

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024**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 Immobilien-eigentümern),
- 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 „Stadttrendite“.

Beteiligungen

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

Grundstücksgesellschaft Solarfabrik - GSF - GbR (gsf Solarfabrik GbR)

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 Solarfabrik GbR, das Gebäude zu verwalten. Die Finanzverwaltung und kaufmännische Abwicklung obliegt den Stadtwerken, die technische Betreuung der GWG.

Das Objekt wurde nach Mieterwechseln in den Jahren 2011, 2017 und 2022 im Jahr 2023 von dem Mieter OPTIMA-Maschinenfabrik Dr. Bühler GmbH & Co. KG aufgrund einer Kaufoption im Mietvertrag erworben.

Für das Geschäftsjahr 2024 weist die Gesellschaft einen vorläufigen Jahresüberschuss von 838 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 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 Jahresüberschuss in Höhe von 110 T€ (VJ 150 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 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 ggü. dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 %-Punkte auf 6,0 %.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat 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 zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsbewirtschaftung

Im Eigentum der GWG befanden sich zum Jahresende 2024 insgesamt 763 (VJ 761) Mietwohnungen sowie 193 (VJ 190) 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 206) städtische Einheiten sowie 782 (VJ 780) hospitalische Einheiten. Davon sind 783 Wohnungen und 209 gewerbliche und sonstige Einheiten. Des Weiteren hat die GWG auch 27 Wohnungen von einem privaten Eigentümer angemietet.

Im Berichtsjahr wurden 153 (VJ 150) Wohnungsmietverträge und 33 (VJ 28) Gewerbemietverträge abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr betrugen die Erlöse aus Mieteinnahmen (Sollmieten abzüglich Erlöschmälerungen) 16.652 T€ (VJ 16.557 T€). Davon entfielen auf Gewerbemieteinnahmen 8.019 T€ (Vorjahr 8.174 T€).

2. Neubautätigkeit

Bauvorhaben „Schenkenhöhe“

Im Geschäftsjahr 2024 wurde mit dem Bauvorhaben Schenkenhöhe begonnen. Im Eigenbestand sollen vom Gesamtprojekt ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten sowie ein Supermarkt und eine weitere kleine Gewerbeeinheit verbleiben. Mit der Fertigstellung wird im Jahr 2027 gerechnet.

3. Modernisierungsaufwendungen

Modernisierungen wurden im Geschäftsjahr im Wesentlichen für die Objekte Ödenbühlsteige 21 (261 T€) sowie Spitalmühlenstraße 29 (148 T€) erbracht.

4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr wurden keine Objekte aus dem Anlagevermögen veräußert.

5. Erwerbe im Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr wurde das Objekt Hauffstr. 14 erworben. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Hotel mit angeschlossener Bäckerei, welches entsprechend umgebaut wurde und zunächst der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen dienen soll.

Darüber hinaus wurde ein PKW (50 T€) sowie Büro- und Geschäftsausstattung im Umfang von 97 T€ erworben.

6. Bauträgertätigkeit

Neubau von fünf Mehrfamilienwohnhäusern und Tiefgarage „Schenkenhöhe“

Die GWG hat im Baugebiet Sonnenrain III ein 6.827 m² großes Baufeld erworben. Es werden dort fünf Mehrfamilienhäuser, von denen eines im Eigenbestand verbleibt 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 2024 insgesamt 788 (VJ 1.062) Wohnungen in 54 (VJ 70) Gemeinschaften sowie 151 (VJ 179) Garagen in 4 (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 betrugen im Geschäftsjahr 391 T€ (VJ 393 T€). Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen betrugen im Geschäftsjahr 218 T€ (VJ 247 T€).

III. Lage

1. Ertragslage

	2024	2023
	T€	T€
Umsatzerlöse	24.356	23.385
Bestandsveränderungen	2.158	1.058
Sonstige betriebliche Erträge	675	252
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	16.328	15.221
Personalaufwand	2.399	2.254
Abschreibungen	4.653	4.282
Sonstige betriebliche Aufwendungen (inkl. Kfz-Steuer)	1.183	1.018
Erträge aus Beteiligungen	2.413	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen *	1.555	1.319
Ergebnis vor Ertragssteuern und Ergebnisabführung	3.484	601

* saldiert mit weiterberechneten Zinsen aus Ausleihungen

Der Anstieg der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus der Bewirtschaftungstätigkeit. Hier konnten höhere Erlöse aus Sollmieten und Erlöse aus der Abrechnung der Umlagen erzielt werden.

Die Bestandsveränderungen wurden hauptsächlich durch die Betriebskosten sowie durch die Aufwendungen aus dem Bauträgergeschäft beeinflusst. Bestandsminderungen aus dem Verkauf von Grundstücken waren keine vorhanden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge waren im Wesentlichen durch eine Aktivierung aufgrund der BP 2019 – 2022 (500 T€), Ertragszuschüsse sowie durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen geprägt.

Die Personalaufwendungen sind um 145 T€ angestiegen. Für diese Entwicklung sind im Wesentlichen Gehaltserhöhungen ursächlich.

Die Abschreibungen liegen 382 T€ über dem Vorjahr. Dies ist auf die erstmalig ganzjährige Abschreibung des Objekts Nefflenallee 15 + 17 sowie der Aktivierung des Objekts Hauffstr. 14 zurückzuführen.

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen in voller Höhe eine Ausschüttung des verbundenen Unternehmens gsf Solarfabrik GbR.

Die (saldierte) Zinsen und zinsähnlichen Aufwendungen befinden sich leicht über dem Niveau des Vorjahres. Dies ist unter anderem auf die Zinsaufwendungen aus dem gewährten Darlehen der gsf Solarfabrik GbR zurückzuführen.

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

	2024		2023	
	T€	%	T€	%
Hausbewirtschaftung	1.199	34,4	786	130,8
WEG- und Fremdverwaltung	-15	-0,4	-10	-1,7
Bauträger- und Projektsteuerungstätigkeit	-589	-16,9	-541	-90,0
Sonstiges	2.889	82,9	366	60,9
Summe	3.484	100,0	601	100,0

Die Ertragslage der GWG war im Berichtsjahr 2024 – bereinigt um die Sondereffekte der Beteiligungserträge der gsf Solarfabrik GbR sowie der Nachaktivierung aufgrund der BP 2019-2022 - auf einem moderaten Niveau.

Die Ertragslage hat sich im Bereich der Bewirtschaftung von Wohnungen und Gewerbeimmobilien aufgrund geringerer Aufwendungen im Rahmen der Globalanmietung sowie gesunkener Instandhaltungsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr verbessert. Mögliche Leerstände, Mietausfälle und höhere Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen üben jedoch weiterhin 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 -589 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 Beteiligungserträge der gsf Solarfabrik GbR sowie durch die Auflösung von Rückstellungen geprägt.

2. Finanzlage**a) Kapitalstruktur**

	2024		2023	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	44.348	32,45	41.129	28,96
Fremdkapital	87.208	63,81	95.296	67,09
PRAP	5.121	3,75	5.616	3,95
Summen	136.678	100,00	142.041	100,00

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist fremdkapitallastig.

Das Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr durch Zuführungen in die Kapitalrücklage (2.900 T€) und den satzungsmäßigen Rücklagen (320 T€) auf 44.348 T€ angestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 32,45 % (Vorjahr 28,96 %).

Die Eigenkapitalrendite, bezogen auf den Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung und Einstellungen in die satzungsmäßigen Rücklagen, beträgt 7,21 % (Vorjahr 0,10 %).

Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) beträgt 208,19 % (Vorjahr 245,36 %).

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 3.703 T€ verringert und betrugen zum Jahresende 66.837 T€. Die planmäßigen Tilgungen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrugen 4.408 T€, durch eine vorzeitige Tilgung und somit außerplanmäßig wurden 96 T€ getilgt.

Die Darlehensaufnahmen in Höhe von 1.278 T€ betreffen im Wesentlichen die Finanzierung der Investition Nefflenallee 15 + 17 sowie eine Umschuldung im Zuge einer Zinsprolongation in Höhe von 478 T€.

Die erhaltenen Anzahlungen haben sich um 3.106 T€ auf 9.634 T€ erhöht. Es handelt sich hierbei um erhaltene Anzahlungen für Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Mieter (7.318 T€) sowie Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke (2.281 T€).

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung haben sich im Berichtsjahr um 284 T€ auf 1.959 T€ erhöht. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Mietkautionen (1.722 T€) und Verbindlichkeiten aus beendeten Mietverträgen, welche ein noch ein Guthaben aufweisen (133 T€).

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen nahmen um 1.749 T€ ab. Dies ist zum einen auf den Ausgleich der 2. Rate des Grundstückskaufs „Schenkenhöhe“ (1.792 T€) aus dem Vorjahr zurückzuführen.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 6.954 T€ resultiert aus der Tilgung eines gewährten Darlehen der gsf Solarfabrik GbR.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern nahmen um 774 T€ zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf eine mittelfristige Ausleihung der Stadt Schwäbisch Hall in Höhe von 2.000 T€ zurückzuführen.

Der Rückgang der passiven Rechnungsabgrenzungsposten um 496 T€ auf nunmehr 5.121 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 6.228 T€ getätigt. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Im Bereich Lizenzen fielen nachträgliche Anschaffungskosten für die Software mevivoECO (11 T€) an.

Im Bereich der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten wurden 3.242 T€ (VJ 215 T€) investiert.

• Erwerb Hauffstr. 14	2.063 T€
• Nachträgliche Herstellungskosten, Nefflenallee 15 + 17	807 T€
• Umbau Lager zu Wohnen, Hebelweg 25	191 T€
• Nachträgliche Herstellungskosten, Am Sonnenrain 36	118 T€
• Nachträgliche Herstellungskosten, Am Schuppach 4	59 T€
• Weitere diverse Aktivierungen	4 T€

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

• Aktivierung Sanierung Katharinenstraße 9	638 T€
• Aktivierung Sanierung Katharinenstraße 7	581 T€
• Aktivierung Hauffstr. 14	172 T€
• Aktivierung Sanierung Hebelweg 25	168 T€
• Aktivierung Sanierung Obere Herrngasse 9	163 T€
• Aktivierung PV-Anlage Ödenbühlsteige 21	19 T€

Im Bereich der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden im Geschäftsjahr Investitionen im Umfang von 535 T€ (VJ 8 T€) getätigt. Die Investitionen setzten sich wie folgt zusammen:

• Aktivierung Umbau Augenlinik Kocherquartier (aufgrund BP 2019 – 2022)	500 T€
• Aktivierung Teeküche + WC, In den Herrenäckern 11	26 T€
• Weitere diverse Aktivierungen	9 T€

Im Bereich Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten wurden im Geschäftsjahr keine Investitionen getätigt (VJ 1.587 T€).

Im Bereich Bauten auf fremden Grundstücken wurden im Geschäftsjahr 3 T€ investiert (VJ 5 T€). Diese entfallen auf eine Mülltonnenbox des Objekts „Im Haal“.

Im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 147 T€ (VJ 51 T€) aktiviert. Im Bereich Anlagen im Bau wurden im Geschäftsjahr Investitionen im Umfang von 2.238 T€ (VJ 5.196 T€) getätigt.

• Neubau Schenkenhöhe Wohnen	595 T€
• Sanierung Katharinenstraße 9	587 T€
• Sanierung Katharinenstraße 7	530 T€
• Neubau Schenkenhöhe Gewerbe	276 T€
• Sanierung Obere Herrngasse 9	148 T€
• Sanierung Hebelweg 25	73 T€
• Umbau Marktstr. 4	23 T€
• PV-Anlage Ödenbühlsteige 21	6 T€

Bauvorbereitungskosten sind im Geschäftsjahr im Umfang von 52 T€ (VJ 55 T€) angefallen.

• Schlichtweg 9	44 T€
• In den Herrenäckern 11	8 T€

Die im Vorjahr unter den geleisteten Anzahlungen ausgewiesenen Aufwendungen (Grunderwerbsteuer, Maklerprovision usw.) für das Objekt Hauffstr. 14 im Umfang von 172 T€ wurden im Geschäftsjahr vollständig umgebucht.

c) Liquidität

Der Zahlungsmittelbestand nahm von 7.923 T€ um 5.768 T€ auf 2.155 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

	2024		2023	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	119.775	87,63	122.457	86,21
Umlaufvermögen	16.849	12,33	19.567	13,78
ARAP	54	0,04	18	0,01
Summen	136.678	100,00	142.042	100,00

Das Anlagevermögen nahm um 2.682 T€ ab. Den getätigten Investitionen in Höhe von 6.228 T€ stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.653 T€ sowie Verminderungen bei den Finanzanlagen (4.216 T€) gegenüber.

Das Umlaufvermögen verringerte sich um 2.718 T€. Dieser Rückgang resultiert insbesondere aus der Tilgung des Darlehens der gsf Solarfabrik GbR und des damit korrespondierenden Rückgangs der liquiden Mittel.

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

• Noch nicht abgerechnete Betriebskostenumlagen	+ 554 T€
• Andere Vorräte (Heizmaterial)	- 5 T€
• Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	+ 886 T€
• Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	- 5.768 T€

Die Anlageintensität betrug im Geschäftsjahr 87,63 % (Vorjahr 86,21 %).

Das Vermögen der GWG ist im Umfang von 32,45 % durch Eigenkapital finanziert. Die restlichen 67,55 % des Vermögens sind überwiegend durch Fremdkapital und im geringen Umfang durch Rechnungsabgrenzungen finanziert.

Der Anlagendeckungsgrad betrug im Geschäftsjahr 94,27 % (Vorjahr 92,54 %). 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 31.12.2024:

- im Wohnungsbestand 6,42 % (VJ: 5,50 %)
Bereinigt um die „aktiven Vermietungsstopps“ wegen anstehender Sanierung, Vorhaltungen zur Belegung mit Anschlussunterbringungen etc. reduziert sich diese auf 3,94 % (VJ: 3,12 %).
- im Gewerbebestand 3,98 % (VJ: 2,78 %).

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 10,36 % (VJ 8,34 %). Im Geschäftsjahr wurden von jedem Euro Mieteinnahme 10 Cent für Zinsen abgeführt.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Nach der ifo Konjunkturprognose aus dem Winter 2024 stagniert die deutsche Wirtschaft seit mittlerweile fünf Jahren, und das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) wird auch 2024 voraussichtlich erneut gesunken sein. Strukturelle Herausforderungen wie Digitalisierung, Dekarbonisierung, Demografie und Deglobalisierung erfordern eine Neuausrichtung der Produktionsstrukturen. Dennoch ist die wirtschaftliche Entwicklung schwer einzuschätzen, da sich aus den veränderten Wirtschaftskennzahlen nicht ohne Weiteres ableiten lässt, ob es sich um konjunkturelle Schwankungen oder um eine tiefgreifende strukturelle Anpassung handelt. Sowohl konjunkturelle als auch strukturelle Faktoren belasten die Wirtschaft, eine schwache Auftragslage, eine straffere Geldpolitik und Kaufkraftverluste hemmen die Nachfrage. Trotz der allmählichen globalen Erholung profitiert die exportorientierte deutsche Industrie kaum.

Nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lag das preisbereinigte BIP im Jahr 2024 um -0,2 % niedriger als im Vorjahr. Preis- und kalenderbereinigt betrug der Rückgang ebenfalls -0,2 %. Dabei gab es aber deutliche Unterschiede in den Wirtschaftssegmenten. Das verarbeitende Gewerbe schrumpfte um - 3,0 %. Im Baugewerbe fiel der Rückgang mit -3,8 % noch stärker aus, da hohe Baupreise und Zinsen die Bautätigkeit bremsten. Der Dienstleistungssektor wuchs hingegen um +0,8 % und während Handel, Verkehr und Gastgewerbe stagnierten, legten Information und Kommunikation (+2,5 %) sowie Gesundheitswesen und Bildung (+1,6 %) zu.

Hohe Kosten belasteten auch die Investitionen, die um -2,8 % sanken, besonders im Wohnungsbau (-3,5 %) und bei Ausrüstungen (-5,5 %). Der private Konsum stieg leicht (+0,3 %). Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen um +2,6 % durch steigende Sozialausgaben. Der Außenhandel blieb schwach: Die Exporte sanken um -0,8 %, während die Importe um +0,2 % stiegen. Die Inflationsrate lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes für das Gesamtjahr 2024 bei 2,2 % gegenüber dem Vorjahr.

Die konjunkturelle Schwäche hinterließ 2024 ihre Spuren auch auf dem Arbeitsmarkt. Die Zahl der Arbeitslosen stieg in Deutschland im Jahresdurchschnitt um 178.000 auf 2,79 Millionen, was die Arbeitslosenquote um +0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr (5,7 %) auf 6,0 % erhöhte. Die Zunahme der Arbeitslosigkeit war vor allem auf die schwache Wirtschaftsentwicklung mit einer nur geringen Zunahme der Erwerbstätigkeit und einer rückläufigen Arbeitskräftenachfrage zurückzuführen.

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung stieg im Jahresdurchschnitt nur leicht um 128.000 auf 34,84 Millionen, was vor allem auf einen Anstieg bei ausländischen Arbeitskräften zurückzuführen war. Die Arbeitskräftenachfrage nahm mit 694.000 offenen Stellen, 67.000 weniger als im Vorjahr, hingegen weiter ab. Auch die Zahl der gemeldeten Stellenzuwänge fiel auf einen historischen Tiefstand von 1,5 Millionen, was den niedrigsten Wert der letzten 25 Jahre darstellt. Im Dezember 2024 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) die drei Leitzinssätze erneut um jeweils 25 Basispunkte, um eine weitere geldpolitische Anpassung an die aktuelle Inflationsentwicklung zu vollziehen. Der wichtigste Leitzins im Euroraum, der Einlagenzinssatz, wurde auf 3,00 % gesenkt. Nachperiodisch senkte die EZB den Einlagensatz im Januar 2025 um weitere 25 Basispunkte auf 2,75 % und im März 2025 um weitere 25 Basispunkte auf nunmehr 2,5 %. Auch nach den jüngsten Zinssenkungen bleibt die Geldpolitik jedoch restriktiv, da die Auswirkungen der vorherigen Zinserhöhungen die Kreditvergabe weiterhin belasten.

Die wirtschaftliche Erholung verläuft langsamer als erhofft, und die Inflation im Euroraum ist leicht gestiegen, was eine vorsichtige geldpolitische Anpassung erforderlich macht. Dennoch bleibt die EZB zuversichtlich, dass der Desinflationsprozess im Jahr 2025 fortgesetzt wird und zeigt Bereitschaft, die Zinssenkungen weiterzuführen.

Zum Jahresende 2024 lebten fast 83,6 Millionen Menschen in Deutschland, was nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes einem Anstieg von etwa 100.000 gegenüber dem Jahresende 2023 entspricht. Das Bevölkerungswachstum wurde durch Nettozuwanderung verursacht, da wie in jedem Jahr seit der deutschen Wiedervereinigung auch in 2024 mehr Menschen in Deutschland starben als geboren wurden. Die Nettozuwanderung sank 2024 um -34 % im Vergleich zum Vorjahr (+340.000 Personen), hauptsächlich aufgrund geringerer Zuwanderung aus Ländern wie Syrien, Afghanistan, der Türkei und Staaten der Europäischen Union.

Im Jahr 2024 wurden in Deutschland insgesamt 215.900 Wohnungen genehmigt, was einen Rückgang von -16,8 % oder 43.700 Wohnungen im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres bedeutet. Diese Zahl umfasst sowohl Genehmigungen für neue Wohnungen als auch Wohnungen in Bestandsgebäuden. Trotz steigender Einwohnerzahl wurden damit in Deutschland im Jahresvergleich erneut weniger Wohnungen genehmigt.

Die neue Bundesregierung aus CDU/CSU und SPD setzt mit ihrem Koalitionsvertrag ein klares Signal für wirtschaftliches Wachstum und strukturelle Erneuerung. Die geplanten Maßnahmen zielen darauf ab, Deutschlands wirtschaftliches Potenzial nach einer Phase der Stagnation wieder deutlich zu erhöhen. Im Zentrum steht dabei eine wachstumsorientierte Fiskalpolitik, die durch eine Reform der Schuldenbremse neue Spielräume eröffnet.

Das Projekt „Schenkenhöhe“ umfasst im Neubaubereich den Bau eines Supermarktes sowie eines Mehrfamilienhauses in Hessental. Für das Bauträgergeschäft sind hier insgesamt vier weitere Mehrfamilienhäuser mit 105 Eigentumswohnungen vorgesehen, von denen bereits zwei komplette Häuser verkauft wurden. Darüber hinaus sind zurzeit keine weiteren Neubauprojekte geplant.

Instandsetzungs- und kleinere Modernisierungsmaßnahmen sollen kontinuierlich fortgesetzt werden.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit werden sich im Jahr 2025 aufgrund der Reduzierung einer größeren Gewerbefläche einerseits und gegenläufig höheren Mieten durch Sanierungstätigkeit und durch Neuvermietung andererseits, auf dem Niveau von 2024 bewegen. Beeinträchtigt werden diese jedoch von höheren Instandhaltungsaufwendungen, höheren Abschreibungen sowie steigenden Zinsbelastungen. Im laufenden Geschäftsjahr 2025 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 2.500 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 2025 erwarten wir aufgrund der oben aufgezeichneten Entwicklungen einen Überschuss (vor Gewinnabführung) in Höhe von 31 T€.

Aufgrund von wahrscheinlichen Zuführungen der Gesellschafter in die Kapitalrücklage erwarten wir eine moderate Steigerung der Eigenkapitalquote in 2025.

Wir gehen bei der Leerstandsquote 2025 betreffend der Wohnraumvermietung von ähnlich niedrigen Werten wie im Jahr 2024 (ca. 6 %) 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 26.11.2024.

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 Zinssicherungsgeschäften 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 12.488 T€ aufgenommen. Der durchschnittliche Zinssatz betrug 3,47 %.

Im Berichtsjahr war die Vermietungssituation bei den GWG-eigenen Gewerbeimmobilien gut. Die Entwicklung einzelner größerer Gewerbemieter ist erfolgskritisch für die Gesellschaft. Ein besonderes Risiko besteht zum einen in einzelnen Mietausfällen, zum anderen durch die Gefahr von Ausfällen durch Leerstände bei der Aufgabe von Pächtern. Mieterhöhungen werden in der aktuellen konjunkturellen Situation kaum umsetzbar sein.

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 der Eintrittswahrscheinlichkeit „sehr wahrscheinlich, wahrscheinlich“ und einer mittleren Schadenshöhe wurde das Risikofeld „Gesetzliche Rahmenbedingungen, Mietrecht, Baurecht, Auflagen“, bewertet.

In den letzten Jahren hat sich dieses Feld in der Eintrittswahrscheinlichkeit kontinuierlich in der Einstufung von „möglich“ auf „sehr wahrscheinlich, wahrscheinlich“ zubewegt. Es wurde ein Punkt erreicht, an dem es uns objektiv nicht mehr möglich ist, alle Auflagen fristgerecht (oder überhaupt) zu erfüllen. Zum einen aus wirtschaftlichen, zum anderen aus kapazitäts-technischen Gründen. Die Geschäftsleitung hat deshalb in vielen Punkten zwischen Sinnhaftigkeit, Umsetzbarkeit und Strafbewehrung abzuwägen.

Trotz der allgegenwärtigen Erkenntnis, dass ein Bürokratieabbau dringend nötig wäre, sind wir hier von einer Trendwende noch weit entfernt. Insgesamt sind auch im Berichtszeitraum keine wesentlichen Entlastungen eingetreten. Für viel Unsicherheit sorgt immer wieder die unzweifelhaft notwendigen Bemühungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Anstelle von immer ehrgeizigeren Zielvorgaben sollte das Augenmerk auf einer realistisch möglichen Umsetzung liegen. Dies bedarf funktionierender Werkzeuge und adäquater Förderinstrumente.

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

Der bereits in den letzten Jahren kontinuierlich zunehmende 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, qualifizierten 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.

Zur Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit muss die „Digitale Agenda“ weiterverfolgt werden. Und 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 Neustrukturierung der Geschäftsleitung wurde von der Presse bereits positiv begleitet. Selbst die Berichterstattung zum Rückzug aus dem Geschäftsfeld der WEG-Verwaltung wurde von der örtlichen Presse sachlich dargestellt. Nach einem Tiefschlag mit den grenzwertigen Schlagzeilen zu einem angeblich „existenzbedrohenden Risiko“ durch das Projekt Schenkenhöhe (vgl. Risikofeld 2) ist das Haller Tagblatt (HT) inzwischen zu sachlicherer Berichterstattung zurückgekehrt.

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. Hierzu wurde auch ein professioneller Werbepartner mit eingebunden.

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.

Die restlichen Risikofelder werden mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit und mittlerer Schadenshöhe ("Bestandsunterhaltung und -entwicklung" sowie „Versicherungswesen, Versicherungsschutz und Schadensregulierungen“) bzw. geringer Schadenshöhe (Beteiligungen) 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, 28.03.2025

Klaus Wackenheim
Geschäftsführer

Oscar Gruber
Geschäftsführer

