



HTW Wirtschaftsprüfung GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

64320/2022

Anlagen zum Prüfungsbericht

Bilanz zum 31. Dezember 2022
GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00		2.450.000,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.343.191,70		35.555.480,41	II. Kapitalrücklage	25.569.665,55		31.119.665,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und andern Bauten	64.904.549,66		67.741.258,45	III. Gewinnrücklagen			
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		382.882,46	1. satzungsmäßige Rücklage	2.060.454,04		1.734.763,53
4. Bauten auf fremden Grundstücken	5.583.820,50		5.749.878,73	2. Bauerneuerungsrücklage	426.123,85		426.123,85
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	119.788,71		123.586,33	3. andere Gewinnrücklagen	3.068.767,45		3.068.767,45
6. Anlagen im Bau	6.650.959,18		1.757.133,51	IV. Bilanzgewinn	0,00		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	37.527,80		405.201,59			41.125.010,89	38.799.320,38
		114.639.837,55	111.715.421,48				
II. Finanzanlagen				B. Rückstellungen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	641.221,97		641.221,97	1. sonstige Rückstellungen		1.945.815,00	890.150,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.556.250,00		4.906.250,00	C. Verbindlichkeiten			
3. Beteiligungen	156.324,00		156.324,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.747.580,26		69.443.255,96
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	158.586,45		167.798,20	2. erhaltene Anzahlungen	5.801.619,30		11.474.637,02
5. andere Finanzanlagen	750,00		750,00	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.596.987,44		1.539.922,97
		5.513.132,42	5.872.344,17	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	945.728,56		1.371.043,10
B. Umlaufvermögen				5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	4.374.018,83		3.084.873,31
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				6. sonstige Verbindlichkeiten	20.101,67		19.539,69
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	104.834,17		104.834,17			83.486.036,06	86.933.272,05
2. Bauvorbereitungskosten	85.694,41		85.694,41	- davon aus Steuern EUR 19.968,97 (EUR 19.539,69)			
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		6.526.278,59	D. Rechnungsabgrenzungsposten		6.212.559,30	6.465.035,42
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	22.722,83		0,00				
5. unfertige Leistungen	5.253.647,45		4.586.752,23				
6. andere Vorräte	28.025,47		30.597,93				
		5.494.924,33	11.334.157,33				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Vermietung	652.454,33		679.918,88				
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.065.561,19		112.062,00				
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	88.211,12		65.366,63				
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	77.144,05		283.025,47				
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	227.630,33		0,00				
6. Forderungen gegen Gesellschafter	202.980,57		90.517,14				
7. sonstige Vermögensgegenstände	1.538.285,41		1.579.263,68				
		3.852.267,00	2.810.153,80				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		3.223.009,92	1.300.874,31				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		46.250,03	54.826,76				
		132.769.421,25	133.087.777,85			132.769.421,25	133.087.777,85

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022
GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.279.741,17		20.473.392,04	
b) aus Verkauf von Grundstücken	13.614.395,47		1.443.799,21	
c) aus Betreuungstätigkeit	469.870,68		377.595,14	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>302.606,84</u>	36.666.614,16	305.837,65	22.600.624,04
2. Verminderung (i.V. Erhöhung) des Bestands an zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		5.859.383,37		-2.451.938,56
3. sonstige betriebliche Erträge		351.502,87		396.669,24
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen aus Hausbewirtschaftung				
1.) Betriebs- und Heizkosten	6.529.235,76		5.267.827,22	
2.) Instandhaltungskosten	2.467.094,77		2.392.997,31	
3.) Globalanmietung und sonstige	4.614.401,09		4.567.764,71	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.270.888,07		3.595.163,77	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>154.966,32</u>	18.036.586,01	<u>104.106,00</u>	15.927.859,01
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.693.474,08		1.580.848,70	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>490.310,19</u>	2.183.784,27	<u>393.028,81</u>	1.973.877,51
- davon für Altersversorgung EUR 41.969,10 (EUR 37.755,94)				
6. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.071.074,65		4.071.983,11
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.031.404,80		1.109.306,26
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		93.277,23		100.093,18
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		70,38		0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.417.590,82		1.491.106,11
- davon an verbundene Unternehmen EUR 141.365,40 (EUR 150.950,97)				
- davon Verwahrtgelte/Negativzinsen EUR 1.748,63 (EUR 427,46)				
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.253.836,00		<u>250.463,00</u>
12. Ergebnis nach Steuern		3.257.804,72		724.730,02
13. sonstige Steuern		899,61		531,59
14. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag		2.931.214,60		651.778,59
15. Jahresüberschuss		325.690,51		72.419,84
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen				
a) in satzungsmäßige Rücklagen		325.690,51		72.419,84
17. Bilanzgewinn		0,00		0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und der Formblattverordnung der Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 2 HGB. Nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages ist der Jahresabschluss nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Registerinformationen

Die Gesellschaft ist unter der Firma GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mit Sitz in Schwäbisch Hall im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRB 570413 eingetragen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

- a) Das **Sachanlagevermögen** ist zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen – entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer - vermindert.

Baukostenzuschüsse aus öffentlichen Mitteln werden von den Herstellungskosten abgesetzt.

Bei den planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten einschließlich Garagen und Stellplätzen wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen.

Für Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten erfolgte bis zum 31.12.2008 die Abschreibung linear über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren. Ab dem 01.01.2009 werden Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten je nach Datum des gestellten Bauantrages mit 3 % bzw. 4 % abgeschrieben.

Betriebsvorrichtungen und sonstige als selbständige Vermögensgegenstände zu behandelnde Einrichtungen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer von drei bis fünfzehn Jahre abgeschrieben.

Nachträglich anfallende Anschaffungs- und Herstellungskosten werden auf die maßgebliche Restnutzungsdauer der Anlagegüter verteilt.

Für Anlagegüter mit einem Netto-Einzelwert von mehr als EUR 250,00 bis EUR 1.000,00 wird das steuerliche Sammelpostenverfahren aus Vereinfachungsgründen auch in der Handelsbilanz angewandt. Der Sammelposten wird pauschalierend jeweils mit 20 % p.a. im Zugangsjahr und in den vier darauffolgenden Jahren abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

- b) Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.
- c) Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten**, die **Bauvorbereitungskosten** sowie die **Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.
- d) Unter den **unfertigen Leistungen** sind die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen. Sie werden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.
- e) Die **Heizölvorräte** wurden nach dem Fifo-Verfahren bewertet.
- f) **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.
- g) Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.
- h) Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden, soweit erforderlich, mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

- i) Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.
- j) In den **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind erhaltene Vorauszahlungen ausgewiesen, welche zu ihren Barwerten bilanziert sind. Des Weiteren von gewerblichen Mietern erhaltene Baukostenzuschüsse. Die Auflösung dieser Beträge erfolgt entsprechend der Mindestlaufzeit der Mietverträge.
- k) Aufgrund der ertragsteuerlichen Organschaft mit der SHB Schwäbisch Haller Beteiligungsgesellschaft mbH als Organträger werden die latenten Steuern vollständig in dem Jahresabschluss des Organträgers erfasst.

Erläuterungen zur Bilanz

a) Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt (Anlage 3, Seite 9).

Veräußert wurde ein Wohngebäude mit einem Buchwertabgang von TEUR 26 und einem Buchgewinn in Höhe von TEUR 126 sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit einem Buchwertabgang von TEUR 18 und einem Buchverlust in Höhe von TEUR 1.

Im Geschäftsjahr führte ein erhaltener Tilgungszuschuss der KfW für das Objekt „Auf dem Katzenkopf 15“ zu einem Buchwertabgang in Höhe von TEUR 486.

Im Geschäftsjahr wurden weitere Kosten für die Geschäftsgebäude Karl-Kurz-Str. 44 (TEUR 49) und 44/1 (TEUR 12) sowie für das Objekt auf fremden Boden „Wilhelm-Meister-Weg 2“ in Höhe von TEUR 94 aktiviert.

Die Gesellschaft ist zu 50 % an der Grundstücksgesellschaft Solarfabrik - GSF GbR mit Sitz in Schwäbisch Hall beteiligt, deren Haftkapital EUR 25.000 beträgt. Für das Geschäftsjahr 2022 weist die Gesellschaft einen vorläufigen Jahresfehlbetrag von TEUR 1.088 aus. Das vorläufige Eigenkapital dieser Gesellschaft beträgt damit zum 31.12.2022 TEUR 1.640. Die GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH ist persönlich haftender Gesellschafter.

Die GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft mbH ist mit 6 % an der MSP Objektgesellschaft mbH & Co. KG Pflegeheim Hessental beteiligt. Das haftende Kommanditkapital beträgt EUR 6.000.

b) Umlaufvermögen

Im Posten unfertige Leistungen sind TEUR 5.254 (Vorjahr TEUR 4.587) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen sind als Passive Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert.

Die Förderungen gegen Gesellschafter resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Instandhaltungsrücklagen und Hausgeldumlagen von Eigentümergemeinschaften in Höhe von TEUR 1.484 (Vorjahr: TEUR 1.270) enthalten, mit einer Laufzeit von über einem Jahr. Alle übrigen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Im Posten Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge enthalten welche erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

c) Eigenkapital

Die Entwicklung der Rücklagen ist im Rücklagenspiegel ersichtlich (Anlage 3, Seite 10).

d) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen für folgende Positionen gebildet:

	<u>TEUR</u>
Betriebskosten nicht abgerechnete WEGs	776
Baukosten Verkaufsgrundstücke	769
Urlaub und Überstunden	174
Inflationsausgleichsprämie	101
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	48
Abschluss- und Prüfungskosten	31
Instandhaltungen	26
Sonstiges	21
	<u><u>1.946</u></u>

e) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern bestehen aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr sowie aus dem Ergebnisabführungsvertrag.

In der Position Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten welche erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Einzelnen im Verbindlichkeitspiegel dargestellt (Anlage 3, Seite 11).

f) Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft sowohl kurzfristige als auch langfristige Mietvorauszahlungen sowie Baukostenzuschüsse von Mietern. Des Weiteren beinhaltet der Posten eine verkaufte Mietforderung von nominal TEUR 3.500, welche mit TEUR 2.283 valutiert. Abgetreten wurden Mietforderungen für das Objekt Salinenstraße 4-10, Haus der Bildung.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**a) Aufgliederung der Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse können im Wesentlichen folgendermaßen segmentiert werden:

	2022		2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Erlöse aus Mieten	15.955	43,6	15.439	68,3
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	13.614	37,2	1.444	6,4
Erlöse aus Betriebskosten	5.595	15,3	4.416	19,5
sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	447	1,2	309	1,4
Erlöse aus Betreuungstätigkeit	428	1,2	378	1,6
übrige Erlöse	303	0,8	306	1,4
Erträge aus Auflösung von Baukostenzuschüssen	283	0,8	309	1,4
	36.625	100,0	22.601	100,0

b) Sonstige betriebliche Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 352 handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 133), Erträge aus Anlageabgängen (TEUR 126) sowie um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 34).

Sonstige Angaben**a) Angaben zu nicht in der Bilanz enthaltenen Geschäften und sonstigen finanziellen Verpflichtungen**

Es bestehen Globalmietverträge über Wohn- und Gewerberäume mit der Stadt Schwäbisch Hall sowie der Stiftung "Hospital zum Heiligen Geist". Diese Globalanmietung dient der Bündelung der Wohnungsverwaltung und Bewirtschaftung für die jeweiligen Eigentümer in einer Hand, um daraus Vorteile bei der Bewirtschaftung der Einheiten zu erzielen und gleichzeitig das Dienstleistungsangebot der Stiftung bzw. der Stadt attraktiver zu gestalten.

Die GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH trägt einen Großteil des wirtschaftlichen Risikos aus dieser Globalanmietung. Das Eigenrisiko erstreckt sich über das Beitreiben der Miete, die Durchführung von notwendigen Reparaturen, die Kosten der Objektverwaltung und das Leerstandsrisiko, soweit sich die Objekte in einem vermietbaren Zustand befinden.

Die Verträge wurden 2012 geschlossen und haben eine Laufzeit über 10 Jahre. Bei einer ausbleibenden Kündigung verlängern sich die Verträge jeweils um 5 weitere Jahre.

Im Einzelnen betreffen diese Verpflichtungen unter anderem folgende Sachverhalte:

	bis 1 Jahr TEUR	1 – 5 Jahre TEUR
Verpflichtungen aus Globalmietverträgen	4.524	13.572
Verpflichtungen aus Mietverträgen	103	0
Verpflichtungen aus Kfz-Leasing	17	13
Gesamt	4.644	13.585

Im Rahmen der Bauträgertätigkeit wurden auf noch im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Verkaufsgrundstücken auch Sicherheiten bestellt, die der Finanzierung durch die Erwerber dienen. Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der jeweiligen Kreditinstitute an die Gesellschaft gegenüber. Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering. Die daraus resultierenden Haftungsverhältnisse betragen zum Bilanzstichtag TEUR 6.972.

Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag zwischen der GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall GmbH und der SHB Schwäbisch Haller Beteiligungsgesellschaft mbH. Mit diesem Vertrag hat sich die GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft mbH gegenüber der SHB Schwäbisch Haller Beteiligungsgesellschaft mbH verpflichtet, den nach handelsrechtlichen Vorschriften ermittelten Gewinn - abzüglich einer etwaigen Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen - an die Schwäbisch Haller Beteiligungsgesellschaft mbH abzuführen; gleichzeitig ist die SHB Schwäbisch Haller Beteiligungsgesellschaft mbH zur Verlustübernahme verpflichtet.

Entsprechend dem Ergebnisabführungsvertrag wird vom Jahresergebnis in Höhe von € 3.256.905,11 ein Anteil von € 2.931.214,60 (90 %) an die SHB Schwäbisch Haller Beteiligungsgesellschaft mbH abgeführt. Ein Betrag in Höhe von € 325.690,51 (10 %) wird den Gewinnrücklagen zugeführt.

b) Mitarbeiter/-innen

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter/-innen:

	<u>Berichtsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
Kaufmännisch	21	19
Technisch	15	13
Summe	36	32

Während des Geschäftsjahres wurden durchschnittlich 1 Auszubildende sowie 4 personalgestellte Mitarbeiter/-innen beschäftigt.

c) Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

d) Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 31 (Vorjahr: TEUR 33).

e) Organe**Geschäftsführung**

Geschäftsführung/Geschäftsleitung im Berichtszeitraum:

Wolf Gieseke	Dipl.-Bauingenieur/ Wirtschaftsingenieur	Geschäftsführer
Oscar Gruber	Stadtkämmerer	nebenamtlicher Geschäftsführer
Klaus Wackenheim	Betriebswirt	Prokurist

Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2022 bestand der Aufsichtsrat aus folgenden Mitgliedern:

Daniel Bullinger	Oberbürgermeister	AR-Vorsitzender
Rüdiger Schorpp	Rektor i. R.	1. stellv. AR-Vorsitzender
Thomas Preisendanz	Oberstudiendirektor i. R.	2. stellv. AR-Vorsitzender
Lena Baumann	Dipl. Betriebswirtin (FH)	
Sarah Bergmann	Staatl. Anerkannte Erzieherin	
Werner Feucht	Heilerziehungspfleger i. R.	
Jürgen Gehrke	Zimmerermeister	
Joachim Härtig	Lehrer	
Martin Lindner	Schlossermeister	
Ulrich Reichert	Landwirtschaftsmeister	
Michael Rempp	Lehrer	
Friedrich Waller	Gärtnermeister	
Joanna Walter	Erzieherin	

f) Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 16) und wurde unter den sonstigen Rückstellungen passiviert.

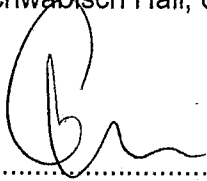
g) Konzernverhältnisse

Die SHB Schwäbisch Haller Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Schwäbisch Hall ist das Mutterunternehmen, welches den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

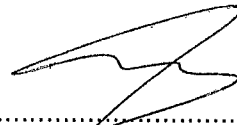
h) Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben. Die wirtschaftliche Entwicklung verläuft entsprechend der geplanten Budgets.

Schwäbisch Hall, den 30.03.2023



.....
Wolf Gieseke
Geschäftsführer



.....
Oscar Gruber
Geschäftsführer

Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens
GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft Schwäbisch Hall mbH

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Restbuchwerte			
	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand			
	01.01.2022	(U)	Umbuchung (U)	Umbuchung	31.12.2022	01.01.2022	(U)	Umbuchung (U)	Umbuchung	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	(A)	aAfA (A)	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Lizenzen (Software)	140.183,47		0,00	0,00	140.183,47	140.183,47		0,00	0,00	140.183,47	0,00	0,00
Summe I.	140.183,47		0,00	0,00	140.183,47	140.183,47		0,00	0,00	140.183,47	0,00	0,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.849.584,06		13.801,67	515.720,44	53.522.097,36	15.294.103,65		888.012,63	3.210,62	16.178.905,66	37.343.191,70	35.555.480,41
	(U)		3.174.432,07 (U)	0,00								
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	94.296.922,21		60.991,24	19.000,00	94.338.913,45	26.555.663,76		2.879.575,55	875,52	29.434.363,79	64.904.549,66	67.741.258,45
	(U)		0,00 (U)	0,00			(A)	0,00 (A)	0,00			
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	382.882,46		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	382.882,46
				(U) 382.882,46								
4. Bauten auf fremden Grundstücken	9.815.564,97		102.357,65	0,00	9.917.922,62	4.065.686,24		268.415,88	0,00	4.334.102,12	5.583.820,50	5.749.878,73
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	500.801,42		32.631,96	1.664,13	531.769,25	377.215,09		35.070,59	305,14	411.980,54	119.788,71	123.586,33
6. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.757.133,51		7.317.701,49	0,00	6.650.959,18	0,00		0,00	0,00	0,00	6.650.959,18	1.757.133,51
	(U)		750.556,25 (U)	3.174.432,07								
7. Bauvorbereitungskosten	405.201,59		0,00	0,00	37.527,80	0,00		0,00	0,00	0,00	37.527,80	405.201,59
	(U)		0,00 (U)	367.673,79								
Summe II.	158.008.090,22		7.527.484,01	536.384,57	164.999.189,66	46.292.668,74		4.071.074,65	4.391,28	50.359.352,11	114.639.837,55	111.715.421,48
			(U) 3.924.988,32 (U)	3.924.988,32			(A)	0,00 (A)	0,00			
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	641.221,97		0,00	0,00	641.221,97	0,00		0,00	0,00	0,00	641.221,97	641.221,97
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.906.250,00		0,00	350.000,00	4.556.250,00	0,00		0,00	0,00	0,00	4.556.250,00	4.906.250,00
3. Beteiligungen	156.324,00		0,00	0,00	156.324,00	0,00		0,00	0,00	0,00	156.324,00	156.324,00
4. Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	167.798,20		0,00	9.211,75	158.586,45	0,00		0,00	0,00	0,00	158.586,45	167.798,20
5. andere Finanzanlagen	750,00		0,00	0,00	750,00	0,00		0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
Summe III.	5.872.344,17		0,00	359.211,75	5.513.132,42	0,00		0,00	0,00	0,00	5.513.132,42	5.872.344,17
			(U) 3.924.988,32 (U)	3.924.988,32			(A)	0,00 (A)	0,00			
Summe I. bis III.	164.020.617,86		7.527.484,01	895.596,32	170.652.505,55	46.432.852,21		4.071.074,65	4.391,28	50.499.535,58	120.152.969,97	117.587.765,65

Entwicklung der Rücklagen
GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft
Schwäbisch Hall mbH

	Bestand zum 01.01.2022	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Zugang im Geschäftsjahr	Umwandlung in Stammkapital	Bestand zum 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalrücklage	31.119.665,55	0,00	0,00	2.000.000,00	7.550.000,00	25.569.665,55
<u>Gewinnrücklagen</u>						
satzungsmäßige Rücklagen	1.734.763,53	0,00	325.690,51	0,00	0,00	2.060.454,04
Bauerneuerungsrücklage	426.123,85	0,00	0,00	0,00	0,00	426.123,85
andere Gewinnrücklagen	3.068.767,45	0,00	0,00	0,00	0,00	3.068.767,45
	<u>5.229.654,83</u>	<u>0,00</u>	<u>325.690,51</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>5.555.345,34</u>

Verbindlichkeitspiegel
 GWG Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft
 Schwäbisch Hall mbH

	31.12.2022					Gesamt	31.12.2021		
	Restlaufzeiten			davon gesichert	Art und Form der Sicherung		Restlaufzeiten		Gesamt
	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre				bis 1 Jahr	über 1 Jahr	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	TEUR	TEUR	TEUR	
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	4.352.000,46	66.395.579,80	47.936.072,84	30.389.164,45	Grundpfand- rechte	70.747.580,26	4.109	65.334	69.443
				39.908.139,31	Kommunal- bürgschaften				
2. Erhaltene Anzahlungen	5.801.619,30	0,00	0,00	0,00		5.801.619,30	11.475	0	11.475
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.596.987,44	0,00	0,00	1.580.000,00	Bürgschaft	1.596.987,44	1.540	0	1.540
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	849.206,29	96.522,27	24.045,94	0,00		945.728,56	1.280	91	1.371
5. Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern	4.374.018,83	0,00	0,00	0,00		4.374.018,83	3.085	0	3.085
6. sonstige Verbindlichkeiten	20.101,67	0,00	0,00	0,00		20.101,67	20	0	20
- davon aus Steuern	19.968,97	0,00	0,00	0,00		19.968,97	20	0	20
	16.993.933,99	66.492.102,07	47.960.118,78	71.877.303,76		83.486.036,06	21.509	65.425	86.934

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022**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 Immobilieneigentümern),
- 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 „Stadtrendite“.

Beteiligungen

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

Grundstücksgesellschaft Solarfabrik - GSF - GbR (gsf)

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

Zum Jahresende 2011 wurde der Mietvertrag mit der Firma Würth-Solar GmbH & Co. KG einvernehmlich aufgehoben. Als Nachfolger sind die Firma Manz CIGS Technology GmbH bis 2017 und von 2017 bis Ende 2021 die Firma Nice Solar Energy GmbH als Mieter eingetreten. Seit September 2022 wurde ein Mietvertrag mit der Firma OPTIMA-Maschinenfabrik Dr. Bühler GmbH & Co. KG mit einer Grundlaufzeit von fünf Jahren abgeschlossen.

Aufgrund des Leerstands im Geschäftsjahr 2022 sowie den außerordentlichen Aufwendungen aus der Abwicklung des Mietverhältnisses mit dem insolventen Vormieter Nice Solar Energy GmbH ist im Geschäftsjahr 2022 ein vorläufiger Jahresfehlbetrag in Höhe von rund 1.088 T€ entstanden. Für die Folgezeit wird wieder mit positiven Jahresergebnissen gerechnet.

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 2021 der MSP Objektgesellschaft mbH & Co. KG Pflegeheim Hessental weist einen vorläufigen Jahresüberschuss in Höhe von rund 135 T€ (VJ 135 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

Mit dem am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf eine der höchsten Inflationsrate (2022: 6,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquarter um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsbewirtschaftung

Im Eigentum der GWG befanden sich zum Jahresende 2022 insgesamt 724 (VJ 713) Mietwohnungen sowie 187 (VJ 185) 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 212 (VJ 210) städtische Einheiten sowie 782 (VJ 773) hospitalische Einheiten. Davon sind 783 Wohnungen und 211 gewerbliche und sonstige Einheiten. Des Weiteren hat die GWG auch 27 Wohnungen von einem privaten Eigentümer angemietet.

Im Berichtsjahr wurden 185 (VJ 289) Wohnungsmietverträge und 31 (VJ 44) Gewerbemietverträge abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr betragen die Erlöse aus Mieteinnahmen (Sollmieten abzüglich Erlöschmälerungen) 15.954 T€ (VJ 15.440 T€). Davon entfielen auf Gewerbemieteinnahmen 7.738 T€ (Vorjahr 7.486 T€).

2. Neubautätigkeit

Sonnenrain, Haus 4

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 15 Wohneinheiten nach KfW 55-Standard in konventioneller Bauweise fertiggestellt und vollständig vermietet. Die Herstellkosten betragen 3.174 T€. Die Wohnungen wurden zu einem Netto-Mietpreis (ohne Nebenkosten) pro m² und Monat zwischen 7,10 € und 9,90 € vermietet. Der günstigere Mietpreis ist für Mieter mit Wohnberechtigungsschein vorbehalten.

Nefflenallee, 3. BA

Es ist ein Neubau von KfW 40 EE-Mietwohnungen in modularer Bauweise mit insgesamt 36 Wohneinheiten vorgesehen. Im Berichtsjahr erfolgte die Vergabe sowie der Projektstart. Die Fertigstellung ist für den Juli 2023 vorgesehen.

3. Modernisierungsaufwendungen

Modernisierungen wurden im Geschäftsjahr lediglich in einem nicht nennenswerten Umfang erbracht.

4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Veräußert wurde im Geschäftsjahr das Wohngebäude Bildersteige 1 in Schwäbisch Hall sowie ein Tiefgaragenstellplatz in der Eduard-Schübler-Straße 3 u. 5.

5. Erwerbe im Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr wurde das Objekt Salinenstraße 46, 48 erworben. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Pflegeeinrichtung; diese soll zu Beginn der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen dienen. Zum Ende des Geschäftsjahres befand sich das Objekt noch nicht in einem vermietbaren Zustand.

Darüber hinaus wurde Büro- und Geschäftsausstattung im Umfang von 33 T€ erworben.

6. Bauträgertätigkeit

Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern und Tiefgarage „Sonnenrain“

Die GWG hat im Baugebiet Sonnenrain ein 4.372 m² großes Baufeld erworben. Es wurden dort vier Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage gebaut. Von den vier Mehrfamilienhäusern sind drei als Bauträgerprojekte realisiert worden. Die 51 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten wurden nach der Fertigstellung im Berichtsjahr an die Erwerber übergeben. Die Herstellungskosten betragen 10.752 T€. Es wurden Verkaufserlöse in Höhe von 13.614 T€ generiert.

7. Verwaltungsbetreuung

Die Gesellschaft verwaltet zum Jahresende 2022 insgesamt 1.115 (VJ 1.039) Wohnungen in 73 (VJ 71) Gemeinschaften sowie 179 (VJ 179) Garagen in 5 (VJ 5) Teileigentümergeinschaften. Der Wesentliche Teil der Eigentümersammlungen konnte bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses durchgeführt werden.

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 betragen im Geschäftsjahr 383 T€ (VJ 378 T€). Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen betragen im Geschäftsjahr 240 T€ (VJ 239 T€).

III. Lage

1. Ertragslage

	2022	2021
	T€	T€
Umsatzerlöse	36.667	22.601
Bestandsveränderungen	-5.859	2.452
Sonstige betriebliche Erträge	352	397
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	18.037	15.928
Personalaufwand	2.184	1.974
Abschreibungen	4.071	4.072
Sonstige betriebliche Aufwendungen (inkl. Kfz-Steuer)	1.032	1.110
Zinsen und ähnliche Aufwendungen *	1.324	1.391
Ergebnis vor Ertragssteuern und Ergebnisabführung	4.512	975

* saldiert mit weiterberechneten Zinsen aus Ausleihungen

Der Anstieg der Umsatzerlöse resultiert hauptsächlich aus dem Bauträgergeschäft. Im Berichtsjahr konnten in diesem Geschäftsbereich 54 Einheiten übergeben werden. Im Vorjahr war dies lediglich bei 4 Einheiten der Fall.

Die Bestandsveränderungen wurden hauptsächlich durch die Betriebskosten sowie durch die Erlöse und Aufwendungen aus dem Bauträgergeschäft beeinflusst.

Die sonstigen betrieblichen Erträge waren im Wesentlichen durch Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen, Erträge aus Anlageabgängen sowie durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen geprägt.

Die Personalaufwendungen sind um 210 T€ angestiegen. Für diese Entwicklung sind im Wesentlichen Neueinstellungen von Mitarbeitern sowie die Gewährung der Inflationsausgleichsprämie ursächlich.

Die Abschreibungen haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die (saldierten) Zinsen und zinsähnlichen Aufwendungen haben sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert.

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

	2022		2021	
	T€	%	T€	%
Hausbewirtschaftung	1.669	37,0	749	76,8
WEG- und Fremdverwaltung	-3	-0,1	19	1,9
Bauträger- und Projektsteuerungstätigkeit	2.501	55,5	-207	-21,2
Sonstiges	343	7,6	414	42,5
Summe	4.511	100	975	100

Die Ertragslage der GWG war im Geschäftsjahr 2022 aufgrund der Erträge aus dem Bauträgergeschäft gut.

Der Bereich der Bewirtschaftung von Wohnungen und Gewerbeimmobilien ist wegen der hohen Zinsbelastung relativ ertragsschwach. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten sowie leicht gesunkenen Zinsaufwendungen. Mögliche Leerstände, Mietausfälle und höhere Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen üben einen zusätzlichen Druck auf die Geschäftssparte aus.

Durch zusätzliche Akquisen im Bereich der WEG- und Fremdverwaltung konnten die vorhandenen Kapazitäten vollständig ausgelastet werden. Durch gestiegene Personalaufwendungen sowie in Anspruch genommene Fremdleistungen wurde in diesem Bereich ein leicht negatives Ergebnis erwirtschaftet.

Unter Berücksichtigung von rund 15 % der gesamten Personalaufwendungen schließt der Bereich „Bauträger- und Projektsteuerungstätigkeit“ mit einem positiven Deckungsbeitrag in Höhe von 2.501 T€ ab.

Der Überschuss in der Sparte „Sonstiges“ ist im Wesentlichen durch die Auflösung von Baukostenzuschüssen sowie durch Buchwertgewinne im Zuge der Veräußerung von Immobilien aus dem Anlagevermögen und durch die Auflösung von Rückstellungen geprägt.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

	2022		2021	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	41.125	30,97	38.799	29,15
Fremdkapital	85.432	64,35	87.823	65,99
PRAP	6.212	4,68	6.465	4,86
Summen	132.769	100,00	133.087	100,00

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist fremdkapitallastig.

Das Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr durch die Zuführung zu den satzungsmäßigen Rücklagen in Höhe von 326 T€ sowie Zuführung von SHB-Mitteln in Höhe von 2.000 T€ auf 41.125 T€ angestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 30,97 % (Vorjahr 29,15 %).

Die Eigenkapitalrendite, bezogen auf den Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung und Einstellungen in die satzungsmäßigen Rücklagen, beträgt 7,92 % (Vorjahr 1,87 %).

Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) beträgt 222,84 % (Vorjahr 243,02 %).

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 1.304 T€ erhöht und betragen zum Jahresende 70.748 T€. Die planmäßigen Tilgungen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen 3.910 T€, durch einen Tilgungszuschuss der KfW und somit außerplanmäßig wurden 486 T€ getilgt.

Die Darlehensaufnahmen in Höhe von 5.700 T€ betreffen im Wesentlichen die Finanzierung der Investitionen Nefflenallee, 3. BA sowie die Salinenstraße 46, 48.

Die erhaltenen Anzahlungen haben sich um 5.673 T€ auf 5.802 T€ reduziert. Es handelt sich hierbei um erhaltene Anzahlungen für Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Mieter.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung haben sich im Berichtsjahr um 57 T€ auf 1.597 T€ erhöht. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Mietkautionen (1.589 T€) und Verbindlichkeiten aus beendeten Mietverträgen, welche ein noch ein Guthaben aufweisen (8 T€).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen um 425 T€ ab. Dies ist auf eine stichtagsbedingte Betrachtung der Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen, Betriebskosten sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern nahmen um 1.289 T€ zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Steigerung der Ergebnisabführung und der Steuerumlagen zurückzuführen.

Der Rückgang der passiven Rechnungsabgrenzungsposten um 252 T€ auf nunmehr 6.213 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 7.527 T€ getätigt. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Im Bereich der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten wurden 14 T€ (VJ 45 T€) investiert.

- | | |
|-----------------------------------------|------|
| • Mülltonnenhaus, Spitalmühlenstraße 25 | 6 T€ |
| • 2 Wallboxen, Am Säumarkt 2 | 5 T€ |
| • Briefkastenanlage, Ringstr. 40 | 3 T€ |

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

- | | |
|-----------------------------------------|----------|
| • Aktivierung Am Sonnenrain, Haus Nr. 4 | 3.174 T€ |
|-----------------------------------------|----------|

Im Bereich der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden im Geschäftsjahr Investitionen im Umfang von 61 T€ (VJ 250 T€) getätigt. Die Investitionen setzten sich wie folgt zusammen:

- Glasfaseranschluss, Karl-Kurz-Straße 44 49 T€
- Glasfaseranschluss, Karl-Kurz-Straße 44/1 12 T€

Im Bereich Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten wurden keine Investitionen getätigt (VJ 0 T€).

Im Bereich Bauten auf fremden Grundstücken wurden im Geschäftsjahr 102 T€ investiert (VJ 0 T€).

- Personenaufzug, Wilhelm-Meister-Weg 2 94 T€
- Briefkastenanlagen, Wilhelm-Meister-Weg 8 und 10 8 T€

Im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 33 T€ (VJ 56 T€) für aktiviert.

Im Bereich Anlagen im Bau wurden im Geschäftsjahr Investitionen im Umfang von 7.318 T€ (VJ 1.747 T€) getätigt.

- Erwerb Salinenstraße 46, 48 2.981 T€
- Neubau Nefflenallee, 3. BA 2.843 T€
- Neubau Am Sonnenrain, Haus Nr. 4 1.417 T€
- Umbau Büro zu Wohnen, Gelbinger Gasse 44 69 T€
- Am Schuppach 4 7 T€

Bauvorbereitungskosten sind im Geschäftsjahr keine angefallen (VJ 368 T€).

c) Liquidität

Der Zahlungsmittelbestand nahm von 1.301 T€ um 1.922 T€ auf 3.223 T€ zu.

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

	2022		2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	120.153	90,50	117.588	88,35
Umlaufvermögen	12.570	9,47	15.445	11,61
ARAP	46	0,03	54	0,04
Summen	132.769	100,00	133.087	100,00

Das Anlagevermögen nahm um 2.565 T€ zu. Den getätigten Investitionen in Höhe von 7.527 T€ stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.071 T€, Grundstücksverkäufe (45 T€) Verminderungen bei den Finanzanlagen (359 T€) sowie ein Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von 486 T€ gegenüber.

Das Umlaufvermögen reduzierte sich um 2.875 T€. Diese Reduktion resultiert insbesondere aus der Abrechnung der Eigentumswohnungen in den Mehrfamilienhäusern „Am Sonnenrain“.

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

• Noch nicht abgerechnete Betriebskostenumlagen	+ 667 T€
• Andere Vorräte (Heizmaterial)	- 3 T€
• Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	+ 1.042 T€
• Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	+ 1.922 T€

Die Anlageintensität betrug im Geschäftsjahr 90,50 % (Vorjahr 88,35 %).

Das Vermögen der GWG ist im Umfang von 30,97 % durch Eigenkapital finanziert. Die restlichen 69,03 % des Vermögens sind überwiegend durch Fremdkapital und im geringen Umfang durch Rechnungsabgrenzungen finanziert.

Der Anlagendeckungsgrad betrug im Geschäftsjahr 94,43 % (Vorjahr 93,35 %). 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 31.12.2022:

- im Wohnungsbestand 3,58 % (VJ: 4,33 %)
 - Bereinigt um die „aktiven Vermietungsstopps“ wegen anstehender Sanierung, Vorhalten zur Belegung mit Anschlussunterbringungen etc. reduziert sich diese auf 2,02 % (VJ: 2,16 %).
- im Gewerbebestand 2,26 % (VJ: 1,81 %).

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 8,92 % (VJ 9,60 %). Im Geschäftsjahr wurden von jedem Euro Mieteinnahme 9 Cent für Zinsen abgeführt.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Der Einmarsch der russischen Streitkräfte in die souveräne Ukraine im Februar 2022 hinterließ in der globalen Wirtschaft und deutliche Spuren und führte aufgrund der Abhängigkeit Deutschlands und anderen europäischen Länder zu einer nie da gewesenen Energiekrise. Die Strom- und Heizkosten sind in der Folge explodiert mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Nebenkosten des vermieteten Bestandes.

Die von der Bundesregierung eingeleiteten Transformationsprozesse im Hinblick auf einer klimaneutralen und auf weniger Abhängigkeiten basierenden Energieversorgung führen nach Einschätzung der GWG zumindest mittelfristig zu anhaltend hohen Energiekosten. Die hohen Nebenkosten werden zukünftig die Erhöhungspotentiale bei der Nettokaltmiete einengen mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft.

Dem Statistischen Landesamt zufolge lagen die Preise für Bauleistungen bei Wohngebäuden im ersten Quartal 2023 um 12,8 % über dem entsprechenden Vorjahreswert. Auch für das zweite Quartal 2023 rechnen die Bauunternehmen mit weiteren Preissteigerungen.

Die Baufinanzierungszinsen sind im Bereich der zehnjährigen Zinsbindungen von durchschnittlich 1 % Anfang 2022 mittlerweile auf durchschnittlich 4 % angestiegen. Die jüngsten Krisen im Bankensektor (Credit Suisse und Silicon Valley Bank) führte zwar zu einem leichten Rückgang der Bauzinsen, der anhaltende Kampf der EZB gegen die hohe Inflation dürfte Baudarlehen jedoch wieder verteuern.

Die hohen Baupreise in Verbindung mit angestiegenen Finanzierungszinsen werden die Investitionstätigkeit der GWG im Mietwohnungsbau ausbremsen. Die bisherige Quersubventionierung durch Erträge aus dem Bauträgergeschäft kann aufgrund der eingebrochenen Nachfrage nicht fortgesetzt werden. Ohne zusätzliche Förderungen werden Wohnungsunternehmen ihre Bautätigkeit im Neubaubereich deutlich zurückstellen.

Diese Einschätzung wird durch das L-Bank-ifo-Geschäftsklima-Index im Bauhauptgewerbe für das erste Quartal 2023 bestätigt. Der entsprechende Indexwert lag im März bei – 22 Punkten und damit auf dem tiefsten Stand seit Juni 2010. Die Erwartungen für die kommenden Monate liegen mit -49 Punkten weiterhin im tiefroten Bereich.

Der Wohnungsbestand soll durch bereits begonnene Neubautätigkeiten (Nefflenallee) ausgebaut werden. Geplant ist zudem der Neubau eines Supermarktes im Neubaugebiet Sonnenrain in Hessental. Die Mietvorverträge werden zurzeit verhandelt. Darüber hinaus sind zurzeit keine weiteren Neubauprojekte geplant.

Instandsetzungs- und kleinere Modernisierungsmaßnahmen sollen kontinuierlich fortgesetzt werden.

Im Bauträgergeschäft war der Neubau von über 100 Eigentumswohnungen über den geplanten Supermarkt im Sonnenrain vorgesehen. Zurzeit werden die Vermarktungsmöglichkeiten geprüft.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden im Jahr 2023 aufgrund von Fertigstellungen in der Neubau- und Sanierungstätigkeit durch Neuvermietung weiter ansteigen jedoch von höheren Instandhaltungsaufwendungen, höheren Abschreibungen, steigenden Zinsbelastungen sowie der Einführung der CO₂-Abgabe beeinträchtigt. Im laufenden Geschäftsjahr 2023 werden keine Umsatzerlöse im Bauträgersgeschäft generiert. Aufgrund der vorübergehenden faktischen Einstellung der Bauträgere Tätigkeit erwarten wir auch mittelfristig einen deutlichen Rückgang. Aufgrund der drastischen Baupreissteigerungen und der deutlich angestiegenen Finanzierungszinsen sowie der deutlichen 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 2.100 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 1,2 Mio. € (wie im Wirtschaftsplan veranschlagt).

Aufgrund der oben aufgezeichneten Entwicklungen erwarten wir für 2023, wie im Wirtschaftsplan veranschlagt, einen Überschuss (vor Gewinnabführung) in Höhe von nur noch 0,5 Mio. €.

Aufgrund von wahrscheinlichen Zuführungen der Gesellschafter in die Kapitalrücklage erwarten wir eine moderate Steigerung der Eigenkapitalquote in 2023.

Wir gehen bei der Leerstandsquote 2023 betreffend der Wohnraumvermietung von ähnlich niedrigen Werten wie im Jahr 2022 (ca. 2 %) 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 29.11.2022.

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 Geschäftsjahr wurden Darlehen im Umfang von 8.190 T€ aufgenommen. Der durchschnittliche Zinssatz betrug 1,41 %.

Im Geschäftsjahr war die Vermietungssituation bei den GWG-eigenen Gewerbeimmobilien gut. 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 Eintrittswahrscheinlichkeit „sehr wahrscheinlich, Wahrscheinlich“ wurde das Risikofeld „Gesetzliche Rahmenbedingungen“, bewertet.

In den letzten Jahren hat sich dieses Feld in der Eintrittswahrscheinlichkeit kontinuierlich in der Einstufung von „möglich“ auf „wahrscheinlich/sehr wahrscheinlich“ zubewegt. Durch die Energiekrise in der Folge des Ukraine-Krieges und die nach wie vor zu verfolgenden klimapolitischen Ziele beschäftigen uns in immer kürzeren Intervallen neue gesetzliche Pflichten.

Bereits Ende 2020 wurde im „GEG“ (GebäudeEnergieGesetz) die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) und das Energieeinsparungsgesetz (EEG) zusammengefasst. Die Regelungen aus den mehrstufigen Verschärfungen der Energieeinsparverordnung sind im Wesentlichen auch in das neue Gesetzeswerk mit eingeflossen und werden auch weiterhin zu Verteuerungen bei der Neuschaffung und Sanierung/Reaktivierung von Wohn- und Gewerberaum führen. Dies wird sich zwangsläufig auf die Wirtschaftlichkeit der Vermietung und die Miethöhen durchschlagen.

Inzwischen gibt es aus den kurzfristig in Kraft gesetzten Regelungs-Paketen der „Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung“ (EnSikuMaV) und der „Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung“ (EnSimiMaV) eine Vielzahl weiterer Pflichten und Auflagen. Diese Entwicklung spiegelt symptomatisch die anhaltende Tendenz immer tiefgreifender Reglementierungen wider.

Inzwischen ist ein Punkt erreicht, an dem es uns objektiv nicht mehr möglich ist, alle Auflagen fristgerecht (oder überhaupt) zu erfüllen. Zum einen aus wirtschaftlicher, zum anderen aus kapazitätstechnischen Gründen. Die Geschäftsleitung hat deshalb in vielen Punkten zwischen Sinnhaftigkeit, Umsetzbarkeit und Strafbewehrung abzuwägen. Beispielhaft sei hier die Verpflichtung aus der novellierten Heizkostenverordnung zu regelmäßigen (aktiven) monatlichen Verbrauchsinformationen und die pauschale Forderung aus der EnSimiMaV nach einem „hydraulischen Abgleich“ für den gesamten Gebäudebestand genannt.

Mit Eintrittswahrscheinlichkeit „Möglich“ bei mittlerer Schadenshöhe wurden die Risikofelder „Personalstruktur“, „EDV Planung, Hardware, Software“, „Beteiligungen“, „Unternehmensimage, öffentliches Ansehen“ sowie „Vertrieb“ umgestuft.

Der in vielen Branchen bereits seit längerer Zeit thematisierte „Fachkräftemangel“ ist inzwischen auch in der Wohnungswirtschaft angekommen. Erfahrene Fachkräfte sind in der Branche begehrt und es besteht eine große Herausforderung für die Geschäftsleitung darin, erfahrene Kräfte zu halten, qualifiziert ausgebildeten Nachwuchs im Unternehmen zu binden, und bei Nachbesetzungen oder Expansion geeignetes Personal zu akquirieren.

Ein zunehmendes wirtschaftliches Gefahrenpotential besteht darin, dass es aufgrund der sehr guten Arbeitsmarktsituation in der Zukunft zunehmend schwieriger sein wird geeignetes qualifiziertes Personal zu finden.

Nach vier Jahren seit der Komplettumstellung des wohnungswirtschaftlichen Softwareprogramms liegt nun das Augenmerk auf der Umsetzung der „Digitalen Agenda“, mit der auch die Möglichkeiten für die Nutzung zusätzlicher Optionen (z. B. Dokumenten-/Vertragsmanagement, mobile Wohnungsabnahmen/-übergaben, Budgetüberwachungen usw.) und ein optimiertes Controlling (Auswertungen, Kennzahlen) des Systems genutzt werden sollen. Das Projekt wird sich als „Daueraufgabe“ durch die kommenden Jahre ziehen.

Die GSF, eine gemeinsame Gesellschaft mit den Stadtwerken, ist Eigentümerin einer Büro- und Produktionshalle in der Alfred-Leikam-Straße 25 im Solpark. Nach mehreren Mieterwechseln und einer Insolvenz wurde das Objekt vom Gesamtmietler inzwischen wieder an die GSF zurückgegeben. In mehreren Sitzungen des Aufsichtsrats wurde über die aktuelle Entwicklung berichtet. Die Flächen sind inzwischen wieder komplett vermietet. Die Miete bewegt sich insgesamt in der gleichen Größenordnung wie bisher und ist mietvertraglich bis 31. August 2027 abgesichert. Parallel steht auch eine Veräußerung des Objekts zur Disposition. Dem Mieter wurde im Zusammenhang mit dem Mietvertrag ein Ankaufsrecht eingeräumt, welches er innerhalb der ersten vier Jahre des Mietverhältnisses ausüben kann. Anschließend hat er dann noch ein Vorkaufsrecht.

Der Fokus der regionalen Presse und des öffentlichen Interesses lag im Berichtsjahr auf diversen anderen Prioritäten. Auch seitens der Gesellschaft wurde die aktive Pressearbeit etwas in den Hintergrund gestellt um die vielfältigen operativen Tätigkeiten in diesem Team bewältigen zu können.

Das Risiko aus dem Vertrieb im Bauträgergeschäft wird aufgrund der aktuellen Entwicklungen eher mit unwahrscheinlich und mit einer geringen Schadenshöhe bewertet.

Mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit aber sehr hoher Schadenshöhe wurde das Feld „Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes“ bewertet.

Risiken bestehen vor allem darin, dass der Wohnungsbestand oder das Umfeld den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen könnte und deshalb nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. In dieser Hinsicht besteht aus Sicht der Geschäftsleitung kein aktueller Handlungsbedarf. Die Leerstandsquoten sind seit Jahren sehr niedrig und eine strukturell negative Veränderung ist derzeit nicht zu erwarten.

Alle anderen Risikofelder („Bestandsunterhaltung und -entwicklung“ sowie „Versicherungswesen, Versicherungsschutz und Schadensregulierungen“) werden mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit und mittlerer Schadenshöhe 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, 30.03.2023



Wolf Gieseke
Geschäftsführer



Oscar Gruber
Geschäftsführer