Anlage 3

GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH, Schwäbisch Hall

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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 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 von 2017 bis Ende 2021 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.

Im Frühjahr 2021 wurde ein Schutzschirmverfahren über Nice Solar Energy GmbH gem. § 270b Insolvenzordnung eröffnet. Das Mietverhältnis wurde zum 30. November 2021 vertragsgemäß beendet. In Abstimmung mit den Stadtwerken als zweitem Partner bemüht sich die GSF derzeit um Nachfolgemietverhältnisse. Dies gestaltet sich jedoch erwartungsgemäß nicht einfach. Die Umstellung von einem Einzelmieter auf mehrere Mietverhältnisse wird sowohl bauliche, als auch organisatorische Auswirkungen haben. Die GSF weist im Geschäftsjahr 2021 einen vorläufigen Jahresüberschuss in Höhe von 20 T€ aus.

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 2021 der MSP Objektgesellschaft mbH & Co. KG Pflegeheim Hessental weist einen vorläufigen Jahresüberschuss in Höhe von rund 135 T€ (VJ 135 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

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO2-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württembergs lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20 bis 60 Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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 2021 insgesamt 713 (VJ 713) Mietwohnungen sowie 185 (VJ 184) 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 210 (VJ 211) städtische Einheiten sowie 773 (VJ 784) hospitalische Einheiten. Davon sind 781 Wohnungen und 202 gewerbliche und sonstige Einheiten. Des Weiteren hat die GWG auch 27 Wohnungen von einem privaten Eigentümer angemietet.

Im Berichtsjahr wurden 289 (VJ 150) Wohnungsmietverträge und 44 (VJ 12) Gewerbemietverträge abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr betrugen die Erlöse aus Mieteinnahmen (Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen) 15.440 T€ (VJ 14.955 T€). Davon entfielen auf Gewerbemieteinnahmen 7.486 T€ (Vorjahr 7.947 T€).

2. Neubautätigkeit

Sonnenrain, Haus 4

Es ist ein Neubau von KfW 55-Mietwohnungen in konventioneller Bauweise mit insgesamt 15 Wohneinheiten vorgesehen. Die Fertigstellung ist für den Oktober 2022 vorgesehen.

Nefflenallee, 3. BA

Es ist ein Neubau von KfW 40 EE-Mietwohnungen in modularer Bauweise mit insgesamt 36 Wohneinheiten vorgesehen. Im Berichtsjahr erfolgte die Vergabe sowie der Projektstart. Die Fertigstellung ist für den April 2023 vorgesehen.

3. Modernisierungsaufwendungen

Modernisierungen wurden im Geschäftsjahr lediglich in einem nicht nennenswerten Umfang erbracht.

4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Veräußert wurde im Wirtschaftsjahr das Wohngebäude Kaltenberg 25 in Schwäbisch Hall-Sulzdorf.

5. Erwerbe im Anlagevermögen

Im Wirtschaftsjahr 2021 wurde Büro- und Geschäftsausstattung im Umfang von 56 T€ erworben.

6. Bauträgertätigkeit

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 m² 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. Die Übergabe des Gemeinschaftseigentums erfolgte ebenso in 2021.

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. Von den 4 Mehrfamilienhäusern sind 3 als Bauträgerprojekte vorgesehen. Der Baubeginn war im Juli 2020. Der Umsetzungszeitraum ist von 2020 bis Ende 2022 geplant. Insgesamt werden dort 65 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten entstehen.

7. Verwaltungsbetreuung

Die Gesellschaft verwaltet zum Jahresende 2021 insgesamt 1.039 (VJ 929) Wohnungen in 71 (VJ 67) Gemeinschaften sowie 179 (VJ 179) Garagen in 5 (VJ 5) Teileigentümergemeinschaften. Der Wesentliche Teil der Eigentümerversammlungen konnte

bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses, unter Berücksichtigung eines Corona-Hygienekonzeptes, 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 betrugen im Geschäftsjahr 378 T€ (VJ 318 T€). Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen betrugen im Geschäftsjahr 239 T€ (VJ 184 T€).

III. Lage

1. Ertragslage

	2020 T€	2021 T€
Umsatzerlöse	21.172	22.601
Bestandsveränderungen	4.884	2.452
Sonstige betriebliche Erträge	1.403	397
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	16.126	15.928
Personalaufwand	1.800	1.974
Abschreibungen	3.982	4.072
Sonstige betriebliche Aufwendungen (inkl. Kfz-Steuer)	1.197	1.110
Zinsen und ähnliche Aufwendungen *	1.578	1.391
Ergebnis vor Ertragssteuern und Ergebnisabführung	2.776	975

* saldiert mit weiterberechneten Zinsen aus Ausleihungen

Der Anstieg der Umsatzerlöse resultiert hauptsächlich aus dem Bauträgergeschäft. Im Berichtsjahr konnten in diesem Geschäftsbereich 4 Einheiten übergeben werden. Im Vorjahr war dies lediglich bei einer Einheit der Fall.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge waren im Vorjahr durch die Auflösung von Rückstellungen und den Verkauf von Immobilien aus dem Anlagevermögen geprägt.

Die Personalaufwendungen sind um 174 T€ angestiegen. Für diese Entwicklung sind im wesentlichen Tarifsteigerungen und Gehaltsanpassungen sowie überlappende Einarbeitungszeiten von neuen Mitarbeitern ursächlich.

Die Abschreibungen haben sich aufgrund der Fertigstellung des Mietwohngebäudes Auf dem Katzenkopf 15/1 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

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

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

	2021 T€	%	2020 T€	%
Hausbewirtschaftung	749	76,8	939	33,8
WEG- und Fremdverwaltung	19	1,9	20	0,7
Bauträger- und Projektsteuerungstätigkeit	- 207	-21,2	331	11,9
Sonstiges	414	42,5	1.486	53,5
Summe	**975**	**100**	**2.776**	**100**

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 Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Instandhaltungsaufwendungen. 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 2021 positive Deckungsbeiträge erwirtschaftet.

Unter Berücksichtigung von rund 15 % der gesamten Personalaufwendungen schließt der Bereich „Bauträger- und Projektsteuerungstätigkeit" mit einem negativen Deckungsbeitrag ab. Der Rückgang im Geschäftsjahr ist im Wesentlichen auf die Korrektur der Bestandsminderungen für den Anteil des Landratsamts am Objekt Kar-Kurz-Straße 44 zurückzuführen.

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

	2021		2020	
	EUR	%	EUR	%
Eigenkapital	38.799.320,38	29,15	38.726.900,54	29,19
Fremdkapital	87.823.422,05	65,99	87.060.846,18	65,62
PRAP	6.465.035,42	4,86	6.882.542,99	5,19
Summen	**133.087.777,85**	**100,00**	**132.670.289,71**	**100,00**

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist fremdkapitallastig.

Das Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr durch die Zuführung zu den satzungsmäßigen Rücklagen in Höhe von 72 T€ auf 38.799 T€ angestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 29,15 % (Vorjahr 29,19 %).

Die Eigenkapitalrendite, bezogen auf den Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung und Einstellungen in die satzungsmäßigen Rücklagen, beträgt 1,87 % (Vorjahr 5,34 %).

Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) beträgt 243,02 % (Vorjahr 242,58 %).

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 3.236 T€ verringert und betrugen zum Jahresende 69.443 T€. Die planmäßigen Tilgungen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrugen 4.052 T€, durch einen Tilgungszuschuss der KfW und somit außerplanmäßig wurden 392 T€ getilgt.

Die Darlehensaufnahmen in Höhe von 1.212 T€ betreffen im Wesentlichen die Finanzierung der Investition „Neubau eines Mehrfamilienhauses Am Sonnenrain, Haus 4".

Die erhaltenen Anzahlungen haben sich um 4.264 T€ auf 11.475 T€ erhöht. Es handelt sich hierbei um erhaltene Anzahlungen für Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Mieter (6.073 T€) sowie Anzahlungen von Erwerbern auf Verkaufsgrundstücke (5.402 T€).

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung haben sich im Berichtsjahr um 21 T€ auf 1.540 T€ erhöht. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Mietkautionen (1.529 T€) und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten (11 T€).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen um 200 T€ ab. Dies ist auf eine stichtagsbedingte Betrachtung der Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen, Betriebskosten sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern nahmen um 163 T€ zu. Die Zunahme ist auf eine Darlehensaufnahme gegenüber der SHB zurückzuführen. Entgegen wirken eine rückläufige Ergebnisabführung sowie geringere Steuerumlagen.

Der Rückgang der passiven Rechnungsabgrenzungsposten um 418 T€ auf nunmehr 6.465 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 2.466 T€ getätigt. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Im Bereich Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten wurden keine Investitionen getätigt (VJ 0 T€).

Im Bereich der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten wurden 45 T€ (VJ 3.844 T€) investiert.

- Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten MFH „Auf dem Katzenkopf" 45 T€

Im Bereich der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden im Geschäftsjahr Investitionen im Umfang von 250 T€ (VJ 4.561 T€) getätigt. Die Investitionen setzten sich wie folgt zusammen:

• Umbau Karl-Kurz-Straße 44	197 T€
• Parkierung Karl-Kurz-Areal	51 T€
• Umbau Edeka in „Johanniterstraße 4"	2 T€
	250 T€

Im Bereich Anlagen im Bau wurden im Geschäftsjahr Investitionen im Umfang von 1.747 T€ (VJ 10 T€) getätigt.

• Neubau Am Sonnenrain, Haus Nr. 4	1.747 T€

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

Bauvorbereitungskosten sind im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 368 angefallen (VJ 0 T€) und betreffen die Kosten für den Neubau eines Mehrfamilienhauses „Nefflenallee, 3. BA".

Im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 56 T€ (VJ 7 T€) für aktiviert.

c) Liquidität

Der Zahlungsmittelbestand nahm von 1.224 T€ um 77 T€ auf 1.301 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

	2021		2020	
	EUR	%	EUR	%
Anlagevermögen	117.587.765,65	88,35	119.985.637,55	90,44
Umlaufvermögen	15.445.185,44	11,61	12.646.420,57	9,53
ARAP	54.826,76	0,04	38.231,59	0,03
Summen	**133.087.777,85**	**100,00**	**132.670.289,71**	**100,00**

Das Anlagevermögen nahm um 2.398 T€ ab. Den getätigten Investitionen in Höhe von 2.466 T€ stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.072 T€, Grundstücksverkäufe (41 T€) Verminderungen bei den Finanzanlagen (359 T€) sowie ein Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von 392 T€ gegenüber.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um 2.799 T€. Diese Zunahme resultiert insbesondere aus der Erhöhung des Wertes der zum Verkauf bestimmten Grundstücke mit unfertigen Bauten, welche im Wesentlichen durch Baukosten für die Mehrfamilienhäuser „Am Sonnenrain" einschließlich der Tiefgarage einen deutlichen Zuwachs in Höhe von 2.261 T€ erfahren haben.

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

- Noch nicht abgerechnete Betriebskostenumlagen für 2020 + 192 T€
- Andere Vorräte (Heizmaterial) + 4 T€
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände + 267 T€
- Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten + 77 T€

Die Anlageintensität betrug im Geschäftsjahr 88,35 % (Vorjahr 90,44 %).

Das Vermögen der GWG ist im Umfang von 29,15 % durch Eigenkapital finanziert. Die restlichen 70,85 % des Vermögens sind überwiegend durch Fremdkapital und im geringen Umfang durch Rechnungsabgrenzungen finanziert.

Der Anlagendeckungsgrad betrug im Geschäftsjahr 93,35 % (Vorjahr 94,10 %). 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.

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 31.12.2021:

- im Wohnungsbestand 4,33 % (VJ: 3,66 %)
  Bereinigt um die „aktiven Vermietungsstopps" wegen anstehender Sanierung, Vorhaltungen zur Belegung mit Anschlussunterbringungen etc. reduziert sich diese auf 2,16 % (VJ: 1,56 %).
- im Gewerbebestand 1,81 % (VJ: 3,88 %).

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 9,60 % (VJ 11,17 %). Im Geschäftsjahr wurden von jedem Euro Mieteinnahme 10 Cent für Zinsen abgeführt.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Das Jahr 2021 war weiterhin stark durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt. Die sozialen und wirtschaftlichen Einschnitte blieben weiterhin bestehen. Der Einmarsch der russischen Streitkräfte in die souveräne Ukraine im Februar 2022 hinterließ in der globalen Wirtschaft und deutliche Spuren. Aussagen über die zeitliche Erstreckung des Weiteren Verlaufs der Corona-Pandemie sowie der Ukraine-Krise sind gegenwärtig kaum möglich. Dadurch können die Auswirkungen zurzeit 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 Fertigstellung und Übergabe ist für das Jahr 2022 geplant.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden im Jahr 2022 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 2022 gegenüber 2021 aufgrund der Übergaben des Bauvorhabens „Am Sonnenrain" deutlich ansteigen.

Die im Wirtschaftsplan veranschlagten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 1.925 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 1,4 Mio. € (wie im Wirtschaftsplan veranschlagt).

Aufgrund der oben aufgezeichneten Entwicklungen erwarten wir für 2022, wie im Wirtschaftsplan veranschlagt, einen Überschuss in Höhe von 2,3 bis 2,4 Mio. €.

Aufgrund von wahrscheinlichen Zuführungen der Gesellschafter in die Kapitalrücklage erwarten wir eine moderate Steigerung der Eigenkapitalquote in 2022.

Wir gehen bei der Leerstandsquote 2022 betreffend der Wohnraumvermietung von ähnlich niedrigen Werten wie im Jahr 2021 (ca. 2 %) aus. Im gewerblichen Bestand geht die Geschäftsführung davon aus, dass die aufgrund der Coronakrise die Leerstände ansteigen werden.

II. Risikobericht

1. Risikomangementsystem

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 16.12.2021.

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. Coronabedingt wird im laufenden Geschäftsjahr weiterhin mit Einnahmenausfällen gerechnet. Mittelfristig geht die Geschäftsleitung davon aus, dass sich eine Leerstandsquote von rund 5 % einpendeln wird.

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 Novelle der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) und die damit verbundene Bereitstellung von unterjährigen Verbrauchsinformationen an die Mieter führt zu zusätzlichem administrativen und organisatorischen Mehraufwand.

Der in vielen Branchen bereits seit längerer Zeit thematisierte „Fachkräftemangel" ist inzwischen auch in der Wohnungswirtschaft angekommen. 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.

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. Auch die durch die Coronakrise erhoffte Entspannung in diesem Risikofeld ist aktuell nur bedingt zu beobachten.

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. Im Berichtsjahr konnten nun fast alle migrationsbedingten Probleme vollends ausgemerzt werden. Die Umsetzung einer zusammen mit dem Softwareanbieter entwickelten zeitlichen Masterplans für eine „Digitale Agenda" konnte nun im Berichtsjahr angegangen werden. Das Projekt wird sich als „Daueraufgabe" durch die kommenden Jahre ziehen. Der Softwareanbieter hat bereits ein umfangreiches Update des aktuellen Programms angekündigt – ein erneutes Umstellungsprojekt wird also parallel mit der Digitalisierung gestemmt werden müssen.

Die GSF, eine gemeinsame Gesellschaft mit den Stadtwerken, ist Eigentümerin einer Büro- und Produktionshalle in der Alfred-Leikam-Straße 25 im Solpark. Das Objekt war 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. In Abstimmung mit den Stadtwerken als zweitem Partner bemüht sich die GSF derzeit um Nachfolgemietverhältnisse. Dies gestaltet sich jedoch erwartungsgemäß nicht einfach. Die Umstellung von einem Einzelmieter auf mehrere Mietverhältnisse wird sowohl bauliche, als auch organisatorische Auswirkungen haben.

Der Fokus der regionalen Presse und des öffentlichen Interesses lag im Berichtsjahr 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.

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 möglich frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Schwäbisch Hall, im Mai 2022

Wolf Gieseke
Geschäftsführer

Oscar Gruber
Geschäftsführer