Anlage 3

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH wurde am 29. Januar 1980 gegründet. Die Gesellschaft ist unter der HRB 570413 beim Amtsgericht Stuttgart ins Handelsregister eingetragen.

Das Geschäftsgebiet der Gesellschaft ist das Stadtgebiet Schwäbisch Hall sowie die unmittelbare Umgebung. Die Gesellschaft unterhält keine Zweigniederlassungen.

Gesellschafter sind zu 90 % die SHB Schwäbisch Haller Beteiligungsgesellschaft mbH und zu 10 % die Stadt Schwäbisch Hall. Da die SHB Schwäbisch Haller Beteiligungsgesellschaft mbH zu 100 % der Stadt Schwäbisch Hall gehört, ist die GWG unmittelbar und mittelbar eine 100 %ige Tochter der Stadt Schwäbisch Hall.

Die immobilienwirtschaftlichen Betätigungsfelder der GWG bestehen aus:

- der Hausbewirtschaftung von eigenen sowie von global angemieteten Beständen (Stadt Schwäbisch Hall, Stiftung Hospital zum Heiligen Geist, sowie von privaten Immobilieneigentümern),
- der Verwaltung von Wohnungseigentum nach WEG und Hausverwaltung für Dritte,
- der Durchführung von Bauprojekten im Bereich der Stadtentwicklung,
- der Bauprojektentwicklung und -steuerung für Dritte,
- der Durchführung von Bauträger- und Generalunternehmerprojekten und
- der Erbringung von Facilitymanagementleistungen.

Die Bereitstellung von Wohnraum für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen, die Realisierung von Bauvorhaben im Bereich der Stadtentwicklung (beispielsweise: Kocherquartier, Haus der Bildung, Weilerwiese, Karl-Kurz-Areal), die Förderung der lokalen Wirtschaft durch entsprechende Auftragsvergaben sowie die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten (beispielsweise: Nice Solar Energy GmbH) führen zu monetär nicht messbaren positiven Mehrwerten im Sinne einer „Stadtrendite".

Beteiligungen

Die GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH war im Berichtsjahr an folgenden Unternehmen beteiligt:

<u>Grundstücksgesellschaft Solarfabrik - GSF - GbR (gsf)</u>
Die Grundstücksgesellschaft Solarfabrik - GSF - GbR wurde im Jahre 2005 zum Bau des Firmengebäudes für die Firma Würth-Solar GmbH & Co. KG im Solpark in Schwäbisch Hall-Hessental gegründet. Die Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH sowie die GWG sind an dem Unternehmen jeweils zu 50 % beteiligt. Zum Jahresende 2011 wurde der Mietvertrag mit der Firma Würth-Solar GmbH & Co. KG einvernehmlich aufgehoben. Als Nachfolger ist zunächst die Firma Manz CIGS Technology GmbH und ab 2017 die Firma Nice Solar Energy GmbH als Mieter eingetreten.
Seit Fertigstellung des Firmengebäudes im Jahr 2007 ist es im laufenden Mietverhältnis nun Aufgabe der GSF GbR, das Gebäude zu verwalten. Die Finanzverwaltung und kaufmännische Abwicklung obliegt den Stadtwerken, die technische Betreuung der GWG.

Anfang 2017 haben sich die Mietparteien auf eine Fortführung des Mietvertrages für weitere fünf Jahre mit Verlängerungsoptionen geeinigt. Die GSF schließt im Geschäftsjahr 2019 mit einem positiven Ergebnis in Höhe von 528 T€ ab. Für die Folgejahre rechnen wir ebenfalls mit positiven Ergebnissen.

<u>MSP Objektgesellschaft mbH & Co. KG Pflegeheim Hessental</u>
Auf dem Vorratsgrundstück im Bereich der Landhegstraße wurde durch die am 24.08.2011 gegründete GmbH & Co. KG ein Pflegeheim für das Diak errichtet und nach Fertigstellung langfristig vermietet. Entstanden sind 56 stationäre Pflegeplätze. Der Investition liegt ein zwanzigjähriger Mietvertrag zugrunde. Zur Erstellung des Pflegeheims wurde eine Objektgesellschaft gegründet. Die Investitionssumme beläuft sich auf rund 4 Mio. € brutto. Baubeginn war Anfang August 2011 und die Übergabe an das Diak konnte planmäßig

im Herbst 2012 erfolgen. Die Mehrheitsanteile von 94 % wurden zum 31.10.2016 veräußert. Die GWG war im Berichtsjahr lediglich noch Minderheitsgesellschafterin mit einem Anteil von 6 %.

Die Gesellschaft firmiert seit dem Verkauf 2016 unter den Namen MSP Objektgesellschaft mbH & Co. KG Pflegeheim Hessental. Der Jahresabschluss 2019 der MSP Objektgesellschaft mbH & Co. KG Pflegeheim Hessental ist noch nicht aufgestellt. im Geschäftsjahr 2019 wird mit einem positiven Ergebnis in Höhe von rund 120 T€ (wie im Vorjahr) gerechnet. Für die Folgejahre rechnen wir ebenfalls mit positiven Ergebnissen.

II. Ziele und Strategien

Hauptziele der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft sind:

- die klare Kundenorientierung in allen Geschäftsbereichen, um die gute Vermietungsquote dauerhaft zu erhalten,
- die hohe Kundenbindung und -zufriedenheit im Bauträger und GU-Bereich weiter auszubauen
- die Marktposition in der Verwaltung von Fremdeigentum weiter nach einer starken Wachstumsphase zu festigen,
- die laufende Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Steigerung der internen Effizienz,
- die fortlaufende Verbesserung der Unternehmenssteuerungsinstrumente sowie
- die Durchführung von Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen um die hohe Qualität der Leistungserbringung auch für die Zukunft garantieren zu können.

Im Oktober 2018 wurde das Rechnungswesen auf die wohnungswirtschaftliche Software WodisSigma umgestellt. Hierdurch sollen insbesondere Verbesserungen der Reportingmöglichkeiten im Hinblick auf eine effizientere Unternehmenssteuerung erreicht werden.

In den kommenden Jahren wird die Gesellschaft weitere Maßnahmen zur Erstellung von bezahlbaren Mietobjekten zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen sowie für die wachsende Bevölkerung von Schwäbisch Hall ergreifen. Weitere Investitionen im Gewerbebau im Sinne der positiven Stadtentwicklung von Schwäbisch Hall sind ebenfalls vorgesehen.

Maßnahmen zur Bestandserhaltung, die Durchführung weiterer Energiesparmaßnahmen sowie die Instandsetzung bisher nicht modernisierter Wohnungen, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Alters-struktur der Bevölkerung, stehen auch für die kommenden Jahre auf der Agenda der GWG.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen.
Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die

allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20% bis 2030 auf voraussichtlich 24% ansteigen.

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsbewirtschaftung

Im Eigentum der GWG befanden sich zum Jahresende 2019 insgesamt 694 (VJ 673) Mietwohnungen sowie 167 (VJ 153) gewerbliche Einheiten.

Darüber hinaus vermietet die GWG für die Stadt Schwäbisch Hall sowie die Stiftung Hospital zum Heiligen Geist im Rahmen des städtischen Immobilienmanagements als Generalmieter 209 (VJ 240) städtische Einheiten sowie 770 (VJ 775) hospitalische Einheiten. Davon sind 778 Wohnungen und 201 gewerbliche und sonstige Einheiten. Des Weiteren hat die GWG auch 27 Wohnungen von einem privaten Eigentümer angemietet.

Im Berichtsjahr wurden 199 (VJ 225) Wohnungsmietverträge und 44 (VJ 14) Gewerbemietverträge abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr betrugen die Erlöse aus Mieteinnahmen (Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen) 13.619 T€ (VJ 13.264 T€). Davon entfielen auf Gewerbemieteinnahmen 6.965 T€ (Vorjahr 6.048 T€).

2. Neubautätigkeit

Auf dem Katzenkopf
Es ist ein Neubau von KfW40-Mietwohnungen mit insgesamt 27 Wohneinheiten in Holzmassivbauweise geplant. Es sollen kompakte und pfiffig zugeschnittene Wohnungen, welche auf die Bedürfnisse von flexiblen und zeitlich limitierten Nutzern ausgerichtet sind, entstehen. Der Baubeginn war im Oktober 2019 und die Fertigstellung ist für Herbst 2020 vorgesehen.

3. Modernisierungsaufwendungen

Johanniterstraße 4 (ehemaliges Kaufland)

Im Februar 2016 wurde von Kaufland die Einzelhandelsfläche „im Ritter" mit ca. 3.500 m² (Handel + Anlieferung) zurückgegeben. Bereits im Herbst 2015 wurden Verhandlungen mit möglichen Nachmietern aus dem Lebensmittelbereich geführt. Trotz Einschalten eines darauf spezialisierten Maklers konnte keine der Verhandlungen erfolgreich abgeschlossen werden. Nach Abschluss der erforderlichen Rückbauarbeiten stand noch kein sicherer Nachmieter fest. Zum 31.12.2016 verließen auch die letzten Konzessionäre (Bäcker und Metzger) das Objekt, so dass nun komplett neu vermietet werden musste. Im September 2017 erfolgte eine Teilflächenvermietung an Biomammut. Diese Flächen sind Anfang 2019 auf die Fa. Bioritter GmbH übergegangen. Für eine weitere Hauptmietfläche konnte mit „Tedi" ein finanzstarker Mieter gewonnen werden. Die Restflächen konnten ab April 2020 an Edeka vermietet werden.

Karl-Kurz-Straße 44/1
Im Juni 2018 wurde mit der Firma Mustang ein Mietvertrag zur Anmietung des gesamten Gebäudes geschlossen. Das Gebäude mit rd. 2.000 m² Nutzfläche wurde Anfang 2020 fertiggestellt und am 03.02.2020 an die Firma Mustang übergeben.

4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Veräußert wurden im Wirtschaftsjahr die Restflächen aus dem Objekt Robert-Bosch-Straße 43.

5. Erwerbe im Anlagevermögen

Im Wirtschaftsjahr 2019 wurde das Wohn- und Geschäftshaushaus Heimbacher Gasse 14 erworben.

6. Bauträgertätigkeit

Neubau Mehrfamilienhäuser „Breiteichstraße" (Bauträgergeschäft / Projektsteuerung)
In Zusammenarbeit mit der Stiftung Hospital zum Heiligen Geist wurde zum einen eine Bebauung dieses Areals mit Wohnungen mit „günstiger Miete" (bezahlbarer Wohnraum) und zum anderen mit kleineren Mehrfamilien-Eigentumswohnhäusern realisiert. In den Mehrfamilienhäusern der GWG Breiteichstraße 18 und 20 konnten bis Ende 2017 acht von insgesamt zehn Wohnungen verkauft werden. Die übrigen 2 Wohnungen wurden im Frühjahr 2018 verkauft.Im März 2017 wurde mit einem Investor ein Kaufvertrag über das Gebäude in der Breiteichstraße 16 (mit sechs Wohnungen) abgeschlossen. Die Fertigstellung und Übergabe des Objektes erfolgte im Februar 2019. Damit sind alle Eigentumswohnungen verkauft. Aus der Veräußerung des Objektes wurde im Geschäftsjahr ein Deckungsbeitrag von 387 T€ erzielt.

Karl-Kurz-Straße 44, Büro, Tagungs- und Kongresszentrum
Auf den ca. 45.000 m² Grundstück stehen mehrere Bestands-Gewerbeimmobilien einer Industriebrache, der Karl-Kurz KG Hessental (ehemalige Fassfabrik). Die Nähe zum Bahnhof und die gute Bus- und Straßenanbindung macht dieses Areal zu einem wertvollen Gewerbestandort.
Im ersten Schritt wurde das größte Objekt mit ca. 16.000 m² Nettogrundfläche von der GWG revitalisiert. Für mehr als 50 % der Flächen konnte das Landratsamt Schwäbisch Hall als Käufer gewonnen werden. Weitere ca. 15% der Flächen (rd. 2.400 m²) wurden zu einem Tagungs- und Kongresszentrum, für die Stadt Schwäbisch Hall ausgebaut. Die Fertigstellung des Gebäudes erfolgte im September 2019. Die Übergaben der Flächen im Gebäude fanden sukzessive von Mai bis September statt. Aus der Veräußerung an das Landratsamt wurde im Geschäftsjahr ein Deckungsbeitrag von 275 T€ erzielt.

Weilerwiese: Ärztehaus und Zwillingsgebäude (Qube) mit Tiefgarage
Die Übergabe der letzten Wohnung erfolgte in Dezember 2019. Aus der Veräußerung der Wohnung wurde im Geschäftsjahr ein Deckungsbeitrag von 6 T€ erzielt.

Neubau 7-Familien-Wohnhaus mit Tiefgarage „Gartenstraße"
Die Fertigstellung und Übergabe ist im März 2018 erfolgt. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums wurde bisher von der Eigentümergemeinschaft verweigert. Hierfür wurden Rückstellungen in Höhe von 60 T€ gebildet.

Neubau 22-Familien-Wohnhaus mit Tiefgarage „Eduard-Schübler-Straße 3 und 5"
Auf dem Grundstück wurden im August 2018 zwei bestehende Gebäude abgebrochen. Die GWG hat dort 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 11 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage gebaut. Die Fertigstellung und Übergabe erfolgte im Dezember 2019. Aus der Veräußerung der Wohnungen wurde im Geschäfts-

jahr ein Deckungsbeitrag von 1.007 T€ erzielt.

Neubau von 5 Reihenhäusern „Wolfsbühl"
Der Baubeginn für den Neubau der 5 Eigentumswohnungen ist im Herbst 2019 erfolgt. Die Reihenhäuser werden im KfW-55 Standard mit jeweils ca. 100 m² Wohnfläche, Garten, Terrasse und Carport ausgeführt. Zielpublikum sind z. B. junge Paare, kleine Familien, die sich damit ein Eigenheim mit kleinem Garten leisten können. Die Objekte werden mit Fußbodenheizung und Parkettböden ausgestattet. Das Wohnen erfolgt auf 2 Geschossen. Die Häuser sollen bis Ende 2020 fertig gestellt sein.

Neubau von 4 Mehrfamilienwohnhäusern und Tiefgarage „Sonnenrain"
Die GWG hat im Baugebiet Sonnenrain ein 4.372 m² großes Baufeld erworben. Es sollen dort 4 Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage gebaut werden. Der mögliche Baubeginn ist für Herbst 2019 vorgesehen. Der Umsetzungszeitraum ist von 2019 bis 2023 geplant.

7. Verwaltungsbetreuung

Die Gesellschaft verwaltet zum Jahresende 2019 insgesamt 916 (VJ 902) Wohnungen in 66 (VJ 66) Gemeinschaften sowie 179 (VJ 179) Garagen in 5 (VJ 5) Teileigentümergemeinschaften. Aufgrund der Coronakrise konnten bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses die Eigentümerversammlungen nicht durchgeführt werden.

Mit der Stadt Schwäbisch Hall besteht ein Dienstleistungsvertrag zur kaufmännischen Betreuung der städtischen Objekte, die nicht in der Globalanmietung enthalten sind. Im Wesentlichen geht es hier um die Hausmeisterbetreuung nicht vermieteter Objekte. So zum Beispiel die von der Stadt selbst genutzten Verwaltungsgebäude.

Mit der Stiftung Hospital zum Heiligen Geist besteht ebenfalls ein Dienstleistungsvertrag für die kauf-männische Betreuung spezieller Objekte außerhalb der Globalanmietung. So zum Beispiel die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen für die direkt von der Hospitalstiftung als Eigentümerin vermietete Jugend-herberge im Langenfelder Weg und die Betreuung des Gebäudes Salinenstraße 2 bis zu dessen Neuver-mietung in 2019.

Die Umsatzerlöse aus der WEG-Tätigkeit, Hausverwaltungen für Dritte und Betreuung der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen im Auftrag der Stadt Schwäbisch Hall betrugen im Geschäftsjahr 303 T€ (VJ 275 T€). Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen betrugen im Geschäftsjahr 184 T€ (VJ 237 T€).

III. Lage

1. Ertragslage

	2018 in T€	2019 in T€
Umsatzerlöse	21.873	44.309
Bestandsveränderungen	8.752	-12.129
Sonstige betriebliche Erträge	5.056	770
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	21.732	22.764
Personalaufwand	1.507	1.693
Abschreibungen	3.003	3.077
Sonstige betriebliche Aufwendungen (inkl. KFZ-Steuer)	1.172	1.876
Zinsen und ähnliche Aufwendungen *	5.028	1.631
Ergebnis vor Ertragssteuern und Ergebnisabführung	3.239	1.909

* saldiert mit weiterberechneten Zinsen aus Ausleihungen

Die Steigerung der Umsatzerlöse resultieren hauptsächlich aus dem Bauträgergeschäft. In diesem Geschäftsbereich wurden ungewöhnlich viele mehrjährige Bauträgerprojekte abgeschlossen und abgerechnet (siehe Erläuterungen zur Bauträgertätigkeit).

Die Bestandsveränderungen wurden hauptsächlich durch die Betriebskosten sowie durch die Erlöse und Aufwendungen aus dem Bauträgergeschäft beeinflusst. Die deutliche Reduzierung gegenüber dem Vorjahr ist auf dem Abgang der unfertigen Leistungen im Bauträgergeschäft, hauptsächlich das Karl-Kurz-Areal betreffend, zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Geschäftsjahr durch den Verkauf eines Gewerbeobjektes geprägt. Im Vorjahr waren die Ergebnisse in diesem Bereich von außergewöhnlich hohen einmaligen Verkaufserlösen geprägt.

Die Personalaufwendungen sind um 186 T€ angestiegen. Für diese Entwicklung sind im wesentlichen Tarifsteigerungen und Gehaltsanpassungen sowie eine Neueinstellung im Bereich der technischen Objektbetreuung ursächlich.

Die Abschreibungen haben sich nur geringfügig gegenüber dem Vorjahr verändert. Die durch die umfangreiche Veräußerungen aus dem Anlagevermögen entstandene Rückgänge sind durch Abschreibungen auf fertiggestellte Vermietungseinheiten im Gebäude Karl-Kurz-Straße 44 mehr als kompensiert worden.

Die (saldierten) Zinsen und zinsähnlichen Aufwendungen haben sich im Berichtsjahr aufgrund der Ablösung der Zinsswaps und diversen Umschuldungen im Vorjahr deutlich reduziert.

Die Zuordnung dieses Ergebnisses (vor Steuern und Ergebnisabführung) zu den einzelnen Sparten ergibt folgendes Bild

• Hausbewirtschaftung	803 T€	(VJ -530 T€)
• WEG- und Fremdverwaltung	6 T€	(VJ 2 T€)
• Bauträger- und Projektsteuerungstätigkeit	1.241 T€	(VJ 188 T€)
• Sonstiges	-131 T€	(VJ 3.579 T€)
	1.909 T€	(VJ 3.239 T€)

Die Ertragslage der GWG ist als zufriedenstellend (VJ noch befriedigend) zu bezeichnen.

Der Bereich der Bewirtschaftung von Wohnungen und Gewerbeimmobilien ist wegen der hohen Zinsbelastung relativ ertragsschwach. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Reduzierung der Zinsbelastungen zurückzuführen. Mögliche Leerstände und höhere Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen üben einen zusätzlichen Druck auf die Geschäftssparte aus.

Durch zusätzliche Akquisen im Bereich der WEG- und Fremdverwaltung konnten die vorhandenen Kapazitäten vollständig ausgelastet werden. Wie im Vorjahr wurden auch 2019 positive Deckungsbeiträge erwirtschaftet.

Unter Berücksichtigung von rund 20 % der gesamten Personalaufwendungen schließt der Bereich „Bauträger- und Projektsteuerungstätigkeit" mit einem deutlichen positiven einmaligen Deckungsbeitrag ab. Der Grund hierfür liegt in den Vielzahl der mehrjährigen Projekte, welche gleichzeitig in 2019 fertiggestellt worden sind. Im laufenden Wirtschaftsjahr 2020 wird es einen deutlichen Rückgang geben. Unter Berücksichtigung von 20 % der erwarteten gesamten Personalaufwendungen wird ein negativer Deckungsbeitrag erwartet.

Das Defizit in der Sparte „Sonstiges" ist im Wesentlichen durch die Bildung von Rückstellungen für Altlastenbeseitigungen in Zusammenhang mit Veräußerungen von Objekten aus dem Anlagevermögen im Vorjahr geprägt. Diese Rückstellung (700 T€) übersteigt die unterjährige Gewinne aus den Veräußerungen aus dem Anlagevermögen.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

	2018		2019	
Eigenkapital	32.894.820,27	24,91 %	36.019.938,82	27,80 %
Fremdkapital	95.138.798,00	72,04 %	88.863.102,72	68,60 %
PRAP	4.034.166,60	3,05 %	4.659.451,83	3,60 %
Summen	132.067.784,87	100,00 %	129.542.493,37	100,00 %

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist fremdkapitallastig.

Das Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr auf Grund der Eigenkapitalzuführungen der SHB in Höhe von 3.000 T€ sowie durch die Zuführung zu den satzungsmäßigen Rücklagen in Höhe von 125 T€ auf 36.020 T€ angestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 27,80 % (Vorjahr 24,91 %).

Die Eigenkapitalrendite, bezogen auf den Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung und Einstellungen in die satzungsmäßigen Rücklagen, beträgt 3,47 % (Vorjahr 6,63 %). Die Rendite des Vorjahres ist maßgeblich durch die Veräußerungsgewinne aus dem umfangreichen Verkauf der Bestandsobjekte und der Ablösung der Zinssatz-Swaps generiert.

Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital (Verschuldungsgrad) beträgt 246,71 % (Vorjahr 289,41 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 20 Jahre – gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 3.825 T€ erhöht und betrugen zum Jahresende 73.800 T€. Die planmäßigen Tilgungen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrugen 2.811 T€, außerplanmäßig wurden 0 T€ getilgt.

Die Darlehensaufnahmen in Höhe von 6.800 T€ betreffen Valutierungen von auslaufenden Darlehen und Neuaufnahmen für die Finanzierung folgender Vorhaben:

- Sanierung Karl-Kurz-Str. 44 — 2.500 T€
- Sanierung Karl-Kurz-Str. 44/1 — 3.000 T€
- Erwerb Heimbacher Gasse 14 — 1.300 T€

Die erhaltenen Anzahlungen haben sich um 12.286 auf 4.766 T€ vermindert. Es handelt sich hierbei um erhaltene Anzahlungen für Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Mieter. Die erhaltenen Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke haben sich durch Abrechnung der Verkaufsobjekte auf 0 T€ vermindert.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung haben sich im Berichtsjahr um 3 T€ auf 1.523 T€ erhöht. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Mietkautionen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten .

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen um 2.451 T€ zu. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern nahmen um 1.294 T€ ab. Der Bestand in Höhe von 1.810 T€ beinhaltet auch die Ergebnisabführungen an die SHB und die Steueraufwendungen.

Die Zunahme der passiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 625 T€ ist auf die Passivierung der erhaltenen Baukostenzuschüsse von Mietern des Objektes Karl-Kurz_Straße 44 abzüglich der planmäßigen Auflösungen der erhaltenen Baukostenzuschüsse und Mietvorauszahlungen zurückzuführen.

b) Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 14.610 T€ getätigt.

Im Bereich Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten sind Zugänge in Höhe von 158 T€ (Vorjahr 1.923 T€) zu verzeichnen. Die Investitionen setzten sich wie folgt zusammen:

Erwerbsneben- und Planungskosten „Am Sonnenrain"	157 T€
Erwerbsnebenkosten „Nefflenallee Grundstück Gebäude 3"	1 T€
	158 T€

Im Bereich der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten wurden 2.024 T€ (VJ 3.955 T€) investiert. Die Investitionen setzten sich wie folgt zusammen:

Erwerb Wohn- und Geschäftshaus „Heimbacher Gasse 14"	1.793 T€
Gebäudesanierung „Langer Graben 26"	158 T€
Sonstige	73 T€
	2.024 T€

Im Bereich der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit geschäfts- und anderen Bauten wurden im Geschäftsjahr Investitionen im Umfang von 12.226 T€ (VJ 28 T€) getätigt. Die Investitionen setzten sich wie folgt zusammen:

Nebenkosten Erwerb der Gewerbeimmobilie „In den Herrenäckern 11"	339 T€
Aktivierung Tiefgaragenstellplatz „Eduard-Schübler-Straße 3+5"	19 T€
Umbau Karl-Kurz-Straße 44	6.118 T€
	6.476 T€

Im Bereich Anlagen im Bau wurden im Geschäftsjahr Investitionen im Umfang von 4.972 T€ (VJ 6.462 T€) getätigt. Die Investitionen setzten sich wie folgt zusammen:

Neubau Mehrfamilienhaus „Auf dem Katzenkopf"	905 T€
Karl-Kurz-Areal, Parkierung	2.258 T€
Umbau Karl-Kurz-Straße 44/1	2.714 T€
	5.877 T€

Im Bereich Bauten auf fremden Grundstücken wurden im Geschäftsjahr Investitionen im Umfang von 49 T€ (VJ 0 T€) getätigt. Die Investitionen setzten sich wie folgt zusammen:

Ablöse Restaurantdecke Salinen Straße 4-10	49 T€
	49 T€

Bauvorbereitungen für die Karl-Kurz-Straße 46 und 48 wurden in Höhe von 4 T€ (Vorjahr 17 T€) getätigt.

Im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 22 T€ (Vorjahr 24 T€) aktiviert.

c) Liquidität

Der Zahlungsmittelbestand nahm von 5.666 T€ um 1.773 T€ auf 3.893 T€ ab.

Die Finanzierung aller Vorhaben und Notwendigkeiten war jederzeit gesichert. Die GWG verfügte stets über eine ausreichende Liquidität und konnte auch allen Zahlungsverpflichtungen pünktlich nachkommen.

3. Vermögenslage

	2018		2019	
Anlagevermögen	107.182.200,26	81,15 %	117.955.427,41	91,06 %
Umlaufvermögen	24.874.230,44	18,84 %	11.547.382,94	8,91 %
ARAP	11.354,17	0,01 %	39.683,02	0,03 %
Summen	132.067.784,87	**100,00 %**	**129.542.493,37**	**100,00 %**

Das Anlagevermögen nahm um 10.773 T€ zu. Den getätigten Investitionen und sonstigen Vermögenszugängen in Höhe von 14.610 T€ stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 3.077 T€ sowie Grundstücksverkäufe und Verminderungen bei den Finanzanlagen in Höhe von 759 T€ gegenüber.

Das Umlaufvermögen nahm um 13.327 T€ ab. Diese Abnahme resultiert insbesondere aus der Fertigstellung und der Übergabe des im Vorjahr noch unfertigen Bauten in Höhe von 12.307 T€ sowie durch die Abnahme der liquiden Mittel um 1.773 T€.

Die übrigen Positionen des Umlaufvermögens haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

• Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	+47 T€
• Zum Verkauf bestimmte Grundstücke (ohne Bauten)	-239 T€
• Bauvorbereitungskosten	+46 T€
• Andere Vorräte (Heizmaterial)	+9 T€
• Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	+890 T€

Die Anlageintensität betrug im Geschäftsjahr 91,06 % (Vorjahr 81,16 %).

Das Vermögen der GWG ist im Umfang von 27,81 % durch Eigenkapital finanziert. Die restlichen 72,19 % des Vermögens sind überwiegend durch Fremdkapital und im geringen Umfang durch Rechnungsabgrenzungen finanziert.

Der Anlagendeckungsgrad betrug im Geschäftsjahr 94,30 % (Vorjahr 97,20 %). Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel fast vollständig gedeckt. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der GWG beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der relativ hohen Verschuldung des Unternehmens und aufgrund der Leerstands- und Erlösrisiken in der Gewerberaumvermietung als verhalten positiv.

V. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1. Leerstandsquote

Leerstand / Anzahl der Einheiten x 100

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote, bezogen auf die Anzahl der Einheiten, betrug zum 31.12.2019:

- im Wohnungsbestand 2,64 % (VJ: 2,24 %).
  Bereinigt um die „aktiven Vermietungsstopps" wegen anstehender Sanierung, Vorhaltungen zur Belegung mit Anschlussunterbringungen etc. reduziert sich diese auf 0,95 % (VJ: 0,89 %).

- im Gewerbebestand 4,34 % (VJ: 3,55 %).

2. Zinsdeckung

Die Zinsdeckung zeigt auf, wie viel Prozent der Sollmieten abzüglich der Erlösschmälerungen für Zinsen, für langfristige Finanzierungsmittel an Kreditgeber zu entrichten sind.

Die Zinsdeckung für das Geschäftsjahr betrug 12,65 % (VJ 37,91 %). Im Geschäftsjahr wurden von jedem Euro Mieteinnahme 13 Cent für Zinsen abgeführt.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der

Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Der Wohnungsbestand soll durch bereits begonnene Neubautätigkeiten (Katzenkopf) ausgebaut und durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen kontinuierlich fortgesetzt werden. Geplante jedoch noch nicht begonnene Neubautätigkeiten (Nefflenallee, Sonnenrain) werden zunächst verschoben. Die Realisierung dieser Projekte wird von der mittelfristigen Nachfrageprognose nach der Coronakrise abhängig gemacht.

Das Bauträgergeschäft wird mit dem Neubau von fünf Reihenhäusern im Wolfsbühl fortgesetzt. Die Realisierung der geplanten Wohnungen im Sonnenrain ist ebenfalls vorgesehen, sofern mindestens 50 % der Wohnungen vor dem Baubeginn verkauft werden können.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden im Jahr 2020 aufgrund von Fertigstellungen in der Neubau- und Sanierungstätigkeit durch Neuvermietung weiter ansteigen jedoch vermutlich, bedingt durch die Coronakrise, auch von Mietausfällen beeinträchtigt. . Die Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft werden in 2020 gegenüber dem Rekordjahr 2019 deutlich zurückgehen.

Die im Wirtschaftsplan veranschlagten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 1.700 T€ werden aus heutiger Sicht planmäßig bewirtschaftet.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen rechnet die Geschäftsführung aus aktueller Sicht mit Aufwendungen in der Größenordnung von rund 1 Mio. €, wie im Wirtschaftsplan veranschlagt.

Aufgrund der oben aufgezeichneten Entwicklungen erwarten wir für 2020 eine „schwarze Null" im Ergebnis. Im Wirtschaftsplan ist noch ein Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung) in Höhe von rund 500 T€ vorgesehen gewesen.

Aufgrund von wahrscheinlichen Zuführungen der Gesellschafter in die Kapitalrücklage erwarten wir eine moderate Steigerung der Eigenkapitalquote in 2020.

Wir gehen bei der Leerstandsquote 2019 betreffend der Wohnraumvermietung von ähnlich niedrigen Werten wie im Jahr 2019 (ca. 4 %) aus. Im gewerblichen Bestand geht die Geschäftsführung davon aus, dass die aufgrund der Coronakrise die Leerstände ansteigen werden.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Das bei der GWG implementierte Risikomanagementsystem wird laufend entsprechend den sich ändernden Rahmenbedingungen an die aktuellen Erfordernisse angepasst. Im Berichtsjahr wurden die 11 bereits im Vorjahr identifizierten Risikofelder beibehalten und analysiert. Die Einstufung der Risikofelder hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe wird jährlich neu beurteilt.
Eine Berichterstattung zum aktuellen Risikobericht erfolgte in der Aufsichtsratssitzung am 27.11.2019.

2. Risiken

Mit Eintrittswahrscheinlichkeit „Möglich" bei sehr hoher Schadenshöhe wurden die Risikofelder „Entwicklung des Kapitalmarktes und Sicherung der Liquidität" sowie „Forderungen aus Vermietung / Abhängigkeit von Dritten" bewertet.

Das Risiko besteht darin, dass sich das Ergebnis im Falle von steigenden Zinsen deutlich verschlechtert. Anziehende Zinsen würden bei den hohen Kreditbeständen der GWG erheblich die Gesamtwirtschaftlichkeit belasten. Dem wird durch Abschluss von Zinssicherungsgeschäften sowie durch die Vereinbarung unterschiedlicher Darlehenslaufzeiten (zwischen 10 und 20 Jahren) entgegengewirkt. Die Darlehens-aufnahmen erfolgten im Berichtsjahr zinsgünstig. Aufgrund der erheblichen wirtschaftlichen Auswirkung kommt dem eine besondere Bedeutung zu, denn stark ansteigende Zinsen könnten zu großen Schwierigkeiten bis hin zur

Existenzbedrohung führen.

Im Berichtsjahr war aufgrund der guten wirtschaftlichen Konjunktur eine gute Vermietungssituation bei den GWG-eigenen Gewerbeimmobilien vorhanden. Aufgrund der coronabedingte Eintrübung der Konjunktur müssen wir jedoch im laufenden Geschäftsjahr jedoch mit Einnahmenausfällen und teilweise sogar mit Leerständen rechnen.
Bei den gewerblichen Vermietungen besteht aufgrund der Miet-Volumina eine zu beachtende wirtschaftliche Abhängigkeit von einzelnen Mietpartnern. Um diesen Einflüssen Rechnung zu tragen wurde deshalb bereits 2016 ein zusätzliches Risikofeld in das bestehende Risiko-Frühwarnsystem integriert.

Mit Eintrittswahrscheinlichkeit „Möglich" bei mittlerer Schadenshöhe wurden die Risikofelder „Gesetzliche Rahmenbedingungen", „Personalstruktur", „EDV Planung, Hardware, Software", „Beteiligungen", „Unternehmensimage, öffentliches Ansehen" sowie „Vertrieb" umgestuft.

Ein wirtschaftliches Gefahrenpotential sieht die Gesellschaft in der zunehmend dynamischen Entwicklung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, insbesondere im Miet- und Baurecht. Da das glücklose Instrument der „Mietpreisbremse" in Schwäbisch Hall keine Anwendung findet, sind hieraus im Moment keine konkreten wirtschaftlichen oder verwaltungstechnischen Nachteile zu erwarten. Mit derartigen vermieterfeindlichen Regelungen wird jedoch auch in Zukunft, aufgrund des teilweise angespannten Wohnungsmarktes zu rechnen sein. Aufgrund der hohen Auslastung von Gerichten und Gerichtsvollziehern erhöht sich zudem die Dauer von der Kündigung bis zur Räumung kontinuierlich, was bei zahlungsunwilligen oder -unfähigen Mietern zu erheblichen Mietausfällen führen kann, weil die Wohnungen sehr lange Zeit nicht für eine rentable Folgevermietung zur Verfügung stehen.

Ein weiteres Risiko besteht in den ebenfalls kontinuierlich zunehmenden gesetzlichen Verschärfungen baulicher Auflagen (Wärmeschutz, Bandschutz, Hygiene/Legionellen, etc.). Diese führen zu Baukosten-steigerungen, sowohl im Bestand bei der Sanierung und Herstellung von Mietwohnungen, als auch zu höheren Verkaufspreisen im Bauträgergeschäft. Im Bestand wirkt dies kontraproduktiv gegenüber der Forderung nach Herstellung und zur Verfügungsstellung von bezahlbarem Wohnraum. Im Bauträgergeschäft schlagen diese Steigerungen ebenfalls negativ durch, da zur Wahrung der Wirtschaftlichkeit auch die Verkaufspreise entsprechend angepasst werden müssen. Hierdurch werden potentielle Kundenkreise mit mittlerem oder geringerem Einkommen aus dem Markt verdrängt.

Die Einführung der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) führt zu zusätzlichem administrativem und organisatorischem Mehraufwand.

Ein zunehmendes wirtschaftliches Gefahrenpotential besteht darin, dass es aufgrund der sehr guten Arbeitsmarktsituation in der Zukunft zunehmend schwieriger sein wird geeignetes qualifiziertes Personal zu finden. Bei den aktuellen Stellenausschreibungen und Vergabe der Ausbildungsplätze im Unternehmen war dies sowohl an der Qualität als vor allem auch an der Quantität der Bewerbungen deutlich festzustellen.
Bedingt durch die Coronakrise, rechnen wir aufgrund von steigenden Arbeitslosenzahlen, mit einer kurzfristigen Entspannung in diesem Risikofeld.

Die GWG führte im Geschäftsjahr 2018 die wohnungswirtschaftliche Software WodisSigma ein. Der Umstellungsprozess wurde von Schwierigkeiten begleitet, da die Datenmigration aus dem alten System nicht reibungslos funktionierte. Um den Umgang der Mitarbeiter mit der neuen Software zu verbessern wurde auch in 2019 zusätzlicher Coachingbedarf durch den Softwareanbieter in Anspruch genommen.

Die Risiken aus den Beteiligungen der GWG sind durch die Veräußerung der 94 % Anteile an der GWG Schwäbisch Hall Objektgesellschaft mbH & Co. KG Pflegeheim Hessental und 100 % Anteile an der GWG Schwäbisch Hall Verwaltungs GmbH im Jahr 2016 sowie durch den Abschluss eines neuen Mietvertrages bei der Grundstücksgesellschaft Solarfabrik - GSF - GbR (gsf) mittlerweile als minimal zu bewerten.

Der Fokus der regionalen Presse lag im Berichtsjahr erfreulicherweise wieder stärker auf positiven Entwicklungen der Gesellschaft. Das 100-jährige Firmenjubiläum wurde im Berichtsjahr aktiv genutzt, um die GWG in der öffentlichen Wahrnehmung mit ihrem umfassenden Leistungsspektrum, ihrer vielschichtigen Kompetenz und langjährigen Erfahrung darzustellen.

Der Vertrieb im Bauträgergeschäft wird durch das vielfältige Aufgabenspektrum der GWG, durch den begrenzten Bekanntheitsgrad der GWG als Bauträger in der Öffentlichkeit und durch Einflussnahme der Gesellschafterin auf die Planungen und Realisierungen der Bauträgervorhaben gehemmt. Die Professionalisierung der Vertriebsaktivitäten und eine gewisse Emanzipierung von der Gesellschafterin sollen diesen Wett-

bewerbsnachteilen entgegenwirken.
Mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit aber sehr hoher Schadenshöhe wurde das Feld „Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes" bewertet.

Risiken bestehen vor allem darin, dass der Wohnungsbestand oder das Umfeld den zeitgemäßen Wohn-bedürfnissen nicht mehr entsprechen könnte und deshalb nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. In dieser Hinsicht besteht aus Sicht der Geschäftsleitung kein aktueller Handlungsbedarf. Die Leerstandsquoten sind seit Jahren sehr niedrig und eine strukturell negative Veränderung ist derzeit nicht zu erwarten.

Alle anderen Risikofelder ("Bestandsunterhaltung und -entwicklung" sowie „Versicherungswesen, Versicherungsschutz und Schadensregulierungen") werden mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit und mittlerer Schadenshöhe bewertet.

III. Chancenbericht

Trotz Coronakrise, gehen wir in Schwäbisch Hall mittel-, bis langfristig von einen weiteren Bevölkerungswachstum aus. Die Anzahl der Haushalte wird mittelfristig weiter anwachsen. Die Nachfrage nach Wohnraum wird weiterhin positiv eingeschätzt.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Schwäbisch Hall, den 29. April 2020

Wolf Gieseke
Geschäftsführer

Oscar Gruber
Geschäftsführer