

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023****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 im 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 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:

**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.

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.

Zum Jahresende 2011 wurde der Mietvertrag mit der Firma Würth-Solar GmbH & Co. KG einvernehmlich aufgehoben. Als Nachfolger sind die Firma Manz CIGS Technology GmbH bis 2017 und von 2017 bis Ende 2021 die Firma Nice Solar Energy GmbH als Mieter eingetreten. Seit September 2022 wurde ein Mietvertrag mit der Firma OPTIMA-Maschinenfabrik Dr. Bühler GmbH & Co. KG mit einer Grundlaufzeit von fünf Jahren abgeschlossen.

Aufgrund der Veräußerung der Immobilie im Jahr 2023 ist im Geschäftsjahr 2023 ein vorläufiger Jahresüberschuss in Höhe von rund 4.969 T€ entstanden.

#### 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 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 2022 der MSP Objektgesellschaft mbH & Co. KG Pflegeheim Hessental weist einen vorläufigen Jahresüberschuss in Höhe von rund 146 T€ (VJ 146 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 weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. 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 Vorausschätzung 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 2023 insgesamt 761 (VJ 724) Mietwohnungen sowie 190 (VJ 187) 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 206 (VJ 212) städtische Einheiten sowie 780 (VJ 782) hospitalische Einheiten. Davon sind 781 Wohnungen und 205 gewerbliche und sonstige Einheiten. Des Weiteren hat die GWG auch 27 Wohnungen von einem privaten Eigentümer angemietet.

Im Berichtsjahr wurden 150 (VJ 185) Wohnungsmietverträge und 28 (VJ 33) Gewerbemietverträge abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr betragen die Erlöse aus Mieteinnahmen (Sollmieten abzüglich Erlöschmälerungen) 16.557 T€ (VJ 15.954 T€). Davon entfielen auf Gewerbemieteinnahmen 8.174 T€ (Vorjahr 7.738 T€).

### **2. Neubautätigkeit**

#### Nefflenallee 15 + 17

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 36 Wohneinheiten nach KfW 40 EE-Standard in modularer Bauweise fertiggestellt und vollständig vermietet. Die Herstellkosten betragen zum Stichtag 7.348 T€. Die Wohnungen wurden zu einem Netto-Mietpreis (ohne Nebenkosten) pro m<sup>2</sup> und Monat zwischen 9,00 € und 9,60 € vermietet.

### **3. Modernisierungsaufwendungen**

Modernisierungen wurden im Geschäftsjahr im Wesentlichen für die Objekte Ödenbühlsteige 21 (262 T€) sowie Spitalmühlenstraße 29 (140 T€) erbracht.

### **4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen**

Veräußert wurde im Geschäftsjahr das Wohngebäude Unterlimpurger Straße 36.

### **5. Erwerbe im Anlagevermögen**

Im vorangegangenen Geschäftsjahr wurde das Objekt Salinenstraße 46, 48 erworben. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Pflegeeinrichtung, die zunächst der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen dienen soll. Im Laufes des Geschäftsjahres wurde das Gebäude in einen vermietbaren Zustand gebracht und im Anlagevermögen aktiviert.

Darüber hinaus wurde ein PKW (20 T€) sowie Büro- und Geschäftsausstattung im Umfang von 31 T€ erworben.

**6. Bauträgertätigkeit**Neubau von fünf Mehrfamilienwohnhäusern und Tiefgarage „Schenkenhöhe“

Die GWG hat im Baugebiet Sonnenrain III ein 6.827 m<sup>2</sup> großes Baufeld erworben. Es werden dort fünf Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage gebaut. Mit der Fertigstellung der 119 Wohnungen wird im Jahr 2027 gerechnet. Darüber hinaus wird ein Gewerbeobjekt (Supermarkt) erstellt, welches im Eigenbestand verbleibt.

**7. Verwaltungsbetreuung**

Die Gesellschaft verwaltet zum Jahresende 2023 insgesamt 1.062 (VJ 1.115) Wohnungen in 70 (VJ 73) Gemeinschaften sowie 179 (VJ 179) Garagen in 5 (VJ 5) Teileigentümergeinschaften. Der Wesentliche Teil der Eigentümerversammlungen konnte bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses durchgeführt werden. Das Geschäftsfeld der WEG-Verwaltung wird in den kommenden Jahren durch die kontinuierliche Beendigung einzelner Verwaltungen weiter verschlankt. Dieser Prozess wird in den nächsten Jahren zu einer kompletten Aufgabe des Geschäftsfeldes führen.

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 393 T€ (VJ 383 T€). Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen betragen im Geschäftsjahr 247 T€ (VJ 240 T€).

**III. Lage****1. Ertragslage**

	2023	2022
	T€	T€
Umsatzerlöse	23.385	36.667
Bestandsveränderungen	1.058	-5.859
Sonstige betriebliche Erträge	252	352
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	15.221	18.037
Personalaufwand	2.254	2.184
Abschreibungen	4.282	4.071
Sonstige betriebliche Aufwendungen (inkl. Kfz-Steuer)	1.018	1.032
Zinsen und ähnliche Aufwendungen *	1.319	1.324
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern und Ergebnisabführung</b>	<b>601</b>	<b>4.512</b>

\* saldiert mit weiterberechneten Zinsen aus Ausleihungen

Der Rückgang der Umsatzerlöse resultiert hauptsächlich aus dem Bauträgergeschäft. Im Vorjahr konnten in diesem Geschäftsbereich 54 Einheiten übergeben werden. Im Berichtsjahr war dies lediglich bei 2 TG-Stellplätzen der Fall.

Die Bestandsveränderungen wurden hauptsächlich durch die Betriebskosten sowie durch die Aufwendungen aus dem Bauträrgeschäft beeinflusst. Bestandsminderungen aus dem Verkauf von Grundstücken waren nur in geringem Umfang vorhanden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge waren im Wesentlichen durch Erträge aus Anlageabgängen, Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen sowie durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen geprägt.

Die Personalaufwendungen sind um 70 T€ angestiegen. Für diese Entwicklung sind im Wesentlichen Neueinstellungen von Mitarbeitern sowie Gehaltserhöhungen ursächlich.

Die Abschreibungen liegen 211 T€ über dem Vorjahr. Dies ist auf die Aktivierungen der Objekte Nefflenallee 15 + 17 sowie Salinenstraße 46, 48 zurückzuführen.

Die (saldierten) Zinsen und zinsähnlichen Aufwendungen befinden sich auf dem Niveau des Vorjahres.

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

	2023		2022	
	T€	%	T€	%
Hausbewirtschaftung	786	130,8	1.669	37,0
WEG- und Fremdverwaltung	-10	-1,7	-3	-0,1
Bauträger- und Projektsteuerungstätigkeit	-541	-90,0	2.501	55,5
Sonstiges	366	60,9	343	7,6
<b>Summe</b>	<b>601</b>	<b>100,0</b>	<b>4.511</b>	<b>100,0</b>

Die Ertragslage der GWG war im Berichtsjahr 2023 auf einem moderaten Niveau.

Die Ertragslage hat sich im Bereich der Bewirtschaftung von Wohnungen und Gewerbeimmobilien aufgrund höherer Aufwendungen im Rahmen der Globalanmietung sowie gestiegener Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr verschlechtert. Mögliche Leerstände, Mietausfälle und höhere Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen üben einen zusätzlichen Druck auf die Geschäftssparte aus.

Im Bereich der WEG- und Fremdverwaltung wurde aufgrund gestiegener Personalaufwendungen sowie in Anspruch genommener Fremdleistungen ein leicht negatives Ergebnis erwirtschaftet.

Unter Berücksichtigung von rund 15 % der gesamten Personalaufwendungen schließt der Bereich „Bauträger- und Projektsteuerungstätigkeit“ mit einem negativen Deckungsbeitrag in Höhe von -541 T€ ab. Dieses Ergebnis ist vor dem Hintergrund zu betrachten, dass in diesem Bereich Umsatzerlöse nicht jährlich wiederkehrend, sondern in der Regel, erst nach einigen Jahren mit der Übergabe der Einheiten realisiert werden können.

Der Überschuss in der Sparte „Sonstiges“ ist im Wesentlichen durch die Auflösung von Baukostenzuschüssen sowie durch Buchwertgewinne im Zuge der Veräußerung von Immobilien aus dem Anlagevermögen und durch die Auflösung von Rückstellungen geprägt.

**2. Finanzlage****a) Kapitalstruktur**

	2023		2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	41.129	28,96	41.125	30,97
Fremdkapital	95.296	67,09	85.432	64,35
PRAP	5.616	3,95	6.212	4,68
<b>Summen</b>	<b>142.041</b>	<b>100,00</b>	<b>132.769</b>	<b>100,00</b>

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist fremdkapitallastig.

Das Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr durch die Zuführung zu den satzungsmäßigen Rücklagen in Höhe von 4 T€ auf 41.129 T€ angestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 28,96 % (Vorjahr 30,97 %). Die Eigenkapitalrendite, bezogen auf den Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung und Einstellungen in die satzungsmäßigen Rücklagen, beträgt 0,10 % (Vorjahr 7,92 %).

Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) beträgt 245,36 % (Vorjahr 222,84 %).

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 208 T€ verringert und betragen zum Jahresende 70.540 T€. Die planmäßigen Tilgungen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 4.108 T€, durch einen Tilgungszuschuss der KfW und somit außerplanmäßig wurden 270 T€ getilgt. Die Darlehensaufnahmen in Höhe von 7.865 T€ betreffen im Wesentlichen die Finanzierung der Investition Nefflenallee 15 + 17 sowie eine Umschuldung im Zuge einer Zinsprolongation in Höhe von 3.675 T€.

Die erhaltenen Anzahlungen haben sich um 726 T€ auf 6.528 T€ erhöht. Es handelt sich hierbei um erhaltene Anzahlungen für Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Mieter.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung haben sich im Berichtsjahr um 78 T€ auf 1.675 T€ erhöht. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Mietkautionen (1.655 T€) und Verbindlichkeiten aus beendeten Mietverträgen, welche ein noch ein Guthaben aufweisen (20 T€).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen um 2.202 T€ zu. Dies ist im Wesentlichen auf die Passivierung der 2. Rate des Grundstückskaufs „Schenkenhöhe“ (1.792 T€) sowie auf eine stichtagsbedingte Betrachtung der Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen, Betriebskosten sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen zurückzuführen.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 7.006 T€ resultiert aus einem gewährten Darlehen der gsf.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern nahmen um 365 T€ zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die erst im Jahr 2024 durchgeführte Ergebnisabführung des Ergebnisses aus dem Jahr 2022 zurückzuführen.

Der Rückgang der passiven Rechnungsabgrenzungsposten um 596 T€ auf nunmehr 5.616 T€ ist im Wesentlichen auf die planmäßigen Auflösungen der erhaltenen Baukostenzuschüsse und Mietvorauszahlungen zurückzuführen.

### b) Investitionen

Im Geschäftsjahr wurden Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 7.299 T€ getätigt. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Im Bereich Lizenzen wurde in die Software mevivoECO (11 T€) investiert.

Im Bereich der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten wurden 215 T€ (VJ 14 T€) investiert.

- |  |        |
|--|--------|
| • Nachträgliche Herstellungskosten, Am Sonnenrain 36     | 132 T€ |
| • Einbauküchen und Briefkastenanlage, Salinenstr. 46, 48 | 54 T€  |
| • Fahrradstellplätze, Auf dem Katzenkopf 15/1            | 13 T€  |
| • Weitere diverse Aktivierungen                          | 16 T€  |

Darüber hinaus wurden aus den Anlagen im Bau folgende Umbuchungen getätigt:

- |  |          |
|--|----------|
| • Aktivierung Nefflenallee 15 + 17     | 7.731 T€ |
| • Aktivierung Salinenstr. 46, 48       | 3.413 T€ |
| • Aktivierung Umbau Am Schuppach 4     | 410 T€   |
| • Aktivierung Umbau Gelbinger Gasse 44 | 69 T€    |

Im Bereich der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden im Geschäftsjahr Investitionen im Umfang von 8 T€ (VJ 61 T€) getätigt. Die Investitionen setzten sich wie folgt zusammen:

- |   |      |
|---|------|
| • Glasfaseranschluss, Karl-Kurz-Straße 44 | 5 T€ |
| • Klimaanlage, Stauffenbergstraße 20      | 3 T€ |

Im Bereich Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten wurden im Geschäftsjahr Investitionen im Umfang von 1.587 T€ (VJ 0 T€) getätigt. Diese entfallen komplett auf den Kauf des Grundstücks Schenkenhöhe.

Im Bereich Bauten auf fremden Grundstücken wurden im Geschäftsjahr 5 T€ investiert (VJ 102 T€). Diese entfallen auf die Grunderwerbsteuer der Erweiterung des Erbbaurechts Ladestraße 33 u.35.

Im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 51 T€ (VJ 33 T€) für aktiviert.

Im Bereich Anlagen im Bau wurden im Geschäftsjahr Investitionen im Umfang von 5.196 T€ (VJ 7.318 T€) getätigt.

- |                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| • Neubau Nefflenallee 15 + 17      | 4.137 T€ |
| • Erwerb Salinenstraße 46, 48      | 432 T€   |
| • Umbau Am Schuppach 4             | 403 T€   |
| • Sanierung Katharinenstraße 7 + 9 | 101 T€   |
| • Sanierung Hebelweg 25            | 94 T€    |
| • Sanierung Obere Herrngasse 9     | 15 T€    |
| • PV-Anlage Ödenbühsteige 21       | 14 T€    |

Bauvorbereitungskosten sind im Geschäftsjahr im Umfang von 55 T€ (VJ 0 T€) angefallen.

- |  |       |
|--|-------|
| • Schenkenhöhe                           | 52 T€ |
| • Weitere diverse Bauvorbereitungskosten | 3 T€  |

Unter den geleisteten Anzahlungen wurden Aufwendungen (Grunderwerbsteuer, Maklerprovision usw.) für das Objekt Hauffstr. 14 im Umfang von 172 T€ aktiviert (VJ 0 T€).

### c) Liquidität

Der Zahlungsmittelbestand nahm von 3.223 T€ um 4.700 T€ auf 7.923 T€ zu.

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

	2023		2022	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	122.457	86,21	120.153	90,50
Umlaufvermögen	19.567	13,78	12.570	9,47
ARAP	18	0,01	46	0,03
<b>Summen</b>	<b>142.042</b>	<b>100,00</b>	<b>132.769</b>	<b>100,00</b>

Das Anlagevermögen nahm um 2.304 T€ zu. Den getätigten Investitionen in Höhe von 7.299 T€ stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.282 T€, Grundstücksverkäufe (84 T€) Verminderungen bei den Finanzanlagen (359 T€) sowie ein Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von 270 T€ gegenüber.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um 6.997 T€. Dieser Anstieg resultiert insbesondere aus der Gewährung des Darlehens der GSF und des damit korrespondierenden Anstieges der liquiden Mittel.

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

• Noch nicht abgerechnete Betriebskostenumlagen	+ 703 T€
• Andere Vorräte (Heizmaterial)	+ 11 T€
• Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	- 931 T€
• Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	+ 4.700 T€

Die Anlageintensität betrug im Geschäftsjahr 86,21 % (Vorjahr 90,50 %).

Das Vermögen der GWG ist im Umfang von 28,96 % durch Eigenkapital finanziert. Die restlichen 71,04 % des Vermögens sind überwiegend durch Fremdkapital und im geringen Umfang durch Rechnungsabgrenzungen finanziert.

Der Anlagendeckungsgrad betrug im Geschäftsjahr 92,54 % (Vorjahr 94,43 %). 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 Erlörisiken in der Gewerberaumvermietung als verhalten positiv.

#### **IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

##### **1. Leerstandsquote**

Leerstand / Anzahl der Einheiten x 100

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote, bezogen auf die Anzahl der Einheiten, betrug zum 31.12.2023:

- im Wohnungsbestand 5,5 % (VJ: 3,58 %)   
Bereinigt um die „aktiven Vermietungsstopps“ wegen anstehender Sanierung, Vorhalten zur Belegung mit Anschlussunterbringungen etc. reduziert sich diese auf 3,12 % (VJ: 2,02 %).
- im Gewerbebestand 2,78 % (VJ: 2,26 %).

##### **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 8,34 % (VJ 8,92 %). Im Geschäftsjahr wurden von jedem Euro Mieteinnahme 8 Cent für Zinsen abgeführt.

#### **C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

##### **I. Prognosebericht**

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägtem Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Löhne im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus.

Wichtige Bereiche des verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstieges von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise. Die Zinsanhebungen der EZB leiteten auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten zurück.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15.11.23 muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neuen Belastungen einstellen. Dem Bund ist es verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben dem Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit in Folge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Die Mehrheit des Wirtschaftsinstitutes und die Bundesregierung selbst erwarten in 2024, trotz den bremsenden Faktoren, eine Wachstumsrate in Höhe von 0,3 % und somit eine Stabilisierung der Wirtschaftslage.

Die sinkende Inflation stoppt die bisherige exorbitante Entwicklung der Baupreise auf hohem Niveau. Das schwierige Finanzierungsumfeld verhindert jedoch weiterhin Bauinvestitionen. Um die Investitionen für dringend benötigten Wohnraum ankurbeln zu können ist der Abbau von teuren Vorschriften am Bau sowie die Schaffung von steuerlichen Anreizen für Investitionen im Wohnungsbau notwendig. Mit der Verabschiedung des Wachstumschancengesetzes im April 2024 sind erste Anzeichen in diese Richtung zu erkennen, insbesondere im Bereich der Bürokratie. Weitere Impulse müssen noch folgen.

Im Neubaubereich ist der Bau eines Supermarktes im Neubaugebiet Sonnenrain III in Hesselental geplant. Darüber hinaus sind zurzeit keine weiteren Neubauprojekte geplant.

Instandsetzungs- und kleinere Modernisierungsmaßnahmen sollen kontinuierlich fortgesetzt werden.

Im Bauträgergeschäft ist der Neubau von 119 Eigentumswohnungen im Neubaugebiet Sonnenrain III vorgesehen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden im Jahr 2024 aufgrund von erstmalig ganzjähriger Vermietung von Objekten, welche im Vorjahr fertiggestellt wurden, sowie durch Sanierungstätigkeit durch Neuvermietung weiter ansteigen. Beeinträchtigt werden diese jedoch von höheren Instandhaltungsaufwendungen, höheren Abschreibungen, steigenden Zinsbelastungen sowie der Einführung der CO<sub>2</sub>-Abgabe. Im laufenden Geschäftsjahr 2024 werden keine Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft generiert. Aufgrund der vorübergehenden faktischen Einstellung der Bauträgertätigkeit erwarten wir auch mittelfristig einen deutlichen Rückgang. Aufgrund der drastischen Baupreissteigerungen und der stark angestiegenen Finanzierungszinsen sowie der spürbaren Reduzierung der staatlichen Förderung rechnen wir kurz- bis mittelfristig mit einem deutlichen Einbruch bei der Nachfrage für Wohnungseigentum.

Die im Wirtschaftsplan veranschlagten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2.300 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 1.000 T€ (wie im Wirtschaftsplan veranschlagt).

Für 2024 erwarten wir aufgrund der oben aufgezeichneten Entwicklungen, sowie der Zuordnung des Ergebnisses aus dem Grundstücksverkauf der gsf, abweichend vom Wirtschaftsplan, einen Überschuss (vor Gewinnabführung) in Höhe von 2,6 Mio. €.

Aufgrund von wahrscheinlichen Zuführungen der Gesellschafter in die Kapitalrücklage erwarten wir eine moderate Steigerung der Eigenkapitalquote in 2024.

Wir gehen bei der Leerstandsquote 2024 betreffend der Wohnraumvermietung von ähnlich niedrigen Werten wie im Jahr 2023 (ca. 3 %) aus. Im gewerblichen Bestand geht die Geschäftsführung ebenfalls von einem Leerstand auf dem Niveau des Vorjahres aus.

## **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 7.12.2023.

## 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 wurde in der Vergangenheit durch Abschluss von Zinnsicherungsgeschäften sowie durch die Vereinbarung unterschiedlicher Darlehenslaufzeiten (zwischen 10 und 20 Jahren) entgegengewirkt. Seit Anfang 2022 sind die Finanzierungszinsen deutlich angestiegen. Im Berichtsjahr wurden Darlehen im Umfang von 5.475 T€ aufgenommen. Der durchschnittliche Zinssatz betrug 3,22 %.

Im Berichtsjahr war die Vermietungssituation bei den GWG-eigenen Gewerbeimmobilien gut. Aufgrund der vergleichsweise robusten wirtschaftlichen Entwicklung in der Region geht die Geschäftsleitung davon aus, dass sich mittelfristig eine fluktuationsbedingte Leerstandsquote von rund 5 % einpendeln wird.

Mit Eintrittswahrscheinlichkeit „sehr wahrscheinlich, Wahrscheinlich“ wurde das Risikofeld „Gesetzliche Rahmenbedingungen“, bewertet.

In den letzten Jahren hat sich dieses Feld in der Eintrittswahrscheinlichkeit kontinuierlich in der Einstufung von „möglich“ auf „wahrscheinlich/sehr wahrscheinlich“ zubewegt. Die bedrohliche Klima-Entwicklung und teilweise fragile Versorgungssituation besichert zur Verfolgung klimapolitischer Ziele und der Sicherstellung der Versorgungssicherheit eine immense Vielzahl an Vorgaben und gesetzlichen Pflichten. Diese bedeuten nicht nur wirtschaftliche, sondern auch kapazitätstechnische/personelle Belastungen.

Bereits Ende 2020 wurde im „GEG“ (GebäudeEnergieGesetz) 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 Neuschaffung und Sanierung/Reaktivierung von Wohn- und Gewerberaum führen. Dies wird sich zwangsläufig auf die Wirtschaftlichkeit der Vermietung und die Miethöhen durchschlagen.

Inzwischen gibt es aus den kurzfristig in Kraft gesetzten Regelungs-Paketen der „Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung“ (EnSikuMaV) und der „Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung“ (EnSimiMaV) eine Vielzahl weiterer Pflichten und Auflagen. Diese Entwicklung spiegelt symptomatisch die anhaltende Tendenz immer tiefgreifender Reglementierungen wider.

Inzwischen ist ein Punkt erreicht, an dem es uns objektiv nicht mehr möglich ist, alle Auflagen fristgerecht (oder überhaupt) zu erfüllen. Zum einen aus wirtschaftlicher, zum anderen aus kapazitätstechnischen Gründen. Die Geschäftsleitung hat deshalb in vielen Punkten zwischen Sinnhaftigkeit, Umsetzbarkeit und Strafbewehrung abzuwägen. Beispielhaft sei hier die Verpflichtung aus der novellierten Heizkostenverordnung zu regelmäßigen (aktiven) monatlichen Verbrauchsinformationen und die pauschale Forderung aus der EnSimiMaV nach einem „hydraulischen Abgleich“ für den gesamten Gebäudebestand genannt.

Mit Eintrittswahrscheinlichkeit „Möglich“ bei mittlerer Schadenshöhe werden die Risikofelder „Personalstruktur“, „EDV Planung, Hardware, Software“, „Beteiligungen“, „Unternehmensimage, öffentliches Ansehen“ sowie „Vertrieb“ eingestuft.

Der bereits in den letzten Jahren deutlich spürbare „Fachkräftemangel“ schlägt inzwischen auch in der Wohnungswirtschaft voll durch. Erfahrene Fachkräfte sind in der Branche begehrt und es besteht eine große Herausforderung für die Geschäftsleitung darin, erfahrene Kräfte zu halten, qualifiziert ausgebildeten Nachwuchs im Unternehmen zu binden und bei Nachbesetzungen oder Expansion geeignetes Personal zu akquirieren.

Sowohl bei Neubesetzungen als auch bei bestehenden Arbeitsverhältnissen macht sich die zunehmende Konkurrenzsituation vor allem dadurch bemerkbar, dass die Gehaltsforderungen deutlich höher als bisher ausfallen und auch das Thema „Work-Life-Balance“ eine immer größere Rolle spielt (Mobiles Arbeiten, Teilzeit). Neue Stellen zu besetzen ist wirtschaftlich aufwändig und führt oftmals zu keiner befriedigenden Bewerberlage.

Nach fünf Jahren seit der Komplettumstellung des wohnungswirtschaftlichen Softwareprogramms liegt nun das Augenmerk auf der Umsetzung der „Digitalen Agenda“. Mit dieser auch die Möglichkeiten für die Nutzung zusätzlicher Optionen wie beispielsweise eine digitale Archivierung über das Wodis-System, die Digitalisierung der Vormerkung und Auswertung von Mietinteressenten (über Homepage), ein Kundenportal zur digitalen Kommunikation mit eigener Mieter-App (zunächst zur Kunden-Information der monatlichen Verbrauchsdaten) sowie eines digitalen Rechnungseingangs und –bearbeitung des Systems genutzt werden sollen. Das Projekt wird sich als „Daueraufgabe“ durch die kommenden Jahre ziehen.

Die GSF, eine gemeinsame Gesellschaft mit den Stadtwerken, ist Eigentümerin einer Büro- und Produktionshalle in der Alfred-Leikam-Straße 25 im Solpark. Die Flächen waren im Geschäftsjahr 2023 wieder komplett vermietet. Die Miete bewegte sich insgesamt in der gleichen Größenordnung wie bisher und war mietvertraglich bis 31. August 2027 abgesichert. Dem Mieter wurde im Zusammenhang mit dem Mietvertrag ein Ankaufsrecht eingeräumt, welches er im Geschäftsjahr 2023 auch ausübte.

Der Fokus der regionalen Presse und des öffentlichen Interesses lag im Vorjahr auf diversen anderen Prioritäten. Auch seitens der Gesellschaft wurde die aktive Pressearbeit etwas in den Hintergrund gestellt, um die vielfältigen operativen Tätigkeiten in diesem Team bewältigen zu können. Die aktive Pressearbeit durch Presseerklärungen etc. soll künftig wieder forciert werden. Dies auch vor dem Hintergrund des anstehenden Großprojekt „Schenkenhöhe“.

In den vergangenen Bauträgerprojekten hat sich immer wieder – zuletzt im Sonnenrain - gezeigt, dass die im Bauträgerbereich realisierten Objekte vollständig ohne externe Vertriebsunterstützung professionell und erfolgreich am Markt platziert werden können. Es ist bereits absehbar, dass die erfolgreiche Vermarktung des anstehenden Projekts „Schenkenhöhe“ eine große Herausforderung darstellen wird.

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

Der Wohnungsmarkt in Schwäbisch Hall ist nach wie vor ausgeglichen. Der Neubau von Wohnraum kann auch im Berichtsjahr nicht ganz Schritt halten mit dem anhaltenden Bevölkerungswachstum und der steigenden Wohnraumnachfrage. Die Rahmenbedingungen für ein weiteres Wachstum von Schwäbisch Hall sieht die Geschäftsleitung trotz der allgemein immer schwieriger werdenden Rahmenbedingungen weiterhin positiv. Die Geschäftsleitung sieht deshalb für den Mietbestand nach wie vor kein strukturelles Leerstandsrisiko.

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

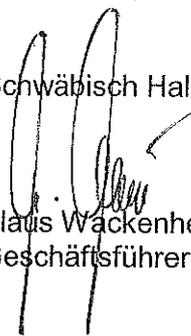
### **III. Chancenbericht**

Wir gehen 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.

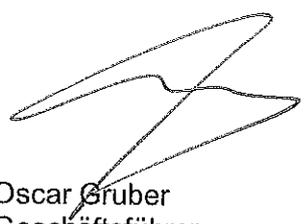
### **D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

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

Schwäbisch Hall, 28.03.2024



Klaus Wackenheimer  
Geschäftsführer



Oscar Gruber  
Geschäftsführer