



# GESCHÄFTSBERICHT

---

## 2021





GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT SPEYER  
EINGETRAGENE GENOSSENSCHAFT

# GESCHÄFTSBERICHT 2021

■ IMPRESSUM

---

## **Herausgeber**

Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG  
Burgstraße 40, 67346 Speyer

## **Redaktion**

Oliver Pastor, Claudia Conrad

## **Fotos**

Stefanie Stork,  
Klaus Venus (S. 38/39),  
Stadtberatung Dr. Sven Fries  
(S. 5, S. 8 unten, S. 9, S. 10, S. 53)

## **Gestaltung und Lektorat**

Stadtberatung Dr. Sven Fries  
Standort Rheinland-Pfalz  
Landauer Straße 58, 67346 Speyer

## **Druck**

Druckmedien Scantech GmbH  
Heinrich-Hertz-Weg 5  
67346 Speyer

# INHALT

## ■ BERICHT DES VORSTANDS

Vorwort	Seite 4
Die GBS in Zahlen	Seite 6
Genossenschaftliche Gemeinschaft	Seite 8
Ausblick 2022	Seite 12

## ■ LAGEBERICHT

1. Grundlagen des Unternehmens	Seite 18
2. Geschäftsverlauf	Seite 19
3. Darstellung der Lage	
3.1. Ertragslage	Seite 28
3.2. Vermögenslage	Seite 29
3.3. Finanzlage	Seite 30
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	Seite 31
4. Risiko- und Chancenbericht	
4.1. Risiken der künftigen Entwicklung	Seite 32
4.2. Chancen der künftigen Entwicklung	Seite 36
5. Prognosebericht	Seite 37

## ■ JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz	Seite 40
2. Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 42
3. Anhang	Seite 43

## ■ BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Bericht des Aufsichtsrats	Seite 52
---------------------------	----------



Krummäckerstraße 2-8





BERICHT DES  
VORSTANDS

■ Das Jahr 2021 war geprägt von der seit nunmehr zwei Jahre andauernden Coronapandemie. In der Wohnungswirtschaft hat die Pandemie nur wenige Spuren hinterlassen. Sie streifte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG (GBS) nur leicht. Es konnten keine wesentlichen wirtschaftlichen Auswirkungen festgestellt werden. Im Gegenteil: Fehlende alternative Investitionsmöglichkeiten haben die Immobilienpreise weiter steigen lassen. Dies führte, zumindest auf dem freien Wohnungsmarkt, zu einem weiteren Anstieg der Angebotsmieten. Für die GBS bedeutet dies, dass auch der Wert unseres Unternehmens weiter angestiegen ist, auch wenn das handelsrechtlich in diesem Jahresbericht nicht berücksichtigt werden darf. Unser Immobilienbestand entspricht demnach einem wesentlich höheren Marktwert, als es unser Anlagevermögen ausweist.

Wir haben unsere Mieter in dieser schweren Zeit vor allem dadurch unterstützen können, dass wir auf Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete vollständig verzichtet haben. Unsere Durchschnittsmiete von 5,90 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt weiterhin im unteren Mietpreissegment. Laut aktuellem Mietspiegel reichen die Netto-Kaltmieten von 4,35 Euro bis zu 16,17 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Da ist es nicht verwunderlich, dass die Nachfrage nach unseren Wohnungen weiterhin steigt. Im Jahr 2021 haben sich im Durchschnitt 35 Mitglieder auf jede freie Wohnung und jedes Einfamilienhaus beworben. Dies entspricht einem Nachfragegewinn von fast 30 Prozent. Insgesamt 542 Mitglieder hatten sich mindestens einmal aktiv auf eine ausgeschriebene Wohnung beworben.

Wenn wir zurückblicken auf das Jahr 2021, können wir trotz einiger negativer Einflüsse auf ein überaus erfolgreiches Ergebnis stolz sein. Insgesamt wurden fast 6 Mio. Euro in den Bestand investiert, so viel Geld wie zuletzt im Jahr 2011. Unser handelsrechtliches Vermögen konnte deutlich ausgebaut werden. Die Bilanzsumme ist um 1,2 Prozent gestiegen und der Jahresüberschuss liegt mit 1,130 Mio. Euro überdurchschnittlich hoch. Dadurch konnten wir unsere Eigenkapitalquote auf 38,1 Prozent steigern, was uns eine finanzielle Stabilität verschafft. Das ist auch wichtig für uns, denn im Hinblick auf die geplanten

„Wenn wir zurückblicken auf das Jahr 2021, können wir trotz einiger negativer Einflüsse auf ein überaus erfolgreiches Ergebnis stolz sein.“

Bestandsinvestitionen im Zuge einer energetischen Optimierung und auf unsere Vorhaben im Bereich des Neubaus sind enorme Finanzmittel erforderlich. Diese müssen überwiegend über Darlehen finanziert werden und es kommt unvermeidlich zu einem höheren Verschuldungsgrad. Unsere Eigenkapitalstärke wirkt dann erfolgreich dagegen.

Die Bundesregierung hat große Ziele auf den Weg gebracht. Am 7. Dezember 2021 wurde ein Koalitionsvertrag unterzeichnet, welcher viele Vereinbarungen enthält, die die Wohnungswirtschaft direkt betreffen. Positiv nehmen wir die Kompetenzbündelung aller immobilienwirtschaftlichen Kernthemen in ein eigenständiges Bauministerium (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) auf. Von dort aus sollen Ziele wie der Neubau von 400.000 Wohnungen pro Jahr gesteuert werden, davon 100.000 im sozialen Wohnungsbau. Als sei dies nicht schon herausfordernd genug, gilt es zudem die klimapolitischen Ziele voranzubringen. Nach diesen soll der Gebäudesektor ab 2045 klimaneutral sein. Und es geht Schlag auf Schlag: Ab 1. Januar 2025 sollen neue Heizungsanlagen auf Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energie betrieben werden. Und bereits ein Jahr vorher sollen wesentliche Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden dem KfW-Effizienzhaus-70-Standard entsprechen. Das bedeutet: Pro Jahr muss die Primärenergie um 30 Prozent geringer sein, als das Referenzhaus nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) verbraucht.

Um unseren Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten zu können, werden wir in diesem Jahr eine Klimastrategie bestimmen. Grundlage hierfür wird eine CO<sub>2</sub>-Bilanzierung sein. Mit Hilfe dieser soll erkennbar werden, welche unserer Gebäude verhältnismäßig viel Treibhausgase verursachen.

Unsere künftigen Anstrengungen in den Bereichen Gebäudeinstandhaltung und Neubau sollen dann stärker an den Klimaschutzzielen ausgerichtet sein.

Für das Jahr 2022 jedenfalls ist ein langer Atem gefragt, denn der künftige Erfolg der Wohnungswirtschaft hängt maßgeblich davon ab, wie mit den Auswirkungen der Coronapandemie und dem Krieg gegen die Ukraine umgegangen wird. Ob die Umsetzung der Klimaschutzziele, der Anstieg der Baupreise und der Energiepreise, die hohe Inflation, der temporäre Wegfall öffentlicher Fördergelder im energetisch optimierten Bauen oder das steigende Zinsniveau im Bereich der langfristigen Darlehen: Wir starten in ein Umfeld, welches auch für die GBS Folgen mit sich bringen kann. Vor allem der Anstieg der Fremdkapitalzinsen wird sich unweigerlich auf unsere Liquidität negativ auswirken. Doch wir haben vorgesorgt: Für unseren Fremdkapitalbedarf im Jahr 2022 und für alle Prolongationen für auslaufende Darlehen konnten wir uns noch Konditionen im Niedrigzinsumfeld sichern.

Es sind also eher die langfristigen Effekte, begleitet von weiteren innerpolitischen, europäischen und weltweiten Einflüssen, die wir behutsam beobachten müssen. Wir haben die Änderungen im Blick und reagieren schnell, aber mit genossenschaftlicher Vorsicht. Über die Teilnahme in diversen Gremien und Arbeitskreisen durch uns Vorstände erreichen uns sehr früh Informationen von besonderer Wesentlichkeit.

Abschließend ergeht ein besonderer Dank an alle Mitarbeiter:innen. Sie haben in diesen unsicheren Zeiten mit voller Tatkraft am Jahreserfolg mitgewirkt – egal ob im Homeoffice oder im Büro. Wir konnten alle Ziele erreichen. Und ein weiterer positiver Effekt der unfreiwilligen temporären Abstinenz vom Team: Wir sind noch mal ein gutes Stück näher zusammengerückt. Unser Herz schlägt für die Genossenschaft und mit gesundem Optimismus können wir gemeinsam in eine erfolgreiche Zukunft blicken.

---

## Der Vorstand



Oliver Pastor

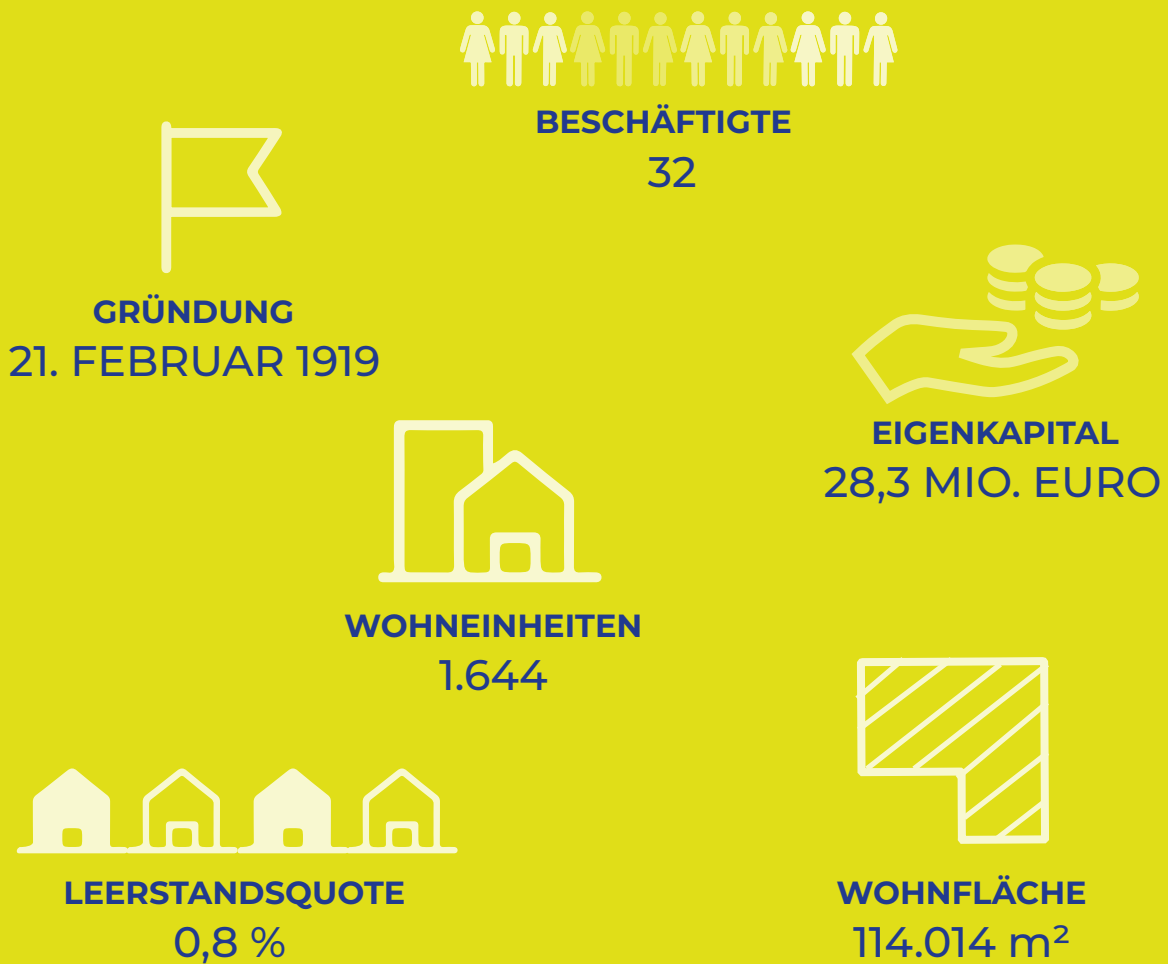


Bernd Reif



JR Rolf S. Weis

**BERICHT DES VORSTANDS**  
DIE GBS IN ZAHLEN\*







**GESCHÄFTSGUTHABEN**  
10,5 MIO. EURO



**Ø GRUNDMIETE**  
5,90 EURO



**FLUKTUATIONSRATE**  
5,1 %



**BILANZSUMME**  
74,2 MIO. EURO



**JAHRESÜBERSCHUSS**  
1,1 MIO. EURO



**MITGLIEDER**  
6.930

\*Stand 31.12.2021

## BERICHT DES VORSTANDS

# GENOSSENSCHAFTLICHE GEMEINSCHAFT

Die GBS arbeitet nach dem sogenannten ökonomischen Prinzip, sie ist aber kein reiner Wirtschaftsbetrieb. Das tägliche Handeln ist auf genossenschaftliche Grundwerte ausgelegt. Gemäß dem Identitätsprinzip sind die Mitglieder zugleich Eigentümer und Kunden. Das stellt eine besondere Form der kooperativen Zusammenarbeit dar. Als Wertegemeinschaft richtet die GBS ihr Handeln vor allem auch auf die Förderung einer starken Gemeinschaft aus.

Das Jahr 2021 war weiterhin geprägt von der anhaltenden Coronapandemie. Ob zweiter Lockdown bis in den März hinein, die Bundesnotbremse im gesamten zweiten Quartal oder die bundesweiten Infektionsschutz-

maßnahmen ab August 2021 – für eine effektive Gemeinschaftsförderung war nur wenig Platz. Dennoch war es dem Nachbarschaftsverein unter Leitung von Karin Hille-Jacoby möglich, die eine oder andere Veranstaltung unter besonderen Hygienevorschriften stattfinden zu lassen und somit Gemeinschaft zu fördern. So fand in den Osterferien eine Familien-Rallye durch den Speyerer Westen statt, eine gemeinsame Aktion mit dem Projekt „Soziale Stadt Speyer-West“, der Jugendförderung Stadt Speyer und der Jugendarbeit Stadt Speyer: Die Kinder und Familien mussten Halt an der GBS-Geschäftsstelle machen und die an den Fenstern im Eingangsbereich aufgeklebten Hasen zählen. Am 24. August besuchte der Kochbus der Landesinitiative „Rheinland-Pfalz isst besser“ die Wohnanlage Danziger Straße. Eine große Anzahl von Kindern und Jugendlichen im Alter zwischen 6 und 13 Jahren bereiteten teilweise zum ersten Mal in ihrem Leben eine Mahlzeit selbst vor. Dabei lernten sie spielerisch viel über die Herkunft und den Wert der verarbeiteten Lebensmittel. Aber auch was Ernährung mit dem Klimawandel zu tun hat, konnte vermittelt werden. Darüber hinaus konnte ein Sommerferien-Angebot, in Kooperation mit PABLO Kulturhaus e. V., umgesetzt werden. Die Staffelmalerie und die Aktion, mit Ton die Natur im PikoPark nachzubilden, fanden großen Anklang. Mit leichter Verspätung wurde dann der erste PikoPark in Rheinland-Pfalz am 18. September eingeweiht. Er ist ein besonderer Erholungsort, an dem Natur mit allen Sinnen erfahren wird und der dabei gleichzeitig die biologische Vielfalt stärkt, inmitten unseres Kerngebietes zwischen Georg-Kerscheneinsteiner-Straße und Ernst-Abbe-Straße gelegen. Für die Erwachsenen konnten letztlich auch wenige Male der After-Work-Treff und der Offene Treff stattfinden. Viele nutzten die Chance, die Einsamkeit der Lockdownphasen hinter sich zu lassen, um sich wieder zu sehen und Menschen zu treffen.

Was Gemeinschaft für ein einzelnes Mitglied bedeutet, wurde im Mitteilungsblatt in einer neuen Serie heraus-

Oben: Bei der Eröffnung des PikoParks erhält die GBS eine Prämierung. V. l.: Stefanie Seiler, Christine Kleber, Melanie Limmer, Oliver Pastor und Bernd Reif  
Unten: Mit Mieterin Ursula Schmidt startet im Mitteilungsblatt die neue Serie über Gemeinschaft



„Als Wertegemeinschaft richtet die GBS ihr Handeln vor allem auch auf die Förderung einer starken Gemeinschaft aus.“

gestellt. Unter dem Motto „Jeder kann dazu beitragen, die Gemeinschaft zu stärken“ wurde ein Querschnitt der allgemeinen Wahrnehmung aufgezeigt. Die Baugenossin Ursula Schmidt machte den Anfang. Nach 50 Jahren der Mitgliedschaft hatte sie ihre erste Wohnung bei der GBS bezogen. Als Mieterin fühle sie sich direkt gut aufgenommen, berichtete sie. Sie freue sich über die netten Plauschereien im Hausflur und zu Weihnachten sei sie mehrfach von Nachbarn beschenkt worden, was sie sehr berührt habe. Danach stellte sich Marliese Dietrich vor. Nach über 60 Jahren als zufriedene Mieterin erzählte sie von Heimatgefühlen, sobald sie an die GBS denke. Wenn sie Hilfe benötigte, habe sie diese immer erhalten. Ihr Mann sei bereits in liebevoller Fürsorge im AWO-Seniorenhaus untergebracht gewesen. Wenn sie nicht mehr allein zurechtkomme, wolle auch sie dort leben. In der letzten Ausgabe des Mitteilungsblatts offenbarte sich Dr. Siegfried Graffunder der Gemeinschaft. Er sei froh gewesen, über 30 Jahre seine Mitgliedschaft aufrechterhalten zu haben. Im hohen Alter musste er darauf zurückkommen. Zwischenzeitlich erfreue er sich einer Wohnung im Bereich des betreuten Wohnens im AWO-Seniorenhaus. Sofern es seine Gesundheit erlaube, wolle er gerne mit seinen Fähigkeiten und Neigungen zur Gemeinschaft beitragen.

Der Wunsch nach Mitbestimmung, Sicherheit und qualitativ hochwertigem sowie günstigem Wohnraum ist unverändert hoch. Die Gemeinschaft steht im Vordergrund. Nur durch diese werden die genossenschaftlichen Grundsätze der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung erst mit Leben gefüllt. Die stetig steigende Anzahl an Mitgliedern bestätigt das Interesse an der Arbeit der GBS. Im Jahr 2021 konnten 271 (Vorjahr 336) neue Mitglieder begrüßt werden, wohingegen nur 165 (Vorjahr 159) Mitglieder die GBS verließen.

#### VERTRETERVERSAMMLUNG 2021

Oberstes Vertretungsorgan ist die Vertreterversammlung. Dieses „Genossenschaftsparlament“ wird alle fünf Jahre von den Mitgliedern gewählt. Die Vertreter-

versammlung wählt den Aufsichtsrat der GBS, beschließt unter anderem über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Bilanzgewinns. Sie diskutiert zudem gemeinsam mit Vorstand und Aufsichtsrat die Leitlinien für die Entwicklung des Unternehmens und ist für die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats zuständig.

Am 6. Oktober 2021 fand die ordentliche Vertreterversammlung in der Eventhalle „Hangar 10“ im Technik Museum Speyer wieder in Präsenz statt. Unter Berücksichtigung der sogenannten 3G-Regel lief alles pandemiekonform und ohne Zwischenfälle ab. Von insgesamt 83 eingeladenen Vertreterinnen und Vertretern waren 50 Stimmberechtigte erschienen.

Nachdem der Aufsichtsratsvorsitzende Walter Feinler die Sitzung eröffnet und einige Regularien abgehandelt hatte, richtete die Oberbürgermeisterin der Stadt Speyer, Stefanie Seiler, ein Grußwort als Videobotschaft an die Anwesenden. Sie betonte, dass das dringlichste Problem neben dem Klimaschutz und der Digitalisierung die Wohnraumversorgung sei, insbesondere im Bereich der bezahlbaren Mietwohnungen. Die GBS sei hierfür eine der wichtigsten Säulen und unterstütze die Stadt tatkräftig, damit auch künftige Generationen in Speyer wohnen können.

#### Videobotschaft der Oberbürgermeisterin Stefanie Seiler bei der Vertreterversammlung



### Vertreterinnen und Vertreter stimmen ab



Für die Vertreterinnen und Vertreter galt es einige Beschlüsse zu fassen. Der Feststellung des Jahresabschlusses 2020 wurde einstimmig und der Verwendung des Bilanzgewinns 2020 in Höhe von 257.734,65 Euro als Dividendenausschüttung mit lediglich einer Gegenstimme zugestimmt. Danach wurden Aufsichtsrat und Vorstand einstimmig von der Vertreterversammlung entlastet. Anschließend wählte das Genossenschafts-parlament in zwei getrennten Wahlgängen sechs von insgesamt neun Aufsichtsratsmitgliedern.

Bereits im Jahr 2020 war die Amtszeit der Aufsichtsräte Rudolf Müller, Karl-Heinz Weinmann und Rainer Wieland ausgelaufen. Pandemiebedingt musste die Wahl auf 2021 verschoben werden. Entgegen der Satzung beträgt die Amtszeit der drei Nachfolger somit nur zwei Jahre, also ein Jahr weniger als in der Satzung festgelegt. Damit endet sie mit dem Schluss der ordentlichen Vertreterversammlung im Jahr 2023. Rainer Wieland konnte wegen Überschreitung der Altersbegrenzung nicht wiedergewählt werden. Eine Wiederwahl der beiden anderen Aufsichtsratsmitglieder war zulässig. Neben den bisherigen Aufsichtsratsmitgliedern Rudolf Müller (seit 2003 Mitglied im Aufsichtsrat) und Karl-Heinz Weinmann (seit 1999 Mitglied im Aufsichtsrat) war Thomas Kleinböhl fristgerecht für eine Kandidatur in den Aufsichtsrat vorgeschlagen worden. Es gab keine weiteren Wahlvorschläge. Im Ergebnis wurden im ersten Wahlgang alle drei zur Verfügung stehenden Kandidaten gewählt. Somit steht der Zimmerer- und

Dachdeckermeister Thomas Kleinböhl von der Dachdeckerei Kleinböhl als neuestes Mitglied dem Gremium zur Verfügung. Mit dem Wahlspruch „Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie mir durch Ihre Stimme die Chance geben würden, meine Kenntnisse und Erfahrung in die Arbeit des Aufsichtsrates einzubringen und damit die Weiterentwicklung der GBS zu unterstützen“ konnte er die Vertreterinnen und Vertreter von seinen Absichten überzeugen.

Im zweiten Wahlgang wurden Christa Berlinghoff (seit 2018 Mitglied im Aufsichtsrat), Walter Feiniler (seit 2003 Mitglied im Aufsichtsrat) und Gabriele Tabor (seit 2003 Mitglied im Aufsichtsrat) im Amt bestätigt. Deren Amtszeit beträgt satzungskonform drei Jahre und endet mit dem Schluss der ordentlichen Vertreterversammlung im Jahr 2024.

Zusammen mit den langjährigen Mitgliedern Frank Arbogast, Karl-Heinz Brech und Martin Flörchinger nahm der Aufsichtsrat sofort seine Arbeit auf. In einer konstituierenden Sitzung wurde Walter Feiniler zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt, seine Stellvertretung übernimmt Rudolf Müller. Christa Berlinghoff übernimmt die Aufgabe der Schriftführerin und wird von Karl-Heinz Brech vertreten. Ebenso wurden die Mitglieder des Prüfungs- und Bauausschusses festgelegt.

Zur Vorbereitung der Vertreterversammlung 2022 beschloss das Gremium die erforderlich gewordenen Änderungen der Wahlordnung mit einer Stimmenthaltung. In einem nächsten Tagesordnungspunkt wurde ein Wahlvorstand bestimmt.

### WIEDER MEHR GEMEINSCHAFT

Nachdem inzwischen die Corona-Maßnahmen gelockert wurden, können wir positiv auf das Jahr 2022 schauen. Wir sind froh, dass wieder Veranstaltungen geplant und etliche auch umgesetzt werden können. Es wird Zeit, dass wir wieder stärker unsere Gemeinschaft leben, miteinander ins Gespräch kommen, Interessantes erleben oder einfach eine schöne Zeit miteinander verbringen. Wir freuen uns darauf!





Eine von Künstlerin Silke Ballheimer gestaltete Bank in der Petronia-Steiner-Straße



#### ■ ERARBEITUNG EINER ZUKUNFTSSTRATEGIE

Aufsichtsrat und Vorstand fanden sich im Frühjahr 2022 zu einer Klausurtagung zusammen, um die großen Zukunftsthemen der Wohnungswirtschaft zu diskutieren und Entwicklungsziele für die Baugenossenschaft zu formulieren. Die Tagungsreihe wird in diesem Jahr fortgesetzt und zum Jahresende mit der Verabschiedung einer Zukunftsstrategie 2030 beschlossen.

„Zur Erreichung der Klimaziele trägt maßgeblich bei, dass wir bis 2030 mindestens weitere 200 Wohneinheiten energetisch sanieren wollen.“

Wohnen ist ein Grundrecht, das immer teurer wird und damit viele Menschen im sprichwörtlichen Sinne räumlich wie sozial an den Rand drängt. Umso wichtiger ist es, dass wir künftig mehr Anstrengungen unternehmen, um die Chancengleichheit für Geringverdiener, Alleinerziehende, ältere Menschen oder Familien mit geringerem Einkommen zu erhöhen. Um diesem Ziel ein Stück weit näher zu kommen, streben wir eine sozialverträgliche Neubautätigkeit an. Neben einer erhöhten Sozialquote im Neubaubereich soll im Wohnungsbestand nach Lösungen gesucht werden, um auslaufende Sozialbindungen zu verlängern und so den Sozialwohnungsbestand von derzeit 172 Wohneinheiten weitgehend stabil zu halten. Wir versprechen uns davon eine ausgewogene Mieterzusammensetzung. Zudem wirken wir erkennbaren Gettoisierungstendenzen und der sozialräumlichen Segregation im Speyerer Wohnungsmarkt entgegen.

Ein weiterer Schwerpunkt war das Themenfeld CO<sub>2</sub>-Vermeidung und Klimaschutz. Laut Zielvorgaben der EU und des Bundes soll der Wohnungsbestand bis zum Jahr 2045 klimaneutral sein. Bis zum Jahr 2030 sollen

die CO<sub>2</sub>-Emissionen in Bezug zum Basisjahr 1990 um 65 Prozent reduziert werden. Dieses Ziel möchten wir umsetzen, obwohl mehr als zwei Drittel aller eigenen Objekte mit derzeit 734 Wohneinheiten dem sogenannten Ensemble- oder Denkmalschutz unterliegen. Damit hat die GBS eine schwierige Ausgangslage, denn Dämmung und Sanierung im üblichen Sinne sind nicht immer möglich. Wenn doch, so sind Sanierungsmaßnahmen im denkmalgeschützten Bestand in der Regel kostenintensiv. Die Genossenschaft fordert deshalb Unterstützung seitens der Wohnungsbaupolitik ein. Für den denkmalgeschützten Altbestand, der als Kulturgut für die Allgemeinheit erhalten wird und energetisch nicht wie gewöhnliche Gebäude saniert werden kann, muss es entsprechende Abschläge in den Klimabilanzen geben. Zur Erreichung der Klimaziele trägt maßgeblich bei, dass wir bis 2030 mindestens weitere 200 Wohneinheiten energetisch sanieren wollen. Derzeit unterliegen 478 Wohneinheiten einem besonderen Wärmeschutz, ein Großteil davon ist bereits mit einem Vollwärmeschutz versehen.

Weiterhin sollen die bestehenden Solarkapazitäten der GBS bis 2030 von heute zwölf eigenen Photovoltaikanlagen mit 2.150 m<sup>2</sup> Kollektorfläche verdoppelt werden. Mit diesen Maßnahmen sieht sich die Baugenossenschaft auf einem guten Weg zu einer klimaverträglichen Wohnungswirtschaft unter Wahrung ihrer sozialen Identität.

#### SOZIALVERTRÄGLICHE NEUBAUTÄTIGKEIT

Der Wunsch unserer Mitglieder nach einem neuen Zuhause aus unserem Bestand steigt jährlich an. Mehr als 500 Mitglieder haben sich im Jahr 2021 aktiv auf mindestens eine Wohnung beworben. Lediglich 84 Wohnungen und Einfamilienhäuser standen zur Verfügung. Der Druck der Wohnraumversorgung steigt. Wenn wir im Jahr 2020 durchschnittlich 27 Bewerbungen im Zuge einer Ausschreibung erhalten haben, waren es im Jahr 2021 durchschnittlich 35. Für das Jahr 2022 erwarten wir einen weiteren Anstieg.

Eine Nachfragesättigung kann vor allem durch die Schaffung neuen Wohnraums erreicht werden. Da die höchste Nachfrage derzeit im Mietpreissegment zwischen 6,00 Euro und 7,99 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt, ist es naheliegend, sich bei Neubauvorhaben im sozialgeförderten Bereich zu bewegen. Hier sind für den Raum Speyer Erstvertragsmieten von 7,40 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche vorgesehen. Eine Berechtigung zur Anmietung einer Wohnung zu diesem Mietpreis ist abhängig vom zu versteuernden Jahreseinkommen. Am Beispiel einer Familie mit einem Kind liegt die Einkommensgrenze derzeit bei 68.200 Euro. Wir gehen davon aus, dass sich ein großer Teil unserer wohnungssuchenden Mitglieder im mittleren Einkommensbereich bewegt.

Die in diesem Zusammenhang erhältlichen öffentlichen Förderungen sind derzeit jedoch zu gering, um ein Neubauprojekt aus wirtschaftlicher Sicht vollständig sozialgebunden errichten zu können. Als Genossenschaft sind wir gegenüber unseren Mitgliedern verpflichtet, renditeorientiert zu agieren. Es wäre ein schmaler Grat, den Neubau zu stark mit eigenen Mitteln zu subventionieren, um eine günstige Angebotsmiete zu erhalten. Deshalb werden wir bei allen Neubauvorhaben intensiv prüfen, ab welcher Anzahl von sozialgebundenen Wohnungen die Gewinnschwelle erreicht ist. Somit soll unabhängig von der Vorgabe des Bündnisses für bezahlbares Wohnen Speyer, wonach ein Neubauvorhaben mit 25 bis 30 Prozent Sozialwohnungsanteil errichtet werden soll, eine darüber hinaus optimal ausgenutzte Anzahl an Sozialwohnungen erreicht werden. Unter Anwendung einer Investitionsrechnung nach der sogenannten VoFi-Methode (Vollständiger Finanzplan) werden finale Investitionsentscheidungen zusammen mit dem Aufsichtsrat getroffen. Ein Neubauvorhaben sollte im Ergebnis nach einem Erstbetrachtungszeitraum von 20 Jahren sowohl in der Eigenkapitalverzinsung als auch im Kapitalwert ein stets positives Ergebnis aufweisen.

Doch ein wirtschaftlich positives Neubauvorhaben, nach aktuellem energetischem Standard und mit einem hohen Anteil an Sozialwohnungen, kann heutzutage nur durch Inanspruchnahme weiterer Fördermittel errichtet werden. Die Fördermittellandschaft hat sich für das Jahr 2022 jedoch stark verschlechtert. Im Rahmen des Klimaschutzprogrammes 2030 hatte die

Das Wohnzimmer einer Wohnung in der Blaulstraße 32 während und nach der Sanierung



Bundesregierung die Förderung für energieeffiziente Gebäude durch die „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ bei der KfW eingerichtet. Mit Förderkrediten und Zuschüssen sollte der Bau von auf die Klimaschutzziele ausgerichteten Mehrfamilienhäusern gefördert werden. Nachdem jedoch die Bundesmittel aufgebraucht waren, erging am 24. Januar 2022 ein Antrags- und Förderstopp. Lediglich ein Förderprogramm für einen besonders energiesparenden Baustandard (Effizienzhaus 40) mit Verringerung der Zuschusshöhen um 50 Prozent blieb übrig. Im April 2022 war der maximale Fördertopf von 1 Milliarde Euro für dieses Programm auch wieder komplett ausgeschöpft und es kam erneut zu einem Antragsstopp.

Wie die künftige Förderlandschaft aufgebaut sein wird, ist noch unklar. Doch eines ist sicher: Die energetischen Mindeststandards müssen schärfer an den Klimaschutzziele ausgerichtet werden, sonst kann eine Klimaneutralität bis 2045 im Gebäudesektor nicht erreicht werden. Dies wiederum führt zu höheren Baukosten. Dabei sind diese derzeit zusätzlich negativ von den Folgen der Coronakrise und des Krieges gegen die Ukraine beeinflusst. Noch stärker werden Investitionen durch derzeit steigende, marktbedingte Kreditkonditionen belastet. Zudem müssen Banken ab 1. April 2022 einen neuen sektoralen Systemrisikopuffer von zwei Prozent der Kredite für Wohnimmobilien durch ihr Eigenkapital berücksichtigen. Dies führte mindestens zu einer Verdopplung der Zinskonditionen seit Beginn des Jahres 2022.

Unsere Möglichkeiten zum Bau neuer Wohnungen sind also nicht nur aufgrund der Verfügbarkeit geeigneter Bauflächen in Speyer begrenzt, sondern auch stark abhängig von der Bereitstellung öffentlicher Fördergelder sowie anderer Einflussfaktoren. Unsere Grundstücksreserven im Langensteinweg und am Russenweiher werden wir bebauen, sobald ein Vorhaben wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Bis dahin werden wir uns weiterhin stark auf die Erhaltung und die energetische Optimierung unseres eigenen Wohnungsbestands konzentrieren.

#### DIE GBS IM DIGITALEN WANDEL

Die vierte industrielle Revolution ist digital. Durch digitale Technologien können innovative Arbeitsweisen und Geschäftsabläufe neu definiert werden. Die GBS befindet sich inmitten der digitalen Transformation. Diese wird als wesentlicher Faktor verstanden, um die künftige Erwartungshaltung unserer Mitglieder, Mieterschaft, Geschäftspartner sowie Mitarbeiter:innen erfüllen zu können.

Aufbauend auf der ERP-Software Wodis Sigma wurde im Jahr 2021 erfolgreich das revisionssichere Dokumentenmanagementsystem Wodis Archiv Kompakt (DMS) eingeführt. Im Verlauf des Jahres 2022 werden letzte Schriftstücke aus dem Bereich der Mietverwaltung archiviert und den digitalen Akten zugeordnet.

In einem nächsten Schritt erfolgt die Digitalisierung der Wohnungseigentümerakten. Außerdem wird im Jahr 2022 das Wodis Sigma Aktivitätenmanagement eingeführt. Damit sollen alle Mieteranfragen digital gesteuert werden. Der Vorteil besteht in der Kontrolle und absoluten Klarheit über die Verantwortlichkeiten und den Bearbeitungsstand der Anliegen sowie Terminierung und Erinnerungsfunktionalität. All diese vorbereitenden Maßnahmen sollen die Grundlage dafür bieten, in naher Zukunft eine onlinebasierende Kundenkommunikation anbieten zu können. Beispielhaft könnte eine Schadensmeldung digital erfasst und übermittelt sowie nach Reparatur der eingesetzte Handwerker bewertet werden. Es könnten Termine vereinbart, Stammdaten aktualisiert oder Formulare angefordert werden. Mittels Direktzugriff auf das mieter eigene Onlinearchiv wären auch wichtige Dokumente, wie der Mietvertrag oder die letzte Betriebskostenabrechnung, abrufbar. Doch bis wir soweit sind, gilt es noch eine Menge zu tun.

Als weiterer Meilenstein wird die Digitalisierung des Vermietungsprozesses gesehen. Dieser soll im Jahr 2022 softwareunterstützt umgestellt werden. Dabei soll ein Portal für die Wohnungssuche und die Wohnungsbewerbung eingeführt werden. Über das Portal können sich Mietinteressenten schnell und unkompliziert registrieren und ihr Interesse an einer Wohnung bekunden. Auch kann ein individuelles Suchprofil erstellt werden, damit wir aktiv Wohnungsangebote unterbreiten können. Ein wesentlicher Vorteil soll in der Direktkommunikation zwischen Mietinteressent und der GBS entstehen. Automatisierte Meldungen stellen eine schlanke Kommunikation sicher und informieren stets über den aktuellen Status einer Wohnungsbewerbung. Durch Wegfall des sehr stark papiergebundenen Prozesses werden Kapazitäten für die immer komplexer werdende Mieterbetreuung freigesetzt. Für alle Mitglieder, die die digitale Lösung nicht nutzen wollen, bleibt es weiterhin möglich, analog zu verfahren.







Burgstraße 29-31





# LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

2. GESCHÄFTSVERLAUF

3. DARSTELLUNG DER LAGE

3.1. ERTRAGSLAGE

3.2. VERMÖGENSLAGE

3.3. FINANZLAGE

3.4. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.1. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

4.2. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

5. PROGNOSEBERICHT



# 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

■ Das Geschäftsmodell der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Speyer eG (GBS) ist seit ihrer Gründung im Wesentlichen gleichgeblieben. Die Genossenschaftssatzung bestimmt in § 2: „Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.“ Diesen Zweck erfüllt die GBS durch:

- A | den Bau und den Erwerb von preiswerten Genossenschaftswohnungen zur dauernden Nutzung durch die Mitglieder und die Schaffung und Veräußerung von Eigentumswohnungen sowie den Bau und die Nutzung von Einrichtungen, die mittelbar dem Wohnen dienen (beispielsweise Garagen und Geschäfte),
- B | die ständige Qualitätsverbesserung des genossenschaftlichen Hausbesitzes durch Instandhaltung und umfassende Modernisierung und
- C | die zukunftsorientierte Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfelds.
- D | Im Rahmen ihrer satzungsmäßigen Ziele erfüllt die GBS ihren genossenschaftlichen Auftrag auch dadurch, dass sie ihre Mitglieder in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht zu fördern sucht.

Die GBS gehört ihren Mitgliedern. Auf der Grundlage der Gleichheit von Geschlecht, Herkunft, Abstammung, Religion und politischer Überzeugung können alle Mitglieder werden, die bereit sind, die Ziele der Genossenschaft zu unterstützen. Hierfür ist mindestens ein Geschäftsanteil zu erwerben. Allen Mitgliedern obliegt es, das Schicksal ihrer Genossenschaft – und damit das Leben in ihrem Quartier – eigenverantwortlich zu gestalten. Voraussetzung dafür ist, dass alle Mitglieder durch Informations- und Diskussionsangebote in die Lage versetzt werden, am genossenschaftlichen Entscheidungsprozess teilzunehmen. Dem dienen nicht nur die jährlichen Vertreterversammlungen, zu denen alle Mitglieder eingeladen werden. Daneben informiert auch eine eigene Mitgliederzeitung. Zudem geben die jährlichen Geschäftsberichte Aufschluss über die Entwicklung der Genossenschaft. Die GBS handelt und wird zugleich verwaltet durch ihre satzungsmäßigen Organe.

Oberstes Vertretungsorgan ist die Vertreterversammlung. Dieses „Genossenschaftsparlament“ wird alle fünf Jahre von den Mitgliedern gewählt. Die Vertreterversammlung wählt den Aufsichtsrat der GBS, beschließt den Geschäftsbericht, diskutiert gemeinsam mit Vorstand und Aufsichtsrat die Leitlinien für die Entwicklung des Unternehmens und ist für die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats zuständig.

Der vom Vertrauen der Vertreterversammlung getragene 9-köpfige Aufsichtsrat hat nach § 27 der Satzung den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Gemeinsam mit dem Vorstand berät der Aufsichtsrat alle wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft; er tagt aber auch getrennt vom Vorstand.

Der aus drei Mitgliedern bestehende Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er vertritt die GBS und führt mit Unterstützung der Mitarbeiter:innen die Geschäfte der Genossenschaft.

Mit 1.644 eigenen Mietwohnungen und Einfamilienhäusern sowie 476 Wohnungen in der Wohnungseigentumsverwaltung ist die GBS ein wichtiger Akteur der Wohnungswirtschaft in Speyer.

Der Vorstand und die derzeit 28 Beschäftigten sowie eine Auszubildende leben die Genossenschaftsidee. Die GBS sieht sich eng mit den Mitgliedern verbunden und bietet zeitgemäßes Wohnen zu moderaten Preisen.

# 2. GESCHÄFTSVERLAUF

## RAHMENBEDINGUNGEN

■ Nachdem die Coronapandemie im Vorjahr zu einer Rezession in Deutschland führte, konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021 nicht gleichermaßen erholen, wie es in anderen Ländern der Europäischen Union der Fall gewesen ist. Hintergrund sind zum einen Liefer- und Materialengpässe, die zu einer verhaltenen Entwicklung führten. Aber auch die daraus entstandene Verteuerung von Rohstoffen und Vorleistungsgütern schwächten das Wachstum. Im Ergebnis ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt zwar um 2,7 Prozent angestiegen, es liegt im Verhältnis zum Vorkrisenniveau allerdings etwas niedriger. Der durchschnittliche Anstieg in den Jahren zwischen 2010 und 2020 lag bei lediglich 1,1 Prozent.

Historisch belegt ist ein Zusammenspiel von Materialknappheit und konjunkturellem Aufschwung. Inwieweit die Coronakrise besonderen Einfluss nimmt, ist noch nicht vollständig abzusehen. Die Wirtschaftszweige Industrie und Dienstleistungen haben sich leicht erholt. Beim Baugewerbe jedoch verringerte sich die Wirtschaftsleistung um 0,4 Prozent. Aufgrund von Materialengpässen und Arbeitskräftemangel konnte bei den Bauinvestitionen lediglich ein Zuwachs von 0,5 Prozent verzeichnet werden. Dies lässt sich nicht zuletzt auch auf die Berührung mit dem Coronavirus und die daraus ergehende Selbstisolation oder Quarantäne von Arbeitnehmern zurückführen. Im Jahresdurchschnitt waren 44,9 Millionen Erwerbstätige für die Wirtschaftsleistung verantwortlich. Trotz des andauernden Fachkräftemangels konnte das Baugewerbe einen Beschäftigungsgewinn von 1,2 Prozent verzeichnen. Das Finanzierungsdefizit des Staates ist von 145,2 Milliarden Euro im Vorjahr auf 153,9 Milliarden Euro angestiegen. Demnach wurde das zweithöchste Defizit seit der deutschen Wiedervereinigung erreicht. Im Ergebnis errechnet sich eine Defizitquote von 4,3 Prozent, gemessen am nominalen Bruttoinlandsprodukt.

Für das Bundesland Rheinland-Pfalz ist beim Bruttoinlandsprodukt ein exorbitanter Zuwachs von 9,6 Prozent verzeichnet worden. Dieser liegt deutlich über dem Wert anderer Bundesländer. Zurückzuführen ist das Wachstum auf einzelne Branchen, vor allem auf die

pharmazeutische Industrie, die aufgrund der Nachfrage nach Impfstoffen gegen das Coronavirus ihren Gesamtumsatz verdoppeln konnte. Auswirkung darauf zeigte sich auch im Dienstleistungsbereich. Der Teilbereich Unternehmensdienstleister konnte ein Plus von 79 Prozent verzeichnen, welches vor allem auf Einnahmen aus Lizenzen für Impfstoffe zurückzuführen ist. Im Baugewerbe stagnierte die Wertschöpfung. Sie liegt mit 0,1 Prozent dennoch höher als in ganz Deutschland (-0,4 Prozent). Besonders auffällig ist der Preisanstieg im Baugewerbe, welcher mit 8,1 Prozent zu Buche schlug.

Im Bereich der Baugenehmigungen für Wohnungen ist erneut ein Anstieg verzeichnet worden. Die Coronakrise hatte hier keinen negativen Einfluss genommen. In Deutschland stieg die Anzahl an Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Gebäuden als auch für neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden um 3,3 Prozent auf 380.914. Damit liegt diese Anzahl im Zeitreihenvergleich weiterhin auf einem hohen Niveau. In Rheinland-Pfalz wurde im Jahr 2021 der Neubau von 15.832 Wohnungen genehmigt, der somit um sogar 12,5 Prozent höher liegt als im Vorjahr. Im Verwaltungsbezirk Speyer hingegen wurde der Bau von nur 94 Wohnungen genehmigt. Im Vorjahr waren es noch 260 Einheiten.

Noch zum Ende des Jahres 2020 standen den Menschen in Rheinland-Pfalz im Vergleich zum Vorjahr 2,4 Wohnungen mehr pro 1.000 Einwohner:innen zur Verfügung. Die weiterwachsende Nachfrage nach Wohnraum ließ die Miet- und Kaufpreise weiter steigen. Um diesem Trend entgegenzuwirken, sind die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenzen verlängert worden. Für Speyer gilt der Wohnungsmarkt nach der im Herbst 2019 aktualisierten Mietpreisbegrenzungsverordnung als angespannt, was dazu führt, dass bei Wiedervermietungen von Bestandswohnungen der Mietpreis die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr als 10 Prozent übersteigen darf. Ferner wurde den Kommunen freigestellt, Zweckentfremdungssatzungen zu erlassen. Darüber hinaus konnten mit den Programmen des Landes Rheinland-Pfalz zur sozialen Wohnraumförderung insgesamt 1.880 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen von 202,9 Millionen Euro unterstützt werden.

### 2. GESCHÄFTSVERLAUF

Die Angebotsmiete von Wohnungen in Rheinland-Pfalz im ersten Halbjahr 2021 betrug 8,04 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und lag somit 6,1 Prozent über dem Durchschnitt des Vorjahres. Für Speyer sind 9,75 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zu zahlen, was im Ergebnis 5,6 Prozent über dem Vorjahresniveau liegt. Ein besonderer Preistreiber von Angebotsmieten liegt in der andauernden Steigerung von Kaufpreisen für Eigentumswohnungen. In Speyer betragen die Kaufpreise im ersten Halbjahr 2021 durchschnittlich 3.692,00 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Preis liegt 21,2 Prozent höher als im Vorjahr.

In Speyer waren am 31.12.2020 insgesamt 50.741 Personen gemeldet. Gegenüber dem Jahr 2019 ist die Einwohneranzahl um 0,4 Prozent (180 Personen) gestiegen. Insgesamt 26.197 Wohnungen stehen in Wohn- und Nichtwohngebäuden zur Verfügung (gegenüber Vorjahr +0,5 %). Pro 1.000 Einwohner stehen somit 516 Wohneinheiten zur Verfügung. Abschließend lässt sich festhalten, dass die Wohnungsnachfrage unverändert hoch ist und letztlich ein weiterhin angespannter Wohnungsmarkt mit steigenden Preisen und geringen Leerständen besteht.

#### BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind um 406.669,13 Euro auf 10.880.377,94 Euro (+3,88 %) gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Davon entfallen rund 365.000,00 Euro auf die Sollmieten. Dieser Anstieg setzt sich vor allem aus der ganzjährigen Auswirkung der Erstvermietung der Wohnungen in der Petronia-Steiner-Straße 21–25 (rund 223.000,00 Euro), der ganzjährigen Auswirkung von Mieterhöhungen aus dem Jahr 2020 (rund 72.000,00 Euro) sowie aus Neuvermietung nach Mieterwechsel beziehungsweise Modernisierung (rund 57.000,00 Euro) zusammen. Dies führt zu einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,90 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, wobei 87 Prozent der Einheiten unterhalb einer Nettokaltmiete von 7,00 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße zum 31.12.2021 beträgt 69,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Zum 31.12.2021 werden insgesamt 1.491 eigene Wohnungen und 153 Einfamilienhäuser im eigenen Bestand verwaltet. Davon unterliegen 11,5 Prozent der Wohnungen (172 Einheiten) einer Mietpreisbindung auf Grundlage einer öffentlichen Förderung.

Im Bereich der Wohnungsverwaltung für Dritte sind zum 31.12.2021 insgesamt 476 Eigentumswohnungen und 105 Garagen (davon 1 Wohnung und 10 Garagen im Dauerbesitz der GBS) für 21 Eigentümergemeinschaften auf Grundlage von bestehenden Verwalterverträgen betreut.

Insgesamt wurden 84 neue Mietverträge über Wohnungen und Einfamilienhäuser abgeschlossen. Dies führt zu einer Fluktuationsquote von 5,1 Prozent. Zudem wurden 62 Garagen und Abstellplätze neu vermietet, davon 17 nach Bestandszugang. Von 92 erhaltenen Kündigungen von Wohnungen und Einfamilienhäusern liegt der mit 63 Prozent häufigste Tauschwunsch in der Wohnungsgröße begründet. Bei 23 Prozent der Kündigungen gab es gesundheitliche Gründe. In drei Fällen (14 %) waren es sonstige Gründe. Die Kündigungsgründe der Mieter, die nicht innerhalb des Wohnungsbestands der GBS versorgt werden wollten, sind familiäre/private Motive (30 %), Wohnortwechsel (30 %), Tod des Mieters (26 %), Umzug in altersgerechte Wohnform (11 %) oder schlechtes Wohnumfeld (3 %).

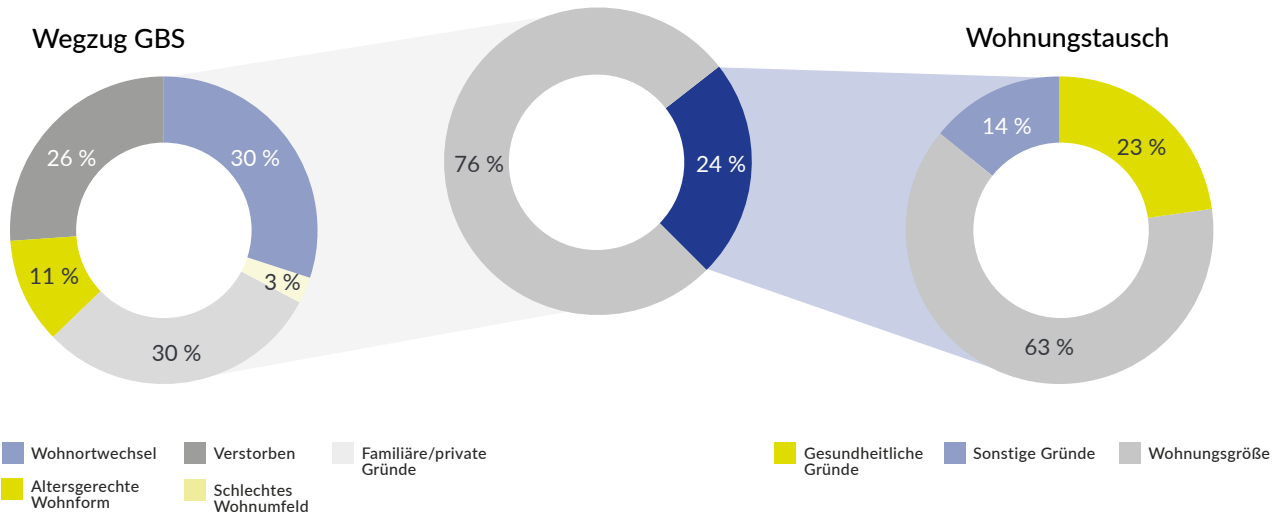
## Durchschnittsmieten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

	2021	2020	2019
	€	€	€
Nettokaltmiete	5,90	5,81	5,52
Kalte Betriebskosten	1,23	1,22	1,21
<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>7,13</b>	<b>7,03</b>	<b>6,73</b>

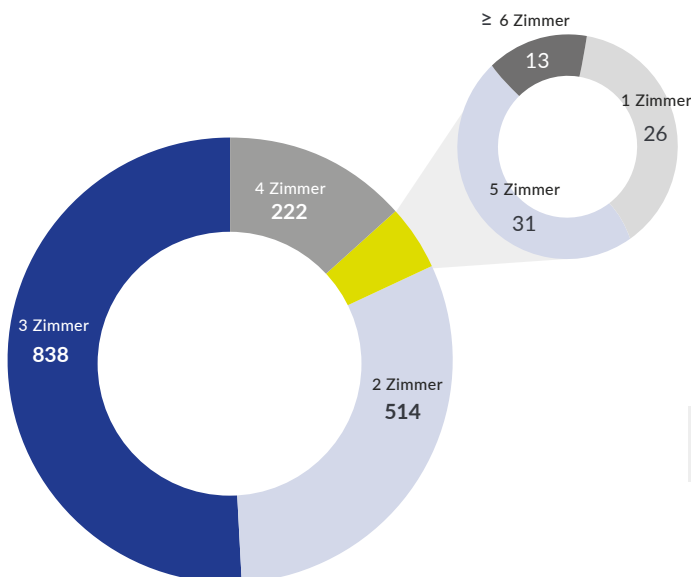
## Aufteilung Eigenbestand

	2021	2020	2019
Einfamilienhäuser	153	153	153
Wohnungen	1.491	1.462	1.456
Gewerbe	10	10	10
Garagen/ Abstellplätze	701	701	612
Eigengenutzte Einheiten	7	7	7
<b>Summe</b>	<b>2.362</b>	<b>2.244</b>	<b>2.227</b>

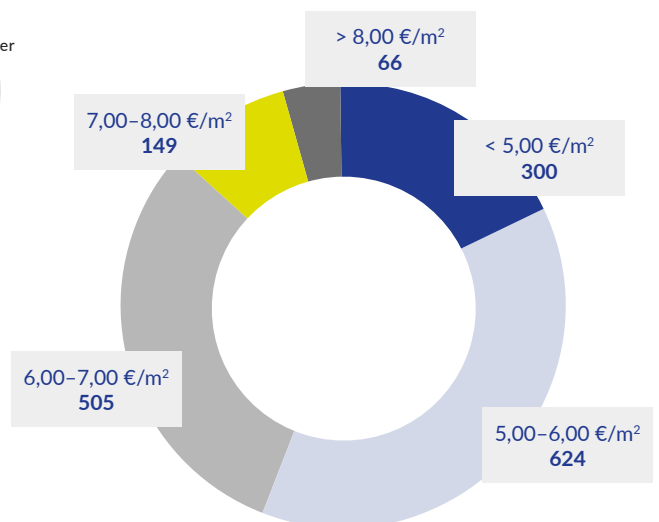
## Kündigungsgründe



## Wohneinheiten nach Anzahl Zimmer



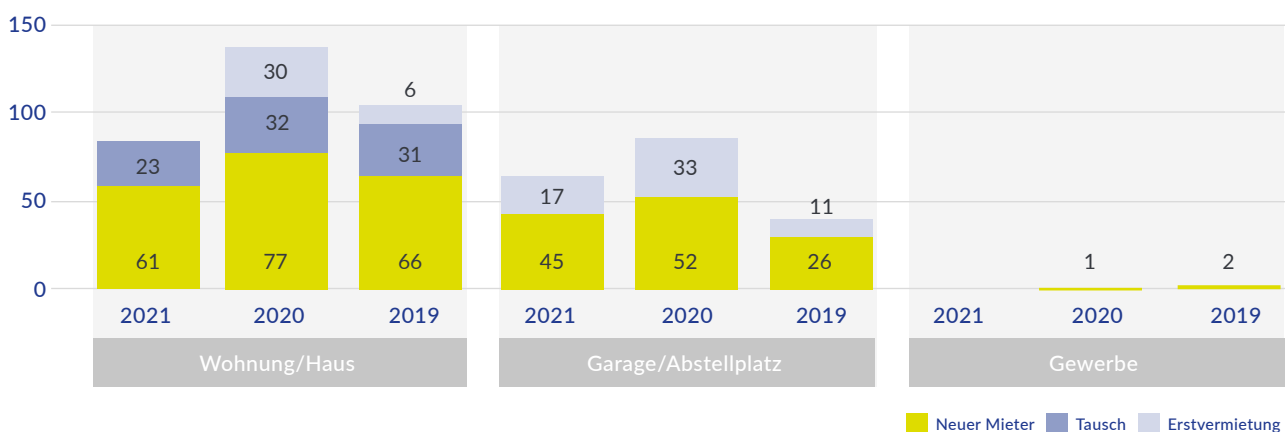
## Wohneinheiten nach m<sup>2</sup>-Grundmiete





## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

### Neuvermietungen im Zeitverlauf



### Neuvermietung

Es haben sich durchschnittlich 35 Mitglieder (Vorjahr 27) auf freie Wohnungen und Einfamilienhäuser beworben, dabei handelt es sich in 4,7 Fällen (Vorjahr 2,5) um Tauschanfragen von Mieter:innen aus dem Bestand. Der durchschnittliche Haushalt besteht aus 2,3 Personen mit 1,4 Kindern (Vorjahr 2,0/1,3). Die meisten Bewerbungen (38, Vorjahr 29) sind auf Wohnungen und Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 50 bis 70 m<sup>2</sup> eingegangen. Eine ebenso hohe Nachfrage besteht nach Wohnungen und Einfamilienhäusern mit 2 Zimmern (35, Vorjahr 27) oder 3 Zimmern (36, Vorjahr 26). Mit durchschnittlich 37 Bewerber

(Vorjahr 28) sind vor allem die Mietobjekte mit einer Grundmiete von 6,00 Euro bis 7,99 Euro pro m<sup>2</sup> gefragt. In der Mietrange 8,00 Euro bis 10,00 Euro pro m<sup>2</sup> stand lediglich eine Wohnung in der Lina-Sommer-Straße 19 zur Vermietung. Für diese haben wir 45 Bewerbungen erhalten.

### Mietrückstände und Wertberichtigung

Zum 31.12.2021 lagen die Mietrückstände bei 75.499,30 Euro und damit 0,84 Prozent bezogen auf die jährliche Sollmiete (Vorjahr: 84.086,24 Euro / 0,98 %). Insgesamt erfolgte eine Wertberichtigung von Forderungen über 25.630,46 Euro (Vorjahr: 26.389,51 Euro).

### Bestandserweiterung und Neubautätigkeit

Am 26. Oktober 2021 wurde das Grundstück Langensteinweg 21 in Speyer-West von der Katholischen Kirchenstiftung St. Hedwig erworben. Dabei handelt es sich um ein bebautes Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 1.427 m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis betrug 650.000,00 Euro. Im Jahr 2021 ist eine Anzahlung über 130.000,00 Euro geleistet worden. Im Zuge des Kaufes ist die GBS auf eine Sozialklausel eingegangen, wonach sie verpflichtet wurde, den verbliebenen Mietern Wohnungen in anderen Objekten des Bestands der GBS



Blick auf das Objekt Langensteinweg 21

anzubieten. Das Grundstück ist mit der Absicht einer Neubebauung erworben worden. Die ursprüngliche Nutzung als Kindergarten und Adaptionseinrichtung für Abhängigkeitskranke mit entsprechendem Grundriss lässt eine anschließende Nutzung zu Wohnzwecken nicht zu. Zudem weist das Gebäude einen hohen Instandhaltungstau auf, weshalb auch aus wirtschaftlichen Gründen eine Anschlussnutzung nicht umsetzbar ist. Daher soll ein Neubau mit 13 Wohneinheiten entstehen, in dem auch der Nachbarschaftsverein untergebracht ist.

Die Erschließung der Grundstücksreserve über 2.256 m<sup>2</sup> im Bereich des Baugebiets „Am Russenweiher“ ist weiter vorangeschritten. Es wurden Ausbaubeiträge in Höhe von 231.000,00 Euro an den privaten Erschließungsträger ProKommuna aus Pforzheim gezahlt. Die Arbeiten sollen im Verlauf des Jahres 2022 planmäßig abgeschlossen sein.

Zudem erfolgte eine umfangreiche Ankaufsprüfung zweier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 49 Wohneinheiten (davon geplante 27 öffentlich geförderte Wohneinheiten) in der Straße Am Rabensteinerweg in Speyer. Auf Grundlage einer positiven Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgte ein Grundsatzbeschluss des Aufsichtsrats zum Kauf. Ein Vertragsabschluss konnte bisher nicht erfolgen, da sich nicht zuletzt aufgrund des Krieges gegen die Ukraine Rahmenbedingungen geändert haben, die wesentlichen Einfluss auf die Kaufpreishöhe nehmen werden und weitere Verhandlungen erforderlich machen.

Eine Neubautätigkeit hat im Berichtsjahr nicht stattgefunden.

### **Modernisierung und Instandhaltung**

Im Rahmen eines Gesamtquartiers-Entwicklungskonzepts erfolgen im Wohngebiet „Am Germansberg“ (96 Wohneinheiten) umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, welche in vier Bauabschnitte unterteilt sind. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die Maßnahmen im dritten Bauabschnitt (Am Germansberg 1–3 und Krummackerstraße 2–8, 18 Wohneinheiten) weitestgehend abgeschlossen werden. Neben der energetischen

Das Gebäude Burgstraße 29–31 nach (links) und vor der Sanierung (rechts)



Sanierung (Wärmedämmverbundsystem, Speicherbodendämmung, dreifachverglaste Fenster) wurden an 15 Wohneinheiten Balkone mit Seitenglaselementen angebracht. Das Investitionsvolumen beträgt voraussichtlich 886.000,00 Euro (davon im Berichtsjahr angefallen: 818.000,00 Euro). Der ursprünglich veranschlagte Kostenrahmen konnte final eingehalten werden.

Weiter wurde das Objekt Burgstraße 29–31 (6 Wohneinheiten) umfassend saniert. Dabei wurde vor allem eine Fassadenrenovierung mit Wärmedämmputz, eine Wärmedämmung des Dachstuhls, Erneuerung der Dacheindeckung, Erneuerung von Klappläden, Haus- und Kellereingangstüren sowie der Briefkasten- und Sprechanlage vorgenommen. Das Investitionsvolumen beträgt 233.000,00 Euro.

In der August-Becker-Straße 2–4 (2 Wohneinheiten) erfolgten ein Fassadenanstrich, Dachreparaturen sowie die Erneuerung der Fallrohre und Fensterläden. Hierfür ist ein Investitionsvolumen von 42.000,00 Euro geplant (davon im Berichtsjahr angefallen: 32.000,00 Euro).

In der August-Becker-Straße 1–3 (4 Wohneinheiten) wurde ein Wärmedämmputz angebracht sowie Dachreparaturen und die Erneuerung der Fallrohre und Fensterläden vorgenommen. Hierfür ist ein Investitionsvolumen von 150.000,00 Euro geplant (davon im Berichtsjahr angefallen: 65.000,00 Euro).

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

Zudem erfolgte ein Austausch der Trink- und Abwasserrohre im Objekt Karlsbader Straße 1. Im Rahmen der Sanierung wurden die neuen Frisch- und Abwasserleitungen bis vor die einzelnen Wohnungen verlegt und dann an die vorhandene Sanitärtechnik angeschlossen. Das Investitionsvolumen beträgt 45.000,00 Euro.

Im Objekt Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1 wurden die Eingangstüre und die Briefkastenanlage erneuert sowie das Treppenhaus renoviert. Das Investitionsvolumen beträgt 18.000,00 Euro.

Darüber hinaus wurden im Objekt Carl-Zeiss-Straße 5-7 sämtliche Wohnungseingangstüren erneuert. Das Investitionsvolumen beträgt 15.000,00 Euro.

Größere Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Objekt AWO Seniorenhaus Burgfeld Speyer erforderlich. Neben dem Einbau einer neuen Zentralheizungs- und Lüftungsanlage sind diverse Maßnahmen zum vorbeugenden Brandschutz sowie Trinkwasserhygiene umgesetzt worden. Das Investitionsvolumen beträgt 158.000,00 Euro.

Aufgrund von Mieterwechseln erfolgten zudem 19 (Vorjahr 22) umfangreiche Einzelmodernisierungen. Darunter sind insgesamt 13 Heizungseinbauten (Vorjahr 12) und 18 Badmodernisierungen (Vorjahr 22) vorgenommen worden.

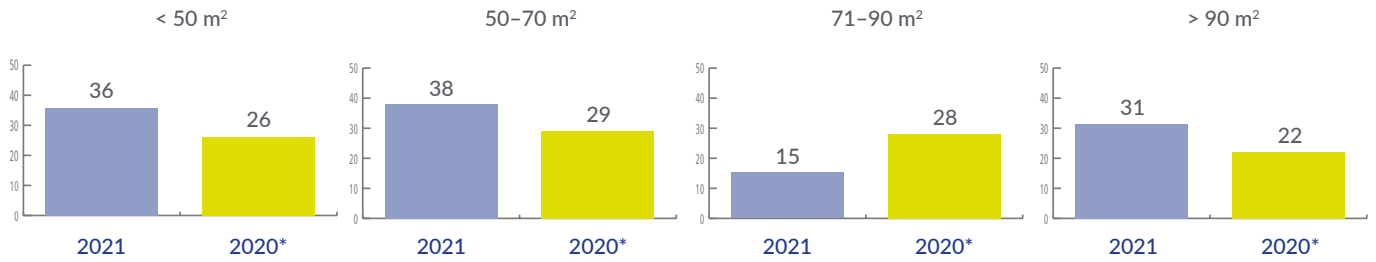
Für die Modernisierung und Instandhaltung des Hausbesitzes wurden insgesamt 5,983 Mio. Euro aufgewendet (Fremdkosten und Eigenleistungen), was zu 49,65 Euro pro m<sup>2</sup> in Bezug auf die im Eigenbestand bewirtschaftete Wohn- und Gewerbefläche führt. Das Investitionsvolumen ist gegenüber dem Vorjahr um 9,4 Prozent angestiegen. Begründet liegt der Anstieg vor allem im Bereich der Einzelmodernisierungen (+457.000,00 Euro gegenüber Vorjahr). Hier wirkt sich im erheblichen Maße die allgemeine Baukostensteigerung im Bereich der Fremdkosten aus. Zudem war der Umfang der Instandsetzungsarbeiten höher, vor allem bei der Herichtung der Einfamilienhäuser in der Blaulstraße 4, Eugen-Jäger-Straße 21, 39 und 41, welche im Zuge eines Mieterwechsels erforderlich wurden.

### Modernisierung und Instandhaltung

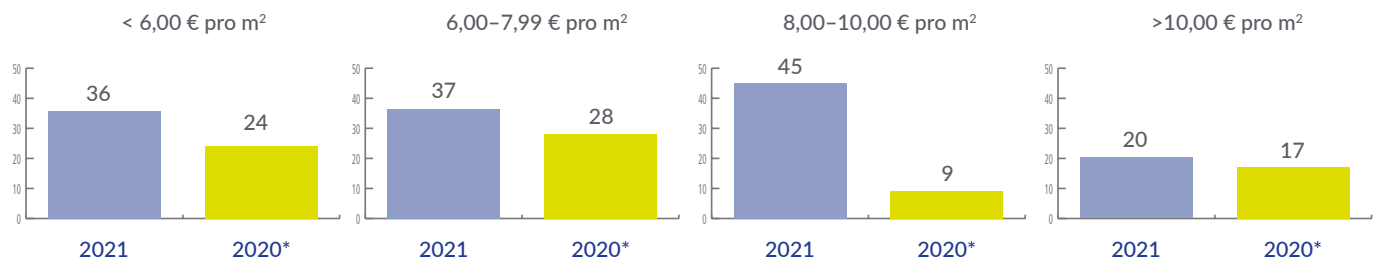
	2021	2020	2019
	T€	T€	T€
Laufende Instandhaltung	1.403	1.347	1.284
Planmäßige Instandhaltung	780	628	700
Kleine planmäßige Instandhaltung	151	160	73
Modernisierung	711	1.092	942
<b>Summe Instandhaltungskosten</b>	<b>3.045</b>	<b>3.227</b>	<b>2.999</b>
Wertverbesserung und nachträgliche Herstellungskosten	2.938	2.243	2.199
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>5.983</b>	<b>5.470</b>	<b>5.198</b>



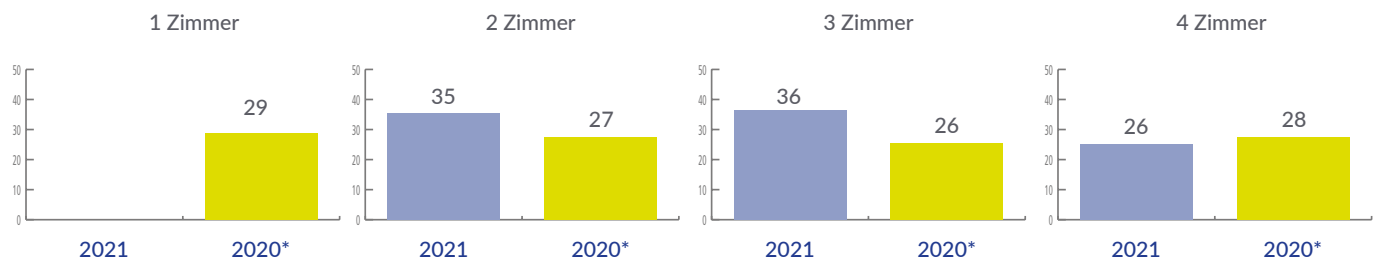
### Ø Anzahl Bewerbungen nach Wohnfläche



### Ø Anzahl Bewerbungen nach Miethöhe



### Ø Anzahl Bewerbungen nach Anzahl Zimmer



\*Grundgesamtheit, Betrachtungszeitraum 2020 anteilig Mai bis Dezember

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

### PERSONAL

Im Unternehmen waren im Jahresdurchschnitt insgesamt 27,87 (Vorjahr 26,84) Mitarbeiter:innen aktiv beschäftigt, wobei der gesamte Vorstand und Teilzeitmitarbeiter:innen anteilig in das Vollzeitäquivalent (37 Stunden-Woche) mit einfließen. Am 31.12.2021 waren insgesamt 16 weibliche (50 %) und 16 männliche Personen (50 %) angestellt. Das Durchschnittsalter der Beschäftigten beträgt in etwa 51 Jahre. Die Fluktuationsquote liegt bei 7,1 Prozent (Vorjahr 7,4 %). Zusätzlich zu den aktiv beschäftigten Mitarbeiter:innen war eine

Auszubildende für den Beruf der Immobilienkauffrau eingesetzt.

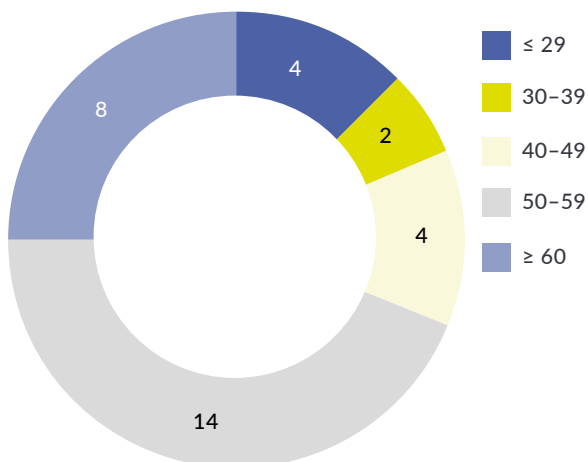
Die Gesamtpersonalaufwendungen betragen 2,218 Mio. Euro (Vorjahr 2,148 Mio. Euro). Da die GBS dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. als Mitglied mit Tarifbindung angehört, richten sich die Löhne und Gehälter nach dem jeweils gültigen Vergütungstarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Für die Vorstände Oliver Pastor und Bernd Reif besteht eine außertarifliche Vereinbarung zur Vergütung.

Stand: 31.12.2021

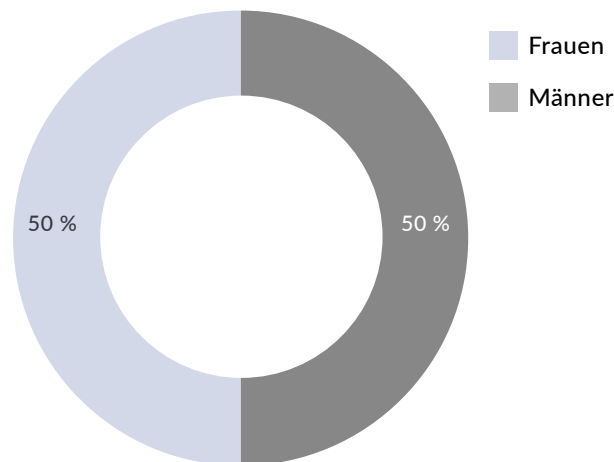
	Vollzeit	Teilzeit (nebenamtlich)	Gesamt	31.12.2020
Vorstand	2	1	3	4
Kaufmännischer Bereich	8	5	13	13
Technischer Bereich	4	2	6	4
Regiebetrieb und Hausmeister	10		10	10
<b>Gesamt</b>	<b>24</b>	<b>8</b>	<b>32</b>	<b>31</b>

Auszubildende sind nicht berücksichtigt.

Mitarbeiteranzahl nach Altersverteilung



Aufteilung Beschäftigte nach Geschlecht







Malarbeiten in der August-Becker-Straße 1-3



## LAGEBERICHT

### 3. DARSTELLUNG DER LAGE

#### 3.1 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage ist wesentlich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Dieses ist um 50 Prozent angestiegen auf 1,374 Mio. Euro. Begründet liegt dieser Anstieg vor allem im Bereich der Sollmieten. Dort wurden 365.000,00 Euro mehr erwirtschaftet. Weiter positiv wirkt sich der reduzierte Instandhaltungsaufwand in Höhe von 519.000,00 Euro (inklusive entfallener Rückstellungszuführungen, Vorjahr = 339.000,00 Euro) aus. Demgegenüber haben sich im Wesentlichen die Abschreibungen auf Gebäude um 165.000,00 Euro erhöht (u. a. ganzjährige Auswirkung Objekt Petronia-Steiner-Straße 21–25 sowie Zugänge der Aktivierungen bei Einzelmodernisierungen und energetischen Sanierung des Quartiers „Am Germansberg“). Weiter belasten Maßnahmen im Bezug auf die Digitalisierungsstrategie, hier speziell die Einführung der digitalen Mieterakte, das Ergebnis der Hausbewirtschaftung mit 70.000,00 Euro.

Die negativen Beiträge aus der Verwaltungsbetreuung und der Mitgliederverwaltung ergeben sich systembedingt aus der Vollkostenrechnung.

Das sonstige Ergebnis berücksichtigt vor allem die Unterstützungshöhe des Nachbarschaftsvereins der GBS in Höhe von 50.000,00 Euro. Im Vorjahr war das sonstige Ergebnis darüber hinaus durch die Zinsen während der Bauzeit des Objektes Petronia-Steiner-Straße 21–25 (67.000,00 Euro) sowie durch zusätzliche Personalaufwendungen beeinflusst, welche im Zusammenhang mit der Coronapandemie entstanden sind (46.000,00 Euro).

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung	
	T€	T€	T€	in %
Hausbewirtschaftung	1.374	916	458	50
Verwaltungsbetreuung	-88	-88	0	0
Kapitaldisposition	1	3	-2	-67
Mitgliederverwaltung, Gemeinschaftspflege u. a.	-90	-91	1	-1
Sonstiges Ergebnis	-66	-202	136	-67
Ergebnis vor Steuern	1.131	538	593	110
Körperschaftsteuer	0	0	0	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.131</b>	<b>538</b>	<b>593</b>	<b>110</b>

## 3.2 VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund der Investitionen im Bereich der Einzelm modernisierungen sowie der energetischen Sanierung des Quartiers „Am Germansberg“ und der Burgstraße 29–31. Daraus ergibt sich eine Erhöhung um 2,9 Mio. Euro. Demgegenüber stiegen die Abschreibungen um 165.000,00 Euro auf 2,7 Mio. Euro. Des Weiteren wird das Anlagevermögen positiv durch den Erschließungsbeitrag für die Grundstücksreserve „Russenweiher“ mit einem Betrag von 231.000,00 Euro, die geleistete Anzahlung für den Ankauf des Grundstücks Langensteinweg 21 über 168.000,00 Euro sowie den Grundstücksankauf der Zufahrtsfläche sowie weiterer Herstellungskosten zu den im Jahr 2020 errichteten Stellplätzen Am Germansberg mit 90.000,00 Euro beeinflusst. Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Maßgeblich zur Erhöhung des Vermögenswertes beigetragen hat die ganzjährige Auswirkung der Bewirtschaftung des Gebäudes Petronia-Steiner-Straße 21–25.

Insgesamt sind die allgemeinen Betriebskosten um rund 90.000,00 Euro und die Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten um rund 44.000,00 Euro angestiegen.

Im Bereich der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände ist die Erhöhung im Wesentlichen geprägt durch noch nicht abgerechnete Gebäudeversicherungsleistungen über 25.000,00 Euro.

Das Eigenkapital stieg hauptsächlich durch die Zuführung des anteiligen Jahresüberschusses in die Bauerneuerungsrücklage sowie die Mindestzuführung in die gesetzliche Rücklage sowie durch Geschäftsguthabenzugänge. Dies führt zu einer Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 38,1 Prozent. Eine Änderung im Bilanzausweis ergab sich durch die Darstellung der für den Monat Januar 2022 vorausbezahlten Mieten als Rechnungsabgrenzungsposten, die in der Vergangenheit in der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen waren.

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung	
	T€	T€	T€	in %
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	69.047	68.260	787	1,2
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.171	1.977	194	9,8
Forderungen	218	183	35	19,1
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.712	2.877	-165	-5,7
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>74.148</b>	<b>73.297</b>	<b>851</b>	<b>1,2</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Geschäftsguthaben	10.481	9.933	548	5,5
Rücklagen	17.528	16.666	862	5,2
Bilanzgewinn	269	258	11	4,3
	<b>28.278</b>	<b>26.857</b>	<b>1.421</b>	<b>5,3</b>
<b>Fremdkapital</b>				
Rückstellungen	551	516	35	6,8
Verbindlichkeiten	45.300	45.924	-624	-1,4
Rechnungsabgrenzungsposten	19	0	19	0,0
	<b>45.870</b>	<b>46.440</b>	<b>-570</b>	<b>-1,2</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>74.148</b>	<b>73.297</b>	<b>851</b>	<b>1,2</b>

## LAGEBERICHT

### 3. DARSTELLUNG DER LAGE

#### 3.3 FINANZLAGE

Die Liquidität ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Es konnte zu jeder Zeit jeglichen Zahlungsverpflichtungen nachgekommen werden. Wie auch in den vergangenen Jahren werden die Wertverbesserungsmaßnahmen sowie weitere Investitionen mit Eigen- und Fremdmitteln finanziert.

Bei den Finanzierungsmitteln sind Darlehensneuauflagen über 2,130 Mio. Euro enthalten. Dagegen stellen sich planmäßige Tilgungen sowie geleistete Sondertilgungen über insgesamt 2,773 Mio. Euro.

Die Stichtagsliquidität kann wieder positiv ausgewiesen werden. Im Vorjahr ergab sich ein negativer Wert, da zuteilungsreife Bausparverträge über insgesamt rund 406.000,00 Euro noch nicht im Finanzmittelbestand zum 31.12.2020 berücksichtigt werden konnten.

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung	
	T€	T€	T€	in %
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Vermögenswerte	69.047	68.260	787	1,2
Finanzierungsmittel	42.474	43.116	-642	-1,5
<b>Überdeckung</b>	<b>26.573</b>	<b>25.144</b>	<b>1.429</b>	<b>5,7</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>				
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	790	425	365	85,9
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögensgegenstände	218	183	35	19,1
Kurzfristige Verpflichtungen	653	675	-22	-3,3
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>355</b>	<b>-67</b>	<b>422</b>	<b>-629,9</b>



### 3.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die nachfolgenden erfolgskritischen Schlüsselkennzahlen enthalten zusätzliche Informationen, deren Aussagekraft über standardisierte Werte im Jahresabschluss hinausgehen. Die Auswahl beinhaltet unter Berücksich-

tigung eines Mehrjahresvergleiches die wesentlichen Werttreiber, die eine bedeutsame Einflussnahme auf das Unternehmensgeschäft haben können.

#### Kennzahlen zur Vermögensstruktur und zur Rentabilität

		2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	38,1 %	36,6 %	37,4 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	4,0 %	2,0 %	2,1 %
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragssteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	2,4 %	1,7 %	1,9 %
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	93,1 %	93,1 %	91,8 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}} \times 100$	53,4 %	55,1 %	55,0 %
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Kapitaldienst Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmieten} \cdot \text{Erlösschmälerungen}} \times 100$	36,4 %	37,1 %	37,1 %

#### Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2021	2020	2019
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel (Wohneinheiten) im Geschäftsjahr}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}} \times 100$	5,1 %	6,6 %	6,0 %
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}} \times 100$	0,8 %	0,7 %	0,4 %
Investitionen im Bestand je m <sup>2</sup>	$\frac{\text{Instandhaltung} + \text{nachtr. Herstellungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Gewerbefläche}} \times 100$	49,65 €	45,39 €	44,18 €
Fremdkapitalkosten	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen}}{\text{Verbindlichkeiten}} \times 100$	1,6 %	1,7 %	1,8 %
Fremdkapitalzinsen je m <sup>2</sup> /Monat	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung} : 12}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Gewerbefläche}} \times 100$	0,46 €	0,44 €	0,45 €

# 4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

■ Die wirtschaftliche Situation von Unternehmen und deren Entwicklung hängt ganz entscheidend vom vorliegenden Informationsstand und auch von der richtigen Einschätzung der unternehmerischen Risiken und Chancen ab. Die bekannten Risiko- und Beobachtungsfelder werden durch die Mitarbeiter:innen kontinuierlich aufbereitet und durch den Vorstand überwacht. Dabei ist das Risikomanagementsystem auf die Größe der GBS abgestimmt. Es erfolgt eine andauernde Evaluierung, in deren Rahmen bestehende Risiken und Chancen neu bewertet und neue Beobachtungsfelder identifiziert und analysiert werden.

## 4.1. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

### A | Marktrisiko

Durch die seit dem Jahr 2020 andauernde Coronapandemie sind im Jahr 2021 verhältnismäßig weniger negative wirtschaftliche Folgen eingetreten. Die durch die Politik umgesetzten konjunkturfördernden und geldpolitischen Maßnahmen haben erfolgreich zu einem Wirtschaftswachstum beigetragen. Die Zahl der Beschäftigten in Deutschland ist unverändert hoch. Dennoch kommt es branchenübergreifend zu Verschiebungen in den Beschäftigtenzahlen. Es besteht demnach weiterhin ein geringes temporäres Mietausfallrisiko, zumindest bis vermutlich in den meisten Fällen eine Grundsicherung durch das Arbeitslosengeld II greift. Dies könnte vermehrt zu erzwungenen Umzügen und somit Mieterwechseln führen, was sich auf Instandhaltungskosten und Verwaltungsaufwendungen auswirkt. Im Bereich der Gewerbevermietung sind Risiken als unwesentlich einzustufen. Die anteiligen Sollmieten liegen bei 815.210,40 Euro. Davon entfallen insgesamt 722.851,44 Euro (8,0 % von 9,095 Mio. Euro) auf das AWO Seniorenhaus Burgfeld Speyer, bei dem ein Mietausfallrisiko geringer zu bewerten ist, da es sich um eine Art der wohnungswirtschaftlichen Nutzung handelt. Weiter besteht das Risiko der Erkrankung von Mitarbeiter:innen. Auch wenn jüngste Virusvarianten mit deutlich mildereren Krankheitsverläufen beobachtet werden, können Selbstisoliations- und Quarantäneregeln zu überdurchschnittlich hohen Ausfallquoten führen. Im Bereich der Projektentwicklung bestehen rechtliche, terminliche, finanzielle sowie technische

Risiken, welche direkten finanziellen Einfluss auf den Jahresüberschuss haben. Um eine Wachstumsstrategie zur zielgerichteten Sättigung der Wohnungsnachfrage umsetzen zu können, sind freie Grundstücke erforderlich. Die GBS hält nur vereinzelt Bauflächen vor und muss sich deshalb am Markt bedienen. Das Angebot ist begrenzt, da kaum noch baureife Grundstücke im Bereich der Stadtgrenzen zur Verfügung stehen und Speyer auch wenig Chancen hat, sich über die Grenzen hinaus zu vergrößern, da diese durch Rhein, Autobahnen oder Bundesstraßen umschlossen sind. Der derzeitige Nachfrageüberhang lässt die Grundstückskaufpreise auf ein solches Niveau steigen, dass ein erheblicher Anstieg der Gesamtherstellungskosten zu verzeichnen ist. Zudem besteht das Risiko weiter steigender Baukosten. Materialknappheit und die steigenden Energiekosten führen zu höheren Baustoffpreisen, vor allem für die, die bei der Herstellung von hohen Energiemengen abhängig sind, wie beispielsweise Stahl und Beton. Dies erschwert eine wirtschaftliche Umsetzung des Mietwohnungsbaus und kann letztlich dazu führen, dass die hohe Nachfrage nach Wohnungen und Einfamilienhäusern durch die Mitglieder dauerhaft nicht gesättigt werden kann. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar. Für das Jahr 2022 wird ein Jahresüberschuss von 590.000,00 Euro erwartet.

### B | Finanzrisiko

Das Anlagevermögen ist überwiegend durch Annuitätendarlehen langfristig finanziert, welche einer dinglichen Sicherung unterliegen. Es handelt sich in 58 Prozent um Annuitätendarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung, für die nach Ablauf der Zinsfestschreibung ein Zinsänderungsrisiko besteht. Für 34 Prozent der Darlehen kann ein Zinsänderungsrisiko ausgeschlossen werden, da bei Vertragsende keine Restschuld übrigbleibt. Für die übrigen Darlehen ist eine längere Zinsbindung vereinbart. Die Zinsentwicklung wird ständig beobachtet und sofern es die Liquidität zulässt, werden vertraglich vereinbarte Optionen zu Sondertilgungen gezogen. Bei den bereits bestehenden Baufinanzierungen werden Prolongationen aufgrund des derzeitigen günstigen Marktumfelds regelmäßig geprüft. Wegen steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken



Balkonanbau in der Krummackerstraße



### 4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

jedoch grundsätzlich in beschränktem Rahmen. Ein Ausfallrisiko bezüglich der vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen sowie eine Verschlechterung der Bonität der GBS bestehen nicht. Besondere Finanzierungsinstrumente, wie beispielsweise Sicherungsgeschäfte, sind nicht eingesetzt.

Die Liquidität ist gesichert durch regelmäßige Mieteinnahmen aus den Dauernutzungsverträgen sowie durch regelmäßige Anpassungen von Nutzungsgebühren auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und aufgrund erfolgter Modernisierungen oder Erhöhung der Kosten- beziehungsweise vereinbarten Miete.

#### C | Regulatorisches Risiko

Jährlich kommt es zu gesetzlichen Änderungen, die direkten Einfluss auf die einzelnen Geschäftsfelder der GBS haben können. Die Änderung von Vorschriften oder Gesetzen hat unmittelbare Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg. Dies kann unter anderem zu einem Risiko im Bereich der Kontroll- und Betreiberpflichten und zu einem Anstieg von nicht umlagefähigen Betriebskosten führen. Ein großes Netzwerk stellt den rechtzeitigen Informationsfluss sicher, um auf Veränderungen schnell und zielgerichtet reagieren zu können.

#### Blütenpracht im PikoPark



Im Bereich des Mietrechts besteht das Risiko einer Benachteiligung des Vermieters. Der am 7. Dezember 2021 unterzeichnete Koalitionsvertrag lässt in den darin beschriebenen Vorhaben Rückschlüsse ziehen. Zum einen sind Verschärfungen in der sogenannten Mietpreisbremse geplant. Das Land Rheinland-Pfalz hat eine Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbremse) herausgegeben. Nach § 1 dieser Verordnung gilt für die Stadt Speyer die sogenannte Mietpreisbremse bis 7. Oktober 2025. Weiter soll die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblicher Vergleichsmiete nach § 558 BGB von 15 Prozent auf 11 Prozent herabgesenkt werden, wenn sich die Kommune in einem angespannten Wohnungsmarkt befindet. Hieraus entsteht das Risiko einer Verschiebung der Angleichung von Bestandsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete. Daraus folgt eine geringere Investitionskraft aus dem Cashflow respektive Eigenmitteln.

Zum Zweck des Klimaschutzes beziehungsweise der CO<sub>2</sub>-Reduktion soll darüber hinaus ab 1. Januar 2025 die Betreibung neuer Heizungsanlagen auf Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien erfolgen. Bereits ab 1. Januar 2024 sollen wesentliche Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden im GEG-Standard so angepasst werden, dass auszutauschende Teile dem KfW Effizienzhaus 70 entsprechen müssen. Ein Jahr später, ab 1. Januar 2025, soll bei Neubau der Mindeststandard KfW Effizienzhaus 40 verbindlich gelten. Hieraus folgt eine wesentliche Verteuerung der Baukosten und dies zu steigenden Angebotsmieten.

Der von der Bundesregierung zu Beginn des Jahres 2021 eingeführte CO<sub>2</sub>-Preis soll laut Regierungsprogramm auf Grundlage eines Stufenmodells nach Gebäudeenergieklasse ab 1. Juni 2022 zwischen Vermieter und Mieter geteilt werden. Damit soll der Anreiz für klimafreundliches Wirtschaften durch Reduzierung klimaschädlicher fossiler Brennstoffe gefördert werden.

## D | Strategisches Risiko

Die Fluktuationsquote im Bereich Personal ist bei der GBS sehr gering. Dennoch ist für künftige Rekrutierungen die Anspannung des Bewerberfeldes zu berücksichtigen. Die Gewinnung von Fachkräften ist somit deutlich erschwert. Das Angebot von wohnungswirtschaftlichen Unternehmen in der Metropolregion Rhein-Neckar ist sehr groß, somit liegt eine breite Konkurrenz potenzieller Arbeitgeber vor. Hier wirkt die GBS seit Jahrzehnten entgegen durch das Angebot der Berufsausbildung Immobilienkaufmann/-frau. Nach erfolgreichem Abschluss werden ausgebildete Kaufleute regelmäßig in ein Beschäftigungsverhältnis übernommen.

Weiter besteht aufgrund des hohen Spezialisierungsgrades eingesetzter Mitarbeiter:innen das Risiko von personengebundenem Expertenwissen, denn viele von ihnen sind allein für die Ausführung diverser Aufgabenstellungen verantwortlich. Bei Fluktuation oder Langzeiterkrankung ist mit einem Verlust von Wissen und Erfahrung zu rechnen. Durch eine direkte Stellvertretung wird dieses Risiko minimiert.

Darüber hinaus gibt es einige Beschäftigte, vor allem im Bereich Technik und im Regiebetrieb, die sich in einem ähnlich hohen Alter befinden und in den nächsten Jahren altersbedingt ausscheiden. Vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels ist Vorsorge zu treffen, beispielsweise durch frühzeitigen Aufbau von Nachfolgenden, oder auf digitale Bestandsaufnahmen zu setzen, damit vor allem das Expertenwissen in der Belegschaft erhalten bleibt.

Das Hauptbetätigungsfeld der GBS liegt in der Verwaltung des eigenen Immobilienbestands. Als weiterer bedeutsamer Umsatzträger zählt seit mehr als 40 Jahren die Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum. Neben regulatorischen Gegebenheiten in Bezug auf die Sicherstellung des Verwaltungsvolumens ist der Erfolg dieses Geschäftszweigs maßgeblich vom eingesetzten Personal getrieben. Weiter hätte eine wesentliche Verringerung betreuter Gemeinschaften, bis hin zum Wegfall des Geschäftszweigs, eine nicht unerhebliche Erhöhung der Gemeinkosten zur Folge.

Oben: Gartenseite im Langensteinweg

Unten: Krummäckerstraße 2–8



# 4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

## 4.2. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

■ Die künftigen Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbestands belasten direkt die wirtschaftliche langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen. Bestätigt wird zudem die Modernisierungsstrategie, die nicht auf kurzfristige, sondern langfristige Kosteneinsparungen setzt. Die hohe Quote der Modernisierung von Häusern und Wohnungen, aber auch die Bauaktivitäten im Bereich Neubau auf eigenen Grundstücken oder im Rahmen von Ankäufen wirken sich wertstabilisierend aus und sorgen für eine Verjüngung des Bestands. Weiter erfolgt kontinuierlich eine Anpassung an aktuelle Marktgegebenheiten. So kann beispielsweise eine Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen durch die Bestandsentwicklungs- und Neubaustrategie teilweise gesättigt werden. Ein Risikoausgleich bezüglich der begrenzt zur Verfügung stehenden Bauplätze innerhalb der Stadt Speyer kann durch eine Erweiterung des Geschäftsbereiches in umliegende Gemeinden kompensiert werden. Durch die laufenden Mieteinnahmen ist die Liquidität der GBS gesichert. Dies führt zu einer stabilen Fremdkapitaldienstdeckung und sorgt für eine erfolgreiche und günstige Refinanzierung von Baumaßnahmen. Das Mieterhöhungspotenzial, gemessen am örtlichen Mietspiegel, birgt zudem wesentliche finanzielle Liquiditätsreserven.

Durch einen engen Austausch mit politisch Verantwortlichen der Stadt Speyer, den örtlich aktiven Wohnungsunternehmen sowie dem Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft – durch die traditionelle Berufung in den Verbandsrat und die Teilnahme am Genossenschaftsausschuss – werden Entwicklungen jeglicher Art frühzeitig erkannt und können direkt für die GBS umgesetzt werden. Weiter wird eine sehr enge Zusammenarbeit mit der Speyerer Handwerkerschaft gepflegt, was als wesentlicher Erfolgsfaktor für die technische Bewirtschaftung des Bestands sowie von Bauprojekten zu bewerten ist.

Die Genossenschaftsidee ist seit 2016 auf der Repräsentativen UNESCO-Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit eingetragen und erlebt dadurch einen neuen Aufschwung. Dies wird durch den Satzungszweck der GBS bestätigt: Laut Satzung müssen

„Die GBS wird [...] als professionelles Wohnungsunternehmen in Speyer angesehen und geschätzt.“

unter anderem preiswerte Genossenschaftswohnungen zur dauernden Nutzung durch die Mitglieder vorgehalten werden; die Qualität der Wohnungen und des Wohnumfelds soll ständig verbessert werden und die Mitglieder sind in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht zu fördern. Mit einer Dividende von derzeit 2,75 Prozent ist die Mitgliedschaft zudem eine interessante Finanzanlage.

Zuverlässigkeit und Seriosität werden der GBS durch eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie durch langanhaltende Verwaltungsaufträge im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung bescheinigt. Die GBS wird somit als professionelles Wohnungsunternehmen in Speyer angesehen und geschätzt.

Weiter verstetigt sich die Digitalisierung als Chance für die GBS. Dabei können digitale Lösungen die Kernprozesse verschlanken und den Arbeitsalltag erleichtern. Durch eine effiziente und digital unterstützte Bewirtschaftung des Bestands lassen sich zum einen der Professionalisierungsgrad und die Mitgliederzufriedenheit erhöhen. Zum anderen entstehen Freiräume für die Bearbeitung komplexer Sachverhalte und die Weiterentwicklung des Unternehmens. Dabei kann auf unterschiedlichste Technologien zurückgegriffen werden, beispielsweise auf den Einsatz mobiler Endgeräte für Wohnungsbegehungen, die Überwachung von Verkehrssicherheitspflichten oder digitale Plattformen, etwa für die Abbildung des kompletten Vermietungsprozesses.



### 5. PROGNOSEBERICHT

■ Der Erfolg für das Geschäftsmodell der GBS ist maßgeblich davon abhängig, wie sich die künftigen gesetzlichen Regularien entwickeln. Ebenso bleiben die konkreten wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronakrise und des Krieges in der Ukraine auf das Geschäftsergebnis ungewiss. Die erwartete Inflationsrate sowie das stetig steigende Zinsniveau werden zudem die zukünftige Entwicklung nicht unwesentlich bestimmen. Deshalb sind Wachstumsprognosen mit leichter Unsicherheit behaftet.

Der Vorstand hat für das Jahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher eine leicht positive Entwicklung der Geschäftstätigkeit prognostiziert. Für das Jahr 2022 ist ein Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 240.000,00 Euro auf 11,1 Mio. Euro (+2,2 % gegenüber dem Vorjahr) geplant. Es wird von einem Jahresüberschuss von rund 590.000,00 Euro ausgegangen.

Eine nachhaltige Bestandsentwicklung durch Modernisierung und Neubau sichert ein zeitgemäßes Wohnen, unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und einer expliziten Zielgruppenorientierung. Auch der Klimaschutz – und damit eine oftmals direkte oder indirekte Einsparung von Energiekosten – ist ein langfristiges Ziel der GBS. Deshalb bleiben die geplanten Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung in vergleichbarer Größenordnung. Die planmäßige Instandhaltung soll dabei künftig maßgeblich an die politisch geforderten Klimaziele beziehungsweise die CO<sub>2</sub>-Vermeidungs- und Minderungsstrategie angelehnt sein. Für das Jahr 2022 sind umfangreiche energetische Maßnahmen für die Objekte in der Krummäcklerstraße 10–24 (24 Wohneinheiten) geplant. Das Investitionsvolumen beträgt voraussichtlich 1,2 Mio. Euro (Fremdkosten). Weiter soll eine Brandriegelsanierung der Fassaden sowie eine Aufzugs-erneuerung an den Gebäuden Danziger Straße 1 sowie

Karlsbader Straße 1 und 2 erfolgen. Das voraussichtliche Investitionsvolumen beträgt 729.000,00 Euro. Außerdem sind für Modernisierung und Instandhaltung Fremdkosten in Höhe von 3,35 Mio. Euro zu erwarten.

Im Bereich der Bestandsbewirtschaftung wird, bei wachsendem Nachfrageüberhang, von einer ähnlich hohen Fluktuation ausgegangen. Bei den erforderlichen umfassenden Einzelmodernisierungen im Zuge von Mieterwechseln wird eine ähnlich hohe Anzahl wie in den vergangenen Jahren erwartet. Bestandsübergreifende Mieterhöhungen nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder Erhöhungen der Kosten- beziehungsweise vereinbarten Miete sind im Rahmen einer mehrjährigen Mietenplanung zum Ende des Jahres 2022 vorgesehen. Für den dritten Bauabschnitt der Gesamtquartiersentwicklung im Wohngebiet „Am Germansberg“ (Krummäcklerstraße 2–8, Am Germansberg 1–3) erfolgte nach Bauabrechnung eine Erhöhung der Miete nach § 559 BGB zum 1. Juni 2022 (+16.000,00 Euro p. a.).

Das Geschäftsmodell der GBS wird unverändert weiter fortgeführt. Dabei wird der Satzungszweck, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder, weiterhin mit großem Engagement verfolgt. Aus diesem Grund werden, wie seit Jahrzehnten, die erhaltenen Mieteinnahmen nach Abzug von Verwaltungskosten und Darlehensannuitäten sowie Dividendenzahlungen in den eigenen Bestand reinvestiert.

Speyer, 8. Juni 2022

Der Vorstand

  
Oliver Pastor

  
Bernd Reif

  
JR Rolf S. Weis





Blick auf den GBS-Bestand rund um den Wasserturm Speyer





# JAHRES- ABSCHLUSS



# JAHRESABSCHLUSS

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

### AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		9.410,00		0,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.311.011,46		57.640.130,23	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.974.316,73		9.242.846,14	
3. Grundstücke ohne Bauten	1.067.853,19		836.853,19	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.120,00		61.195,00	
5. Bauvorbereitungskosten	8.785,05		0,00	
6. Geleistete Anzahlungen	167.565,13	68.608.651,56	0,00	67.781.024,56
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Sonstige Ausleihungen	427.248,93		477.406,43	
2. Andere Finanzanlagen	1.755,65	429.004,58	1.755,65	479.162,08
Anlagevermögen insgesamt		69.047.066,14		68.260.186,64
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	2.079.354,85		1.925.103,45	
2. Andere Vorräte	91.284,29	2.170.639,14	51.743,70	1.976.847,15
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	49.868,84		57.696,73	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.000,00		2.869,45	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	157.722,98	217.591,82	122.727,73	183.293,91
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	789.866,67		425.383,72	
2. Bausparguthaben	1.922.573,26	2.712.439,93	2.451.308,81	2.876.692,53
<b>Bilanzsumme</b>		<b>74.147.737,03</b>		<b>73.297.020,23</b>



# JAHRESABSCHLUSS

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

### PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1. Der verbleibenden Mitglieder	10.271.322,89		9.756.829,30	
2. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	161.607,70		148.872,18	
3. Aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.213,18 € (Vorjahr: 379,67 €)	48.202,83	10.481.133,42	27.661,29	9.933.362,77
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage Davon im Geschäftsjahr eingestellt: 120.000,00 € (Vorjahr: 60.000,00 €)	2.750.000,00		2.630.000,00	
2. Bauerneuerungsrücklage Davon im Geschäftsjahr eingestellt: 742.279,58 € (Vorjahr: 219.924,64 €)	11.198.416,22		10.456.136,64	
3. Freie Rücklage	3.580.000,00	17.528.416,22	3.580.000,00	16.666.136,64
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Jahresüberschuss	1.130.722,03		537.659,29	
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	862.279,58	268.442,45	279.924,64	257.734,65
Eigenkapital insgesamt		28.277.992,09		26.857.234,06
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Sonstige Rückstellungen		550.440,00		515.870,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.758.680,19		42.353.195,37	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	715.690,46		763.275,30	
3. Erhaltene Anzahlungen	2.191.912,86		2.132.409,27	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.613,79		65.947,96	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	515.285,77		461.505,23	
6. Sonstige Verbindlichkeiten Davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr: 101.994,23 €)	66.142,17	45.300.325,24	147.583,04	45.923.916,17
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		18.979,70		0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>74.147.737,03</b>		<b>73.297.020,23</b>

# JAHRESABSCHLUSS

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	10.880.377,94		10.473.708,81	
b) aus Betreuungstätigkeit	115.280,28		106.876,92	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	112.214,81	11.107.873,03	124.796,09	10.705.381,82
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		154.251,40		98.710,34
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		455.902,47		350.085,19
4. Sonstige betriebliche Erträge		65.939,13		64.392,69
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
a) Betriebskosten	1.676.594,54		1.573.465,72	
b) Instandhaltungskosten	2.569.920,87		2.948.264,32	
c) Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	47.088,82		46.918,66	
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.868,99	4.303.473,22	6.711,40	4.575.360,10
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.480.492,81</b>		<b>6.643.209,94</b>
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.704.167,95		1.646.915,38	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung Davon für Altersversorgung 125.122,13 € (Vorjahr: 128.055,80 €)	513.430,52	2.217.598,47	501.341,41	2.148.256,79
7. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.654.122,25		2.489.549,08
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		630.525,18		587.979,25
9. Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	20.874,12		22.812,77	
10. Sonstige Zinserträge	10.437,16	31.311,28	13.546,01	36.358,78
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		672.128,20		715.252,80
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.337.429,99</b>		<b>738.530,80</b>
12. Sonstige Steuern		206.707,96		200.871,51
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.130.722,03</b>		<b>537.659,29</b>
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		862.279,58		279.924,64
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>268.442,45</b>		<b>257.734,65</b>

# JAHRESABSCHLUSS

## ANHANG

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Ludwigshafen unter der Registernummer 50110. Sitz der Genossenschaft ist in 67346 Speyer, Burgstraße 40. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

#### Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Die Bewertung der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten. Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Für vor dem 21. Juni 1948 erstellte Wohngebäude wurden die Werte auf der Basis der DM-Eröffnungsbilanz, zusätzlich der inzwischen erfolgten Nachaktivierungen, als Anschaffungs-/Herstellungskosten ausgewiesen. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Fremdzinsen während der Bauzeit wurden bis zum Jahr 2007 aktiviert. Die Sonstigen Ausleihungen und Anderen Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

#### Abschreibungen Anlagevermögen

Planmäßige Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens:

<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	33 1/3 %	linear
<b>Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten/ Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</b>		
Objekte, Baujahr vor 21. Juni 1948 + 2 Objekte, Baujahr nach 21. Juni 1948	60 Jahre	linear
Restliche Objekte, Baujahr nach 21. Juni 1948 (Neubau)	70 Jahre	linear
Garagenbauten und sonstige Gebäude	20 Jahre	linear
1992, 1993 und 1995 fertiggestellte Wohngebäude + 1 Garagentrakt		degressiv
Von 1998 bis 2007 fertiggestellte Wohngebäude bzw. ab 1998 erworbene Wohngebäude (inkl. Hausmeisterwohnung und Seniorenhaus)	50 Jahre	linear
Sonstige Gebäude ab 1998 (inkl. Verwaltungsgebäude und Bauhof)	25 Jahre	linear
Ab 2019 fertiggestellte Wohngebäude	80 Jahre	linear
<b>Umbauten und Wertverbesserungen ab 2000</b>		
Einfamilienhäuser	40 Jahre	linear
Wohnungen	20 Jahre	linear
Ausbau von Speichern/Mansarden zu Dachgeschosswohnungen sowie Umbau von gewerblichen Einheiten	25 Jahre	linear
Ab 2019 Verlängerung der Restnutzungsdauer um 20 Jahre (lineare Abschreibung)		
<b>Nachaktivierungen</b>		
Einfamilienhäuser/Wohnungen/Wohngebäude	25 Jahre	linear
Sonstige Gebäude/Garagen	20 Jahre	linear
<b>Photovoltaikanlagen</b>	20 Jahre	linear
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	5 % – 33 1/3 %	linear
<b>Geringwertige Wirtschaftsgüter</b>	nach steuerlichen Vorschriften	

## JAHRESABSCHLUSS

### ANHANG

#### Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Die Unfertigen Leistungen betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie wurden zu Anschaffungskosten bewertet, soweit es sich um Fremdkosten handelt. Die Unfertigen Leistungen enthalten auch Eigenleistungen. Die Reparaturmaterialien sowie die Heizöl- und Pelletsvorräte wurden zu Anschaffungskosten ermittelt. Die Bewertung erfolgte gemäß § 256 Satz 2 bzw. Satz 1 HGB. Der Ausweis der

Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände wurde zum Nennbetrag vorgenommen. Für dubiose Forderungen erfolgten Einzelwertberichtigungen. Un- einbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

#### C. ANGABEN ZUR BILANZ

##### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	Stand 01.01.2021				Stand 31.12.2021
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	20.965,47	11.773,86	7.522,17	0,00	25.217,16
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.286.466,66	2.938.135,23	0,00	0,00	105.224.601,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.929.244,63	90.267,69	0,00	0,00	16.019.512,32
Grundstücke ohne Bauten	836.853,19	231.000,00	0,00	0,00	1.067.853,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	371.363,87	43.632,29	43.541,20	0,00	371.454,96
Bauvorbereitungskosten	0,00	8.785,05	0,00	0,00	8.785,05
Geleistete Anzahlungen	0,00	167.565,13	0,00	0,00	167.565,13
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>119.423.928,35</b>	<b>3.479.385,39</b>	<b>43.541,20</b>	<b>0,00</b>	<b>122.859.772,54</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Sonstige Ausleihungen	477.406,43	0,00	50.157,50	0,00	427.248,93
Andere Finanzanlagen	1.755,65	0,00	0,00	0,00	1.755,65
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>479.162,08</b>	<b>0,00</b>	<b>50.157,50</b>	<b>0,00</b>	<b>429.004,58</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>119.924.055,90</b>	<b>3.491.159,25</b>	<b>101.220,87</b>	<b>0,00</b>	<b>123.313.994,28</b>



## Bewertungsmethoden Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Archivierungsrückstellung sowie die Jubiläumsrückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

## Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

	Abschreibungen (kumuliert) Stand 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.2021	Buchwerte am 31.12.2021	Buchwerte am 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	20.965,47	2.363,86	7.522,17	15.807,16	9.410,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.646.336,43	2.267.254,00	0,00	46.913.590,43	58.311.011,46	57.640.130,23
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.686.398,49	358.797,10	0,00	7.045.195,59	8.974.316,73	9.242.846,14
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	1.067.853,19	836.853,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	310.168,87	25.707,29	43.541,20	292.334,96	79.120,00	61.195,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	8.785,05	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	167.565,13	0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>51.642.903,79</b>	<b>2.651.758,39</b>	<b>43.541,20</b>	<b>54.251.120,98</b>	<b>68.608.651,56</b>	<b>67.781.024,56</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	427.248,93	477.406,43
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	1.755,65	1.755,65
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>429.004,58</b>	<b>479.162,08</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>51.663.869,26</b>	<b>2.654.122,25</b>	<b>51.063,37</b>	<b>54.266.928,14</b>	<b>69.047.066,14</b>	<b>68.260.186,64</b>

## JAHRESABSCHLUSS

### ANHANG

#### Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr	
		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	49.868,84	12.730,97	7.435,22
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.000,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	157.722,98	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>217.591,82</b>	<b>12.730,97</b>	<b>7.435,22</b>

#### Entwicklung der Rücklagen

	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	Freie Rücklage
	€	€	€
Stand 01.01.2021	2.630.000,00	10.456.136,64	3.580.000,00
Zuweisungen laut Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand aus Jahresüberschuss 2021	120.000,00	742.279,58	0,00
Stand 31.12.2021	<b>2.750.000,00</b>	<b>11.198.416,22</b>	<b>3.580.000,00</b>

#### Aufteilung Sonstige Rückstellungen

	2021	2020
	€	€
Prüfungskosten	36.000,00	33.000,00
Berufsgenossenschaft	15.000,00	15.000,00
Urlaubsansprüche	54.870,00	29.220,00
Jubiläumszusagen	40.330,00	39.890,00
Jahresabschlusskosten	23.440,00	20.960,00
Archivierungskosten	31.800,00	31.800,00
Steuerberatung	10.000,00	7.000,00
Rückstellung öffentl.- rechtl. Verpflichtung	339.000,00	339.000,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>550.440,00</b>	<b>515.870,00</b>

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Davon gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Betrag	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.758.680,19 (42.353.195,37)	2.798.932,95 (2.680.164,67)	9.745.036,40 (9.782.804,07)	29.214.710,84 (29.890.226,63)	41.758.680,19	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	715.690,46 (763.275,30)	48.492,06 (47.584,84)	203.391,03 (199.586,03)	463.807,37 (516.104,43)	715.690,46	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.191.912,86 (2.132.409,27)	2.191.912,86 (2.132.409,27)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.613,79 (65.947,96)	52.613,79 (65.947,96)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	515.285,77 (461.505,23)	515.285,77 (461.505,23)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	66.142,17 (147.583,04)	52.910,32 (134.714,36)	13.231,85 (12.868,68)	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>45.300.325,24</b> <b>(45.923.916,17)</b>	<b>5.660.147,75</b> <b>(5.522.326,33)</b>	<b>9.961.659,28</b> <b>(9.995.258,78)</b>	<b>29.678.518,21</b> <b>(30.406.331,06)</b>	<b>42.474.370,65</b>	<b>GPR</b>

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden aufgelaufene Darlehenszinsen in Höhe von 31.651,56 € ausgewiesen.

( ) = Vorjahreszahlen

GPR = Durch Grundpfandrechte gesichert

## D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Geschäftsjahr lagen keine wesentlichen außerordentlichen oder periodenfremden Aufwendungen und Erträge vor.

## JAHRESABSCHLUSS

### ANHANG

#### E. SONSTIGE ANGABEN

##### Anzahl der Beschäftigten

Im Geschäftsjahr 2021 wurden durchschnittlich 28 Mitarbeiter:innen beschäftigt.

	weiblich	männlich	insgesamt
Kaufmännische Mitarbeiter:innen (davon 5,5 weibliche Halbtagskräfte)	12,5	1	13,5
Technische Mitarbeiter:innen (davon 0,5 weibliche Halbtagskräfte)	2,5	2	4,5
Mitarbeiter des Regiebetriebs (davon 2 Hausmeister)	-	10	10
<b>Gesamtanzahl Beschäftigte</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>28</b>

Außerdem wird eine Auszubildende beschäftigt.

##### Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 514.493,59 Euro vermehrt. Der Gesamtbetrag der übernommenen Geschäftsanteile beträgt 10.296.340,00 Euro.

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsummen €
Anfangsstand	6.824	31.567	2.115.440,00
Zugänge	271	2.466	84.010,00
Abgänge	165	819	51.150,00
<b>Endstand</b>	<b>6.930</b>	<b>33.214</b>	<b>2.148.300,00</b>
Veränderung	+106	+1.647	+32.860,00



### Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen  
Wohnungswirtschaft e. V.,  
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt.

### Wohnungsverwaltung für Dritte

Die Wohnungsverwaltung für Dritte  
(Eigentumswohnungen) wird getrennt von  
unserem Vermögen geführt.

### Haftungsverhältnisse

Es besteht Treuhandvermögen/-verbindlichkeit aus  
Mietkautionen in Höhe von 7.910,80 Euro.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestand für den Erwerb des Grundstückes Langen-  
steinweg 21 eine finanzielle Verpflichtung zur Zahlung  
einer Kaufpreisrate in Höhe von 520.000,00 Euro.  
Ansonsten bestanden keine weiteren Verpflichtungen  
zum Abschlussstichtag, die für die Beurteilung der  
Finanzlage von Bedeutung sind.

### Mitglieder des Aufsichtsrats

		bis zur Entlastung für das Geschäftsjahr
Walter Feiniler, Geschäftsführer, Stadtrat	(Vorsitzender)	2023
Rudolf Müller, Bankdirektor	(stellv. Vorsitzender)	2022
Christa Berlinghoff, Dipl.-Volksw., Quartiersmanagerin	(Schriftführerin)	2023
Karl-Heinz Brech, Fliesenlegermeister	(stellv. Schriftführer)	2021
Frank Arbogast, Verwaltungsangestellter		2021
Martin Flörchinger, Gärtner		2021
Thomas Kleinböhl, Dachdeckermeister		2022
Gabriele Tabor, techn. Buchhalterin		2023
Karl-Heinz Weinmann, Polier, Stadtrat		2022
Rainer Wieland, Dipl.-Ing. (FH), Architekt	ausgeschieden am 06.10.2021	

### Mitglieder des Vorstands

	Bestellung am	Bestellung bis
Oliver Pastor, M. A., hauptamtlich	19.05.2021	31.12.2027
Bernd Reif, Dipl.-Ing., hauptamtlich	29.04.2020	31.12.2023
Justizrat Rolf S. Weis, Rechtsanwalt, nebenamtlich	10.12.2019	31.12.2025

### Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterver-  
sammlung, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:  
Ausschüttung einer Dividende von 2,75 Prozent =  
Bilanzgewinn von 268.442,45 Euro.

Speyer, 8. Juni 2022

Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG

Der Vorstand

  
Oliver Pastor

  
Bernd Reif

  
JR Rolf S. Weis





Vor der Sanierung: Das alte Vordach in der Burgstraße 29-31 zeugt von vergangenen Epochen





# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

■ Der Aufsichtsrat überwachte den Vorstand entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen eingehend und regelmäßig. Er nahm während des Berichtsjahres die ihm obliegenden Aufgaben vollumfänglich wahr und überzeugte sich von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat aktuell und umfassend über alle wichtigen Vorgänge und informierte regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft.

Im Geschäftsjahr 2021 fanden vier Aufsichtsratssitzungen, sechs Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand und jeweils zwei Prüfungs- und Bauausschusssitzungen statt. Hier wurde über alle wesentlichen Angelegenheiten beraten und notwendige Beschlüsse gefasst, insbesondere über den Jahresabschluss 2020, den Prüfungsbericht, den Wirtschaftsplan 2021 sowie das Bau- und Instandhaltungsprogramm. Zudem erfolgte durch den Prüfungsausschuss eine Beurteilung der Wohnungsvergaben anhand der bestehenden Vergabeordnung. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Weiter galt es über die Änderung der Wahlordnung für die im Jahr 2022 stattfindende Vertreterwahl zu beschließen, um vor allem eine Briefwahl zu ermöglichen. Darüber hinaus wurde das kaufmännische Vorstandsmitglied Oliver Pastor ab dem 1. Januar 2022 für weitere sechs Jahre bestellt.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2020 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 erfolgte in der Zeit vom 4. Oktober bis 15. Oktober 2021 durch den VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main. Die Schlussbesprechung fand gemeinsam mit Aufsichtsrat und Vorstand am 22. Oktober 2021 statt.

Der Prüfungsausschuss prüfte am 24. Mai 2022 den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2021. Der Aufsichtsrat stellte fest, dass der Jahresabschluss ein Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur sowie der Ertragslage vermittelt, das den tatsächlichen Verhältnissen entspricht. Er bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang. In der Sitzung am 7. Juni 2022 wurde durch den Aufsichtsrat über den

Jahresabschluss 2021 sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns beraten und beschlossen. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, die Verwendung des Bilanzgewinns mit Ausschüttung einer Dividende von 2,75 Prozent (268.442,45 Euro) anzunehmen.

In der am 6. Oktober 2021 stattgefundenen Vertreterversammlung in der Eventhalle „Hangar 10“ im Technik Museum Speyer ist der Zimmerer- und Dachdeckermeister Thomas Kleinböhl von der Dachdeckerei Kleinböhl als neuestes Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt worden. In einer im Anschluss vorgenommenen konstituierenden Sitzung wurde Walter Feiniler als Vorsitzender des Aufsichtsrates, Rudolf Müller als sein Stellvertreter, Christa Berlinghoff als Schriftführerin und Karl-Heinz Brech als ihr Stellvertreter gewählt.

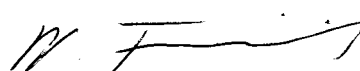
Turnusmäßig scheidet 2022 Frank Arbogast, Karl-Heinz Brech und Martin Flörchinger aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist zulässig. Wahlvorschläge sind gemäß § 35 Abs. 6 der Satzung mindestens eine Woche vor der Vertreterversammlung einzureichen.

Dem langjährigen Mitglied des Aufsichtsrats, Rainer Wieland, gebührt besonderen Dank. Nachdem er von 1983 bis 2009 als technischer Vorstand für die Baugenossenschaft tätig war, engagierte er sich seit 2011 im Aufsichtsrat. Aus Altersgründen war eine Wiederwahl in den Aufsichtsrat leider nicht mehr möglich. Der Aufsichtsrat dankt außerdem dem Vorstand und den Mitarbeiter:innen für die geleistete Arbeit sowie den Vertreterinnen und Vertretern wie auch allen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Speyer, 8. Juni 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Walter Feiniler





## MITGLIEDER DES AKTUELLEN AUFSICHTSRATS



Walter Feinler  
Aufsichtsratsvorsitzender



Rudolf Müller  
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender



Frank Arbogast



Christa Berlinghoff  
Schriftführerin



Karl-Heinz Brech  
Stellvertretender Schriftführer



Martin Flörchinger



Thomas Kleinböhl



Gabriele Tabor



Karl-Heinz Weinmann



GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT SPEYER  
INGETRAGENE GENOSSENSCHAFT

67346 Speyer, Burgstraße 40  
67326 Speyer, Postfach 16 65

Telefon 06232 6013-0  
Telefax 06232 6013-13

E-Mail: [info@gbs-speyer.de](mailto:info@gbs-speyer.de)  
[www.gbs-speyer.de](http://www.gbs-speyer.de)