

Wohnbau GmbH Göppingen  
Kommunales Wohnungsunternehmen

**JAHRESBERICHT 2022**



# DIE WGG IN DER ÜBERSICHT

**Firma:**

Wohnbau GmbH Göppingen  
Grabenstr. 42  
73033 Göppingen

**Gründung:**

Gesellschaftsvertrag vom 22. Februar 1938,  
eingetragen am 17. Mai 1938

**Registereintrag:**

HRB 530008 Registergericht Ulm

**Gesellschafter:**

- Stadt Göppingen
- Landkreis Göppingen
- Volksbank Göppingen eG
- ContiTech AG (vormals Göppinger Kaliko GmbH)
- Wilhelm Wissner GmbH & Co. KG

**Gesellschaftszweck:**

- Errichtung/Bewirtschaftung von Wohnungen
- Modernisierung/Erneuerung von Wohnungen
- Betreuung von Baumaßnahmen Dritter
- Verwaltung von Miet- und Eigentumswohnungen Dritter
- Orts- und Stadtanierung, Daseinsversorgung

## Impressum

**Herausgeben von  
Wohnbau GmbH Göppingen**

Geschäftsleitung  
Grabenstraße 42  
73033 Göppingen

**Gestaltung:**

Zimmermann Visuelle Kommunikation, Stuttgart  
[www.zimmermann-visuelle-kommunikation.de](http://www.zimmermann-visuelle-kommunikation.de)

**Abbildungen:**

Wohnbau GmbH Göppingen,  
außer S. 8: shutterstock;

**Nachhaltigkeit:**

Diese Broschüre wurde auf 100% Recyclingpapier Circle Offset premium white gedruckt, das mit dem EU Ecolabel (Reg.Nr. FR/11/003) und dem Blauen Engel zertifiziert ist.





12 Neubauprojekte



14 Modernisierungs-  
objekte

## Inhalt

Die WGG in der Übersicht, Impressum	<b>02</b>	Modernisierungsobjekte	<b>14</b>
Inhaltsverzeichnis	<b>03</b>	Lagebericht (Auszug)	<b>16</b>
Engagement der WGG	<b>04</b>	Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	<b>22</b>
Begrüßung	<b>05</b>	Jahresabschluss	<b>26</b>
Unser Auftrag	<b>06</b>	Gewinn- und Verlustrechnung	<b>28</b>
Die WGG auf einen Blick	<b>07</b>	Die WGG 2022 in Zahlen	<b>29</b>
Nachhaltigkeit und Klimapfad	<b>08</b>	Der Aufsichtsrat, Bestätigungsvermerk	<b>30</b>
Die WGG gestaltet aktiv mit	<b>10</b>	Bericht des Aufsichtsrates	<b>31</b>
Neubauprojekte	<b>12</b>		

# UNSER ENGAGEMENT NEBEN DER WOHNRAUMSCHAFFUNG



**Scheckübergabe**  
für die NWZ-Benefizaktion  
„Gute Taten“ für soziale Projekte  
im Landkreis Göppingen

Neben der Wohnraumschaffung- und bereitstellung möchten wir uns für ein abwechslungsreiches und attraktives Angebot in unserer Hohenstaufenstadt engagieren. Daher unterstützen wir unterschiedliche Akteure, Projekte und Maßnahmen in den Bereichen Kunst/Kultur, Sport und Soziales.



**STAUFERfestspiele**



Tierschutzverein  
Göppingen u.U. e.V.



**FRISCH AUF!**  
G Ö P P I N G E N



# WILLKOMMEN DAHEIM

Liebe Leserinnen und Leser,

mit großer Freude darf ich Ihnen den Geschäftsbericht der Wohnbau GmbH Göppingen (WGG) für das Jahr 2022 präsentieren. Als neue Geschäftsführung ist es mir eine Ehre, Ihnen diesen Bericht vorzulegen und einen Einblick in die Tätigkeiten und Entwicklungen des Unternehmens zu gewähren.

Im Geschäftsjahr 2022 war die WGG weiterhin engagiert in der Wohnraumversorgung der Hohenstaufenstadt Göppingen tätig. So wurden für den Göppinger Wohnungsmarkt 25 neue und preiswerte Mietwohnungen fertiggestellt und an ihre Bewohner übergeben. Weitere 26 Neubauwohnungen waren zum Jahreswechsel noch im Bau. Neben unserem Fokus auf Neubauwohnungen haben wir auch große Anstrengungen unternommen, um die ökologische Nachhaltigkeit unserer Bestandsgebäude zu verbessern. So wurden aus dem intensiven Modernisierungsprogramm der WGG, deren überwiegender Schwerpunkt in den energetischen Ebenen lag, die Arbeiten an und in 40 Mietwohnungen abgeschlossen sowie bei 29 Mietwohnungen fortgeführt. Damit erfüllt die WGG ihren gesellschaftlichen Auftrag, preisgünstigen bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen.

Die Wohnungswirtschaft befindet sich aktuell in einem Wandel. Dementsprechend stehen wir vor anspruchsvollen Herausforderungen – wie dem Klimawandel – die wir allerdings als Chancen wahrnehmen. Wir sind fest entschlossen, diese Entwicklungen aktiv zu gestalten, um eine nachhaltige, soziale und zukunftsorientierte Wohnraumversorgung für Göppingen sicherzustellen. Dabei setzen wir auf eine transparente Kommunikation und eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit allen Akteuren, die an unserer Mission mitwirken.

Unsere vorrangigen Ziele sind die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, die Förderung von Energieeffizienz sowie eine weiterhin hohe Mieterzufriedenheit. Mit einem starken Team, innovativen Lösungsansätzen und einer soliden finanziellen Basis sind wir zuversichtlich, diese Ziele zu erreichen und erfolgreich den weiteren Weg der WGG zu beschreiten.

Das Geschäftsjahr 2022 war auch innerhalb des Unternehmens von einer großen Veränderung geprägt. So ist unser langjähriger Geschäftsführer, Herr Volker Kurz, nach über 40 Jahren in den wohlverdienten Ruhestand getreten. An dieser Stelle möchten wir Herrn Kurz unseren aufrichtigen Dank für seine hingebungsvolle Arbeit aussprechen, die die WGG zu dem erfolgreichen kommunalen Wohnungsunternehmen und einem starken Partner für die Stadt Göppingen gemacht hat. Seine Weitsicht, sein Engagement und seine Leidenschaft für die Förderung lebenswerter Wohnräume haben uns beeindruckt und dienen uns als Vorbild.

Ein wesentlicher Grund für den Erfolg der WGG ist auch das große Engagement unserer Belegschaft, die sich auch in herausfordernden Zeiten mit Kompetenz und Geduld für unsere Mieterinnen und Mieter einsetzt. Dank einer positiven Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern, die uns auf diesem Weg unterstützen und begleiten, konnten wir die Herausforderungen während der Pandemie und insbesondere die anschließenden Lieferengpässe meistern. Darüber hinaus ist der Unternehmenserfolg Zeugnis einer konstruktiven und ergebnisorientierten Zusammenarbeit zwischen dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung. Dafür geht der Dank an alle Beteiligten.

Dem großen wie auch weitläufigen Kundenkreis – Mieterinnen und Mietern, Eigentümerinnen und Eigentümer, Erwerberinnen und Erwerbern – sagen wir ganz besonders Dankeschön für das entgegengebrachte Vertrauen sowie für die auf Langfristigkeit ausgelegten gemeinsamen Geschäfte. Ein angenehmes Geschäftsklima, nach innen wie nach außen, hat das gemeinschaftliche Ringen um die bestmöglichen Ergebnisse für unsere Kundschaften noch einmal wesentlich gestärkt. So können wir die kommenden Herausforderungen gemeinsam optimistisch angehen.

Herzlichst,

gez. Thomas Felgenhauer  
Geschäftsführung der Wohnbau GmbH Göppingen

# UNSER AUFTRAG



## Ausgewogene Wohnungsversorgung für breite Bevölkerungsschichten, wirtschaftliches Handeln und soziale Verantwortung.

Die Wohnbau GmbH Göppingen ist Partner der Stadt Göppingen und in Folge dessen ihrem besonderen Auftrag und der damit gekoppelten Verantwortung für ihre Aufgaben sehr bewusst. So zählt es zu unseren Leitzielen, die Wohnungsangebote eng und passgenau an den Ansprüchen und Bedürfnissen der Bürger/innen und Bewohner/innen Göppingens auszurichten. Dabei müssen auch die jüngsten Herausforderungen, wie der Klimaschutz Baupreissteigerungen und Energie oder die Folgen aus dem Kriegsgeschehen im Osten Europas, mit der Bereitstellung von Unterkünften gut und angemessen bewältigt werden.

Obligate Begleitung unseres Tuns ist es, alle diese Aufgaben eng mit den Stadtentwicklungszielen zu verknüpfen. Ferner gilt es auch weiterhin die Baulückenschließung, gerade in der Kernstadt, im Auge zu behalten. Alle diese Punkte zählen unverändert zu den Bedürfnissen der hier lebenden Menschen. Ähnliche Nachfragen kommen auch von in der Kernstadt beschäftigten Menschen. Unser Ziel muss es daher sein, einen lebendigen, gut strukturierten Lebens- und Wohnraum für die Menschen an geeigneten Stellen zu platzieren und dies so finanziert zu wissen, dass die Ergebnisse auch von den Verbrauchern zahlbar geleistet werden können. Die Gesellschafter- und Unternehmensmittel müssen also effizient eingesetzt werden, um auf wirtschaftlicher Grundlage ressourcenschonende Projekte zu realisieren, deren Nachhaltigkeit sichtbar (Ökologie) und spürbar (Ökonomie) erlebt werden.

Das Ziel all unserer Handlungen ist erreicht, wenn eine breite Zufriedenheit unserer Kunden dies belegt. Der Weg dorthin muss in einer partnerschaftlichen, freundlichen und persönlichen Art und Weise, ergänzt mit den fachlichen Komponenten der geforderten Akteure, beschritten werden. Dafür sorgen wir mit den nötigen Qualifizierungen unserer Mitarbeiter/innen, indem wir ihren Wissensschatz fördern und erweitern, gleich, ob dies in gesetzlichen, ökologischen, ökonomischen, sozialen oder technischen Feldern liegt.

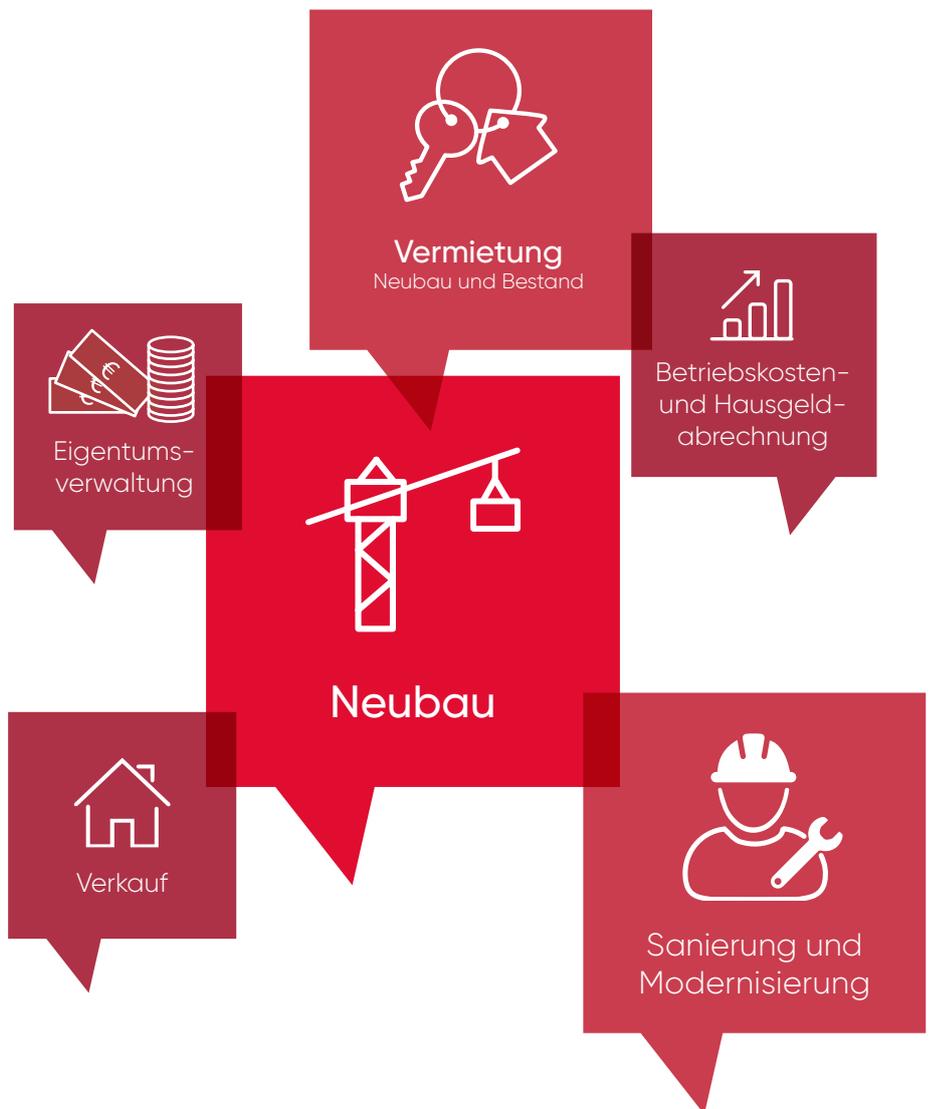
Die WGG versteht sich als Ihr kompetenter und zuverlässiger Immobilienpartner in Göppingen: transparent, wirtschaftlich, sozial ausgewogen, ökologisch orientiert und preiswert sortiert – **Willkommen Daheim in Göppingen.**

# DIE WGG AUF EINEN BLICK

Die Geschichte der WGG geht auf das Jahr 1938 zurück. Vertreter aus Wirtschaft und Stadtverwaltung haben das Unternehmen ins Leben gerufen, um im Rahmen der Industrialisierung des Filstals für die neu zu gewinnenden Facharbeiterkräfte arbeitsplatznahen und preisgünstigen Wohnraum bieten zu können. Die Jahre sind vergangen, die Aufgaben nahezu unverändert geblieben. Die Vielfältigkeit der Bedürfnisse haben die Angebote weiterentwickelt. So ist neben dem Mietwohnungsneubau auch die Eigentumsbildung ein unverzichtbares Instrument für eine ausgewogene Entwicklungspolitik der Stadt. Auch hier kommt die WGG den Anforderungen des Marktes nach.

Die Bestandspflege ist nicht nur im Hinblick auf Energieschonung und Nachhaltigkeit ein sehr bedeutendes Thema. Modernisierung in den Beständen bedeutet eben auch die Sicherung und den Erhalt bezahlbarer Mietpreise.

Als kommunales Wohnungsunternehmen bieten wir eine hohe Sicherheit bei der Immobilienentscheidung. Mit unserer jahrelangen Erfahrung und unserem professionellen Expertenwissen sind wir ein verlässlicher Partner, der Leistungen aus einer Hand bietet – von der Planung, über die Bauphase und den Verkauf, bis hin zur anschließenden Verwaltung der Immobilien.



184,1 Mio. €

Bilanzsumme  
(Stand 2022)

ca. 2.000

Wohn- und Gewerbe-  
einheiten im Bestand

1938

Gründungsjahr

ca. 1.000

Wohn- und Gewerbe-  
einheiten in  
Fremdverwaltung

41

Mitarbeiter,  
davon 12 in Teilzeit

# KLIMAPFAD



In einer Zeit, in der die Herausforderungen des Klimawandels und der spürbar begrenzten Ressourcen immer deutlicher werden, ist es unsere Pflicht und Verantwortung, einen aktiven Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten und unsere Umwelt zu schützen.

So wird der Klimawandel eine der größten zukünftigen Herausforderungen darstellen. Dementsprechend ist es unsere Aufgabe bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung auch den Umweltschutz und einen sparsamen Umgang mit Ressourcen zu berücksichtigen. Insbesondere der Betrieb von Gebäuden hat deutschlandweit einen nicht unbedeutenden Anteil am Gesamtausstoß von klimawirksamen Gasen, wie beispielsweise Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>).

Daher wird die WGG, zusammen mit einem spezialisierten Beratungsunternehmen, noch im Jahr 2023 einen Klimafahrplan für das gesamte Gebäude-Portfolio erstellen. Dieser soll das Fundament für eine nachhaltige Zukunft der WGG legen und uns bei unserem ambitionierten Ziel, einer Klimaneutralität bis zum Jahr 2035, begleiten. Dafür arbeiten wir an der Reduzierung des Energiebedarfs unter anderem durch energetische Sanierungen unserer Bestandsgebäude. Wir wollen damit nicht nur einen Beitrag gegen den Klimawandel leisten, sondern auch unseren Kundinnen und Kunden langfristig bezahlbare Mieten und Betriebskosten ermöglichen.

**Diese Nachhaltigkeitsstrategie bildet die Grundlage für unser Engagement, die Umweltbelastung unserer Wohnanlagen signifikant zu reduzieren. Wir setzen uns ehrgeizige Ziele, um den Energieverbrauch zu senken und den Anteil erneuerbarer Energien zu erhöhen. Zugleich werden wir uns bemühen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen drastisch zu reduzieren.**

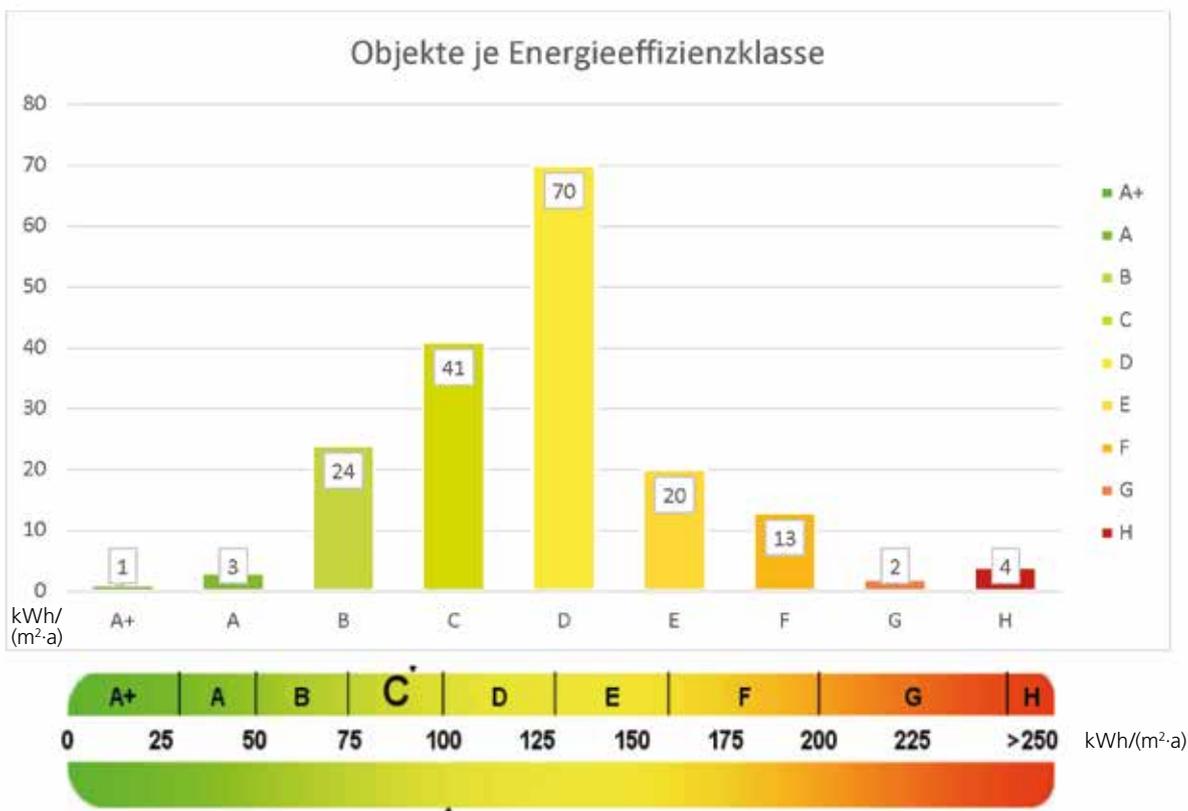
Zielsetzung ist, einen Fahrplan zu erstellen, der aufzeigt in welchen Schritten eine Reduzierung des Ausstoßes von klimawirksamen Emissionen möglich ist, um im Jahr 2035 einen „Netto-Null-Gebäudebestand“ zu halten. Gemeint ist hiermit, dass der Ausstoß von klimawirksamen Gasen je m<sup>2</sup> Wohnfläche sich in Richtung Null bewegt.

Im ersten Schritt wird dazu der Ist-Stand aufgenommen, analysiert und ausgewertet. Die Gebäude werden dann in Clustern zusammengefasst und es werden je Cluster Lösungen erarbeitet, die sich auf die weiteren Gebäude innerhalb des Clusters anwenden lassen. Daraus lässt sich anhand von Kostenschätzungen eine Investitionssumme für die Umsetzung der jeweiligen Klimamaßnahmen pro Gebäude ableiten.

Aufgrund der Bewertung des Ist-Zustandes, der notwendigen Einzelinvestitionssummen und der parallel laufenden Portfoliostrategie, wird ein Gesamtplan erarbeitet, der die erforderlichen Maßnahmen gleichmäßig auf den angedachten Zeitraum verteilt und damit eine Überlastung der internen Kapazitäten vermeidet.

Planmäßig wird der Klimafahrplan zum Ende 2023 fertiggestellt und zügig umgesetzt. Es ist bereits bekannt, dass die folgenden Maßnahmen eine starke finanzielle Anstrengung der WGG mit sich bringen wird. Daher ist eine Verteilung auf mehrere Jahre und die Inanspruchnahme von Fördergeldern zwingend notwendig.

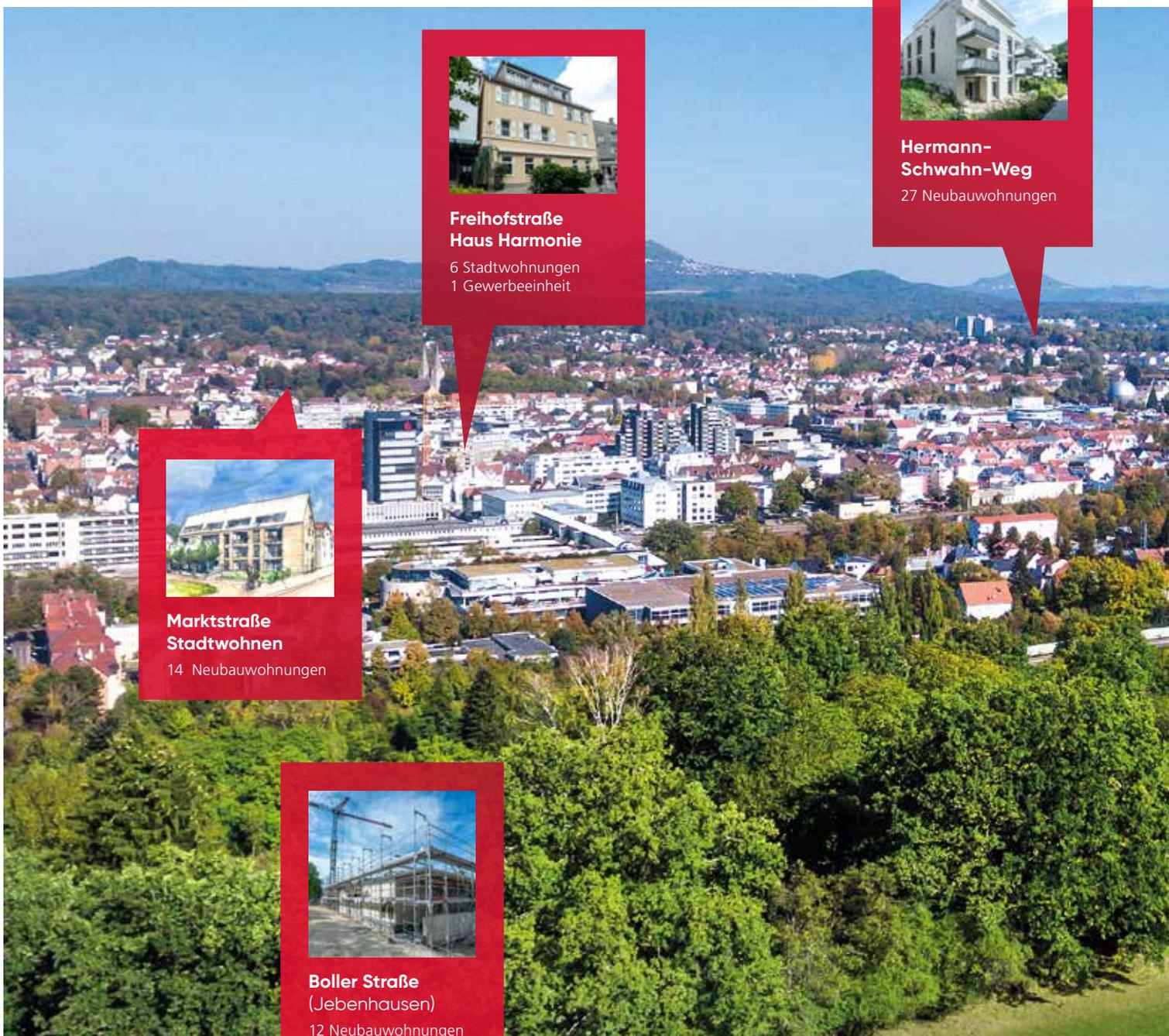
Wir freuen uns bereits darauf, den Klimawandel als Herausforderung anzugehen und die damit verbundenen Chancen zu nutzen. So wird uns der Klimafahrplan in den nächsten Jahren stetig begleiten und als eine wesentliche Grundlage für unsere unternehmerischen Entscheidungen dienen.



# DIE WGG GESTALTET AKTIV MIT

Bei der WGG steht der Mensch im Vordergrund. Unsere Wohnungen sind Lebensraum, der auf die Bedürfnisse der Menschen abgestimmt ist – attraktiv und Kernpunkt der Heimat, aber auch „bezahlbar“!

Wir tragen den sozialen und baulichen Anforderungen des Wohnungsmarktes gleichermaßen Rechnung und unterstützen dabei, wann immer möglich, die Stadtentwicklung. So realisieren wir seit vielen Jahren verschiedene inner-



**Freihofstraße  
Haus Harmonie**

6 Stadtwohnungen  
1 Gewerbeeinheit



**Hermann-  
Schwahn-Weg**

27 Neubauwohnungen



**Marktstraße  
Stadtwohnen**

14 Neubauwohnungen



**Boller Straße  
(Jebenhausen)**

12 Neubauwohnungen

städtische Wohnprojekte, häufig in ihrer Größe mit überschaubaren Wohneinheiten. Mit Daseinsversorgungseinrichtungen unterstützen wir die wohnaffinen Infrastrukturbedürfnisse. Insgesamt tragen unsere Projekte dazu bei, den Lebensraum Göppingens ansprechend und lebenswert zu gestalten. Ein gutes Wohnniveau ist die Grundlage für lebendige Viertel und Quartiere mit den umgebenden Erholungsräumen und guter Infrastruktur.



**Raabstraße**

16 Neubauwohnungen  
und 1 Kindergarten



**Wielandstraße  
(Holzheim)**

43 barrierearme  
Wohnungen



**Höhenweg  
(Manzen)**

Kindertagesstätte



**Tannenstraße /  
Eichenstraße  
(Ursenwang)**

Modernisierung mit  
Nachverdichtung,  
31 Wohneinheiten

## Bauen, Wohnen, Modernisieren.

Unsere ganzheitlich bewirtschafteten Wohnquartiere schaffen ein familienfreundliches Wohnumfeld, bei dem das Zusammenleben der Menschen in ihren Nachbarschaften im Vordergrund steht. Um den Lebensraum stets modern und attraktiv zu halten, erfüllen wir vielfältige Aufgaben im Modernisierungs- und Sanierungsbereich.

Modernes, energieeffizientes und familienfreundliches Bauen spielt für uns eine große Rolle. Damit verbessern wir nicht nur die Wohnqualität, wir schonen auch die Umwelt und helfen Energie zu sparen und sorgen mit für ein angenehmes Stadtklima.

# NEUBAUPROJEKTE



GÖPPINGEN



## Fertigstellung

2022/2023



## Fakten

43 mietpreisgebundene  
Wohnungen

KfW-Effizienzhaus 40

Barrierearme Wohnungen



## Architekt/en

dauner rommel schalk  
architekten, Göppingen/  
Stuttgart

Investition:  
ca. 13 Mio €

## Wielandstraße 20,22, 24 und 26 in Holzheim



An der Wielandstraße im Stadtteil Holzheim sind in vier Mehrfamilienhäuser zwischenzeitlich insgesamt 43 Wohnungen entstanden.

Im Jahr 2020 hat die WGG das ehemalige brache Grundstück erworben. Alle Wohnungen sind gefördert nach dem Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg und sind somit mietpreisgebunden. Die vier Mehrfamilienhäuser wurden im Standard eines KfW-Effizienzhaus 40 errichtet und sind über eine Tiefgarage mit insgesamt 59 Stellplätzen miteinander verbunden.

Alle Wohnungen haben einen Balkon oder eine Terrasse. Über einen Aufzug ist ein schwellenfreier Zugang in die ebenfalls barrierearmen Wohnungen vorhanden.

Die ersten Wohnungen wurden Ende des Jahres 2022 bezogen. Die letzten Gebäude wurden im Sommer 2023 fertiggestellt.

## Kinderhaus am Höhenweg in Manzen



Das Grundstück im Holzheimer Ortsteil Manzen wurde ehemals für die Unterbringung von Obdachlosen genutzt. Unter anderem Dank unseres Neubaus an der Brückenstraße – der heute der Obdachlosenunterbringung in Wohngemeinschaften dient – kann nun das Grundstück für eine neue Nutzung gewonnen werden. So wird die Fläche durch den Abbruch der ehemaligen Gebäude in Zukunft für eine Kindertagesstätte genutzt.

Die Kindertagesstätte wird im südlichen Grundstücksbereich entstehen. Ab Herbst 2024 werden vier Gruppen in dem Gebäude beheimatet sein.

Im Erdgeschoss sind die Räume für die beiden Krippengruppen (Betreuung unter drei Jahren). Im 1. Obergeschoss sind die beiden Gruppen für die Betreuung älterer Kinder. Der Außenbereich mit großzügiger Sandfläche und Spielgeräte wird von Bäumen gesäumt, denn Ziel war und ist es im Sinne des Klimaschutzes trotz der Baumaßnahme so viele Bestandsbäume wie irgend möglich zu erhalten.

Für die Veranstaltungen der Kindertagesstätte steht ein lichtdurchfluteter Raum im Dachgeschoss mit einer Dachterrasse zur Verfügung. Das Gebäude wird in vorgefertigter Holzbauweise errichtet.



### Fertigstellung Kindertagesstätte

2024



### Fakten

Vier Gruppen

Holzmodulbauweise



### Architekt/en

fai architekten welz+partner,  
Göppingen

Investition

Kindertagesstätte:

ca. 7 Mio €

# MODERNISIERUNGSOBJEKTE



GÖPPINGEN



**Fertigstellung**  
2022



#### Fakten

*Energetische und wohnwertverbessernde Modernisierungsmaßnahme mit Aufstockung*

23 Bestandswohnungen

8 Neubauwohnungen

2 Gewerbeeinheiten



#### Architekt/en

Jochen Aupperle,  
Göppingen Holzheim

*Investition:*  
ca. 6 Mio €

## Tannenstraße 1 / Eichenstraße 2+4 in Göppingen Ursenwang



Die Wohngebäude an der Tannenstraße 1/Eichenstraße 2+4 im Göppinger Stadtteil Ursenwang sind im Jahr 1965 errichtet worden. Die umfangreiche energetische als auch wohnwertverbessernde Maßnahme wurde im Jahr 2022 weitestgehend fertiggestellt. Dabei wurden auch über eine Gebäudeaufstockung acht Neubauwohnungen im Standard eines KfW-Effizienzhaus 40 gewonnen.

Alle Neubauwohnungen sind gefördert nach dem Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg und sind somit mietpreisgebunden.



## Freihofstraße 29 – Haus Harmonie



Mit der umfangreichen Modernisierung der Freihofstraße 29 gewinnt die Flaniermeile entlang der Lange Straße in der Göppinger Innenstadt weiter an Attraktivität. Bei dem Projekt wurde viel Wert darauf gelegt, dass sich das



Gebäude optisch ideal an das Stadtbild integriert. Dabei wurde der historische Charme und die ursprüngliche Fassadengestaltung wieder aufgegriffen.

Ende des Jahres wurde im Erdgeschoss die „binderei blumen & besonderes“ eröffnet. Als ideale Ergänzung zum bereits vorhandenen Einzelhandelsangebot werden in der Ladenfläche attraktive Blumensträuße und Dekorationsartikel angeboten. Das Team der Binderei präsentiert täglich ansprechend die hübschen Kreationen und Angebote entlang des Gebäudes.

In den oberen Stockwerken sind sechs attraktive und kompakte Stadtwohnungen beheimatet.



### Fertigstellung

2022/2023



### Fakten

6 neue Stadtwohnungen

1 Gewerbeeinheit

KfW-Effizienzhaus 55



### Architekt/en

Project GmbH, Esslingen

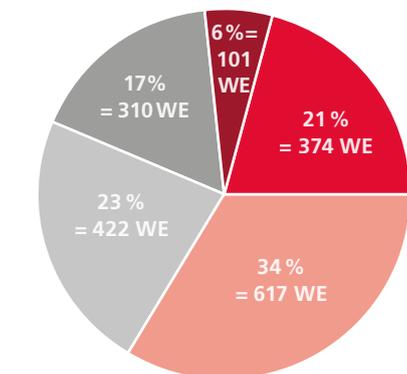
Investition:

ca. 2,5 Mio €

# LAGEBERICHT (Auszug)

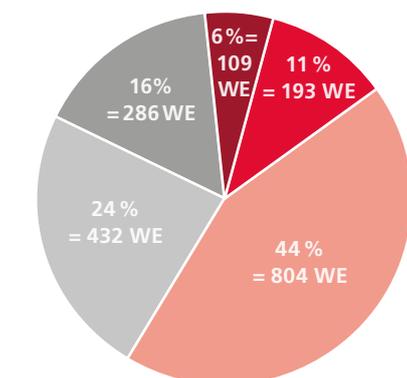
## Geschäftsverlauf bei der WGG

### UNSER WOHNUNGSBESTAND NACH m<sup>2</sup>-MIETE



- bis zu 5,00 €/m<sup>2</sup>
- bis zu 6,00 €/m<sup>2</sup>
- bis zu 7,00 €/m<sup>2</sup>
- bis zu 8,00 €/m<sup>2</sup>
- über 8,00 €/m<sup>2</sup>

### ... UND NACH ABSOLUTER MIETE (OHNE BEKO)



- bis zu 250,00 €
- bis zu 300,00 €
- bis zu 450,00 €
- bis zu 600,00 €
- über 600,00 €

Während das Vorjahr von den Auswirkungen der Pandemie geprägt war, war das Jahr 2022 von den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine beeinflusst. Insbesondere die einsetzende Steigerung der Inflation verteuerte die Lieferungen und Leistungen in der Hausbewirtschaftung als auch in der Bautätigkeit einschließlich der Energiekosten. Dies resultierte unter anderem in einer Zunahme der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um +17 % auf 11,6 Mio. € (VJ 9,9 Mio. €).

Insofern war das Jahr 2022 von besonderer wirtschaftlicher Unsicherheit geprägt. Dies hat besondere Spuren im wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft hinterlassen. So dass unter Berücksichtigung von einmaligen Sondereffekten zwar ein positiver Jahresüberschuss in Höhe von 546,6 T€ erzielt werden konnte, dieser aber damit deutlich unter dem Vorjahresergebnis (VJ 1,42 Mio. €) blieb. Die einmaligen Sondereffekte belaufen sich auf gut 1,0 Mio. € und resultieren aus der Abschreibung von Projektplanungen, die unter den aktuellen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht mehr wirtschaftlich realisierbar sind sowie einer Sonderabschreibung bei der Realisierung eines Bauprojektes, welche auf die deutlich gestiegenen Baupreise insbesondere im Holzbau zurückzuführen ist. Ohne die einmaligen Sondereffekte läge der Jahresüberschuss mit ca. 1,5 Mio. € in etwa auf dem Vorjahresniveau, was die Kontinuität im laufenden Geschäftsbetrieb unterstreicht.

Die Umsatzerlöse sind im Jahr 2022 um 7,1 Mio. € auf 24,1 Mio. € (VJ 17,0 Mio. €) gestiegen. Dies ist insbesondere auf die Fertigstellung und Veräußerung des Bauträgergeschäftes in der Raabestraße zurückzuführen. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken betragen 6,1 Mio. € (VJ 0 €). Das Kerngeschäft Vermietung zeigte sich gegenüber dem Vorjahresniveau leicht verbessert, was vornehmlich an den Wiedervermietungen und den fertiggestellten Mietwohnungen lag.

Unter Berücksichtigung der Zuführung von rd. 55 T€ in die Gewinnrücklagen, ergibt sich ein Bilanzgewinn von 492 T€ (VJ 1,27 Mio. €). Das gezeichnete Kapital erfährt damit eine Verzinsung von 1,9 % (VJ 4,9 %).

## Immobilienbestände

Das Unternehmen bewirtschaftet zum 31. Dezember 2022 1.824 eigene Wohn- und 109 eigene Gewerbeeinheiten mit insgesamt rund 147.700 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzflächen. Zur Unterstützung der Aufgaben einer breiten Wohnversorgung hat die WGG zusätzliche 82 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten angemietet, die in den Bewirtschaftungs-, Vermietungs- und Verwaltungsaufgaben voll integriert sind.

Die Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung sind aufgrund fertiggestellter Neubauten bzw. unter Beachtung des Leerstandes für laufende Modernisierungsmaßnahmen auf 16,7 Mio. € (VJ 15,8 Mio. €) angestiegen. Die Grundmieten Wohnen zeigen, dass, trotz Zuwachs neuer Mietwohnungen und umfangreicher Modernisierungsleistungen, Wohnungen zu adäquaten Mietpreisen dem Markt zugeführt werden konnten.

Erlösschmälerungen in Höhe von 304 T€ (VJ 364 T€) mussten verbucht werden, deren Ursachen überwiegend aus Mieterwechseln und einer anschließenden Herrichtungszeit der Wohnungen stammen.

Im Jahr 2022 spielten Wertberichtigungen aus dem Bereich Vermietung, inkl. Gewerbevermietungsbereich, keine signifikante Rolle mehr (13 T€), was aufgrund des Rückgangs des Pandemiegeschehens gegenüber den Vorjahren (VJ 38 T€) zurückzuführen ist.

Zum Jahresende 2022 bestanden für insgesamt 55 Wohn- und 9 Gewerbeeinheiten keine Mietverhältnisse (2,8 %). Der überwiegende Leerstand ist den Entwicklungs- und Modernisierungszielen der WGG geschuldet, entstammt aber auch aus den Herrichtungsphasen bei Mieterwechsel, sowie der Vorhaltung von Wohnraum zur Vermeidung der Obdachlosigkeit.

Die tatsächliche Leerstandsquote aus dem Vermietungsgeschäft liegt bei rd. 1,0%. Im Berichtsjahr 2022 haben ca. 200 Wohnungswechsel stattgefunden, wovon 43 Veränderungen in der Einzelzimmervermietung (Wohnen auf Zeit) erfolgten. Somit betrug die Fluktuation in der Wohnungsvermietung ca. 8,8% (VJ 6,3%).

Die Höhe der Mietforderungen zum 31.12.2022 betrug ca. 53T€.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden für den dauerhaften Bestand in der WGG die Neubauprojekte und Modernisierungen wie folgt fertiggestellt bzw. in das Geschäftsjahr 2023 übernommen:

#### LEERSTAND PER 31.12.2022

Leerstand Vermietungstätigkeit	19 WE
Wohnen auf Zeit/ Einzelzimmervermietung	1 WE
modernisierungsbedingter Leerstand	25 WE
Leerstand für Neuentwicklung	19 WE

ANLAGEVERMÖGEN	in 2022 fertiggestellt		Bauüberhang nach 2023	
	WE	GE	WE	GE
<b>NEUBAU</b>				
Kita Raabestraße 5+7		1		
Geislinger Straße 27		1		
Tannenstraße 1/Eichenstraße 2+4	4		4	
Wielandstraße 20-26	21		22	
<b>Summe Neubau</b>	<b>25</b>	<b>2</b>	<b>26</b>	
<b>MODERNISIERUNG</b>				
Dürerstraße 26/1	3			
Pearl-S.-Buck-Str. 12	16			
Rechberghäuser Weg 56-76	21			
Tannenstraße 1/Eichenstraße 2+4			23	2
Freihofstraße 29		1	6	
<b>Summe Modernisierung</b>	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>29</b>	<b>2</b>
<b>SUMME ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>65</b>	<b>3</b>	<b>55</b>	<b>2</b>

Des Weiteren wurde insbesondere für das gemeinschaftliche Bauprojekt Boller Str. 6 die Planung und Ausschreibung in 2022 so weit vorangetrieben, dass mit einem Baustart Anfang 2023 zwischenzeitlich begonnen werden konnte. In diesem Gemeinschaftsprojekt werden 12 Wohnungen für die WGG (Anlagevermögen) und ein Schülerhort für die Stiftung Kinderheim Wieseneck bis planmäßig Ende 2024 erstellt.

## Bauträrgeschäft

Zum Ende des Jahres 2022 konnte das Projekt Raabestr. 5+7 fertiggestellt und die neuen Wohneinheiten den Eigentümern übergeben werden, wodurch Umsätze in Höhe von ca. 6,1 Mio. € (VJ O €) realisiert werden konnten. Alle Wohneinheiten des Objektes wurden wie geplant veräußert.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Status des Bereiches des Bauträrgeschäftes zum 31.12.2022 auf:

UMLAUFVERMÖGEN	in 2022 fertiggestellt		Bauüberhang nach 2023	
	WE	GE	WE	GE
Kita Raabestraße 5+7	16			
Hermann-Schwahn-Weg 10-18			27	
<b>SUMME UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>16</b>		<b>27</b>	



### Bauvolumen 2022

68

Wohneinheiten  
Baufertigstellungen

53

im Bau befindliche  
Wohneinheiten\*

31

im Bau befindliche  
Modernisierungsobjekte\*

\* bis 31.12.2022

Darüber hinaus wurden in 2022 die entscheidenden Weichen für zwei Projekte sowie deren Baubeginne in 2023 gestellt. Einerseits für das Bauträrgeschäft in der Marktstr. 40 mit 14 Wohneinheiten, welches Anfang 2023 in Bau gegangen ist sowie andererseits für die Kita am Höhenweg in Manzen. Die Kindertagesstätte in Manzen soll nunmehr errichtet und an die Stadt Göppingen veräußert werden, da die Stadt zwischenzeitlich den Kauf anstatt einer Anmietung der Einrichtung vorzieht.

## Dienstleistungen

Dienst- und Betreuungsleistungen bestehen zum 31.12.2022 für 64 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 892 Wohnungen und 93 Gewerbeeinheiten.

## Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der WGG ist ausgewogen und geordnet.

Zum 31. Dezember 2022 beträgt die Bilanzsumme rund 184 Mio. € (VJ 176 Mio. €). Der Anstieg beruht auf der Investitionstätigkeit in das Anlagevermögen (+6,3 Mio. €), der Zunahme von Forderungen (0,5 Mio. €) sowie aus einem höheren Kassenbestand (+1,7 Mio. €) gegenüber dem Vorjahr.

Die Entwicklung in der Vermögens- und Kapitalstruktur gegenüber dem Vorjahr zeigt sich wie folgt:

VERMÖGENSSTRUKTUR		2022	2021
Anlagevermögen	T€	170.577	164.292
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	T€	8.618	8.982
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	T€	2.448	1.971
Flüssige Mittel	T€	2.484	818
Abgrenzung	T€	0	15
<b>Bilanzsumme</b>	<b>T€</b>	<b>184.127</b>	<b>176.079</b>
KAPITALSTRUKTUR		2022	2021
Eigenkapital	T€	66.291	65.744
Rückstellungen	T€	3.493	3.582
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	T€	97.369	90.966
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Betreuung, Lieferungen und Leistungen sowie Sonstige Verbindlichkeiten	T€	14.219	13.022
Rechnungsabgrenzung	T€	2.755	2.765
<b>Bilanzsumme</b>	<b>T€</b>	<b>184.127</b>	<b>176.079</b>

Das Anlagevermögen in Höhe von 170,6 Mio. € (VJ 164,3 Mio. €) ist nicht vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Dies liegt an noch nicht aufgenommenen Endfinanzierungen für bereits fertiggestellte bzw. noch im Bau befindliche Maßnahmen. Der Zuwachs im Anlagevermögen entsteht durch Neubau und Modernisierungsmaßnahmen bzw. Erwerb für den Bestand. Die Eigenkapitalquote liegt, beeinflusst vom finanziellen Engagement im Anlagevermögen, nun bei 36,0 % (VJ 37,3 %).

In den Neubau für Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2022 6,1 Mio. € investiert.

## Investitionen

Für die Instandhaltung/Unterhaltung ihrer Bestandsliegenschaften hat die WGG 2022 insgesamt 1.423 T € (VJ 894 T €) aufgewandt. Dies trägt dem Modernisierungsbedarf Rechnung und der Anstieg ist im Sinne der Weiterentwicklung des Portfolios positiv zu bewerten.

In Modernisierungen selbst sind 5,9 Mio. € (VJ 6,9 Mio. €) geflossen. Insbesondere wurden die Modernisierungen in der Pearl-S.-Buck-Str. 12, die letzten Bauabschnitte im Rechberghäuser Weg 56-76 sowie die Modernisierungen in der Tannenstr. 1 und Eichenstr. 2 + 4 weitgehend fertiggestellt.

In den Neubau für das Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 6,1 Mio. € (VJ 11,9 Mio. €) investiert.

Für das Bauträgergeschäft wurden Investitionsmittel in das Umlaufvermögen von 4,97 Mio. € (VJ 4,85 Mio. €) investiert.

Insoweit lag die Investitionstätigkeit der WGG im Jahres 2022 auf einem vergleichbaren Niveau wie im Vorjahr.

## Cashflow-Rechnung nach DRS 21

	2022 (T€)	2021 (T€)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.938	5.219
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-12.883	-14.371
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.611	7.853
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.484	818

Der WGG haben im Berichtsjahr die erforderlichen Geldmittel für ihre Investitionen und zur Bewirtschaftung zur Verfügung gestanden. Die Leistungen für Zinszahlungen und Tilgung der Darlehen waren zu jeder Zeit gewährleistet.

Die Finanzlage der WGG ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum zu jeder Zeit gegeben. Bei Bedarf stehen derzeit ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

## Ertragslage

Die Ertragslage der WGG war in 2022 – ausgenommen von den einmaligen Sondereffekten – zufriedenstellend.

ERTRAGSLAGE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN			2022	2021
Betriebsergebnis	• aus der Hausbewirtschaftung	T€	4.649,1	5.116,3
	• aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	T€	617,5	288,7
	• aus dem Kapitaldienst	T€	-69,5	-82,2
Summe		T€	5.197,1	5.322,8
Verwaltungskosten		T€	3.798,6	3.849,0
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>T€</b>	<b>1.398,5</b>	<b>1.473,9</b>
Übrige Rechnung		T€	-454,1	438,5
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		T€	944,4	1.912,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag		T€	397,8	496,0
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>T€</b>	<b>546,6</b>	<b>1.416,4</b>

Das Ergebnis in der Hausbewirtschaftung hat sich 2022 um 0,5 Mio. € auf 4,6 Mio. € verschlechtert. Die Veränderung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen auf deutlich gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (T€ 540,9) und gestiegene planmäßige Abschreibungen (T€ 306,7) zurückzuführen, denen gestiegene Mieterlöse gegenüberstehen (T€ 247,8).

Das Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit ist um 328,8 T€ gestiegen, was insbesondere auf den erfolgreichen Abschluss des Bauträgergeschäftes Raabestr. 5+7 sowie die Baubetreuung des Bauprojektes Gemeindehaus für die Kirchengemeinde St. Maria zurückzuführen ist.

Das Ergebnis der übrigen Rechnung hat sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 0,9 Mio. € verschlechtert. Dies ist insbesondere auf Sondereffekte bei laufenden Bauvorhaben zurückzuführen. So musste für das Projekt Freihofstr. 29 eine Sonderabschreibung in Höhe von 836 T€, aufgrund massiv gestiegener Baukosten (insbesondere im Holzbau) während der Bauphase, vorgenommen werden. Darüber hinaus können vormals angedachte Bauprojekte aufgrund der sich durch den Krieg in der Ukraine veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht mehr wirtschaftlich umgesetzt werden, insoweit wurden einmalige Sonderabschreibungen auf bauvorbereitende Maßnahmen in einem Umfang von ca. 107 T€ in 2022 vorgenommen.

Der erzielte Jahresüberschuss soll das Eigenkapital, wie in den Vorjahren, stärken. Der Vorschlag der Geschäftsführung ist somit eine Zuführung zu den Rücklagen.

# RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

## Prognosen

In 2022 begann der russische Angriffskrieg auf die Ukraine und dieser hat die Abhängigkeit Deutschlands aufgrund der internationalen Verflechtungen insgesamt aufgezeigt. So sind sprunghaft zunächst die Energiepreise gestiegen, anschließend setzte die Inflation auf breiter Front ein und in der Folge zogen die Kreditzinsen deutlich an. Auch wenn zwischenzeitlich die Wachstumsraten bei den Energiepreisen rückläufig sind, so hat sich doch das Inflationsgeschehen verfestigt. Dies wiederum zieht steigende Tarifabschlüsse nach sich. Es kann in der aktuellen Zeit eine Lohn-Preis Spirale beobachtet werden, der sich die Währungshüter mit ihren Mitteln derzeit versuchen entgegenzustellen. Darüber hinaus sind geopolitisch der sich weiter verengende Zusammenschluss Russland mit China sowie die Abgrenzung von der westlichen Welt, der schwelende Taiwan-Konflikt mit China sowie die Instabilität Afrikas bedeutsam, so dass weiterhin mit einer dynamisch unsicheren Wirtschaftsentwicklung in naher Zukunft zu rechnen ist.

Des Weiteren waren in 2022 die klimatischen Veränderungen aufgrund der Erderwärmung auf der ganzen Welt spürbar. Die Extrem-Wetterereignisse nehmen auch in Deutschland zu und sind nicht zuletzt durch neue Hitzerekorde zu beziffern.

Sowohl durch die Energiekrise als auch durch den besonders hohen CO<sub>2</sub>-Ausstoss der Immobilienwirtschaft sieht sich unter anderem die Bundesregierung genötigt, die gesetzlichen Anforderungen für die Wohnungswirtschaft zu verschärfen. So sollen zum Beispiel ab 2023 neue Heizungsanlagen nur noch mit 65 % erneuerbaren Energieverbrauch zulässig sein und in Baden-Württemberg ist bei allen neuen sowie zu modernisierenden Dächern die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen vorgeschrieben.

Das in der Vergangenheit lukrative Bauträgergeschäft für die WGG kann in dem bisherigen Maße unter den aktuellen Marktgegebenheiten nicht mehr fortgesetzt werden. Erst wenn die Preisentwicklung auf dem Bausektor wieder berechenbar und das Zinsniveau sich stabilisiert, wird das Bauträgergeschäft wirtschaftlich für die WGG weiter betrieben werden können, was nach wie vor das Ziel ist. Bis dahin werden die Aktivitäten in diesem Geschäftsfeld eingeschränkt.

Im Gegensatz dazu gewinnt das Kerngeschäftsfeld der Vermietung von Wohnungen für die WGG. Die Flüchtlingsströme aus den umliegenden Krisengebieten (Ukraine, Afghanistan, Syrien, Afrika etc.) scheinen nicht abzubrennen, was die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigen lässt. Darüber hinaus schreckt das hohe Zinsniveau derzeit Käufer von Eigentumswohnungen ab, so dass dadurch ebenfalls mit einer Zunahme der Nachfrage nach Mietwohnraum zu rechnen ist. Dies wird insgesamt zu einer dynamischen Entwicklung der Mietzinsen führen, was der WGG wirtschaftlich zur Bekämpfung der Inflation für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie Personalkosten zugutekommen wird.

Die Weiterentwicklung  
des Bestandes rückt  
in den Mittelpunkt  
der künftigen  
Investitionstätigkeit.

In den Mittelpunkt der künftigen Investitionstätigkeit der WGG rückt die Weiterentwicklung des Bestandes. So ist das derzeitige Immobilienportfolio der Firma auf die geforderte Klimaneutralität hin über die kommenden Jahrzehnte auszurichten. In 2023 gilt es, dafür einen Fahrplan zu entwickeln, damit die Prioritäten des Bedarfes mit den zur Verfügung stehenden Finanzmitteln in Einklang gebracht werden können. Die WGG wird hinsichtlich der Realisierung ihre Kräfte mit den Akteuren der kommunalen Energie- und Wärmeplanung bündeln.

Die Planungen für das aktuelle Wirtschaftsjahr 2023 wurden unter dem überwiegenden Einfluss der vorstehenden Aspekte vorgenommen. Aus derzeitiger Sicht wird der für 2023 formulierte Zielwert für den Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1,0 Mio. € als zutreffend und realisierbar angesehen.

## Allgemeine Marktrisiken

Der Wohnungsmarkt in Göppingen wirkt nach wie vor sozial ausgewogen, trotz einer unverändert konstant hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Mit der erwarteten Marktlage und auf Basis der gesetzlichen Veränderungen werden die Ansprüche und Anforderungen an die Gebäude, insbesondere aus energetischer und wärmetechnischer Sicht, zunehmen. Die Ableitung des Klimafahrplans für das Bestandsportfolio und dessen spätere, konsequent priorisierte Umsetzung, wird die Voraussetzungen für einen dauerhaften wirtschaftlichen Bestand des Unternehmens schaffen und gleichzeitig die Entstehung von „Stranded Assets“ (Schrottimmobilien) vermeiden.

Das Angebot, bezahlbaren/geförderten, wie auch frei finanzierte Mietwohnungen und attraktiven Wohneigentum anbieten zu können, steht im Interesse um den Erhalt eines sozial ausgewogenen Wohnungsmarktes in Göppingen. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen kommt der WGG dabei insbesondere die Vorreiterrolle in Bezug auf ein bezahlbares als auch nachhaltig klimagerechtes Wohnungsangebot zu.

Besonderes Augenmerk muss in diesen Tagen auf die Baupreisentwicklung gelegt werden. Gerade in Bereichen der Nachhaltigkeit, wie z. B. im Holzmarkt, aber auch in nahezu allen energetischen Materialien, stehen Erhöhungen im zweistelligen Prozentbereich an. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus können die Verkaufspreise im aktuellen Marktumfeld nicht mehr wie erforderlich an Käufer weitergegeben werden. Hier sind finanzielle Anreize der Bautätigkeit sowie Unterstützungsmaßnahmen seitens des Gesetzgebers erforderlich, wenn die Neubautätigkeiten in dem notwendigen Maße fortgesetzt werden sollen.

Die Geschäftstätigkeit der WGG entwickelt sich positiv.

Engpässe bei Lieferungen und Leistungen, nicht nur bei der Bautätigkeit, sind unter anderem auf gestörte Lieferketten zurückzuführen. Hier gilt es durch frühzeitige Bestellungen möglichen Engpässen entgegenzuwirken. Darüber hinaus zeigt sich der Personalengpass in allen Branchen immer stärker. Es kann nicht mehr nur von einem Fachkräftemangel, sondern vielmehr von einer allgemeinen Personalmangellage gesprochen werden. Einerseits ist in diesem Zusammenhang das eigene Lieferantennetz auszubauen und selbst gilt es andererseits in Personalbindungsmaßnahmen und in die Digitalisierung der Verwaltungsprozesse verstärkt zu investieren.

## Finanzrisiken

Im Jahr 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) erstmals seit elf Jahren ihre Leitzinssätze angehoben. Der EZB-Rat geht davon aus, dass er die Zinsen im Jahr 2023 weiter anheben wird. Branchen- und investitionsbedingt ist das Fremdmittelvolumen sehr hoch, wodurch Finanzrisiken besonderer Beachtung bedürfen.

Die Neubaumaßnahmen und Modernisierungen erfordern erhebliche Neukreditaufnahmen. Aufgrund dessen hat das Zinsänderungsrisiko größere Dimensionen als in früheren Jahren angenommen. Es wird jedoch durch den bevorzugten Einsatz von Fördermitteln begrenzt. Die noch nicht finanzierten Bauvorhaben sind so in den Unternehmensprozess eingegliedert, dass sie bei stark steigenden Zinsen für Baufinanzierungsmittel zu jeder Zeit ohne erhebliches Risiko ausgesetzt werden können.

Hinsichtlich der Neu- bzw. Refinanzierungsnotwendigkeiten im Planungszeitraum erfolgt regelmäßig ein Abgleich mit der Erfolgs-, Bau- und Finanzplanung. Die Liquiditätszu- und -abflüsse werden in diesem Zusammenhang regelmäßig analysiert, um mögliche Liquiditätsrisiken frühzeitig erkennen zu können. Bei der WGG wird durch das Vorhalten von Liquiditätsreserven und kurzfristig abrufbarer Kreditlinien ein mögliches Liquiditätsrisiko minimiert.

## Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die WGG verfügt zum 31.12.2022 über einen Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten von 2.484 T€. Nennenswerte Ausfall- und Liquiditätsrisiken bestehen nicht. Gegenwärtig werden keine Liquiditätsausfälle angesichts bereits in Aussicht gestellter Staatshilfen erwartet. Für das Geschäftsjahr 2024 sind Ende 2023 neue Prognosen in diesem Zusammenhang mit der ausstehenden Betriebskostenabrechnung und den dann geltenden staatlichen Unterstützungsmaßnahmen erforderlich.

Innerhalb der kommenden fünf Jahre bestehen Zinsänderungsrisiken für insgesamt 27 Darlehensverträge mit einem Prolongationsvolumen von 12,998 Mio. €. Für diese Verträge wird das Zinsänderungsrisiko auf Basis der heutigen Marktlage auf ca. 1,0 Mio. € beziffert.

## Gesamtaussage

Die WGG ist den aktuellen Marktverhältnissen entsprechend solide aufgestellt. Die Risiken der Weitervermietung freiwerdender Wohnungen, Baukostensteigerungen und ein wachsendes Zinsniveau, müssen weiter kontrolliert begleitet werden. Soweit die beschriebenen Chancen und Risiken im Prognosezeitraum wirksam werden, rechnen wir aufgrund des langfristigen und stabilen Geschäftsmodells lediglich mit geringen Auswirkungen auf das prognostizierte Ergebnis.

Einen zentralen Aspekt für „Wohnen und Leben in unserer Stadt“ nehmen die Angebote der Daseinsversorgung ein. Die WGG wird deshalb auch in Zukunft ihre gesellschaftlichen Kernaufgaben ausgewogen und in sozialverantwortlicher Art und Weise für die Bürger/innen der Stadt Göppingen erfüllen.

Im Zeitpunkt der Berichtserstellung sind keine Geschäftsvorgänge bekannt, die eine wesentliche Abweichung zu diesem Bericht erkennen oder erwarten lassen.

Göppingen, 09.06.2023

Wohnbau GmbH Göppingen

gez. Thomas Felgenhauer

gez. ppa. Andreas Wenzel

# JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2022

## Aktiva

		31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		23.186,65	4.909,74
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.415.499,64		118.849.067,61
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.373.629,00		28.008.680,18
3. Grundstücke ohne Bauten	5.409.043,37		4.840.138,38
4. Bauten auf fremden Grundstücken	759.319,21		977.167,77
5. Technische Anlagen und Maschinen	29.677,57		44.164,57
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.272,90		109.053,92
7. Anlagen im Bau	10.578.694,94		10.935.425,29
8. Bauvorbereitungskosten	801.673,79		394.421,35
9. Geleistete Anzahlungen	101.785,89		95.019,27
		<b>170.519.596,31</b>	<b>164.253.138,34</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	33.349,42		33.349,42
Andere Finanzanlagen	650,00		650,00
		<b>33.999,42</b>	<b>33.999,42</b>
		<b>170.576.782,38</b>	<b>164.292.047,50</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	756.416,19		1.144,25
2. Bauvorbereitungskosten	418.846,23		132.451,80
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.861.020,15		4.859.353,91
4. Unfertige Leistungen	3.567.052,82		3.755.342,53
5. Andere Vorräte	15.118,22		7.709,18
6. Geleistete Anzahlungen	0,00		225.907,81
		<b>8.618.453,61</b>	<b>8.981.909,48</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	52.815,17		22.445,43
2. Forderung aus Grundstücksverkäufen	211.713,26		19.134,22
3. Forderung aus Betreuungstätigkeit	133.543,65		78.375,98
4. Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	269.172,76		23.090,21
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.780.440,78		1.828.402,77
		<b>2.447.685,62</b>	<b>1.971.448,61</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.483.693,88	818.436,96
		<b>13.549.833,11</b>	<b>11.771.795,05</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten (Disagio)	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		15.431,06
		<b>0,00</b>	<b>15.431,06</b>
		<b>184.126.615,49</b>	<b>176.079.273,61</b>

## Passiva

		31.12.2022	31.12.2021
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		€	€
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		<b>26.840.831,00</b>	<b>26.840.831,00</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>		<b>844.023,46</b>	<b>844.023,46</b>
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.973.841,29		3.919.185,57
2. Bauerneuerungsrücklage	1.572.205,36		1.572.205,36
3. Andere Gewinnrücklagen	32.568.023,24		31.293.267,18
		<b>38.114.069,89</b>	<b>36.784.658,11</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		<b>491.901,45</b>	<b>1.274.756,06</b>
		<b>66.290.825,80</b>	<b>65.744.268,63</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	901.553,00		1.000.266,00
2. Steuerrückstellungen	3.807,45		464.571,00
3. Rückstellungen aus Bauinstandhaltungen	1.168.690,65		1.298.690,65
4. Sonstige Rückstellungen	1.419.155,96		818.483,96
		<b>3.493.207,06</b>	<b>3.582.011,61</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.408.647,74		82.700.109,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.959.854,48		8.266.008,06
3. Erhaltene Anzahlungen	8.672.157,84		7.609.414,89
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.147.326,20		2.109.863,50
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.357.313,27		3.233.051,08
6. Sonstige Verbindlichkeiten	42.062,37		70.003,04
– davon aus Steuern: € 33.833,73 (VJ € 0,00)			
		<b>111.587.361,90</b>	<b>103.988.450,04</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		<b>2.755.220,73</b>	<b>2.764.543,33</b>
		<b>184.126.615,49</b>	<b>176.079.273,61</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

		2022	2021
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.681.936,65		15.842.961,73
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.101.003,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	275.783,75		278.585,89
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.052.540,65</u>		<u>870.214,59</u>
		24.111.264,05	16.991.762,21
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 900.229,04	4.385.859,49
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		12.025,00	109.817,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		355.621,88	314.534,48
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 5.962.161,89		- 5.117.681,73
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 5.110.067,00		- 4.144.237,45
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>- 514.680,85</u>		<u>- 606.543,53</u>
		- 11.586.909,74	- 9.868.462,71
		11.991.772,15	11.933.510,47
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 2.352.837,62		- 2.382.748,65
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: € 136.534,84 (VJ € 165.254,75)	<u>- 576.064,92</u>		<u>- 616.466,07</u>
		- 2.928.902,54	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 5.719.415,04	- 4.538.554,16
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 1.228.065,48	- 1.322.330,41
9. Erträge aus Beteiligungen		1.950,78	2.501,14
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		9,75	19,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
– Erträge aus der Abzinsung	192,69		159,60
– übrige	<u>43.574,95</u>		<u>10.462,65</u>
		43.767,64	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
– Aufwendungen aus der Aufzinsung	- 18.951,00		- 22.295,60
– übrige	<u>- 856.364,63</u>		<u>- 823.807,88</u>
		- 875.315,63	
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 397.798,80	- 495.983,84
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>888.002,83</b>	<b>1.744.466,75</b>
15. Sonstige Steuern		- 341.445,66	- 328.071,13
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>546.557,17</b>	<b>1.416.395,62</b>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00	0,00
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		- 54.655,72	- 141.639,56
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>491.901,45</b>	<b>1.274.756,06</b>

# DIE WGG 2022 IN ZAHLEN

			2022	2021	Änderung
<b>BILANZDATEN</b>					
Bilanzsumme	Mio. €		184,1	176,1	+8,0
Anlagevermögen	Mio. €		170,5	164,3	+6,2
Eigenkapital	Mio. €		66,2	65,7	+0,5
Eigenkapitalsquote	%		36,0	37,3	-1,3
Umsatzerlöse	Mio. €		24,1	17,0	+7,2
Jahresüberschuss	vor Steuern	Mio. €	0,9	1,7	-0,8
	nach Steuern	Mio. €	0,5	1,4	-0,9
Cashflow aus laufender Geschäftigkeit	Mio. €		8,9	5,4	+3,5
<b>BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG</b>					
Eigener Wohnungsbestand	Einheiten		1.933	1.918	+15
	davon Wohneinheiten	Einheiten	1.824	1.820	+4
	davon Gewerbeeinheiten	Einheiten	109	98	+11
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	Mio. €		16,7	15,8	+0,9
Instandhaltungsaufwand	Mio. €		1,4	0,9	+0,5
Investitionen/Aufwand Immobilienbestand ges.	Mio. €		14,4	16,3	-1,9
Baufertigstellungen gesamt	Einheiten		68	240	-172
	davon Neubau	Einheiten	27	64	-37
	davon Modernisierung	Einheiten	41	177	-136
Überhang in 2021 gesamt	Einheiten		57	193	-136
	davon Neubau	Einheiten	26	64	-38
	davon Modernisierung	Einheiten	31	129	-98
<b>BAUTRÄGER</b>					
Umsatzerlöse Bauträger	Mio. €		6,1	0	+6,1
Übergebene Einheiten	Einheiten		16	0	+16
Überhang	Einheiten		27	43	-16
<b>SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN</b>					
Mietverwaltungen für Dritte und Sondermietverwaltung	Einheiten		1.078	1.064	+14
	davon Wohneinheiten	Einheiten	980	966	+14
	davon Gewerbeeinheiten	Einheiten	98	98	0
<b>INVESTITIONEN/AUFWAND</b>					
Gesamtinvestitionen/-aufwand	Mio. €		18,4	20,3	-1,9
	davon Anlagevermögen	Mio. €	12,0	15,4	-3,4
	davon Umlaufvermögen	Mio. €	5,0	9,0	-4,0
	davon Aufwand Instandhaltung	Mio. €	1,4	0,9	+0,5

# DER AUFSICHTSRAT

NAME, VORNAME	WOHNORT	BERUF
<b>Maier, Alexander</b> – Vorsitzender	Göppingen	Oberbürgermeister
<b>Bauer, Rudolf</b>	Göppingen	Erster Polizeihauptkommissar i.R.
<b>Beschoner, Michael</b>	Lonsee	Vorstandsmitglied
<b>Burchard, Dietrich</b>	Göppingen	Zimmerermeister und Geschäftsführer
<b>Dr. med. Frick, Emil</b>	Göppingen	Arzt
<b>Gerber, Felix</b>	Göppingen	Realschuldirektor i.R.
<b>Gary, Claudia</b>	Göppingen	Dipl.-Sozialpädagogin
<b>Haas, Jochen</b>	Eislingen	Kreisoberverwaltungsrat
<b>Huber, Hilde</b>	Göppingen	Kinderkrankenschwester
<b>Hülscher, Joachim</b>	Göppingen	Architekt und Stadtplaner, Bau-Bürgermeister a.D.
<b>Rummel, Barbara</b>	Göppingen	Arztshelferin
<b>Schlenker, Christine</b>	Göppingen	Krankenschwester
<b>Stähle, Christian</b>	Göppingen	Dipl.-Psychologe, Dipl.-Theologe
<b>Tielesch, Jan</b>	Göppingen	Selbstständiger Kampagnenmacher, Politischer Referent
<b>Weiß, Susanne</b>	Göppingen	Bankkauffrau

Anzahl Sitzungen 2022: 8

Sitzung Jahresabschluss: Juli

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

Die WGG hat am 09. Juni 2023 vom Wirtschaftsprüferverband baden-württembergischer Wohnung- und Immobilienunternehmen e. V. für das Geschäftsjahr 2022 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt bekommen.

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2022 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich von der ordnungsmäßigen Geschäftsführung überzeugt. Dazu wurden in acht Sitzungen, gemeinsam mit der Geschäftsführung, die Aufgaben und Themen der WGG anhand von Vorlagen, Berichten, Berechnungen und Analysen ausführlich diskutiert und beraten. Dem Aufsichtsrat haben zu jedem Beratungspunkt alle notwendigen Informationen und die entsprechenden Unterlagen vorgelegen. Eine sachgerechte und der Bedeutung der Geschäftsvorgänge gerecht werdende Entscheidungsfindung war gewahrt.

In seinen Sitzungen hat der Aufsichtsrat stets die Lage der WGG, insbesondere in den finanzwirtschaftlichen Kernthemen, wie auch bei wohnungswirtschaftlichen Grundsatzzfragen, berücksichtigt. Zu den wesentlichen, wirtschaftlichen, organisatorischen und finanziellen Themen haben von der Geschäftsführung die erforderlichen Angaben vorgelegen, die bei den zu treffenden Entscheidungen und Beschlussfassungen berücksichtigt wurden.

Die Sitzungen wurden vom Aufsichtsratsvorsitzenden gemeinsam mit der Geschäftsführung vorbereitet und die Tagesordnung wurde über die zu beratenden Themen erstellt. Darüber hinaus hat der Aufsichtsratsvorsitzende einen regelmäßigen Informations- und Gedankenaustausch mit der Geschäftsführung geführt, bei dem zu allen wichtigen und die Geschäftspolitik der Gesellschaft bestimmenden Themen die notwendigen Informationen und/oder Auskünfte erteilt und, soweit erforderlich, Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden.

In der Juli-Sitzung hat der Aufsichtsrat einen ausführlichen Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Prüfungsergebnisses erhalten. Dabei hat er den Prüfungsbericht zur Kenntnis genommen, den Jahresabschluss 2022 mit Lagebericht genehmigt und einen Gewinnverwendungsvorschlag an die Gesellschafterversammlung gerichtet.

Schwerpunkte der Beratungen im Jahr 2022 waren weiterhin Neubauvorhaben für die Mietwohnungsversorgung der breiten Bevölkerungsgruppen in unserer Stadt, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie das Bauträgergeschäft. Eine besondere Herausforderung im Geschäftsjahr 2022 war der Krieg in der Ukraine. Dieser hatte nicht nur steigende Energiepreise, sondern auch eine zunehmende Anzahl geflüchteter Personen zur Folge. Wie bereits im vorangegangenen Geschäftsjahr wurde die Weiterentwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie, unter anderem zur Reduktion steigender Energiekosten für die Bewohner, thematisiert. So wird uns der Klimapfad auch weiterhin in den kommenden Geschäftsjahren beschäftigen.



*Alex Maier,  
Oberbürgermeister  
Göppingen*

Der Aufsichtsrat hat in seinen Einzelberatungen über die strategischen Ziele beraten und dabei die finanzwirtschaftlichen Chancen der WGG sorgfältig abgewogen.

Auch innerhalb des Unternehmens hat während des Geschäftsjahres 2022 eine wesentliche Veränderung stattgefunden. Nach über 40 Jahren als Geschäftsführer der WGG hat sich Herr Volker Kurz in seinen wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Mit Herrn Thomas Felgenhauer konnte ein fachlich versierter Nachfolger für das Unternehmen gewonnen werden. Der Aufsichtsrat wünscht Herrn Thomas Felgenhauer einen guten Start und freut sich auf die künftige Zusammenarbeit.

Allen Mitgliedern des Aufsichtsrates danke ich für die konstruktive Zusammenarbeit, ohne die das gegenwärtig vom Unternehmen geleistete Aufgabenpaket nicht möglich wäre. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danke ich persönlich und im Namen des Aufsichtsrates für ihr Engagement und spreche ihnen für die erfolgreiche Teamarbeit über das gesamte Geschäftsjahr Anerkennung und Dank aus.

Göppingen, im August 2023

gez. Alex Maier, Oberbürgermeister  
Aufsichtsratsvorsitzender

