

Jahresabschluss 2024

GWG Grundstücks- und Wohnungsbau-
gesellschaft Schwäbisch Hall mbH



Schwäbisch**Hall**

Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

(...) 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 (...)

HTW Wirtschaftsprüfung GmbH

Wesentliche Tätigkeitsfelder der GWG

- Bau, Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnimmobilien (ca. 1.600 WE)
- Bau, Bewirtschaftung und Vermietung von Gewerbeimmobilien (ca. 400 GE)
- WEG-Verwaltung und Immobilienverwaltung für Dritte
(wird zur Zeit abgewickelt und ab ca. Mitte 2026 komplett eingestellt)
- Bauträgergeschäft (z.Z. Schenkenhöhe 117 WE u. 1 GE)
- 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>2024</u> T€	<u>2023</u> T€	<u>Diff.</u> T€
Anlagevermögen			
Sachanlagen (inkl. immat. Vermögensgegenstände)	118.837	117.304	1.533
Finanzanlagen	938	5.154	-4.216
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf best. Grundstücke	4.342	2.727	1.615
Unfertige Leistungen (Betriebskosten)	6.511	5.957	554
Sonstige Vorräte	34	38	-4
Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	3.807	2.921	886
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstitute	2.155	7.923	-5.768
Rechnungsabgrenzungsposten	54	18	36
Bilanzsumme	<u>136.678</u>	<u>142.042</u>	<u>-5.364</u>

Bilanz Passiva

	2024	2023	Diff.
	T€	T€	T€
Eigenkapital			
Stammkapital	10.000	10.000	0
Kapitalrücklage	28.470	25.570	2.900
Gewinnrücklagen	5.878	5.559	319
	<u>44.348</u>	<u>41.129</u>	<u>3.219</u>
Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen	1.602	1.622	-20
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	66.837	70.540	-3.703
erhaltene Anzahlungen	9.634	6.528	3.106
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.959	1.675	284
Verbindlichkeiten aus LuL	1.399	3.148	-1.749
Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern	5.565	11.746	-6.181
sonstige Verbindlichkeiten	213	38	175
Rechnungsabgrenzungsposten	5.121	5.616	-495
Bilanzsumme	<u>136.678</u>	<u>142.042</u>	<u>-5.364</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

	2024 T€	2023 T€	Diff. T€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	23.656	22.593	1.063
aus dem Verkauf von Grundstücken	0	42	-42
Sonstige	700	751	-51
Bestandsveränderungen	2.158	1.058	1.100
Sonstige betriebliche Erträge	675	251	424
Aufwendungen für bezogene LuL			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-14.470	-14.600	130
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.696	-428	-1.268
Sonstige	-162	-193	31
Personalaufwand	-2.399	-2.254	-145
Abschreibungen	-4.653	-4.282	-371
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.182	-1.017	-165
Finanzergebnis (dv. 2,41 Mio. € aus Beteiligungen GSF)	858	-1.320	2.178
Steueraufwand (Steuerumlagen)	-288	-562	274
Ergebnis vor Abführung	3.197	39	3.158

Spartenrechnung, Lagebeurteilung

	2024	2023	Differenz
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.199	786	413
WEG- u. Fremdverwaltung	-15	-11	-4
Bauträger- u. Projektsteuerung	-565	-462	-103
Sonstiges	2.865	-274	3.139
Ergebnis vor Steuern und EA	3.484	39	3.445

Ertragslage aufgrund der moderaten Renditen in der Hausbewirtschaftung nur zufriedenstellend.

Die Teilsparte „WEG-Verwaltung“ wird abgewickelt.

Die Bauträgersparte wird auch im nächsten Wirtschaftsjahr 2026 negativ bleiben. Turnaround 2027.

Die Sparte „Sonstiges“ ist von den GSF-Ausschüttungen (2,4 Mio. €) sowie BP-Korrektur (Aufwend. Augenklinik Kocherquartier 0,4 Mio. €) geprägt.

Die Zahlungsfähigkeit war in 2024 zu jeder Zeit gewährleistet. Finanzlage stabil.

Die Vermögenslage ist geordnet. Die Finanzierung des Sachanlagevermögens ist jedoch nach wie vor fremdkapitallastig. EK-Quote: 32,45 %.

Ausblick

Für das lfd. Jahr 2025 wird im Wirtschaftsplan der GWG mit einem kleinen Jahresüberschuss in Höhe von 30 T€ (vor Ergebnisabführung) geplant. Aus heutiger Sicht gehen wir davon aus, dass diese Annahme noch realistisch ist.

Für 2026 wird mit einem kleinen Jahresfehlbetrag in Höhe von 50 T€ gerechnet.

Für 2027 wird aufgrund der Abrechnung des Bauträgergeschäftes in der Schenkenshöhe ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 4 Mio. € vor Steuern und EA erwartet.

Davon beträgt der Anteil, welcher zur Deckung der aufgelaufenen Spartenverluste benötigt wird, ca. 50 %.

Die in Folge der Energiekrise deutlich steigenden Betriebskostenbelastungen der Mieter stellen für die GWG ein nennenswertes Forderungsausfallrisiko dar.

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

Die Entwicklung der Mieten orientiert sich nicht an der Entwicklung der Baupreise.

Für eine kostendeckende Vermietung ohne die Subventionierung der Investitionen müsste eine Monatsmiete von mindestens 20 €/m² und Monat verlangt werden.