

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

Gesamtwirtschaftliche Lage

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2009

2009 war der schärfste Konjunkturunbruch seit Bestehen der Bundesrepublik zu verzeichnen. Nachdem bereits in der zweiten Jahreshälfte 2008 die Konjunktur massiv eingebrochen ist, hat sich der Konjunkturabschwung in den ersten Quartalen 2009 noch verschärft. In Baden-Württemberg ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2009 nach aktuellem Kenntnisstand um 8 % zurück, für 2010 prognostiziert das Statistische Landesamt ein BIP-Wachstum von 1 ½ %. Für Gesamtdeutschland wird für 2009 mit einem Rückgang des BIP von um die 5 % und für 2010 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,4 % gerechnet. Damit ist die konjunkturelle Wende eingeleitet, überwunden ist die Wirtschaftskrise damit aber noch nicht.

Weltweit wurden von den Regierungen und den Zentralbanken energische Schritte zur Bekämpfung des Konjunkturunbruchs unternommen. Dabei kam es – nicht nur in Deutschland – zu Maßnahmen (Verstaatlichung von Banken), die vor Jahren undenkbar erschienen. Die Automobilindustrie wurde durch staatliche Kaufanreize („Abwrackprämie“) gestützt, die Baukonjunktur wurde durch zinsverbilligte Kredite beispielsweise für die energetische Gebäudemodernisierung angekurbelt.

Dennoch hinterließ der Einbruch der Wirtschaftsleistung Spuren auf dem Arbeitsmarkt. So dürfte die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg 2009 um rund ½ % zurückgegangen sein. Im Jahr 2010 könnten die negativen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt nochmals zunehmen und die Erwerbstätigenzahl sogar um 1 ¾ % sinken. Dennoch haben sich die Auswirkungen der Konjunkturschwäche bisher nicht in dem befürchteten Ausmaß auf dem Arbeitsmarkt niedergeschlagen. Nach Schätzungen der deutschen Bundesbank waren im Jahresdurchschnitt 2009 3,4 Mio. Menschen arbeitslos, für 2010 rechnet sie mit einem Anstieg auf 3,8 Mio. und für 2011 auf 4,2 Mio.

Die expansive Fiskalpolitik verursachte eine deutliche Ausweitung des Staatsdefizits. Nach Berechnungen des Finanzplanungsrates wird der Haushalt des Staates (Bund, Länder, Gemeinden, Sondervermögen) 2009 mit einem Defizit von 3 % die Defizit-Kriterien des Vertrages von Maastricht noch einhalten (Kreditaufnahme 93 Mrd. €), doch ist absehbar, dass das Defizit im Jahr 2010 auf 6 % des Bruttoinlandsprodukts ansteigen wird (Kreditaufnahme 144,5 Mrd. €). Ab 2011 soll dann das Defizit jährlich um 0,5 Prozentpunkte zurückgeführt werden. Problematisch für die Stabilität des Euros ist, dass Staaten in Südeuropa (vor allem Griechenland) auch in Zeiten guter wirtschaftlicher Entwicklung nicht die notwendigen Anstrengungen unternommen haben, um ihr Staatsdefizit im Rahmen des Vertrags von Maastricht zu halten und jetzt in Zeiten der Konjunkturschwäche Maßnahmen ergreifen müssen, um einen drohenden Staatsbankrott zu vermeiden.

Aufgrund der expansiven Geldpolitik sind die Leitzinsen auf einem einmalig niedrigen Stand. Es zeichnet sich aber im Blick auf die sich aufhellenden Konjunkturaussichten ab, dass die „unkonventionellen“ geldpolitischen Maßnahmen der Jahre 2008 und 2009 wie der Ankauf von Wertpapieren oder die Versorgung der Banken mit zusätzlicher Liquidität allmählich auslaufen. Dennoch rechnen Wirtschaftsforschungsinstitute damit, dass die EZB das gesamte Jahr 2010 unverändert belassen wird und erst Mitte des Jahres 2011 die Zinsen anheben wird. Von der Senkung der Leitzinsen konnten Wohnungsunternehmen bei der Aufnahme bzw. Prolongation von Wohnungsbaudarlehen profitieren, da sich die Zinskonditionen im Rahmen der allgemeinen Zinsverbilligung deutlich verbessert haben.

Für das Jahr 2009 kann man faktisch von Preisniveaustabilität sprechen: Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2009 lag der Index der Verbraucherpreise in Baden-Württemberg nur um 0,3 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist vor allem durch gesunkene Energiepreise verursacht. Ohne die Berücksichtigung von Heizöl und Kraftstoffen läge die Jahresteuierung im Durchschnitt der ersten elf Monate 2009 nicht bei 0,3 %, sondern bei 1,3 %. Die Preise rund ums Wohnen – vor allem Mieten, Nebenkosten, Wasser und Haushaltsenergie – sind mit gut 30 % der größte Posten im Verbraucherpreisindex. Der Teilpreisindex „Wohnen“ lag in Baden-Württemberg von Januar bis November 2009 um durchschnittlich 0,7 % über dem Vorjahresniveau. Hierzu trugen unter anderem der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomieten um 1,2 % und der drastische Rückgang der weniger stark gewichteten Heizölpreise um 31,5 % bei. Trotz erwarteter weltwirtschaftlicher Erholung und wieder anziehender Rohstoffpreise werden auch für 2010 keine Inflationsgefahren gesehen.

Der negative Konjunkturverlauf der Südwestwirtschaft spiegelt sich auch in den deutlich höheren Konkurszahlen wider. In den ersten acht Monaten 2009 stiegen die Unternehmensinsolvenzen um 31 %. Das waren knapp 450 Konkursfälle mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Auch die Zahl der Privatinsolvenzen ist 2009 gestiegen. Nach einer Erhebung der Wirtschaftsauskunftei Bürgel wurden von Januar bis September 2009 insgesamt 96.864 Verbraucherinsolvenzen gezählt, was einem Zuwachs von 2,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Für das Gesamtjahr 2009 rechnet die Wirtschaftsauskunftei mit bis zu 135.000 Privatinsolvenzen. Für 2010 wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen, das wären 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird in 11 Landkreisen die Bevölkerung abnehmen, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd 4,95 Millionen im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 müssten danach jährlich 28.000 Wohnungen errichtet werden; in den Jahren 2011 bis 2025 wäre der Bau von nur noch 22.000 Einheiten erforderlich. Damit würde der jährliche Bedarf gegenüber dem aktuellen Fertigstellungsvolumen in den nächsten Jahren erheblich zurückgehen. Das Baufertigstellungsvolumen hat sich im Jahr 2008 in Baden-Württemberg auf 27.587 Wohnungen belaufen. Davon entfielen 24.161 Wohnungen auf den Wohnungsneubau (fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden), 622 Wohnungen auf Neubaumaßnahmen in Nichtwohngebäuden und 2.804 Wohnungen auf Baumaßnahmen im Gebäudebestand.

Lage der GWG

Die GWG schließt das Geschäftsjahr 2009 mit einem Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 156.425,08 € ab.

Wie schon in den Vorjahren, kann im Jahr 2009 wieder eine rege Nachfrage nach Wohneigentum im Innenstadtbereich sowie Stadtrandbereich verzeichnet werden. Die GWG kann nun in dem innenstadtnahen Baugebiet „Langenfelder Ziegelhütte“ dieses Angebot zur Verfügung stellen. Dort bietet die GWG neben hochwertigen Eigentumswohnungen mit Aufzug auch architektonisch anspruchsvolle Doppelhäuser an. Ein weiteres attraktives Angebot auf diesem Sektor sind die geplanten Penthouse-Wohnungen auf dem „Kocherquartier“. Entstehen werden 19 hochwertige Wohnungen mit Wohnflächen zwischen rd. 60 und 150 m².

Die einzige Möglichkeit bei Immobilien noch Sonderabschreibungen in Anspruch nehmen zu können bzw. Anreize für Kapitalanleger zu schaffen, bieten sich für Objekte, die in einem Sanierungsgebiet liegen oder als Kulturdenkmal ausgewiesen sind, an. Mit den beiden Sanierungsobjekten der GWG in Hessental, Am Kreuzstein 29 (21 Wohnungen) sowie mit dem innerstädtischen Gebäude Obere Herrngasse 5 (4 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit), konnte die GWG in den Jahren 2008 und 2009 auch diese Nachfrage abdecken. Gerade nach diesen Abschreibungsobjekten ist trotz der allgemein verhaltenen Situation noch eine hohe Nachfrage zu verzeichnen. Die Wohnungen im Sanierungsobjekt Am Kreuzstein 29 sowie Obere Herrngasse 5 konnten inzwischen alle veräußert werden. Als Nachfolgeobjekt ist die Sanierung des Gebäudes Gelbinger Gasse 1 vorgesehen.

In der nach wie vor zurückhaltenden Neubautätigkeit vor dem Hintergrund weiterhin schwieriger Rahmenbedingungen, setzt sich die bereits in den Vorjahren zu erkennende Verknappungstendenz im Mietwohnungsbereich fort. Die Bestandsvermietung ist weitgehend gesichert, zu Wohnungsleerständen kommt es nur in Einzelfällen. Gleichzeitig steigt jedoch wie in den Vorjahren der Anteil des Mieterklientels an, dem es wirtschaftlich schwer fällt, seinen laufenden Verpflichtungen nachzukommen. Dies wird verschärft durch den sich weiterhin stark entwickelnden Anstieg der Nebenkosten. Dieser engt den Spielraum für Anpassungen der Grundmiete immer weiter ein. Bei der GWG kommt daher der Verfolgung rückständiger Forderungen eine zunehmende Bedeutung zu.

Grundstücksgesellschaft Solarfabrik (gsf)

Die Grundstücksgesellschaft Solarfabrik wurde im Jahre 2005 zum Bau des Firmengebäudes für die Firma Würth-Solar im Solpark in Schwäbisch Hall-Hessental gegründet. Stadtwerke sowie GWG sind an dem Unternehmen jeweils zu 50 % beteiligt.

Nachdem das Firmengebäude im Jahr 2007 fertig gestellt wurde, ist es nun Aufgabe der gsf, das Gebäude zu verwalten. Die Finanzverwaltung obliegt den Stadtwerken, die technischen und miettechnischen Belange sind bei der GWG angesiedelt.

Im Eigentum der gsf befindet sich seit 2007 auch das Gewerbeobjekt „Raiffeisenstraße 12“.

Bautätigkeit der GWG**Neubautätigkeit – Gewerbebau – Generalübernehmertätigkeit**Bau eines neuen Aldi-Marktes im Gewerbegebiet Kerz

Aufgrund der guten bisherigen Zusammenarbeit mit der Firma Aldi bei der Realisierung des neuen Aldi-Marktes im Bereich der Auwiesenstraße wurde die GWG von der Firma Aldi auch mit dem Bau des neuen Aldi-Marktes mit rund 980 m² Verkaufsfläche im Gewerbegebiet Kerz beauftragt. Die GWG errichtet das Gebäude als Generalübernehmer zum Festpreis. Mit den Bauarbeiten wurde Anfang 2009 begonnen; bereits im Sommer 2009 konnte die Firma Aldi die neue Halle beziehen. Das Baugrundstück wurde der Firma Aldi von der Stadt Schwäbisch Hall zur Verfügung gestellt. Das Bauvolumen beträgt rund 1,1 Mio. €.

Neubautätigkeit – GewerbebauErrichtung des „Kocherquartiers“

Herausragendes Projekt der GWG ist derzeit das „Kocherquartier“. Geplant sind auf dem innerstädtischen ehemaligen Gefängnisareal eine Tiefgarage, Handelsflächen mit ca. 12.492 m² sowie Wohnungen mit ca. 2.016 m² auf dem Dach des Gebäudes. Die VR-Bank Schwäbisch Hall errichtet auf demselben Gelände ihre neue Hauptverwaltung. Bauherr des Parkhauses ist die Stadtwerke Schwäbisch Hall GmbH. Die Handelsflächen und die Wohnungen errichtet die GWG. Die Handelsflächen bleiben im Eigenbestand der GWG und werden vermietet. Mit Unterstützung eines entsprechend spezialisierten Gewerbemaklers konnten attraktive Ankermieter gewonnen werden. Die auf dem Dach der Handelsimmobilie neu entstehenden Wohnungen sind zum Verkauf vorgesehen. Am 28.07.2008 konnte der erste Spatenstich für die Tiefgarage gemeinsam mit den weiteren Bauherren Stadtwerke und VR Bank gefeiert werden. Im Rahmen der Aushubarbeiten traten Probleme im Bereich des Grundwassers auf. Durch eine Umplanung des Parkhauses (Wegfall des 3. Parkgeschosses) konnte jedoch eine praktikable Lösung gefunden werden. Als Ausgleich für die wegfallenden Parkplätze in der Tiefgarage werden im Bereich des jetzigen zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) weitere Parkplätze angelegt werden. In diesem Zug kann auch der ZOB neu organisiert werden. Am 17. Mai 2010 konnte bereits Richtfest gefeiert werden. Der angestrebte Fertigstellungstermin Frühjahr 2011 kann trotz der notwendigen Umplanungen eingehalten werden.

Sanierungen - GewerbebauSanierung der „Alten JVA“

Das „alte JVA-Gebäude“ wurde im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages auf die Dauer von 28 Jahren von der Stiftung Hospital zum Heiligen Geist auf die GWG übertragen. Die GWG wird beim Umbau des Gebäudes als Bauherr fungieren und soll es auch während der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages im Eigentum behalten. Nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages fällt die Immobilie an die Stiftung zurück. Das Umbauvolumen liegt bei ca. 9,5 Mio. €. Der Gebäudeumbau erfolgt zeitgleich mit der Realisierung des Neubauvorhabens „Kocherquartier“.

Sanierungen - Wohnungsbau**Sanierung Obere Herrngasse 5**

Das denkmalgeschützte Gebäude Obere Herrngasse 5 wird grundlegend saniert und privatisiert. Es entstehen 4 Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Vor Baubeginn wurden die 4 Wohnungen verkauft. Mit dem Bauvorhaben wurde im Sommer 2008 begonnen. Die Stadt stellt im Rahmen der Sanierung Zuschüsse von rund 250.000 € zur Verfügung. Darüber hinaus besteht für die Käufer die Möglichkeit, die Sanierungskosten steuerlich geltend zu machen. Die Wohnungen wurden zum Jahresende 2009 fertig gestellt und an die Erwerber übergeben. Auch die Gewerbeeinheit konnte inzwischen verkauft und im Juli 2010 an den neuen Käufer übergeben werden.

Sanierung Mietwohngebäude Am Kreuzstein 29 (Landhegstraße 25-27)

Die Wohnblocks im Bereich Landhegstraße/Schlichtweg in Hessental, die die GWG 1996 von den US-Amerikanern erworben hat, befanden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Auch durch die Größe, hohe Nebenkosten und ungünstigen Zuschnitte der Wohnungen war eine Vermietung nur sehr schwer möglich.

Die GWG sanierte nun den Wohnblock „Am Kreuzstein 29“ (früher Landhegstraße 25 - 27) grundlegend. Die vorgesehenen insgesamt 21 zeitgemäßen Wohneinheiten, die über Laubengänge und einen Aufzug erschlossen werden, konnten inzwischen alle privatisiert werden. Da das Objekt im Sanierungsgebiet liegt, bieten sich für die Erwerber attraktive Sonderabschreibungsmöglichkeiten. Jede Wohnung erhält eine Garage. Von der Garagenanlage aus können der Keller des Gebäudes sowie der Aufzug ebenerdig erreicht werden. Die GWG erhielt für die Realisierung des Bauvorhabens einen Sanierungszuschuss in Höhe von 970.000 €. Mit den Bauarbeiten wurde im Frühjahr 2008 begonnen. Trotz eines Dachstuhlbrandes an Pfingsten 2008 konnten die ersten Wohnungen planmäßig im Juli 2009 an die Erwerber übergeben werden. Im April 2010 wurde die letzte Wohnung übergeben, so dass das Projekt erfolgreich abgeschlossen werden konnte.

Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Jahr 2009 wurden aus dem Anlagevermögen das Reihenhauses Vohensteinweg 54, das Einfamilienhaus Kleincomburger Weg 7, eine Eigentumswohnung in Ilshofen sowie das Gebäude Am Schuppach 5 veräußert.

Hausbewirtschaftung

Im Eigentum der GWG befinden sich zum Jahresende 2009 insgesamt 747 Mietwohnungen sowie 128 gewerbliche und sonstige 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 460 städtische Einheiten sowie 590 hospitalische Einheiten. Davon sind 597 Wohnungen und 453 gewerbliche und sonstige Einheiten.

Des Weiteren hat die GWG die Hausverwaltung bei 46 Objekten für Dritte übernommen und vermietet hier jeweils im Auftrag der Eigentümer sowohl Wohnungen als auch Gewerbeobjekte.

Die gesamte Verwaltung der Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt über die wohnungswirtschaftliche Software „GES“ der Aareon AG.

Die Nachfrage nach 1-2-Zimmer-Wohnungen ist derzeit sehr groß, so dass die Neuvermietung gekündigter Objekte meist nahtlos stattfinden kann. Nach wie vor sind Wohnungen im Innenstadtbereich oder in innenstadtnahen Bereichen besser zu vermieten als Wohnungen in den weiter entfernten Vororten. Die Neuvermietung von großen Wohnungen ist teilweise problematisch, da sich die Nebenkosten immer mehr zur zweiten Miete entwickeln und es hierdurch für diese Mietinteressenten immer schwieriger wird, die sich hieraus ergebende Gesamtbelastung tragen zu können.

Im gewerblichen Bereich hält die Tendenz an, dass bei großen Büroflächen kaum Nachfrage besteht und somit Leerstände auch bei intensiven Vermarktungsbemühungen nicht zu vermeiden sind. Unternehmen schließen nur noch selten langfristige Verträge ab. Der Wunsch nach flexiblen Reaktionsmöglichkeiten auf Veränderungen im Markt steht in den meisten Fällen im Vordergrund (kurze Vertragslaufzeiten mit Verlängerungsmöglichkeiten und flexible Flächenanpassungen).

Hausmeisterdienstleistungen

Mit der Globalanmietung der städtischen und hospitalischen Wohnungen durch die GWG und der Betreuung der restlichen Immobilien der Stadt, hat die GWG damals auch im Rahmen der Personalgestellung die für diese Gebäude zuständigen Hausmeister in ihren Zuständigkeits- und Verantwortungsbereich übernommen. Mit der Bildung eines Hausmeisterpools konnte so die fachliche Kompetenz bei der Immobilienbetreuung erhöht und noch zielgerichteter eingesetzt werden. Den Mietern stehen somit auch außerhalb der Dienstzeit bei Notfällen qualifizierte Ansprechpartner zur Verfügung.

Die kaufmännische Organisation dieses Geschäftsfeldes wird immer weiter ausgebaut. Objektbezogene Abrechnungen, Weiterberechnungen und Auswertungen sind mittlerweile auch in diesem Bereich möglich. Diese Zuordnungen tragen erheblich zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einzelner Maßnahmen und Objekte bei.

Instandhaltung und Modernisierung

Bestandspflege und Bestandsverbesserung gehören traditionell zu den wichtigsten Aufgaben der Hausbewirtschaftung. Sie sichern die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen und damit das wirtschaftlich stärkste Standbein der GWG.

Für die Instandhaltung und Pflege des Altmietwohnungsbestandes wurden im Berichtsjahr 729.640,46 € (im Vorjahr 1.140.230,45 €) aufgewendet. Steigerungen des Bauunterhaltungsetats sind vorgesehen.

Energetische Sanierungen

Der Gebäudebestand der GWG ist zum Teil älteren Baujahrs. Die Anforderungen an die energetische Beschaffenheit haben sich mit der EnEV 2007 geändert und werden sich mit der EnEV 2009 noch erhöhen. Die GWG setzt sich im Moment mit diesem Thema auseinander und wird ein Programm zur sukzessiven Verbesserung der energetischen Qualität ihrer Gebäude aufstellen.

Verwaltung von Eigentumswohnungen

Die Gesellschaft verwaltet zum Jahresende 2009 insgesamt 591 Wohnungen in 41 Gemeinschaften sowie 179 Garagen in 5 Teileigentümergeinschaften. Die Eigentümerversammlungen werden in den meisten Gemeinschaften bereits zum Jahresbeginn durchgeführt. Die Wohnungseigentümer bescheinigten der GWG eine durchweg sach- und fachgerechte Verwaltung. Die auf Basis der Teilungserklärungen erstellten Abrechnungen wurden einstimmig anerkannt. In allen Wohnungseigentümergeinschaften wurde die GWG einstimmig entlastet.

Wirtschaftliche Lage der GWG

Vermögens- und Kapitalstruktur, Finanzlage, Rentabilität

Vermögenslage

	2009		2008	
Anlagevermögen	61.046.365,53 €	59,62%	62.152.917,34 €	59,12%
Umlaufvermögen	41.328.303,20 €	40,36%	42.927.611,25 €	40,83%
ARAP	17.557,84 €	0,02%	51.145,68 €	0,05%
Summen	102.392.226,57 €	100,00%	105.131.674,27 €	100,00%

Kapitalstruktur

	2009		2008	
Eigenkapital	14.455.536,54 €	14,12%	13.713.589,54 €	13,04%
geleistete Einlagen	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Fremdkapital	86.243.990,34 €	84,24%	89.572.858,45 €	85,20%
PRAP	1.692.699,69 €	1,65%	1.845.226,28 €	1,76%
Summen	102.392.226,57 €	100,01%	105.131.674,27 €	100,00%

Das Anlagevermögen nahm gegenüber dem Vorjahr um 1.106,6.T€ ab. Die Zugänge und Abgänge betragen 744,3 T€ bzw. 384,5 T€. Die Abschreibungen betragen 1.466,48 T€.

Das Umlaufvermögen ist geprägt durch Zunahme der zum Verkauf bestimmter Grundstücke und Bauten (547,9 T€) und der unfertigen Leistungen (905,3 T€) sowie durch Abnahme der flüssigen Mittel (2.041,6 T€) und des übrigen Umlaufvermögens (984,6 T€).

Zum 31.12.2009 wurden 17,6 T€ aktive Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert.

Das Eigenkapital hat sich entsprechend dem Jahresüberschuss sowie der Veränderung der Kapitalrücklage erhöht. Die Erhöhung der Kapitalrücklage hängt mit der Erhöhung der Miteigentumsanteile an dem Grundstück „Kocherquartier“, welche von der Stadt in die Kapitalrücklage eingebracht wurde. Die Eigenkapitalquote beträgt 14,11 %.

Durch Rückstellungsbildungen für interne Jahresabschlusskosten, Überstunden und Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie durch Veränderungen bei den übrigen sonstigen Rückstellungen erhöhte sich das Volumen an Rückstellungen um 87,1 T€ gegenüber dem Vorjahr.

Durch planmäßige -und außerplanmäßige Tilgungen nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 2.996,6 T€ ab. Die übrigen Verbindlichkeiten nahmen um 407,1 T€ ab.

Bei der Fremdkapitalaufnahme wird nach wie vor auf eine Risikostreuung durch die Vereinbarung unterschiedlicher Darlehenslaufzeiten (zwischen 5 und 20 Jahren) geachtet. Die Darlehensaufnahmen erfolgten zinsgünstig. Hierauf liegt für das Unternehmen ein besonderes Augenmerk, da die anziehenden Zinsen im Zusammenhang mit der Erholung der Konjunktur beim hohen Kreditbestand der GWG erheblich auf die Gesamtwirtschaftlichkeit durchschlagen.

Im Hinblick auf die Sicherung der Liquidität wurde bei diversen Umschuldungen eine Reduzierung der Tilgungen vorgenommen.

Die Finanzierung aller Vorhaben und Notwendigkeiten war jederzeit gesichert. Die GWG verfügte stets über eine ausreichende Liquidität und konnte auch allen Zahlungsverpflichtungen pünktlich nachkommen.

Den für die gsf aufgenommenen Darlehensmitteln und den damit zusammenhängenden Zinsbelastungen stehen entsprechende Forderungen/Weiterberechnungen an die gsf gegenüber, so dass sich diese wirtschaftlich neutral auswirken. Wir gehen davon aus, dass aus der Geschäftstätigkeit der gsf keine Belastungen für die GWG zu erwarten sind.

Der Bestand an passiven Rechnungsabgrenzungsposten betrug am 31.12.2009 1.692,7 T€.

Die GWG hatte 2009 einen Überschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von 156,4 T€ erwirtschaftet. Hiervon werden 15.642 € den satzungsmäßigen Gewinnrücklagen zugeführt, der Rest wird an die SHB abgeführt.

Die Ergebnisse der Geschäftssparte „Hausbewirtschaftung“ sind durch die Anpassung der Abschreibungen bei Gewerbebauten auf 3 % bzw. 4 % p. a. (rund 235 T€) und durch den Verzicht auf Aktivierung der Zwischenfinanzierungszinsen in Zusammenhang mit der Errichtung des Kocherquartiers (rund 470 T€) belastet.

Die Anfangsverluste aus dem Engagement „Kocherquartier“ werden ab 2010 voraussichtlich nicht gänzlich kompensiert werden.

Die Ertragslage der GWG ist nicht zufriedenstellend.

GWG-Bauvorhaben Ausblick 2010

Auch im Jahr 2010 wird die GWG wieder in den Bereichen Gewerbebau sowie Wohnungsbau tätig werden. Die GWG wird sich auf ausgewählte Objekte, deren Vermarktung am Markt möglich ist, beschränken. Geplant sind folgende Gewerbe- bzw. Wohnobjekte:

Projektierte Gewerbebauvorhaben

Sanierung des Gebäudes „Im Weiler 5“

Das städt. Gebäude Im Weiler 5 wurde an einen privaten Bauherrn veräußert. Mit der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes wurde die GWG im Rahmen eines Generalübernehmervertrages mit garantiertem Maximalpreis und Bonusregelung beauftragt. Die Sanierung wird im laufenden Jahr 2010 erfolgen.

Projektierte Wohnbauvorhaben

Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen im Baugebiet Langenfelder Ziegelhütte

Projektiert wurden von der GWG auf den attraktiven Baugrundstücken der GWG vier architektonisch ansprechende Doppelhäuser mit Flachdach. Die Wohnfläche je Gebäude beträgt ca. 120 m². Damit sich die künftigen Erwerber ein umfassendes Bild von Architektur und Ausstattung des Gebäudes machen können, wird zurzeit ein Musterhaus errichtet.

Auf vier attraktiven Grundstücken, die direkt an die Waldfläche angrenzen, plant die GWG vier kleinere Mehrfamilienhäuser mit sieben bis neun großzügigen Einheiten je Gebäude sowie gemeinsamer Tiefgarage. Jedes Gebäude erhält einen Aufzug. Auf dem Dach der Gebäude entsteht jeweils eine großzügige Penthousewohnung. Ein Baubeginn wurde aufgrund der zurückhaltenden Nachfrage nach diesen Wohnungen bislang zurückgestellt.

Baugrundstücke im Bereich Keckenweg/Heimbachsiedlung

Hier können auf einem GWG-eigenen Gelände mit ca. 3.500 m² zehn Einfamilienhäuser realisiert werden. Das Gelände ist vor einer Bebauung noch zu erschließen.

Einfamilienhaus in Schwäbisch Hall-Bibersfeld

Auf einem Grundstück der GWG besteht hier die Möglichkeit, sowohl ein großzügiges Einfamilienhaus als auch ein Doppelhaus zu errichten.

Projektierte Wohnbauvorhaben - SanierungSanierung des Gebäudes Gelbinger Gasse 1

Die GWG hat das Gebäude Gelbinger Gasse 1 (ehemals Betten-Vatter) erworben. Die GWG plant das Gebäude grundlegend zu sanieren und zu privatisieren. Die Ladenfläche/Gewerbefläche im Erdgeschoss soll erhalten bleiben. In den darüberliegenden Geschossen sind vier Wohnungen geplant. Da das Gebäude im Sanierungsgebiet liegt, besteht für die Käufer die Möglichkeit, die Sanierungskosten erhöht steuerlich abzuschreiben. Um das Bauvorhaben für die künftigen Erwerber attraktiver zu gestalten, wurden zinsverbilligte KfW-Darlehen beantragt und bewilligt.

Sanierung des Gebäudes Landhegstraße 33-35

Das Gebäude Landhegstraße 33-35 befindet sich in einem ähnlichen Zustand wie das Gebäude Am Kreuzstein 29, das inzwischen erfolgreich saniert wurde. Nachdem inzwischen der Status eines Sanierungsgebietes zum 31.12.2009 in diesem Bereich entfallen ist und auch Städtebaufördermittel nicht zur Verfügung stehen, ist vorgesehen, das Gebäude nach der Sanierung des Mietwohnungsbestandes im Eigentum der GWG zu behalten.

Sanierung des Gebäudes Gelbinger Gasse 101

Die GWG hat das Gebäude Gelbinger Gasse 101 erworben. Das innerstädtische Gebäude soll renoviert und privatisiert werden. Zwei Planungsvarianten werden untersucht: Umbau in 3 Wohneinheiten alternativ Umgestaltung in ein Einfamilienhaus.

Sanierung des Gebäudes Blendstatt 34

Die GWG übernimmt von der Stadt Schwäbisch Hall das leerstehende Gebäude Blendstatt 34 direkt an der Stadtmauer. Auch hier sollen nach der Sanierung attraktive Eigentumswohnungen entstehen, die zur Privatisierung vorgesehen sind.

Ausbildung bei der GWG

Auch die GWG möchte junge Menschen beim Start in das Berufsleben unterstützen. Die GWG bildet derzeit eine Bürokauffrau für Bürokommunikation sowie gemeinsam mit einem ortsansässigen Steuerberatungsbüro eine Steuerfachangestellte aus. Weitere Ausbildungsverhältnisse sind geplant.

Nachtragsbericht

Im Kocherquartier kommt es aufgrund von notwendigen Umplanungen zu Mehrkosten; diesen stehen aber auch deutliche Minderkosten für entfallende Baumaßnahmen gegenüber. Ein wesentlicher Teil der Mehrkosten kann entweder weiterbelastet werden (z. B. im Rahmen der Verkäufe der WEs) oder führt zu Mehreinnahmen bei den Mieten. Insgesamt wird eingeschätzt, dass keine erheblichen Mehrkosten entstehen, die nicht kompensiert werden können.

Bei dem Bauvorhaben "Alte JVA" sind keine wesentlichen Kostensteigerungen erkennbar, die die GWG zu tragen hat.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich im Geschäftsjahr 2010 nicht ergeben.

Konzeptionelle Zukunftsausrichtung der GWG

Chancen und Risiken

Integraler Bestandteil unserer Managementprozesse ist ein Risikomanagementsystem; dieses ist seit 2009 verstärkt im Aufbau. Es wurden sowohl finanzielle als auch nicht finanzielle Risikoindikatoren beobachtet und ausgewertet. Der Aufsichtsrat wird von der Geschäftsleitung zeitnah über bestehende Risiken informiert.

Gesellschaftszweck der GWG ist u. a. die Sicherstellung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Zur Erreichung dieses Ziels vermietet und erwirbt die GWG Wohnungen. Zur Optimierung des Bestandes trennt sie sich aber auch von Wohnungsbeständen.

Die Bevölkerung in Deutschland wird in den nächsten Jahren insgesamt noch weiter zurückgehen. Trotzdem prognostiziert man einen weiteren Anstieg der Anzahl der Haushalte.

Diese Nachfrageaussichten sind für die GWG positiv zu werten. Dennoch bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen könnte und deshalb nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Die Konsequenz wären längere Leerstandszeiten sowie Mietausfälle. Die GWG verfolgt deshalb das Ziel, ihren Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen.

Auch das Baurärgergeschäft ist neben der Hausbewirtschaftung ein bedeutender Umsatzträger. Die Risiken in diesem Bereich bestehen in einer Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie Kosten- und Terminüberschreitungen. Deshalb wählt die GWG die im Bauprogramm zu realisierenden Objekte sorgfältig aus.

Für Wohnungsunternehmen mit einem hohen Kapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes. Zinssteigerungen wirken sich dagegen negativ auf das Jahresergebnis aus.

Die GWG kann auf ein breites Fundament an gewachsenen Geschäftsbeziehungen zu finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und Behörden zurückgreifen. Sie ist sowohl bei Käufern als auch bei Mietern als zuverlässiger Partner bekannt.

Fehlentwicklungen und Risiken werden durch verschiedene Maßnahmen und Organisationsformen im Rahmen eines Risiko-Management-Systems so rechtzeitig erkannt, dass im Bedarfsfalle gegengesteuert werden könnte. Zum Bilanzstichtag liegen bei der GWG keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vor.

Auch im technischen Bereich ist eine stärkere Unterstützung durch die Möglichkeiten moderner EDV und Software vorgesehen, um Geschäftsprozesse zu optimieren und damit das vorhandene Fachwissen noch effektiver nutzen zu können.

Wie bereits im Vorjahr, zwingt die derzeitige konjunkturelle Lage die GWG zu besonderer Sensibilität im Umgang mit Risiken. So soll als Ausblick für die kommenden Jahre aus den Bestandsobjekten und den Zukäufen das Privatisierungsprogramm weiter entwickelt werden, um damit den eigenen Verwaltungsaufwand und gleichzeitig den Verschuldungsgrad des Unternehmens zu reduzieren. Diese Betrachtung war auch Bestandteil des in Zusammenarbeit mit der Unternehmensberatung Dr. Hölling gemeinsam entwickelten Zukunftskonzepts.

Im Bauträgerbereich wird wie in den letzten Jahren grundsätzlich auf einen „Vorratsbau“ verzichtet. In der Projektentwicklung befindliche Maßnahmen werden erst bei entsprechender konkreter Nachfrage realisiert.

Im Bereich der Gewerbeimmobilien sind derzeit fast alle Objekte vermietet. Bei Bau und Sanierung von Gewerbeobjekten, die im Bestand der Gesellschaft bleiben sollen, wird darauf geachtet, dass nutzerspezifische Bestandteile in der Festlegung des Mietpreises berücksichtigt werden bzw. vom Nutzer selbst finanziert werden müssen. Ziel ist es, Investitionen möglichst nutzerneutral umzusetzen, um die Abhängigkeit von Mietverhältnissen mit speziellen Nutzern möglichst gering zu halten.

Vermeidung von Reparaturstau

Die Liegenschaften, die sich im Eigentum der GWG befinden, werden trotz enger Budgets wie in den vergangenen Jahren laufend instand gehalten bzw. –gesetzt. Soweit erforderlich, erfolgt bei Neuvermietungen eine Anpassung an die aktuellen Standards, so dass ein langfristiger Reparaturstau und damit Wertminderungen und Leerstände vermieden werden. Die Vermietbarkeit und der langfristige Werterhalt des Bestandes sollen auch für das kommende Geschäftsjahr durch ein angemessenes Instandhaltungsvolumen gesichert werden.

Schwäbisch Hall, den 05.07.2010

Wolf Gieseke
Geschäftsführer

Oscar Gruber
Geschäftsführer