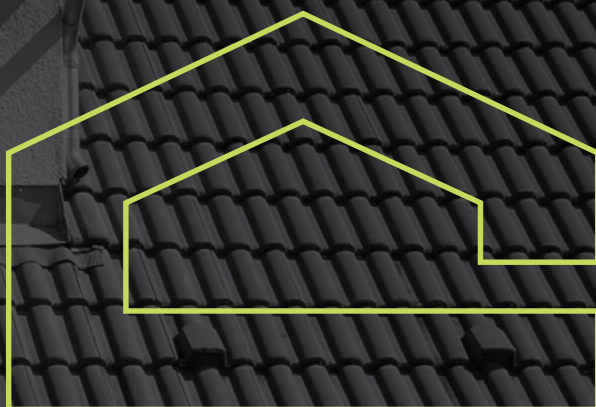


2025

Geschäftsbericht



MEHR WOHNEN. MEHR GEISLINGEN.



Inhaltsverzeichnis

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

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	28
III. Chancenbericht	28
D. Risikoberichtserstattung über Verwendung von Finanzinstrumenten	28
Jahresabschluss 2025	29
Anhang des Jahresabschlusses 2025	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 1.541 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.

LANDKREIS
GÖPPINGEN

GEISLINGEN
AN DER STEIGE



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

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

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

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

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

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

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

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





0,2 %

beträgt 2025 das prognostizierte Wachstum des Bruttoinlandsprodukts – erstmals nach zwei Jahren ist dieser Wert wieder positiv.



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

Um
3,2 %

verteuerte sich der Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im Jahr 2025. Die Baukosten stiegen damit erneut schneller als die allgemeinen Verbraucherpreise (2,3 %).



26.498 Euro

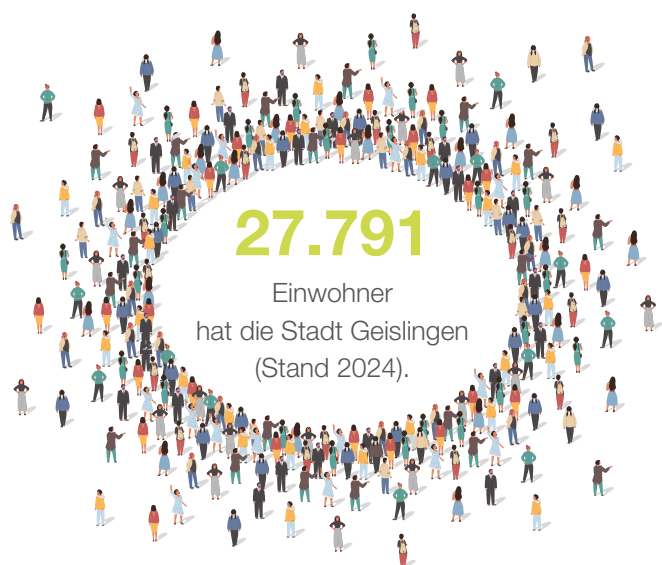
So hoch war das Einkommen, das jeder Einwohner im Landkreis Göppingen im Durchschnitt zur Verfügung hatte. Im Jahr 2024 waren es noch 25.846 Euro. Die Kaufkraftkennziffer stieg leicht um 0,5 %.



Das verfügbare Einkommen privater Haushalte im Landkreis Göppingen stieg von 2022 zu 2023 leicht an. So betrug das verfügbare Haushaltseinkommen in 2022 noch 57.441 € und stieg 2023 auf 61.026 € an.

In Baden-Württemberg erhöhte es sich ebenfalls von 56.839 € auf 60.431 €. Auch der bundesweite durchschnitt verzeichnete einen Anstieg von 52.566 € auf 55.883 €.

Die Einwohnerzahl in Geislingen sank 2024 im Vergleich zu 2023 minimal von 27.872 auf 27.791 Einwohner.



Im Landkreis Göppingen sank die Einwohnerzahl ebenfalls. In 2023 betrug die Einwohnerzahl 259.232 und in 2024 258.809 Einwohner. Dennoch stieg die Zahl der Sozialversicherungspflichtigen von 88.281 in 2023 auf 88.905 (Stand 2024). Trotzdem bedeutet dies einen minimalen Rückgang um -0,27 % von 2019 bis 2024.

Die Einwohnerentwicklung des Landkreises Göppingen (Δ 2019–2024) zeigt einen Zuwachs von 0,26 %.

Die Zentralitätskennziffer, die das Verhältnis zwischen der Kaufkraft der Bevölkerung und dem tatsächlichen Einzelhandelsumsatz pro Kopf im Vergleich zum Bundesdurchschnitt abbildet, erhöhte sich im Jahr 2025 auf 130,8. Im Vorjahr hatte sie noch bei 130,6 gelegen. Auch die Kaufkraftkennziffer verzeichnet mit 86,7 in 2025 einen leichten Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (86,2). Die Kaufkraft je Einwohner stieg von 25.846 auf 26.498.



Schumacherstr.

Bei der Arbeitslosenquote verzeichnete der Landkreis Göppingen einen Anstieg um 0,4 % im Vergleich zum Vorjahr auf insgesamt 5,3 % in 2025.

Die durchschnittliche Wiedervermietungsrente vom Landkreis Göppingen stieg von 10,50 €/m² auf 10,90 €/m². Auch bei der durchschnittlichen Miete beim Erstbezug gab es einen Anstieg von 12,20 €/m² auf 12,50 €/m².



Anstieg der
Arbeitslosenquote um

+ 0,4 %

im Vergleich zum Vorjahr



II. Geschäftsverlauf

Weiterhin liegt der Schwerpunkt der Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH auf der Vermietung und Verpachtung des eigenen Bestands sowie auf dem Quartiersentwicklungsprojekt „Bruckwiesen“.

Im vergangenen Geschäftsjahr 2025 wurden Vorbereitungen getroffen, weitere Wohngebäude in den Bruckwiesen errichten zu können. Zum 31.12.2025 wurden 1.522 Mietwohnungen, 19 Gewerbeeinheiten sowie 1.301 Garagen und Stellplätze bewirtschaftet.

Der Fokus der GSW liegt neben dem Neubauprojekt in den Bruchwiesen auf der Instandhaltung und energetischen Weiterentwicklung des eigenen Gebäudebestands. In den Bruckwiesen schritten die Baumaßnahmen an der Tiefgarage ebenfalls voran, sodass die Arbeiten an weiteren Wohngebäuden in 2026 beginnen können und somit mehr Wohnraum geschaffen wird.

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

VERMIETUNG

Einen Anstieg verzeichnete die Sollmiete (inkl. Parkierung) von 6,26 €/m² auf 6,54 €/m². Die Erhöhung ist auf eine umfangreiche Mieterhöhung und die angepassten Mietpreise bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen zurückzuführen.

Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag lag bei 2,9 % (Vorjahr 2,3%). Trotz der Erhöhung bewegt sich die Leerstandsquote auf einem niedrigen Niveau.

Der Fluktuationsleerstand stieg leicht an auf einen Stand von 0,8 % (Vorjahr 0,3 %). Dies ist darauf zurückzuführen, dass 12 Wohnungen zum Stichtag modernisiert werden.

Bei den Wohnungen mit erheblichem Modernisierungs- und Sanierungsrückstau ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Die Anzahl dieser Wohnungen erhöhte sich von 30 Einheiten (2,0 %) auf 34 Einheiten, was einem Anteil von 2,2 % entspricht.

Ein zentrales Problem stellt dabei der Mangel an verfügbaren Handwerkerkapazitäten dar, der eine zeitnahe Durchführung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen erschwert. Wohnungen, die sich häufig noch im baujahrestypischen Zustand befinden, können in der Regel ohne vorherige Sanierung nicht erneut vermietet werden.

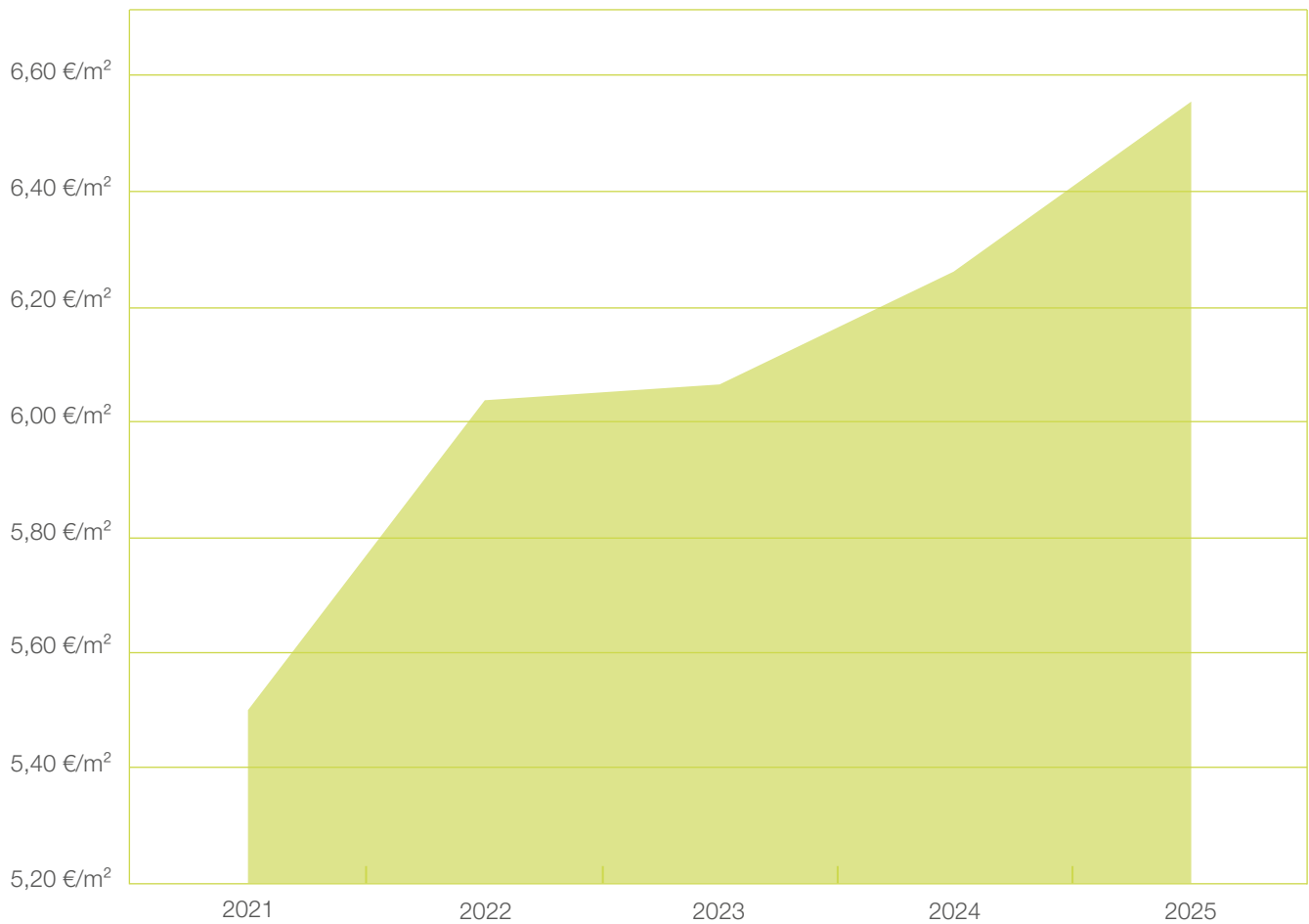
Die Sanierungsarbeiten an den Gebäuden in der Bebelstraße 94 und 96 dauern über den Bilanzstichtag hinaus an.

Stresemannstr.

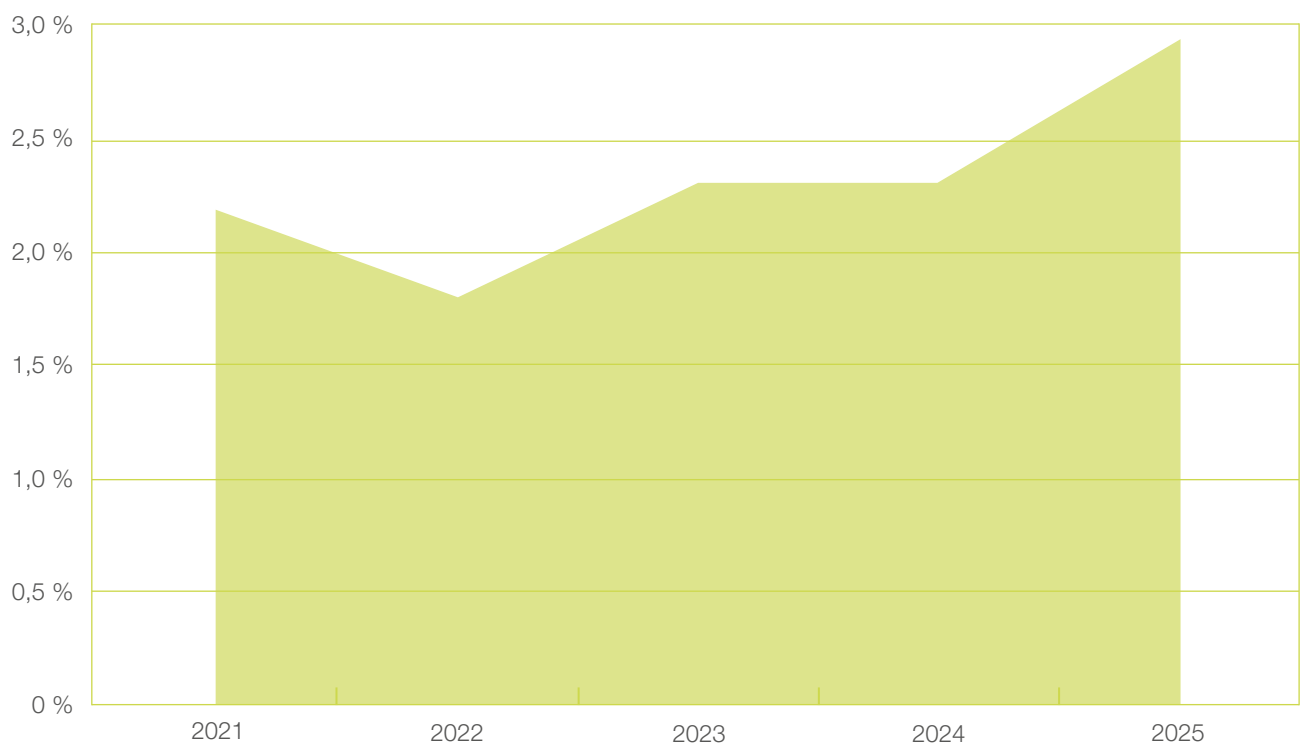




Entwicklung der Sollmieten

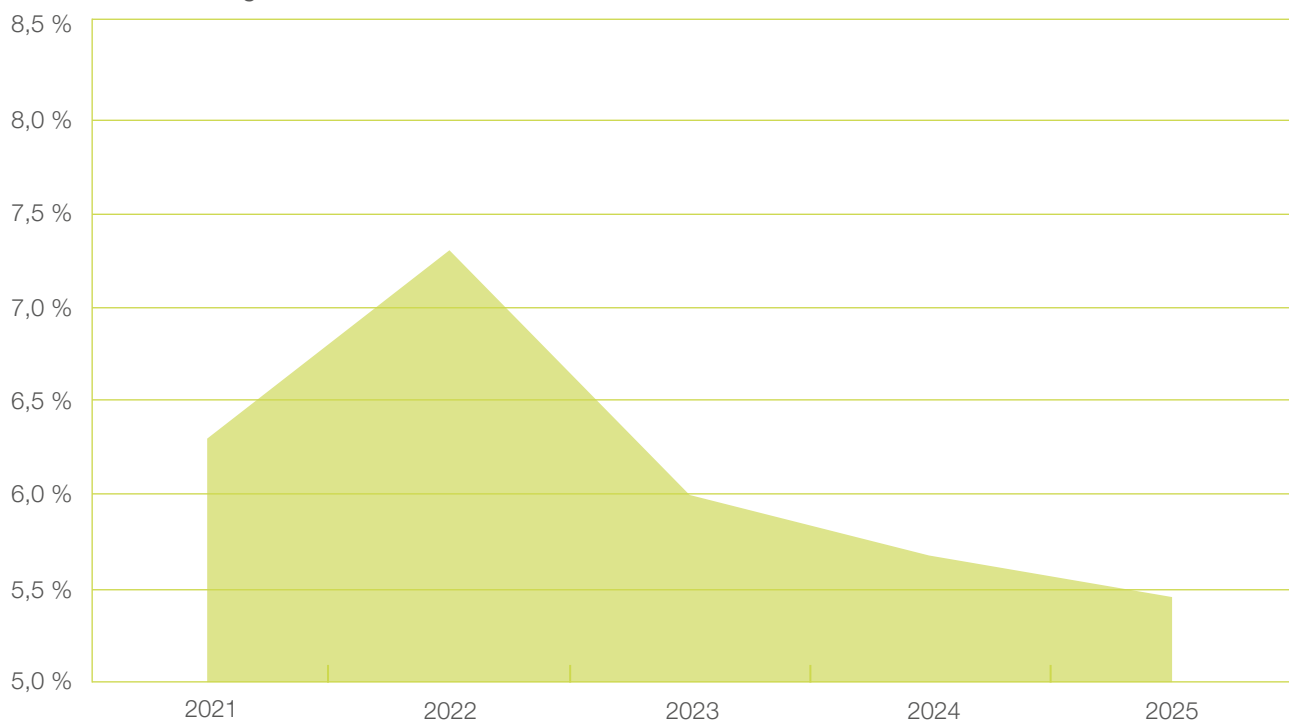


Leerstandsentwicklung





Entwicklung der Fluktuationsrate



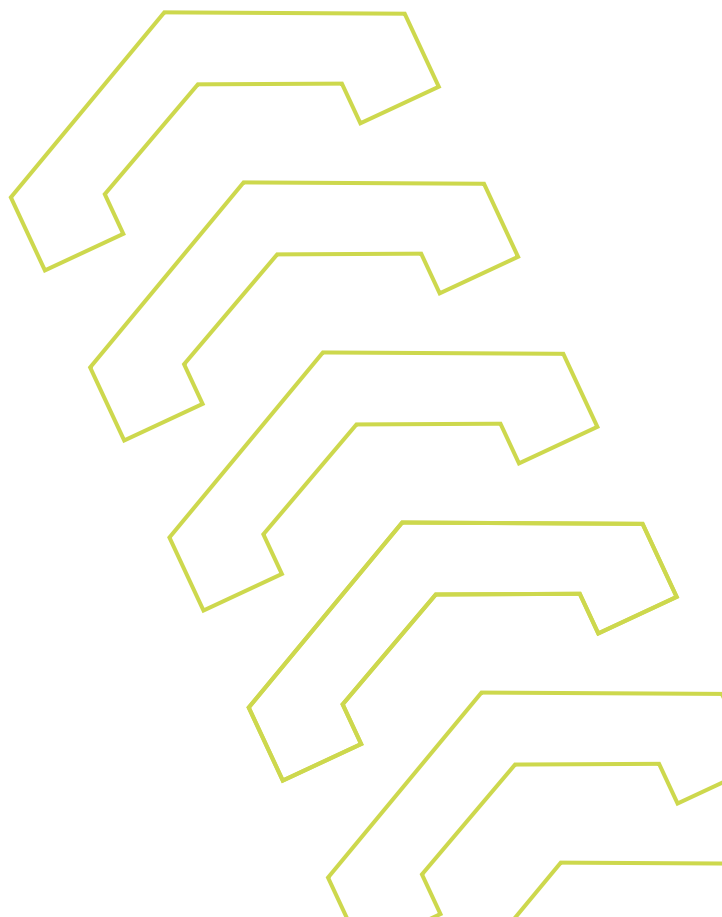
Die Fluktuationsrate ist im vergangenen Geschäftsjahr weiter gesunken und beträgt nun 5,5 %. Bereits im Vorjahr lag sie mit 5,7 % auf einem niedrigen Niveau. Entsprechend verringerte sich die Anzahl der Mieterwechsel von 88 auf 84.

2025 lagen die Erlösschmälerungen unverändert zum Vorjahr bei 1,7 %.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden drei Räumungstitel erwirkt, die jedoch im selben Jahr nicht vollzogen wurden. Daher gab es im Jahr 2025 keine Räumung. Es mussten 2025 drei Mahnbescheide ausgestellt werden (Vorjahr zwei). Wenn Mieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten, vereinbart die GSW Ratenzahlungen mit ihnen.

In 2025 lag die Höhe des Forderungsausfalls bei 47,9 T€. In 2024 lag der Wert bei 11,9 T€.

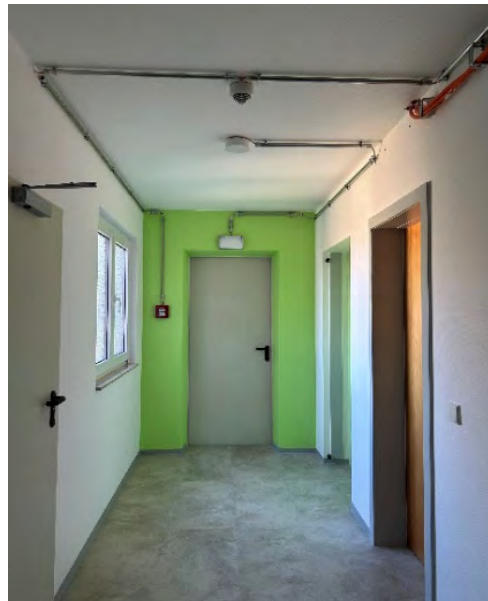
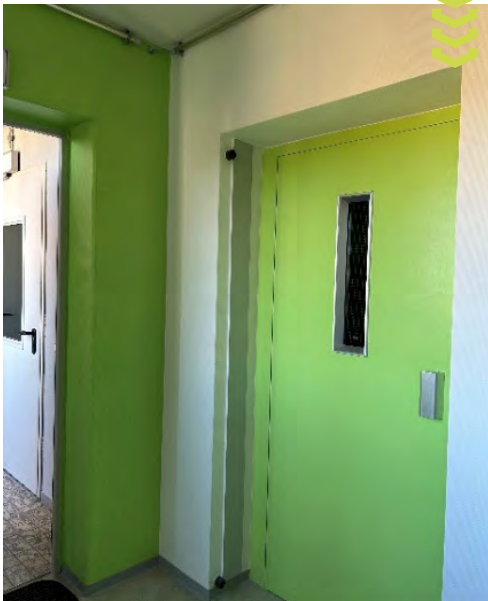
Das Unternehmen verfügt langfristig über 243 Wohnungen (16,0 %) an belegungs- und mietpreisgebundenem Wohnraum.



Instandhaltung und Neubau

INSTANDHALTUNG

Bebelstr. 10 und 11

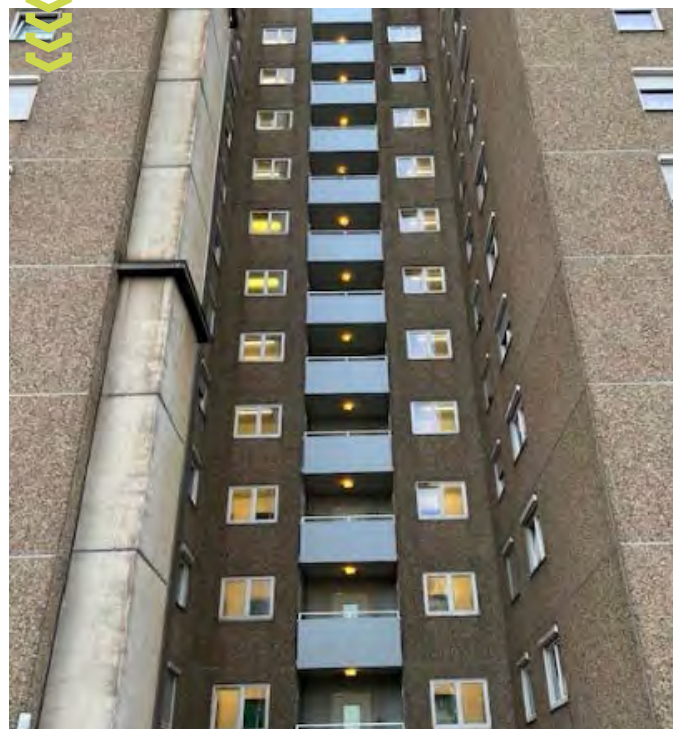


In der Bebelstr. 11 konnten in 2025 sämtliche Maßnahmen abgeschlossen werden. Im Oktober 2025 fand die Endabnahme der Maßnahmen durch das Brandschutzbüro MhD aus Ulm statt.

In der Bebelstr. 10 konnten die Sanitär- und Lüftungsgewerke beendet werden. Zeitgleich zur Endabnahme in der Bebelstr. 11 wurde hier eine Zwischenabnahme durchgeführt.

In der Bolzstr. 14 musste die Sanierung der Schächte zwischenzeitlich unterbrochen werden. Grund hierfür war, dass im linken großen Schacht im Lüftungskanal die Versorgungsleitungen der Mobilfunkantennen auf der Dachfläche, installiert waren. Mittlerweile wurde die Leitungsführung der Mobilfunkantennen geändert und das Gerüst konnte abgebaut werden

Bolzstr. 14



Auerstr. 2–12

In der Auerstr. 2–12 wurden in 2025 zwei weitere Dachgeschosswohnungen ausgebaut, eine Dritte befindet sich im Umbau. Es wurden Gauben und Balkone angebracht sowie die bestehenden Balkone im 1. Obergeschoss erneuert. Innerhalb der Wohnungen mit neuer Raumaufteilung wurden die Elektro- und Sanitärleitungen neu verlegt.



Die Gesamtkosten für die Instandhaltung 2025 betrugen insgesamt 3.034 T€. Im Vorjahr lagen die Kosten bei 3.039 T€. Die Gesamtsumme setzt sich wie folgt zusammen:

- Laufende Instandhaltung 1.481 T€ (Vorjahr 2.125 T€)
- Instandhaltung der Gebäudehülle 19 T€ (Vorjahr 157 T€)
- Wohnungssanierungen 1.534 T€ (Vorjahr 757 T€).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 81 Wohnungen saniert, entweder teilweise oder vollständig; im Vorjahr waren es 70. Im Rahmen der Wohnungssanierungen wurden je nach Bedarf Arbeiten an den Elektro- und Sanitärinstallationen sowie Bodenbelags-, Fliesen- und Malerarbeiten ausgeführt. Die Sanierungsmaßnahmen fanden in der Regel im Zuge eines Mieterwechsels statt.

Die Investitionen in die Gebäudeerhaltung beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 somit auf 27,52 € pro m² Wohnfläche.

In der Vergangenheit wurden größere Dachflächen langfristig zur Nutzung durch Photovoltaikanlagen vermietet. Darüber hinaus betreibt die GSW vier eigene PV-Anlagen. Der dort erzeugte Strom wird unter anderem für den Betrieb von drei Elektrofahrzeugen, eines Plug-in-Hybrids sowie zur Stromversorgung der GSW-Geschäftsstelle verwendet.

Zur Umsetzung des Klimapfads sind weitere energetische Maßnahmen geplant.

NEUBAU

Außenanlagen



Nachdem im vergangenen Jahr die Gebäude B und C fertiggestellt wurden, konnten in diesem Jahr die Außenanlagen um die Gebäude weitestgehend fertiggestellt werden.

Neuer Abschnitt der Tiefgarage und Gate West (Gebäude H) – „B34“



Die Tiefgarage wurde in diesem Jahr erweitert, um anschließend mit dem Bau der Gebäude D und G beginnen zu können. Im Oktober konnte bereits mit dem Bau des Untergeschosses des Bürogebäudes „Gate West“ (Gebäude H) begonnen werden. Gegen Ende des Jahres begannen zudem die Arbeiten an der endgültigen Tiefgarageneinfahrt. Ziel ist es, die bisherige Einfahrt unter Gebäude C zu verlegen, um im kommenden Jahr mit dem Bau von Gebäude D beginnen zu können.



PLANABWEICHUNG

Die Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2025 wurden mit 11,8 Mio. € prognostiziert. Mit 11,9 Mio. € konnte das Ziel übertroffen werden.

Die Ausgaben für die Instandhaltung lagen bei 3,0 Mio. €. Somit wurde das geplante Budget von 2,9 Mio. € leicht überschritten. Die Überschreitung des Budgets für die Instandhaltung war bereits im Vorjahr der Fall.

Statt des geplanten ausgeglichenen Ergebnisses schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von rund 339 T€ ab. Die Ergebnisverbesserung resultiert aus einer insgesamt stabilen Ertragslage bei gleichzeitig teilweise unter Plan liegenden Aufwendungen.

Auch in diesem Jahr waren externe Faktoren wie fehlende Handwerkerkapazitäten, der Krieg, politische Unsicherheiten sowie deren Auswirkungen deutlich spürbar. Vor diesem Hintergrund beurteilt die Geschäftsleitung das vergangene Geschäftsjahr dennoch als positiv.





III. Wirtschaftsbericht

1. Ertragslage

In Jahr 2025 sank die Bewirtschaftungstätigkeit von 1.937,5 T€ im Vorjahr auf 1.841,6 T€ leicht. Die wesentlichen Einflussfaktoren auf die Ergebnisentwicklung stellten auch im aktuellen Geschäftsjahr die Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen dar.

Die Erträge aus Lieferungen und Leistungen sowie die Verluste aus dem Kapitaldienst spielen dabei auch in diesem Jahr eine untergeordnete Rolle. Die Erträge aus der Stromerzeugung sind auf den Betrieb mehrerer Photovoltaikanlagen zurückzuführen. Die Verluste im Kapitaldienst

sind im Wesentlichen auf Zins- und ähnliche Aufwendungen zurückzuführen.

Die Verwaltungskosten sind in diesem Jahr erneut leicht angestiegen.

Unter dem Posten übrige Rechnung werden die sonstigen Aufwendungen und betriebliche Erträge erfasst.

Die Ertragslage wird von der Geschäftsleitung als gut bewertet und positiv eingestuft.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2025	2024	Veränderungen
Betriebsbereiche	T€	T€	T€
– Bewirtschaftungstätigkeit	1.841,6	1.937,5	-95,9
– Stromerzeugung	14,3	7,1	7,5
– Kapitaldienst	-19,8	6,7	-26,5
Summe	1.836,1	1.951,3	-114,9
Verwaltungskosten	-1.747,8	-1.707,1	-40,8
Betriebsergebnis	88,3	244,2	-155,7
Übrige Rechnung	251,0	-67,4	318,2
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	339,3	176,8	162,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	-0,4	0,4
Jahresüberschuss	339,3	176,4	162,9



2. Finanzlage

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender Kapitalflussrechnung

	2025 T€	2024 T€
Jahresüberschuss	339,3	176,4
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.588,8	2.416,1
Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,0	0,0
Abschreibungen auf Mietforderungen	47,9	11,9
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	12,5	47,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-2,3
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-537,9	-518,4
Zunahme kurzfristiger Passiva	123,3	439,7
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	828,3	666,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.402,2	3.237,7
Auszahlungen für Investitionen in das Immaterielle Anlagevermögen	0,0	-1,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	2,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.336,6	-7.037,7
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-0,1
Erhaltene Zinsen	2,2	22,1
Baukostenerstattung	0,0	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.334,4	-7.014,5
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	6.940,3	5.776,2
Planmäßige Tilgungen	-1.861,5	-1.690,0
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-830,5	-688,8
Einzahlungen aus Zuschuss	0,0	0,0
Gezahlte Dividenden	-88,2	-250,0
Veränderungen von Bausparguthaben	4,9	-50,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.165,0	3.096,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-767,2	-680,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.907,3	2.587,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.140,1	1.907,3



Überkingenstr.



Der Finanzmarkt wird kontinuierlich analysiert und in die laufenden Planungen einbezogen. Trotz des leicht gestiegenen Zinsniveaus konnten bislang jederzeit ausreichend Eigen- und Fremdmittel bereitgestellt werden.

Zu keinem Zeitpunkt bestand im vergangenen Geschäftsjahr eine Gefahr der Zahlungsunfähigkeit der GSW. Maßnahmen werden grundsätzlich erst dann umgesetzt, wenn die Finanzierung verbindlich gesichert ist.

Bei sämtlichen von der GSW abgeschlossenen Darlehen handelt es sich ausschließlich um Objektfinanzierungen. Zur Erhöhung der Planungssicherheit wird grundsätzlich auf möglichst lange Zinsbindungsfristen geachtet. Dennoch erfolgt jede Finanzierungsentscheidung auf Basis einer Einzelfallprüfung, bei der Zinssatz und Laufzeit sorgfältig gegeneinander abgewogen werden.



3. Vermögenslage

AKTIVA					
	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Sachanlagen	66.989,5	90,2	61.241,6	89,0	5.747,9
Finanzanlagen	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	3.522,2	4,7	3.252,4	4,7	269,8
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.333,2	4,5	4.105,3	6,0	-772,1
Übriges Umlaufvermögen	443,5	0,6	223,4	0,3	220,1
Gesamtvermögen	74.289,2	100,0	68.823,5	100,0	5.465,7

Bei der Bilanzsumme gab es eine Erhöhung von 68.823,5 T€ auf 74.289,2 T€.

Hauptanteil an der Aktivseite der Bilanz trägt das Anlagevermögen mit 90,2%. Im vorherigen Geschäftsjahr lag dies bei 89,0 %.

Dadurch, dass die Investitionskosten über den Abschreibungen lagen, stieg das Anlagevermögen nochmals an.

In den unfertigen Leistungen sind mit einer Höhe von 3.522,2 T€ die noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten. Diese betrugen im vorherigen Jahr 3.252,4 T€.

Aufgrund der geringen Höhe ist das übrige Umlaufvermögen nicht von Bedeutung.

Aus der Kapitalflussrechnung lässt sich die Veränderung der flüssigen Mittel erschließen.

**PASSIVA**

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	20.159,2	27,1	19.908,1	28,9	251,1
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Übrige Rückstellungen	545,1	0,7	532,6	0,8	12,5
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.574,0	64,1	42.502,1	61,8	5.071,9
Erhaltene Anzahlungen	3.478,4	4,7	3.313,8	4,8	164,6
Übrige Verbindlichkeiten	2.447,3	3,3	2.491,7	3,6	-44,4
Rechnungsabgrenzungsposten	85,2	0,1	75,2	0,1	10,0
Gesamtkapital	74.289,2	100,0	68.823,5	100,0	5.465,7

Die Eigenkapitalquote veränderte sich von 28,9 % auf 27,1 %.

Im Jahr 2025 schätzt die Geschäftsleitung die Vermögenslage der GSW als gut ein.

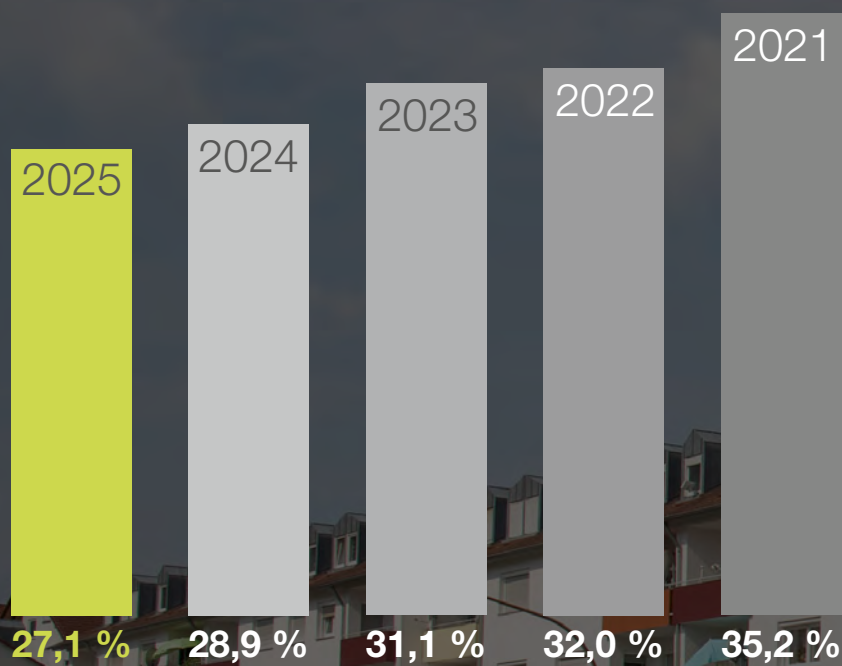
Aufgrund dem Quartiersentwicklungsprojekt in den Bruckwiesen sowie den Strangsanierungen in den Hochhäusern kamen weitere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten hinzu. Im vorangegangenen Geschäftsjahr lagen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei 42.502,1 T€. Nun belaufen sich diese auf 47.574,0 T€.



IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

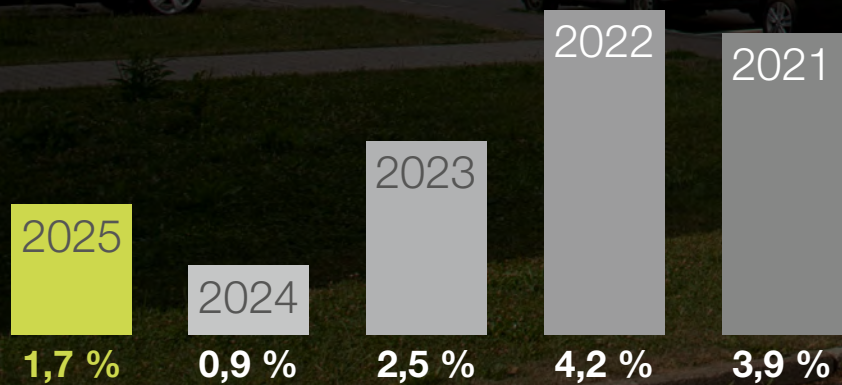
Eigenkapitalquote

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



Eigenkapitalrentabilität

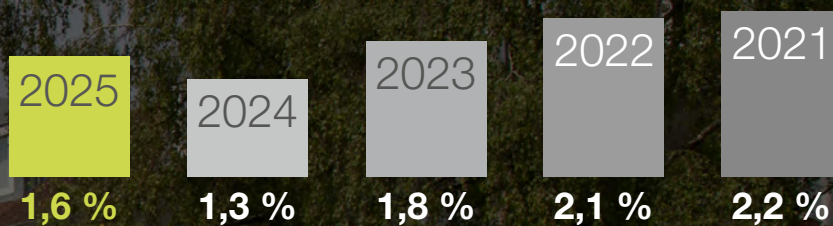
$$\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$$





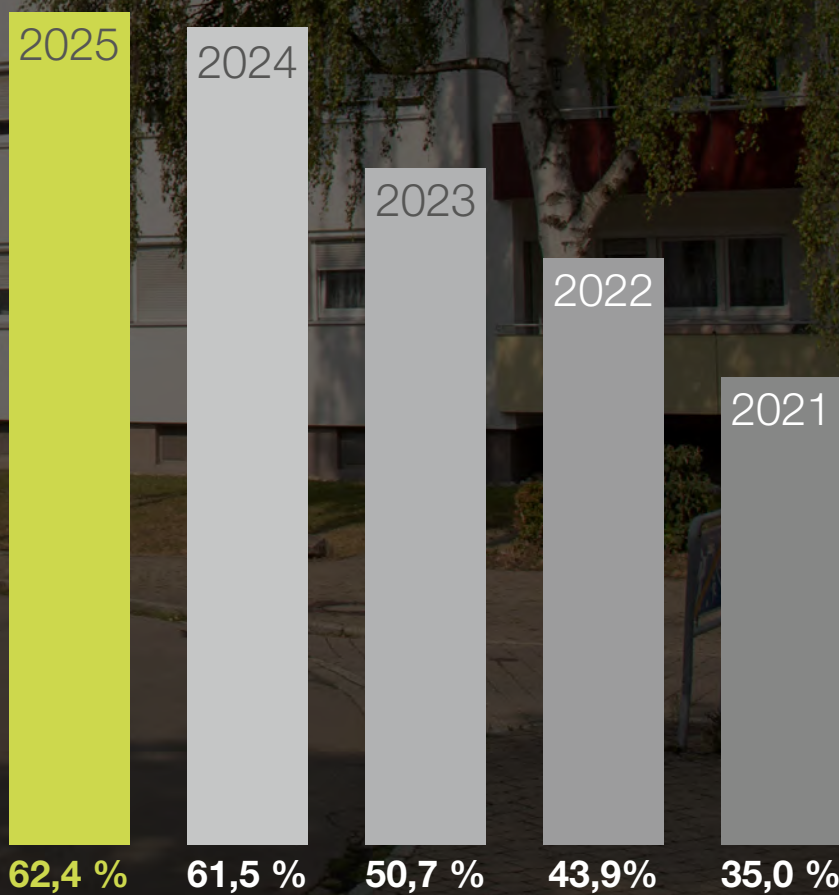
Gesamtkapitalrentabilität

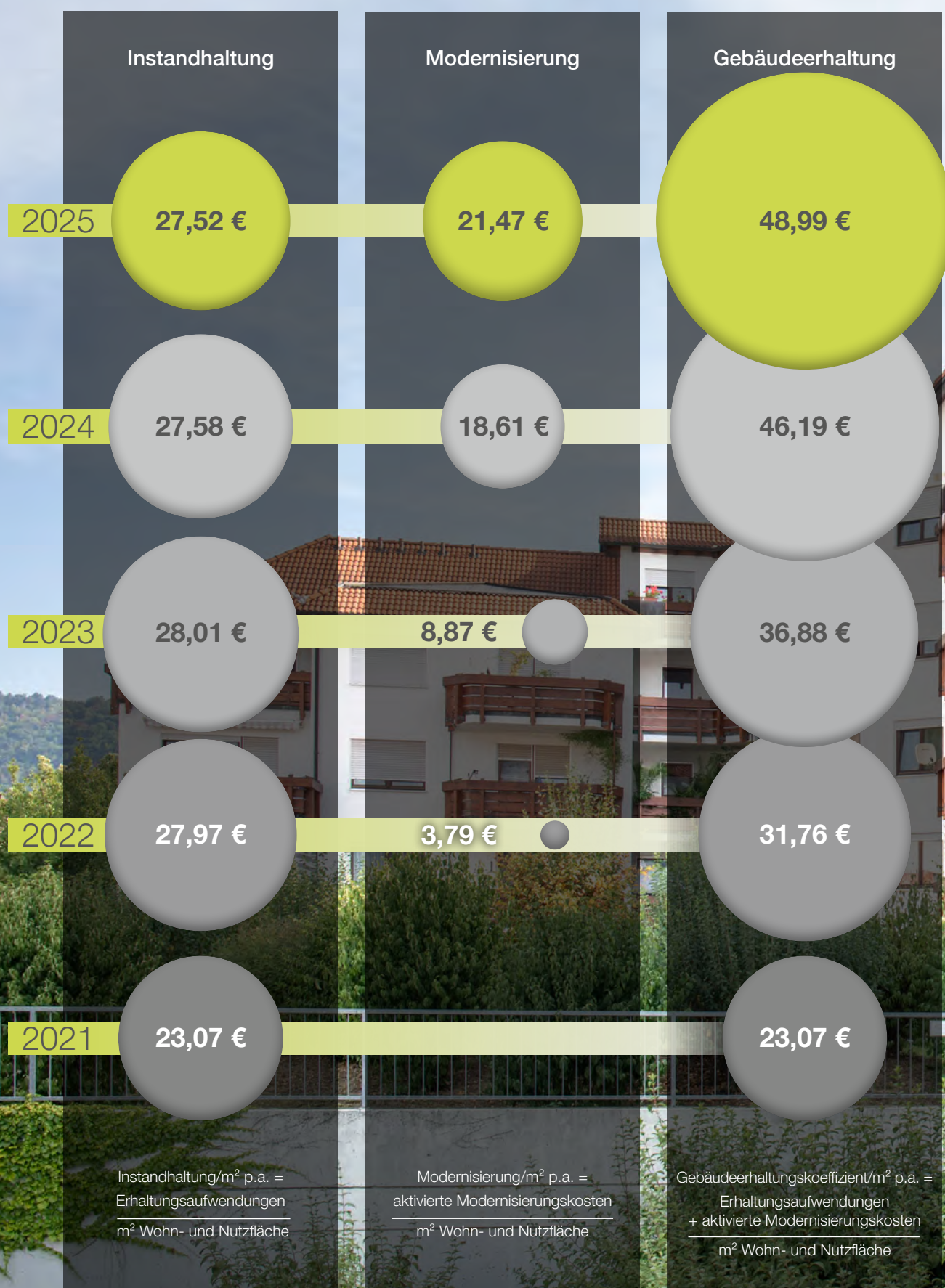
$$\text{Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$$



Modernisierungsquote

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







V. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Leerstandsquote

$$\text{Leerstandsquote} = \frac{\text{Leerstand}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$$



Fluktuation

$$\text{Fluktuation} = \frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$$





3,017 Mio. €

sind 2026 für die laufende Instandhaltung geplant.

11,8 Mio. €

werden 2026 an Umsatzerlösen erwartet.

401,9 T€

ist die Prognose für den erwarteten Jahresfehlbetrag.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Der Schwerpunkt der GSW liegt weiterhin auf der Instandhaltung des eigenen Bestands sowie auf dem Neubau-projekt in den Bruckwiesen. Ein weiterer Bauabschnitt der Tiefgarage wurde fertiggestellt, zudem konnten vorbereitende Maßnahmen für die Errichtung der weiteren geplanten Gebäude umgesetzt werden.

Nach wie vor stellt die Umsetzung des Klimapfads die GSW vor eine anspruchsvolle Herausforderung.

Die Schachtsanierung in den drei Hochhäusern laufen nach wie vor wie geplant und die Endabnahme kann 2026 stattfinden.

Das Budget für die laufende Instandhaltung beläuft sich im Jahr 2026 auf 3,017 Mio. € und wird sich zukünftig inflationsbedingt jährlich um 2 % leicht erhöhen.

Für das Jahr 2026 wird ein Anstieg der Umsatzerlöse auf 11,8 Mio. € prognostiziert. Aufgrund der Investitionen im Rahmen des Klimapfads sowie des Neubaus wird jedoch für 2026 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 401,9 T€ gerechnet.

Hinsichtlich der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist keine Entspannung zu erwarten. Die Zahl der Interessenten bleibt weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Steigende Lebenshaltungskosten sowie eine weiterhin rückläufige Bautätigkeit auf dem Wohnungsmarkt verschärfen die Knappheit zusätzlich, auch in Geislingen.

Die GSW beabsichtigt, weiterhin Wohnraum in den Bruckwiesen zu schaffen. Allerdings wird die Planung durch externe Faktoren wie beispielsweise die Zinsentwicklung oder politische Rahmenbedingungen erschwert. Eine Veräußerung des eigenen Bestands ist seitens der GSW nicht vorgesehen.



Bebelstr.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Das bestehende Risikomanagementsystem, bestehend aus internem Kontrollsystem sowie Finanz- und Portfoliomanagement, wird fortlaufen überprüft und optimiert.

2. Risiko

Stetige Investitionen in Instandhaltungsmaßnahmen bleiben erforderlich, um die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit dauerhaft sicherzustellen. Der Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt, insbesondere im Segment des bezahlbaren Wohnraums besteht auch im Raum Geislingen unverändert eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot.

Die Mieterschaft der GSW ist nach wie vor durch hohe Lebenshaltungs- und Energiekosten belastet. Damit besteht weiterhin ein erhöhtes Risiko von Zahlungsausfällen. Die zugrunde liegenden Ursachen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht grundlegend verändert. Internationale Konflikte, insbesondere der anhaltende Krieg in der Ukraine, geopolitische Spannungen in Ostasien sowie politische Unsicherheiten auf globaler Ebene, wirken sich weiterhin dämpfend auf die Weltwirtschaft und die Energiepreise aus.

Auch auf regionaler Ebene bestehen Risiken durch eine schwächere wirtschaftliche Entwicklung. Zahlreiche Arbeitgeber sind direkt oder indirekt von der Automobilindustrie abhängig, die sich weiterhin in einem strukturellen Umbruch befindet. Eine mögliche Folge aus dem Abschwung der regionalen Wirtschaft könnte eine erhöhte Fluktuation im Bestand der GSW sein. Der damit verbundene zusätzliche Sanierungsaufwand würde das Instandhaltungsbudget entsprechend belasten.

Der Rohstoffmarkt zeigt sich gegenüber den Vorjahren insgesamt stabilisiert, auch wenn punktuelle Preis- und Lieferschwankungen weiterhin nicht ausgeschlossen werden können. Unverändert kritisch stellt sich der Fachkräftemangel dar. Regionale Handwerksbetriebe sind weiterhin stark ausgelastet und auf der Suche nach qualifiziertem Personal. Durch bestehende und verlässliche Geschäftsbeziehungen können notwendige Reparaturen und Instandsetzungen derzeit jedoch überwiegend zeitnah umgesetzt werden.

Weiterhin bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der wohnungs- und klimapolitischen Ausrichtung der Bundesregierung und deren konkreter Auswirkungen auf den Immobiliensektor. Anpassungen am Klimapfad sowie an gesetzlichen Vorgaben können nicht ausgeschlossen werden. Auf Basis der aktuellen Planung sind zur Umsetzung der Klimaziele mittelfristig Mieterhöhungen erforderlich. Die Baukosten haben sich auf einem erhöhten Niveau weitgehend eingependelt, bleiben jedoch anfällig für externe Einflüsse. Ob und in welchem Umfang neue oder angepasste Förderprogramme aufgelegt werden, ist derzeit noch nicht absehbar.

Das Zinsniveau hat sich infolge der vorgenommenen Zinssenkungen der EZB weiter entspannt. Auslaufende Darlehen werden weiterhin gebündelt, um möglichst günstige Konditionen zu sichern. Auch für geplante Neubau- und Entwicklungsmaßnahmen stellt ein stabileres und niedrigeres Zinsumfeld einen wichtigen positiven Faktor dar.



3. Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Region Geislingen wirkt sich maßgeblich auf die GSW sowie auf deren Mieterschaft aus. Ein Anstieg der Arbeitslosenquote hätte unter anderem Auswirkungen auf die Zahlungsfähigkeit der Mieter, könnte vermehrte Umzüge nach sich ziehen und zu einem höheren Leerstand führen.

Ein zunehmender Leerstand hätte wiederum längere Sanierungszeiträume zur Folge, da die Kapazitäten der Handwerksbetriebe bereits vollständig ausgelastet sind.

Das Finanzrisiko wird durch den Einsatz langfristiger Darlehen auf ein Minimum reduziert. Durch die Bündelung von Darlehen konnten bereits in der Vergangenheit verbesserte Finanzierungsbedingungen erzielt werden.

Derzeit sind keine Risiken erkennbar, die den Bestand oder die zukünftige Entwicklung gefährden.

III. Chancenbericht

Dank ihrer starken Marktposition verzeichnet die GSW in Geislingen weiterhin eine ungebrochen hohe Nachfrage. Freiwerdende Wohneinheiten lassen sich in der Regel zeitnah nachbelegen. Engpässe entstehen dabei primär durch begrenzte Handwerkerkapazitäten. Der anhaltende Fachkräftemangel führt dazu, dass notwendige Sanierungen oft nicht im gewünschten Tempo realisiert werden können.

Um modernen Wohnstandards gerecht zu werden, investiert die GSW kontinuierlich in die Bestandsmodernisierung. Ziel ist es, marktgerechten und zugleich bezahlbaren Wohnraum zu bieten, insbesondere vor dem Hintergrund der lokalen Sozialstruktur, die stark durch Geringverdiener, Rentner und Alleinerziehende geprägt ist. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum bleibt daher stabil auf hohem Niveau.

Parallel dazu deckt die GSW mit dem Neubauprojekt „Bruckwiesen“ gehobene Ansprüche ab. Hier erfolgt die Vermietung zu höheren, jedoch marktüblichen Konditionen, um eine kostendeckende Bewirtschaftung sicherzustellen.

D. Risikoberichterstattung über Verwendung von Finanzinstrumenten

Auf der Aktivseite der Bilanz setzen sich die originären Finanzinstrumente primär aus flüssigen Mitteln und kurzfristigen Forderungen zusammen. Identifizierte Ausfallrisiken werden konsequent durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Zur Risikominimierung verfolgt die GSW eine Diversifikationsstrategie und verteilt die Finanzmittel auf verschiedene Kreditinstitute.

Die Passivseite der Bilanz ist geprägt durch originäre Finanzinstrumente in Form von objekt- und unternehmensbezogenen Finanzierungen. Das zentrale Risiko resultiert hier aus potenziellen Zinsanpassungen nach Ende der Zinsbindungsfristen. Um dieses Zinsänderungs-

risiko zu begrenzen, setzt das Unternehmen erfolgreich auf langfristige Festzinsdarlehen. Die GSW beobachtet den Kapitalmarkt kontinuierlich, um potenziell auftretende Risiken bei Finanzierungen möglichst gering zu halten.

Zusätzlich dienen fünf Bausparverträge der Absicherung gegen kurzfristige Zinsschwankungen. Auf den Einsatz spekulativer Finanzinstrumente wird nach wie vor grundsätzlich verzichtet.

Geislingen, 17.02.2026

Hansjörg Hagmayer
Geschäftsführer



Jahresabschluss 2025



1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE			
	2025 €	2025 €	2024 €
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		815,05	1.037,33
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.574.901,30		55.636.643,22
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.527.339,40		2.586.362,57
3. Grundstücke ohne Bauten	504.556,83		1.157.965,54
4. Technische Anlagen und Maschinen	93.206,84		105.181,94
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.310,11		30.876,84
6. Anlagen im Bau	6.665.692,76		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	600.629,46	66.988.636,70	1.723.541,58
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		800,00	800,00
Anlagevermögen insgesamt		66.990.251,75	61.242.409,02
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.522.152,23		3.252.394,54
2. Andere Vorräte	41.055,35	3.563.207,58	25.759,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	113.518,16		79.980,74
2. Sonstige Vermögensgegenstände	289.094,35	402.612,51	117.703,17
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.140.083,22		1.907.295,74
2. Bausparguthaben	2.193.079,58	3.333.162,80	2.197.992,85
Bilanzsumme		74.289.234,64	68.823.535,39

**PASSIVSEITE**

	2025 €	2025 €	2024 €
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	11.037.912,27	14.644.993,05	11.037.912,27
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	574.880,10		486.684,80
2. Jahresüberschuss	339.310,56	914.190,66	176.390,60
Eigenkapital insgesamt		20.159.183,71	19.908.068,45
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		545.091,91	532.559,43
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.856.225,82		39.699.474,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.717.815,84		2.802.667,51
3. Erhaltene Anzahlungen	3.478.390,72		3.313.832,17
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.654.918,97		1.654.054,20
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	792.416,30		835.784,19
5. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	53.499.767,65	1.922,17
davon aus Steuern:			
0,00 €			
Vorjahr 1.922,17 €			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		85.191,37	75.172,34
Bilanzsumme		74.289.234,64	68.823.535,39



2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025 €	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	11.873.906,45		11.109.833,30
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.263,30	11.905.169,75	26.879,57
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		269.757,69	416.357,39
3. Sonstige betriebliche Erträge		266.119,82	191.599,70
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	6.708.542,76		6.287.608,71
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.036,16	6.709.578,92	248,29
5. Rohergebnis		5.731.468,34	5.456.812,96
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	918.004,94		925.664,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	291.588,41	1.209.593,35	276.065,68
davon für Altersversorgung:			
80.916,75 €			
Vorjahr 76.363,77 €			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.588.786,71	2.416.052,33
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		590.930,00	762.638,24
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	30,42		26,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.191,48	2.221,90	22.048,03
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		830.486,45	688.758,41
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,49	438,67
13. Ergebnis nach Steuern		513.894,22	409.269,55
14. Sonstige Steuern		174.583,66	232.878,95
15. Jahresüberschuss		339.310,56	176.390,60
16. Gewinnvortrag		574.880,10	486.684,80
17. Bilanzgewinn		914.190,66	663.075,40





Anhang des Jahresabschlusses 2025

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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JabschlWUV). 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.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	5 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 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.

Erworbene gebrauchte Altobjekte werden auf die Restnutzungsdauer von 8 Jahren abgeschrieben.

Die Tiefgarage Bebelstr. 11 wurde gem. § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB außerplanmäßig in vollem Umfang abgeschrieben.

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

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

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Der Anlagenspiegel ist als Anlage beigefügt.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.522.152,23 € (Vorjahr 3.252.394,54 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Angaben über die Fristigkeit und Besicherung von Darlehen ergeben sich aus dem in der Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel.
4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
 - für unterlassene Instandhaltung 401.352,20 €
5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten:
 - Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
0 T€
Vorjahr 93 T€



II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge:

Es ergaben sich folgende wesentlichen periodenfremde Erträge:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	196.210,29 €
	(Vorjahr 106.418,72 €)

Erträge frühere Jahre	41.249,44 €
	(Vorjahr 63.043,98 €)

2. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen:

außerplanmäßige Abschreibungen	94.791,89 €
	(Vorjahr 0,00 €)

Abgeschrieben wurde die nicht mehr instandsetzungswürdige Tiefgarage Bebelstr. 11.

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Es ergaben sich folgende periodenfremden Aufwendungen
von außergewöhnlicher Größenordnung:

Verluste aus Anlagenabgängen	0,00 €
	(Vorjahr 249.591,69 €)

Abschreibung auf Mietforderung	47.867,46 €
	(Vorjahr 9.475,62 €)

4. Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des
Abschlussprüfers:

Prüfungsleistungen	19.380,00 €
--------------------	-------------

sonstige Beratungsleistungen	6.400,00 €
------------------------------	------------

Insgesamt betrug das Honorar	25.780,00 €
------------------------------	-------------





D. Sonstige Angaben

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

Aktive Steuerlatenzen:

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.

Passive Steuerlatenzen

Passive Steuerlatenzen bestehen zum Stichtag nicht mehr.

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

2. 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	7.533.883,36 €
Leasingverträge für Kopierer, Drucker, PKW	79.509,27 €
Verträge ERP-System	94.707,24 €
Erbbauzinsverpflichtungen	425.072,42 €

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

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	5
Hausmeister, Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	10
Gesamt	12	15





E. Weitere Angaben

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

5. Die Vergütungen des Aufsichtsrats
betrugen im Geschäftsjahr: 2.800,00 €

6. Geschäftsführer:

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

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ignazio Ceffalia Oberbürgermeister
(Aufsichtsratsvorsitzender und
Aufsichtsratsmitglied ab
01.07.2025)

Frank Dehmer Oberbürgermeister a. D.
(Aufsichtsratsvorsitzender und
Aufsichtsratsmitglied bis
30.06.2025)

Markus Möller Landrat
(stv. Aufsichtsratsvorsitzender
und Aufsichtsratsmitglied ab
01.07.2025)

Edgar Wolff Landrat a. D.
(stv. Aufsichtsratsvorsitzender
und Aufsichtsratsmitglied bis
30.06.2025)

Manfred Gudath Kaufmann
Jochen Haas Kreisverwaltungsdirektor
(ab 10.07.2025)

Markus Maichle Bestatter
Thomas Reiff Sonderschullehrer a. D.
Holger Schrag Fachinformatiker
(bis 15.01.2026)

Dr. Stephan Schweizer Geschäftsführer
Günter Stolz Kreisverwaltungsdirektor
(bis 10.07.2025)

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

2. Die Geschäftsführung schlägt folgende unverbindliche
Ergebnisverwendung vor:

	€
Gewinnausschüttung	169.655,28
Vortrag auf neue Rechnung	744.535,38
Bilanzgewinn	914.190,66

Geislingen, 17.02.2026

Hansjörg Hagmayer
Geschäftsführer



Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2025
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.111,42				1.111,42
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	105.616.529,92	3.407.129,09			109.023.659,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.501.984,25	35.700,00			4.537.684,25
Grundstücke ohne Bauten	1.157.965,54	138.803,00		-792.211,71	504.556,83
Technische Anlagen und Maschinen	171.164,24				171.164,24
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.908,88	4.428,42			205.337,30
Anlagen im Bau	0,00	4.600.798,97		2.064.893,79	6.665.692,76
Bauvorbereitungskosten	1.723.541,58	149.769,96		-1.272.682,08	600.629,46
	113.372.094,41	8.336.629,44	0,00	0,00	121.708.723,85
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	800,00				800,00
Anlagevermögen insgesamt	113.374.005,83	8.336.629,44	0,00	0,00	121.710.635,27



Abschreibungen						Buchwerte	
Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2025	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschrei- bungen Abgänge	Abschrei- bungen Umbuchungen	Abschrei- bungen Zuschrei- bungen	Abschrei- bungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2025
€	€	€	€	€	€	€	€
74,09	222,28				296,37	1.037,33	815,05
49.979.886,70	2.468.871,01				52.448.757,71	55.636.643,22	56.574.901,30
1.915.621,68	94.723,17				2.010.344,85	2.586.362,57	2.527.339,40
0,00						1.157.965,54	504.556,83
65.982,30	11.975,10				77.957,40	105.181,94	93.206,84
170.032,04	12.995,15				183.027,19	30.876,84	22.310,11
0,00							6.665.692,76
0,00						1.723.541,58	600.629,46
52.131.522,72	2.588.564,43	0,00	0,00	0,00	54.720.087,15	61.240.571,69	66.988.636,70
						800,00	800,00
52.131.596,81	2.588.786,71	0,00	0,00	0,00	54.720.383,52	61.242.409,02	66.990.251,75



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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.856.225,82	2.361.843,17	7.523.786,71	34.970.595,94	43.770.935,30	GPR
	(39.699.474,93)	(2.106.139,99)	(7.548.696,97)	(30.044.637,97)	(33.781.738,86)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.717.815,84	85.918,44	354.612,00	2.277.285,40	2.717.815,84	GPR
	(2.802.667,51)	(84.851,67)	(350.209,17)	(2.367.606,67)	(2.802.667,51)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.478.390,72	3.478.390,72*				
	(3.313.832,17)	(3.313.832,17)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.654.918,97	58.222,54	1.596.696,43			
	(1.654.054,20)	(84.402,56)	(1.569.651,64)			
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	792.416,30	667.532,95	124.883,35			
	(835.784,19)	(814.046,17)	(21.738,02)			
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00				
	(1.922,17)	(1.922,17)				
Gesamtbetrag	53.499.767,65	6.651.907,82	9.599.978,49	37.247.881,34	46.488.751,14	
	(48.307.735,17)	(6.405.194,73)	(9.490.295,80)	(32.412.244,64)	(36.584.406,37)	

* steht zur Verrechnung an

GPR = Grundpfandrecht



Bericht des Aufsichtsrats

In den 4 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. Ebenfalls hat der Aufsichtsrat den ausgearbeiteten Klimapfad samt Unternehmensplanung zustimmend zur Kenntnis genommen. Die vorgenommenen Beschlüsse werden auch im Jahr 2026 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 2025 in Höhe von 914.190,66 € wie folgt zu verwenden,

- Gewinnausschüttung	169.655,28 €
- Vortrag auf neue Rechnung:	744.535,38 €

schließen wir uns an.

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

Geislingen, 07.05.2026

Ignazio Ceffalia
Aufsichtsratsvorsitzender



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 (Anlage 1) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 (Anlage 2) der Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH, Geislingen an der Steige, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH, Geislingen an der Steige, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, 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 verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.



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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.



- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 31. März 2026

vbw

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

Dr. Hoffmann
Wirtschaftsprüfer





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



MEHR WOHNEN. MEHR GEISLINGEN.