GWH
RÄUME ZUM LEBEN

Geschäfts- & Nachhaltigkeitsbericht 2024



AUS DER KRISE BAUEN.

Wohnraum, der Zukunft schafft.

Inhalt

Geschäftsbericht

03 **Vorwort der Geschäftsführung**

04 **Rückblick 2024**
05 Das Geschäftsjahr 2024
06 Konzern-Kennzahlen nach IFRS
07 Bericht des Aufsichtsrats

08 **Lagebericht und Konzernlagebericht**

21 **Konzernabschluss**
22 Konzernbilanz
23 Konzerngewinn- und Verlustrechnung
24 Konzerngesamtergebnisrechnung
24 Konzern-Kapitalflussrechnung
25 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
26 Anhang zum Konzernabschluss
55 Konzern-Segmentberichterstattung
56 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

58 **Jahresabschluss**
59 Bilanz
59 Gewinn- und Verlustrechnung
60 Anhang zum Jahresabschluss

Nachhaltigkeitsbericht

68 **Räume mit Zukunft**
69 Wohnraum, der Zukunft schafft
70 Wohnraum, der mehr kann
71 Fokus auf das Wesentliche
72 GWH Nachhaltigkeitsstrategie
73 GWH Wertschöpfung im SDG-Kontext

74 **Fortschrittsbilanz**
75 GWH Fortschrittsprogramm

76 **Klimafreundlicher Gebäudebestand**
78 Fortschrittsbilanz
80 Faktenwelt
81 Exkurs: Ressourcennutzung & Kreislaufwirtschaft

83 **Lebenswertes Wohnen und Quartiersentwicklung**
85 Fortschrittsbilanz
89 Faktenwelt

90 **Attraktive Arbeitswelt**
92 Fortschrittsbilanz
95 Faktenwelt

96 **Zukunftsorientierte Unternehmensführung**
99 Fortschrittsbilanz
100 Faktenwelt

101 Über diesen Bericht
102 Kontakt

Interaktive Menü-Führung

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass unser Geschäfts- & Nachhaltigkeitsbericht interaktiv gestaltet ist. Schaltflächen, Buttons, Links und das Inhaltsverzeichnis sind klickbar und führen Sie durch das Dokument.

Durch Klicken des Register-Icons gelangen Sie zurück zum Inhaltsverzeichnis.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichtet die GWH auf eine gendergerechte Sprache und verwendet das generische Maskulin. Sämtliche Personenbezeichnungen und personenbezogene Hauptwörter gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich gleichermaßen für alle Geschlechter.
Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich hierbei um eine rein redaktionelle Entscheidung handelt, die keine Wertung beinhaltet.



Vorwort der Geschäftsführung

Das Jahr 2024 wird uns allen in lebhafter Erinnerung bleiben. Die Folgen der Zinswende waren deutlich zu spüren. Der Wohnungsneubau ging drastisch zurück, viele Bauträger mussten den Markt verlassen und die Baukosten erreichten Höchststände.

Gleichzeitig nahm in Ballungszentren die Wohnungsnot zu und die Mieten stiegen stetig an. In dieser Gemengelage entsteht gesellschaftlicher Sprengstoff, den wir nicht unterschätzen dürfen. Wohnen darf sich als menschliches Grundbedürfnis nicht zur Mangelware entwickeln.

Die GWH agiert proaktiv in diesem Umfeld. Mit der Gründung der GWH WohnWerk GmbH ist jetzt ein Handwerkerbetrieb in der Holding, der kostengünstig die eigene Versorgung sicherstellt.

Doch es gibt auch positive Tendenzen: Die Immobilienpreise haben sich stabilisiert und die ersten Transaktionen fanden wieder statt.

Was das vergangene Geschäftsjahr bei der GWH sonst noch geprägt hat, können Sie in unserem kombinierten Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2024 lesen.

Stefan Bürger
Geschäftsführer (CEO)

Matthias Voss
Geschäftsführer (CFO)



Rückblick 2024

Das Jahr 2024 war geprägt von einer herausfordernden wirtschaftlichen Gesamtlage – mit anhaltend hoher Inflation, einem schwierigen Zinsumfeld und geopolitischer Unsicherheit. Trotz dieser Rahmenbedingungen konnte die GWH ein außerordentlich erfolgreiches Geschäftsjahr verzeichnen. Lesen Sie im Folgenden mehr zu den konkreten Geschäftsergebnissen und Konzern-Kennzahlen der vergangenen Jahres.

Das Geschäftsjahr 2024

Das zurückliegende Geschäftsjahr war ganz wesentlich durch die ausgeprägte konjunkturelle Schwäche geprägt. Ein weiterhin hohes Zinsniveau und die nach wie vor angespannte geopolitische Lage vermochten der seit Längerem ins Stocken geratenen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung kaum zur Trendwende zu verhelfen. Für die GWH war 2024 nichtsdestotrotz ein außerordentlich erfolgreiches Jahr. Gute Ergebnisse im operativen Geschäft ergänzt durch Bewertungseffekte, die das weiterhin herausfordernde Marktumfeld mit leicht verbesserten Rahmenbedingungen widerspiegeln, haben die jüngste Ertragslage des Konzerns wesentlich beeinflusst und lassen uns angesichts höherer Mieten, einer leichten Erholung des Immobilientransaktionsmarktes und der erwarteten Stabilisierung der deutschen Gesamtwirtschaft auch für 2025 eine positive Wertentwicklung annehmen.

Konstant hohes EBIT
Unser über die Jahre konstant hohes EBIT ist ein deutlicher Gradmesser für unsere Bewirtschaftungskompetenz und Weitsicht angesichts der Herausforderungen am Markt. Das operative Ergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) von EUR 193,3 Mio. hat sich um EUR 9,1 Mio. bzw. 4,9 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Erneut Zuwachs beim Mietniveau
Am Jahresende 2024 haben wir im Segment Immobilienbewirtschaftung 47.358 konzerneigene Mietwohnungen verwaltet (Vorjahr: 46.941). Über den gesamten freifinanzierten Bestand im Konzern erzielte die GWH eine Nettokaltmiete von 8,95 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 8,52 EUR/m²).

> Unser über die Jahre konstant hohes EBIT ist ein deutlicher Gradmesser für unsere Bewirtschaftungskompetenz und Weitsicht angesichts der Herausforderungen am Markt.

Stetig hohes Investitionsniveau in die Bestände
Die energetische Sanierung unserer Bestände ist mit Blick auf unsere ehrgeizige Dekarbonisierungsstrategie eine der wichtigsten Aufgaben in den kommenden Jahren. Auch deshalb haben wir unsere konstant hohen Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut nach oben geschraubt: Ohne technische Honorare lagen die Aufwendungen mit 76,9 Mio. EUR über dem Niveau des Vorjahres (75,3 Mio. EUR) und machten 24,6 % der Jahresmieterträge aus.

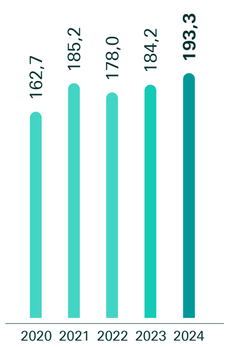
Personell gut aufgestellt
Die GWH bietet Wohnraum und Arbeitsplätze, aber auch Wachstum und Verlässlichkeit. Davon profitieren immer mehr Mitarbeiter. In den vergangenen fünf Jahren haben wir unsere Mitarbeiterzahl analog zu unseren Geschäftsfeldern stetig gesteigert, zuletzt auf 623 (Vorjahr: 561), was einem Plus von 11,1 % entspricht.

Stabile Entwicklung von 2020 bis 2024

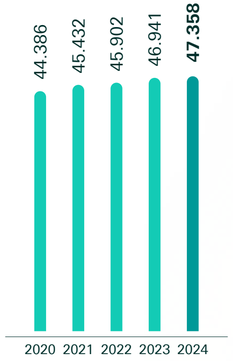
Die GWH blickt auf eine kontinuierlich positive Entwicklung in den letzten Jahren zurück. Sowohl EBIT, Wohnungsbestand und Investitionen als auch die Mitarbeiterzahl konnten merklich gesteigert werden.

Damit unterstreicht der Konzern seine Stabilität und Zukunftsorientierung auch in einem herausfordernden Marktumfeld.

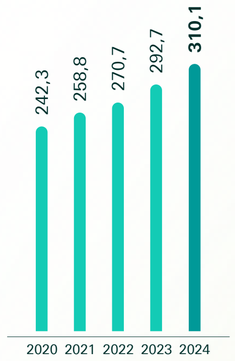
EBIT
(vor Bewertungseffekten)
in Mio. EUR



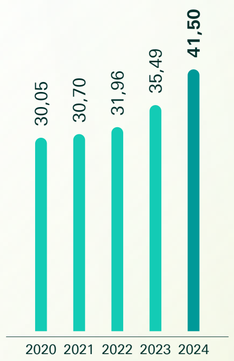
Anzahl eigene Wohneinheiten
im Wohnimmobilienportfolio



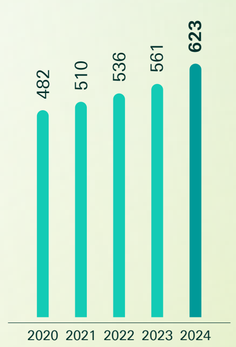
Annualisierte Sollmietenentwicklung
in Mio. EUR



Investitionen
in Instandhaltung und Modernisierung inkl. Eigenleistungen und techn. Honorare in EUR/m²



Anzahl Mitarbeiter
im Jahresdurchschnitt



Konzern-Kennzahlen nach IFRS

	31.12.2024 Mio. EUR	31.12.2023 Mio. EUR	31.12.2022 Mio. EUR	31.12.2021 Mio. EUR
Ertragslage				
Erlöse Immobilienbewirtschaftung	448,5	434,0	440,0	370,2
Verkaufserlöse Immobilienhandel	48,9	80,5	30,5	38,0
Verkaufserlöse Projektentwicklung	15,3	3,5	0,0	20,5
Erlöse Dienstleistungen	12,5	4,7	7,1	3,6
Erlöse Wohnimmobilienfonds	3,9	4,1	4,0	7,6
Umsatzerlöse	**529,1**	**526,8**	**481,7**	**439,8**
EBIT vor Bewertungseffekten[1]	193,3	184,2	178,0	185,2
in % vom Umsatz	36,5	35,0	37,0	42,1
EBT vor Bewertungseffekten[1]	142,7	134,5	142,3	151,0
in % vom Umsatz	27,0	25,5	29,5	34,3
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value)	151,1	–152,2	–32,6	298,2
EBITDA	349,6	37,0	153,1	490,8
EBIT	344,4	32,0	145,4	483,4
EBT	293,8	–17,7	109,6	449,2
Vermögens- und Finanzlage				
Fair-Value-Immobilienbestand	5.929,6	5.586,3	5.308,9	5.134,2
Finanzielle Schulden	2.608,9	2.572,9	2.322,0	2.114,3
Netto-Finanzschulden	2.549,9	2.456,3	2.256,4	2.009,7
Bilanzsumme	6.245,2	5.995,8	5.803,4	5.557,8
Eigenkapital	2.836,3	2.678,9	2.784,2	2.757,6
Eigenkapitalquote (in %)	45,4	44,7	48,0	49,6
Loan to Value (LTV) (in %)	43,0	44,0	42,5	39,1
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	287,6	246,4	71,6	111,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–309,3	–374,5	–251,8	–393,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–35,9	179,0	141,2	272,1

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Wohnimmobilienportfolio (Anzahl WE)				
Eigene Wohnungen	47.358	46.941	45.902	45.432
Pachtbestände	0	0	784	784
ETW-Verwaltung und Geschäftsbesorgung	5.709	5.863	6.201	6.355
Wohnimmobilienportfolio, gesamt	**53.067**	**52.804**	**52.887**	**52.571**
Wohnfläche (in m^2)	3.023.485	2.989.003	2.955.384	2.913.098
Miete (EUR/m^2)	8,55	8,16	7,78	7,56
Mieterhöhung (freifinanziert, Like-for-like, in %)	4,0	3,4	2,9	3,1
Gesamter Leerstand (in %)	1,7	1,8	1,9	2,5
Instandhaltung/Modernisierung (EUR/m^2)	41,50	35,49	31,96	30,70
Neubauvolumen (Eigenbestand, Anzahl WE)	450	366	75	147
Bauträgerverkäufe (Anzahl WE)[2]	13	0	57	91
Immobilienhandel (Anzahl WE)				
Ankäufe	388	1.463	569	1.314
Verkäufe	414	787	192	316
Mitarbeiter (Anzahl im Jahresdurchschnitt)	**623**	**561**	**536**	**510**

1) ohne Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert
2) Anzahl notarieller Beurkundungen

Bericht des Aufsichtsrats

Billigung des Konzernabschlusses nach IFRS und des Jahresabschlusses nach HGB zum 31.12.2024

Im Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat der GWH Immobilien Holding GmbH (GWH IH) die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2024 regelmäßig und umfassend über die Lage und Entwicklung des Konzerns informiert und die Geschäftsführung laufend überwacht und beratend begleitet. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig und zeitnah, mündlich und schriftlich sowie umfassend über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und -strategie, wesentliche Ereignisse und Entwicklungen sowie Chancen und Risiken unterrichtet.

Schriftliche Quartalsberichte enthielten Aussagen über die Lage des Unternehmens, die verfolgte Geschäftspolitik, bedeutsame Geschäftsvorfälle, die Ergebnisentwicklung, Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung sowie Erkenntnisse aus dem Risikomanagement- und Frühwarnsystem. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich ist, wurden auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen geprüft und von der Geschäftsführung ausführlich erläutert.

Außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats stand der Aufsichtsratsvorsitzende in regelmäßigem Kontakt mit der Geschäftsführung und besprach wesentliche Themen der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements.

Sitzungen des Aufsichtsrats und Schwerpunkte der Tätigkeit
Im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Aufsichtsrat zu drei ordentlichen Aufsichtsratssitzungen und einer konstituierenden Aufsichtsratssitzung zusammengefunden, sowie einen Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Schwerpunkte der Aufsichtsratstätigkeit in den ordentlichen Sitzungen bildeten sowohl die ausführliche Vorstellung, eingehende Beratung und Genehmigung bzw. Kenntnisnahme der Jahresabschlussergebnisse und Prüfungsberichte sowie der Geschäftsplanung und Mittelfristplanung, als auch Befassungen zu immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen und Projekten.

In der Sitzung vom **08. Mai 2024** hat sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss nach HGB und dem Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2023, der Verabschiedung des Berichts des Aufsichtsrats sowie der Wahl des Abschlussprüfers für 2024 befasst. Für die Beratungen zum Jahres- und Konzernabschluss waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend, die ausführlich die einzelnen Prüfungsschwerpunkte und die Ergebnisse der Prüfung insgesamt erläuterten. Weiterhin wurde dem Erwerb einer Grundstücksfläche in Frankfurt als potenzielles Bauland im Rahmen der Grundstücksbevorratung zugestimmt, und es wurden Optionen zur Schaffung von Wohnraum im aktuellen Umfeld diskutiert. Zudem wurde im Anschluss an diese Sitzung die konstituierende Sitzung des neuen Aufsichtsrates für die nächste 5-jährige Amtsperiode durchgeführt, in der Herr Schmid erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herr Groß zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt wurden. Zudem trat Herr Waid die Nachfolge von Herrn Hohlin als Vertreter der Arbeitnehmer im Aufsichtsrat an.

In der Sitzung vom **28. August 2024** wurden insbesondere die aktuelle Geschäftsentwicklung auf der Grundlage der Hochrechnung 2024, die konsolidierte Geschäftsplanung 2025 einschließlich des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms sowie des Bauprogramms 2025 und die mittelfristige Konzernplanung erörtert. Weitere Sachstandsberichte betrafen Schlussabrechnungen von Mietwohnungsprojekten sowie die Darstellung von Grundstücksreserven und Grundstücksentwicklungszielen.

Kerninhalt der Sitzung vom **06. Dezember 2024** waren neben der Verabschiedung der Wirtschaftsplanung 2025 und der Befassung der mittelfristigen Konzernplanung 2025–2029 auch die Vorstellung der Portfoliomanagement-Software zur Steuerung des Immobilienbestands der GWH. Weitere Themen waren Geschäftsführungsangelegenheiten sowie Erweiterungen von Gesellschaftsorganen bei einzelnen Tochtergesellschaften und Sachstandsberichte zur Risikoeinwertung von Grundstücksreserven sowie zur allgemeinen Miet- und Nebenkostenentwicklung.

Der Aufsichtsrat hat außerdem im vierten Quartal 2024 einen schriftlichen Beschluss im **Umlaufverfahren** zu einem Bestandsankauf in Hannover gefasst.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung ausführlich erörtert
Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss nach HGB und den Konzernabschluss nach IFRS der GWH IH zum 31. Dezember 2024 sowie den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024 aufgestellt.

Die von der Gesellschafterversammlung am 08. Mai 2024 zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählte und vom Aufsichtsrat beauftragte EY GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht geprüft und jeweils mit Datum vom 26. März 2025 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers, der Jahres- und Konzernabschlüsse sowie der zusammengefasste Lagebericht wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Die Vertreter des Abschlussprüfers haben an der Aufsichtsratssitzung am 08. Mai 2025 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung sowie die Prüfungsschwerpunkte berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht eingehend beraten und geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfungen hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen erhoben und sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss nebst dem zusammengefassten Lagebericht gebilligt und der Gesellschafterversammlung empfohlen, den handelsrechtlichen Jahresabschluss festzustellen.

Das Jahresergebnis von 67.754.123,40 EUR der GWH IH wird gemäß dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag an das Mutterunternehmen abgeführt. Zum 31. Dezember 2024 besteht kein Bilanzgewinn, so dass der Gesellschafterversammlung der GWH IH kein Gewinnverwendungsbeschluss vorgeschlagen werden kann. Daneben hat die GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH 510.000,00 EUR direkt an die Helaba ausgeschüttet.

Die Geschäftsführung der GWH IH setzte sich im Geschäftsjahr 2024 unverändert aus den Geschäftsführern Stefan Bürger (Vorsitzender) und Matthias Voss zusammen.

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2024 Herr Christian Schmid (Aufsichtsratsvorsitzender), Herr Thomas Groß (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Frau Tamara Weiss, Frau Lioudmila Mathea, Herr Joachim Brügel, Herr Detlef Hohlin (bis 08.05.2024) und Herr Heinrich Waid (ab 08.05.2024) an.

Der Aufsichtsrat spricht allen Mitarbeitenden der Konzerngesellschaften sowie den Geschäftsführern seinen Dank und seine Anerkennung für ihre erfolgreiche Arbeit und die besonderen Leistungen im Geschäftsjahr 2024 aus.

Frankfurt am Main, 08. Mai 2025

Für den Aufsichtsrat



Christian Schmid
Aufsichtsratsvorsitzender

Lagebericht und Konzernlagebericht



Der Lagebericht und Konzernlagebericht geben einen strukturierten Überblick über die wirtschaftliche Entwicklung der GWH im Geschäftsjahr 2024. Dargestellt werden wesentliche Einflussfaktoren, die strategische Ausrichtung sowie relevante Chancen- und Risikopotenziale. Die Berichte dienen als fundierte Basis zur Einschätzung der aktuellen Unternehmenslage und zukünftigen Entwicklungsperspektiven.

1 / Konzernstruktur und Konzernstrategie

1.1 / Konzernstruktur

Die GWH Immobilien Holding GmbH („GWH IH“) ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main/Erfurt (Helaba) und Mutterunternehmen der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen der Helaba. Die Geschäftstätigkeit der GWH IH erstreckt sich auf die Verwaltung ihrer Beteiligungen und auf die Erbringung von Geschäftsführungsleistungen für ihre Tochtergesellschaften. Die folgenden Gesellschaften wurden in den Konzernabschluss einbezogen; zusammen bilden diese den GWH-Konzern („GWH“):

Gesellschaft	Anteilsbesitz[1]	Geschäftsfelder	Wohnungsbestand
GWH Immobilien Holding GmbH (Mutterunternehmen), Frankfurt am Main		Holding, Dienstleistungen	–
DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co KG, Potsdam	94,9%	Beteiligungsverwaltung	–
GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main	99,7%	Immobilienbewirtschaftung, Immobilienhandel, Projektentwicklung, Dienstleistungen	41.576
GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt am Main	94,9%	Immobilienbewirtschaftung, Immobilienhandel Projektentwicklung, Dienstleistungen	2.246
MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt am Main	94,9%	Immobilienbewirtschaftung	523
MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	94,9%	Immobilienbewirtschaftung	595
G+S Wohnen in Frankfurt am Main GmbH, Frankfurt am Main	99,7%	Immobilienbewirtschaftung	1.447
GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung, Bauträger, Projektmanagement für Neubau Mietwohnungen	365
GWH Komplementär I. GmbH, Frankfurt am Main	99,7%	Komplementärgesellschaft für Projekt Gesellschaften	–
GWH Projekt Gunderslache GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	157
GWH Projekt Braunschweig I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	155
GWH Projekt Dresden I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	82
GWH Projekt Dresden II GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	108
GWH Projekt Dresden III GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	100
GWH Projekt Wolfsburg I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
GWH Projekt Friedrichsdorf I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (Vormals GWH Projekt Dortmund I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main)	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
GWH Projekt Lyoner Gärten GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
GWH Projekt Eppstein GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	4
Systeno GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	Energiedienstleistung	–
GWH WohnWerk GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	Dienstleistungen	–
GGM Gesellschaft für Gebäude-Management mbH, Frankfurt am Main	100,0%	Immobilienbewirtschaftung, Dienstleistung	–
GWH WertInvest GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	Dienstleistungen für Wohnimmobilienfonds	–
GWH WohnWertInvest Deutschland Fonds III, Hamburg	99,7%	Dienstleistungen für Wohnimmobilienfonds	40
GWH Digital GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	Dienstleistungen für IT	
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	49,9%	Bauträger	–
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	26,5%	Telekommunikation	–

1) durchgerechnete unmittelbare und mittelbare Beteiligungsquote

1.2 / Geschäftsmodell und Konzernstrategie

Die GWH ist als einer der großen Wohnungsbestandshalter in Deutschland ein erfolgreicher Asset Manager, der im Wohnungsbereich das gesamte Spektrum der immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen auch für Dritte anbietet. Ziel des effizienten, wertentwicklungsorientierten und proaktiven Portfoliomanagements ist es, jede Immobilie unter nachhaltigen Ertragsgesichtspunkten ihrer optimalen Nutzung zuzuführen und möglichst effiziente Verwaltungsstrukturen an zukunftsfähigen Wohnimmobilienstandorten zu etablieren.

Die GWH fokussiert sich im Rahmen ihres Geschäftsmodells auf die Segmente Immobilienbewirtschaftung, Immobilienhandel, Projektentwicklung, Dienstleistungen und Wohnimmobilienfonds.

Auf Basis eines wachstumsorientierten, profitablen Handelns erreicht die GWH auch bei einem herausfordernden Marktumfeld gute Ergebnisse. Auf dieser soliden Ergebnisbasis ist es der GWH auch weiterhin möglich, die Portfolioqualität zu verbessern, Bestandsakquisition, Neubau und Wertoptimierung voranzutreiben sowie die Innovationskraft zu stärken, neue Geschäftsfelder zu erschließen und den Unternehmensbeitrag unter Beachtung der ESG-Kriterien zu erhöhen.

Am Jahresende wurden von der GWH insgesamt 53.067 Wohnungen (Vorjahr: 52.804) verwaltet. Das verwaltete Wohnimmobilienportfolio und die Aufteilung auf die einzelnen Segmente setzen sich wie folgt zusammen:

	2024	2023	Veränderung
Immobilienbewirtschaftung			
Konzerneigene Wohnungen (ohne Fondswohnungen)	47.358	46.941	417
Pachtbestände	–	–	–
	47.358	**46.941**	**417**
Dienstleistungen			
ETW-Verwaltung für Dritte	2.671	2.845	–174
Geschäftsbesorgte Wohnungen für Fonds	2.789	2.789	0
Geschäftsbesorgte Wohnungen für Dritte	249	229	20
	5.709	**5.863**	**–154**
Verwalteter Wohnungsbestand	**53.067**	**52.804**	**263**

Der bedeutsamste Geschäftsbereich ist die **Bewirtschaftung von Wohnimmobilien** im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements. Sämtliche Tätigkeiten werden über zwei regionale Geschäftsstellen in Frankfurt am Main und Kassel sowie Servicebüros an den jeweiligen Großstandorten gesteuert. Der Fokus der Bewirtschaftung liegt, neben der Erhöhung der Bestandsrentabilität, insbesondere auf der erweiterten Nutzung moderner Digitalisierungsmöglichkeiten und der kontinuierlichen Verbesserung von Produkten und Prozessen. Hierzu gehören auch die Implementierung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen, um den ambitionierten Zielen des Pariser Klimaschutzabkommens bis 2045 Rechnung zu tragen.

Die Akquisitionsstrategie zielt neben den angestammten Regionen Rhein-Main sowie Zentren in Nord- und Mittelhessen auf starke Wirtschaftsregionen in den Ballungsräumen wie Rheinland, Rhein-Neckar, Zentren in Thüringen und Sachsen sowie dem Wirtschaftsraum Hannover. Mit der Fokussierung der Ankäufe auf die vorgenannten Regionen werden Skaleneffekte insbesondere bei den Verwaltungskosten erzielt.

Das Geschäftssegment **Immobilienhandel** ist die zweite Säule des operativen Geschäfts. Wohnungsbestände, die die Anforderungen der GWH an Renditestärke und Entwicklungspotenzial nicht erfüllen oder im Verkauf über den Bewirtschaftungsrenditen liegende Verkaufsrenditen erzielen, werden unter dem Gesichtspunkt der Portfoliooptimierung unter gleichzeitiger Berücksichtigung sozialer Aspekte identifiziert und als En-Bloc Bestände oder durch Einzelprivatisierung veräußert. In den Kernmärkten wird das Portfolio durch selektive Akquisen strukturell ergänzt.

In der **Projektentwicklung** stehen die Errichtung und der Verkauf von zielgruppenorientierten Bauträgerprojekten mit anspruchsvollen Margen sowie die Erstellung von Neubau und Mietwohnungen für den Eigenbestand, die Revitalisierung von Bestandslagen und die Verdichtung von Bestandsgrundstücken im Fokus. Der regionale Schwerpunkt liegt in der Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Region, im Rheinland sowie in Zentren in Nord- und Mittelhessen, Thüringen, Sachsen und dem Raum Hannover. Dieses Segment wird operativ durch die Tochtergesellschaft GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main, verantwortet, deren Kernkompetenz die Projektentwicklung und Projektsteuerung ist. Die Erbringung von Planungs- und Fachingenieurleistungen wird regelmäßig fremd vergeben. Der Fokus liegt auf größeren Bauträgerprojekten und auf dem Neubau von Mietwohnungen für den Eigenbestand des GWH-Konzerns bzw. der von der GWH WertInvest GmbH gemanagten Fondsgesellschaften. Das Projektportfolio ist auf die Entwicklung, Realisierung und Vermarktung von Wohnprojekten in den definierten wachstumsstarken Regionen ausgerichtet. Zu den Produkten zählen Mietwohnungen für den Vertrieb an Dritte sowie für den GWH-Konzern. Ferner werden Leistungen rund um die Grundstücksakquisition und bautechnische Beratungsleistungen im GWH-Konzern erbracht.

Das vierte Segment **Dienstleistungen** besteht zum einen aus der Wohnungseigentumsverwaltung, dem Property-Management für Gewerbeimmobilien durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft GGM Gesellschaft für Gebäude-Management mbH, Frankfurt am Main, Handwerkerleistungen für den eigenen Konzern durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft GWH WohnWerk GmbH, Frankfurt am Main und dem Contracting von Wärmeerzeugung und -lieferung sowie Messdienstleistungen, welche durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft Systeno GmbH, Frankfurt am Main, angeboten werden. Zum anderen beinhaltet dieses Segment auch die Beteiligungsergebnisse aus den Beteiligungsunternehmen WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg („WoWi Media KG"), AVW Assekuranzvermittllung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg („AVW") und Immomio GmbH, Hamburg. Die Beteiligungsunternehmen erbringen immobiliennahe Dienstleistungen in den Bereichen Telekommunikation, wohnungswirtschaftliche Versicherungsleistungen und digitale Lösungen für die Wohnungswirtschaft.

Das fünfte Segment **Wohnimmobilienfonds** umfasst die Beteiligung an Wohnimmobilienfonds, Teile der Fondspartnererträge sowie die Auflage und das Immobilien-Management. Das Asset- und Property-Management sowie die Übernahme von Dienstleistungen im Rahmen der Akquisition und Modernisierung von Fondsbeständen ist an die GWH Wohnungsgesellschaft ausgegliedert. Dieses Segment wird durch die Tochtergesellschaft GWH WertInvest GmbH gemanagt, diese offeriert den Sparkassen Investitionsmöglichkeiten in Sondervermögen für Wohnimmobilienfonds.

2 / Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1 / Gesamtwirtschaft

Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) zieht in seiner Information 172 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025“ die Schlussfolgerung, dass trotz der anhaltenden geopolitischen Spannungen, der schwachen Konjunktur und des Fachkräftemangels eine leichte Stabilisierung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2025 in Aussicht steht, sofern die Unsicherheiten auf globaler Ebene nicht weiter zunehmen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der aktuellen Positionierung der USAdministration könnte es zu weiteren Belastungen kommen, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschafsleistung stützen. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Vier Jahre zuvor, im Jahr 2020, hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

Ungeachtet der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im Laufe des Jahres 2024 entsprechend der lahmenden Konjunktur etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2024, dass bei knapp 34 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im Jahr zuvor lag der Wert noch bei 42 %. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7% erreicht worden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %.

2.2 / Lage der Immobilienwirtschaft

Gemäß der GdW Information 172 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025“ verlief die konjunkturelle Entwicklung 2024 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (- 3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen. Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister. Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst, wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Mrd. EUR.

War in 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben. Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben Beton- und Maurerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Maurerarbeiten um 1,2 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %.

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 kontinuierlich zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch in 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Insgesamt werden vorrausichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählig sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Im Jahr 2024 wurden die Genehmigungen für rund 216.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (- 17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden. Eine vom GdW im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW in 2024, aufgrund der Marktbedingungen, gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

> Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr.

3 / Geschäftsverlauf und Entwicklung der Segmente
Die nachfolgenden Erläuterungen zu den einzelnen Segmenten und die Zahlenangaben beziehen sich auf den IFRS-Konzernabschluss der GWH IH. Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) nach IAS 40.

3.1 / Immobilienbewirtschaftung
Am Jahresende 2024 wurden in diesem Segment 47.358 Wohnungen (Vorjahr: 46.941) verwaltet. Dabei handelt es sich vollständig um konzerneigene Mietwohnungen.

Die Erhöhung resultiert aus 388 in den Bestand übernommenen Wohnungen und 450 fertiggestellten neugebauten Wohnungen bei einem Abgang von 425 Wohnungen durch Verkauf und einem Saldo von 4 Wohnungszusammenlegungen bzw. Nutzungsänderungen.

Das operative Vermietungsgeschäft der GWH wird von zwei Geschäftsstellen in Frankfurt und in Kassel und einer Vielzahl organisierten lokalen Servicebüros durchgeführt. Die Geschäftsstelle Süd (Frankfurt) betreut die Liegenschaften im Rhein-Main-Gebiet und Rhein-Neckar-Raum. Der Leerstand betrug hier zum Jahresende 310 Einheiten bzw. 1,1 % (davon vermietungsbedingt: 86 Einheiten bzw. 0,3 %). Die Geschäftsstelle Nord (Kassel) ist zuständig für die Liegenschaften in Nord-, Ost- und Mittelhessen, im Rheinland sowie dem Raum Hannover und den Standorten in Thüringen und Sachsen. Hier lag der Leerstand bei 479 Einheiten bzw. 2,4 % (davon vermietungsbedingt: 325 Einheiten bzw. 1,6 %). Damit liegen die Wohnungsleerstände mit 789 Einheiten bzw. 1,7 % (Vorjahr: 852 Einheiten bzw. 1,8 %) unter dem Vorjahr auf einem insgesamt niedrigen Niveau. Die Mieterträge betrugen 312,9 Mio. EUR (Vorjahr: 296,1 Mio. EUR). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Immobilien-Neuzugänge, die Anpassung von Mietspiegeln und daraus resultierenden Mieterhöhungspotenzialen sowie höheren Mieten bei der Neuvermietung zurückzuführen.

Die GWH erzielte über ihren gesamten freifinanzierten Bestand im Konzern eine Nettokaltmiete von 8,95 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 8,52 EUR/m²), was einer Steigerung von 5,0 % entspricht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes ohne technische Honorare lagen mit 76,9 Mio. EUR über dem Niveau des Vorjahres (75,3 Mio. EUR) und betrugen 24,6 % (Vorjahr: 25,4 %) der Jahresmieterträge. Zum Bilanzstichtag bestand ein Bestellobligo von rd. 0,2 Mio. EUR (Vorjahr: 2,4 Mio. EUR) für Instandhaltungsaufträge, die voraussichtlich im 1. Quartal 2025 ausgeführt werden. Die gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen inklusive technischer Honorare lagen mit 40,71 EUR/m² Wohn- und Gewerbeflächen über dem Vorjahresniveau (34,82 EUR/m²).

Die im Geschäftsjahr 2025 vorgenommenen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen (1,8 Mio. EUR; Vorjahr: 2,3 Mio. EUR) lagen bei gesunkenen Mietforderungen unter dem Niveau des Vorjahres. Die Mietrückstände ohne Berücksichtigung von Wertberichtigungen (5,2 Mio. EUR; Vorjahr: 7,8 Mio. EUR) sind – auch aufgrund geringerer Betriebskostennachforderungen – gesunken.

Das Segmentrohergebnis (vgl. Anlage 7 zu den Notes) aus der Immobilienbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um 19,8 Mio. EUR auf 237,0 Mio. EUR gestiegen. Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 12,6 Mio. EUR auf 181,3 Mio. EUR.

3.2 / Immobilienhandel
Im Jahr 2024 war der Immobilientransaktionsmarkt weiterhin durch Unsicherheit bezüglich der marktgerechten Preisfindung, der Entwicklung des Zinsniveaus und daher durch ein gedämpftes Transaktionsvolumen geprägt, obgleich eine leichte Erholung der Märkte gegenüber den Vorjahren zu beobachten war. So hat die GWH ihr angestrebtes Ergebnisziel aus dem Handel nahezu erfüllt. Damit war der Verkauf aus dem Immobilienhandelsbestand im Jahr 2024 eine wesentliche Ertragsquelle.

Es wurden 89 (Vorjahr: 144) Gebrauchtwohnungen in der Einzelprivatisierung mit Verkaufserlösen von 15,6 Mio. EUR (Vorjahr: 18,5 Mio. EUR) und 325 (Vorjahr: 643) Wohnungen im En-Bloc-Vertrieb mit Erlösen von 33,3 Mio. EUR (Vorjahr: 62,0 Mio. EUR) an die Erwerber übergeben. Der nach Berücksichtigung aller direkt zurechenbaren Kosten erzielte Beitrag zum Segmentrohergebnis erhöhte sich um 0,5 Mio. EUR von 7,3 Mio. EUR auf 7,8 Mio. EUR.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) lag bei 6,9 Mio. EUR (Vorjahr: 5,5 Mio. EUR).

3.3 / Projektentwicklung
In der Projektentwicklung wurden im vergangenen Geschäftsjahr 56 Einheiten in Fulda sowie 11 Einheiten in Heusenstamm übergeben (Vorjahr: keine Übergaben). Das Segmentrohergebnis dieses Geschäftsbereiches hat sich um 1,6 Mio. EUR auf 8,5 Mio. EUR (Vorjahr: 10,0 Mio. EUR) verringert. Dies resultiert bei gestiegenen Erträgen aus dem Verkauf von Bauträgerprojekten im Wesentlichen aus gesunkenen Erlösen aus der Baubetreuung sowie höheren Vertriebsaufwendungen.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen lag mit 4,0 Mio. EUR unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 5,7 Mio. EUR).

3.4 / Dienstleistungen
Das Dienstleistungsgeschäft beinhaltet die Wohnungseigentumsverwaltung mit insgesamt 2.671 Wohnungen (Vorjahr: 2.845) und für andere Dritte mit 249 Wohnungen (Vorjahr: 229). Die konzerninternen Dienstleistungen der Systeno GmbH mit den Wärmeerzeugungs- und lieferungscontracting sowie Messdienstleistungen und die Bewirtschaftung der Photovoltaik-Aufdachanlagen sind in diesem Segment abgebildet. Des Weiteren wird hier das gewerbliche Gebäudemanagement der GGM Gesellschaft für Gebäude-Management mbH sowie das Ergebnis der GWH WohnWerk GmbH dargestellt.

Außerdem sind diesem Segment die Beteiligungsergebnisse aus den Beteiligungsunternehmen WoWi Media GmbH & Co. KG und AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG zugeordnet. Diese haben sich aufgrund des geringeren Beteiligungsergebnisses der WoWi Media (bedingt durch die TKG-Novelle: Wegfall der Umlagefähigkeit der TV-Grundversorgung) auf 4,6 Mio. EUR (Vorjahr 5,6 Mio. EUR) verringert.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen hat sich um 2,9 Mio. EUR auf 10,3 Mio. EUR (Vorjahr 13,2 Mio. EUR) verringert.

3.5 / Wohnimmobilienfonds

Die Service-KVG INTREAL International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, hat 2018 den Wohnimmobilienfonds „GWH WohnWertInvest Deutschland I“, 2019 den Wohnimmobilienfonds „GWH WohnWertInvest Deutschland II“ und 2022 den Wohnimmobilienfonds „GWH WohnWertInvest Deutschland III“ (Fonds III wurde in einen Artikel 8 Fonds gemäß EU-Offenlegungsverordnung umgewidmet. Dabei handelt es sich um Fonds mit definierten Nachhaltigkeitskriterien, bei denen ökologische und/oder soziale Aspekte bei der Auswahl der Anlageinstrumente berücksichtigt werden.), gemeinsam mit der Schwestergesellschaft der GWH, der GWH WertInvest GmbH als Fondspartner aufgelegt. Die GWH wird sich langfristig an den Fonds mit rd. 10 % (direkt oder indirekt) beteiligen und übernimmt für die GWH WertInvest GmbH die Immobilienakquisition, das Asset- und Property-Management sowie Dienstleistungen im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung der Fondsbestände. Aufgrund des aktuellen Marktumfelds konnte das Zielvolumen noch nicht erreicht werden, was die Ergänzungen bestehender Fonds (Fonds III), sowie die geplante Auflage weiterer Fonds verzögern wird. Die GWH betreut in diesem Segment 2.789 Wohnungen (Vorjahr: 2.789).

Der nach Berücksichtigung aller direkt zurechenbareren Kosten erzielte Beitrag zum Segmentrohergebnis betrug 3,9 Mio. EUR und bewegt sich somit leicht unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 4,1 Mio. EUR).

Ferner beinhaltet dieses Segment zusätzlich das Ergebnis aus der Beteiligung GWH WohnWertInvest Deutschland I und II in Höhe von -3,0 Mio. EUR (Vorjahr: -2,3 Mio. EUR). Das negative Beteiligungsergebnis resultiert im Wesentlichen aus marktbedingten Abwertungen der Verkehrswerte in den Fonds.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) ist durch das negative Beteiligungsergebnis auf -1,3 Mio. EUR (Vorjahr: -0,8 Mio. EUR) gesunken.

Die GWH hat das Vorjahresergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) trotz eines krisenbehafteten Marktumfelds (steigende regulatorische, miet- und baurechtliche Auflagen und Vorgaben, Herausforderungen zur Dekarbonisierung, ein sich auf erhöhtem Niveau einpendelndes Zinsniveau) im Geschäftsjahr 2024 übertroffen. Das EBIT vor Bewertungseffekten liegt mit 193,3 Mio. EUR rd. 4,9% über dem Vorjahresergebnis (184,2 Mio. EUR).

Im Jahr 2024 haben die Marktbedingungen bei den Handelstransaktionen, den Projektentwicklungen sowie den Fondstransaktions- und Beteiligungserträgen weiterhin, jedoch im Vergleich zum Vorjahr abgeschwächt, belastende Ergebnisauswirkungen gegenüber dem Plan gezeigt. Im Segment Immobilienbewirtschaftung konnten die Ziele aufgrund von über Plan liegenden Mieteinnahmen überschritten werden. Das Konzernergebnis wird neben dem negativen Zinsergebnis insbesondere durch das nicht liquiditätswirksame Bewertungsergebnis auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beeinflusst.

4 / Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die nachfolgenden Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GWH Immobilien Holding GmbH betreffen den nach HGB aufgestellten Einzelabschluss, die zum Konzern den nach den IFRS aufgestellten Konzernabschluss.

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren sind EBIT und EBT auf Segment- und Gesamtkonzernebene vor Bewertungseffekten.

4.1 / Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GWH Immobilien Holding GmbH (HGB)

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GWH IH ist durch die Holdingfunktion geprägt. Das Gesamtvermögen befindet sich auf einem stabilen Niveau und hat sich um 2,9 Mio. EUR auf 1.076,8 Mio. EUR erhöht. Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich aufgrund der Übernahme der neuen Tochtergesellschaft GGM Gesellschaft für Gebäude-Management mbH zum 01. Januar 2024 und der Gründung der GWH WohnWerk GmbH (Handwerkergesellschaft) um 1,4 Mio. EUR auf 999,9 Mio. EUR erhöht. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1,5 Mio. EUR erhöht. Dies resultiert aus in Summe gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Gewinnausschüttungen der beiden Tochtergesellschaften GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen und der GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH sowie aus einer stichtagsbedingten Erhöhung der Forderungen aus Geschäftsbesorgungen. Die sonstigen Vermögensgegenstände waren letztes Jahr durch die Anzahlung für die Übernahme der Tochtergesellschaft GGM Gesellschaft für Gebäude-Management mbH in Höhe von 0,5 Mio. EUR geprägt. Dementsprechend haben sich die sonstigen Vermögensgegenstände im Zuge der Übernahme bzw. Integration der GGM zum 01. Januar 2024 in den GWH-Konzern verringert.

Die flüssigen Mittel haben sich stichtagsbedingt um 0,5 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anteil der Finanzanlagen (Anteile an verbundenen Unternehmen) an der Bilanzsumme liegt zum Bilanzstichtag bei 92,9 % (Vorjahr: 93,0 %) auf einem weiterhin stabilen Niveau.

Die GWH IH verfügte zum 31. Dezember 2024 über ein zum Vorjahr unverändertes Eigenkapital von 949,9 Mio. EUR. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital betrug 88,2 % (Vorjahr: 88,5 %). Das Anlagevermögen wurde wie im Vorjahr vollständig durch Eigenkapital, die langfristigen Rückstellungen für Pensionen und ein Darlehen in Höhe von 48,4 Mio. EUR (Vorjahr: 46,8 Mio. EUR) finanziert.

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2024 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Das Geschäftsjahr 2024 schloss mit einem Jahresergebnis von 67,8 Mio. EUR (Vorjahr: 66,0 Mio. EUR) ab, das aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die Muttergesellschaft abgeführt wird. Die Ertragslage ist wesentlich durch die Beteiligungserträge geprägt (68,8 Mio. EUR, Vorjahr: 68,1 Mio. EUR). Die Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen beinhalten den Gewinnanteil aus der atypisch stillen Beteiligung an einem Immobilienportfolio der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen. Die GWH IH hat 2010 die einheitliche Steuerungsfunktion für sämtliche von ihr gehaltenen Tochterunternehmen übernommen. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und die Personalaufwendungen resultieren aus der Erbringung dieser Steuerungs-, Kontroll- und Managementleistungen für die Tochtergesellschaften. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten neben den Verwaltungsaufwendungen Garantiezahlungen zur Absicherung eines Teils des Beteiligungsbuchwertes an der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, die unverändert zum Vorjahr 5,0 Mio. EUR betragen.

4.2 / Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns (IFRS)

Das Gesamtvermögen des Konzerns wies mit 6.245,2 Mio. EUR zum Jahresende 2024 gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 249,3 Mio. EUR bzw. 4,2 % aus. Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich im Wesentlichen durch einen Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 396,8 Mio. EUR auf 5.796,1 Mio. EUR, die 92,8 % des Gesamtvermögens (Vorjahr: 90,0 %) repräsentieren. Der Anstieg resultiert bei Nettoinvestitionen von 245,7 Mio. EUR aus einer Zuschreibung durch die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von 151,1 Mio. EUR. Des Weiteren haben sich die Sachanlagen um 18,4 Mio. EUR (im Wesentlichen durch die Modernisierung der Geschäftsstellen in Frankfurt und Kassel, einem Zugang der Maschinen und technischen Anlagen sowie den Anlagen im Bau) erhöht. Gegenläufig haben sich die Forderungen und sonstigen finanzielle Vermögenswerte im Wesentlichen durch die gesunkenen Anzahlungen für angekaufte Projektentwicklungen um 61,2 Mio. EUR verringert.

Daneben haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte zum 31. Dezember 2024 um 111,8 Mio. EUR auf 238,9 Mio. EUR reduziert, was im Wesentlichen auf eine stichtagsbedingte Verringerung der flüssigen Mittel um 57,6 Mio. EUR sowie eine Verringerung der Vorräte um 53,0 Mio. EUR (hier vor allem die Immobilien im Bau aufgrund von Fertigstellungen) zurückzuführen ist.

Der Konzern verfügte zum 31. Dezember 2024 über ein Eigenkapital von 2.836,3 Mio. EUR. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 157,4 Mio. EUR resultierte im Wesentlichen aus dem Saldo von Jahresergebnis (224,0 Mio. EUR) und Vorabausschüttung sowie Ergebnisabführung an die Helaba (67,8 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote beträgt 45,4 % (Vorjahr: 44,7 %).

Die finanziellen Schulden haben sich gegenüber dem Vorjahr um 36,0 Mio. EUR aufgrund von Darlehensaufnahmen, welche die planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen überkompensierten, erhöht.

Die langfristigen Vermögenswerte wurden zu 96,6 % durch Eigenkapital (2.836,3 Mio. EUR) und langfristiges Fremdkapital (2.965,8 Mio. EUR) finanziert. Das Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (LTV) betrug 43,0 % (Vorjahr: 44,0 %).

Die Gesellschaften des GWH-Konzerns verfügten insgesamt über liquide Mittel von 58,9 Mio. EUR.

Wesentliche Posten der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	2024 Mio. EUR	2023 Mio. EUR
Ergebnis aus		
Immobilienbewirtschaftung	249,0	233,1
Immobilienhandel	7,8	7,3
Projektentwicklung	4,0	4,3
Dienstleistungen	8,6	2,9
Wohnimmobilienfonds	3,0	3,3
Rohergebnis	**272,4**	**250,9**
Verwaltungs- und Personalaufwand	–71,5	–59,9
Übrige Erträge und Aufwendungen	–7,5	–6,8
EBIT (vor Bewertungseffekten)	**193,4**	**184,2**
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	151,1	–152,2
EBIT	**344,5**	**32,0**
Finanzergebnis	–50,6	–49,7
EBT	**293,9**	**–17,7**
Ertragsteuern	–69,9	–21,5
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	**224,0**	**–39,2**

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in der Tabelle Rundungsdifferenzen auftreten.

Das operative Ergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) von 193,3 Mio. EUR hat sich um 9,1 Mio. EUR bzw. 4,9 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der um 11,6 Mio. EUR höhere Verwaltungs- und Personalaufwand resultierte im Wesentlichen aus Neu- und Nachbesetzungen, Tarifsteigerungen sowie der Übernahme der neuen Tochtergesellschaft GGM, dies wirkte sich auch auf den Verwaltungsaufwand aus, welcher unter anderem durch höhere IT-Aufwendungen und Aufwendungen für Beratungsleistungen geprägt ist. Das Rohergebnis (vor Bewertungseffekten) hat sich mit 272,3 Mio. EUR um 21,5 Mio. EUR erhöht. Die wesentlichen Effekte in den einzelnen operativen Geschäftsbereichen sind im Abschnitt 3 zusammengefasst.

Neben den Ergebnissen im operativen Geschäft ist die Ertragslage des Konzerns durch folgende Bewertungs-, Zins- und Steuereffekte beeinflusst:

Die größte Auswirkung im Jahr 2024 hat die Bewertung der Immobilien zum Bilanzstichtag, die durch einen unabhängigen Sachverständigen durchgeführte wurde. Das vergangene Jahr war durch negative Marktanpassungen geprägt. Dieses Jahr kam es zu einer positiven Anpassung der Marktwerte von 151,1 Mio. EUR der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Vorjahr: -152,2 Mio. EUR). Die Anpassungen im Jahr 2024 spiegeln das weiterhin herausfordernde Marktumfeld bei leicht verbesserten Rahmenbedingungen wider – höhere Mieten, ein leicht gesunkenes Zinsniveau sowie eine erwartete Stabilisierung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2025 haben die Wertentwicklung positiv beeinflusst. Die operativen Annahmen (Mietentwicklung, Leerstand, Instandhaltung) sind entsprechend angepasst. Der Mietenvervielfältiger (MVV) liegt mit 17,8 am unteren Ende im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen (Median 20,2).

Der Netto-Finanzaufwand (Finanzaufwendungen abzüglich Finanzerträge) hat sich geringfügig um 0,9 Mio. EUR erhöht. Der Ertragsteueraufwand (latente und tatsächliche Ertragsteuern) liegt mit 69,9 Mio. EUR aufgrund des gestiegenen Ergebnisses über dem Vorjahresniveau und wird außerdem von der Möglichkeit der Nutzung der 6b EStG Übertragungsmöglichkeit aus dem Verkauf von gebrauchten Immobilien, der gewerbesteuerlichen erweiterte Kürzung sowie durch die unterschiedliche Bewertung zum Fair Value der Immobilien und Förderdarlehen beeinflusst.

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresergebnis von 224,0 Mio. EUR (Vorjahr: - 39,2 Mio. EUR) ab.

Zusammenfassend beurteilt die Geschäftsführung die Lage der Gesellschaft unter Berücksichtigung der heterogenen Marktbedingungen – regulatorischer Druck, Anforderungen zur CO_2-Reduzierung, erhöhtes Zinsniveau, Preisdruck und Ressourcenknappheit auf Ebene der Energie- und Materialkosten für Bau und Instandhaltung, Fachkräftemangel und der angespannten geopolitischen Lage – als weiterhin herausfordernd. Die Geschäftsführung erwartet gleichwohl weiterhin positive Deckungsbeiträge aus allen Segmenten und ein vergleichbares Niveau im Jahresergebnis der Gesellschaft.

5 / Investitions- und Finanzierungstätigkeit

GWH ist weiterhin bestrebt, ihr Immobilienbestandsportfolio vor allem durch den Ankauf von Wohnungsbeständen im Rahmen ihrer aktuellen Portfoliostrategie in den definierten wachstumsstarken Wohnungsmärkten weiter zu vergrößern. Dieses Ziel wird der aktuellen Marktlage angepasst unverändert weiterverfolgt, wobei die aktuellen Marktbedingungen und ihre Auswirkungen die Expansionsgeschwindigkeit verlangsamen.

Darüber hinaus wird die GWH die Emissionen aus ihrem Gebäudebestand zur Zielerreichung des Pariser Klimaabkommens senken, indem auf klimaschonende Bauweisen und energetische Modernisierungen gesetzt wird. Diesem Ziel folgend hat die GWH eine ambitionierte Strategie entwickelt, in der zunehmend auf Energieeffizienz im Gebäudebestand gesetzt wird. Maßgeblich für den Erfolg der Dekarbonisierungsstrategie der GWH ist ein fachlich fundierter Mehrjahresplan. Dieser löst energetische Einzelmaßnahmen durch ein integriertes Gesamtkonzept ab und baut auf die Verbesserung der Energieeffizienz u. a. durch erneuerbare Energien für klimaneutrales und weiterhin bezahlbares Wohnen. Integrierte quartiersbezogene Lösungsansätze sind dabei ein Schlüssel zum Erfolg, da energetische Ziele besser in einem räumlichen Zusammenhang zu erreichen sind.

Dem Wachstumsziel folgend sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 388 Wohnungen mit Kaufpreisen von insgesamt 121,6 Mio. EUR in den Bestand übergegangen. Darüber hinaus bestehen zum 31. Dezember 2024 Kaufverträge über Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen mit 344 Wohnungen mit Kaufpreisen von rd. 73,6 Mio. EUR, die bis Ende 2025 fertiggestellt sein sollen. Diese werden auch teilweise in Projektgesellschaften erworben, um diese Bestände ggf. im Rahmen von Share- oder Asset-Deals an die Wohnimmobilienfonds zu veräußern. Durch diese Akquisitionen werden die Bestände neben dem Rhein-Main-Gebiet in wohnungswirtschaftlich attraktiven Wirtschaftsräumen im Rheinland, im Rhein-Neckar-Gebiet, in den Zentren Nord- und Mittelhessen, Thüringen und Sachsen sowie im Raum Hannover vergrößert.

In Bauvorbereitungskosten und den Neubau von Immobilien im Anlagevermögen wurden über 52,0 Mio. EUR investiert. Neben den zum dauerhaften Verbleib fertiggestellten 450 Mietwohnungen befanden sich zum Jahresende 376 Wohnungen im Bau. In der Bestandspflege wurden aktivierungspflichtige Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 48,9 Mio. EUR (Vorjahr: 29,3 Mio. EUR) getätigt.

Die Nettoinvestitionen in langfristige Vermögenswerte wurden u.a. aus dem laufenden Cashflow finanziert. Es wurden Darlehen in Höhe von 392,9 Mio. EUR aufgenommen und Darlehen mit 361,5 Mio. EUR planmäßig getilgt oder vorzeitig zurückgezahlt. Für die Darlehensaufnahme standen ausreichend dingliche Sicherheiten zur Verfügung.

6 / Risiko- und Chancenbericht

6.1 / Risikomanagement

Die GWH IH ist als Tochter der Helaba eng in das Risikomanagementsystem der Bank eingebunden. Im Mittelpunkt der Risikostrategie steht das ertragsorientierte Eingehen und Managen von Risiken unter Berücksichtigung des ökonomischen Eigenkapitals bei gleichzeitiger Sicherstellung der Liquidität und eines konservativen Risikoprofils. Als Konsequenz ist die GWH kontinuierlich mit der Identifikation und Nutzung von sich bietenden Chancen beschäftigt, durch die die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns gesichert werden können. Das um die wohnungswirtschaftlichen Risiken erweiterte Risikomanagementsystem ist wesentlicher Bestandteil der Unternehmenssteuerung.

Der Risikomanagementprozess wurde im Laufe der Jahre in enger Abstimmung mit der Helaba verfeinert. Die GWH verfügt hierbei über ausgereifte Instrumentarien. Neben organisatorischen Regelungen, wie Kompetenzrichtlinien und Prozess- sowie Systemdokumentationen, werden auch die Methoden der Risikoidentifizierung, quantifizierung, kontrolle und steuerung stetig weiterentwickelt. Die Risiken werden hierbei hinsichtlich ihrer Schadenshöhe sowie ihrer Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet und im Anschluss innerhalb der Risikokategorien aggregiert.

Für alle Geschäftssegmente sind als Überwachungs- und Frühwarnsystem Risikomanagementinstrumente und -leitlinien eingerichtet, die eine qualifizierte und zeitnahe Überwachung der Geschäftsabläufe gewährleisten.

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements werden der Aufsichtsrat, die Mitglieder der Geschäftsführung und die leitenden Angestellten regelmäßig über die Ergebnisentwicklung des Konzerns und der Tochterunternehmen informiert.

6.2 / Risikobericht

Die von der Geschäftsführung identifizierten Risiken werden im Folgenden in der Reihenfolge ihrer Bedeutung für die Gesellschaft und den Konzern beschrieben:

Portfoliorisiko

Für das Kerngeschäftsfeld der GWH sind Risiken insbesondere an nachfrageschwächeren Mikrostandorten zu erkennen. Die GWH begegnet diesem Risiko mit Vermarktungsanstrengungen unter Einbindung von digitalen Plattformen und Lösungen und einer ständigen Verbesserung des Kundenservices und der Verbesserung der Produktqualität. Ferner kommt die aktuelle Marktlage bzgl. der Verknappung von bezahlbaren Mietwohnungen bei einem Rückgang von fertiggestellten Mietwohnungen der GWH entgegen. Zudem kann ein Risiko in der alternden Bausubstanz einzelner Immobilien bestehen. Die GWH begegnet dem mit zielgerichteten Instandhaltungsstrategien sowie dem Verkauf von mittel- bis langfristig investitionsbedürftigen Objekten. Es ist nicht zu erkennen, dass Leerstandsverluste auch bei deutlicher Marktabschwächung in einer Höhe eintreten könnten, welche die Ertragskraft des Unternehmensbereiches nachhaltig beeinträchtigen werden. Selbst bei einer stark negativen Entwicklung verfügt die GWH über ausreichende Ertragsreserven im Bestandsverwaltungsbereich; mit Verlusten ist hier nicht zu rechnen.

Ein stärkerer Rückgang der wirtschaftlichen Entwicklung verbunden mit einer Zunahme der Arbeitslosigkeit würde zwar die Wohnkaufkraft insgesamt schwächen, das Wohnungsangebot der GWH ist jedoch zu großen Teilen auf durchschnittliche und einkommensschwächere Haushalte zugeschnitten, für die die Finanzierung der Grundversorgung mit Wohnraum teilweise durch Transferleistungen abgesichert ist.

Regulatorische Risiken können sich nach Ausführungen der Geschäftsführung, neben den Verschärfungen des Mietrechts auch aus der Umlegbarkeit von Betriebskosten, sowie der CO_2-Bepreisung ergeben. Damit verbundene Auswirkungen auf die Ertragssituation des Portfolios in der Zukunft können derzeit nicht abschließend abgeschätzt werden.

Projektentwicklungsrisiko

Den in der Projektentwicklung bestehenden Risiken wird durch eine kontinuierliche Überwachung der genehmigten Investitionsbudgets und der erwarteten Verkaufserlöse angemessen Rechnung getragen. Darüber hinaus wird der Überhang an Vorratsgrundstücken und unverkauften Objekten begrenzt und ständig überwacht. Wesentliche Einzelrisiken aus schwer- oder unverkäuflichen Objekten sind nicht zu erkennen, da diese von der GWH bei Bedarf analog der Bestandsimmobilien vorübergehend bewirtschaftet werden können. Forderungsausfallrisiken sind begrenzt, da Verkaufsobjekte erst nach Eingang der fällig gestellten Kaufpreisanteile den Käufern übergeben werden und der grundbuchliche Eigentumsübergang erst nach Eingang der Restkaufpreise erfolgt. Das Gewährleistungsrisiko ist im Wesentlichen durch Bürgschaften und Zahlungseinbehalte abgesichert.

Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels einer Liquiditätsplanung, in der die Laufzeiten der Finanzinvestitionen und der finanziellen Vermögenswerte sowie erwarteter Cashflows aus der Geschäftstätigkeit berücksichtigt werden. Erhöhte Liquiditätsrisiken bestehen aufgrund des Bestandes an liquiden Mitteln und der kontinuierlichen Zahlungsmittelzuflüsse aus der Immobilienbewirtschaftung nicht.

Zinsrisiko

Aus den bestehenden Darlehensverbindlichkeiten ergeben sich Risiken aus schwankenden Kapitalmarktzinsen nach Auslaufen bestehender Zinsbindungsfristen. Um das operative Ergebnis der Immobilienbewirtschaftung langfristig gegen diese Risiken abzusichern, hat die GWH den Großteil ihrer Darlehen mit zehnjähriger Laufzeit und zeitlich unterschiedlichen Zinsbindungsausläufen fixiert. Darlehen mit kurzfristiger Zinsbindung sind mit unter 5 % des Gesamtbestandes nur in untergeordneter Höhe abgeschlossen. Die aktuell volatile Zinsentwicklung wird aktiv beobachtet und bei Darlehensabschlüssen hinsichtlich Laufzeit und Flexibilität sowie bei Investitionsentscheidungen entsprechend berücksichtigt.

Forderungsausfallrisiko

Forderungsausfallrisiken bestehen aus dem Vermietungsgeschäft in nicht erheblichem Umfang. Die Mietrückstandsquote lag zum Bilanzstichtag bei nur 1,0 % der Jahressollmiete, die Rückstände waren zudem weitgehend durch Kautionen abgesichert und im Jahresabschluss angemessen wertberichtigt. Die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten sind durch entsprechende Vorauszahlungen der Mieter weitgehend gedeckt.

Risiken im Immobilienhandel

Im Bereich Handel mit Bestandsimmobilien bestehen grundsätzlich keine besonderen Risiken, da die Verkaufsobjekte weitgehend vermietet sind und daher einen positiven Deckungsbeitrag auch aus der Bewirtschaftung erbringen. Die Übergabe verkaufter Objekte an die Erwerber erfolgt grundsätzlich erst nach Eingang des Kaufpreises bei der Gesellschaft oder Hinterlegung beim Notar, so dass in diesem Bereich keine Forderungsausfallrisiken entstehen können.

Für **alle Geschäftsbereiche** sind als Überwachungs- und Frühwarnsystem Risikomanagementinstrumente eingerichtet. Insbesondere die oben angesprochenen Risiken, aber auch die Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Neubau- und Vertriebstätigkeit unterliegen einer ständigen Beobachtung bzw. Überwachung. Die Geschäftsführung wird laufend über alle Ergebnisse, der Aufsichtsrat und die Gesellschafter werden zeitnah über wesentliche Risiken informiert. Den Bestand der Gesellschaft gefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

6.3 / Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die von der Geschäftsführung identifizierten Chancen werden im Folgenden in der Reihenfolge ihrer Bedeutung für die Gesellschaft beschrieben:

Chancen der Vermietung
Chancen für die zukünftige Entwicklung liegen weiterhin auf dem Mietwohnungsmarkt. Hier bestehen auch in Folge des weiterhin unzureichenden Neubaus hohe Nachfrageüberhänge an den wirtschaftsstarken Kernstandorten der Gesellschaft und deutliche Mieterhöhungspotentiale. Allerdings werden regulatorische Maßnahmen sowie der Kostendruck auf die sogenannte zweite Miete (Nebenkosten) Einfluss auf die jeweiligen Erhöhungspotenziale nehmen. Mit unterschiedlichen Steuerungsmaßnahmen werden ggf. seitwärts bzw. rückläufige Bewegungen in einzelnen Teilmärkten verhindert werden.

Chancen beim Immobilienhandel
Auch bei einem weiterhin erhöhten Zinsniveau bestehen weiterhin Chancen in der Vermarktung von Gebrauchtwohnungen, vor allem als Einstiegsprodukt zur Selbstnutzung oder zur sachwertorientierten Kapitalanlage. Dies eröffnet bei dem aktuellen Marktumfeld nach wie vor gute Optionen vor allem in der Privatisierung, also dem Verkauf einzelner Wohneinheiten an Privatpersonen. Die Stabilisierung und ggf. eine weitere Verringerung des Zinsniveaus wird nach unserer Einschätzung eine positive Auswirkung auf die Nachfrage und den Preis nach sich ziehen.

Ertragschancen sieht die GWH auch weiterhin im Ankauf von Immobilienpaketen, die je nach Eignung zur Ergänzung des Bewirtschaftungsbestandes oder zur Einzelprivatisierung verwendet werden. Im gegenwärtigen Marktumfeld kann die GWH weiterhin mit einzelnen attraktiven Angeboten von Grundstücken und Gebrauchtimmobilien von Mitbewerbern rechnen, die bisher nicht zu den für die GWH entsprechenden Konditionen auf dem Markt angeboten wurden. Die GWH verfügt über die Management- und Mitarbeiterqualität zur Umsetzung solcher Projekte und die notwendige Liquidität und Bonität zur Finanzierung auch größerer Investitionen und prüft fortwährend solche Opportunitäten.

Chancen im Bauträgergeschäft und im Neubau von Mietwohnungen
Durch die Fokussierung des Segmentes „Projektentwicklung“ auf zukunftsstarke Ballungsräume mit zunehmender Zahl an Haushalten und einer damit verbundenen erhöhten Wohnraumnachfrage sowie einer geringeren Angebotszunahme infolge des weiter zu erwartenden Rückgangs von Neubauprojekten ergeben sich grundsätzlich zumindest mittelfristig auch weiterhin gute Ertrags- und Wachstumschancen für dieses Segment.

Im Neubau von Mietwohnungen sind durch die Fokussierung auf die Wachstumsmärkte, die Möglichkeit von Ergänzungsbebauungen, das aktuelle Mietniveau sowie den Rückgang von Wettbewerbsprodukten weiterhin Wachstums- und Ertragschancen gegeben.

Chancen im Bereich Wohnimmobilienfonds
Für das Segment Wohnimmobilienfonds werden, in Abhängigkeit zu der Zinsentwicklung, perspektivische Chancen für die Weiterentwicklung bestehender Fonds und die Auflage und Platzierung neuer Fonds in Zusammenarbeit mit einer Service KVG gesehen, um weitere Erträge aus Beteiligungen, dem Asset- und Propertymanagement sowie als Fondspartner zu erwirtschaften.

Chancen im Energiebereich
Die GWH sieht umweltfördernde und wirtschaftliche Chancen im Auf- und Ausbau von Photovoltaikanlagen. Hierzu wird die GWH kontinuierlich auf den technisch zulässigen und wirtschaftlich sinnvollen Dachflächen ihres Bestands Photovoltaikanlagen aufbauen, grünen Strom produzieren und veräußern. Erste Pilotprojekte sind bereits initiiert. Neben wirtschaftlichen Erwägungen hat die GWH dabei auch die positiven Wirkungen im Zusammenhang mit der Bekämpfung des Klimawandels im Fokus.

Chancen im Property Management
Mit dem Erwerb und der Integration der GGM zum 01. Januar 2024 von der Schwestergesellschaft OFB, erweitert die GWH-Gruppe ihre Managementdienstleistungen um das Property Managements im gewerblichen Bereich und strebt hier ein weiteres Wachstum und das Heben von Synergien in dem Zusammenwirken mit dem wohnwirtschaftlichen Property Management an.

Chancen im Bereich Handwerkerleistungen
Im ersten Quartal 2024 wurde die Handwerkergesellschaft GWH WohnWerk GmbH, gerändet. Diese übernimmt einen Teil der Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen für die GWH-Wohnimmobilien und zugehörigen Heizungsanlagen. Ziel ist es, den Anteil der Eigenleistung durch die Handwerkergesellschaft bei Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen kontinuierlich auszuweiten und den Anteil bezogener fremder Leistungen zu reduzieren. Aufgrund des Fachkräftemangels und der Verfügbarkeit entsprechender Kapazitäten beabsichtigt die GWH, diesen Leistungsumfang fortlaufend zu erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen auf die GWH zu überführen.

Die Geschäftsführung ist zusammenfassend davon überzeugt, dass die oben genannten Marktchancen die bestehenden Risiken überwiegen. Darauf gründen sich die Planungen, die nicht nur nachhaltige stabile Erträge, sondern auch Wachstum – insbesondere durch kontinuierliche Untersuchung geeigneter neuer Geschäftsfelder – und damit die Sicherung der Arbeitsplätze bei gleichzeitig steigendem Produktivitätsfortschrittes und Fortsetzung des Digitalisierungsprozesses erwarten lassen.

7 / Prognosebericht

Die Perspektiven für die einzelnen Geschäftsbereiche der GWH IH und deren Tochtergesellschaften sind unter Berücksichtigung des angespannten Marktumfelds, der Zunahme der Regulierung, den hohen Kosten für Bau und Instandhaltung und dem weiterhin hohen Zinsniveau bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach Mietwohnungen sowie eines Nachfrageüberhangs nach Wohnraum („Baulücke“) unterschiedlich ausgeprägt.

Während die sehr stabile bzw. steigende Wohnraumnachfrage auf vielen für die GWH relevanten Märkten positiv zu Buche schlägt, ist für das Bauträgergeschäft erst mittelfristig mit einer deutlichen Verbesserung zu rechnen, da kurzfristig der Verkauf von im Bau befindlichen Neubauten an externe Dritte aufgrund der aktuellen Bedingungen erschwert bleibt, obgleich Nachholeffekte im Wohnungsneubau aufgrund der Baulücke mittelfristig zu erwarten sind. Der Immobilienhandel kann aufgrund der aktuell stabilen und teilweise sinkenden Zinsen und des nach Mietwohnungen wieder als alternatives Anlageprodukt an Attraktivität für Immobilieninvestitionen gewinnen. Selbst bei einem weiterhin erhöhtem Zinsniveau dürfte die sachwertbasierte Kapitalanlage weiter eine hohe Bedeutung haben. Die bestehende Baulücke und die sich insgesamt abzeichnende Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Wohnimmobilienbranche (Mieterhöhungspotenzial und Stabilisierung bzw. leicht sinkendes Zinsniveau) sowie Investitionen in eine nachhaltige Bewirtschaftung und eine zukunftsgerichtete Entscheidung für Neubau und Vertrieb sichern weiter den künftigen wirtschaftlichen Erfolg der GWH trotz einer erwartet zunehmenden Regulierung im Mietrecht und stetig steigenden energetischen Anforderungen.

Die GWH als langfristiger Bestandshalter orientiert sich in ihrem auf Ertrags- und Wertentwicklung ausgerichteten Portfoliomanagement an folgenden wesentlichen Parametern: Zum einen an der mittel- und langfristigen volkswirtschaftlichen Entwicklung und deren Bedeutung für die Wohnimmobilienmärkte, zum anderen unter Wertschöpfungsgesichtspunkten an den Wohntrends, Alterung der Gesellschaft, Mobilität, Smart Home und Energiewende sowie der Umsetzung von nachhaltigen Investitionen. Darüber hinaus an der laufenden Weiterentwicklung und Verbesserung der Bau- und Ausstattungsqualitäten ihres Immobilienportfolios unter Beachtung zukunftsorientierter energetischer Anforderungen.

Auch hinsichtlich der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung ist die GWH gut aufgestellt. Mit Bestandsexpansionen bzw. -investitionen in den Regionen Rhein-Main, Rheinland, Rhein-Neckar, sowie den Zentren Nord- und Mittelhessen, Thüringen und Sachsen sowie im Raum Hannover hat die GWH in prognostizierte Wachstumsregionen investiert.

Die Strategie der GWH setzt vorrangig auf die wertsteigernde und nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnimmobilienportfolios. Im Kernsegment „Immobilienbewirtschaftung“ wird unter heterogenen Marktbedingungen insgesamt die Bestandsrentabilität weiter kontinuierlich durch die konsequente Nutzung von Mieterhöhungspotenzialen und ein effizientes und effektives Leerstands- und Instandhaltungsmanagement steigen. Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf einem hohen Niveau fortgeführt um die Wettbewerbsfähigkeit zu steigern und gleichzeitig nachhaltige Investitionen zur CO_2-Minderung zu fördern.

Daneben liegt ein, auch bei reduziertem Volumen, nicht unwesentlicher Anteil der mittelfristigen Investitionsplanung der GWH in dem Neubau von Mietwohnungen (insbesondere im Raum Hannover), um der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum in den von der GWH definierten Kernregionen nachzukommen. Der Neubau wird sich jedoch aufgrund des aktuellen Marktumfeldes zumindest kurzfristig weiter verlangsamen.

Bei einer jährlich angenommenen durchschnittlichen Steigerung der Mieten um rd. 2,0 % – 2,5 % im preisfreien Bereich über den gesamten Wohnungsbestand wird für die Immobilienbewirtschaftung bei weiteren Investitionen in den Bestand ein steigendes Segmentergebnis erwartet.

Die Wachstumsstrategie unterliegt bei den aktuellen Rahmenbedingungen einer stetigen Überprüfung hinsichtlich Wohnungsbedarf, wirtschaftlicher Rentabilität und Nachhaltigkeitsaspekten. Die Geschäftsführung sieht neben den Marktrisiken weiterhin gute Chancen in diesem Segment.

Für 2025 ist der Erwerb und die Fertigstellung von weiteren Mietwohnungen für die GWH, deren Projektgesellschaften und für die Wohnimmobilienfonds geplant. Insbesondere sind Übergabe bzw. Fertigstellung von rd. 670 Wohnungen aus angekauften Beständen bzw. Projektentwicklungen in Hannover, Erfurt und Heppenheim Wachstumstreiber. Ein sich stabilisierender Wohnimmobilienmarkt kann bei künftigen Transaktionen die Erfüllung nachhaltiger GWH-Renditeansprüche stützen und den negativen Effekt aus den derzeitigen Kapitalmarktbedingungen zumindest abmildern.

Der Immobilienhandel bleibt sowohl bei der Einzelprivatisierung als auch im En-Bloc-Bereich zur Portfoliobereinigung und -optimierung eine wichtige Ertragsquelle. Die Erlöse tragen auch in Zukunft wesentlich zu den operativen Cashflows bei. In den nächsten Jahren plant die GWH, bei konstanten Erlösen aus den En-Bloc Veräußerungen mit einem deutlichen Ergebnisanstieg in der Privatisierung von Einzelwohnungen.

Das Projektentwicklungsgeschäft wird bei weiterhin erschwerten Marktbedingungen mit den geplanten Veräußerungen und erfolgswirksamen Übergaben sowie den Baubetreuungsleistungen für den Neubau im Eigenbestand weiterhin einen positiven Ergebnisbeitrag leisten. Dieser wird voraussichtlich leicht unter dem Niveau des Vorjahres sein.

Das Ergebnis aus dem Fondsgeschäft wird sich im Jahr 2025 voraussichtlich, aufgrund gestiegener Ankaufsvergütungen, erhöhen. Der geplante Beitrag zum Gesamtergebnis liegt über dem Vorjahresniveau.

Die Prognose der GWH für das Jahr 2024 hat ein EBIT (ohne das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert) über dem Niveau von 2023 erwartet. Die Erwartungen für das Jahr 2024 wurden auch bei weiterhin schwierigen Marktbedingungen im Wesentlichen durch ein besseres Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung (aufgrund von Mietsteigerungen über Plan) erreicht. Dem wirkte ein geringeres Ergebnis aus Wohnimmobilienfonds entgegen (negatives Beteiligungsergebnis aufgrund von bewertungsinduziert geringeren Anteilwerten durch Abwertung der Immobilienverkehrswerte in den Fonds).

In der Jahresplanung für das Geschäftsjahr 2025 rechnet die Gesellschaft mit weiterhin steigenden Mieterträgen aus der Immobilienbewirtschaftung und erwartet daher einen weiteren Anstieg des Segments Immobilienbewirtschaftung. Auch der Ergebnisbeitrag aus dem Segment Immobilienhandel soll sich weiter erhöhen. Gegenläufig wird sich der Ergebnisbeitrag aus den Projektentwicklungen gegenüber dem Vorjahr reduzieren. Somit plant die Gesellschaft ein dem Marktumfeld angemessenes höheres EBIT vor Bewertungseffekten als im Vorjahr. Dabei ist nicht auszuschließen, dass weitere unerwartete Entwicklungen, beispielsweise im Zusammenhang mit dem weiterhin hohen Zinsniveau oder der angespannten geopolitischen Lage, einen ergebniswirksamen Einfluss haben und zu Abweichungen der für das Jahr 2025 prognostizierten Ergebnisse führen könnten.

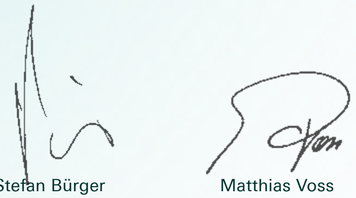
Der Fachkräftemangel, die Preisentwicklungen bei Materialien oder Energieaufwendungen werden eine darüber hinaus nicht abschließend abzuschätzende Auswirkung auf die Wohnungswirtschaft haben. Vor allem wird sich die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei einem aktuell weiter rückläufigen Neubau und einem Kostendruck in der sogenannten zweiten Miete (Nebenkosten) bemerkbar machen. Der Verlauf der letzten Jahre hat gezeigt, dass die Wohnungswirtschaft robust durch die letzten Krisen gekommen ist; es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Auswirkungen und Risiken auf den zukünftigen Geschäftsverlauf der GWH-Gruppe eintreten können.

Zu nennen sind beispielsweise Risiken
- aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen sowie Erhaltung der Gebäudequalität,
- aus dem Anstieg der Mietausfälle

Insgesamt geht die GWH für das Geschäftsjahr 2025 auf Basis einer stabilen Geschäftsgrundlage aller fünf Geschäftssegmente von einer positiven weiteren Unternehmensentwicklung aus.

Hinsichtlich unseres Nachtragsberichts verweisen wir auf unsere Ausführungen im Anhang.

Frankfurt am Main, den 26. März 2025
Die Geschäftsführung



Stefan Bürger
Geschäftsführer

Matthias Voss
Geschäftsführer



Konzernabschluss

Der Konzernabschluss bildet die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GWH zum Ende des Geschäftsjahres 2024 ab. Ergänzt durch Anhang und Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers ermöglicht er eine fundierte Einschätzung der wirtschaftlichen Situation und Leistungsfähigkeit des Konzerns.

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024

	Anhang	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	5.796.061	5.399.214
Sachanlagen	E.2	70.418	51.980
Immaterielle Vermögenswerte	E.3	1.059	423
Finanzanlagen	E.14; E.15	58.826	49.081
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.5	2.801	2.781
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.6; E.14; E.15	70.708	131.904
Aktive Latente Steuern	D.10	6.348	9.744
Langfristige Vermögenswerte		**6.006.221**	**5.645.127**
Vorräte	E.7	140.703	193.702
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6; E.14; E.15	31.641	32.994
Ertragsteuererstattungsansprüche		7.653	7.494
Zahlungsmittel	E.8; E.14; E.15	58.945	116.540
Kurzfristige Vermögenswerte		**238.942**	**350.730**
Summe Vermögenswerte		**6.245.163**	**5.995.857**
Eigenkapital und Schulden			
Gezeichnetes Kapital		25.000	25.000
Kapitalrücklage		924.854	924.854
Gewinnrücklagen		1.857.446	1.701.343
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnendes Eigenkapital		**2.807.300**	**2.651.197**
Minderheitenanteile		28.992	27.730
Eigenkapital	E.9	**2.836.292**	**2.678.927**
Finanzielle Schulden	E.10; E.14; E.15	2.376.685	2.212.988
Pensionsrückstellungen	E.11	27.291	30.500
Sonstige Rückstellungen	E.12	5.033	4.885
Passive latente Steuern	D.10	517.875	473.506
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen & sonstige Verbindlichkeiten	E.13; E.14; E.15	38.923	39.787
Langfristige Schulden		**2.965.807**	**2.761.666**
Finanzielle Schulden	E.10; E.14; E.15	232.177	359.876
Sonstige Rückstellungen	E.12	7.711	6.537
Ertragsteuerschulden		16.325	12.901
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen & sonstige Verbindlichkeiten	E.13	186.852	175.951
Kurzfristige Schulden		**443.065**	**555.265**
Summe Eigenkapital und Schulden		**6.245.163**	**5.995.857**

Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Anhang	2024 TEUR	2023 TEUR
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		448.451	433.984
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		12.950	16.585
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung		212.390	217.455
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	D.1	**249.010**	**233.114**
Erlöse aus der Veräußerung		48.927	80.473
Buchwertabgänge		39.111	69.686
Übrige Erträge aus dem Immobilienhandel		74	111
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung		2.139	3.632
Ergebnis aus Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.2	**7.751**	**7.266**
Erlöse aus der Veräußerung		15.258	3.498
Buchwertabgänge		13.565	2.997
Bestandsveränderungen		102	1.005
Übrige Erträge		3.178	3.065
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung		777	222
Ergebnis aus Projektentwicklung	D.3	**3.991**	**4.349**
Erlöse aus Dienstleistungen		12.647	969
Sonstige Erträge aus Dienstleistungen		101	4.565
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen		4.195	2.679
Ergebnis aus Dienstleistungen		**8.553**	**2.855**
Erlöse aus Wohnimmobilienfonds		3.028	3.294
Ergebnis aus Wohnimmobilienfonds		**3.028**	**3.294**
Rohergebnis vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		**272.333**	**250.878**
Verwaltungsaufwand	D.4	20.979	16.859
Personalaufwand	D.5	50.560	43.038
Sonstige betriebliche Erträge	D.6	1.900	697
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.6	5.812	5.720
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	E.4; E.5	2.571	4.098
Ergebnis aus Finanzanlagen		–924	–821
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		**198.528**	**189.235**
Abschreibungen	D.8	5.226	5.018
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		**193.302**	**184.217**
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	C.1; E.1	151.103	–152.243
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**344.405**	**31.974**
Finanzerträge	D.9	1.704	1.062
Finanzaufwendungen	D.9	52.275	50.753
Ergebnis vor Steuern (EBT)		**293.834**	**–17.717**
Ertragsteuern	D.10	69.872	21.515
Jahresergebnis		**223.962**	**–39.232**
davon entfallen auf Minderheitsgesellschafter		1.769	–97
davon entfallen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		222.193	–39.135

Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Anhang	2024 TEUR	2023 TEUR
Jahresergebnis		**223.962**	**–39.232**
Netto-Ergebnis aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten	E.11	1.664	410
Sonstiges Ergebnis, das in Folgeperioden nicht in die GuV umgegliedert wird, netto		**1.664**	**410**
Gesamtergebnis		**225.626**	**–38.822**
davon entfallen auf Minderheitsgesellschafter		1.769	–97
davon entfallen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		223.857	–38.725

Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Anhang	2024 TEUR	2023 TEUR
Betriebliche Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern (EBT)		293.834	–17.717
Bewertung zum beizulegenden Zeitwert		–151.890	152.243
Buchgewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		–9.816	–10.787
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		48.927	101.969
Abschreibungen und Wertminderungen	D.8	5.226	5.018
Gezahlte Ertragsteuern	D.10	–18.842	–12.453
Sonstige nicht zahlungswirksame Zinserträge und Aufwendungen	D.9	4.670	6.193
Ergebnis aus Finanzanlagen		924	821
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	E.4; E.5	–2.571	–4.098
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen		–4.592	18.942
Veränderung der Vorräte		52.999	–21.588
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		61.572	16.972
Veränderung der Rückstellungen		–1.887	598
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9.029	10.308
Mittelzufluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		**287.583**	**246.421**
Investitionstätigkeit			
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1	–220.678	–321.041
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1	–63.433	–41.371
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen	E.2	–16.259	–13.949
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen, Immaterielle Vermögenswerte und verbundene Unternehmen	E.3	–10.519	–1.137
Erhaltene Beteiligungserträge und andere Einzahlungen aus Finanzanlagen		1.626	3.013
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit		**–309.263**	**–374.485**
Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		392.862	517.882
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen		–361.522	–272.738
Tilgungen der Leasing-Verbindlichkeiten gemäß IFRS 16		–1.130	–1.915
Gezahlte Finanzierungskosten		–174	–535
Ausschüttungen an die Anteilseigner des Mutterunternehmens		–65.952	–63.662
Mittelabfluss/-zufluss aus Finanzierungstätigkeit	**F.**	**–35.916**	**179.032**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		**–57.594**	**50.968**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		116.540	65.572
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**E.8**	**58.946**	**116.540**

Siehe auch die Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftete Gewinne	Gewinnrücklagen IAS 19	Summe Gewinnrücklagen	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2024		**25.000**	**924.854**	**1.711.200**	**-9.858**	**1.701.343**	**2.651.196**	**27.730**	**2.678.927**
Jahresergebnis		–	–	222.193	–	222.193	222.193	1.769	223.962
sonstiges Ergebnis, das in Folgeperioden nicht in die GuV umgegliedert wird, netto		–	–	–	1.664	1.664	1.664	3	1.667
Gesamtergebnis		**–**	**–**	**222.193**	**1.664**	**223.857**	**223.857**	**1.772**	**225.630**
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abzuführender Gewinn	E.9	–	–	–67.754	–	–67.754	–67.754	–	–67.754
Gezahlte Dividende		–	–	–	–	0	0	–510	–510
Transaktionen mit Anteilseignern		**–**	**–**	**–67.754**	**–**	**–67.754**	**–67.754**	**–510**	**–68.264**
Stand 31.12.2024		**25.000**	**924.854**	**1.865.639**	**-8.195**	**1.857.446**	**2.807.300**	**28.992**	**2.836.293**
Stand 01.01.2023		**25.000**	**924.854**	**1.816.287**	**–10.267**	**1.806.019**	**2.755.873**	**28.337**	**2.784.211**
Jahresergebnis		–	–	–39.135	–	–39.135	–39.135	–97	–39.232
sonstiges Ergebnis, das in Folgeperioden nicht in die GuV umgegliedert wird, netto		–	–	–	410	410	410	0	410
Gesamtergebnis		**–**	**–**	**–39.135**	**410**	**–38.725**	**–38.725**	**–97**	**–38.822**
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abzuführender Gewinn	E.9	–	–	–65.952	–	–65.952	–65.952	–	–65.952
Gezahlte Dividende		–	–	–	–	0	0	-510	–510
Steuerwirkungen aus Organschaft		–	–	–	–	0	0	–	0
Transaktionen mit Anteilseignern		**–**	**–**	**–65.952**	**–**	**–65.952**	**–65.952**	**–510**	**–66.462**
Stand 31.12.2023		**25.000**	**924.854**	**1.711.200**	**–9.858**	**1.701.343**	**2.651.196**	**27.730**	**2.678.927**

Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr
zum 31. Dezember 2024

A / Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

A.1 / Grundlagen des Konzernabschlusses

Die Muttergesellschaft des GWH-Konzerns - die GWH Immobilien Holding GmbH, Frankfurt am Main (im Folgenden kurz „GWH IH“) - nimmt das Wahlrecht gemäß § 315e Abs. 3 HGB in Anspruch und erstellt zum 31. Dezember 2024 einen IFRS-Konzernabschluss.

Die Geschäftstätigkeit der GWH IH umfasst neben der Verwaltung ihrer Beteiligungen auch die Erbringung von Geschäftsführungsleistungen für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Die operativen Tochtergesellschaften sind insbesondere in folgenden Geschäftssegmenten tätig:

- Die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements. Sämtliche Tätigkeiten werden über zwei regionale Geschäftsstellen in Frankfurt am Main und Kassel gesteuert. Der Fokus der Bewirtschaftung liegt, neben der Erhöhung der Bestandsrentabilität durch die Nutzung von Mieterhöhungspotenzialen, insbesondere auf der erweiterten Nutzung moderner Digitalisierungsmöglichkeiten und der kontinuierlichen Verbesserung von Produkten und Prozessen.
- Immobilienhandel ist die zweite Säule des operativen Geschäfts. Wohnungsbestände, die unsere Anforderungen an Renditestärke und Entwicklungspotenzial nicht erfüllen, oder im Verkauf über den Bewirtschaftungsrenditen liegende Verkaufsrenditen erzielen, werden unter dem Gesichtspunkt der Portfoliooptimierung unter gleichzeitiger Berücksichtigung sozialer Aspekte identifiziert und als En-Bloc Bestände sowie Einzelprivatisierung veräußert.
- In der Projektentwicklung stehen die Errichtung und der Verkauf von zielgruppenorientierten Bauträgerprojekten mit anspruchsvollen Margen, sowie die Erstellung von Neubau und Mietwohnungen für den Eigenbestand, die Revitalisierung von Bestandslagen und die Verdichtung von Bestandsgrundstücken im Fokus.
- Das vierte Segment Dienstleistungen besteht aus der Wohnungseigentumsverwaltung und den Dienstleistungen zur Wärmeerzeugung und lieferung sowie Messdienstleistungen, welche durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft Systeno GmbH, Frankfurt am Main, angeboten werden. Zudem beinhaltet es auch die Beteiligungsergebnisse aus den Beteiligungsunternehmen WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg („WoWi Media KG“), AVW Assekuranzvermittler der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg („AVW“) und Immomio GmbH, Hamburg. Zu Jahresbeginn wurde das Gebäudemanagement für Gewerbeimmobilien als Dienstleistung ergänzt, erbracht durch die GGM Gesellschaft für Gebäude-Management mbH (GGM), die überwiegend für den Helaba-Konzern tätig ist. Zusätzlich umfasst das Segment Dienstleistungen nun die Bewirtschaftung von Photovoltaik-Aufdachanlagen und handwerkliche Leistungen durch die GWH WohnWerk GmbH.
- Wohnimmobilienfonds umfasst die Auflage und das Immobilien-Management sowie die Beteiligung an Wohnimmobilienfonds, Teile von Fondspartnererträgen, das Asset- und Property-Management sowie die Übernahme von Dienstleistungen im Rahmen der Akquisition und Modernisierung von Fondsbeständen.

Der Firmensitz der Gesellschaft befindet sich in der Westerbachstraße 33 in 60489 Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland, die Gesellschaft ist in das Handelsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main (HRB 79594) eingetragen.

Die oberste Muttergesellschaft des Teilkonzerns ist die Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main/Erfurt („Helaba“). Diese stellt als unmittelbares Mutterunternehmen der GWH IH einen Konzernabschluss auf, in den die Gesellschaft einbezogen ist. Dieser wird beim Handelsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main (HRA 29821) und Jena (HRA 102181) eingereicht.

Der Konzernabschluss wird in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards, wie die in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der Konzernabschluss umfasst die Konzerngewinn- und Verlustrechnung, die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzernbilanz, die Konzernkapitalflussrechnung, die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, den Anhang und die Segmentberichtserstattung. Darüber hinaus wurde ein Lagebericht aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung orientiert sich an den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA). Entsprechend wird in der Gewinn- und Verlustrechnung zusätzlich zum „Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ auch noch „Verkaufserlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien“ und die „Abgänge der Buchwerte der verkauften Bestandsimmobilien“ als separate Posten ausgewiesen.

Die Abschlüsse der GWH IH sowie ihrer Tochterunternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Der Konzernabschluss wird in Euro – der funktionalen Währung des Konzerns – aufgestellt. Alle Angaben erfolgen in Tausend Euro (TEUR), soweit nicht anders vermerkt. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

A.2 / Neue und geänderte Standards und Interpretationen

Erstmalige Anwendung im Geschäftsjahr 2024
Im Berichtsjahr wurden die Änderungen an IAS 1, IAS 7/IFRS 7 und IFRS 16 erstmalig angewendet. Aus der erstmaligen Anwendung haben sich keine wesentlichen Effekte auf den Konzern ergeben.

Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards
Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernabschlusses veröffentlichte, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwendende neue und geänderte Standards und Interpretationen werden nachfolgend dargestellt. Die GWH IH beabsichtigt, diese neuen und geänderten Standards und Interpretationen ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens anzuwenden.

Standard	Titel	Erstanwendungszeitpunkt	Konzernrelevanz GWH	Wesentliche Effekte
IAS 21	Auswirkungen von Wechselkursänderungen	01.01.2025	Nein	Nein
IFRS 18	Darstellung und Angaben im IFRS-Abschluss	01.01.2027	Ja	Ja[1]
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	01.01.2027	Ja	Nein
IFRS 9 und IFRS 7	Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte durch das sogenannte SPPI-Kriterium	01.01.2026	Nein	Nein

1) Die Auswirkungen, welche sich in Zukunft aus den Anpassungen aus IFRS 18 ergeben, sind in Beurteilung.

A.3 / Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen, die sich auf Ansatz, Bewertung und Ausweis der Vermögenswerte, Schulden, Eventualverbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte und Schulden führen.

Sonstige Angaben im Zusammenhang mit den Risiken und Unsicherheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist, umfassen die folgenden Themen:
- Kapitalsteuerung
- Zielsetzungen und Methoden des Risikomanagements
- Angaben von Sensitivitätsanalysen

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden des Konzerns hat das Management bei der Bilanzierung von Leasingverhältnissen Ermessensentscheidungen getroffen. Diese werden unter C.14 im Rahmen der Darstellung der Leasingbilanzierung erläutert.

Schätzungen und Annahmen

Schätzungen sind insbesondere erforderlich zur
- Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- Bewertung der Pensionsrückstellungen

Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend angepasst. Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend neu bewertet und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Die oben genannten, mit Schätzungsunsicherheiten besonders behafteten Vermögenswerte und Schulden haben zum Stichtag folgenden Einfluss auf die Konzernbilanz:

	Anhang	31.12.2024 TEUR	31.12.2022 TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	C.1	5.796.061	5.399.214
Pensionsrückstellungen	C.10	27.291	30.500

In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien, die unter C.1 dargestellt werden, hat die Geschäftsführung zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, als Immobilien des Vorratsvermögens bzw. als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert.

Nach IFRS 13.61 ff. wendet das Unternehmen diejenigen Bewertungstechniken an, die sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Verfügung stehen. Dabei soll die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und die Verwendung von nicht beobachtbaren Inputfaktoren möglichst gering gehalten werden. Als Bewertungstechniken kommen generell der marktbasierte, der kostenbasierte und der einkommensbasierte Ansatz infrage. Mit Blick auf die am Markt beobachtbaren Informationen verwendet das Unternehmen einen einkommensbasierten Ansatz, das sog. DCF Verfahren.

Die bebauten Grundstücke, die den überwiegenden Anteil des GWH-Portfolios bilden, werden mittels eines Discounted-Cash-Flow (DCF)-Modells bewertet. Das DCF-Modell ist eine Abbildung zukünftiger Zahlungsströme, aus denen der Wert der Liegenschaften bestimmt wird. Es handelt sich bei dem Modell um eine ertragsbasierte Immobilienbewertung, wie sie für als Mietobjekte genutzte Wohnimmobilien üblich ist, die von einem beauftragten unabhängigen Sachverständigen durchgeführt wird.

Das Verfahren umfasst einen vom Bewertungsstichtag an gerechneten Detailplanungszeitraum, in dem künftige Einnahmen und Ausgaben in den Zahlungsströmen abgebildet werden. Danach wird der Ertragsüberschuss als ewige Rente kapitalisiert.

Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge, Leerstände, Sanierungsmaßnahmen und anzuwendende Kalkulationssätze, geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens ermittelt. Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage von Annahmen zu Zinssätzen, künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen, Sterbetafeln und künftigen Rentensteigerungen. Die weitere Darstellung der Pensionen erfolgt unter E.11.

B / Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

In den Konzernabschluss werden neben der Muttergesellschaft GWH IH insgesamt 23 direkt oder indirekt verbundene Tochterunternehmen im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen (Vorjahr 21).

Die Anteile an der WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, betragen 26,5 %. Die Gesellschaft wird neben der CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt a. M. als assoziiertes Unternehmen gemäß IAS 28.11 im Rahmen der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Die im Folgenden aufgeführten Informationen in unterer Tabelle beziehen sich auf den 31. Dezember 2024:

	Firma	Anteil Eigenkapital	gehalten durch
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen – Vollkonsolidierung			
1	GWH Immobilien Holding GmbH, Frankfurt a.M.		
2	GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt a.M.	94,9 % 5,1 %	1 3
3	DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG, Potsdam	94,9%	1
4	GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt a.M.	94,9%	1
5	MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt a.M.	94,9%	1
6	Systeno GmbH, Frankfurt a.M.	100,0%	1
7	GWH WertInvest GmbH, Frankfurt a.M.	100,0%	1
8	GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt a.M.	100,0%	2
9	GWH Digital GmbH, Frankfurt a.M.	100,0%	1
10	G+S Wohnen in Frankfurt GmbH, Frankfurt a.M.	100,0%	2
11	MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt a.M.	100,0%	4
12	GWH Komplementär I. GmbH, Frankfurt a.M.	100,0%	2
13	GWH Gunderslache GmbH & Co. KG	100,0%	2
14	GWH Projekt Braunschweig I GmbH & Co KG	100,0%	2
15	GWH Projekt Dresden I GmbH & Co. KG	100,0%	2
16	GWH Projekt Dresden II GmbH & Co. KG	100,0%	2
17	GWH Projekt Dresden III GmbH & Co. KG	100,0%	2
18	GWH Projekt Wolfsburg I GmbH & Co. KG	100,0%	2
19	GWH Projekt Friedrichsdorf I GmbH & Co. KG (vormals Projekt Dortmund I GmbH & Co. KG)	100,0%	2
20	GWH Projekt Lyoner Gärten GmbH & Co. KG	100,0%	2
21	GWH Projekt Eppstein GmbH & Co. KG	100,0%	2
22	GWH WohnWertInvest Deutschland III Fonds	100,0%	1
23	GGM Gesellschaft für Gebäudemanagement mbH, Frankfurt a.M.[1]	100,0%	1
24	GWH WohnWerk GmbH, Frankfurt a.M.	100,0%	1
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen – At Equity			
25	CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt a. M.	50,0%	8
26	WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	26,5%	2

1) Befreiungsmöglichkeiten der §§ 264 Abs. 3, 264b Nr. 3 HGB kommt für das Geschäftsjahr zu Anwendung.

Im Vergleich zum Vorjahr wurde die GWH WohnWerk GmbH gegründet und die GGM Gesellschaft für Gebäudemanagement mbH durch Kauf erworben. Beide Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr erstmals in den Konzernabschluss aufgenommen.

Die Zusammensetzung im Vorjahr stellte sich wie folgt dar:

	Firma	Anteil Eigenkapital	gehalten durch
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen – Vollkonsolidierung			
1	GWH Immobilien Holding GmbH, Frankfurt a.M.		
2	GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt a.M.	94,9 % 5,1 %	1 3
3	DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG, Potsdam	94,9%	1
4	GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt a.M.	94,9%	1
5	MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt a.M.	94,9%	1
6	Systeno GmbH, Frankfurt a.M.	100,0%	1
7	GWH WertInvest GmbH, Frankfurt a.M.	100,0%	1
8	GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt a.M.	100,0%	2
9	GWH Digital GmbH, Frankfurt a.M.	100,0%	1
10	G+S Wohnen in Frankfurt GmbH, Frankfurt a.M.	100,0%[1]	2
11	MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt a.M.	100,0%	4
12	GWH Komplementär I. GmbH, Frankfurt a.M.	100,0%	2
13	GWH Gunderslache GmbH & Co. KG	100,0%	2
14	GWH Projekt Braunschweig I GmbH & Co KG	100,0%	2
15	GWH Projekt Dresden I GmbH & Co. KG	100,0%	2
16	GWH Projekt Dresden II GmbH & Co. KG	100,0%	2
17	GWH Projekt Dresden III GmbH & Co. KG	100,0%	2
18	GWH Projekt Wolfsburg I GmbH & Co. KG	100,0%	2
19	GWH Projekt Dortmund I GmbH & Co. KG	100,0%	2
20	GWH Projekt Lyoner Gärten GmbH & Co. KG	100,0%	2
21	GWH Projekt Eppstein GmbH & Co. KG	100,0%	2
22	GWH WohnWertInvest Deutschland Fonds III, Hamburg	100,0%	1
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen – At Equity			
23	CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt a. M.	50,0 %	8
24	WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	23,7 %	2

In den IFRS-Konzernabschluss sind neben der GWH IH alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, welche die GWH IH unmittelbar oder mittelbar beherrscht. Eine Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement bei dem Beteiligungsunternehmen hat und er seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen auch dazu einsetzen kann, diese Renditen zu beeinflussen. Insbesondere beherrscht der Konzern ein Beteiligungsunternehmen dann und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (d.h., der Konzern hat aufgrund derzeit bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Rendite haben)
- eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen
- die Fähigkeit, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen so zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass der Besitz einer Mehrheit der Stimmrechte zur Beherrschung führt. Zur Unterstützung dieser Annahme und wenn der Konzern keine Mehrheit der Stimmrechte oder damit vergleichbarer Rechte an einem Beteiligungsunternehmen besitzt, berücksichtigt er bei der Beurteilung, ob er die Verfügungsgewalt an diesem Beteiligungsunternehmen hat, alle relevanten Sachverhalte und Umstände. Hierzu zählen u. a.:

- vertragliche Vereinbarungen mit den anderen Stimmberechtigten
- Rechte, die aus anderen vertraglichen Vereinbarungen resultieren
- Stimmrechte und potenzielle Stimmrechte des Konzerns

Ergeben sich aus Sachverhalten und Umständen Hinweise, dass sich eines oder mehrere der drei Beherrschungselemente verändert haben, prüft die GWH IH erneut, ob er ein Beteiligungsunternehmen beherrscht.

Die Konsolidierung eines Tochterunternehmens beginnt an dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt. Sie endet, wenn der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen verliert. Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen eines Tochterunternehmens, das während des Berichtszeitraums erworben oder veräußert wurde, werden ab dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Tag, an dem die Beherrschung endet, im Konzernabschluss erfasst. Eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen ohne Verlust der Beherrschung wird als Eigenkapitaltransaktion bilanziert.

Verliert der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen, so erfolgt eine Ausbuchung der damit verbundenen Vermögenswerte (einschließlich Geschäfts- oder Firmenwert), Schulden, nicht beherrschenden Anteile und sonstigen Eigenkapitalbestandteile. Jeder daraus entstehende Gewinn oder Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Jede zurückbehaltene Beteiligung wird zum beizulegenden Zeitwert erfasst.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch die Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs. Ein sich eventuell ergebender aktivischer Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert unter den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesen und anlassbezogen bzw. mindestens jährlich einem Wertminderungstest unterzogen.

Konzerninterne Geschäftsvorfälle werden im Rahmen der Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung sowie der Zwischenergebniseliminierung in voller Höhe eliminiert. Auf temporäre Unterschiede aus der Konsolidierung werden die nach IAS 12 erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

Auf konzernfremde entfallende Anteile am Eigenkapital von Kapitalgesellschaften werden unter dem Posten „Minderheitenanteile“ ausgewiesen. Auf konzernfremde entfallende Anteile am Eigenkapital von Personengesellschaften werden unter dem Posten „langfristige sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen.

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen
Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem die GWH über maßgeblichen Einfluss verfügt. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, nicht aber die Beherrschung oder die gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens besitzen. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich vereinbarte Teilhabe an der Beherrschung über eine Vereinbarung, die nur dann besteht, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

Die Überlegungen, die zur Bestimmung des maßgeblichen Einflusses oder der gemeinschaftlichen Führung angestellt werden, sind mit denen vergleichbar, die zur Bestimmung der Beherrschung von Tochterunternehmen erforderlich sind. Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen oder einem Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt. Der Buchwert der Beteiligung wird angepasst, um Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt zu erfassen. Der mit dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Periodenergebnis des assoziierten Unternehmens. Der Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens wird im sonstigen Ergebnis des Konzerns erfasst. Außerdem werden unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens ausgewiesene Änderungen vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst und, soweit erforderlich, in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen eliminiert.

Der Gesamtanteil des Konzerns am Ergebnis eines assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens wird in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht als Teil des Rohergebnisses ausgewiesen und bezieht sich auf das Ergebnis nach Steuern und nach nicht beherrschenden Anteilen an den Tochterunternehmen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens.

Die Abschlüsse des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens werden zum gleichen Abschlussstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Konzerns. Soweit erforderlich werden Anpassungen an konzerneinheitliche Rechnungslegungsmethoden vorgenommen.

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen Wertminderungsaufwand für seine Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zu erfassen. Er ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, so wird die Höhe der Wertminderung als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag des Anteils am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen und dem Buchwert ermittelt und dann der Verlust im Posten „Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen“ erfolgswirksam erfasst.

Bei Verlust des maßgeblichen Einflusses auf ein assoziiertes Unternehmen oder der gemeinschaftlichen Führung des Gemeinschaftsunternehmens bewertet der Konzern alle Anteile, die er am ehemaligen assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen behält, zum beizulegenden Zeitwert. Unterschiedsbeträge zwischen dem Buchwert des Anteils am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zum Zeitpunkt des Verlusts des maßgeblichen Einflusses oder der gemeinschaftlichen Führung und dem beizulegenden Zeitwert der behaltenen Anteile sowie den Veräußerungserlösen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

C / Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Bilanzierung der Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden.

C.1 / Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
Als „Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden im Konzern gemäß IAS 40 Immobilien klassifiziert, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und der Anteil der Selbstnutzung bei weniger als 10 % liegt. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten, Stellplätzen und Garagen, unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter.

Für die Immobilien, die für die künftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden, erfolgt die Bewertung nach dem Fair Value-Ansatz, es sei denn, die Ermittlung des Fair Values ist nicht verlässlich möglich. In diesem Fall werden während der Erstellungs- oder Entwicklungsphase die Immobilien mit den laufenden Herstellungskosten angesetzt.

Der beizulegende Zeitwert einer Immobilie ist der Preis, den man im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit zahlen würde. Der beizulegende Zeitwert unterstellt grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswertes. Er entspricht dem (theoretischen) an den Veräußerer zu zahlendem Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag, unabhängig von einer unternehmensspezifischen Veräußerungsabsicht und -fähigkeit.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts kann unter Anwendung des marktbasierten Ansatzes, des kostenbasierten Ansatzes oder des einkommensbasierten Ansatzes erfolgen. Dabei wird die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer marktbasierter Inputfaktoren auf ein Höchstmaß erhöht und die Verwendung nicht beobachtbarer Inputfaktoren auf ein Mindestmaß verringert.

Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt werden, erfordert IFRS 13 die Offenlegung der Marktwertzusammensetzung nach Leveln gemäß der folgenden Hierarchie:

Level 1: Verwendung von auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierten (unverändert übernommenen) Preisen, wobei der Bilanzierende am Bewertungsstichtag Zugang zu diesen aktiven Märkten haben muss. Da Immobilien nicht fungibel sind, existieren solche Preisnotierungen grundsätzlich nicht. Üblicherweise sind aufgrund des Spezifizierungsgrads und der eingeschränkten Transaktionstätigkeit keine identischen Immobilien am Markt verfügbar. Immobilien sind hinsichtlich Art, Lage, Zustand oder Mietverhältnissen einzigartig, so dass die Homogenitätsbedingung für das Bewertungslevel 1 nicht gegeben ist.

Level 2: Verwendung von Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die in Level 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt (d.h. als Preis) oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen.

Eine Fair-Value-Zuordnung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Level 2 ist grundsätzlich dann möglich, wenn wertbestimmende Faktoren vergleichbarer Immobilien öffentlich zugänglich (mittel- oder unmittelbar beobachtbar) und ohne wesentliche Modifizierung verwendbar sind. Typischerweise erfolgt hier ein Marktvergleichswertansatz auf der Grundlage von Transaktionspreisen (Preis je Quadratmeter) vergleichbarer Immobilien (Vergleichswertverfahren).

Level 3: Verwendung von nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierenden Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren). Diese sind unter Verwendung der bestmöglich verfügbaren Informationen zu entwickeln und können unternehmenseigene Daten beinhalten. Bei der Bewertung von Immobilien sind solche nicht unmittelbar beobachtbaren Inputfaktoren unter anderem die langfristige Nettoertragsmarge oder die Kapitalisierungsrate.

Übliche Bewertungsmethoden zur Bestimmung der Marktpreise von Immobilien in Level 3 sind einkommensbasierte Verfahren, wie das Ertragswert- oder Discounted-Cashflow-Verfahren. In Ausnahmefällen kommen kostenbasierte Verfahren zu Anwendung, bei denen der Betrag ermittelt wird, der gegenwärtig erforderlich wäre, um die Dienstleistungskapazität der Immobilie zu ersetzen (aktuelle Wiederbeschaffungskosten).

Die Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden aufgrund des o.g. Spezifizierungsgrades und der eingeschränkten Handelbarkeit gemäß Bewertungslevel 3 ermittelt. Dies erfolgt durch externe Bewertungsspezialisten, die der GWH zum Abschlussstichtag Immobiliengutachten erstellen. Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Grundlage der von der GWH IH bereitgestellten Detaildaten des Bestands, die kaufmännische und technische Bewertung durch zwei unabhängige Sachverständige. Die Verkehrswerte (Fair Values) werden gemäß IFRS 13 anhand des Discounted Cash Flow Verfahrens ermittelt. Die Bewertung wird dabei auf Grundlage des Marktwerts, definiert durch die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sowie den aktuellen Richtlinien, enthalten in den European Valuation Standards (EVS), durchgeführt. Im Austausch mit den Gutachtern prüft und plausibilisiert GWH intern die der Bewertung zu Grunde liegenden Bewertungsparameter sowie Bewertungsergebnisse.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten, beispielsweise aufgrund von Erweiterungs- und Ersatzinvestitionen, werden angesetzt, sofern es wahrscheinlich ist, dass daraus dem Konzern zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Kosten des Vermögenswertes zuverlässig ermittelt werden können.

Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) angesetzt. Daraus resultierende Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie entstanden sind.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgte aufgrund der Kapitalanlagebasis des nachhaltigen, erreichbaren Mieteinkommens unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten sowie der Instandhaltungsmaßnahmen und erwarteter Leerstandsquoten.

Im Rahmen der Bewertung wird die Einschätzung der Objekte und deren Umgebung anhand eines Ratings durchgeführt. Hierfür werden im Rahmen der Bewertung homogene Pakete (Cluster) über mehrere Variablen gebildet. Ein Rating stellt ein standardisiertes Verfahren dar, welches spezifische Einflussfaktoren eines Clusters transparent bewertet und anhand einer aussagekräftigen Note abbildet. Das verwendete Ratingmodell orientiert sich am Ratingmodell der TEGOVA (The European Group of Valuers' Association). Insgesamt umfasst das Rating die Kriteriengruppen Markt (Makro-Standort), Standort (Mikro-Standort) und Objekt. Jeder Kriteriengruppe werden bestimmte Teilkriterien zugeordnet, die analysiert und benotet werden und mit einer speziellen Gewichtung in die Berechnung der Ergebnisnote pro Kriteriengruppe eingehen. Zusätzlich finden in Stichproben Begehungen der Immobilienbestände statt, deren Ergebnisse in die Bewertungen einfließen.

Auf Basis der gebildeten Cluster, innerhalb der einheitlichen Asset-Klasse, wurden folgende Annahmen angewandt:
- Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten (2,0 % bis 2,5 %, unverändert zum Vorjahr; im Berichtsjahr gewichteter Durchschnitt 1,3 %, unverändert zum Vorjahr);
- Ableitung von nicht-umlagefähigen Betriebskosten;
- Ableitung von effektiven Leerstandsquoten (1,5 % bis 7,5 %, unverändert zum Vorjahr);
- Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen.

In den Hauptregionen der GWH bestehen zum Bilanzstichtag im Wohnimmobilienbestand (Eigenbestand) die folgenden Leerstandsquoten:

Märkte 2024	Wohneinheiten	Quadratmeterzahl	Leerstandsquote
Rhein-Main	26.966	1.699.014	1,15%
Mittelhessen (Stadtmarkt)	12.803	809.948	1,67%
Düsseldorf	3.270	213.832	3,76%
Köln/Bonn	881	55.929	0,45%
Sonstiges Rheinland	42	3.140	0,00%
Hannover (Stadtmarkt)	1.792	116.067	6,70%
Rhein-Neckar	676	51.180	0,15%
Dresden (Stadtmarkt)	407	32.268	1,23%
Erfurt (Stadtmarkt)	521	42.108	2,11%
Summe	**47.358**	**3.023.486**	**1,67%**

Märkte 2023	Wohneinheiten	Quadratmeterzahl	Leerstandsquote
Rhein-Main	26.982	1.698.951	1,51%
Mittelhessen (Stadtmarkt)	12.870	814.953	1,74%
Düsseldorf	3.076	195.877	1,69%
Köln/Bonn	1.000	64.622	0,60%
Sonstiges Rheinland	42	3.140	4,76%
Hannover (Stadtmarkt)	1.449	92.472	4,55%
Rhein-Neckar	676	51.180	1,63%
Dresden (Stadtmarkt)	325	25.429	17,23%
Erfurt (Stadtmarkt)	521	42.108	5,18%
Summe	**46.941**	**2.988.732**	**1,82%**

Auf Basis der Immobilien wurden folgende Grundsätze angewandt:

- Festlegung der Marktmiete zum Bewertungsstichtag durchschnittlich von EUR 9,06/m² für das Segment Wohnen (Vorjahr EUR 8,67/m²);
- Festlegung der Kosten für Instandhaltung, Verwaltung und sonstige Kosten (Kleininstandhaltungen ungewichtetes Mittel 5,22 €/m² (Vorjahr 5,12 €/m²);
- Entwicklung der Miete je m² Mietfläche aus der Fortschreibung der Marktmiete und der Ist-Miete;
- Entwicklung des Leerstandes bei clusterspezifischen Annahmen zum Zielleerstand;
- Entwicklung der Kosten für Instandhaltung, Verwaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, sonstigen Kosten sowie ggf. Erbbauzinsen.

Die Ermittlung der Cashflows erfolgt in zwei Schritten. Über einen Detailprognosezeitraum von zehn Jahren ergeben sich die Einzahlungen aus den derzeitigen Sollmieten bei unterstellter Vollvermietung. Im ersten Jahr wird dieser Wert reduziert um die zu diesem Zeitpunkt tatsächlich vorhandenen Leerständen. Für die Folgejahre (zwei bis zehn) erfolgt die Reduktion um den Wert der angenommenen strukturellen Leerstände. Der so ermittelte Betrag vermindert um Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Erbbauzinsen ergibt den freien zu diskontierenden Cashflow vor Steuern und Kapitaldienst. Im elften Jahr wird ein hypothetischer Verkauf der Immobilie unterstellt, der Verkaufswert wird als Restwert der Berechnung zugrunde gelegt. Die Summe der Barwerte der Zahlungsströme des Detailprognosezeitraumes und des hypothetischen Wiederverkaufs stellt den beizulegenden Zeitwert der Immobilie dar. Änderungen des Barwertes haben direkte Auswirkungen auf den Immobilienwert. Erhöhungen führen zu Marktwertverbesserungen, geringere Zahlungsströme vermindern die Werte.

Der Diskontierungssatz spiegelt die geforderte Renditeerwartung der Investoren wider und besteht aus dem Zinssatz für eine risikofreie Kapitalanlage, dem Risikoaufschlag für die spezielle Investition in das Investitionsgut „Immobilie“ sowie dem objektspezifischen Risikoaufschlag.

Der risikolose Zins spiegelt dabei den Zins wider, der am Kapitalmarkt für eine risikolose Kapitalanlage erzielt werden kann. Der Bewertung zugrunde gelegt wurde ein Zinssatz von 2,59 % (Vorjahr 2,27%) (in Anlehnung an den durchschnittlichen Zinssatz einer 10-Jahres Bundesanleihe im Durchschnitt der letzten 12 Monate, ausgegeben von der Deutschen Bundesbank). Auf den risikolosen Zinssatz wird ein auf einem Rating (Markt, Standort, Objekt) basierender objektspezifisch gewichteter Risikoaufschlag vorgenommen, um einen risikoadjustierten Diskontierungszins zu erhalten, welcher die Chancen und Risiken der Bewertungseinheit am Markt reflektiert. Der auf das Portfolio bezogene, nach Sollmiete gewichtete Diskontierungszins liegt bei 5,4 % (Vorjahr 5,4 %). Der auf das Portfolio bezogene, nach Sollmiete gewichtete Kapitalisierungszins beträgt 4,7 % (Vorjahr 4,7 %). Ein Anstieg des Zinssatzes wirkt sich negativ auf den Wert der Immobilien aus, während geringere Zinsen zu einem positiven Effekt führen. Eine Veränderung der Marktmiete um 0,50 EUR/qm pro Monat würde zu einer Veränderung des Marktwertes von rund TEUR 290.000 führen.

Auf Ebene der Märkte ergibt sich folgendes Bild der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze:

Märkte	2024 Diskontierungszinssatz im Durchschnitt	2023 Diskontierungszinssatz im Durchschnitt	2024 Kapitalisierungszinssatz im Durchschnitt	2023 Kapitalisierungszinssatz im Durchschnitt
Rhein-Main	5,4%	5,4%	4,7%	4,7%
Mittelhessen (Stadtmarkt)	5,8%	5,7%	5,3%	5,3%
Rheinland	4,9%	4,9%	4,1%	4,2%
Hannover (Stadtmarkt)	4,3%	4,3%	3,7%	3,7%
Rhein-Neckar	4,7%	4,6%	4,0%	3,9%
Dresden (Stadtmarkt)	4,3%	4,3%	3,5%	3,5%
Erfurt (Stadtmarkt)	4,5%	3,6%	3,7%	2,9%

Insgesamt ergibt sich ein Mietenvervielfältiger auf IST-Miete von 17,8 (Vorjahr 17,8). Eine Veränderung dieses Faktors um 1,0 Punkte hätte eine Veränderung von 319 Mio. EUR (Vorjahr 300 Mio. EUR) zur Folge.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrer Veräußerung erwartet wird. Gewinne und Verluste aus dem Verkauf oder aus der Stilllegung werden im Jahr der Veräußerung oder Stilllegung erfasst.

C.2 / Sachanlagen

Unter den Sachanlagen werden selbstgenutzte Immobilien, technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen. Im Konzern werden Immobilien als Sachanlagen klassifiziert, wenn der Anteil der Selbstnutzung bei 10 % und höher liegt.

Sachanlagen werden gemäß IAS 16 zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde.

Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die dem Erwerb des Vermögenswertes direkt zurechenbar sind. Die Herstellungskosten umfassen alle direkt dem Herstellungsprozess zurechenbaren Kosten sowie Teile der Gemeinkosten, die zugerechnet werden können.

Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten, beispielsweise aufgrund von Erweiterungs- und Ersatzinvestitionen, werden angesetzt, sofern es wahrscheinlich ist, dass daraus dem Konzern zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Kosten des Vermögenswertes zuverlässig ermittelt werden können.

Dabei beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Betriebs- und Geschäftsausstattung für Hardware drei Jahre und für Büroeinrichtung fünf bis 23 Jahre. Die Nutzungsdauer für selbstgenutzte Immobilien beträgt 50 Jahre. Die Nutzungsdauer für technische Anlagen beträgt 30 Jahre.

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Sachanlagen werden ausgebucht bei Abgang oder zu dem Zeitpunkt, an dem aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswertes kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus dem Abgang des Vermögenswertes resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz aus Nettoveräußerungserlösen und Buchwerten des Vermögenswertes ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Restwerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und soweit notwendig angepasst.

C.3 / Immaterielle Vermögenswerte
Immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Vermögenswerte – im Wesentlichen Lizenzen und Software - werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren (Vj. drei bis fünf Jahren) abgeschrieben.

C.4 / Fremdkapitalkosten
Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, wurden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts in Höhe von TEUR 1.150 (Vj. TEUR 1.863) aktiviert. Andere Fremdkapitalkosten werden als Aufwand erfasst.

Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchs- oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen. Im GWH-Konzern wird dies ab einem Herstellungszeitraum größer ein Jahr angenommen.

Fremdkapitalkosten, die nicht direkt einem qualifizierten Vermögenswert zugeordnet werden können, werden in der Periode erfolgswirksam erfasst, in der sie anfallen.

C.5 / Wertminderung von nicht-finanziellen Vermögenswerten
Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer (mit Ausnahme von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) werden auf Wertminderungsbedarf überprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint. Vermögenswerte, die eine unbestimmte Nutzungsdauer haben, werden nicht planmäßig abgeschrieben. Sie werden jährlich auf Wertminderung überprüft. Mangels Indikatoren wurde weder im Vorjahr noch in diesem Jahr ein Impairment Test durchgeführt.

Die Bewertung erfolgt für jeden Vermögenswert einzeln. Soweit dies nicht möglich ist, erfolgt die Ermittlung auf Basis einer Gruppe von Vermögenswerten.

Ein Wertminderungsaufwand wird in Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswertes abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Bei Fortfall der Gründe für eine Wertminderung erfolgt eine Wertaufholung bis zum fortgeführten Buchwert, der sich ohne Erfassung der Wertminderung ergeben hätte.

C.6 / Finanzielle Vermögenswerte
Der folgenden Beschreibung der Finanzanlagen liegt die Anwendung von IFRS 9 zu Grunde.

Die in der Konzernbilanz erfassten **Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte** sind der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten“ zuzurechnen. Sie werden bei ihrer erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Dabei wird die Effektivzinsmethode nur angewendet, falls die Forderung eine Fälligkeit von mehr als zwölf Monate aufweist. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch entsprechende Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Sofern die Gründe für in früheren Perioden vorgenommene Wertberichtigungen nicht mehr vorliegen, erfolgen entsprechende Wertaufholungen. Neben den erforderlichen Einzelwertberichtigungen werden bei Forderungen gleicher Risikostruktur Portfolio-Wertberichtigungen auf Basis historischer Ausfallraten und ggf. aktueller Umstände durchgeführt.

Finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz angesetzt, wenn der Konzern diese vertraglich erworben hat und ihm der hieraus resultierende Nutzen zusteht. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird oder der Konzern weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Chancen und Risiken zurückbehält.

Die bilanzielle Erfassung aller marktüblichen Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten erfolgt am Handelstag, d.h. am Tag, an dem der Konzern die Verpflichtung zum Kauf oder Verkauf eingegangen ist.

C.7 / Vorräte
Unter den Vorräten werden Immobilien, die mit Weiterveräußerungsabsicht erworben wurden, sowie im Rahmen der Bauträgertätigkeit des Konzerns bereits hergestellte oder in Herstellung befindliche Immobilien ausgewiesen. Hinzu kommen Betriebsstoffe in Form von Heizölvorräten.

Die Vorräte werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- und Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Im Falle unfertiger Leistungen bestimmen sich die Nettoveräußerungswerte als geschätzter Verkaufspreis abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Veräußerungskosten. Der Bestand der Heizölvorräte wird durch Inventur ermittelt, die Bewertung erfolgte nach dem FiFo-Verfahren.

C.8 / Zahlungsmittel
Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel sind gemäß IFRS 9 als „zu Anschaffungskosten bewertet“ zu klassifizieren. Die Zahlungsmittel beinhalten Bargeld und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten. Sie werden zum Nennwert ausgewiesen, der aufgrund der Kurzfristigkeit dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

C.9 / Finanzielle Verbindlichkeiten
Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden sie unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen sind.

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen **Finanziellen Schulden** sind gemäß IFRS 9 als „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten" zu klassifizieren. Die hierunter ausgewiesenen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

Im Konzern werden verschiedene Immobilien anhand zinsbegünstigter Darlehen im Zusammenhang mit der Förderung durch die öffentliche Hand finanziert. Diese unverzinslichen bzw. niedrigverzinslichen Darlehen werden im Zugangszeitpunkt mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Nach der erstmaligen Erfassung werden sie unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Durch die Inanspruchnahme von zinsbegünstigten Darlehen entsteht nicht nur eine Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens, sondern darüber hinaus zur Errichtung von Wohnimmobilien zwecks Vermietung zu begünstigten Konditionen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sind gemäß IFRS 9 als „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten" zu klassifizieren und zu bewerten.

Finanzielle Covenants gemäß IAS 1.76ZA
Im Zusammenhang mit bestehenden Darlehensverträgen bestehen finanzielle Verpflichtungen (Covenants), die das Unternehmen gegenüber den finanzierenden Banken einzuhalten hat. Die Einhaltung dieser Covenants wird einmal jährlich anhand global ermittelter Kennzahlen überprüft und den Banken berichtet.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 sind die vereinbarten Covenants abgebildet. Die Schwellenwerte sind als unkritisch anzusehen, und es bestehen keine Anzeichen, dass zukünftig eine Nichteinhaltung drohen könnte.

Die finanziellen Covenants beinhalten insbesondere:
- Eigenkapitalquote von 45,4 % (Vorjahr: 44,7 %),
- Loan to Value von 42,7 % (Vorjahr: 43,7 %),
- Zinsdeckungsrate von 4,3 (Vorjahr: 4,6).

Der Buchwert der von diesen Covenants betroffenen Verbindlichkeiten beträgt zum Stichtag 2.549,9 Mio. EUR (Vj. 2.456,3 Mio. EUR).

C.10 / Pensionsrückstellungen
Für die Mitarbeiter des Konzerns bestehen leistungsorientierte Altersvorsorgepläne, die auf der Beschäftigungsdauer und dem letzten Jahresentgelt der Mitarbeiter basieren. Einen Pensionsanspruch haben jedoch im Wesentlichen nur die Mitarbeiter der Konzerngesellschaft GWH, die vor dem 1. Juli 1983 bei der Gesellschaft beschäftigt waren.

Der Plan vom 20. Dezember 1990 sieht für alle vor dem 1. Juli 1983 eingetretenen Mitarbeiter Leistungen in Form von Invalidenrenten, Altersrenten ab Vollendung des 65. Lebensjahres, vorgezogenen Altersrenten beim Bezug von vorzeitigen Altersruhegeldern der gesetzlichen Rentenversicherung sowie Hinterbliebenenrenten beim Tod eines Berechtigten vor. Der jeweilige Rentenanspruch ergibt sich in Abhängigkeit von den bis zum Eintritt des Versorgungsfalls zurückgelegten Dienstjahren.

Die Finanzierung leistungsorientierter Versorgungszusagen, bei denen das Unternehmen einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen.

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden die Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren („Projected Unit Credit Method") entsprechend IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer" ermittelt. Danach werden nicht nur die am Stichtag bekannten Renten und erworbene Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Zu jedem Bilanzstichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durch einen externen Aktuar durchgeführt.

Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden vollumfänglich bilanziert, sie werden erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen ausgewiesen. Die Rückstellung entspricht damit der tatsächlichen Verpflichtung zum jeweiligen Bilanzstichtag. Der anteilige Aufwand aus der Aufzinsung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Finanzaufwendungen" erfasst.

C.11 / Sonstige Rückstellungen
Gemäß IAS 37 werden Rückstellungen gebildet, wenn eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Außenverpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besteht, die tatsächliche Inanspruchnahme wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung des Mittelabflusses möglich ist.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt bei Einzelrisiken mit dem wahrscheinlichen Wert der Inanspruchnahme. Langfristige Rückstellungen werden – sofern der Effekt wesentlich ist – abgezinst. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen im Hinblick auf den Zinseffekt sowie die für die Schulden spezifischen Risiken widerspiegelt. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden in den Finanzaufwendungen ausgewiesen.

Rückstellungen für nachteilige Verträge werden erfasst, wenn der erwartete wirtschaftliche Nutzen aus dem Vertrag die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen unterschreitet. Die Rückstellung wird mit dem niedrigeren Wert aus dem Barwert der Erfüllungsansprüche oder einer möglichen Entschädigung bei Ausstieg aus dem Vertrag bzw. bei Nichterfüllung passiviert.

Garantie- und Gewährleistungsrückstellungen werden erfasst, wenn die entsprechenden Immobilien oder Dienstleistungen verkauft werden. Der passivierte Betrag beruht auf Erfahrungswerten.

Rückstellungen werden regelmäßig überprüft und bei neuen Erkenntnissen oder geänderten Umständen angepasst.

C.12 / Eventualverbindlichkeiten
Eventualverbindlichkeiten sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird oder auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist, bzw. deren Höhe nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann.

Eventualverbindlichkeiten werden entsprechend den Vorschriften des IAS 37 nicht angesetzt. Sie werden jedoch im Anhang angegeben, sofern der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen möglich ist.

C.13 / Zuwendungen der öffentlichen Hand
Die Konzernunternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen sowie zinsbegünstigten Darlehen. Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden.

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden planmäßig als Ertrag erfasst, und zwar im Verlauf der Perioden, die erforderlich sind, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen.

Die Aufwendungszuschüsse in Form von Erstattungen entrichteter Zinsen werden im Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen.

Die unverzinslichen bzw. zinsbegünstigten Darlehen werden als finanzielle Schulden ausgewiesen. Sie weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Der ermittelte Zinsvorteil im Zugangszeitpunkt wird mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten der geförderten Immobilie verrechnet. Die Darlehen werden bei Auszahlung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet und in der Folge mit fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Dem stehen Restriktionen bei der Mietentwicklung der Immobilien gegenüber, die bei der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien berücksichtigt wurden.

C.14 / Leasingverhältnisse
Für den **Leasingnehmer** sieht der Standard IFRS 16 ein einziges Bilanzierungsmodell („Ein-Modell-Ansatz“) vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind. Nach IFRS 16 weist der Leasingnehmer für alle Leasingverhältnisse in der Bilanz eine Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwertes der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten aus und aktiviert gleichzeitig ein entsprechendes Nutzungsrecht am zugrundeliegenden Vermögenswert. Während der Laufzeit eines Leasingverhältnisses wird die Leasingverbindlichkeit fortgeschrieben. Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die nicht Investment Properties gemäß IAS 40 sind, werden planmäßig abgeschrieben. Nutzungsrechte an als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die gemäß IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden entsprechend den üblichen Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet. Während der Laufzeit eines Leasingverhältnisses wird die Leasingverbindlichkeit finanzmathematisch fortgeschrieben.

Die GWH hat hauptsächlich Leasingverträge im Rahmen von Erbbau- sowie Pachtverhältnissen abgeschlossen, diese werden unter den als Finanzinstrumente gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Darüber hinaus bestehen sowohl Verträge über die Anmietung einzelner Büroimmobilien für die Eigennutzung, von Kraftfahrzeugen, technischer Anlagen und Büroausstattungen. Für Verträge mit einer geringen Laufzeit von unter 12 Monaten oder geringen Werten werden die Vereinfachungsvorschriften (keine bilanzielle Erfassung des Mietvertrags, Mietzahlungen werden als Aufwand erfasst) angewandt.

Die von der GWH als **Leasinggeber** abgeschlossenen Verträge – insbesondere die mit Mietern bestehenden Mietverträge - stellen sämtlich Operating-Leasingverhältnisse im Sinne des IFRS 16 dar und die daraus resultierenden laufenden Zahlungen werden linear über die Laufzeit des Leasingvertrages als Ertrag erfasst.

Die Leasingverhältnisse gliedern sich in die folgenden Bereiche:

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Erbbaurechte	35.409	36.224
selbstgenutzte Geschäftsbauten	1.115	1.446
Nutzungsrechte an Kfz	422	321
Leasingverbindlichkeiten		
öffentliche Haushalte	20.509	20.777
nicht finanzielle Unternehmen (KMU)	949	1.238
private Haushalte	14.718	15.119
sonst. finanzielle Unternehmen	454	368

C.15 / Ertragsrealisierung, Verträge mit Kunden

a) Immobilienbewirtschaftung
Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres werden unabhängig von der Zahlung erfasst. Erlöse sind realisiert, wenn die geschuldete Leistung erbracht worden ist bzw. der Gefahrenübergang erfolgt ist und der Betrag der erwarteten Gegenleistung verlässlich geschätzt werden kann. Betreuungsentgelte werden erst dann als Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit ausgewiesen, wenn die vereinbarten Betreuungsleistungen erbracht sind.

Die unter dem Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung ausgewiesenen und von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen auf umlagefähige Betriebskosten werden im Jahr des Anfalls und in der Höhe als Umsatzerlöse aus Mietnebenkosten erfasst, in der im Geschäftsjahr umlagefähige Betriebskosten angefallen sind. Der verbleibende Differenzbetrag wird als Forderung bzw. Verbindlichkeit aus Vermietung ausgewiesen. Der Ausweis der entsprechenden Erträge und Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt unsaldiert gemäß der Prinzipal-Methode, insbesondere aufgrund des Geschäftsmodells der GWH, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht und weil die GWH vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen wird. Bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen hat die GWH zudem ein Vorratsrisiko durch den in der Immobilienbranche üblichen Abrechnungsschlüssel (Mietfläche).

b) Projektrealisierung
Die GWH baut und verkauft Wohnimmobilien im Rahmen langfristiger Verträge mit Kunden. Der Abschluss solcher Verträge erfolgt vor Fertigstellung der Wohnimmobilien. Gemäß den Vertragsbedingungen ist die GWH daran gehindert, die Immobilien an einen anderen als den ursprünglichen Kunden weiter zu veräußern und besitzt einen rechtlich durchsetzbaren Zahlungsanspruch für die bisher erbrachten Arbeitsleistungen. Die Umsatzerlöse aus dem Bau von Wohneigentum werden daher zeitraumbezogen nach der Cost-to-Cost-Methode erfasst, d.h. auf Basis der entstandenen Auftragskosten für die geleistete Arbeit im Verhältnis zu den erwarteten gesamten Auftragskosten. Die Geschäftsführung ist der Ansicht, dass diese inputbasierte Methode ein angemessenes Maß für den Fertigstellungsgrad dieser Leistungsverpflichtungen gemäß IFRS 15 darstellt.

c) Zinsen
Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode erfasst.

d) Mieterlöse
Die von der GWH als Leasinggeber abgeschlossenen Verträge – insbesondere die mit Mietern bestehenden Mietverträge – stellen sämtlich Operating-Leasingverhältnisse im Sinne des IFRS 16 dar (s. C.14).

C.16 / Ertragsteuern
Die **tatsächlichen Ertragsteuererstattungsansprüche und -schulden** für laufende und frühere Perioden sind mit dem Betrag zu bewerten, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Latente Steuern sind die zu erwartenden Steuerbelastungen bzw. Steuerentlastungen aus den zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss und des Wertansatzes der der Berechnung des zu versteuernden Einkommens zugrunde liegenden Steuerbilanz. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge nur angesetzt, sofern ihre Nutzung in Folgejahren ausreichend wahrscheinlich ist.

Passive latente Steuern (latente Steuerschulden) werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst. Aktive latente Steuern (latente Steueransprüche) werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften nur in dem Umfang gebildet, in dem es wahrscheinlich ist, dass ausreichende zukünftige steuerliche Gewinne verfügbar sind, gegen die die temporären Differenzen verrechnet werden können. Entsprechende Wertberichtigungen wurden vorgenommen, soweit dies auf der Basis der Ergebnisse der Vergangenheit und der prognostizierten Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft nicht gegeben ist.

Latente Steuerverbindlichkeiten, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen entstehen, werden angesetzt, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern bestimmt werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit aufgrund dieses Einflusses nicht umkehren werden.

Latente Ertragsteuern, die sich auf direkt im Eigenkapital erfasste Posten beziehen, werden im Eigenkapital und nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Aktive und passive latente Steuern werden nur dann miteinander saldiert, sofern ein einklagbares Recht besteht, die bilanzierten Beträge gegeneinander aufzurechnen, wenn sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen und die Realisierungsperiode übereinstimmt. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten werden nicht abgezinst.

Mit der Helaba als Organträgerin besteht eine gewerbe- und körperschaftsteuerliche Organschaft. Die sich aufgrund der Organschaft ergebenden steuerlichen Auswirkungen bei der Helaba werden nicht durch Konzernumlagen verrechnet. Die Bilanzierung von Ertragsteuern bei der GWH IH folgt der wirtschaftlichen Betrachtungsweise (sog. Stand-Alone-Ansatz). Danach werden der Organgesellschaft trotz fehlender eigener Steuerschuld latente und tatsächliche Steuern zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt in der Weise, als ob die Organgesellschaft selbst steuerverpflichtet wäre.

C.17 / Umsatzsteuer
Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden in der Regel nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst, sofern Vorsteuerabzugsfähigkeit gegeben ist. Eine Ausnahme bilden folgende Fälle:
- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde eingefordert werden kann, wird die entrichtete Umsatzsteuer als Teil der Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Schulden werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

Es besteht mit Ausnahme der Systeno GmbH eine umsatzsteuerliche Organschaft der GWH-Konzerngesellschaften mit der Helaba. Der Umsatzsteuerbetrag, der von der Steuerbehörde erstattet oder an diese abgeführt wird, wird in der Konzernbilanz unter den sonstigen Vermögenswerten bzw. unter den sonstigen Verbindlichkeiten erfasst.

D / Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

D.1 / Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung

Zum Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung werden die folgenden Erträge und Aufwendungen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zusammengefasst:

	2024 TEUR	2023 TEUR
Mieteinnahmen	312.876	296.085
Erlöse aus Mietnebenkosten	135.575	137.900
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	**448.451**	**433.984**
Aktivierte Eigenleistungen	7.218	6.578
Übrige Erträge	5.732	10.007
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	**12.950**	**16.585**
Betriebskosten und Grundsteuern	129.361	134.986
Aufwendungen für Instandhaltung	76.902	75.324
Abschreibungen auf Mietforderungen	1.751	2.324
Übrige Aufwendungen	4.376	4.821
Aufwendungen der Immobilienbewirtschaftung	**212.390**	**217.455**
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	**249.010**	**233.114**

Als Mieteinnahmen werden die erzielten Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen ausgewiesen. Als Erlöse aus Mietnebenkosten werden die im Geschäftsjahr angefallenen umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen.

Zum Bilanzstichtag bestand ein Bestellobligo von rd. 0,2 Mio. EUR (Vorjahr: 2,4 Mio. EUR) für Instandhaltungsaufträge, die voraussichtlich im 1. Quartal 2025 ausgeführt werden.

D.2 / Ergebnis aus dem Immobilienhandel

	2024 TEUR	2023 TEUR
Erlöse aus der Veräußerung	48.927	80.473
Buchwertabgänge	39.111	69.686
Übrige Erträge	74	111
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung	2.139	3.632
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**7.751**	**7.266**

Die Erlöse aus der Veräußerung stammen mit rd. TEUR 33.314 (Vorjahr TEUR 61.988) im Wesentlichen aus En-Bloc-Verkäufen in Troisdorf (Mio. EUR 11,3), Mühlheim an der Ruhr (Mio. EUR 10,3), Dietzenbach (Mio. EUR 8,6) und Marburg (Mio. EUR 3,1) sowie aus der Privatisierung in Höhe von rd. TEUR 15.613 (Vorjahr TEUR 18.485). Die Buchwertabgänge stehen im Verhältnis dazu. In den übrigen Erträgen spiegeln sich hauptsächlich Provisionserträge von TEUR 74 (Vorjahr TEUR 111) wider.

D.3 / Ergebnis aus der Projektentwicklung

	2024 TEUR	2023 TEUR
Erlöse aus der Veräußerung von Projekten	15.258	3.498
Buchwertabgänge	–13.565	2.997
Bestandsveränderungen	–102	1.005
Übrige Erträge	3.177	3.065
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung	–777	–222
Ergebnis aus Projektentwicklung	**3.991**	**4.349**

Die Erlöse aus der Veräußerung umfassen im Berichtsjahr neben den Umsatzrealisierungen aus Auftragsfertigungen gemäß IFRS 15 auch Erträge aus dem Verkauf der Sparkasse Fulda (TEUR 11.514) sowie aus Veräußerungen in Heusenstamm (TEUR 3.574). Diese Transaktionen führten im Gegenzug zu Buchwertabgängen in Höhe von TEUR 13.565. Die Bestandsveränderungen umfassen Realisationsbuchungen gemäß IFRS 15 in Höhe von rund TEUR 102 (Vorjahr TEUR 61). Im Vorjahr waren darin zudem aktivierte Eigenleistungen in Höhe von rund TEUR 1.066 enthalten. Die übrigen Erträge beinhalten unter anderem Projektentwicklungsdienstleistungen für das Projekt Wiesbaden Rheinblick in Höhe von TEUR 3.000 (Vorjahr TEUR 2.250).

D.4 / Verwaltungsaufwand

Als Verwaltungsaufwand sind folgende Aufwendungen ausgewiesen:

	2024 TEUR	2023 TEUR
IT-Aufwendungen	8.722	7.136
Pflichtbeiträge, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	4.507	2.836
Gebäude- und Raumaufwendungen	1.982	2.082
Aufwendungen für Werbung, Öffentlichkeitsarbeit, Repräsentation	2.034	1.788
Bürokosten	890	554
Aufwendungen für Mitarbeiter	1.455	1.555
Sonstiger Verwaltungsaufwand	1.389	908
Verwaltungsaufwand	**20.979**	**16.859**

D.5 / Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2024 TEUR	2023 TEUR
Löhne und Gehälter	41.249	35.155
Sozialversicherungsabgaben (davon aus Altersversorgung TEUR 1.286; Vj. TEUR 963)	8.974	7.853
Veränderung zur Pensionsrückstellung aus Dienstzeitaufwand	338	30
Personalaufwand	**50.561**	**43.038**

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter stellt sich wie folgt dar:

	2024	2023
Kaufmännische und technische Angestellte	364	321
Hauswarte	112	111
Vollzeitbeschäftigte	**476**	**432**
Kaufmännische und technische Angestellte	114	97
Hauswarte	1	1
Teilzeitbeschäftigte	**115**	**98**
Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter	**591**	**530**
Durchschnittlich beschäftigte Auszubildende	**32**	**31**

D.6 / Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen außerordentliche Erträge, die aus einem erfolgreich abgeschlossenen Rechtsstreit resultieren (TEUR 1.200). Im Vorjahr enthielten die sonstigen betrieblichen Erträge aus der Übertragung der Wasserversorgungsanlage bei den Lyoner Gärten TEUR 200 sowie dem Verkauf von Messgeräten TEUR 132.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind hauptsächlich Aufwendungen für die Übernahme einer Garantieverpflichtung in Höhe von TEUR 5.000 (Vorjahr TEUR 5.000) enthalten. Der Garantiegeber garantiert die Werthaltigkeit der Beteiligung an der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen in Höhe von mindestens Mio. EUR 500. Weitere Erläuterungen hierzu sind unter H.1 und H.8 zu finden.

D.7 / Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen

Im Ergebnis aus Finanzanlagen werden wie im Vorjahr Beteiligungserträge ausgewiesen. Die Anteile der Gruppe an nicht konsolidierten Unternehmen werden unter E.4 und E.5 erläutert.

D.8 / Abschreibungen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2024 TEUR	2023 TEUR
Auf Nutzungsrechte – Grundstücke und Gebäude	–	496
Auf Sachanlagen – Maschinen und technische Anlagen	1.335	1.319
Auf Sachanlagen – selbstgenutzte Immobilien	1.303	989
Auf Sachanlagen – Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA)	2.204	1.756
Auf immaterielle Vermögenswerte	384	458
Summe der Abschreibungen	**5.226**	**5.019**

Die Abschreibungen enthalten die Abschreibung auf die nach IFRS 16 erfassten Nutzungsrechte für selbstgenutzte Immobilien TEUR 331 (Vorjahr TEUR 340) sowie BGA TEUR 177 (Vorjahr TEUR 158).

D.9 / Finanzergebnis

Das Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

	2024 TEUR	2023 TEUR
Sonstige Zinserträge	1.704	1.062
Finanzerträge	**1.704**	**1.062**
Zinsaufwand für Darlehen	47.511	41.477
Zinsaufwand unverzinsliche bzw. zinsbegünstigte Darlehen	3.595	7.636
Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen	995	1.104
Geldbeschaffungskosten	174	536
Finanzaufwendungen	**52.275**	**50.753**
Finanzergebnis	**–50.571**	**–49.691**

D.10 / Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2024 TEUR	2023 TEUR
Ertragsteueraufwand aktuelle Periode	22.615	21.596
Ertragsteueraufwand für Vorjahre	138	–3.807
Summe laufende Ertragsteuern	22.753	17.789
latenter Ertragsteueraufwand aktuelle Periode	47.119	3.726
latenter Ertragsteueraufwand für Vorjahre	–	–
Summe latenter Ertragsteueraufwand/-vorteil	**47.119**	**3.726**
Ertragsteueraufwand	**69.872**	**21.515**

Der **laufende Steueraufwand** wird auf der Basis des zu versteuernden Einkommens des Veranlagungszeitraumes ermittelt.

Für den Veranlagungszeitraum 2024 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 %. Einschließlich der Gewerbeertragsteuer von 15,5 % beträgt die Steuerbelastung für 2024 unverändert zum Vorjahr 31,3 %. Die Bewertung der latenten Steuern basiert grundsätzlich auf diesen Steuersätzen.

Eine **Saldierung** von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerbehörde als auch Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive und passive latente Steuern zum Bilanzstichtag bilanziert.

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Steuerforderungen, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	2.300	2.851
Steuerforderungen, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	4.048	6.893
Aktive latente Steuern	**6.348**	**9.744**
Steuerverbindlichkeiten, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	27	16
Steuerverbindlichkeiten, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	517.848	473.490
Passive latente Steuern	**517.875**	**473.506**
Summe latenter Steuern – netto	**–511.527**	**–463.762**

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Steuerliche Verlustvorträge	1.491	1.445
Pensionsrückstellungen	3.053	3.865
Sonstige Vermögenswerte und Schulden	9.507	14.057
Aktive latente Steuern	**14.051**	**19.367**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	511.344	469.063
Langfristige Finanzschulden	11.742	12.083
Sonstige Vermögenswerte und Schulden	2.492	1.982
Passive latente Steuern	**525.578**	**483.129**
Summe latenter Steuern – netto	**–511.527**	**–463.762**
Ergebniswirksam erfasste Latenter Steueraufwand	–47.119	3.727
Ergebnisneutral erfasste Latente Steueraufwand	–647	–6.057
Summe Veränderungen latenter Steueraufwand – netto	**–47.766**	**–2.331**

Für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) wurden wie im Vorjahr in voller Höhe latente Steuern gebildet.

Zum 31. Dezember 2024 bestehen nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 19.272 (Vorjahr TEUR 17.620), die alle wie im Vorjahr unbegrenzt vortragsfähig sind.

Davon wurden auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 9.419 (Vorjahr TEUR 9.133) aktive latente Steuern gebildet, da ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Für TEUR 9.853 (Vorjahr TEUR 8.487) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert.

Die Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2024 zu Erträgen in Höhe von TEUR 45 (Vorjahr Aufwand TEUR 148).

Die Überleitungsrechnung zwischen dem ausgewiesenen und dem erwarteten Ertragsteueraufwand für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2024 und 2023 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Ergebnis vor Steuern	293.834	–17.717
Ertragsteuersatz in %	31,3	31,3
Erwarteter Steueraufwand	**91.970**	**–5.545**
Auswirkungen gewerbesteuerlicher Hinzurechnungen und Kürzungen	–15.308	–8.428
nicht abziehbare Betriebsausgaben	10	1
Steuereffekte aus Vorjahren	–	–
Steuerliche Risikovorsorge	–	–
Steuersatzänderungen	–	–
Übrige	–5.916	35.488
Effektive Ertragsteuern	**70.791**	**21.515**
Effektiver Steuersatz in %	**23,8**	**–121,4**

Zum Bilanzstichtag sind aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 3.707 (Vorjahr TEUR 4.424) GuV-neutral über das sonstige Ergebnis im Eigenkapital ausgewiesen. Diese betreffen ausschließlich die gebildeten latenten Steuern auf Bewertungsunterschiede zwischen IFRS und Steuerbilanz bei den Pensionsverpflichtungen.

E / Erläuterungen zur Konzernbilanz

E.1 / Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und haben sich wie folgt entwickelt:

	Vermietete Grundstücke und Gebäude TEUR	Unbebaute Grundstücke TEUR	Immobilien im Bau TEUR	Summe TEUR
2024				
Buchwert zum 01.01.	**5.302.239**	**13.924**	**83.051**	**5.399.214**
Zugänge IFRS 16	0	0	0	0
Zugänge aus Erwerb	27.895	0	50.813	78.708
Sonstige Zugänge	183.324	22.079	0	205.403
Verrechnung Fördervorteile zinsbegünstigte Darlehen	0	0	0	0
Abgänge	–39.154	0	0	–39.154
Veränderungen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ohne IFRS 16 Effekt	148.499	3.391	0	151.890
Umbuchungen	77.928	–861	–77.067	0
Buchwert zum 31.12.	**5.700.731**	**38.533**	**56.797**	**5.796.061**

2023				
Buchwert zum 01.01.	**5.043.222**	**17.196**	**81.511**	**5.141.929**
Zugänge IFRS 16	1.816	0	0	1.816
Zugänge aus Erwerb	158.035	0	41.842	199.877
Sonstige Zugänge	259.550	0	0	259.550
Verrechnung Fördervorteile zinsbegünstigte Darlehen	0	0	0	0
Abgänge	–73.290	–14	0	–73.304
Veränderungen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ohne IFRS 16 Effekt	–123.966	193	–6.881	–130.654
Umbuchungen	36.872	–3.451	–33.421	0
Buchwert zum 31.12.	**5.302.239**	**13.924**	**83.051**	**5.399.214**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie die selbstgenutzten Immobilien dienen zum Großteil zur Besicherung der finanziellen Schulden durch Grundpfandrechte bei verschiedenen Kreditgebern. Die besicherten finanziellen Schulden zu Rückzahlungsbeträgen betragen zum 31.12.2024 TEUR 2.401.492 (Vorjahr TEUR 2.386.216).

Veränderungen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ohne IFRS 16-Effekt (Abschreibungen auf Nutzungsrechte) sind im sonstigen betrieblichen Ergebnis abgebildet.

Im Berichtsjahr sind in den Zugängen aus Erwerb Zugänge bei den Wohnbauten aus Dresden und Düsseldorf enthalten. Die sonstigen Zugänge enthalten Fertigstellung und Übergaben von Projektentwicklungen in Frankfurt und Hannover. In den Abgängen sind Verkäufe von Objekten aus Mühlheim, Marburg, Troisdorf und Dietzenbach enthalten.

Im Vorjahr sind in den Zugängen IFRS 16 ausschließlich die Zugänge bei den Wohnbauten aus dem Quartier in Raunheim enthalten. Die Zugänge aus Erwerb enthalten im Wesentlichen den Kauf der Wohnbauten in Raunheim (TEUR 111.157). In den Abgängen sind Abgänge auf IFRS 16 in Höhe von TEUR 10.108 aus der Beendigung von Erbbaurechtsverträgen enthalten.

E.2 / Sachanlagen

Als Sachanlagen werden zum Bilanzstichtag selbstgenutzte Immobilien, technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen.

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude TEUR	Betriebs- und Geschäftsausstattung TEUR	Technische Anlagen und Maschinen TEUR	Summe Sachanlagen TEUR
2024				
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 01.01.	**40.242**	**14.274**	**19.725**	**74.241**
Zugänge IFRS 16	–	–	–	–
Zugänge aus Erwerb	8.774	–	–	8.774
Sonstige Zugänge	–	4.116	5.966	10.082
Umbuchungen	–	108	7.944	8.052
Abgänge	–	–348	–3.304	–3.652
Stand 31.12.	**49.016**	**18.150**	**30.331**	**97.497**
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 01.01.	8.297	7.945	6.019	22.261
Planmäßige Abschreibungen	1.303	2.368	1.335	5.006
Abgänge	–	–188	–	–188
Stand 31.12.	**9.600**	**10.125**	**7.354**	**27.079**
Buchwert 31.12.	**39.416**	**8.025**	**22.977**	**70.418**

2023				
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 01.01.	**31.573**	**11.226**	**17.510**	**60.309**
Zugänge IFRS 16	–	–	–	–
Zugänge aus Erwerb	8.681	3.265	2.678	14.624
Sonstige Zugänge	–	–	25	25
Umbuchungen	–	–	–	–
Abgänge	–12	–217	–488	–-717
Stand 31.12.	**40.242**	**14.274**	**19.725**	**74.241**
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 01.01.	7.312	6.333	5.335	18.980
Planmäßige Abschreibungen	989	1.756	1.319	4.064
Abgänge	–4	–144	–635	–783
Stand 31.12.	**8.297**	**7.945**	**6.019**	**22.261**
Buchwert 31.12.	**31.945**	**6.328**	**13.706**	**51.980**

Die selbstgenutzten Immobilien sind im Wesentlichen durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet. Der Fair Value der selbstgenutzten Immobilien ohne Zugänge des Geschäftsjahres umfasst TEUR 29.537 (Vorjahr TEUR 30.068).

E.3 / Immaterielle Vermögenswerte

Unter den immateriellen Vermögenswerten werden im Wesentlichen erworbene Lizenzen, Software und Goodwill ausgewiesen. Die immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

	Lizenzen und Software TEUR
2024	
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
Stand 01.01.	8.976
Zugänge aus Erwerb	532
Zugänge aus Ankauf	962
Abgänge	–
Stand 31.12.	**10.470**
Kumulierte Abschreibungen	
Stand 01.01.	8.553
Afa aus Ankauf	474
Planmäßige Abschreibungen	384
Abgänge	–
Stand 31.12.	**9.411**
Buchwert 31.12.	**1.059**

2023	
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
Stand 01.01.	8.889
Zugänge aus Erwerb	87
Abgänge	–
Stand 31.12.	**8.976**
Kumulierte Abschreibungen	
Stand 01.01.	8.096
Planmäßige Abschreibungen	45
Abgänge	–
Stand 31.12.	**8.553**
Buchwert 31.12.	**423**

E.4 / Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Als Gemeinschaftsunternehmen wird die 50 %-ige Beteiligung an der CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main, im Rahmen der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Aufgrund der Erwartung langfristiger Verluste wurde der Wert der CP Campus Projekte GmbH zum 31.12.2020 auf EUR 0 abgeschrieben.

Die zusammengefassten finanziellen Informationen zum 31. Dezember 2024 stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt TEUR	anteilig (50 %) TEUR
2024		
Kurzfristige Vermögenswerte	1.654	827
Summe Vermögenswerte	**1.654**	**827**
Kurzfristige Schulden	38	19
Langfristige Schulden	762	381
Summe Schulden	**800**	**400**
Jahresergebnis	**–50**	**–25**

2023		
Kurzfristige Vermögenswerte	1.791	896
Summe Vermögenswerte	**1.791**	**896**
Kurzfristige Schulden	112	56
Langfristige Schulden	774	387
Summe Schulden	**886**	**443**
Jahresergebnis	**–392**	**–196**

E.5 / Anteile an assoziierten Unternehmen

Als assoziiertes Unternehmen wird die Beteiligung an der WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, im Rahmen der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen (Anteilsquote zum 31. Dezember 2024: 26,50 %).

Die zusammengefassten finanziellen Informationen zum 31. Dezember 2024 stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt TEUR	anteilig TEUR
Langfristige Vermögenswerte	57.743	15.302
Kurzfristige Vermögenswerte	258	68
Summe Vermögenswerte	**58.001**	**15.370**
Kurzfristige Schulden	30	8
Summe Schulden	**30**	**8**
Jahresergebnis	**18.316**	**4.854**

Die Vorjahreswerte zeigten dieses Bild:

	Gesamt TEUR	anteilig TEUR
Langfristige Vermögenswerte	47.506	11.268
Kurzfristige Vermögenswerte	327	78
Summe Vermögenswerte	**47.833**	**11.346**
Kurzfristige Schulden	100	24
Summe Schulden	**100**	**24**
Jahresergebnis	**24.914**	**5.618**

E.6 / Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	Langfristig TEUR	Kurzfristig TEUR	Summe TEUR
31.12.2024			
Geleistete Anzahlungen für Bestandsankäufe	70.708	584	71.292
Forderungen aus Grundstücksverkäufen[1]	–	15.022	15.022
Geleistete Betriebskostenvorauszahlungen	–	1.476	1.476
Forderungen aus Vermietung[1]	–	4.114	4.114
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte[2]	–	10.445	10.445
Summe	**70.708**	**31.641**	**102.349**
31.12.2023			
Geleistete Anzahlungen für Bestandsankäufe	131.904	584	132.488
Forderungen aus Grundstücksverkäufen[1]	–	5.987	5.987
Geleistete Betriebskostenvorauszahlungen	–	1.475	1.475
Forderungen aus Vermietung[1]	–	5.875	5.875
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte[2]	–	19.073	19.073
Summe	**131.904**	**32.994**	**164.898**

1) Diese Forderungen stellen Finanzinstrumente i.S.d. IFRS 9 dar, Angaben gemäß IFRS 7 erfolgen im Abschnitt E 14.
2) Hierunter sind Forderungen ausgewiesen, die als Finanzinstrumente i.S.d. IFRS 9 einzuordnen sind, Angaben gemäß IFRS 7 erfolgen im Abschnitt E 14.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögenswerte** enthalten mit 40,21 Mio. EUR (Vorjahr 111,92 Mio. EUR) geleistete Anzahlungen aus Projektentwicklungen.

In den geleisteten Anzahlungen für Bestandsankäufe sind mehrere Projekte enthalten. Unter anderen mit rd. TEUR 34.293 Gunderslache (Heppenheim), TEUR 5.836 das Projekt Wolfsburg sowie TEUR 28.794 sonstige Projekte, welche jeweils nach dem Projektstatus in den Bestand übergehen.

Die **Forderungen aus Vermietung** bestehen aufgrund rückständiger Mietzahlungen sowie Ansprüchen aus Nebenkostenabrechnungen und sind unverzinslich. Die Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und in Abhängigkeit, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter handelt, gebildet. Hierbei wendet die GWH die vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Daher verfolgt sie Änderungen des Kreditrisikos nicht nach, sondern erfasst stattdessen zu jedem Abschlussstichtag eine Risikovorsorge auf der Gesamtlaufzeit, den sogenannten erwarteten Verlust -ECL (expected credit loss). Aufgrund dieser Vorgehensweise weisen diese Forderungen nur in geringem Umfang überfällige, nicht wertgeminderte Beträge auf.

Die **Wertberichtigungen** für Forderungen aus Vermietung haben sich wie folgt entwickelt:

	2024 TEUR	2023 TEUR
Wertberichtigung zu Beginn des Geschäftsjahres	1.924	1.304
Nettozuführung/-auflösung	-850	+620
Wertberichtigung zum Ende des Geschäftsjahres	**1.074**	**1.924**

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte mit Ausnahme der Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko. Bei den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken ist das maximale Ausfallrisiko auf die Marge und die Kosten der Rückabwicklung beschränkt, da die veräußerten Immobilien bis zum Zahlungseingang als Sicherheit im Konzern verbleiben.

E.7 / Vorräte

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Immobilien im Bau	39.421	85.916
Unbebaute Grundstücke	101.863	107.275
Heizölbestände	420	511
Summe Vorräte	**140.703**	**193.702**

Als Immobilien des Vorratsvermögens werden bebaute und unbebaute Grundstücke ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden bzw. die sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden. Als „Immobilien im Bau“ werden laufende zum Verkauf bestimmte Bauträgerobjekte ausgewiesen. Hierunter fallen im Berichtsjahr u.a. die Projekte in Hannover Kronsrode TEUR 24.562, Friedrichsdorf TEUR 12.692 sowie Kassel TEUR 2.167. Die Werthaltigkeit der Immobilien im Bau wird durch den detaillierten Budgetprozess überwacht, der eine marktgerechte Bewertung sicherstellt. Die unbebauten Grundstücke werden über Gutachten einem Niederstwerttest unterzogen, im laufenden Geschäftsjahr gab es keinen Wertberichtigungsbedarf. Eine Aufwertung auf Fair Value findet nach IAS 2 grundsätzlich nicht statt.

E.8 / Zahlungsmittel

Der Konzern verfügt zum Bilanzstichtag über folgende Zahlungsmittel:

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	58.897	116.492
Kassenbestände	48	47
Zahlungsmittel	**58.945**	**116.540**

Die Guthaben bei Kreditinstituten stehen zur freien Verfügung und werden im Wesentlichen mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst.

E.9 / Eigenkapital

Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals ergibt sich aus der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Zum Bilanzstichtag beträgt das voll erbrachte Stammkapital unverändert zum Vorjahr TEUR 25.000, die Kapitalrücklage beträgt unverändert zum Vorjahr TEUR 924.854.

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages wird der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss der GWH IH, im Handelsrechtlichen Jahresabschluss, in Höhe von TEUR 67.754 (Vorjahr TEUR 65.952) und 5,1 % einer beschlossenen Vorabausschüttung der GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH in Höhe von TEUR 510 (Vorjahr TEUR 510) an die Helaba abgeführt. Die Ergebnisabführung ist als sonstige Verbindlichkeit passiviert.

Die im sonstigen Ergebnis erfassten Erträge und Aufwendungen berücksichtigen den Anteil der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus den Pensionsverpflichtungen abzüglich der darauf entfallenden latenten Steuern.

Unter den Minderheitenanteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

E.10 / Finanzielle Schulden

Als Finanzielle Schulden werden im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen, die im Zusammenhang mit der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stehen. Unter den anderen Kreditgebern sind vorrangig öffentliche Kreditgeber abgebildet.

Die Zusammensetzung und die Fristigkeiten der Finanzschulden ergeben sich wie folgt:

	bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR	Summe TEUR
31.12.2024				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225.029.	617.397	1.668.633	2.511.059
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.148	24.698	65.957	97.803
Finanzschulden	**232.177**	**642.095**	**1.734.590**	**2.608.862**
31.12.2023				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	357.240	468.423	1.648.032	2.473.695
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.636	26.993	69.540	99.168
Finanzschulden	**359.876**	**495.416**	**1.717.572**	**2.572.864**

Die Finanzschulden sind im Wesentlichen durch Grundpfandrechte auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und die unter den Sachanlagen bilanzierten selbstgenutzten Grundstücke und Gebäude sowie Pensionsrückstellungen abgesichert.

E.11 / Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen werden zum Bilanzstichtag mit dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung nach versicherungsmathematischen Methoden auf der Basis eines externen Gutachters unter folgenden Annahmen bewertet:

	31.12.2024	31.12.2023
Gehaltstrend	3,5 % p.a.	3,5% p.a.
Rentendynamik	3,0 % p.a.	3,5% p.a.
Rechnungszinsfuß	3,5 % p.a.	3,25% p.a.
Sterbewahrscheinlichkeiten	1	1
Individualisierungsverfahren	1	1

1) „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck

Die Rentenversicherungsaufwendungen belaufen sich auf TEUR 1.488 (Vorjahr TEUR 1.286).

Die leistungsorientierte Verpflichtung („Defined Benefit Obligation“ – DBO) hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
DBO am 01.01.	30.500	30.512
Aufwand für hinzuerworbene Versorgungsansprüche (Dienstzeitaufwand)	17	30
Aufzinsung der bereits erworbenen Ansprüche (Zinsaufwand)	956	1.105
Rentenzahlung	–2.166	–2.182
Versicherungsmathematische Gewinne (–)/Verluste (+) aus finanziellen Annahmen	–2.024	995
Erfahrungsbedingte Gewinne (–)/Verluste (+)	–	–
Sonstige Effekte	–	40
DBO am 31.12.	**27.283**	**30.500**

Für wesentliche Bewertungsannahmen wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt indem einzelne Komponenten der Berechnung, neben Konstanthaltung der anderen Bewertungsparameter, variiert wurden und die Veränderungen auf die leistungsorientierte Pensionsverpflichtung aufgezeichnet wurden. Dabei ergaben sich folgende Auswirkungen:

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Rechnungszins (Rückgang um 25 Basispunkte)	28.670	31.261
Gehaltssteigerungsrate (Anstieg um 25 Basispunkte)	28.026	30.506
Rentensteigerung (Anstieg um 25 Basispunkte)	28.652	31.247
Lebenserwartung (Verbesserung um ein Jahr)	29.561	32.288

Die folgenden Zahlungen stellen die erwarteten zukünftigen Beiträge zum „Defined Benefit Obligation“ – DBO Plan dar:

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit bis 1 Jahr	2.168	2.186
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit über ein Jahr bis 5 Jahre	10.414	8.513
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit über 5 Jahre bis 10 Jahre	9.027	9.694

Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand und der Zinsaufwand im Finanzergebnis erfasst. Die versicherungsmathematischen Gewinne bzw. Verluste der Berichtsperiode werden direkt im Eigenkapital in den Gewinnrücklagen erfasst.

Bis zum Abschlussstichtag wurden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste von kumuliert TEUR 11.986 (Vorjahr TEUR 14.296) im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die Duration auf Konzernebene zum 31.12.2024 beträgt 9,5 Jahre.

Die Beträge der laufenden und der vorangegangenen Berichtsperiode stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Leistungsorientierte Verpflichtung	27.291	30.500

Für das Geschäftsjahr 2024 wird mit einem Pensionsaufwand (Dienstzeit- und Zinsaufwand) in Höhe von TEUR 973 (Vorjahr: TEUR 1.135) gerechnet.

E.12 / Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen für Fertigstellungen berücksichtigen noch nach der Übergabe durch den Konzern zu erbringenden Leistungen. Altlastensanierungsrückstellungen wurden für die Beseitigung von Altlasten an einem Objekt in Kassel gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01. TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Umbuchung TEUR	31.12. TEUR	langfristig TEUR	kurzfristig TEUR
2024								
Fertigstellung/Gewährleistung	3.602	292	97	1.485	–	**4.698**	1.666	3.032
Altlastensanierung	2.313	210	–	86	–	**2.189**	2.189	–
Rechtsstreitigkeiten	888	30	39	65	–	**885**	–	885
Personalrückstellungen	137	28	–	335	–	**444**	343	101
Drohverlustrückstellungen	3.560	–	–	–	–	**3.560**	–	3.560
Übrige Rückstellungen	921	128	–	173	–	**967**	834	133
Sonstige Rückstellungen	**11.421**	**688**	**136**	**2.144**	**0**	**12.743**	**5.032**	**7.711**
2023								
Fertigstellung/Gewährleistung	4.524	139	799	16	–	**3.602**	1.573	2.029
Altlastensanierung	2.178	204	–	339	–	**2.313**	2.313	–
Rechtsstreitigkeiten	960	68	122	118	–	**888**	–	888
Personalrückstellungen	175	51	–	13	–	**137**	137	28
Drohverlustrückstellungen	–	–	–	3.560	–	**3.560**	–	3.560
Übrige Rückstellungen	923	99	7	104	–	**921**	862	59
Sonstige Rückstellungen	**8.760**	**561**	**928**	**4.150**	**0**	**11.421**	**4.885**	**6.536**

E.13 / Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	Langfristig TEUR	Kurzfristig TEUR	Summe TEUR
31.12.2024			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter[1]	0	66.411	66.411
Leasingverbindlichkeiten	36.629	1.672	38.301
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen[1]	0	25.373	25.373
Erhaltene Anzahlungen für Grundstücksverkäufe	0	16.913	16.913
Verbindlichkeiten aus Vermietung[1]	0	42.711	42.711
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern[2]	414	4.904	5.318
Minderheitenanteile am Eigenkapital von einbezogenen Personengesellschaften[1]	1.880	0	1.880
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	28.868	28.868
Summe Verbindlichkeiten	**38.923**	**186.852**	**225.775**
31.12.2023			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter[1]	0	65.451	65.451
Leasingverbindlichkeiten	37.500	1.653	39.153
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen[1]	0	24.642	24.642
Erhaltene Anzahlungen für Grundstücksverkäufe	0	31.913	31.913
Verbindlichkeiten aus Vermietung[1]	0	30.578	30.578
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern[2]	407	4.433	4.840
Minderheitenanteile am Eigenkapital von einbezogenen Personengesellschaften[1]	1.880	0	1.880
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	17.281	17.281
Summe Verbindlichkeiten	**39.787**	**175.951**	**215.738**

1) Die Verbindlichkeiten stellen Finanzinstrumente i.S.d. IFRS 9 dar, Angaben gemäß IFRS 7 erfolgen im Abschnitt E 14.
2) Hierunter sind Verbindlichkeiten ausgewiesen, die als Finanzinstrumente i.S.d. IFRS 9 einzuordnen sind, Angaben gemäß IFRS 7 erfolgen im Abschnitt E 14.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter** betreffen in Höhe von TEUR 66.411 (Vorjahr TEUR 65.451) Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführung aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages zwischen der GWH IH und der Helaba.

Unter den langfristigen Verbindlichkeiten werden im Wesentlichen die Beträge der langfristigen Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16 ausgewiesen. Die kurzfristigen **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebskosten und Instandhaltungsaufwand.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Nebenkostenabrechnungen mit Mietern.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern** enthalten unverändert zum Vorjahr im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Erfolgsbeteiligungen sowie aus Urlaubs- und Überstundenguthaben.

E.14 / Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter betreffen in Höhe von TEUR 66.411 (Vorjahr TEUR 65.451) Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführung aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages zwischen der GWH IH und der Helaba.

	Langfristig TEUR	Kurzfristig TEUR	Summe TEUR
31.12.2024			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter[1]	0	66.411	66.411
Leasingverbindlichkeiten	36.629	1.672	38.301
Summe Verbindlichkeiten	**36.629**	**68.083**	**104.712**
31.12.2023			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter[1]	0	65.451	65.451
Leasingverbindlichkeiten	37.500	1.653	39.153
Summe Verbindlichkeiten	**37.500**	**67.104**	**104.604**

1) Die Verbindlichkeiten stellen Finanzinstrumente i.S.d. IFRS 9 dar, Angaben gemäß IFRS 7 erfolgen im Abschnitt E 15.

Unter den langfristigen Verbindlichkeiten werden im Wesentlichen die Beträge der langfristigen Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16 ausgewiesen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebskosten und Instandhaltungsaufwand. In den langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Sicherheitseinbehalte und Garantieverbindlichkeiten enthalten.

E.15 / Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Die Buchwerte der unter den **Zahlungsmitteln** und **kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten** ausgewiesenen Finanzinstrumente entsprechen aufgrund der kurzen Restlaufzeiten näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

Die Buchwerte der unter den **langfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten** ausgewiesenen Finanzinstrumente entsprechen den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Die Buchwerte der unter den **finanziellen Schulden** ausgewiesenen Finanzinstrumente entsprechen fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows mittels der aktuellen Zinsstrukturkurve zum Bilanzstichtag.

Die Buchwerte der unter den **langfristigen Schulden** ausgewiesenen Finanzinstrumente entsprechen fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die beizulegenden Zeitwerte entsprechen den Barwerten der mit diesen Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Zinsparameter.

Die unter den **kurzfristigen Schulden** ausgewiesenen Finanzinstrumente haben regelmäßig kurze Restlaufzeiten. Die Buchwerte entsprechen somit näherungsweise den beizulegenden Zeitwerten.

Die Finanzinstrumente sind nach IFRS 7.6 und IFRS 9 in unterschiedliche Bewertungskategorien einzuteilen:

	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert	Wertansatz nach IFRS 9		Marktwert	Marktwert Level
		TEUR	Fortgeführte Anschaffungskosten TEUR	Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam TEUR	TEUR	
31.12.2024						
Vermögenswerte						
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1	28.263	28.263	–	28.263	3
Finanzanlagen	2	58.826	33	58.793	58.793	3
Zahlungsmittel	1	58.945	58.945	–	58.945	1
Schulden						
Finanzielle Schulden	3	2.608.862	2.608.862	–	2.783.352	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3	122.735	91.382	–	122.735	2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3	103.040	66.411	–	103.040	2
Summe nach Bewertungskategorien IFRS 9						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1	**87.208**				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzanlagen	2	**33**				
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen	2	**58.826**				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	3	**2.834.637**				
31.12.2023						
Vermögenswerte						
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1	29.627	29.627	–	29.627	3
Finanzanlagen	2	49.081	33	49.048	49.048	3
Zahlungsmittel	1	116.540	116.540	–	116.540	1
Schulden						
Finanzielle Schulden	3	2.572.864	2.572.864	–	2.831.724	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3	112.787	65.858	–	112.787	2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3	102.951	66.450	–	102.951	2
Summe nach Bewertungskategorien IFRS 9						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1	**146.167**				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzanlagen	2	**33**				
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen	2	**49.048**				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	3	**2.824.600**				

Die Komponenten des Nettoergebnisses werden im Wesentlichen als Finanzerträge und Finanzaufwendungen ausgewiesen. Die der Kategorie „Darlehen und Forderungen“ zuzuordnenden Wertberichtigungen sowie Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit ausgebuchten Forderungen sind im Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung enthalten.

Im Rahmen der Leasingverhältnisse sind im Berichtsjahr Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 560 (Vorjahr TEUR 574) angefallen. Neben der Ersatzbeschaffung im Kfz-Bereich gab es keine weiteren Zugänge.

Die Erträge aus Beteiligungen werden im Ergebnis aus Finanzanlagen gezeigt:

Bewertungskategorie nach IFRS 9	Zinsen TEUR	Wertberichtigungen TEUR	Erträge aus Beteiligungen TEUR	Bewertung zum beizulegenden Zeitwert TEUR	Nettoergebnis TEUR
2024					
Zur fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.704	451	–	–	2.155
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzanlagen	–	–	–924	–	–924
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen	–	–	–	–4.193	–4.193
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	–52,101	–	–	–	–52.101
	–50.397	**451**	**–924**	**–4.193**	**–55.063**
2023					
Zur fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.062	1.931	–	–	2.993
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzanlagen	–	–	-821	–	–821
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen	–	–	–	–3.212	–3.212
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	–50.217	–	–	–	–50.217
	–49.155	**1.931**	**–821**	**–3.212**	**–51.257**

Nachstehend sind die prognostizierten (undiskontierten) Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten ersichtlich:

	Buchwert	Cashflows					
	31.12.2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 TEUR	2030 ff. TEUR
Finanzielle Schulden	**2.608.862**	226.801	99.725	100.339	105.389	109.841	3.622.314
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	**225.775**	188.679	1.829	2.017	1.744	1.688	49.793
Davon: Leasingverbindlichkeiten IFRS 16	**38.301**	1.672	1.662	1.518	1.416	1.164	47.895

	Buchwert	Cashflows					
	31.12.2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 ff. TEUR
Finanzielle Schulden	**2.572.863**	122.350	87.468	90.078	94.271	101.249	3.483.487
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	**217.738**	182.594	4.976	5.290	5.129	1.984	50.587
Davon: Leasingverbindlichkeiten IFRS 16	**39.154**	4.889	4.809	4.791	4.801	1.460	48.690

F / Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit wird ausgehend vom Konzernergebnis vor Steuern nach der indirekten Methode ermittelt. Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen separat ausgewiesen.

Die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien und als Finanzinvestition gehaltener Immobilien werden im Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit, die Einzahlungen aus der Veräußerung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen werden im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Erhaltene Zinserträge (TEUR 1.704) und gezahlte Zinsaufwendungen (TEUR 47.264) werden grundsätzlich gesondert im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit gezeigt.

Steuerzahlungen werden gesondert in voller Höhe im Cashflow der betrieblichen Geschäftstätigkeit erfasst, da eine Zuordnung zu bestimmten Investitions- und Finanzierungstätigkeiten nicht durchführbar ist.

Der ausgewiesene Finanzmittelfonds von TEUR 58.945 (Vorjahr TEUR 116.540) enthält ausschließlich Zahlungsmittel.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsaktivitäten ergab sich wie folgt:

	Stand 01.01.2024 TEUR	Cash-Effekte[1] TEUR	Änderung Fristigkeit TEUR	Leasingeffekte[2] TEUR	Stand 31.12.2024 TEUR
kurzfristige Darlehen	**359.876**	–361.522	233.823	0	232.177
kurzfristiges Leasing	**1.653**	–1.130	1.672	–523	1.672
langfristige Darlehen	**2.212.988**	392.862	–229.165	0	2.376.685
langfristiges Leasing	**37.500**	0	–1.672	801	36.629

	Stand 01.01.2023 TEUR	Cash-Effekte[1] TEUR	Änderung Fristigkeit TEUR	Leasingeffekte[2] TEUR	Stand 31.12.2023 TEUR
kurzfristige Darlehen	**222.386**	–272.738	410.228	0	359.876
kurzfristiges Leasing	**4.848**	–1.915	1.653	–2.933	1.653
langfristige Darlehen	**2.099.601**	517.882	–404.495	0	2.212.988
langfristiges Leasing	**34.173**	0	–1.653	4.980	37.500

1) Aufnahme und Rückzahlung von Darlehen
2) Effekte aus den Veränderungen der Leasingverträge in Anzahl der Verträge und Betragshöhe

G / Erläuterungen zur Segmentberichterstattung
Die Entwicklung und Aufgliederung der Segmente mit den dazugehörigen Erlösen und Aufwendungen ist der als Anlage zum Konzernanhang beigefügten Segmentberichterstattung zu entnehmen.

Entsprechend den Regelungen in IFRS 8 werden einzelne Jahresabschlussdaten nach Segmenten getrennt dargestellt, wobei sich die Aufgliederung an der internen Berichterstattung orientiert. Dabei wird auf eine regionale Betrachtung verzichtet. Vermögens- und Schuldposten werden nicht nach Segmenten differenziert betrachtet.

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren sind EBIT und EBT auf Segment- und Gesamtkonzernebene vor Bewertungseffekten.

Der GWH-Konzern hat folgende Segmentierung gewählt:

Segment I - Immobilienbewirtschaftung
Dieser Geschäftsbereich umfasst die Bewirtschaftung eigener und gepachteter Bestände an Mietwohnungen sowie sonstiger Objekte und enthält im Wesentlichen die nach IAS 40 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und alle damit zusammenhängenden Aufwendungen und Erträge.

Der Geschäftsbereich erbringt sämtliche Tätigkeiten eines modernen Asset- und Portfoliomanagements, wie die Betreuung der Mietverträge, die Wohnungsvermarktung sowie die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilien-Portfolios, mit dem Ziel der Optimierung der Mieterlöse und der bestmöglichen Wertentwicklung des Immobilienbestandes.

Segment II - Immobilienhandel
Dieser Geschäftsbereich umfasst die Vorbereitung und Durchführung des Verkaufs von Wohnungen aus dem eigenen Bestand im Rahmen von Bestandsoptimierung und -bereinigung.

Der Verkauf erfolgt zum einen durch Blockverkäufe, zum anderen auch im Wege der Einzelprivatisierung, also durch den Verkauf einzelner Wohnungen (z.B. an Mieter).

Segment III - Projektentwicklung
In diesem Segment erbringt der Konzern durch die GWH Bauprojekte GmbH Leistungen als Projektentwickler und Projektsteuerer. Erbringung von Planungs- und Fachingenieurleistungen werden regelmäßig fremd vergeben. Der Fokus des Projektportfolios wurde auf die Entwicklung, Realisierung und Vermarktung von Wohnprojekten in den definierten wachstumsstarken Regionen ausgerichtet. Zu den Produkten zählen für den Vertrieb an Dritte Eigentumswohnungen und Eigenheime sowie im Projektmanagement Mietwohnungen für den GWH-Konzern.

Segment IV - Dienstleistungen
Dieses Segment umfasst die Erbringung von Dienstleistungen wie die Wohnungseigentumsverwaltung und die Wärmeversorgungsleistungen und Messdienstleistungen. Letztere werden durch die 100%-ige Tochtergesellschaft Systeno GmbH erbracht, diese beliefert seit 2016 Bestände des GWH IH Konzerns sowie externe Kunden mit Wärme. Zum Geschäftsjahresbeginn ist als Dienstleistung das Gebäudemanagement von Gewerbeimmobilien hinzugekommen, welches durch die GGM erbracht wird. Diese Gesellschaft erbringt überwiegend Dienstleistungen an den Helaba-Konzern. Zusätzlich sind die in diesem Jahr anlaufenden Geschäftsbereiche Bewirtschaftung von Photovoltaik-Aufdachanlagen sowie handwerkliche Dienstleistungen im von der GWH verwalteten Bestand (GWH WohnWerk) im Segment Dienstleistungen geführt.

Darüber hinaus wird das Beteiligungsergebnis aus den Beteiligungsunternehmen WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg und AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg dem Dienstleistungssegment zugeordnet. Die Beteiligungsunternehmen erbringen immobiliennahe Dienstleistungen in den Bereichen Telekommunikation und wohnungswirtschaftliche Versicherungsleistungen.

Segment V - Wohnimmobilienfonds
Dieses fünfte Segment umfasst die Auflage und das Immobilien-Management sowie die Beteiligung an Wohnimmobilienfonds. Das Asset -und Property-Management sowie die Übernahme von Dienstleistungen im Rahmen der Akquisition und Modernisierung von Fondsbeständen sind an die GWH Wohnungsgesellschaft ausgelagert.

Segment Konzernfunktion und Überleitung
Die Geschäftssegmente wurden aufgrund von Art der Produkte und Dienstleistungen bestimmt, die aufgrund ihrer Gleichartigkeit und der unternehmerischen Ausrichtung zusammen gehören. Im Rahmen der Überleitung auf den Konzernabschluss werden konsolidierte Zwischengewinne, sowie Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die nicht einem der Segmente zuordenbar sind. Dazu gehören u.a. allgemeine Aufwendungen und Erträge der GWH Immobilien Holding GmbH, Frankfurt am Main und der DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, sowie die Zinserträge und der Ertragsteueraufwand. Darüber hinaus werden hier alle konzerninternen Erträge und Aufwendungen zwischen den Segmenten in voller Höhe eliminiert.

Für die Segmente gelten die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wie für den Konzernabschluss.

Bei den Außenumsätzen handelt es sich ausschließlich um Inlandsumsätze, auf eine Ausdifferenzierung nach geografischen Gebieten wurde aus wirtschaftlichen Erwägungen verzichtet.

Bei den Innenumsatzerlösen handelt es sich um Erlöse, die zwischen den Segmenten erzielt wurden. Die Verrechnungspreise sind marktorientiert festgelegt. Die Aufwendungen werden bei der jeweils betroffenen Aufwandsposition abgesetzt.

H / Sonstige Erläuterungen und Angaben

H.1 / Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zwischen der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Garantiegeberin) und der GWH Immobilien Holding GmbH (Garantienehmerin) wurden eine Garantievereinbarung am 15. Dezember 2020 geschlossen. Mit dieser Vereinbarung sichert die GWH IH den Wert ihrer Beteiligung auf einen Betrag von TEUR 500.000 ab. Dafür zahlt die GWH IH ein Entgelt von TEUR 5.000 pro Kalenderjahr. Die Absicherung trat am 4. Januar 2021 in Kraft und ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Siehe hierzu auch D.6.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Grundstückskäufen für den Bestand in Höhe von. 6,3 Mio. EUR (Vorjahr 6,3 Mio. EUR).

Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Grundstückskäufen für Projektentwicklungen in Höhe von 686,8 Mio. EUR (Vorjahr 642,2 Mio. EUR).

Für die Fertigstellung der laufenden Neubauobjekte besteht zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo von 29,8 Mio. EUR (Vorjahr 67,5 Mio. EUR).

Für die Fertigstellung der laufenden Bauträgermaßnahmen besteht zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo von 18,9 Mio. EUR (Vorjahr 35,7 Mio. EUR).

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit erwachsen dem Konzern sowohl in den Neubauprojekten wie in den Bauträgermaßnahmen regelmäßig weitere Verpflichtungen für laufende Baukosten.

Aus Kaufverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 10,0 Mio. EUR (Vorjahr 10,8 Mio. EUR), da bisher noch keine Übergabe des Projektes erfolgte.

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aus zwei Zeichnungsverträgen für Immobilienfonds I und II in Höhe von 29,7 Mio. EUR (Vorjahr 43,1 Mio. EUR).

Darüberhinausgehende, im Konzernabschluss 2024 nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Es bestanden am Bilanzstichtag nicht bilanzierte Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten aus Sicherheitsleistungen der Mieter in Höhe von TEUR 58.840 (Vorjahr TEUR 56.145). Aufgrund des in gleicher Höhe bestehenden Treuhandvermögens besteht kein Risiko der einseitigen Inanspruchnahme der Treuhandverbindlichkeiten.

H.2 / Honorare des Abschlussprüfers

Die Verwaltungsaufwendungen enthalten in Höhe von TEUR 503 Gesamthonorare ausschließlich für im Berichtsjahr erfasste Abschlussprüfungsleistungen (Vorjahr TEUR 416).

H.3 / Kapitalmanagement

Ziele des Kapitalmanagements im Konzern sind:

- Gewährleistung einer angemessenen Renditeerzielung für die Investoren unter Beachtung der relevanten Risikosituation;
- Sicherstellung einer jederzeitigen Kapitaldienstfähigkeit sowie
- Umsetzung der Wachstums- und Bestandsoptimierungsstrategie durch finanzielle Flexibilität.

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements des Konzerns werden die Mitglieder der Geschäftsführung regelmäßig über die Ergebnisentwicklung des Konzerns und der Tochterunternehmen und damit über die Entwicklung des Eigenkapitals informiert. Die Eigenkapitalquote liegt zum Bilanzstichtag bei 45,4 Prozent (Vj. 44,7 Prozent) bei einem Verschuldungsgrad von 54,6 Prozent (Vj. 55,3 Prozent).

H.4 / Risikomanagement

Der Konzern ist im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt:

Portfoliorisiko

Für das Kerngeschäftsfeld der GWH IH sind Risiken nur an nachfrageschwächeren Mikrostandorten zu erkennen. Die GWH begegnet diesem Risiko mit Vermarktungsanstrengungen unter Einbindung von digitalen Plattformen und Lösungen und einer ständigen Verbesserung des Kundenservices und der Verbesserung der Produktqualität. Zudem kann ein Risiko in der alternden Bausubstanz einzelner Immobilien bestehen. Die GWH begegnet dem mit zielgerichteten Investitionsstrategien sowie dem Verkauf von mittel- bis langfristig investitionsbedürftigen Objekten. Es ist nicht zu erkennen, dass Leerstandsverluste auch bei deutlicher Marktabschwächung in einer Höhe eintreten könnten, welche die Ertragskraft des Unternehmensbereiches nachhaltig beeinträchtigen werden. Selbst bei einer stark negativen Entwicklung verfügt die GWH über ausreichende Ertragsreserven im Bestandsverwaltungsbereich; mit Verlusten ist hier nicht zu rechnen. Ein stärkerer Rückgang der wirtschaftlichen Entwicklung verbunden mit einer Zunahme der Arbeitslosigkeit würde zwar die Wohnkaufkraft insgesamt schwächen, das Wohnungsangebot der GWH ist jedoch zu großen Teilen auf durchschnittliche und einkommensschwächere Haushalte zugeschnitten, für die die Finanzierung der Grundversorgung mit Wohnraum teilweise durch Transferleistungen abgesichert ist.

Projektentwicklungsrisiko

Den in der Projektentwicklung bestehenden Risiken wird durch eine kontinuierliche Überwachung der genehmigten Investitionsbudgets und der erwarteten Verkaufserlöse angemessen Rechnung getragen. Darüber hinaus wird der Überhang an Vorratsgrundstücken und unverkauften Objekten begrenzt und ständig überwacht. Wesentliche Einzelrisiken aus schwer- oder unverkäuflichen Objekten sind nicht zu erkennen. Forderungsausfallrisiken sind begrenzt, da Verkaufsobjekte erst nach Eingang der fällig gestellten Kaufpreisanteile den Käufern übergeben werden und der grundbuchliche Eigentumsübergang erst nach Eingang der Restkaufpreise erfolgt. Das Gewährleistungsrisiko ist im Wesentlichen durch Bürgschaften und Zahlungseinbehalte abgesichert.

Liquiditätsrisiko
Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels einer Liquiditätsplanung, in der die Laufzeiten der Finanzinvestitionen und der finanziellen Vermögenswerte sowie erwarteter Cashflows aus der Geschäftstätigkeit berücksichtigt werden. Erhöhte Liquiditätsrisiken bestehen aufgrund des Bestandes an liquiden Mitteln und der kontinuierlichen Zahlungsmittelzuflüsse aus der Immobilienbewirtschaftung nicht.

Zinsrisiko
Aus den bestehenden Darlehensverbindlichkeiten ergeben sich Risiken aus schwankenden Kapitalmarktzinsen nach Auslaufen bestehender Zinsbindungsfristen. Um das operative Ergebnis der Immobilienbewirtschaftung langfristig gegen diese Risiken abzusichern, hat die GWH den Großteil ihrer Darlehen mit zehnjähriger Laufzeit und zeitlich unterschiedlichen Zinsbindungsausläufen fixiert. Darlehen mit kurzfristiger Zinsbindung sind nur in untergeordneter Höhe abgeschlossen. Die aktuell steigende Zinsentwicklung wird aktiv beobachtet und bei Darlehensabschlüssen hinsichtlich Laufzeit und Flexibilität sowie bei Investitionsentscheidungen entsprechend berücksichtigt.

Forderungsausfallrisiko
Forderungsausfallrisiken bestehen aus dem Vermietungsgeschäft in nicht erheblichem Umfang. Die Mietrückstandsquote lag zum Bilanzstichtag bei nur 0,97 % der Jahressollmiete, die Rückstände waren zudem weitgehend durch Kautionen abgesichert und im Jahresabschluss angemessen wertberichtigt. Die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten sind durch entsprechende Vorauszahlungen der Mieter weitgehend gedeckt.

Risiken im Immobilienhandel
Im Bereich Handel mit Bestandsimmobilien bestehen grundsätzlich keine besonderen Risiken, da die Verkaufsobjekte weitgehend vermietet sind und daher einen positiven Deckungsbeitrag auch aus der Bewirtschaftung erbringen. Die Übergabe verkaufter Objekte an die Erwerber erfolgt grundsätzlich erst nach Eingang des Kaufpreises bei der Gesellschaft oder Hinterlegung beim Notar, so dass in diesem Bereich keine Forderungsausfallrisiken entstehen können.

Für alle Geschäftsbereiche wurden als Überwachungs- und Frühwarnsystem Risikomanagementinstrumente und -leitlinien eingerichtet, die qualifiziert und zeitnah überwacht werden.

Zu den genannten Risiken wird auf die Ausführungen im Lagebericht unter 6.2. Risikobericht verwiesen.

H.5 / Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche finanzielle Auswirkungen haben.

H.6 / Geschäftsführung
Mitglieder der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr:

Stefan Bürger,
Betriebswirt VWA, MBA, Schmitten, CEO (Vorsitzender)

Matthias Voss,
Diplom-Betriebswirt, Hamburg, CFO

H.7 / Aufsichtsrat
Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

Christian Schmid,
Mitglied des Vorstands der Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Tamara Weiss,
Mitglied des Vorstands der Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main

Thomas Groß,
Vorsitzender des Vorstands der Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main
(stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender)

Lioudmila Mathea,
Bereichsleiterin Finance Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main

Joachim Brügel,
Betriebsratsvorsitzender der GWH, Arbeitnehmervertreter der GWH, Mainz

Detlef Hohlin,
stellv. Betriebsratsvorsitzender der GWH, Arbeitnehmervertreter der GWH, Mühlheim
(bis 08. Mai 2024)

Heinrich Waid,
Sachbearbeiter Zentrale Kaufmännische Dienste der GWH, Arbeitnehmervertreter der GWH, Bad Wildungen
(ab 8. Mai 2024)

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder betrugen TEUR 16 (Vorjahr TEUR 24).

H.8 / Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Konzerns werden Bankgeschäfte mit nach IAS 24 als nahestehende anzusehenden Unternehmen zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Hiervon separat betrachtet hat die GWH IH auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses vom 15. Dezember 2020 einen Garantievertrag zur Absicherung ihres HGB-Beteiligungsbuchwertes der GWH mit der Helaba abgeschlossen. Die nachfolgenden Angaben betreffen die Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungen des Helaba-Konzerns:

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Bankguthaben bei Gesellschaften des Helaba-Konzerns	1.289	1.508
Zahlungsmittel	**1.289**	**1.508**
Darlehen von verbundenen Unternehmen des Helaba-Konzerns	4.023	4.023
Darlehen der Schwestergesellschaften des Helaba-Konzerns	165.157	316.540
Finanzielle Schulden	**169.179**	**320.562**
Verbindlichkeiten gegenüber Helaba aus Ergebnisabführung	67.754	65.952
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften des Helaba-Konzerns	1.572	1.228
Sonstige Verbindlichkeiten	**69.326**	**67.108**

	2024 TEUR	2023 TEUR
Zinsaufwendungen an Gesellschaften des Helaba-Konzerns	2.276	3.679

Die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates sowie die Mitglieder der Geschäftsführungen von einbezogenen Tochterunternehmen oder deren direkte Familienangehörige unterhalten über die Organbeziehungen hinaus keine persönlichen Geschäftsbeziehungen zu Gesellschaften des GWH-Konzerns.

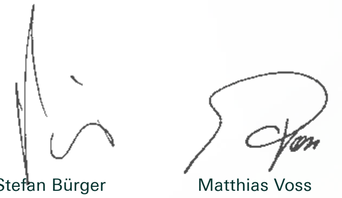
Angaben zu Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen oder Personen bezüglich Betroffenheit und Wesentlichkeit und einen Einfluss auf die Beurteilung der finanziellen Lage oder Leistung des Unternehmens haben, werden regelmäßig an das Mutterunternehmen im Rahmen des Risikomanagement gemeldet. Zum aktuellen Stichtag liegen keine betreffenden Geschäfte vor.

Auf die Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wird in diesem Zusammenhang verzichtet.

An frühere Mitglieder der Geschäftsführung einbezogener Tochtergesellschaften wurden im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von TEUR 240 (Vorjahr TEUR 235) geleistet. Für diese Gruppe bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 4.572 (Vorjahr TEUR 4.638).

Frankfurt am Main, den 26. März 2025

Die Geschäftsführung



Stefan Bürger
Geschäftsführer (CEO)

Matthias Voss
Geschäftsführer (CFO)

Konzern-Segmentberichterstattung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Segment I Immobilienbewirtschaftung		Segment II Immobilienhandel		Segment III Projektentwicklung		Segment IV Dienstleistungen		Segment V Wohnimmobilienfonds		Summe der Segmente		Konzernfunktion und Überleitung		Konzern	
	2024 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2023 TEUR
Segmenterlöse – konzernextern	451.934	435.678	48.927	80.473	15.258	3.498	12.416	4.628	3.887	4.147	532.422	528.424	–	–	532.422	528.424
Segmenterlöse – konzernintern	–	–	74	111	4.472	5.693	28.686	28.704	–	–	33.232	34.507	–33.785	–34.573	–553	–65
Sonstige Segmenterträge	5.732	6.518	–	–	3.076	4.070	101	4.565	–	–	8.909	15.152	3.735	4.884	12.643	20.035
Segmenterträge	**457.666**	**442.196**	**49.001**	**80.584**	**22.805**	**13.260**	**41.203**	**37.896**	**3.887**	**4.147**	**574.562**	**578.083**	**-30.051**	**–29.689**	**544.512**	**548.394**
Buchwertabgänge	–	–	–39.111	–69.686	–13.565	–2.997	–	–	–	–	–52.677	–72.683	–	–	–52.677	–72.683
Segmentaufwendungen – konzernextern	–212.390	–218.300	–2.140	–3.632	–777	–222	–24.447	–24.588	–	–	–239.753	–246.741	20.251	26.319	–219.502	–220.422
Segmentaufwendungen – konzernintern	–8.256	–6.637	–	–	–	–	–	–	–	–	–8.256	–6.637	8.256	6.637	–	–
Segmentaufwendungen	**–220.646**	**-224.937**	**–41.251**	**–73.318**	**–14.342**	**–3.219**	**–24.447**	**–24.588**	–	–	**–300.685**	**-326.061**	**28.507**	**32.956**	**–272.178**	**-293.105**
Segmentrohergebnis vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	**237.020**	**217.259**	**7.751**	**7.266**	**8.464**	**10.042**	**16.756**	**13.310**	**3.887**	**4.147**	**273.877**	**252.024**	**–1.544**	**3.267**	**272.334**	**255.289**
Verwaltungsaufwand	–14.012	–11.035	–285	–543	–1.357	–1.292	–3.323	–1.452	–860	–893	–19.838	-15.215	–1.141	–1.643	–20.979	–16.859
Personalaufwand	–38.915	–34.617	–521	–1.144	–3.096	–3.253	–6.776	–2.378	–1.252	–1.647	–50.560	-43.038	–	–	–50.560	–43.038
Ergebnis aus At-Equity bewerteten Unternehmen	–	–	–	–	–	–	2.571	4.098	–	–	–	–	–	–	2.571	4.098
Übrige Erträge und Aufwendungen	–	–	–	–	17	212	3.282	1.480	–2.993	–2.301	–	–	–5.142	–9.645	–4.837	–10.255
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	**184.093**	**171.606**	**6.945**	**5.579**	**4.028**	**5.709**	**12.508**	**15.058**	**–1.218**	**–694**	**206.356**	**197.258**	**–7.827**	**–8.022**	**198.528**	**189.236**
Abschreibungen	–2.821	–2.902	–33	–67	–27	–21	–2.209	–1.879	–50	–72	–	–	–88	–77	–5.226	–5.018
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	**181.273**	**168.704**	**6.912**	**5.512**	**4.001**	**5.688**	**10.299**	**13.179**	**–1.268**	**-766**	**201.218**	**192.317**	**–7.915**	**–8.099**	**193.302**	**184.217**
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	150.366	–153.052	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	737	809	151.103	–152.243
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**331.639**	**15.651**	**6.912**	**5.512**	**4.001**	**5.688**	**10.299**	**13.179**	**–1.268**	**–766**	**351.584**	**39.264**	**–7.179**	**–7.290**	**344.405**	**31.974**
Finanzerträge	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1.704	1.062	1.704	1.062
Finanzaufwendungen	–52.244	–51.966	–12	–32	–5.385	–5.310	–55	–48	–665	–1.573	–	–	6.087	8.176	–52.275	–50.753
Segmentergebnis vor Steuern (EBT)	**279.394**	**–36.314**	**6.900**	**5.480**	**–1.384**	**378**	**10.245**	**13.131**	**–1.933**	**–2.339**	**293.221**	**–19.664**	**612**	**1.948**	**293.834**	**–17.717**
Ertragsteuern	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–69.872	–21.515	–69.872	–21.515
Jahresergebnis	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**223.963**	**–39.232**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile
Wir haben den Konzernabschluss der GWH Immobilien Holding GmbH, Frankfurt am Main und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung, sowie der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie den Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, der GWH Immobilien Holding GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse
- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile
Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht
Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts
Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.
Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Eschborn/Frankfurt am Main, 21. März 2025

EY GmbH & Co.KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Signed by:

Enzenhofer
Wirtschaftsprüfer

Keskin
Wirtschaftsprüfer

Dieser Bestätigungsvermerk ist durch eine qualifizierte elektronische Signatur erfolgt.

Jahresabschluss



Der Jahresabschluss gibt einen umfassenden Überblick über die wirtschaftliche Lage der GWH zum Abschluss des erfolgreichen Geschäftsjahres 2024. In Verbindung mit dem Lagebericht und dem Konzernabschluss ermöglicht er eine präzise Einschätzung der finanziellen Entwicklung und Stabilität.

Bilanz zum 31. Dezember 2024

			31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Aktiva				
A.	**Anlagevermögen**			
I.	Finanzanlagen			
	1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	999.896.591,70	998.519.694,07
			999.896.591,70	**998.519.694,07**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	76.264.745,31	74.735.324,46
	2.	Sonstige Vermögensgegenstände	3.786,69	501.375,25
			76.268.532,00	75.236.699,71
II.	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		589.063,70	116.075,33
			76.857.595,70	**75.352.775,04**
			1.076.754.187,40	**1.073.872.469,11**
Passiva				
A.	**Eigenkapital**			
I.	Gezeichnetes Kapital		25.000.000,00	25.000.000,00
II.	Kapitalrücklage		924.854.390,00	924.854.390,00
			949.854.390,00	**949.854.390,00**
B.	**Rückstellungen**			
	1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.689.830,00	3.745.791,64
	2.	Sonstige Rückstellungen	2.302.831,90	2.371.157,63
			5.992.661,90	**6.116.949,27**
C.	**Verbindlichkeiten**			
	1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.403.458,00	46.800.000,00
	2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	719,62	774,83
	3.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	72.451.709,41	71.051.054,71
	4.	Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 51.248,47; Vorjahr: EUR 49.300,30)	51.248,47	49.300,30
			120.907.135,50	**117.901.129,84**
			1.076.754.187,40	**1.073.872.469,11**

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

			2024 EUR	2023 EUR
1.		Umsatzerlöse	3.864.215,94	3.217.633,41
2.		Sonstige betriebliche Erträge	354.272,69	314.300,10
3.		Personalaufwand		
	a)	Löhne und Gehälter	2.891.234,78	2.561.814,03
	b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 65.673,93; Vorjahr EUR 61.666,55)	147.340,36	227.316,51
			3.038.575,14	**2.789.130,54**
4.		Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.971.528,67	6.752.308,12
5.		Erträge aus Beteiligungen	68.830.073,54	68.118.660,71
6.		Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen	6.160.139,48	5.261.537,86
7.		Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.441.168,00	1.414.762,44
10.		**Ergebnis nach Steuern**	**67.757.429,84**	**65.955.930,98**
11.		Sonstige Steuern	3.306,44	3.903,08
12.		**Ergebnis vor Gewinnabführung**	**67.754.123,40**	**65.952.027,90**
13.		Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	67.754.123,40	65.952.027,90
14.		**Jahresüberschuss**	**0,00**	**0,00**

Anhang zum Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr zum
31. Dezember 2024

A / Allgemeine Angaben
Die GWH Immobilien Holding GmbH („GWH IH“) hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main (HRB 79594). Sie ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 und 4 HGB.

Der Jahresabschluss 2024 wurde gemäß dem Gesellschaftsvertrag nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und den Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz- sowie Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

B / Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bilanziert. Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Nennwerten angesetzt. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch entsprechende Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die **Guthaben** bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert angesetzt.

Bei der Bewertung der **Pensionsrückstellungen** werden die Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren („Projected Unit Credit Method“) ermittelt. Danach werden nicht nur die am Stichtag bekannten Renten und erworbene Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgte auf der Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter folgenden Annahmen:

	31.12.2024	31.12.2023
Gehaltstrend	0,0 % p.a.	0,0 % p.a.
Rentendynamik	3,5 % p.a.	3,5 % p.a.
Rechnungszinsfuß	1,90 % p.a.	1,83 % p.a.
Sterbewahrscheinlichkeiten	„Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck	„Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck
Individualisierungsverfahren	„Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck	„Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck

Pensionsrückstellungen sind mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abzuzinsen (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB). Der verwendete Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für Dezember 2024 bekanntgegebenen Abzinsungssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB für eine angenommene Laufzeit von 15 Jahren und beträgt 1,90 % p.a. (Vorjahr 1,83 % p.a.).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10- und dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Bilanzstichtag TEUR -26 (Vorjahr TEUR 39). Der Unterschiedsbetrag ist weder ausschüttungs- noch abführungsgesperrt.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages (d.h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. **Verbindlichkeiten** wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

C / Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens werden unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Die folgenden Aktiva betreffen verbundene Unternehmen und Gesellschafter:

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	**76.265**	**74.735**
davon gegen Gesellschafter	–	–
davon gegen andere verbundene Unternehmen	76.265	74.735
Sonstige Vermögensgegenstände	4	501
Guthaben bei Kreditinstituten	**589**	**116**
davon gegen Gesellschafter	–	–
davon gegen andere verbundene Unternehmen	–	–

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen Forderungen aus Gewinnausschüttungen der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main („GWH"), der GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH („GSG"), GGM Gesellschaft für Gebäude-Management mbH („GGM") und der DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG, Potsdam („DKBB"). Darüber hinaus sind hier wie im Vorjahr Forderungen aus Geschäftsbesorgung ausgewiesen.

Das zum Nennwert angesetzte und erbrachte gezeichnete Kapital beträgt TEUR 25.000 (Vorjahr TEUR 25.000).

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	01.01.2024 TEUR	Inanspruchnahme TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	31.12.2024 TEUR
Pensionsrückstellungen	**3.746**	**161**	**0**	**105**	**3.690**
Personalrückstellungen	1.701	788	184	1.014	1.743
Sonstige Verwaltungskosten	0	0	0	0	0
Jahresabschlusskosten	670	423	225	538	560
Sonstige Rückstellungen	**2.371**	**1.211**	**409**	**1.552**	**2.303**
Rückstellungen	**6.117**	**1.372**	**409**	**1.657**	**5.993**

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von TEUR 39 werden unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Die folgenden Passiva betreffen verbundene Unternehmen und Gesellschafter:

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**48.403**	**46.800**
davon gegenüber Gesellschafter	48.403	46.800
davon gegenüber anderen verbundenen Unternehmen	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	**72.452**	**71.051**
davon gegenüber Gesellschafter	67.755	65.952
davon gegenüber anderen verbundenen Unternehmen	4.697	5.099

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit zwischen ein und fünf Jahren. Die übrigen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten wie im Vorjahr die Verbindlichkeiten aus der Ergebnisabführung an die Gesellschafterin Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main/Erfurt („Helaba").

Die Verbindlichkeiten sind nicht gesichert.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse betreffen Geschäftsbesorgungsdienstleistungen gegenüber der GWH und wurden ausschließlich im Inland erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten mit TEUR 5.000 (Vorjahr TEUR 5.000) Prämienzahlungen aufgrund einer bestehenden Garantie- und Verpfändungsvereinbarung.

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die Vorabausschüttung der GWH von TEUR 57.035 (Vorjahr TEUR 56.371) sowie der GSG von TEUR 9.490 (Vorjahr TEUR 9.490) und das laufende Ergebnis der DKBB von TEUR 2.305 (Vorjahr TEUR 2.258).

Die Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen beinhalten wie im Vorjahr den Gewinnanteil aus der atypisch stillen Beteiligung an der GWH sowie der GGM.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten in Höhe von TEUR 39 (Vorjahr TEUR 71) Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

Die folgenden Posten betreffen Erträge und Aufwendungen mit verbundenen Unternehmen:

	2024 TEUR	2023 TEUR
Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen	6.160	5.262
Erträge aus Beteiligungen	68.830	68.119
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.402	1.343

Das Jahresergebnis der Gesellschaft wird aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages an die Helaba abgeführt.

D / Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen
Am 31. Dezember 2024 bestanden in Höhe von TEUR 33.305 Haftungsverpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus Bürgschaften für Verbindlichkeiten Dritter (Vorjahr TEUR 28.093). Die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme der GWH IH aus diesen Bürgschaften ist, unter Berücksichtigung der entsprechenden Umstände, als gering einzuschätzen.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen an der GWH im Jahr 2000 bestand bis zum 4. Januar 2021 eine Garantie- und Verpfändungsvereinbarung inkl. Nachtrag aus 2010, mit der die GWH Immobilien Holding GmbH eine Absicherung der Werthaltigkeit ihrer Beteiligung in Höhe des Beteiligungsbuchwertes, maximal bis zu den damaligen Anschaffungskosten von 489,7 Mio. EUR erhalten hat. Für die Übernahme der Garantie zahlte die GWH Immobilien Holding GmbH ein Entgelt von TEUR 2.448. Die Vereinbarung konnte nur von der GWH Immobilien Holding GmbH und erstmals am 30. Juni 2020 mit Wirkung zum 2. Januar 2021 gekündigt werden.

Zwischen der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Garantiegeberin) und der GWH Immobilien Holding GmbH (Garantienehmerin) wurde eine Garantievereinbarung am 15. Dezember 2020 geschlossen. Mit dieser Vereinbarung sichert die GWH IH den Wert ihrer Beteiligung auf einen Betrag von TEUR 500.000 ab. Dafür zahlt die GWH IH ein Entgelt von TEUR 5.000 pro Kalenderjahr. Die Absicherung trat am 4. Januar 2021 in Kraft und ist auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Personal
Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft durchschnittlich 11 (Vorjahr 10) Angestellte beschäftigt.

Steuerliche und rechtliche Verhältnisse
Es besteht eine körperschaft- und gewerbesteuerliche Organschaft mit der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main. Zudem hat die GWH IH sich im Rahmen eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages verpflichtet, das Jahresergebnis an die Helaba abzuführen.

Anteilsbesitz

Zum Bilanzstichtag bestanden die nachfolgenden unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen mit mindestens 20 % Kapitalanteil i.S.d. § 285 Abs. 11 HGB, Eigenkapital und Ergebnis beruhen auf handelsrechtlicher Rechnungslegung.

	Firma	Anteil Eigenkapital in %	gehalten durch	Eigenkapital zum 31.12.2024 TEUR	Jahresergebnis 2024 TEUR
Unmittelbare Beteiligungen					
1	GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main[1]	94,9	GWH IH		
		5,1	2	505.429	76.248
2	DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,9	GWH IH	36.746	2.429
3	GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt am Main	94,9	GWH IH	85.038	8.858
4	MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt am Main	94,9	GWH IH	36.901	2.721
5	Systeno GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GWH IH	23.805	4.124
6	GWH WertInvest GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GWH IH	4.292	979
7	GWH Digital GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GWH IH	272	30
8	GGM Gesellschaft für Gebäude-Management mbH, Frankfurt am Main	100,0	GWH IH	256	598
9	GWH WohnWerk GmbH, Frankfurt am Main	100,0	GWH IH	121	–379
Mittelbare Beteiligungen					
10	GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main[2]	99,7	1	13.606	1.739
11	G+S Wohnen in Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main[2]	99,7	1	23.417	3.980
12	MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,0	3	19.708	2.030
13	CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	49,9	8	854	–50
14	WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg[3]	26,5	1	2.756	18.000
15	GWH Komplementär I. GmbH, Frankfurt am Main	99,7	1	115	21
16	GWH Projekt Gunderslache GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7	1	17.913	–1.922
17	GWH Projekt Braunschweig I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7	1	6.260	–1.471
18	GWH Projekt Dresden I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7	1	10.976	–988
19	GWH Projekt Dresden II GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7	1	13.048	–844
20	GWH Projekt Dresden III GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7	1	12.784	–712
21	GWH Projekt Wolfsburg I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7	1	1.949	–62
22	GWH Projekt Friedrichsdorf GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main (vormals: GWH Projekt Dortmund I GmbH & Co.KG)	99,7	1	12.818	–4
23	GWH Projekt Lyoner Gärten GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7	1	48	–18
24	GWH Projekt Eppstein GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7	1	6.826	–540
25	GWH WohnWertInvest Deutschland Fonds III, Hamburg	99,7	1	12.862	–249

1) Eigenkapital inkl. Einlage stiller Gesellschafter.
2) Eigenkapital zum 31.12.2024 nach Ergebnisabführung, Ergebnis 2024 vor Ergebnisabführung.
3) Angaben zu Eigenkapital und Ergebnis beziehen sich auf den Jahresabschluss zum 31.12.2023.

Entwicklung des Anlagevermögens in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Finanzanlagen	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2024 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2023 TEUR	01.01.2024 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2024 TEUR	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Anteile an verbundenen Unternehmen[1]	998.520	1.377	0	999.897	0	0	0	0	999.897	998.520
Anlagevermögen	**998.520**	**1.377**	**0**	**999.897**	0	0	**0**	0	**999.897**	**998.520**

1) davon 795,1 Mio. EUR Anteile an der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main

Geschäftsführung
Mitglieder der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr:

Stefan Bürger,
Betriebswirt VWA, MBA, Schmitten, CEO
(Vorsitzender)

Matthias Voss,
Diplom-Betriebswirt, Hamburg, CFO

Auf die Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wird unter Verweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Aufsichtsrat
Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

Christian Schmid,
Vorstand Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Tamara Weiss,
Mitglied des Vorstands der Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main

Thomas Groß,
Vorsitzender des Vorstands der Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main
(stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)

Lioudmila Mathea,
Bereichsleiterin Finance Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main

Joachim Brügel,
Betriebsratsvorsitzender der GWH, Arbeitnehmervertreter der GWH, Mainz

Detlef Hohlin,
stellv. Betriebsratsvorsitzender der GWH, Arbeitnehmervertreter der GWH, Mühlheim
(bis 8. Mai 2024)

Heinrich Waid,
Sachbearbeiter Zentrale Kaufmännische Dienste der GWH, Bad Wildungen
(ab 8.Mai 2024)

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder betrugen TEUR 16.

Honorare des Abschlussprüfers
Bezüglich der Angaben zu den für das Geschäftsjahr berechneten Gesamthonoraren des Abschlussprüfers wird von der Befreiungsvorschrift des § 285 Nr. 17 HGB Gebrauch gemacht, da die Angaben im Konzernabschluss der Gesellschaft erfolgen.

Gesellschafter
Die Gesellschafterin Helaba hält 100 % der Anteile.

Konzernabschluss
Die GWH IH stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf, dieser ist am Sitz der Gesellschaft erhältlich.

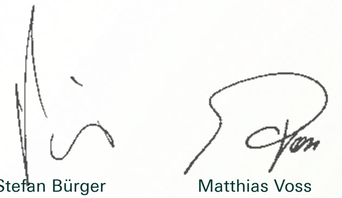
Die Helaba als unmittelbares Mutterunternehmen der Gesellschaft stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf. Dieser wird beim Handelsregister der Amtsgerichte Frankfurt am Main (HRA 29821) und Jena (HRA 102181) eingereicht.

Nachtragsbericht
Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, sind nicht zu vermerken.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen
Es wurden keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Frankfurt am Main, den 26. März 2025

Die Geschäftsführung



Stefan Bürger
Geschäftsführer (CEO)

Matthias Voss
Geschäftsführer (CFO)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile
Wir haben den Jahresabschluss der GWH Immobilien Holding GmbH, Frankfurt am Main - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GWH Immobilien Holding GmbH, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse
- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungengegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile
Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und Lagebericht
Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts
Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-,Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Eschborn/Frankfurt am Main, 21. März 2025

EY GmbH & Co.KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Signed by:

Enzenhofer	Keskin
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Dieser Bestätigungsvermerk ist durch eine qualifizierte elektronische Signatur erfolgt.

GWH Nachhaltigkeitsbericht 2024

Räume mit Zukunft



Wir bauen für eine enkelfähige Welt.
Erfahren Sie mehr über unseren strategischen Rahmen für mehr Nachhaltigkeit und unsere Konzepte, um ein solides Fundament für die Zukunft zu bauen. Entdecken Sie darüber hinaus konkrete Aktivitäten aus dem Jahr 2024, die unseren kontinuierlichen Fortschritt untermauern.



Wohnraum, der Zukunft schafft.

Die GWH steht seit jeher für zeitgemäßen, sozialen und bezahlbaren Wohnraum. Für mehr als 120.000 Menschen in Hessen und zwischen Hannover und Karlsruhe sowie Dresden und Neuss schafft die GWH Räume zum Leben, sprich ein Zuhause.

Doch bezahlbarer Wohnraum steckt in der Krise: Allen voran hohe Baukosten, steigende Zinsen und Energieanforderungen lassen die Entwicklung des Wohnangebots stagnieren.

Unser Credo bei der GWH daher: Aus der Krise (heraus) bauen. Und zwar Wohnraum, der Zukunft schafft!

Denn für uns ist das vor allem Wohnraum, der Antworten auf die drängendsten Zukunftsfragen und auf die Anforderungen – aller Generationen – an gutes Wohnen gibt, bezahlbar ist und die Umwelt sowie das Klima schont. Denn Wohnen ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf.

Deswegen bauen wir bei der GWH weiter auf Nachhaltigkeit für eine enkelfähige Welt.

53.000
Wohneinheiten
an rund 100 Standorten
in Deutschland

Unser Anspruch an all unseren Standorten:

- Bedarfsorientierte Mieterdienstlösungen
- Hohe Portfolioqualität
- Stärkende Bestandsakquisitionen
- Hochwertiger Neubau
- Nachhaltige Immobilienentwicklung

„Wohnen ist mehr als eine Dienstleistung. Das ist unsere feste Überzeugung. Wir wissen um die Verantwortung und den wichtigen gesellschaftlichen Beitrag, den wir als Wohnungsunternehmen leisten, indem wir bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum schaffen.

Wohnraum, der mehr kann.

Mit unserem GWH Leitbild haben wir unser Entscheiden und Handeln auf klare Werte ausgerichtet: Neben Fairness, Verlässlichkeit, Flexibilität, Leistungsbereitschaft und Ertragsorientierung gehören auch die Werte Verantwortung und Nachhaltigkeit dazu.

Nachhaltige Immobilienentwicklung ist für uns ein zentraler Baustein für ein zukunftsfähiges Wohnportfolio und den langfristigen Werterhalt unserer Gruppe.

Dabei setzen wir auf einen ganzheitlichen Ansatz, der…
- wirksamen Ressourcen- und Klimaschutz **(Environment)**
- spürbaren sozialen Mehrwert **(Social)** und eine
- wertbasierte Geschäftspolitik **(Governance)**

…zusammen denkt.

Gemeinsam mit unseren internen und externen Stakeholdern für Nachhaltigkeit widmen wir uns der zunehmend herausfordernden Aufgabe, die Rahmenbedingungen für mehr bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnraum mitzugestalten. Dabei verstehen wir uns als Corporate Citizen, der mit seiner werteorientierten Haltung und seinem Kerngeschäft – der Erstellung und Bewirtschaftung von Wohnungen – einen Beitrag zur sozialen Stabilität der Gesellschaft leistet und so für das Gemeinwohl in den Regionen eintritt.

Zentrale Stakeholder für Nachhaltigkeit bei der GWH

Direkt externe Stakeholder
- Helaba (Eigentümerin)
- Kreditinstitute
- Mieter
- Handwerksbetriebe
- Soziale Kooperationspartner
- Quartierskoordinatoren
- Immobilienhandel

Indirekte externe Stakeholder
- Mietinteressenten
- Potenzielle Mitarbeiter
- Politische Öffentlichkeit

Interne Stakeholder
- GWH Geschäftsführung(en)
- GWH Belegschaft

> Wir sind ein zuverlässiger Partner, der Verantwortung übernimmt.
>
> – einer von 27 GWH Grundsätzen





Unser Fokus auf das Wesentliche

Im Rahmen einer ersten Analyse im Sinne der doppelten Wesentlichkeit (Inside-out und Outside-in) im Jahr 2022 haben wir erstmals die wesentlichen Themen für Nachhaltigkeit bei der GWH identifiziert.

Als Tochtergesellschaft der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba), die von der CSRD-Berichtspflicht betroffen ist, haben wir 2024 als Teil des Konsolidierungskreises eine erneute Wesentlichkeitsbewertung vorgenommen, die in die Konzernwesentlichkeit der Helaba eingeflossen ist.

Im Falle der GWH wurden – gemäß den CSRD-Anforderungen – die positiven und negativen Auswirkungen auf Umwelt und Mensch durch die wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten der GWH sowie finanzielle Risiken und Chancen durch Nachhaltigkeitsthemen auf die eigene Geschäftsentwicklung bewertet.

Das Ergebnis: Die bisher **wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen für die GWH** wurden bestätigt und ein neues Thema wurde als wesentlich priorisiert:

E
- Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel und Energie
- Ressourcenschutz bzw. Kreislaufwirtschaft **(neu)**

S
- Eigene Arbeitskräfte (Arbeitsbedingungen und Chancengleichheit)
- Betroffene lokale Gemeinschaften
- Verbraucher und Endnutzer, sprich Mieterinnen und Mieter

G
- Unternehmensführung/-politik

Im Jahr 2025 wird das Thema „Ressourcenschutz und Kreislaufwirtschaft“ als fester Bestandteil in die Nachhaltigkeitsstrategie der GWH integriert. Ziel ist es, einen verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen zu fördern und zukunftsfähige Konzepte der Wiederverwertung systematisch zu stärken. Über das unternehmensweite ESG-Programm wird dieses Handlungsfeld künftig mit einem klaren Fokus strategisch weiterentwickelt und in operativen Maßnahmen verankert.

Die CSRD-Berichtspflicht: Die Konzernbefreiung der GWH

Die CSRD-Berichtspflicht sieht vor, dass große haftungsbeschränkte Unternehmen Nachhaltigkeitsinformationen im Lagebericht nach einem europäischen Berichtsstandard (ESRS) veröffentlichen. Die Helaba wird von der CSRD-Berichtspflicht betroffen sein und für ihre konsolidierten Töchter, so auch für die GWH, im Rahmen der Konzernberichterstattung dieser Pflicht nachkommen. Die konzernübergreifenden Informationen werden somit relevante Nachhaltigkeitsthemen rund um das Kreditportfolio sowie die Projektentwicklung für Immobilien und die Wohnungsverwaltung umfassen.

Unter Vorbehalt der Omnibus-Gesetzgebung zur Anpassung der CSRD-Berichtspflicht.

Unser verbindlicher Rahmen für Nachhaltigkeit

Mit der **GWH Nachhaltigkeitsstrategie** führen wir die wesentlichen Themen zu einem ganzheitlichen strategischen Vorhaben zusammen. Die vier Handlungsfelder unserer Strategie schaffen einen verbindlichen Rahmen für unseren Fortschritt in Richtung Nachhaltigkeit.



1) Stand 2024; „Ressourcenschutz bzw. Kreislaufwirtschaft“ wird 2025 in die Strategie integriert)

Unsere Wertschöpfungskette im SDG-Kontext

2023 haben wir unseren Beitrag als Wohnungsunternehmen zu den Sustainable Development Goals (SDGs) analysiert und bewertet.

Das SDG-Mapping ermöglicht es uns, die wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte unserer Wertschöpfung systematisch mit den globalen Nachhaltigkeitszielen zu verknüpfen.

So stellen wir mit unserem SDG-Profil sicher, dass unser strategisches Zielbild für mehr Nachhaltigkeit nicht nur lokal wirksam, sondern auch global verankert ist.

3 | Gesundheit und Wohlergehen
Die GWH verfügt mit Planung, Bau und Instandhaltung/Modernisierung von Wohnraum über einen zentralen Hebel für mehr Wohnqualität und -komfort ihrer etwa 120.000 GWH Mieter. Gutes und gesundes Wohnen ist ein wichtiger Faktor für das Wohlergehen der Menschen.

7 | Bezahlbare und saubere Energie
Die GWH nutzt mit einer PV-Offensive das Flächenpotenzial des GWH Wohnbestandes bestmöglich und beabsichtigt, Mietern erneuerbare Energien zu attraktiven Preisen anzubieten. So setzt die GWH dem energieintensiven Wohnungs(bau) geschäft Nachhaltigkeitspotenziale entgegen und baut eine Geschäftssparte als Energieversorger auf/aus.



9 | Industrie, Innovation und Infrastruktur
Die GWH bewirtschaftet Großwohnsiedlungen, die Mieterinnen und Mietern eine innovative und zugleich attraktive Wohninfrastruktur bieten. Von der Verkehrs- bis zur Versorgungsinfrastruktur.

11 | Nachhaltige Städte und Gemeinden
Die GWH leistet als Wohnungsunternehmen einen wichtigen Beitrag für die Stadt- und Quartiersentwicklung in einzelnen Regionen. Nachhaltig bewirtschaftete Großwohnsiedlungen können das Stadtbild von morgen positiv prägen und Städte klimaresilienter machen.

13 | Maßnahmen zum Klimaschutz
Die Wohnungsbranche ist eine der emissionsintensivsten Branchen. Die GWH als ein Akteur übernimmt mit ihrer Dekarbonisierungsstrategie proaktiv Klimaverantwortung und gestaltet Schritt für Schritt den Gebäudebestand klimafreundlich um und baut nach energieeffizienten Standards.

17 | Partnerschaften zur Erreichung der Ziele
Die GWH ist in der Wohnungsbranche ein Akteur unter vielen und zudem von anderen Gewerken entlang der Wertschöpfung abhängig. Nur in Zusammenarbeit und Kooperation mit anderen kann die GWH zentrale Nachhaltigkeitspotenziale in ihrer Wertschöpfungskette heben.

GWH Wertschöpfungskette

Die Wertschöpfungskette der GWH rund um das Kerngeschäft – der Entwicklung und der Bewirtschaftung sowie Modernisierung von Wohnungen – inkl. ihrer vor- und nachgelagerten Stufen:

Vorgelagerte Wertschöpfung

- **Finanzierung**
- **Planung und Entwicklung** (Neubau)
- **Einkauf/Beschaffung** (für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung)

Kernwertschöpfung

- **Verwaltung/Vermietung**
- **Bewirtschaftung** (inkl. Energiedienstleistungen), Instandhaltung und Modernisierung/Sanierung
- **Neubau inkl. Ergänzungsbebauung**
- **Quartiersentwicklung**
  - ^ unterstützt durch GWH Geschäftsstandorte und Administration
- **IT-Dienstleistungen**

Nachgelagerte Wertschöpfung

- **Handel/Verkauf**

Unsere Fortschritts-bilanz



Mit der GWH Nachhaltigkeitsstrategie und dem darauf aufbauenden ESG-Programm „GWH Footprints" setzen wir seit 2020 konsequent darauf, daran mitzuwirken, eine enkelfähige Welt zu schaffen. Lesen Sie in den folgenden Kapiteln mehr über unsere Bilanz für mehr Nachhaltigkeit und entdecken Sie die zentralen Fortschritte und Neuerungen, die wir im Geschäftsjahr 2024 realisiert haben.

Unser Fortschrittsprogramm

Das ESG-Programm **„GWH Footprints“** bündelt die relevanten Maßnahmen und operativen Indikatoren entlang der vier strategischen Handlungsfelder der GWH.

Gemeinsam mit den verantwortlichen Fachbereichen wird der Umsetzungsstand der geplanten Maßnahmen in regelmäßigen Abständen systematisch überprüft und bewertet.

So kann frühzeitig erkannt werden, ob Anpassungen notwendig sind. Bei Bedarf wird gezielt nachgesteuert, um die Wirksamkeit der Maßnahmen sicherzustellen und die angestrebten Nachhaltigkeitsziele verlässlich zu erreichen.

ESG-Programm „GWH Footprints“

	Handlungsfeld	Themenbereich	Strategische Maßnahme
E	Klimafreundlicher Gebäudebestand	Energieeffizienz und CO_2-Intensität im Bestand	Modernisierung und energetische Sanierung des Gebäudebestands
		Energieeffizienz im Neubau	Umsetzung von Neubau-Projekten nach KfW 55 Standard oder besser
		Nutzung erneuerbarer Energien	Installation von PV-Anlagen bei Neubau und an den GWH Geschäftsstellen
			Pilotierung von PV-Aufdachanlagen im Bestand
S	Lebenswertes Wohnen und Quartiersentwicklung	Bedarfsgerechtes Wohnen	Pilotprojekt zu bedarfsgerechtem Wohnen in Kassel umsetzen
		Mieterzufriedenheit	Mieterumfrage durchführen
			Ableitung Verbesserungspotenziale aus Mieterumfrage
		Sozialmanagement und soziale Infrastruktur	Soziale Angebote mit Kooperationspartnern entwickeln und managen
			Förderung gemeinwohlorientierter Aktivitäten und Projekte
	Attraktives und faires Arbeitsumfeld	Talent-Akquisition und Mitarbeiterbindung	Mitarbeiterzufriedenheitsindex pilotieren
			Fluktuationsrate erheben
			Rückkehrbereitschaft ermitteln
		Lernen und Entwicklung	GWH Academy ausbauen
		Vielfalt und Chancengerechtigkeit	Frauen in Führung fördern
G	Zukunftsorientierte Unternehmensführung	Kontroll- und Risikomanagement	Aufbau eines klimabezogenen Risikomanagements
		Innovation und Digitalisierung	Erarbeitung einer Smart-Building-Strategie
			Pilotierung zur Digitalisierung der Heizungskeller
		Nachhaltigkeitsmanagement und -berichterstattung	Management- und Berichtsprozesse etablieren
			Datenanforderungen ermitteln und -management aufbauen

Stand 2024; „Ressourcenschutz bzw. Kreislaufwirtschaft“ wird 2025 in das ESG-Programm integriert

Klimafreundlicher Gebäudebestand



Mit unserer GWH Dekarbonisierungs-strategie formulieren und gestalten wir unseren konkreten Beitrag für einen klimafreundlichen Gebäudebestand.



Klimaverantwortung ausbauen.

In Zeiten des Klimawandels ist es unabdingbar, dass wir uns als Wohnungsunternehmen mit den Auswirkungen unserer eigenen Geschäftstätigkeiten – dem Entwickeln und Bewirtschaften von Wohnungen – auf das Klima befassen, um den Werterhalt unseres Portfolios zu sichern. Denn der Bau- und Immobiliensektor ist für fast 40 Prozent der globalen CO_2-Emissionen verantwortlich.

Zudem rücken finanzielle Risiken wie hohe Energiepreise und Investitionen für den Klimaschutz sowie zur Anpassung an den Klimawandel, aber auch finanzielle Chancen, z.B. durch die Gebäudedigitalisierung für mehr Energieeffizienz, in den Fokus der strategischen Steuerung von Wohnungsunternehmen.

Deswegen haben wir bei der GWH im Jahr 2020 eine sektorspezifische Dekarbonisierungsstrategie entwickelt, die 2023 in Orientierung am Pfad des „Carbon Risk Real Estate Monitors“ (CRREM) nachgeschärft wurde. Sie gibt uns klare Hebel zur Dekarbonisierung durch CO_2-Reduktion vor, um auf einem 1,5°-kompatiblen Zielpfad zu handeln.

Unsere Ziele für einen klimafreundlichen GWH Gebäudebestand

- Wir senken die CO_2-Intensität im Gebäudebestand auf **18,3 kg CO_2/qm/a bis 2030**[1]
- Wir senken die Energieverbräuche im Gebäudebestand auf **88,5 kWh/qm/a bis 2030**
- Wir erhöhen den Anteil erneuerbarer Energien für Allgemeinstrom im Bestand und in der Verwaltung **auf 100% bis 2030**

1) CO_2-Intensität wurde im Vgl. zum Jahr 2023 angepasst. Zudem lag im Jahr 2024 die globale Durchschnittstemperatur erstmals bei 1,6 °C und überschritt das 1,5-Grad-Ziel.

Die GWH Klimabilanz

Die in der GWH Dekarbonisierungsstrategie zugrunde liegenden Annahmen werden regelmäßig evaluiert, um rechtzeitig relevante Anpassungen vornehmen zu können. Ein zentrales Instrument für diese Evaluierung ist die Klimabilanz entlang der Scopes 1, 2 und 3 in Anlehnung an das GHG-Protokoll.

Zum ersten Mal für das Geschäftsjahr 2023 und seitdem jährlich erfassen wir systematisch klimarelevante Daten, um die Klimawirkung der GWH besser nachvollziehen und entlang zentraler Emissionsquellen quantifizieren zu können sowie die Wirksamkeit unserer Maßnahmen nachzuhalten.

Die Bausteine für mehr Klimaschutz

Um den Fortschritt beim Klimaschutz gezielt im Rahmen unserer Dekarbonisierungsstrategie voranzutreiben, haben wir zentrale Schwerpunkte definiert:

- Klimaschonende und energieeffiziente Bauweise von Neubauten
- Energetische Sanierung und Modernisierung
- Optimierte Betriebsführung für mehr Energieeffizienz im GWH Bestand
- Ausbau der Potenziale u. a. durch Gebäudedigitalisierung
- Einsatz von erneuerbaren Energien durch Ausbau von PV-Anlagen
- Wärme aus erneuerbaren Energien (z.B. Fernwärme) beim Heizungsaustausch



Die TOP 3 Emissionsquellen der GWH

1. Stationäre Verbrennung, Fernwärme sowie direkte Heizung durch Mieter inkl. Allgemein- und Mieterstrom und weitere Brennstoff- und energiebezogene Emissionen
2. Vorgelagerte Emissionen des Ressourceneinsatzes (insbesondere für Neubauten und Modernisierung/Instandhaltung sowie weitere eingekaufte Güter und Dienstleistungen)
3. Nutzungs- und End-of-Life-Phase der veräußerten Gebäude



Optimiertes Klimadatenmanagement

Die GWH Klimabilanz soll in den kommenden Jahren durch die Integration von Echtzeit-Verbrauchsdaten und digitalen Systemen in der Datenqualität und -tiefe verbessert werden. 2024 wurde dafür ein Projekt gestartet, das die Inventarisierung und das Ablesen von Zählern in den GWH Beständen per App ermöglicht, um die Datenqualität weiter zu erhöhen. Zudem werden erste Anforderungen aus der Klimabilanz in das SAP Transformationsprojekt integriert.



UNSERE FORTSCHRITTSBILANZ

Für mehr Klimaschutz

Bei der GWH ergreifen wir vielfältige Maßnahmen für mehr Klimaschutz, vom Neubau über die Bewirtschaftung des GWH Bestands bis hin zu den eigenen Geschäftsstandorten und dem Geschäftsbetrieb.

Neubau und Bewirtschaftung des Bestands

- Durchführung von energetischen Sanierungen oder Modernisierungen im GWH Bestand (z. B. durch Aktivierung der Gebäudehülle zur Wärmedämmung)
- Ausbau der technischen Ausrüstung der GWH Bestandsgebäude, z.B. durch Installation von Wärmepumpen oder Umstellung auf Fernwärme gemäß GEG
- Entwicklung eines Konzepts zur effizienten Betriebsführung in Bezug auf die Wärmeversorgung im Bestand
- Einsatz eines Nahwärmenetzes zur klimaschonenden Wärmeversorgung in der Großwohnsiedlung im Kasseler Brückenhof, das über eine mit Biomethan betriebene KWK-Anlage funktioniert
- Einführung von effizienten Steuerungssystemen für Heizungsanlagen
- Entwicklung eines Konzepts zu „Allgemeinstrom“ in der Bewirtschaftung der GWH Bestände
- Neubau von energieeffizienten Gebäuden nach KfW-55 Standard oder besser
- Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern von Neubauprojekten, wo möglich
- Erfassung der CO_2-Werte pro Heizanlage im Bestand (gemäß gesetzl. CO_2-Abgabenregelung)
- Durchführung des hydraulischen Abgleichs von Heizsystemen im GWH Bestand in Kassel zur Reduktion von Energieverbrauch und CO_2-Emissionen, u.a. durch neues Tochterunternehmen GWH WohnWerk
- Gezielte Mieterkommunikation zur Sensibilisierung in Bezug auf Einsparpotenziale (Strom, Heizen und Wasser) entlang der jeweiligen Verbrauchsdaten

GWH Geschäftsstandorte und eigener Betrieb

- Energetische Sanierung/Modernisierung des GWH Geschäftsstandortes in Kassel nach KfW 55 Standard inkl. vertikaler PV-Anlage
- Einbau von neuen Heizungsanlagen auf Basis von Pellets und Erneuerung ausgewählter Fenster am GWH Geschäftsstandort Frankfurt am Main
- DHL-Rahmenvertrag mit Packstationen, um den Lieferverkehr zu verringern
- Betrieb der IT-Rechenzentren komplett mit Ökostrom
- Energieeffiziente Beleuchtung (LED) an den Hauptgeschäftsstellen
- Nutzung von Ökostrom am GWH Geschäftsstandort Frankfurt a.M.
- Reiserichtlinie mit klaren Leitlinien für „Nachhaltiges Reisen“ bei der GWH
- Bereitstellung von dienstlichen E-Bikes für die GWH Hausmeister für ihre Service-Wege in den GWH Beständen
- Betriebsvereinbarung „Mobiles Arbeiten“ zur Flexibilisierung der Arbeitsbedingungen
- Mobilitäts-Unterstützungsangebote z.B. für ÖPNV via Umweltprämie als Zuschuss für E-Bikes oder vergünstigte Weitergabe des Deutschland-Tickets sowie Fahrradstellplätze



Modernisiertes GWH Quartier im Schelmengraben



Neue Aufzugsanlage für das BGR-Quartier der GWH


Energetisch sanierter und modernisierter GWH Geschäftsstandort in Kassel inkl. vertikaler PV-Anlage


PV-Aufdachanlagen im GWH Quartier NordKrone

Highlights aus 2024

- Umfangreiche Modernisierung des Ben-Gurion-Rings, bei dem das Quartier in eine neue Gestaltung und energetische Qualität in Bezug auf Fassaden, Dächer und Wärmeversorgung (u.a. durch hydraulischen Abgleich) überführt wurde
- Einbau erster Entrauchungsklappen inkl. Sensorik in Aufzugsschächten des GWH Bestands für ein effizienteres Wärmemanagement und damit CO_2-Einsparungen
- Erste Errichtung von PV-Aufdachanlagen im GWH Bestand im Rahmen der Dachmodernisierung



GWH WohnWerk – Handwerkskunst, die Maßstäbe setzt

Mit der Gründung der GWH WohnWerk im August 2024 haben wir gezielt auf den Fachkräftemangel im Bereich Heizungsbau, Lüftung und Sanitär (HLS) reagiert und eigene Spezialisten eingestellt.

Ihr Fach-Know-how ist ein zentraler Hebel, um die Potenziale unserer Dekarbonisierungsstrategie auszuschöpfen und den Gebäudebestand klimafreundlicher zu gestalten.

An den Standorten Frankfurt am Main und Kassel sorgen inzwischen zwölf Fachkräfte als engagiertes Expertenteam dafür, dass entscheidende Maßnahmen wie die Installation und Wartung von Wärmepumpen sowie der hydraulische Abgleich von Heizungsanlagen effizient umgesetzt werden.

Unsere Fachkräfte gewährleisten so eine fachgerechte und sorgfältige Umsetzung aller Projekte rund um die Wohnung, sodass hohe Qualitätsstandards sichergestellt sind.

Neben weiteren Vorteilen wie der Erfüllung von Verkehrssicherungs-, Notdienst- und Wartungsverpflichtungen wollen wir mit der GWH WohnWerk zudem die Bauzeiten verkürzen und die Kunden-/Mieterzufriedenheit erhöhen.

Die GWH WohnWerk…

…sorgt für Qualitätsverbesserungen durch regelmäßige Wartungs-, Verkehrssicherungs- und Instandhaltungsarbeiten im GWH Bestand.
…übernimmt Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten in den GWH Beständen.
…stellt mit einem Notdienst die schnelle Umsetzung dringendster Maßnahmen in Notfällen sicher.

GWH WohnWerk

GWH Faktenwelt für einen klimafreundlichen Gebäudebestand

Entdecken Sie zentrale Zahlen, Daten und Fakten aus dem Geschäftsjahr 2024.

25,3 kg
CO_{2e}-Intensität pro Quadratmeter[1]

371.469.797 kWh
Energieverbrauch[2] insgesamt

ca. 187.000 t CO_{2e}
gespart durch Einbau von Entrauchungsklappen

86.008,45 t CO_{2e}
Fußabdruck insgesamt[4]

THG-Emissionen entlang der Scopes		2024 t CO_{2e}
Scope 1	Stationäre Verbrennung, Verbrennung in mobilen Anlagen	46.420
Scope 2	Elektrizität – location-based und Fernwärme	21.152
Scope 3	Brennstoff- & energiebezogene Emissionen, Geschäftsreisen, gemietete oder geleaste Sachanlagen sowie vermietete oder verleaste Sachanlagen ohne Mieterstrom	18.436
Gesamt CO_2-Fußabdruck[4]		**86.008,45**

1) Bezogen auf die Wärmeenergie, Wärme an Dritte sowie Strom der GWH-Bestände inkl. Geschäftsstellen
2) Nur Wärme – eigene u. verwaltete Bestände, Wärme an Dritte – auf Basis der Zählerdaten und Hochrechnungen sowie Energieausweise, Nutzfläche
3) Umfasst die Energieträger Erdgas, Heizöl, Pellets und Fernwärme bezogen auf den eigenen Wohnungsbestand.
4) Fußabdruck ist in Anlehnung an das GHG-Protokoll berechnet, umfasst alle energiebezogenen THG-Emissionen der GWH und ihrer Tochterunternehmen, Datenbasis sind Verbrauchsdaten, Mengenangaben oder CO2e-Angaben, teils modelliert, teils basierend auf 2023 und auf 2024 extrapoliert. Ohne Emissionen durch Leckagen Kältemittel, eingekaufte Güter, Dienstleistungen, Kapitalgüter, Abfall, Pendeln der Mitarbeitenden, Nutzungs- und End of Life-Phasen der verkauften Gebäude



EXKURS: RESSOURCEN & KREISLAUFWIRTSCHAFT

Ressourcennutzung optimieren

Die GWH übernimmt Verantwortung für den schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen. Als Teil einer ressourcenintensiven Branche setzen wir verstärkt auf Kreislaufwirtschaft, nachhaltige Materialien und effiziente Bauweisen. So verbessern wir den Ressourceneinsatz im Neubau und Bestand und tragen aktiv zum Klimaschutz bei.

Ohne den Einsatz von Ressourcen – wie Beton, Stahl, aber auch der natürlichen Ressource Boden – können wir keine Wohnungen entwickeln oder bewirtschaften. Gleichzeitig ist es unsere Branche, die mit der wachsenden Nachfrage nach mehr Wohnraum einen besonderen Druck auf natürliche Ressourcen ausübt, da auf diese Weise die Hälfte des globalen Ressourcenverbrauchs entsteht. Es wird ein relevanter Anteil von Flächen – und damit Boden – durch den Bau von Wohnungen für Menschen versiegelt.

Dies bestärkt uns bei der GWH darin, die für uns wesentlichen natürlichen Ressourcen und Rohstoffe immer effizienter einzusetzen und auf nachhaltige Bauweisen zu setzen. Aufbauend auf bisherigen Erkenntnissen werden wir kurzfristig – ab 2025 – verstärkt das Konzept der Kreislaufwirtschaft in den strategischen Fokus rücken, um Materialien möglichst lange im Wertschöpfungskreislauf zu halten. Schließlich ist es unser hoher Ressourcen- und Energieverbrauch, der unseren CO_2-Fußabdruck maßgeblich prägt.

Unser Ziel ist es daher, proaktiv ökologische Verantwortung zu übernehmen, indem sowohl im Bestand als auch im Neubau ressourcenschonende und umweltfreundliche Lösungen etabliert werden.

Die Bausteine für mehr Ressourceneffizienz
Um den Fortschritt für eine noch effizientere Ressourcennutzung im Rahmen des Neubaus sowie der Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung systematisch voranzutreiben, werden wir in Zukunft einen Schwerpunkt auf folgende Bausteine legen:

- Ressourceneffizienz und Einsatz von nachhaltigen Rohstoff-Alternativen
- Weiterentwicklung von internen Vorgaben für den Einkauf
- Vertiefung der ressourcenfreundlichen Prozess- und Produktoptimierung
- Ausbau der Daten- und Erkenntnisbasis zu wesentlichen Ressourcen- und Rohstoff-Kategorien

Die wichtigsten Ressourcen bei der GWH

Die GWH setzt im Rahmen von Neubauaktivitäten vor allem **Beton, Stahl, Holz, Glas, Kalksandstein und Kunststoff** sowie im Rahmen der Modernisierung und des energieeffizienten Umbaus des Wohnungsbestandes **Dämmstoffe** (wie expandiertes Polystyrol oder Mineralwolle) sowie übliche **Fenstermaterialien** ein.

Risikokomplex durch Ressourcenbedarf

- Erhöhter Druck auf natürliche Ressourcen und entsprechende Verknappung
- Potenziell negative Auswirkungen auf Böden (durch Versiegelung)
- Potenziell negative Auswirkungen weiterer Ökosysteme
- Verschärfung der Effekte des Klimawandels



EXKURS: RESSOURCEN & KREISLAUFWIRTSCHAFT

UNSERE FORTSCHRITTSBILANZ

Für eine effiziente Ressourcennutzung

Bei unseren Bauprojekten setzen wir bereits heute gezielte Maßnahmen um, um unseren Ressourceneinsatz zu optimieren und – wo möglich – verstärkt auf nachhaltigere Rohstoff-Alternativen zurückzugreifen.



Ressourcenschonende Planung beim Neubau



Badsanierungen sparen Wasser

Bauprojekte mit Nachhaltigkeitsprofil
In den Statusberichten unserer GWH Bauprojekte haben wir Kennwerte verankert, die es uns ermöglichen, das jeweilige Nachhaltigkeitsprofil zu erfassen, wie beispielsweise die maximale Anlagenleistung der PV-Anlage sowie den Primär- und Endenergiebedarf.

Bestandsqualität durch Ressourceneffizienz
Wir verwenden z.B. bei der Badsanierung im GWH Bestand Armaturen, die einen effizienten Wasserverbrauch bei der Nutzung durch die Mieter fördern. Auch im Kontext der Wohnumfeldgestaltung sowie im Landschaftsbau in den Quartieren setzen wir auf Maßnahmen, die z.B. das Versickern von Wasser ermöglichen und die Versiegelung von Wegeflächen bestmöglich eindämmen.

Ressourcenschonende Ergänzungsbebauung
Bei der ressourcenschonenden Ergänzungsbebauung nutzen wir vorhandene Grundstücke, um Wohnraum und Infrastruktur wie Kitas und Schulen zu schaffen – ohne neue Flächen zu versiegeln. Neben dem Bau auf Neubauflächen setzen wir auf die Innenentwicklung und effiziente Bauweisen. Beispiele hierfür sind 300 Wohneinheiten in Marburg als größte zusammenhängende Ergänzungsbebauung der GWH.

Pilotregion: „Kronsberg-Süd“ in Hannover
Hier realisieren wir mehrere Projekte, in denen wir gemäß eines Gestaltungshandbuchs möglichst schadstofffreie Baustoffe einsetzen. Dabei nutzen wir ressourcenschonende Alternativen für Baustoffe, PVC-Produkte und Fassadenschutzmittel sowie CO_2-reduzierten Beton. Die Einhaltung der Gebäudestandards wird zudem von Sachverständigen überprüft und sichergestellt.

Biodiversität in den Quartieren
Wir stärken die Biodiversität in unseren Quartieren mit gezielten Projekten. Seit 2024 laufen Bestandsaufnahmen in Sossenheim-Dunant (mit NABU) und Baunsberg-Baunatal (mit Stadtbienen e.V.), um Konzepte zur Förderung der Artenvielfalt zu entwickeln. Ab Frühjahr 2025 startet im Quartier „Römerquelle“ in Mainz ein Gemeinschaftsgarten-Projekt mit „Ackerpause“, begleitet von Infoveranstaltungen. Landschaftsgärtner sind eingebunden, um die Maßnahmen optimal ins Wohnumfeld zu integrieren.

GWH Campus: Renaturierung und PV-Ausbau
Bei der Entwicklung des GWH Campus in Frankfurt setzen wir auf nachhaltige Flächennutzung: Ein Parkplatz wurde renaturiert und begrünt, während PV-Anlagen für erneuerbare Energie sorgen. Zudem entsiegeln und begrünen wir zwei Innenhöfe über einer Tiefgarage, um mehr Lebensraum für Mensch und Natur zu schaffen.

Mehr Betriebsökologie durch Digitalisierung
In unserer eigenen Betriebsökologie setzen wir verstärkt auf digitale interne Prozesse. Auch in der Kommunikation mit unseren Mietern digitalisieren wir zunehmend administrative und vertragliche Abläufe.



Bienenstöcke der GWH

Ein Ausblick: Verbesserte Datenlage zur Ressourcennutzung
Im Zuge der GWH Klimabilanz werden wir die Daten- und Erkenntnisbasis im Hinblick auf wesentliche Ressourcen weiterentwickeln, um eine präzisere Quantifizierung und Steuerung zu ermöglichen.

Lebenswertes Wohnen und Quartiersentwicklung



Mit unserer GWH Quartiersbewirtschaftung und -entwicklung und unserem gesellschaftlichen Engagement gestalten wir das soziale Miteinander und lebenswertes Wohnen in unseren GWH Großsiedlungen und Nachbarschaften proaktiv mit.

Wohnqualität verbessern.

Als Wohnungsunternehmen im Land Hessen haben wir bei der GWH eine besondere gesellschaftliche Rolle inne. Denn unser unternehmerisches, aber auch gesellschaftliches Ziel ist es, bezahlbaren, lebenswerten sowie klimafreundlichen Wohnraum zu schaffen.

Wir setzen uns aktiv für einen diskriminierungsfreien Zugang zu Wohnraum ein und unterstreichen damit unser Verständnis von Wohnen als grundlegendes Recht – nicht als Privileg. Darüber hinaus ist es uns ein Anliegen, in unseren Quartieren für alle einen lebenswerten Raum zu schaffen, in dem ein soziales Miteinander und unterstützende Nachbarschaften entstehen und so Wohnqualität erlebbar wird.

Die GWH Quartiersentwicklung
Bei der GWH ist die Quartiersentwicklung – neben dem gesellschaftlichen Engagement – das zentrale strategische Konzept und ein wesentliches Instrument, um gutes Wohnen zu ermöglichen und lebendige Nachbarschaften zu gestalten. Als Wohnungsunternehmen tragen wir auch Verantwortung für das Zusammenleben und die Lebensqualität in unseren knapp 20 Großwohnsiedlungen. Dabei berücksichtigen wir die vielfältigen Bewohnergruppen – von Senioren über Familien bis hin zu Kindern und Jugendlichen. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen stellt die GWH jährlich ein ausgewiesenes Budget bereit.

Etwa 60 strategische Kooperationen
für ein lebenswertes Wohnumfeld.

Fokus der GWH Quartiersentwicklung
- Wohnumfeldgestaltung mit Fokus auf Landschaftsbau
- Sozialmanagement v.a. durch Zusammenarbeit mit Partnern zur Entwicklung sozialer Infrastrukturen
- Beratungsangebote für unsere Mieter
- Forschungskooperationen zum Thema „Lebensqualität in Großsiedlungen“
- Kommunikation und Dialog mit unseren Mietern



Es ist unsere soziale Verantwortung, für und mit den Menschen in unseren Beständen lebenswertes Wohnen – auch durch ein attraktives und bedarfsgerechtes Wohnumfeld – zu gestalten und so Räume mit Zukunft zu schaffen.

UNSERE FORTSCHRITTSBILANZ

Für mehr Wohnqualität

Neben der Wohnumfeldgestaltung mit Fokus auf Landschaftsbau und Grünanlagen, schaffen wir im Rahmen der GWH Quartiersbewirtschaftung und -entwicklung mit karitativen Partnern soziale Infrastrukturen, die unsere Mieter in ihrem Alltag unterstützen. So bauen wir unseren Beitrag für bezahlbares Wohnen weiter aus.

Wohnumfeldgestaltung
- Schaffung von Grünanlagen, Blühwiesen sowie Entwicklung von Spielplätzen
- Entwicklung von barrierefreien bzw. -armen Bereichen im Quartier
- Ausbau von Fahrradabstellbereichen für eine klimafreundliche Mobilität
- Veranstaltungen wie Mieterfeste, Nachbarschaftscafés, Siedlungsspaziergänge

Zusammenarbeit mit sozialen Organisationen
- Gemeinsam mit sozialen Trägern setzen wir u.a. Projekte mit Jugendlichen und Kindern um, z.B. Graffiti-Workshops zur Fassadengestaltung

Beratungsangebote für Mieter
- Schulden- und Energiesparberatungen
- Ausweitung der Konfliktmediation in GWH Nachbarschaften

Forschungskooperationen
- Kooperation mit der Frankfurt University of Applied Sciences im Rahmen eines Forschungsprojektes zum Thema „Lebensqualität in Großwohnsiedlungen“ und Veröffentlichung einer gleichnamigen Studie

Kommunikation und Dialog
- Beteiligungsformate mit Mietern z.B. zu Modernisierungsvorhaben

Die Studie „Gut leben in großen Siedlungen“

Großwohnsiedlungen spielen eine zentrale Rolle für die Lebensqualität der dortigen Menschen, weshalb deren gezielte Weiterentwicklung wesentlich ist. In Kooperation mit der Frankfurt University of Applied Sciences (FUAS) hat die GWH die Studie „Gut leben in großen Siedlungen“ unterstützt, die mit dem GFB Zukunftspreis Hessen ausgezeichnet wurde.

Ein zentrales Ergebnis ist der Wohnqualitätsindex, der Wohn- und Lebensqualität anhand von sieben Kategorien mit 39 Indikatoren messbar macht. Neben objektiven Faktoren wie Infrastruktur und Verkehrsanbindung werden auch subjektive Aspekte wie Nachbarschaftsqualität und Zufriedenheit erfasst, um konkrete Ansätze zur Verbesserung von Quartieren abzuleiten.



Ausstellung zum 30-jährigen Bestehen des BGR-Quartiers



Bücherschrank im GWH Quartier in Wiesbaden



Graffiti-Workshops als Gemeinschaftsprojekt



Spielplatz in der Henri-Dunant-Siedlung

Unsere Highlights aus 2024

Im Jahr 2024 haben wir weitere wichtige Schritte unternommen, um unsere Quartiere lebenswerter zu gestalten. Von kreativen Fassadenprojekten und dem Ausbau der E-Ladeinfrastruktur bis hin zur Förderung der Biodiversität und neuer Wohnkonzepte für Senioren – wir haben gezielt in Maßnahmen investiert, die die Wohnqualität spürbar verbessern.



Mieterbefragung für mehr Wohnqualität
Im Jahr 2024 hat die GWH ihre großangelegte Mieterbefragung in mehreren Städten – darunter Frankfurt, Wiesbaden, Dresden, Düsseldorf und Köln – abgeschlossen. Rund 10.000 Haushalte gaben ihre Einschätzungen zu Wohnumfeld, Infrastruktur und Quartiersgestaltung ab. Die Befragung basierte auf dem Forschungsprojekt „Lebensqualität in Großwohnsiedlungen“ und wurde bis Ende des Jahres ausgewertet.

Die hohe Rücklaufquote von 41% zeigt, dass GWH Mieter das Bedürfnis haben, ihre individuellen Wohnrealitäten und Wünsche mit der GWH zu teilen und bei der Weiterentwicklung ihrer Quartiere mitzuwirken.

Highlights aus 2024

- Aufwertung einer Hausfassade mit einem Streetart-Künstler im Quartier „Schelmengraben“ und „Ben-Gurion-Ring“ und damit des Stadtbildes
- Fortführung erster Pilotprojekte in Kooperation mit „Lichtblick“ für den Ausbau von E-Ladesäulen im Wohnumfeld
- Neugestaltung von Quatierseingängen zur Erhöhung der Attraktivität von Eingangssituationen und Wegebeziehungen sowie zur Schaffung von öffentlich nutzbaren Räumen
- Unterstützung von unterschiedlichen Quartiersprojekten zur Förderung der Biodiversität z.B. in Form eines Gemeinschaftsgartens im Quartier „Römerquelle“ in Mainz zusammen mit der „Ackerpause“

41% der Mieter
haben das Bedürfnis, ihre Wünsche der GWH mitzuteilen.



Streetart-Fassade im GWH Quartier „Schelmgraben“



Nachbarschaftsgarten im GWH Quartier Römerquelle



Streetart-Fassade im GWH Quartier „BGR“

Gesellschaftliches Engagement stärken.

Bei der GWH stärken wir unsere Quartiersentwicklung durch gezieltes gesellschaftliches Engagement. Dabei bringen wir vor allem unsere Assets und unser Know-how ein, um einen nachhaltigen Beitrag zu leisten. So setzen wir unseren Anspruch um, als Unternehmen und Corporate Citizen etwas zurückzugeben.

„Housing First Plus“
Projektstart: Oktober 2021

Standort
Frankfurt-Sossenheim und seit 2023 im Raum Kassel und Hanau (ab 2025 auch in Köln)

Wohnungsangebot
Bereitstellung von Ein-Zimmer-Wohnungen für obdachlose Personen

Unterstützungsleistungen
Sozialarbeiterische und psychosoziale Betreuung durch die Diakonie Frankfurt und Offenbach, Unterstützung bei der Tagesstrukturierung und Integration ins Wohnumfeld

Besonderheit
Erweiterung des klassischen „Housing First“-Ansatzes um eine intensive Begleitung zur Förderung eines selbstbestimmten Lebens

Ausblick
Fortsetzung des Projektes bis mind. 100 Wohnungen für den Housing-First-Zweck bereitgestellt wurden

Auszeichnung
Erhalt des GFB-Zukunftspreises in Höhe von 10.000 Euro im Juni 2023 für den innovativen und erfolgreichen Ansatz zur Wohnraumversorgung obdachloser Menschen

„Housing! for Future“
Projektstart: 2019

Standort
Windhoek, Namibia

Wohnungsangebot
Planung und Bau von 25 Häusern aus nachhaltigen Baustoffen für Menschen aus benachteiligten Gegenden (Stand 2024)

Unterstützungsleistungen
Schaffung von Arbeitsplätzen, Bildungsangeboten und Etablierung eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens nach deutschem Vorbild

Besonderheit
Einsatz nachhaltiger Baumaterialien wie Polymerbeton aus recyceltem Kunststoff und lokaler Sandressourcen, Fokus auf Hilfe zur Selbsthilfe durch Ausbildung und Beschäftigungsmöglichkeiten

Ausblick
Fortsetzung des Projekts zur weiteren Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in Namibia

50. Housing First Wohnung
2024 bezogen.



Achim Kaffenberger in seiner Housing-First-Wohnung



Zum Eigenheim durch Housing! for Future

Entdecken Sie das Housing for Future Projekt:

Zum Film

Social Volunteering bei der GWH
Mit dem neuen Social Volunteering-Programm bietet die GWH ihren Mitarbeitern die Möglichkeit, sich aktiv für gesellschaftlich relevante Projekte zu engagieren. Dazu können Mitarbeiter bis zu einem Tag pro Jahr bei voller Bezahlung freigestellt werden. Über das Intranet stehen verschiedene Engagement-Möglichkeiten zur Auswahl, darunter Natur- und Tierschutz, Clean-up-Aktionen oder Hüttenbau für Kinder. Die Teilnahme wird über das Arbeitszeiterfassungs-Tool erfasst, von der Führungskraft freigegeben und von der Personalabteilung begleitet.

Erklärtes Ziel sind 90 Social-Volunteering Tage bis 2025.

In Gemeinwohl investieren.

Ein Bestandteil unseres gesellschaftlichen Engagements sind Spenden und Sponsoring-Aktivitäten.

Im Zuge unseres gesellschaftlichen Engagements haben wir 2024 mit Spenden und Sponsoring karitative, soziale und kulturelle Organisationen finanziell unterstützt, um einen Beitrag zum Gemeinwohl zu leisten:

Sponsoring u.a.
- des Sossenheim Open Air Kultur-Festivals in Frankfurt
- der Hefte für die Edith-Stein-Schule in Sossenheim
- des SEG Blista MR Super Cups in Marburg zur Förderung von Nachwuchs- und Spitzensport für Menschen mit und ohne Seh-Einschränkung

Sachspenden (nachgelagert) z.B.
- für Schul- und Kindergartenfeste
- für Umwelt-, Bildungs- und Sportvereine
- für soziale Einrichtungen in Form von Trikotspenden

Geldspenden an soziale und kulturelle Organisationen, z.B.
- „Albert-Schweitzer-Kinderdorf“ in Erfurt
- „Bärenherz“ und „Kleine Riesen“
- Jumpers Helleböhn und Sternenhaus in Kassel (Freizeit- und Sportangebote für Kinder)
- „Mittelpunkt“ für Mittagstische und Kaffeekränzchen für Senioren im Brückenhof
- Diverse regionale Tafeln

Unser Spenden-Schwerpunkt
Die GWH engagiert sich gezielt für die Förderung von Kindern in den Wohnquartieren ihrer Mieter. Durch Spenden und Unterstützungsmaßnahmen werden Bildungs-, Freizeit- und Betreuungsangebote gestärkt, um erweiterte Zukunftsperspektiven zu schaffen und das soziale Miteinander in den Quartieren zu fördern.

Dafür wird jährlich ein Spenden-Plan entwickelt, mit dem Budgets und zu unterstützende Organisationen und Aktivitäten festgelegt werden. So entsteht für beide Seiten – GWH und Spendenempfänger – Verbindlichkeit und Planbarkeit.



Spenden für das soziale Miteinander

GWH Faktenwelt für gutes Wohnen

Entdecken Sie zentrale Zahlen, Daten und Fakten aus dem Geschäftsjahr 2024.

Über 46.500
vermietete GWH Wohneinheiten

Rund 58.300 €
für gemeinnützige Zwecke gespendet

8,53 € Nettokaltmiete
im Bestand pro m²/Monat (vermietet)

Rund 47.300 €
Spenden an Quartiere

Etwa 60 strategische Kooperationen
im Rahmen der GWH Quartiersentwicklung

Über 27.000 Bäume
im GWH Bestand

„Wohnen darf als menschliches Grundbedürfnis nicht zur Mangelware werden.



Attraktive Arbeitswelt



Mit unserem Personalmanagement, Recruiting und Employer Branding stellen wir uns dem Wandel der modernen Arbeitswelt und leisten unseren konkreten Beitrag für faire, sichere und attraktive Arbeitsplätze für unsere GWH Belegschaft von heute und morgen.



Arbeitsumfeld attraktiv gestalten.

Unsere knapp 620 Mitarbeiter[1] stehen im Mittelpunkt unseres Handelns. Als Arbeitgeber hat die GWH die Pflicht und Verantwortung, sichere, gesunde und faire Arbeitsbedingungen zu gewährleisten und sich aktiv den Veränderungen der modernen Arbeitswelt zu stellen.

Zu diesem Selbstverständnis und Anspruch gesellt sich unsere strategische Zielsetzung, dass wir die Rechte unserer Arbeitnehmenden uneingeschränkt achten und vor allem darüber hinaus großen Wert darauf legen, individuelle Potenziale zu fördern und wertzuschätzen.

Geleitet von unserem Unternehmenswert „Fairness“ beziehen wir zudem unsere Beschäftigten aktiv ein und fördern ein inklusives, chancengerechtes und diskriminierungsfreies Miteinander. Dafür setzen wir auf eine Unternehmenskultur, die Vereinbarkeit und verschiedene Lebensphasen berücksichtigt und den Anforderungen der modernen Arbeitswelt gerecht wird.

Um unseren Anspruch an eine attraktive Arbeitswelt zu verwirklichen, legen wir den Fokus auf die folgenden Schwerpunkte:

- Sicherstellung der Arbeitnehmerrechte
- Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
- Beteiligung der GWH Mitarbeiter
- Förderung von Vielfalt, Chancengerechtigkeit und Inklusion
- Vereinbarkeit von Familie und Beruf
- Qualifizierung und Weiterbildung

> Ein inklusives und chancengerechtes Umfeld bei der GWH ist elementar, um die individuellen Potenziale der Menschen zu heben und wertzuschätzen. Denn es ist die Vielfalt, die unseren Unternehmenserfolg prägt.

1) im Jahresdurchschnitt



UNSERE FORTSCHRITTSBILANZ

Für eine attraktive Arbeitswelt

Die Vielfalt von Kompetenzen und Stärken, kulturellen Erfahrungsschätzen sowie individuellen Persönlichkeiten prägen unseren Unternehmenserfolg. Deswegen stellen wir die Menschen bei der GWH in den Mittelpunkt.

Sicherstellung der Arbeitnehmerrechte
- Umsetzung gesetzlicher und branchentariflicher Anforderungen an Arbeitnehmerrechte und tarifliche Zusatzvereinbarung zur Ergänzung des Flächentarifs
- Zusammenarbeit mit geschäftsstellenbezogenen Betriebsräten (Nord und Süd)
- Institutionalisierte Ausschussarbeit zur Arbeitssicherheit, Gesundheit und Gleichbehandlung
- Teilnahme am Personalleiterkreis des Arbeitgeberverbandes der deutschen Immobilienwirtschaft

Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
- Ausgebildete Sicherheitsbeauftragte, Ersthelfer und Brandschutzhelfer
- Zusammenarbeit mit BAD als externen Partner zur Stellung von Betriebsärzten
- Regelmäßige Arbeitssicherheitsunterweisungen, u.a. im Rahmen der Betriebsversammlungen
- Betriebliches Eingliederungsmanagement (BEM)
- Durchführung regelmäßiger Gefährdungsbeurteilungen
- Gestaltung von ergonomischen Arbeitsplatzausstattungen
- Angebote i.S. des Gesundheitsschutzes wie Grippeschutzimpfung und Sehtest
- Förderung von sportlichen Angeboten
- Bereitstellung von Sicherheitskleidung für die Arbeit auf Baustellen
- Möglichkeit der Überlastungsmeldung am Arbeitsplatz gegenüber der Führungskraft

Beteiligung der GWH Belegschaft
- Durchführung von gesetzlich geforderten Betriebsversammlungen
- Regelmäßige Befragungen der Mitarbeiter sowie anlassbezogene Umfragen
- Interne Unternehmenskommunikation via GWH Intranet und App
- Regelmäßige Team- und Management-Circle

Vielfalt, Chancengerechtigkeit und Inklusion
- Null-Toleranz-Haltung in Bezug auf Diskriminierung
- Beauftragte für Inklusion und Allgemeine Gleichbehandlung sowie Schwerbehindertenvertretung
- Finalisierung und Verhandlung einer Inklusionsvereinbarung (geplante Einführung für das Jahr 2025)
- Verabschiedung der Betriebsvereinbarung „Arbeiten im Alter“ für das Arbeiten bis zur Regelaltersgrenze
- Aufnahme des Themas „Allgemeine Gleichbehandlung“ in der internen Revision
- GWH Initiative „Female Leadership“ zur Sichtbarmachung und Förderung von Frauen in Führung
- Erste Veranstaltungen zum Thema altersdiverse Zusammenarbeit, z.B. ein Panel zum Thema „GenZ und Babyboomer“ im November 2024
- Mitgliedschaft bei „Frauen in Führung“ sowie Führungskräftetrainings speziell für weibliche Führungskräfte



Neue Berufs- und Kompetenzprofile bei der GWH

Mit der GWH WohnWerk setzt die GWH auf neue Berufs- und Kompetenzprofile – v.a. Anlagenmechaniker und Elektriker – sowie ein „Mitarbeiter werben Mitarbeiter“-Programm, um gezielt qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen.

Abwesenheitsquote
von 6,1 %
im Jahr 2024

Fortsetzung
nächste Seite

Unsere Fortschrittsbilanz hat noch mehr Facetten

Um die Menschen und ihre Bedürfnisse bei der GWH in den Mittelpunkt zu stellen, erstrecken sich unsere Maßnahmen auf die Stärkung der Work-Life-Balance und die Vertiefung der Weiterbildung.

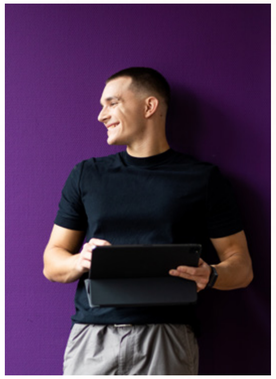
Vereinbarkeit von Familie und Beruf
- Vollzeitarbeitszeit von 37 Std./Woche mit flexiblen Arbeitszeit- und Teilzeitmodellen
- Angebote für mobiles Arbeiten zur Flexibilisierung des Arbeitsplatzes
- Bereitstellung der pme Familienservices
- Ausbildung einer GWH Mitarbeiterin zum Pflege-Guide zur Unterstützung im familiären Pflegefall
- Einführung von IT-Tools (z.B. Umstellung auf Microsoft 365) für eine effektive und kollaborative Zusammenarbeit, mobil wie analog
- Mitgliedschaft bei der hessischen Initiative „Beruf & Pflege vereinbaren“

Ein Audit, vier ambitionierte Ziele

Seit 2009 durchläuft die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen das Audit berufundfamilie, lässt sich zertifizieren und setzt sich entsprechende Ziele (bis Ende 2024):
- Erhalt der vereinbarkeits- und lebensphasenbewussten Unternehmenskultur
- Verankerung und Ausbau der vereinbarkeits- und lebensphasenbewussten Personalpolitik bei der Neuausrichtung/-gestaltung an eine moderne Arbeitslandschaft
- Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit und Bindung der Mitarbeiter im Rahmen des internen Employer Brandings
- Erhalt der Arbeitsfähigkeit durch frühzeitige Intervention in Überlastungssituationen

Qualifizierung und Weiterbildung
- Aufbau und Weiterentwicklung der zentralen digitalen Lernplattform GWH Academy
- Durchführung eines zweiten Talent-Mentoring-Durchgangs sowie weitere Trainings-Programme und Mentor-Mentee-Meetings
- Einführung eines Cross-Mentoring Programms für die Vernetzung und den fachl. Austausch zwischen Führungskräften der Helaba und der GWH
- Individuelle Trainings- und Unterstützungsangebote mit internen Know-how-Trägern
- Berufsgruppenspezifische Trainings zur Sicherstellung des fachlichen Wissens
- Digital Coaches zur Förderung der Digitalkompetenz
- Angebote rund um „Persönlichkeitsentwicklung und Sozialkompetenzen”
- Finanzielle Unterstützung von Beschäftigten z.B. bei einem nebenberuflichen Studium
- Nachwuchsförderung von jährl. etwa 30–40 Auszubildenden und Dual-Studierenden

4 Weiterbildungstage
im Schnitt pro Mitarbeiter im Jahr 2024









Eröffnungsfeier des GWH Campus in Frankfurt

GWH Campus: Ein neuer Meilenstein für modernes Arbeiten

Mit der Fertigstellung des GWH Campus im Mai 2025 schaffen wir auch am zweiten unserer beiden Geschäftsstandorte Frankfurt und Kassel eine zukunftsweisende Arbeitsumgebung, die unseren Campus-Gedanken vereint.

In Frankfurt werden durch einen neuen Verbindungsbau, der maßgeblich in 2024 vorangebracht wurde, die beiden bisherigen Gebäude zusammengeführt, wodurch zusätzliche attraktive Neubauflächen und moderne Begegnungsräume entstehen.

Ein besonderer Fokus liegt auf nachhaltiger Flächennutzung: Ein bisheriger Parkplatz wird renaturiert und begrünt, während PV-Anlagen für erneuerbare Energie sorgen. Zudem werden zwei Innenhöfe über einer Tiefgarage entsiegelt und begrünt, um mehr Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Die Zusammenführung aller Mitarbeiter an einem Standort ist ein bewusster Schritt zur Stärkung des Teamgeistes und der Effizienz. Das hybride Bürokonzept kombiniert Open-Space-Bereiche für flexible Zusammenarbeit mit klassischen Büroräumen, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Der GWH Campus in Frankfurt und Kassel steht damit sinnbildlich für unsere Vision: attraktive, nachhaltige und zukunftsfähige Arbeitswelten zu gestalten.

GWH Faktenwelt für eine attraktive Arbeitswelt

Entdecken Sie zentrale Zahlen, Daten und Fakten aus dem Geschäftsjahr 2024.

Entwicklung der GWH Belegschaft



Diversität unserer GWH Angestellten

Diversitätskategorie	2024 Anteil in %	2023 Anteil in %	2022 Anteil in %	2021 Anteil in %
männlich	50,6	50,0	49,7	49,4
weiblich	49,4	50,0	50,3	50,6
divers	–	–	–	–
unter 30 Jahre alt	16,5	12,9	13,5	13,1
30–50 Jahre alt	47,3	48,4	45,0	42,9
über 50 Jahre alt	36,2	38,7	41,5	44,0

Diversität unserer GWH Führungskräfte

Diversitätskategorie	2024 Anteil in %	2023 Anteil in %	2022 Anteil in %	2021 Anteil in %
männlich	66,7	74,4	72,7	76,3
weiblich	33,3	25,6	27,3	23,7
divers	–	–	–	–
unter 30 Jahre alt	–	–	–	2,6
30–50 Jahre alt	42,6	53,5	54,5	52,6
über 50 Jahre alt	57,4	46,5	45,5	44,7

33 % Frauen
bei der GWH in Führung

18,3 %
in Teilzeit bei der GWH

Jährlich 30–40
Auszubildende und Dual-Studierende

9,8 Jahre
durchschnittliche Unternehmens-zugehörigkeit

85 %
Übernahmequote
von Auszubildenden

ca. 4 Tage
Weiterbildungs-intensität
pro Mitarbeiter

Durchschnittliche Weiterbildungsstunden im Jahr

Angestellten-Kategorie	2024	2023	2022	2021
Alle Angestellte	30,2	24,6	17,3	16,0
Männer	35,2	22,4	14,2	14,3
Frauen	33,3	26,8	20,3	17,9
Führungskräfte	49,4	33,9	23,9	23,9





Zukunftsorientierte Unternehmensführung

Mit unserer strategischen Ausrichtung auf Nachhaltigkeit und langfristige Investitionen gestalten wir bei der GWH – durch und mit der Krise – sowohl unsere internen Prozesse und Strukturen als auch die Rahmenbedingungen der gesamten Branche aktiv mit. So schaffen wir die Basis für eine enkelfähige Zukunft.

Langfristigen Wert schaffen

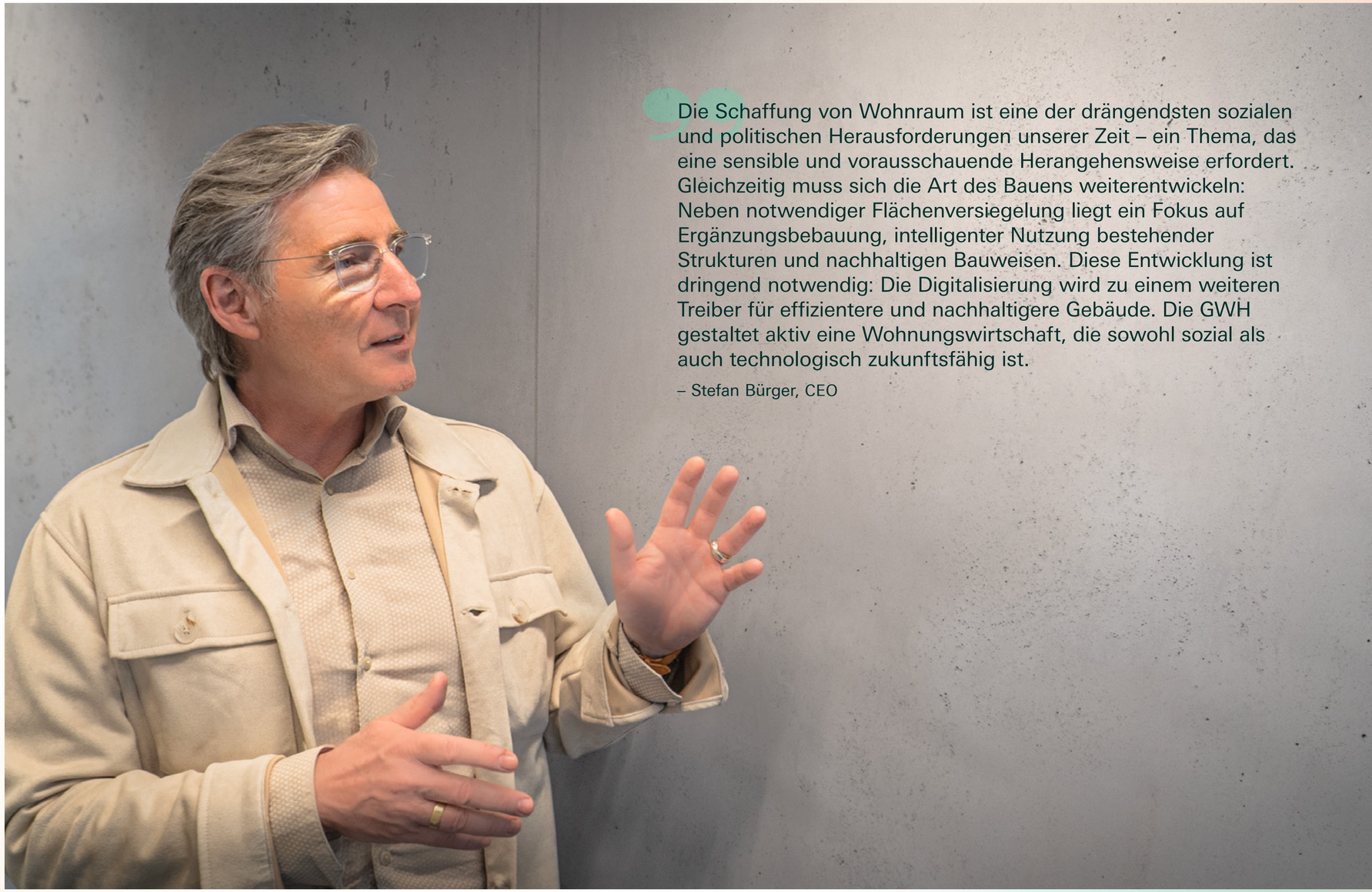
Die GWH als Wohnungsunternehmen mit einem kapitalintensiven Geschäftsmodell und einem vielschichtigen Stakeholder-Umfeld ist immer stärker von nachhaltigkeitsbezogenen Aspekten betroffen.

Eine erfolgreiche nachhaltige Transformation kann nicht isoliert erfolgen – sie erfordert, dass auch andere Akteure in die gleiche Richtung arbeiten und gemeinsam an nachhaltigen Lösungen mitwirken. Genau deshalb sind unser Geschäftserfolg und unsere Ertragsstärke untrennbar mit einer verlässlichen Organisation und Steuerung von Nachhaltigkeit verbunden, die eine zentrale Rolle für die gesamte Immobilienbranche spielt.

Deswegen richten wir mit den folgenden Schwerpunkten unsere Unternehmensführung Schritt für Schritt auf nachhaltige Entwicklung aus:

- Profitabilität
- Nachhaltige Geschäftsmodelle und Unternehmensstrategie
- Kostenmanagement
- Digitale Produkte und Geschäftsprozesse
- Kontroll- und Risikomanagement
- Stetiges Sozialmanagement

Compliance- und Risikomanagement für Nachhaltigkeit
Unser Compliance-System trägt dazu bei, ein wirtschaftliches und faires Miteinander entlang der GWH Wertschöpfung zu sichern und weiterzuentwickeln. In Zusammenarbeit mit dem Risiko- und Business-Continuity-Management der Helaba als Eigentümerin werden Risiken regelmäßig bewertet. Seit Ende 2024 werden wesentliche finanzielle Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen für die Geschäftsentwicklung der GWH gezielt in das Risikosystem integriert, um eine ganzheitliche Steuerung zu gewährleisten.



„Die Schaffung von Wohnraum ist eine der drängendsten sozialen und politischen Herausforderungen unserer Zeit – ein Thema, das eine sensible und vorausschauende Herangehensweise erfordert. Gleichzeitig muss sich die Art des Bauens weiterentwickeln: Neben notwendiger Flächenversiegelung liegt ein Fokus auf Ergänzungsbebauung, intelligenter Nutzung bestehender Strukturen und nachhaltigen Bauweisen. Diese Entwicklung ist dringend notwendig: Die Digitalisierung wird zu einem weiteren Treiber für effizientere und nachhaltigere Gebäude. Die GWH gestaltet aktiv eine Wohnungswirtschaft, die sowohl sozial als auch technologisch zukunftsfähig ist.

– Stefan Bürger, CEO

Unternehmenssteuerung optimieren

Mit dem SAP-Transformationsprojekt startet die GWH eine umfassende Weiterentwicklung ihrer Unternehmenssteuerung. Im Zentrum steht der Aufbau einer modernen, datenbasierten Systemlandschaft, die faktenbasierte Entscheidungen ermöglicht – inklusive erster ESG-Schnittstellen und einer Zähler-Inventarisierung für eine verlässliche Klimabilanz.



Besonders die Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie neue regulatorische Anforderungen haben eine strukturelle Neuausrichtung erforderlich gemacht. Deswegen wurde das SAP-Transformationsprojekt 2024 initiiert und läuft über einen Zeitraum von 12 bis 18 Monaten. Ziel ist es, die Unternehmenssteuerung der GWH durch eine moderne, datengetriebene Controlling- und Accounting-Struktur zu optimieren und eine tiefere und effizientere Analyse der unternehmensrelevanten Daten ermöglichen. So sollen in Zukunft faktenbasierte Entscheidungen bei der GWH vereinfacht werden.

Die Vision: Ein Single Point of Truth bei der GWH
Im Fokus des Projektes steht der Aufbau einer strukturierten Datenplattform als Single Point of Truth (SAP Data Sphere), die verlässliche und konsistente Daten bereitstellt. Gleichzeitig werden die Controlling- und Accounting-Strukturen optimiert, indem Kostenstellen- und Profit-Center-Strukturen neu ausgerichtet werden, um eine verbesserte Transparenz über Finanzflüsse zu gewährleisten. Da sich regulatorische und unternehmensspezifische Anforderungen stetig verändern, wird zudem darauf geachtet, dass die entwickelten Strukturen flexibel bleiben und an neue Gegebenheiten angepasst werden können.

Das Vorgehen: Von der Analyse zur Umsetzung
Das Projekt folgt einer strukturierten Vorgehensweise, beginnend mit einer umfassenden Analyse der bestehenden Daten und ihrer Verfügbarkeit. Darauf aufbauend werden neue Datenstrukturen in die SAP Data Sphere integriert und mit der SAP Analytics Cloud verknüpft. In einem nächsten Schritt werden konkrete Anwendungsfälle entwickelt, um relevante Strukturen zu optimieren. Ein fortlaufend gepflegtes Backlog stellt sicher, dass alle relevanten Anforderungen flexibel integriert werden können. Begleitend dazu wird ein gezielter Wissenstransfer in die Fachabteilungen der GWH organisiert, um langfristig die Kompetenz zur datenbasierten Unternehmenssteuerung weiterzuentwickeln.

Die Schnittstelle zu den ESG-Anforderungen
Auch wenn die Controlling- und Accounting-Strukturen im Fokus des Projektes stehen, werden bereits seit Beginn der Analyse-Phase relevante ESG-Anforderungen, die vor allem durch die regulatorisch formalisierte Nachhaltigkeitsberichterstattung auf Ebene der Helaba als Eigentümerin geprägt sind, berücksichtigt. Im Fokus dabei stehen vor allem Daten, um die Klimabilanz der GWH, z.B. in Bezug auf Energieverbräuche, schrittweise noch belastbarer zu machen.



Zähler-Inventarisierung für die GWH Klimabilanz
Wir haben 2024 damit begonnen, die Zähler im GWH Bestand zu inventarisieren und technikgestützt abzulesen. Dies betrifft sowohl abrechnungsrelevante Hauptzähler als auch Neben- und Wasserzähler. Die GWH Hausmeister vor Ort haben die rund 15.000 Zähler per App erfasst, damit diese später in die SAP Data Sphere integriert werden können. Die Idee ist, dass in Zukunft fernauslesbare Zähler den Ableseprozess noch effizienter gestalten und so relevante sowie verlässliche Daten für die Klimabilanz der GWH liefern. Dies ist ein zentraler Schritt, um die Qualität klimarelevanter Daten zu erhöhen.

UNSERE FORTSCHRITTSBILANZ

Für zukunftsorientierte Unternehmensführung

Bei der GWH setzen wir uns dafür ein, sowohl ökologische als auch soziale Anforderungen mit unseren wohnungswirtschaftlichen Zielen in Einklang zu bringen. Unsere Strategien zielen darauf ab, wirtschaftlich bestmöglich zu vermieten, gleichzeitig bezahlbare Mieten zu sichern und den Wohnraum durch gezielte Instandhaltungsmaßnahmen vermietungsfähig zu halten.

Innovation und Digitalisierung
- Dezidierte Abteilung „Sustainability & Innovation“
- Prüfung der Implementierung eines internen BIM-Systems zur Umsetzung eines ganzheitlichen und nachhaltigen Prozesses
- Gezieltes Partner-Scouting für zukunftsweisende Projekte, die neue digitale Lösungen z.B. für die Energie- und Wärmewende hervorbringen
- Entwicklung von Softwarelösungen durch die GWH Digital GmbH
- Pilotierung neuer Konzepte wie Smart Home und -Building sowie Data Analytics
- Ausbau der Gebäudeautomation im Bestand
- Digitales GWH Mieterportal, um u. a. via Dashboards die Mieter für Einsparpotenziale zu sensibilisieren

Kontroll- und Risikomanagement
- Vollumfängliche Integration der GWH in das Risikomanagement der Helaba als Eigentümerin und somit Bestandteil dessen Frühwarnsystems
- Integration der Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen in Bezug auf die wohnwirtschaftliche Geschäftsentwicklung der GWH gemäß der CSRD-konformen Wesentlichkeitsanalyse über die Helaba
- Etablierter interner Revisionsprozess, um die Einhaltung definierter Standards und Anforderungen zu überprüfen

Compliance-Management
- Etablierte Rolle eines Compliance- und Geldwäschebeauftragten
- Quartalsweise Durchführung von Compliance-Meetings/-Reportings mit der Helaba als Eigentümerin
- Regelmäßige Schulungen über die Helaba zu Themen wie Korruption, Geldwäsche und Informationssicherheit
- Ergänzende Compliance-Schulungen über den externen Anbieter SoSafe
- Sensibilisierung aller Mitarbeiter der GWH über eine dezidierte Compliance-Intranetseite sowie Rundmails mit relevanten Informationen

Menschenrechts-Due-Diligence
Die Achtung der Menschenrechte hat für uns höchste Priorität und ist zentraler Bestandteil unseres unternehmerischen Selbstverständnisses und Handelns. Folgende präventive Konzepte und Maßnahmen haben wir in diesem Sinne umgesetzt:
- Bereitstellung des Hinweisgebersystems „Whist-Protect“, über das Mitarbeiter anonymisiert Vorkommnisse bzw. Verstöße melden können
- Möglichkeit über eine extern beauftragte „Ombudsperson“, Vorkommnisse bzw. Verstöße zu melden
- Anlassbezogene Prüfungen, um jeglichen Verdachtsfällen nachzugehen
- Etablierter Prozesse und Maßnahmen über die interne Revision um die Wirksamkeit zu kontrollieren







Highlight aus 2024
Ausbau des Pilotprojektes: Im Rahmen der GWH Modernisierung wird ein KI-gesteuerter Heizungskeller verprobt, der – z.B. an Wetterdienstdaten orientiert – in Bezug auf Nachtabsenkung und Sommerabschaltung aus der Ferne reguliert wird.

GWH Faktenwelt für eine zukunftsorientierte Unternehmensführung

Entdecken Sie zentrale Zahlen, Daten und Fakten aus dem Geschäftsjahr 2024.

0 gemeldete Diskriminierungs- und bestätigte Korruptionsfälle

0 kritische Lieferanten-beziehungen für die GWH

Artikel 8 initiierter Immobilienfonds[1]

1) Nach Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung legen klassifizierte Fonds Wert auf ESG-Aspekte.

Umsatzerlöse aus Vermietung

2022–2024 | Euro/m² im Monat



Vermietete eigene Wohnungen

2022–2024 | Anzahl der Wohneinheiten





Parteipolitisch neutral, doch in der Branche vernetzt

Bei der GWH agieren wir in unseren Entscheidungen und unserem Handeln stets parteipolitisch neutral. Wir erfüllen die gesetzlichen Rahmenbedingungen, insbesondere in den Bereichen Bau-, Gebäude-, Miet- und Energieeinsparrecht, wie etwa dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Wichtige Mitgliedschaften in Verbänden
(Ausschnitt)

- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW)
- Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Frankfurt
- Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW)
- Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

Über diesen Bericht

Transparenz zu den Finanzinhalten
Die Muttergesellschaft der GWH – die GWH Immobilien Holding GmbH (Frankfurt am Main) – nimmt das Wahlrecht gemäß § 315e Abs. 3 HGB in Anspruch und erstellt zum 31. Dezember 2024 einen Konzernabschluss gemäß internationalen Rechnungslegungsstandards (International Financial Reporting Standards; kurz: IFRS).

Aus Leserlichkeit wurden redundante Inhalte aus dem offiziell geprüften Jahresabschluss und Lagebericht minimal gekürzt und redaktionelle Ergänzungen vorgenommen, die in die unterschiedlichen Abschnitte des Abschlusses und Lageberichtes einführen. Zahlen, Daten und Fakten entsprechen dem geprüften Dokumenten.

Transparenz zur Nachhaltigkeit
Die in dieser Publikation veröffentlichten Inhalte zu Nachhaltigkeitskonzepten und -leistungen der GWH beruhen auf Auszügen aus dem konsolidierten Nachhaltigkeitsbericht, der auf Konzernebene von der Helaba als Eigentümerin erstellt wurde und die GWH als Tochtergesellschaft einschließt, und ergänzt relevante Inhalte, um das Nachhaltigkeitsprofil der GWH als Wohnungsunternehmen spezifisch nachvollziehbar zu machen. Der konsolidierte Konzernnachhaltigkeitsbericht der Helaba wurde erstmals für das Geschäftsjahr 2024 gemäß der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) zur Erfüllung der CSRD-Berichtspflicht erstellt. Darüber hinaus enthält diese Publikation zusätzliche wohnwirtschaftliche Zahlen, Daten und Fakten gemäß GdW Arbeitshilfe 73.

Den konsolidierten Konzernnachhaltigkeitsbericht 2024 können Sie – sobald verfügbar – hier herunterladen:

Zur Helaba Nachhaltigkeit-Webseite

Berichtsgrenzen für den Nachhaltigkeitsbericht
Der Nachhaltigkeitsbericht bezieht sich auf die GWH Immobilien Holding GmbH, aus Lesefreundlichkeit kurz „GWH“ genannt. Mit Bezug auf die GWH sind die folgenden Mehrheitsbeteiligungen der GWH Immobilien Holding GmbH mit einbezogen:

- GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt a. M.
- GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt a. M.
- Systeno GmbH, Frankfurt a. M.
- GWH Digital GmbH, Frankfurt a. M.
- GWH WertInvest GmbH, Frankfurt a. M.
- GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt a. M.
- MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt a. M.
- MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt a. M.
- G+S Wohnen in Frankfurt GmbH, Frankfurt a. M.
- DKB Wohnimmobilen Beteiligungs GmbH & Co. KG, Potsdam
- GWH WohnWertInvest Deutschland Fonds III, Hamburg
- GWH WohnWerk GmbH, Frankfurt a. M.
- GGM Gesellschaft für Gebäude-Management mbH, Frankfurt a. M.
- diverse GWH Projekte GmbHs

Berichtszeitraum
Sofern nicht anders vermerkt, beziehen sich die Daten und berichteten Inhalte auf das Geschäftsjahr 2024 (01.01.2024 bis 31.12.2024). Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Weiterführende Informationen unter **gwh.de/nachhaltigkeit**

Sie haben Fragen?

Dann melden Sie sich bei:



Sven Brawanski
Prokurist/Bereichsleiter
Finance

+49 69 97551-2349
+49 162 202 78 53

sbrawanski@gwh.de
www.gwh.de



Sarah Oehler
Prokuristin/Bereichsleiterin
Sustainability & Communication

+49 69 97551-2255
+49 162 436 22 80

nachhaltigkeit@gwh.de
www.gwh.de

Impressum

© GWH Immobilien Holding GmbH,
60489 Frankfurt am Main, 2025
www.gwh.de

Alle Rechte vorbehalten.

Dieser Bericht und alle in ihm enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt.

Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der GWH unzulässig.

Konzept & Redaktion:
sustainable natives eG

Mai 2025

Bildquellenverzeichnis: Dieser Bericht umfasst Abbildungen und Archivmaterial aus dem Bestand der GWH Wohnungsgesellschaft mbH. Zusätzliche Abbildungen von GettyImages wurden gemäß den Bedingungen der entsprechenden Lizenzvereinbarung verwendet.