

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

### 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 monatär nicht messbaren positiven Mehrwerten im Sinne einer „Stadtreidite“.

#### Beteiligungen

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

##### Grundstücksgesellschaft Solarfabrik - GSF - GbR (gsf)

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 2020 mit einem positiven Ergebnis in Höhe von 539 T€ ab. Im Frühjahr 2021 wurde ein Schutzschirmverfahren über Nice Solar Energy GmbH gem. § 270b Insolvenzordnung eröffnet. Aus heutiger Sicht gehen wir davon aus, dass die Fortführung des Unternehmens nur in einer deutlich abgespeckten Version möglich sein wird. Dies wird einher gehen mit einer deutlichen Reduzierung der angemieteten Gewerbeflächen. Aus diesem Grund werden zur Zeit Vermietungsverhandlungen mit weiteren Interessenten geführt. Die Veräußerung der Halle ist auch eine Option, welche derzeit geprüft wird.

### MSP Objektgesellschaft mbH & Co. KG Pflegeheim Hessental

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 2020 der MSP Objektgesellschaft mbH & Co. KG Pflegeheim Hessental weist ein positives Ergebnis in Höhe von rund 135 T€ (VJ 130 T€) aus. 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.

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 Altersstruktur der Bevölkerung, stehen auch für die kommenden Jahre auf der Agenda der GWG.

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahre 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 Prozent. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 Prozent zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-

Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahreschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

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

## **II. Geschäftsverlauf**

### **1. Bestandsbewirtschaftung**

Im Eigentum der GWG befanden sich zum Jahresende 2020 insgesamt 713 (VJ 694) Mietwohnungen sowie 184 (VJ 167) 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 211 (VJ 209) städtische Einheiten sowie 784 (VJ 770) hospitalische Einheiten. Davon sind 792 Wohnungen und 203 gewerbliche und sonstige Einheiten. Des Weiteren hat die GWG auch 27 Wohnungen von einem privaten Eigentümer angemietet.

Im Berichtsjahr wurden 150 (VJ 199) Wohnungsmietverträge und 12 (VJ 44) Gewerbemietverträge abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr betragen die Erlöse aus Mieteinnahmen (Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen) 14.955 T€ (VJ 13.619 T€). Davon entfielen auf Gewerbemieteinnahmen 7.947 T€ (Vorjahr 6.965 T€).

## 2. Neubautätigkeit

### Auf dem Katzenkopf

Es ist ein Neubau von KfW 55-Mietwohnungen mit insgesamt 27 Wohneinheiten in Holzmassivbauweise geplant. Der Baubeginn war im Oktober 2019 und die Fertigstellung erfolgte Ende 2020. Die Wohnungen wurden bereits Ende Dezember 2020 von den Mietern bezogen.

### Neffenallee, 3. BA

Es ist ein Neubau von KfW 55-Mietwohnungen in modularer Bauweise mit insgesamt 36 Wohneinheiten vorgesehen. Im Berichtsjahr erfolgte die Ausarbeitung der Ausschreibungsunterlagen. Die Ausschreibung und Vergabe der Aufträge ist für 2021 vorgesehen.

### Sonnenrain, Haus 4

Es ist ein Neubau von KfW 55-Mietwohnungen in konventioneller Bauweise mit insgesamt 15 Wohneinheiten vorgesehen.

## 3. Modernisierungsaufwendungen

### Johanniterstraße 4 (ehemaliges Kaufland)

Im Februar 2016 wurde von Kaufland die Einzelhandelsfläche „im Ritter“ mit ca. 3.500 m<sup>2</sup> (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 in 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 m<sup>2</sup> 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 letzte verbliebene Eigentumswohnung in der Schmerachstraße 1 in Illshofen sowie die Gebäude Lange Straße 39 und 41 in Schwäbisch Hall.

## 5. Erwerbe im Anlagevermögen

Im Wirtschaftsjahr 2020 wurde Büro- und Geschäftsausstattung im Umfang von 8 T€ erworben.

## 6. Bauträgertätigkeit

### Karl-Kurz-Straße 44, Büro, Tagungs- und Kongresszentrum

Auf den ca. 45.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) wurden zu einem Tagungs- und Kongresszentrum, für die Stadt Schwäbisch Hall ausgebaut. Die Fertigstellung des Gebäudes erfolgte im September 2019. Anfang 2020 wurden auch die Außenanlagen fertiggestellt. Letzte kleine Restarbeiten sowie die Abrechnung der Schlussrechnungen können bis voraussichtlich Mitte 2021 erfolgen.

### Neubau 7-Familien-Wohnhaus mit Tiefgarage „Gartenstraße“

Die Fertigstellung und Übergabe war im März 2018 erfolgt. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums wurde bisher von der Eigentümergemeinschaft aufgrund von geltend gemachten Mängeln verweigert. Hierfür

wurden Rückstellungen in Höhe von 60 T€ gebildet. Die Klärung und die Organisation der Beseitigung der anerkannten Mängel konnte erst Ende 2020 abgeschlossen werden, sodass die Mängelbeseitigung, insbesondere für die witterungsbedingten Arbeiten, abschließend bis Mitte 2021 erfolgen wird.

#### 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. Die Übergabe des Gemeinschaftseigentums ist in 2020 erfolgt.

#### Neubau von 5 Reihenhäusern „Wolfsbühl“

Der Baubeginn für den Neubau der 5 Eigentumswohnungen war im Herbst 2019 erfolgt. Die Reihenhäuser wurden im KfW-55-Standard mit jeweils ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garten, Terrasse und Carport ausgeführt. Eine Wohnung konnte bereits Ende 2020 übergeben werden, die restlichen 4 Wohnungen wurden Anfang 2021 an die Käufer übergeben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes laufen noch die Arbeiten an den Außenanlagen und Restarbeiten an den Gebäuden.

#### Neubau von 4 Mehrfamilienwohnhäusern und Tiefgarage „Sonnenrain“

Die GWG hat im Baugebiet Sonnenrain ein 4.372 m<sup>2</sup> großes Baufeld erworben. Es sollen dort 4 Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage gebaut werden. Von den 4 Mehrfamilienhäusern sind 3 als Bauträgerprojekte vorgesehen. Der Baubeginn war im Juli 2020. Der Umsetzungszeitraum ist von 2020 bis 2023 geplant. Insgesamt werden dort 65 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten entstehen.

## **7. Verwaltungsbetreuung**

Die Gesellschaft verwaltet zum Jahresende 2020 insgesamt 929 (VJ 916) Wohnungen in 67 (VJ 66) Gemeinschaften sowie 179 (VJ 179) Garagen in 5 (VJ 5) Teileigentümergeinschaften. 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 kaufmännische Betreuung spezieller Objekte außerhalb der Globalanmietung. So zum Beispiel die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen für die direkt von der Hospitalstiftung als Eigentümerin vermietete Jugendherberge im Langenfelder Weg.

Die Umsatzerlöse aus der WEG-Tätigkeit, Hausverwaltungen für Dritte und Betreuung der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen im Auftrag der Stadt Schwäbisch Hall betragen im Geschäftsjahr 318 T€ (VJ 299 T€). Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen betragen im Geschäftsjahr 184 T€ (VJ 237 T€).

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

	2019 in T€	2020 in T€
Umsatzerlöse	44.309	21.172
Bestandsveränderungen	-12.129	4.884
Sonstige betriebliche Erträge	770	1.403
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	22.764	16.126
Personalaufwand	1.693	1.800
Abschreibungen	3.077	3.982
Sonstige betriebliche Aufwendungen (inkl. KFZ-Steuer)	1.876	1.197
Zinsen und ähnliche Aufwendungen *	1.745	1.685
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern und Ergebnisabführung</b>	<b>1.909</b>	<b>2.776</b>

\* saldiert mit weiterberechneten Zinsen aus Ausleihungen

Die deutliche Reduktion der Umsatzerlöse resultieren hauptsächlich aus dem Bauträgergeschäft. In diesem Geschäftsbereich wurden im Vorjahr ungewöhnlich viele mehrjährige Bauträgerprojekte abgeschlossen und abgerechnet.

Die Bestandsveränderungen wurden hauptsächlich durch die Betriebskosten sowie durch die Erlöse und Aufwendungen aus dem Bauträgergeschäft beeinflusst.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Geschäftsjahr durch den Verkauf Immobilien aus dem Anlagevermögen geprägt.

Die Personalaufwendungen sind um 107 T€ angestiegen. Für diese Entwicklung sind im wesentlichen Tarifsteigerungen und Gehaltsanpassungen sowie die Übernahme eines Auszubildenden ursächlich.

Die Abschreibungen haben sich aufgrund der Fertigstellung der Vermietungseinheiten im Karl-Kurz-Areal gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die (saldierten) Zinsen und zinsähnlichen Aufwendungen haben sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert.

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

• Hausbewirtschaftung	939 T€	(VJ 803 T€)
• WEG- und Fremdverwaltung	20 T€	(VJ 6 T€)
• Bauträger- und Projektsteuerungstätigkeit	331 T€	(VJ 1.231 T€)
• Sonstiges	1.486 T€	(VJ -131 T€)
	<b>2.776 T€</b>	<b>(VJ 1.909 T€)</b>

Die Ertragslage der GWG ist als zufriedenstellend 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 und Steigerung der Mieterträge zurückzuführen. Mögliche Leerstände, coronabedingte Mietausfälle 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 2020 positive Deckungsbeiträge erwirtschaftet.

Unter Berücksichtigung von rund 20 % der gesamten Personalaufwendungen schließt der Bereich „Bauträger- und Projektsteuerungstätigkeit“ mit einem positiven Deckungsbeitrag ab. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr liegt in den Vielzahl der mehrjährigen Projekte, welche gleichzeitig im Vorjahr fertiggestellt worden sind.

Der Überschuss in der Sparte „Sonstiges“ ist im Wesentlichen durch die Auflösung von Rückstellungen für Altlastenbeseitigungen in Zusammenhang mit Veräußerungen von Objekten aus dem Anlagevermögen in 2018 sowie durch Buchwertgewinne im Zuge der Veräußerung von Immobilien aus dem Anlagevermögen geprägt.

## 2. Finanzlage

### a) Kapitalstruktur

	2019		2020	
Eigenkapital	36.019.938,82	27,80 %	38.726.900,54	29,19 %
Fremdkapital	88.863.102,72	68,60 %	87.060.846,18	65,62 %
PRAP	4.659.451,33	3,60 %	6.882.542,99	5,19 %
<b>Summen</b>	<b>129.542.493,37</b>	<b>100,00 %</b>	<b>132.670.289,71</b>	<b>100,00 %</b>

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist fremdkapitallastig.

Das Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr auf Grund der Eigenkapitalzuführungen der SHB in Höhe von 2.500 T€ sowie durch die Zuführung zu den satzungsmäßigen Rücklagen in Höhe von 207 T€ auf 38.727 T€ angestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 29,19 % (Vorjahr 27,81 %).

Die Eigenkapitalrendite, bezogen auf den Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung und Einstellungen in die satzungsmäßigen Rücklagen, beträgt 5,34 % (Vorjahr 3,47 %).

Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) beträgt 242,58 % (Vorjahr 246,71 %).

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 1.120 T€ verringert und betragen zum Jahresende 72.680 T€. Die planmäßigen Tilgungen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 4.012 T€, vorzeitig und somit außerplanmäßig wurden 489 T€ getilgt.

Die Darlehensaufnahme in Höhe von 4.600 T€ betrifft die Finanzierung der Investition „Neubau eines Mehrfamilienhauses Auf dem Katzenkopf 15/1“.

Die erhaltenen Anzahlungen haben sich um 2.445 T€ auf 7.211 T€ erhöht. Es handelt sich hierbei um erhaltene Anzahlungen für Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Mieter (5.301 T€) sowie Anzahlungen von Erwerbern auf Verkaufsgrundstücke (1.910 T€).

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung haben sich im Berichtsjahr um 4 T€ auf 1.519 T€ vermindert. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Mietkautionen (1.496 T€) und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten (23 T€).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen um 3.480 T€ und die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern um 1.435 T€ ab. Letztere belaufen sich auf insgesamt 376 T€ und beinhalten im Wesentlichen die Steuerumlagen an die SHB sowie geleistete Avalprovisionen an die Stadt Schwäbisch Hall aufgrund der Gewährung von kommunalen Ausfallbürgschaften.

Die Zunahme der passiven Rechnungsabgrenzungsposten um 2.223 T€ auf nunmehr 6.883 T€ ist unter anderem 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 8.572 T€ getätigt. Hiervon sind Tilgungszuschüsse der KfW für die Investitionsmaßnahme „Karl-Kurz-Str. 44“ in Höhe von 1.216 T€ aktivisch abgesetzt worden

Im Bereich Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten wurden keine Investitionen getätigt (VJ 1.923 T€).

Im Bereich der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten wurden 3.844 T€ (VJ 3.955 T€) investiert.

Neubau MFH „Auf dem Katzenkopf“ (Umbuchung Zugang aus Anlagen im Bau) 3.844 T€

Im Bereich der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit geschäfts- und anderen Bauten wurden im Geschäftsjahr Investitionen im Umfang von 4.561 T€ (VJ 28 T€) getätigt. Die Investitionen setzten sich wie folgt zusammen:

Umbau Edeka in „Johanniterstraße 4“	638 T€
Einbau Klimaanlage in „Marktstraße 4“	65 T€
Umbau „In den Herrenäckern 11“	571 T€
Parkierung Karl-Kurz-Areal (Umbuchung Zugang aus Anlagen im Bau)	922 T€
Umbau Karl-Kurz-Straße 44/1 (Umbuchung Zugang aus Anlagen im Bau)	677 T€
Umbau Karl-Kurz-Straße 44	1.688 T€
	<hr/>
	4.561 T€

Im Bereich Anlagen im Bau wurden im Geschäftsjahr Investitionen im Umfang von 10 T€ (VJ 6.462 T€) getätigt.

Neubau Am Sonnenrain, Haus Nr. 4 10 T€

Im Bereich Bauten auf fremden Grundstücken wurden im Geschäftsjahr keine Investitionen getätigt (VJ 0 T€).

Bauvorbereitungskosten sind im Geschäftsjahr nicht angefallen (VJ 17 T€)

Im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 7 T€ (Vorjahr 22 T€) für Büroausstattung aktiviert.

Im Bereich der Finanzanlagen erfolgte im Geschäftsjahr eine Korrektur in Höhe von 150 T€

## c) Liquidität

Der Zahlungsmittelbestand nahm von 3.893 T€ um 2.669 T€ auf 1.224 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

	2019		2020	
Anlagevermögen	117.955.427,41	91,06 %	119.985.637,55	90,44 %
Umlaufvermögen	11.547.382,94	8,91 %	12.646.420,57	9,53 %
ARAP	39.683,02	0,03 %	38.232	0,03 %
Summen	129.542.493,37	100,00 %	132.670.289,71	100,00 %

Das Anlagevermögen nahm um 2.030 T€ zu. Den getätigten Investitionen und sonstigen Vermögenszugängen in Höhe von 6.452 T€ (Zugänge und Umbuchungen) stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 3.982 T€ sowie Grundstücksverkäufe und Verminderungen bei den Finanzanlagen in Höhe von 440 T€ gegenüber.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um 3.128 T€. Diese Zunahme resultiert insbesondere aus der Erhöhung des Wertes der zum Verkauf bestimmten Grundstücke mit unfertigen Bauten, welche u.a. durch Allgemeinkosten für die Mehrfamilienhäuser „Am Sonnenrain“ einschließlich der Tiefgarage sowie die Baukosten der vier Reihenhäuser im Wolfsbühl / Gmelinweg einen deutlichen Zuwachs von 3.986 T€ erfahren haben.

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

• Bauvorbereitungskosten	+ 40 T€
• Noch nicht abgerechnete Betriebskostenumlagen für 2020	+ 308 T€
• Andere Vorräte (Heizmaterial)	- 0,6 T€
• Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	- 475 T€
• Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	- 2.669 T€

Die Anlageintensität betrug im Geschäftsjahr 90,44 % (Vorjahr 91,06 %).

Das Vermögen der GWG ist im Umfang von 29,19 % durch Eigenkapital finanziert. Die restlichen 70,81 % des Vermögens sind überwiegend durch Fremdkapital und im geringen Umfang durch Rechnungsabgrenzungen finanziert.

Der Anlagendeckungsgrad betrug im Geschäftsjahr 94,10 % (Vorjahr 94,30 %). 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 31.12.2020:

- im Wohnungsbestand 3,66 % (VJ: 2,64 %).  
Bereinigt um die „aktiven Vermietungsstopps“ wegen anstehender Sanierung, Vorhaltungen zur Belegung mit Anschlussunterbringungen etc. reduziert sich diese auf 1,56 % (VJ: 0,95 %).
- im Gewerbebestand 3,88 % (VJ: 4,34 %).

### 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 11,17 % (VJ 11,98 %). Im Geschäftsjahr wurden von jedem Euro Mieteinnahme 11 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 Auswirkungen können zur Zeit nicht vollständig eingeschätzt werden 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 oder geplante Neubautätigkeiten (Sonnenrain sowie Nefflenallee) ausgebaut und durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen kontinuierlich fortgesetzt werden.

Das Bauträgergeschäft wird mit dem Neubau von drei Mehrfamilienhäusern im Sonnenrain fortgesetzt.

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 1,3 Mio. € (wie im Wirtschaftsplan veranschlagt).

Aufgrund der oben aufgezeichneten Entwicklungen erwarten wir für 2021, wie im Wirtschaftsplan veranschlagt, einen Überschuss in Höhe von 40 bis 50 T€.

Aufgrund von wahrscheinlichen Zuführungen der Gesellschafter in die Kapitalrücklage erwarten wir eine moderate Steigerung der Eigenkapitalquote in 2021.

Wir gehen bei der Leerstandsquote 2021 betreffend der Wohnraumvermietung von ähnlich niedrigen Werten wie im Jahr 2020 (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 03.12.2020.

#### 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 Darlehensaufnahmen 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 die Vermietungssituation bei den GWG-eigenen Gewerbeimmobilien gut. Aufgrund der coronabedingten Einschränkungen begehren jedoch einige Mieter Mietreduzierungen. Im laufenden Geschäftsjahr rechnen wir daher mit Einnahmefällen und teilweise, insbesondere im Bereich der Gastronomie, 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. In dem neuen „GEG (Gebäude Energie Gesetz) wurden seit 1. November 2020 die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und das Energieeinsparungsgesetz (EEG) zusammengefasst. Die Regelungen aus den mehrstufigen Verschärfungen der Energieeinsparverordnung sind im Wesentlichen auch in das neue Gesetzeswerk mit eingeflossen und werden auch weiterhin zu Verteuerungen bei der Herstellung und Sanierung von Wohn- und Gewerberaum führen.

Die Einführung der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) führt zu zusätzlichem administrativen und organisatorischen 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. 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 2020 zusätzlicher Coachingbedarf durch den Softwareanbieter in Anspruch genommen.

Die GSF, eine gemeinsame Gesellschaft mit den Stadtwerken, ist Eigentümerin einer Büro- und Produktionshalle in der Alfred-Leikam-Straße 25 im Solpark. Das Objekt ist mit einer Laufzeit bis Ende 2021 an die Nice Solar Energy GmbH vermietet.

Im Frühjahr 2021 wurde ein Schutzschirmverfahren über Nice Solar Energy GmbH gem. § 270b Insolvenzordnung eröffnet. Aus heutiger Sicht gehen wir davon aus, dass die Fortführung des Unternehmens nur in einer deutlich abgespeckten Version möglich sein wird. Dies wird einher gehen mit einer deutlichen Reduzierung der angemieteten Gewerbeflächen. Aus diesem Grund werden zur Zeit Vermietungsverhandlungen mit weiteren Interessenten geführt. Die Veräußerung der Halle ist auch eine Option, welche derzeit geprüft wird.

Der Fokus der regionalen Presse lag im Berichtsjahr erfreulicherweise wieder stärker auf positiven Entwicklungen der Gesellschaft.

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 Wettbewerbsnachteilen 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 Wohnbedürfnissen 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 einem 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 möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Schwäbisch Hall, im Mai 2021



Wolf Gieseke  
Geschäftsführer



Oscar Gruber  
Geschäftsführer