

Jahres- abschluss 2022

GWG Grundstücks- und Wohnungsbau-
gesellschaft Schwäbisch Hall mbH



SchwäbischHall

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk der HTW Wirtschaftsprüfung GmbH Erfurt

(...) der **Jahresabschluss** entspricht in allen wesentlichen Belangen den handelsrechtl. Vorschriften und gibt einen den tatsächl. Verhältnissen entspr. Einblick in die VFE-Lage der Gesellschaft (....)

(...) der **Lagebericht** vermittelt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und steht in allen wesentlichen Belangen im Einklang mit dem Jahresabschluss (...)

Wesentliche Tätigkeitsfelder der GWG

- Bau, Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnimmobilien (1.507 WE)
(Neubau von 15 WE im Sonnenrain und 36 WE in der Nefflenallee)
- Bau, Bewirtschaftung und Vermietung von Gewerbeimmobilien (398 GE)
- WEG-Verwaltung und Immobilienverwaltung für Dritte (1.294 Einheiten)
- Bauträgergeschäft (in 2022 Sonnenrain 65 WE u. 3 GE, ab 2023 keine)
- Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen (DL-Vertrag mit der Stadt und Hospitalstiftung, Projektsteuerungen für Dritte)

Wesentliche Verträge mit der Stadt

- Ergebnisabführungsvertrag mit der SHB mbH
=> körperschaft- und gewerbesteuerliche Organschaft
(Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuer-Umlagevertrag)
- umsatzsteuerliche Organschaft mit der Stadt Schwäbisch Hall
(finanzielle, wirtschaftliche und personelle Verflechtung)
- Globalanmietungsverträge mit der Stadt Schwäbisch Hall und der
Stiftung „Hospital zum Heiligen Geist“

Bilanz Aktiva

	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>Diff.</u>
	T€	T€	T€
Anlagevermögen			
Sachanlagen	111.715	114.640	2.925
Finanzanlagen	5.872	5.513	-359
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf best. Grundstücke	6.717	213	-6.504
Unfertige Leistungen (Betriebskosten)	4.587	5.254	667
Sonstige Vorräte	31	28	-3
Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	2.810	3.852	1.042
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstitute	1.301	3.223	1.922
Rechnungsabgrenzungsposten	55	46	-9
Bilanzsumme	<u>133.088</u>	<u>132.769</u>	<u>-319</u>

Bilanz Passiva

	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>Diff.</u>
	T€	T€	T€
Eigenkapital			
Stammkapital	2.450	10.000	7.550
Kapitalrücklage	31.120	25.570	-5.550
Gewinnrücklagen	5.229	5.555	326
	<u>38.799</u>	<u>41.125</u>	<u>2.326</u>
Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen	890	1.946	1.056
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	69.443	70.747	1.304
erhaltene Anzahlungen	11.475	5.802	-5.673
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.540	1.597	57
Verbindlichkeiten aus LuL	1.371	946	-425
Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern	3.085	4.374	1.289
sonstige Verbindlichkeiten	20	20	0
Rechnungsabgrenzungsposten	6.465	6.212	-253
Bilanzsumme	<u>133.088</u>	<u>132.769</u>	<u>-319</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>Diff.</u>
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	20.473	22.280	1.807
aus Verkauf von Grundstücken	1.444	13.614	12.170
Sonstige	684	772	88
Bestandsveränderungen	2.452	-5.859	-8.311
Sonstige betriebliche Erträge	397	352	-45
Aufwendungen für bezogene LuL			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-12.229	-13.611	-1.382
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.595	-4.271	-676
Sonstige	-104	-155	-51
Personalaufwand	-1.974	-2.184	-210
Abschreibungen	-4.072	-4.071	1
Sonst. Betr. Aufwendungen (inkl. sonstige Steuern)	-1.109	-1.032	77
Finanzergebnis	-1.391	-1.324	67
Steueraufwand (Steuerumlagen)	-251	-1.254	-1.003
Ergebnis vor Abführung (2.931 T€ EA + 326 T€ Zuführung GR)	<u>725</u>	<u>3.257</u>	<u>2.532</u>

Spartenrechnung, Lagebeurteilung

	2021	2022	Differenz
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	749	1.669	920
WEG- u. Fremdverwaltung	19	-3	-22
Bauträger- u. Projektsteuerung	-207	2.501	2.708
Sonstiges	414	343	-71
Ergebnis vor Steuern und EA	975	4.510	3.535

Ertragslage in 2022 aufgrund der Ergebnisse im Bauträgersgeschäft gut. Aufgrund der Eintrübung der Lage im Bauträgersgeschäft nicht wiederholbar.

Aufgrund von erheblicher Personalfluktuation war die Sparte „WEG-Fremdverwaltung“ defizitär.

Die Zahlungsfähigkeit war in 2022 zu jeder Zeit gewährleistet. Finanzlage stabil.

Die Vermögenslage ist geordnet. Die Finanzierung des Sachanlagevermögens ist jedoch nach wie vor fremdkapitallastig. EK-Quote: 30,97 % (VJ 29,15 %).

Ausblick

Für 2023 wird aufgrund der Eintrübung im Bauträbergergeschäft mit einem deutlichen Ergebnisrückgang gerechnet. Im Wirtschaftsplan 2023 sind rund 500 T€ Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung an die SHB ausgewiesen.

Der Fachkräftemangel und der Tarifabschluss TVöD sowie der deutliche Anstieg der Zinsen wird ab 2024 zusätzlichen erheblichen Druck auf die Ertragskraft der GWG ausüben.

Risiken sieht die Geschäftsführung zudem, aufgrund der vorherrschenden wirtschaftlichen Unwägbarkeiten, in der Entwicklung der Nachfrage für Gewerbeimmobilien.

Es ist schon jetzt absehbar, dass der Finanzbedarf für die angestrebte mittelfristige Dekarbonisierung des Bestandes nicht aus eigener Ertrags- und Finanzkraft bestritten werden kann. Diese Aufgabe erfordert eine koordinierte und abgestimmte Vorgehensweise innerhalb des SHB- und Stadtkonzerns um Reibungsverluste jeglicher Art (auch finanzielle) zu vermeiden.