

# Jahresabschluss 2023

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 (1.569 WE)  
(GWG: 761; Hospital und Stadt 781; Privat 27)
- Bau, Bewirtschaftung und Vermietung von Gewerbeimmobilien (395 GE)
- WEG-Verwaltung und Immobilienverwaltung für Dritte wird abgewickelt
- Bauträgergeschäft (bis 2027 keine Umsatzerlöse)
- Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen (DL-Vertrag mit der Stadt und Hospitalstiftung, Projektsteuerungen für Dritte)

## Bilanz Aktiva

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Diff.</u>
	T€	T€	T€
<b>Anlagevermögen</b>			
Sachanlagen	117.304	114.640	2.664
Finanzanlagen (Tilgung Ausleihungen GSF GbR)	5.154	5.513	-359
<b>Umlaufvermögen</b>			
Zum Verkauf best. Grundstücke (Schenkenhöhe)	2.727	213	2.514
Unfertige Leistungen (Betriebskosten)	5.957	5.254	703
Sonstige Vorräte	39	28	11
Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände*	2.921	3.852	-931
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstitute**	7.923	3.223	4.700
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	17	46	-29
<b>Bilanzsumme</b>	<u><b>142.042</b></u>	<u><b>132.769</b></u>	<u><b>9.273</b></u>

\* ca. 1 Mio. € Rückgang bei Forderungen aus Grundstücksverkäufen (Sonnenrain)

\*\* 7 Mio. € Cashpool mit der GSF-GbR

## Erläuterungen zu der Bilanz – Sachanlagen

Veränderung des Sachanlagevermögens	+ 2.664 T€
Investitionen	7.299 T€
- Abschreibungen	4.282 T€
- Tilgungszuschuss KfW (Sonnenrain)	270 T€
- Veräußerungen	83 T€
Wesentliche Investitionen:	
Neubau MFH Nefflenallee; Gebäude 3	4.137 T€
Grundstückserwerb „Schenkenhöhe“ ; Vermietungsteil Nikolaihaus; Nachträgliche Herstellungskosten	1.587 T€
Erweiterung des Geschäftssitzes „Am Schuppach 4“	403 T€
Nebenkosten Erwerb „Sölchebäck“	172 T€

## Bilanz Passiva

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Diff.</u>
	T€	T€	T€
<b>Eigenkapital</b>			
Stammkapital	10.000	10.000	0
Kapitalrücklage	25.570	25.570	0
Gewinnrücklagen	5.559	5.555	4
	<u>41.129</u>	<u>41.125</u>	<u>4</u>
<b>Rückstellungen</b>			
sonstige Rückstellungen	1.622	1.946	-324
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	70.540	70.747	-207
erhaltene Anzahlungen (Betriebskosten)	6.528	5.802	726
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.675	1.597	78
Verbindlichkeiten aus LuL (Grst. Schenkenshöhe)	3.148	946	2.202
Verbindlichkeiten ggü. verb. Unternehmen*	7.006	0	7.006
Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern	4.740	4.374	366
sonstige Verbindlichkeiten	38	20	18
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	5.616	6.212	-596
<b>Bilanzsumme</b>	<u><b>142.042</b></u>	<u><b>132.769</b></u>	<u><b>9.273</b></u>

\* 7 Mio. € Cashpool mit der GSF-GbR

## Gewinn- und Verlustrechnung

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Diff.</u>
	T€	T€	T€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	22.593	22.280	313
aus Verkauf von Grundstücken	42	13.614	-13.572
Sonstige	751	772	-21
<b>Bestandsveränderungen</b>	1.058	-5.859	6.917
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	252	352	-100
<b>Aufwendungen für bezogene LuL</b>			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-14.600	-13.611	-989
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-428	-4.271	3.843
Sonstige	-193	-155	-38
<b>Personalaufwand</b>	-2.254	-2.184	-70
<b>Abschreibungen</b>	-4.282	-4.071	-211
<b>Sonst. Betr. Aufwendungen (inkl. sonstige Steuern)</b>	-1.017	-1.032	15
<b>Finanzergebnis</b>	-1.320	-1.324	4
<b>Steueraufwand (Steuerumlagen)</b>	-563	-1.254	691
<b>Ergebnis vor Abführung</b> (35 T€ EA + 4 T€ Zuführung GR)	<u><b>39</b></u>	<u><b>3.257</b></u>	<u><b>3.218</b></u>

## Spartenrechnung, Lagebeurteilung

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenz</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Hausbewirtschaftung	786	1.669	-883
WEG- u. Fremdverwaltung	-10	-3	-7
Bauträger- u. Projektsteuerung	-541	2.501	-3.042
Sonstiges	366	343	23
<b>Ergebnis vor Steuern und EA</b>	<b>601</b>	<b>4.510</b>	<b>-3.909</b>

Die Ertragslage für 2023 ist als gut zu bezeichnen. Künftig Druck ausgesetzt und volatil.

- Aufgrund des Instandhaltungsbedarfs und der angestiegenen Finanzierungszinsen entsteht ein erhöhter Druck auf die Sparte Hausbewirtschaftung
- Die dauerdefizitäre Sparte „WEG-Fremdverwaltung“ wird bis 2026 abgewickelt.
- Die Sparte „Bauträger- u. Projektsteuerung“ wird bis zur Abwicklung des Projektes „Schenkenhöhe“ defizitär bleiben ( Deckungsbeitrag erst in 2027).

Die Zahlungsfähigkeit war in 2023 zu jeder Zeit gewährleistet. Finanzlage stabil.

Die Vermögenslage ist geordnet. Die Finanzierung des Sachanlagevermögens ist jedoch nach wie vor fremdkapitallastig. EK-Quote: 28,96 % (VJ 30,97 %).