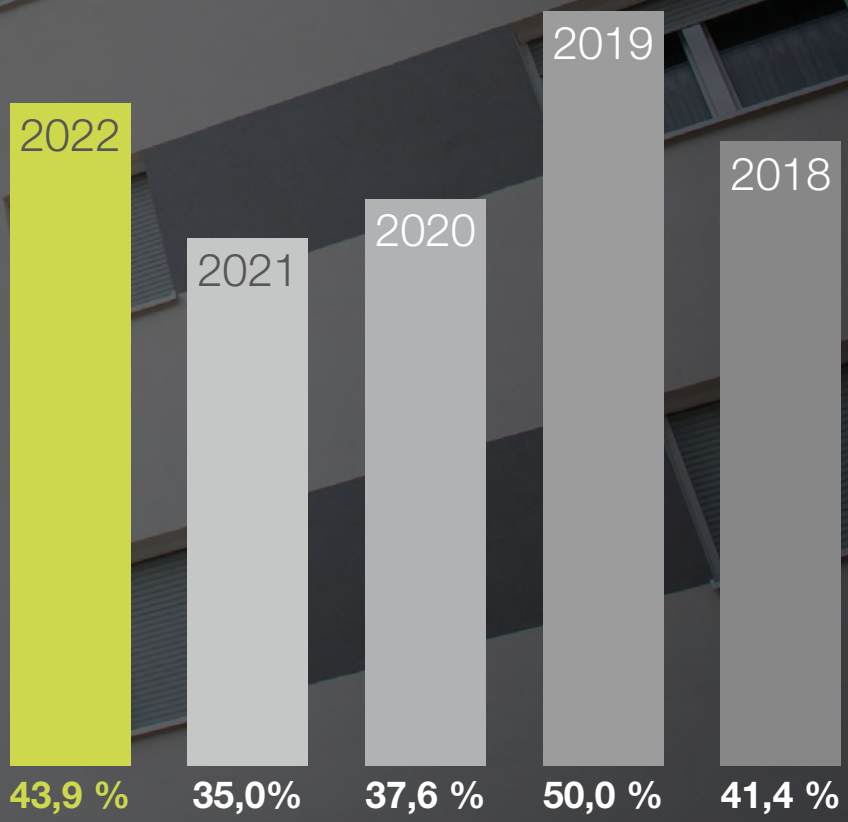
$$\frac{\text{Jahresüberschuss + Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$$



Modernisierungsquote

Modernisierungsquote =

$$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{Sollmiete}}$$



	Instandhaltung	Modernisierung	Gebäudeerhaltung
2022	27,97 €	3,79 €	31,76 €
2021	23,07 €		23,07 €
2020	23,94 €		23,94 €
2019	24,53 €	6,47 €	31,00 €
2018	18,62 €	6,65 €	25,26 €

Instandhaltung/m² p.a. = Erhaltungsaufwendungen / m² Wohn- und Nutzfläche

Modernisierung/m² p.a. = aktivierte Modernisierungskosten / m² Wohn- und Nutzfläche

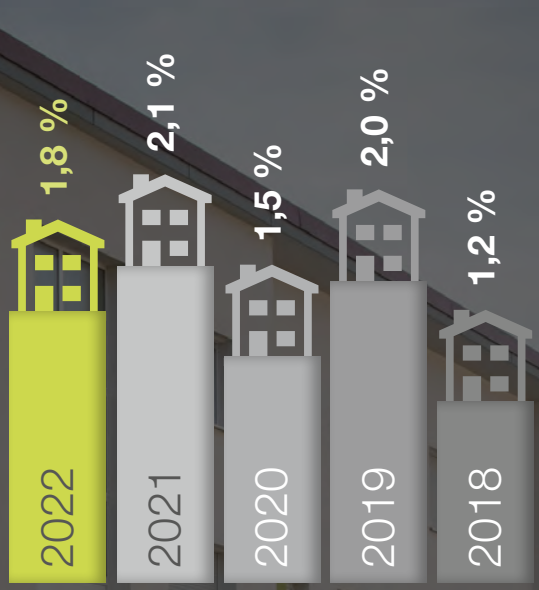
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a. = Erhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten / m² Wohn- und Nutzfläche

Bebelstraße

V. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

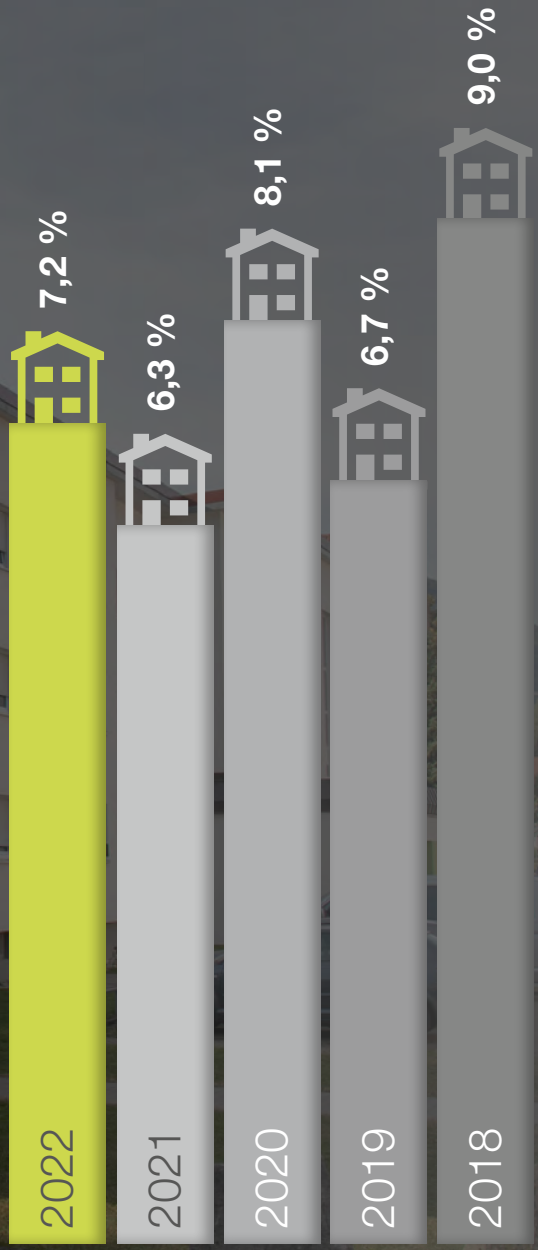
Leerstandsquote

Leerstandsquote = Leerstand / Anzahl der Mieteinheiten



Fluktuation

Fluktuation = Mieterwechsel (Einzüge) / Anzahl der Mieteinheiten



2,5 Mio. €
sind 2023 für die laufende Instandhaltung geplant.

10,5 Mio. €
werden 2023 an Umsatzerlösen erwartet.

800 T€
ist die Prognose für den erwarteten Jahresüberschuss.

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 Lieferengpässen, fortgeführt werden. Der Rohbau von Haus B konnte fertiggestellt und die Tiefgarage, welche sich unter Haus B und C befindet, noch 2022 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 rund 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.

Vordere Siedlung

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 erster Schritt im Berichtsjahr eine CO_2-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 beschäftigen 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 und 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 Fachkräfte- 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 dem 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

Jahresabschluss 2022

Südmährerstraße 40

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	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		**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	66.918,51	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	32.328,28	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	2.075.863,52	8.612.918,91	2.004.375,63
Bilanzsumme		**61.731.530,51**	**54.432.859,81**

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
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9,75		19,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.295,40	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		5,99	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		**1.072.060,17**	**976.170,30**
14. Sonstige Steuern		236.198,41	227.021,04
15. Jahresüberschuss		**835.861,76**	**749.149,26**
16. Gewinnvortrag		195.144,79	145.995,53
17. Bilanzgewinn		**1.031.006,55**	**895.144,79**

Südmährerstraße 40

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:

Forderung 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 Anlagespiegel 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 Verbindlichkeitenspiegel.

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 wesentliche periodenfremde 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 €)

Vordere Siedlung

Schumacherstraße

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.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	5
Hausmeister, Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	13
Gesamt	**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. Pensionsverpflichtung 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 Gewinnrücklagen	550.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	231.006,55
Bilanzgewinn	**1.031.006,55**

Geislingen, 28. Februar 2023

Hansjörg Hagmayer
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022 €	Zugänge Geschäftsjahr €	Abgänge Geschäftsjahr €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstelungs-kosten 31.12.2022 €
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	87.970.757,10	683.197,56	1.465.020,48	27.289,90	87.216.224,08
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.477.968,18	24.016,07			4.501.984,25
Grundstücke ohne Bauten	310.562,00				310.562,00
Technische Anlagen und Maschinen	128.857,57				128.857,57
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.709,25	8.114,99	1.026,67		162.797,57
Anlagen im Bau	1.347.356,88	4.065.985,36	34.373,09		5.378.969,15
Bauvorbereitungskosten	238.966,59	30.945,55	13.286,16		256.625,98
Geleistete Anzahlungen	37.439,35	101.099,19		-27.289,90	111.248,64
	94.667.616,92	**4.913.358,72**	**1.513.706,40**	**0,00**	**98.067.269,24**
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	650,00				650,00
Anlagevermögen insgesamt	**94.668.266,92**	**4.913.358,72**	**1.513.706,40**	**34.429.026,17**	**132.496.945,41**

Abschreibungen						Buchwerte	
Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2022	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2022
€	€	€	€	€	€	€	€
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
1.636.245,83	92.785,50				1.729.031,33	2.841.722,35	2.772.952,92
33.567,01				33.567,01		276.994,99	310.562,00
42.742,59	12.430,34				55.172,93	86.114,98	73.684,64
127.849,10	19.083,85	1.026,67			145.906,28	27.860,15	16.891,29
34.373,09		34.373,09				1.312.983,79	5.378.969,15
13.286,16		13.286,16				225.680,43	256.625,98
0,00						37.439,35	111.248,64
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**
						650,00	650,00
46.064.347,55	**1.947.441,32**	**379.706,40**	**0,00**	**56.068,74**	**47.576.013,73**	**48.603.919,37**	**84.920.931,68**

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.221.445,68	1.678.885,20	6.751.628,29	24.790.932,19	31.182.244,50	GPR
	(30.017.152,00)	(1.279.526,32)	(4.368.207,11)	(24.369.418,57)	(27.813.371,12)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.969.223,45	82.757,76	341.566,86	2.544.898,83	2.969.223,45	GPR
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.050.164,38	3.050.164,38 *				
	(2.892.728,70)	(2.892.728,70)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.449.447,35	57.478,25	1.391.969,10			
	(1.435.385,45)	(65.597,62)	(1.369.787,83)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	811.873,45	763.447,27	48.426,18			
	(315.824,41)	(215.015,65)	(100.808,76)			
Sonstige Verbindlichkeiten	2.153,58	2.153,58				
	(2.597,83)	(2.597,83)				
Gesamtbetrag	**41.504.307,89**	**5.634.886,44**	**8.533.590,43**	**27.335.831,02**	**34.151.467,95**	
	(34.663.688,39)	**(4.455.466,12)**	**(5.838.803,70)**	**(24.369.418,57)**	**(27.813.371,12)**	

* steht zur Verrechnung an

GPR = Grundpfandrecht

Bericht des Aufsichtsrats

In den 3 Aufsichtsratssitzungen des vergangenen Jahres sowie durch schriftliche und mündliche Berichte, haben wir uns eingehend über die Lage der Gesellschaft und über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik informieren lassen und darüber mit der Geschäftsleitung beraten. Gegenstand der gemeinsamen Erörterungen waren Fragen der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Festlegung der laufenden und künftigen Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramme, deren Finanzierung sowie Grundstücksbevorratung und -veräußerungen. Wir haben wichtige geschäftliche Einzelvorgänge besprochen und solchen Geschäften zugestimmt, die nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag der Zustimmung bedurften. Der Aufsichtsrat hat die Fortschreibung der Portfolioanalyse über den Mietwohnungsbestand auf Grundlage der Daten des Vorjahres zur Kenntnis genommen. Die vorgenommenen Beschlüsse werden auch im Jahr 2023 vom Aufsichtsrat überwacht.

Der vorliegende Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht ist durch den vom Aufsichtsrat bestellten Abschlussprüfer, dem vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart, geprüft und als mit den gesetzlichen Vorschriften sowie dem Gesellschaftsvertrag übereinstimmend befunden worden. Der Abschlussprüfer hat, gemäß den Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag, die Prüfung nach § 53 Abs. 1 und 2 des HGrG Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen.

Den vom Geschäftsführer aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht haben wir gebilligt und schlagen der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss in der vorgelegten Form festzustellen. Dem Vorschlag, den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 1.031.006,55 € wie folgt zu verwenden,

- Gewinnausschüttung	250.000,00 €
- Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen:	550.000,00 €
- Vortrag auf neue Rechnung:	231.006,55 €

schließen wir uns an.

Für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit sprechen wir der Geschäftsführung sowie der Belegschaft Dank und Anerkennung aus.

Geislingen, 27.04.2023

Frank Dehmer
Aufsichtsratsvorsitzender

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022, der Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH, Geislingen an der Steige, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH, Geislingen an der Steige

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH, Geislingen an der Steige, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungsund Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH, Geislingen an der Steige, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verant-

wortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prü-

fungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

– beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

– ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

– beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

– beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft

– führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 17. März 2023

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Dr. Hoffmann
Wirtschaftsprüfer

VBW VERBAND BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E.V.
GESETZL. PRÜFUNGS-VERBAND
SIEGEL
STUTTGART

GSW

MEHR WOHNEN. MEHR GEISLINGEN.

Herausgeber:
Geislinger Siedlungs-
und Wohnungsbau GmbH
Bebelstraße 31
73312 Geislingen/Steige
Telefon: 07331 9571-0
www.gsw-geislingen.de

Konzeption und Gestaltung:
stolp + friends
Marketinggesellschaft mbH
Hakenbusch 3, 49078 Osnabrück
Telefon: 0541 800493-0
www.stolpundfriends.de

GSW Geschäftsstelle

GSW

MEHR WOHNEN. MEHR GEISLINGEN.