



2020

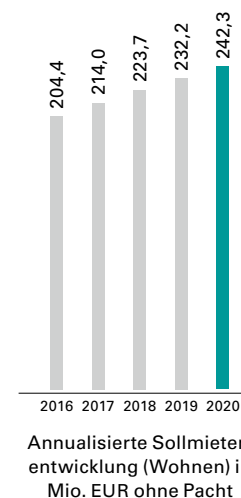
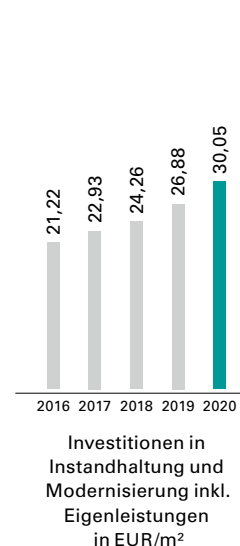
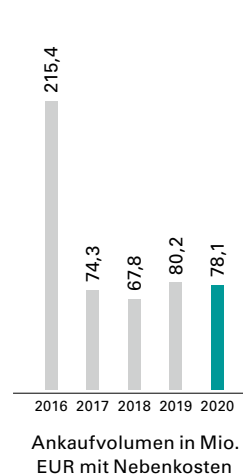
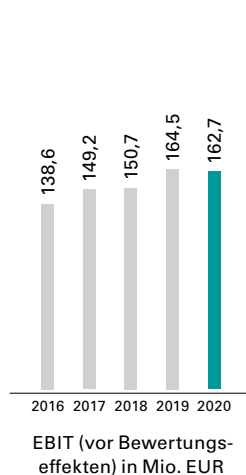
Geschäfts-
bericht

Das Jahr 2020

Das zurückliegende Geschäftsjahr war ganz wesentlich durch die Coronakrise geprägt. Die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie haben erstmals seit sieben Jahren zu einem Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft geführt. Während jedoch vor allem die Immobiliensegmente Gewerbe und Handel betroffen waren, blieb der Wohnungsmarkt außerordentlich stabil. So entwickelte sich die Wohnungsbewirtschaftung ebenso positiv wie das Bauträgergeschäft und der Immobilienhandel. Auch in den Unternehmensbereichen der Wohnimmobilienfonds und des Wärme- und Energiecontractings schließt das Jahr sehr erfolgreich ab.

Konstant hohes Ankaufvolumen

Pandemiebedingt war 2020 für den Handel mit Immobilien ein besonderes Jahr. Trotzdem ist es uns gelungen, unser Ankaufvolumen mit 78,1 Mio. EUR nahezu konstant zu halten (Vorjahr 80,2 Mio. EUR) und die Zahl der in unseren Bestand übergegangenen Wohnungseinheiten geringfügig von 500 im Vorjahr auf nun 531 zu steigern.



Stetig wachsendes Investitionsniveau in unsere Wohnungsbestände

Die Anforderungen unserer Stakeholder an modernes Wohnen nehmen stetig zu. Soziale, funktionale und vor allem energetische Merkmale gewinnen erheblich an Bedeutung. Deshalb investieren wir kontinuierlich und auf hohem Niveau, 2020 insgesamt 70,9 Mio. EUR (Vorjahr 63,8 Mio. EUR), was 28,0 % (Vorjahr: 26,4%) der Jahresmieterträge entspricht. Unsere durchschnittlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen inklusive technischer Honorare lagen damit mit 30,05 EUR/m² Wohnfläche erneut deutlich über dem Vorjahreswert (26,88 EUR/m²). Damit liegen wir in der Branche im Spitzenfeld.

Erneut Zuwachs beim Mietniveau

Die GWH erzielte über ihren gesamten freifinanzierten Bestand im Konzern eine Nettokaltmiete von 7,59 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 7,38 EUR/m²), was einer Steigerung von 2,9 % entspricht. Die Mieterträge betrugen 253,2 Mio. EUR (Vorjahr: 241,7 Mio. EUR). Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Ausschöpfen von Mieterhöhungspotenzialen sowohl im Bestand als auch bei Neuvermietungen. Die annualisierte Sollmiete (ohne Pachtbestände) ist abermals auf 242,3 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr 232,2 Mio. EUR).

Konzern-Kennzahlen nach IFRS

	31.12. 2020 Mio. EUR	31.12. 2019 Mio. EUR
Ertragslage		
Erlöse Immobilienbewirtschaftung	360,4	345,7
Verkaufserlöse Immobilienhandel	38,8	55,0
Verkaufserlöse Projektentwicklung	76,1	77,1
Erlöse Dienstleistungen	2,3	2,3
Erlöse Wohnimmobilienfonds	2,1	1,6
Umsatzerlöse	479,7	481,7
EBIT vor Bewertungseffekten ¹	162,7	164,5
in % vom Umsatz	33,9 %	34,1 %
EBT vor Bewertungseffekten ¹	133,7	133,5
in % vom Umsatz	27,9 %	27,7 %
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value inkl. IFRS 16)	152,5	98,1
EBITDA	322,3	267,9
EBIT	315,2	262,6
EBT	286,2	231,6
Vermögens- und Finanzlage		
Fair-Value-Immobilienbestand	4.440,9	4.092,0
Finanzielle Schulden	1.747,3	1.610,4
Bilanzsumme	4.891,0	4.503,8
Eigenkapital	2.462,1	2.290,3
Eigenkapitalquote	50,3 %	50,9 %
Loan to Value (LTV)	36,8 %	37,5 %
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	129,7	144,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-204,4	-298,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	114,7	103,6

	31.12. 2020 Mio. EUR	31.12. 2019 Mio. EUR
Wohnimmobilienportfolio (Anzahl WE)		
Eigene Wohnungen	44.386	44.104
Pachtbestände	784	784
ETW-Verwaltung und Geschäftsbesorgung	4.514	4.217
Wohnimmobilienportfolio, gesamt	49.684	49.105
Wohnfläche – ohne ETW-Verwaltung (in m ²)	2.841.278	2.824.200
Miete (EUR/m ²)	7,26	7,00
Mieterhöhung (freifinanziert, Like-for-like)	3,7 %	3,8 %
Gesamter Leerstand (in %)	1,7 %	1,4 %
Instandhaltung/Modernisierung (EUR/m ²)	30,05	26,88
Neubauvolumen (Eigenbestand, Anzahl WE)	103	130
Bauträgerverkäufe (Anzahl WE)	221	184
Immobilienhandel (Anzahl WE)		
Ankäufe	531	500
Verkäufe	356	536
Mitarbeiter (Anzahl im Jahresdurchschnitt)	482	427

¹ ohne Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert

Herausgeber

GWH Immobilien Holding GmbH
Westerbachstraße 33
60489 Frankfurt am Main
www.gwh.de

Ansprechpartner

Jenny Bieniek
Unternehmenskommunikation
Telefon 069 97551-2225

Layout und Gestaltung

Insignio Kommunikation GmbH
Kassel

Mai 2021

Vorwort der Geschäftsführung	02
Bericht des Aufsichtsrats	04
Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht	06
Konzernabschluss	20
Konzernbilanz	20
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	21
Konzerngesamtergebnisrechnung	22
Konzern-Kapitalflussrechnung	23
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	24
Anhang zum Konzernabschluss	25
Konzern-Segmentberichterstattung	65
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	67
Jahresabschluss	70
Bilanz	70
Gewinn- und Verlustrechnung	71
Anhang zum Jahresabschluss	72
Entwicklung des Anlagevermögens	78
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	79
Impressum	82

Vorwort der Geschäftsführung

Die GWH-Gruppe hat sich auch im durch die Pandemie geprägten Geschäftsjahr 2020 erfolgreich in ihren unterschiedlichen Märkten behauptet. 2020 war für uns ein operativ sehr erfolgreiches Jahr, in dem wir in allen wesentlichen Bereichen Ertragszuwächse erzielen konnten. Als Immobilienunternehmen gehören wir zu den Unternehmen der Grundversorgung, gerade in diesem Krisenjahr haben wir unsere stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft unter Beweis gestellt.

Der Umsatz der GWH-Gruppe lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 479,7 Mio. EUR (Vorjahr 481,7 Mio. EUR). Das EBIT ist mit 162,7 Mio. EUR leicht rückläufig (Vorjahr 164,5 Mio. EUR). Die Gründe hierfür liegen in volumenbedingt geringeren Verkaufserlösen aus dem Immobilienhandel in Höhe von 38,8 Mio. EUR (Vorjahr 55,0 Mio. EUR), die auch die mit 360,4 Mio. EUR gestiegenen Erlöse im Bewirtschaftungsergebnis (Vorjahr 345,7 Mio. EUR) nicht auszugleichen vermochten. Die Bilanzsumme des GWH Immobilien Holding-Konzerns hat sich im vergangenen Geschäftsjahr erneut deutlich erhöht auf 4.891,0 Mio. EUR (Vorjahr 4.503,8 Mio. EUR). Die Erhöhung ist maßgeblich auf die Nettoinvestitionen in den Bestand sowie gestiegene Fair-Value-

Bewertung unserer Wohnungsbestände zurückzuführen. Mit Augenmaß haben wir unsere Geschäftspolitik flexibel den Umständen angepasst und so aktiv Fairness und Solidarität gelebt.

Zum Bilanzstichtag hat die GWH-Gruppe 49.684 Wohnungen bewirtschaftet (Vorjahr 49.105). Der Pachtbestand ist mit 784 Wohnungen konstant geblieben. Der Eigenbestand erhöhte sich auf 44.386 Wohnungen (Vorjahr 44.104).

Die Leerstandsquote entwickelte sich nach Jahren der Stabilität mit 1,7 % im Krisenjahr 2020 erstmals wieder leicht nach oben (Vorjahr 1,4 %).

Gestiegen ist unsere Investition in die Instandhaltung und Modernisierung unserer eigenen Wohnungen. Wir haben im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 30,05 EUR pro m² Wohnfläche in den Eigenbestand investiert (Vorjahr 26,88 EUR).

Im Geschäftsjahr 2020 hat die GWH ihr Wohnungsportfolio weiter optimiert und 356 Wohnungen in zumeist strukturschwachen Räumen verkauft. Im gleichen Zeitraum haben wir trotz eines nachhaltig starken Verkäufermarktes die Zahl der erworbenen Wohnungen auf 531 erhöhen können (Vorjahr 500).

Die GWH hat ihr B2B-Geschäft im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter ausgedehnt. Mit der Projektentwicklungstochter GWH Bauprojekte entwickelt und baut sie weiterhin aktiv Wohnimmobilienanlagen für große institutionelle Investoren. Mit 76,1 Mio. EUR Verkaufserlösen hat sie erheblich zum Ergebnis der Gruppe beigetragen (Vorjahr 77,1 Mio. EUR).

Die Erlöse des Geschäftssegmentes Dienstleistungen blieben wie im Vorjahr konstant bei 2,3 Mio. EUR.

Die GWH WertInvest hat sich als Fondshaus am Markt etabliert und plant die Auflage weiterer Spezialfonds für professionelle Anleger.

Die positive Entwicklung im Krisenjahr 2020 zeigt, dass die GWH-Gruppe für die vielfältigen Herausforderungen gut gewappnet ist und das Unternehmen den Erfolgskurs fortführen wird.

Der vorliegende Konzernabschluss der GWH Immobilien Holding GmbH als Führungsgesellschaft der GWH-Gruppe ist nach IFRS erstellt.



Stefan Bürger
Vorsitzender der Geschäftsführung



Matthias Voss
Geschäftsführer



Die Geschäftsführung der GWH:
CEO Stefan Bürger (links) und CFO Matthias Voss.

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2020 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 2020 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, 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 2020 hat sich der Aufsichtsrat zu drei ordentlichen und zwei außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammengefunden. Weiterhin wurde ein Umlaufbeschluss gefasst.

Schwerpunkte der Aufsichtsrats­tätigkeit in sämtlichen Sitzungen bildeten die ausführliche Vorstellung, eingehende Beratung und Genehmigung von Neubauvorhaben, Ankauf von Immobilienportfolios sowie Grundstücksakquisitionen für Neubau- und Bau­trägerprojekte einschließlich der Erläuterung des aktuellen Finanzierungspotentials des GWH IH-Konzerns.

In der Sitzung vom 08. Mai 2020, die aufgrund der Covid-19-Pandemie als Videokonferenz stattfand, hat sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss nach HGB und dem Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2020, der Verabschiedung des Berichts des Aufsichtsrats sowie der Abschlussprüferauswahl befasst. Für die Beratungen zum Jahres- und Konzernabschluss war ein Vertreter des Abschlussprüfers anwesend, der ausführlich die einzelnen Prüfungsschwerpunkte und die Ergebnisse der Prüfung insgesamt erläuterte. Weitere Themen waren neben Sachstandsberichten u. a. zur Corona-Krise, Wohnimmobilienfonds und Projekten die Zustimmungen zu Grundstücks- und Bestandsankäufen, Projektentwicklungen und Baufreigaben.

In den außerordentlichen Sitzungen vom 29. Juli 2020 und 12. August 2020 hat sich der Aufsichtsrat mit dem Ankauf des SOKA BAU-Wohnimmobilienportfolios (Projekt „ELM“) befasst, das den Erwerb von Wohneinheiten umfasste, welche für die Bewirtschaftung, zur Entwicklung und zum Handel sowie für die beiden GWH Wohnimmobilienfonds oder Dritte vorgesehen waren.

In der Sitzung vom 24. September 2020 wurden neben Sachstandsberichten zu Projekten und einer Satzungsanpassung in einer Tochtergesellschaft insbesondere die aktuelle Geschäftsentwicklung auf der Grundlage der Hochrechnung 2020, die Planung 2021 einschließlich des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms sowie des Bauprogramms 2021 und die strategische mittelfristige Konzernplanung erörtert. Die Zustimmung des Aufsichtsrats zur Geschäftsplanung 2021 wurde auf Basis von in Teilbereichen modifizierten Planungsparametern im Rahmen eines Umlaufbeschlusses am 20. November 2020 erteilt und zugleich die angepasste MiFri-Planung 2021 – 2025 zur Kenntnis genommen.

Kerninhalt der Sitzung am 10. Dezember 2020, die erneut als Videokonferenz durchgeführt wurde, war neben der Zustimmung zu einem Grundstücksankauf die Baufreigabe für erste Baufelder der Projektentwicklung Hannover Kronsrode sowie die Befassung mit dem geplanten Erwerb einer Minderheitsbeteiligung an einem Prop-Tech-Start-up-Unternehmen, das eine digitale Vermietungsplattform betreibt. In der Sitzung wurde zunächst die vorläufige Zustimmung zur Weiterführung des Projekts erteilt und die endgültige Zustimmung zum Anteilerwerb einem Umlaufbeschluss im Januar 2021 vorbehalten.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung ausführlich erörtert

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss nach HGB und den Konzernabschluss nach IFRS der GWH IH zum 31. Dezember 2020 sowie den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020 aufgestellt.

Die von der Gesellschafterversammlung am 08. Mai 2020 zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählte und vom Aufsichtsrat beauftragte Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht geprüft und jeweils mit Datum vom 18.03.2021 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers, der Jahres- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Die Vertreter des Abschlussprüfers haben an der Aufsichtsratssitzung am 29. April 2021 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 86,3 m€ der GWH IH wird gemäß dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag an das Mutterunternehmen abgeführt. Weiter werden 0,6 m€ direkt von der GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH an die Helaba ausgeschüttet. Die Gewinnabführung wurde bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt. Zum 31. Dezember 2020 besteht kein Bilanzgewinn, so dass der Gesellschafterversammlung kein Gewinnverwendungsbeschluss vorgeschlagen werden kann.

Veränderungen in der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung der GWH IH setzte sich im Geschäftsjahr 2020 nach dem Ausscheiden von Klaus Kirchberger zum Jahresende 2019 aus den Geschäftsführern Stefan Bürger (Vorsitzender) und Matthias Voss (ab 01.01.2020) zusammen.

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2020 die Herren Christian Schmid (Aufsichtsratsvorsitzender), Dr. Detlef Hosemann (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Herbert Hans Grüntker (bis 31.05.2020), Thomas Groß (ab 01.06.2020), Dr. Matthias Katholing, Joachim Brügel und Detlef Hohlin an.

Der Aufsichtsrat spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Konzerngesellschaften sowie den Geschäftsführern seinen Dank und seine Anerkennung für ihre erfolgreiche Arbeit und die besonderen Leistungen im Geschäftsjahr 2020 aus.

Frankfurt am Main, 29. April 2021

Für den Aufsichtsrat



Christian Schmid
Aufsichtsratsvorsitzender

Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht

GWH Immobilien Holding GmbH

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 Holding 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 ²
GWH Immobilien Holding GmbH (Mutterunternehmen), Frankfurt		Holding, Dienstleistungen	–
DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co KG, Potsdam	94,9 %	Beteiligungsverwaltung	–
GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main		Immobilienbewirtschaftung Immobilienhandel Projektentwicklung Dienstleistungen	40.228
	99,7 %		
GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt am Main	94,9 %	Immobilienbewirtschaftung	2.249
MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt am Main	94,9 %	Immobilienbewirtschaftung	523
MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	99,9 %	Immobilienbewirtschaftung	595
G+S Wohnen in Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	99,7 %	Immobilienbewirtschaftung	1.449
GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main		Projektentwicklung Bauträger; Projektmanagement für Neubau Mietwohnungen	126
	99,7 %		
GWH Komplementär I. GmbH, Frankfurt am Main	99,7 %	Komplementärgesellschaft für Projekt Gesellschaften	–
GWH Projekt I. GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7 %	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
GWH Projekt Braunschweig I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7 %	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
GWH Projekt Dresden I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7 %	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
GWH Projekt Dresden II GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7 %	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
GWH Projekt Dresden III GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7 %	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
GWH Projekt Heppenheim GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7 %	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
GWH Projekt Dortmund I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7 %	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
Systemo GmbH, Frankfurt am Main	100,0 %	Energiedienstleistung	–
GWH WertInvest GmbH, Frankfurt am Main	100,0 %	Dienstleistungen für Wohnimmobilienfonds	–
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	49,9 %	Bauträger	–
Wowi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	23,7 %	Telekommunikation	–

¹ durchgerechnete unmittelbare und mittelbare Beteiligungsquote
² Eigene und gepachtete Wohnungsbestände 31.12.2020

1.2 / Geschäftsmodell und Konzernstrategie

Die GWH als eines der großen Wohnungsunternehmen Deutschlands ist ein erfolgreicher Asset Manager, der im Wohnungsbereich das gesamte Spektrum der immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen auch für Dritte anbietet. Das Geschäftsmodell ist zielgerichtet durch ein effizientes, wertentwicklungsorientiertes und aktives Portfoliomanagement unterlegt. Ziel unseres Portfoliomanagements ist es, jede Immobilie unter nachhaltigen Ertragsgesichtspunkten ihrer optimalen Nutzung zuzuführen und mit effizienten Verwaltungsstrukturen an zukunftsfähigen Wohnimmobilienstandorten zu agieren.

Die GWH verfügt über ein breit angelegtes Geschäftsmodell mit den Segmenten Immobilienbewirtschaftung, Immobilienhandel, Projektentwicklung, verschiedene wohnungsnahe Dienstleistungen und Wohnimmobilienfonds.

Unsere Strategie sieht ein nachhaltiges und profitables Handeln zur Steigerung des Unternehmenswertes vor. Alle Segmente erwirtschaften positive operative Ergebnisse (EBIT). Wir arbeiten stetig an einer verbesserten Portfolioqualität, Bestandsakquisitionen, Neubau und nachhaltiger Wertoptimierung.

Am Jahresende wurden von der GWH insgesamt 49.684 Wohnungen (Vorjahr: 49.105) verwaltet. Das verwaltete Wohnimmobilienportfolio und die Aufteilung auf die einzelnen Segmente setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
Immobilienbewirtschaftung		
Konzerneigene Wohnungen	44.386	44.104
Pachtbestände	784	784
	45.170	44.888
Dienstleistungen		
ETW-Verwaltung für Dritte	3.416	3.522
Geschäftsbesorgte Wohnungen für Fonds	1.098	695
	4.514	4.217
Verwalteter Wohnungsbestand	49.684	49.105

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 gesteuert. Der Fokus in der Bewirtschaftung liegt, neben der Erhöhung der Bestandsrentabilität, durch die Nutzung von Mieterhöhungspotenzialen, insbesondere die erweiterte Nutzung konkreter Digitalisierungsmaßnahmen und der kontinuierlichen Verbesserung von Produkten und Prozessen im Rahmen der Kundenorientierung, im Vordergrund. Hierzu gehören auch die stete Implementierung von standortgerechten Nachhaltigkeitsmaßnahmen.

Unsere Akquisitionsstrategie beinhaltet die Regionen Rhein-Main, Zentren in Nord- und Mittelhessen, die Ballungsräume im Rheinland, Rhein-Neckar und der Region Hannovers sowie die Zentren in Thüringen und Sachsen. Mit der Fokussierung der Ankäufe auf diese Kernmärkte werden Skaleneffekte insbesondere bei den Verwaltungskosten erzielt.

Das Geschäftssegment **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 identifiziert und bei Vorteilhaftigkeit als En-Bloque Bestände veräußert. In den Kernmärkten wird das Portfolio durch selektive Akquisitionen 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. Zudem ist die Errichtung und der Verkauf von zielgruppenorientierten Bauträgerprojekten mit anspruchsvollen Margen Teil des Geschäftsmodells. Der regionale Schwerpunkt liegt in der Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Region, im Rheinland sowie in Zentren in Nord- und Mittelhessen, Thüringen, Sachsen und Hannover. Dieses Segment wird operativ durch die Tochtergesellschaft GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main bearbeitet, 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. Das Projektportfolio ist 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 Investoren und 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 für Dritte, zum anderen aus Dienstleistungen zur Wärmeerzeugung und -lieferung sowie Messdienstleistungen, welche durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft Systemo GmbH, Frankfurt am Main angeboten werden. Auch beinhaltet dieses Segment die Beteiligungsergebnisse aus den Beteiligungsunternehmen WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg („WoWi Media KG“) und AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg („AVW“). Diese Beteiligungsunternehmen erbringen immobiliennahe Dienstleistungen in den Bereichen Telekommunikation und wohnungswirtschaftliche Versicherungsleistungen.

Das fünfte Segment **Wohnimmobilienfonds** umfasst Teile von Fondspartnererträgen, die Beteiligung an Wohnimmobilienfonds, das Asset- und Property-Management sowie die Übernahme von Dienstleistungen im Rahmen der Akquisition und Modernisierung von Fondsbeständen.

2 / Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1 / Gesamtwirtschaft

Der Gesamtverband der deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) sieht die Lage in Deutschland im Jahr 2020 als wesentlich von der Covid-19-Pandemie geprägt an. Die deutsche Wirtschaft ist nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Insgesamt ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase ab November 2020 bisher noch nicht absehbar sind. Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft nur um 3 % zulegen. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Wirtschaftsforschungsinstitute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Der Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den deutschen Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Die Zahl der Erwerbstätigen sank im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 %. Damit endete aufgrund der Covid-19 Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb.

Die deutsche Wirtschaft kam in 2020 mit einem Rückgang des BIP um -5,0 % voraussichtlich deutlich besser durch die Coronakrise als der europäische Durchschnitt (alle 27 EU-Staaten -7,5 %). Insbesondere die Wirtschaftsleistung der großen EU-Mitgliedstaaten Frankreich und Italien war mit Einbrüchen von voraussichtlich über 9,0 % wesentlich stärker von den Folgen der Covid-19 Pandemie betroffen als der EU-Durchschnitt. Spanien muss laut Herbstprognose der Europäischen Kommission sogar mit

einem Rückgang des BIP um -12,4 % rechnen. Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stark von der Coronakrise getroffen. So wird für die Wirtschaft der Vereinigten Staaten im Jahr 2020 mit -3,5 % ein etwas geringerer Rückgang erwartet als in Deutschland. Für die Volksrepublik China wird dagegen sogar ein Wachstum von 2,1 % prognostiziert.

2.2 / Lage der Immobilienwirtschaft

In der Einschätzung des GDW musste die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich -0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher pandemiebedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich. Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %. Rund 236 Milliarden EUR wurden in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände investiert. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich 2020 ebenfalls positiv (1,7 %), zeigte aber eine deutlich geringere Wachstumsrate als der Wohnungsbau.

Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3 % etwas verhaltener ausfallen.

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 3,7 % über dem Vorjahreswert. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 bewilligten Wohnungen. Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2020 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 115.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 10,8 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern hingegen brach spürbar ein und lag um 5,6 % unter dem Vorjahreswert. Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau insgesamt stieg um 3,5 % auf 195.000 Wohnungen. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2020 ebenfalls deutlich steigend und erreichten rund 118.000 Wohneinheiten (+5,2 %). Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 374.000 Wohnungen im Jahr 2020 davon ausgegangen werden, dass etwa 196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 werden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % gestiegen.

In Deutschland müssten bis 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor. Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf und der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung.

Bedingt durch den Schock der Coronakrise dürfte die Nettozuwanderung nach Deutschland in den Jahren 2020 und 2021 allerdings deutlich absinken. Sollte sich das vergleichsweise niedrige Niveau der Zuwanderung verstetigen, dürfte die Wohnungsnachfrage auf rund 280.000 neu zu errichtende Wohneinheiten absinken. Unter diesen Rahmenbedingungen wäre die derzeitige Bautätigkeit ausreichend, um den Wohnungsbedarf zu decken. Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort.

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 2020 wurden in diesem Segment 45.170 Wohnungen (Vorjahr: 44.888) verwaltet. Darin enthalten war ein Bestand von 44.386 (Vorjahr: 44.104) eigenen Mietwohnungen und unverändert 784 gepachtete Wohnungen.

Die Erhöhung resultiert aus 531 in den Bestand übernommenen Wohnungen und 103 fertiggestellten neugebauten Wohnungen bei einem Abgang von 356 Wohnungen durch Verkauf und einem Saldo von +4 Wohnungszusammenlegung bzw. Nutzungsänderung.

Das operative Vermietungsgeschäft der GWH wird von zwei Geschäftsstellen in Frankfurt am Main und in Kassel gesteuert. Die Geschäftsstelle Süd (Frankfurt) betreut die Liegenschaften im Rhein-Main-Gebiet und Rhein-Neckar-Raum. Der Leerstand betrug hier zum Jahresende 354 Einheiten bzw. 1,3 % (davon vermietungsbedingt: 181 Einheiten bzw. 0,7 %). Die Geschäftsstelle Nord (Kassel) ist zuständig für die Liegenschaften in Nord-, Ost- und Mittelhessen, im Rheinland sowie Thüringen und Sachsen. Hier lag der Leerstand bei 432 Einheiten bzw. 2,3 % (davon vermietungsbedingt: 323 Einheiten bzw. 1,7 %). Damit liegen die Wohnungsleerstände mit 786 Einheiten bzw. 1,7 % (Vorjahr: 648 Einheiten bzw. 1,4%) bei einem leichten Anstieg weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Mieterträge betrugen 253,2 Mio. EUR (Vorjahr: 241,7 Mio. EUR). Der Anstieg ist auf Mieterhöhungen und einen höheren Bestand zurückzuführen.

Die GWH erzielte über ihren gesamten freifinanzierten Bestand im Konzern eine Nettokaltmiete von 7,59 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 7,38 EUR/m²), was einer Steigerung von 2,9 % entspricht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes ohne technische Honorare lagen mit 70,9 Mio. EUR deutlich über dem Niveau des Vorjahres (63,8 Mio. EUR) und betragen 28,0 % (Vorjahr: 26,4 %) der Jahresmieterträge. Zum Bilanzstichtag bestand wie im Vorjahr ein Bestellobligo von 2,5 Mio. EUR für Instandhaltungsaufträge, die voraussichtlich im 1. Quartal 2021 ausgeführt werden. Die gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen inklusive technischer Honorare lagen mit 30,05 EUR/m² Wohnfläche über dem Vorjahresniveau (26,88 EUR/m²). Die im Geschäftsjahr 2020 vorgenommenen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen (1,2 Mio. EUR; Vorjahr 1,0 Mio. EUR) sind leicht angestiegen. Die Mietrückstände ohne Berücksichtigung von Wertberichtigungen (3,2 Mio. EUR; Vorjahr: 2,2 Mio. EUR) sind stichtagsbedingt u.a. aus Betriebskostenabrechnungen und Stundungen im Zusammenhang mit der Covid-19 Pandemie angestiegen.

Das Segmentergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Mio. EUR auf 182,7 Mio. EUR gestiegen. Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,4 % auf 140,1 Mio. EUR.

3.2 / Immobilienhandel

Auch bei einem durch die Covid-19 Pandemie gesunkenen BIP war die Marktlage für Wohnimmobilien weiterhin gut und es konnten Preissteigerungen erzielt werden. Der Verkauf aus dem Immobilienhandelsbestand ist im Geschäftsjahr 2020 weiterhin eine wesentliche Ertragsquelle. Es wurden 132 (Vorjahr: 173) Gebrauchtwohnungen in der Einzelprivatisierung mit Verkaufserlösen von 18,9 Mio. EUR (Vorjahr: 24,2 Mio. EUR) und 224 (Vorjahr: 363) Wohnungen im En-Bloque-Vertrieb mit Erlösen von 20,0 Mio. EUR (Vorjahr: 30,9 Mio. EUR) an die Erwerber übergeben. Der nach Berücksichtigung aller direkt zurechenbaren Kosten erzielte Beitrag zum Segmentergebnis erhöhte sich um 1,5 Mio. EUR von 13,1 Mio. EUR auf 14,6 Mio. EUR.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) lag bei 13,7 Mio. EUR (Vorjahr: 11,9 Mio. EUR).

3.3 / Projektentwicklung

In der Projektentwicklung wurden im Geschäftsjahr 2020 aus dem Verkauf von 223 Einheiten übergeben (2019: 190 Einheiten (davon 150 Einheiten von der GWH) und Kaufpreise von 76,1 Mio. EUR (Vorjahr: 77,1 Mio. EUR) erzielt. Das Segmentergebnis dieses Geschäftsbereiches hat sich dabei produktspezifisch bedingt leicht um 1,0 % auf 10,7 Mio. EUR (Vorjahr: 10,8 Mio. EUR) vermindert.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen betrug 5,6 Mio. EUR (Vorjahr: 6,3 Mio. EUR).

3.4 / Dienstleistungen

Das Dienstleistungsgeschäft beinhaltet die Wohnungseigentumsverwaltung mit insgesamt 3.416 Wohnungen (Vorjahr 3.522) sowie das Management von zwei Wohnimmobilienfonds (siehe 3.5.) mit 1.098 Wohnungen (Vorjahr 695) und die kaufmännische Geschäftsbesorgung für ein Joint Venture Unternehmen. Auch die Dienstleistungen zur Wärmeerzeugung und -lieferung sowie Messdienstleistungen, sind in diesem Segment abgebildet.

Des Weiteren sind diesem Segment die Beteiligungsergebnisse aus den Beteiligungsunternehmen WoWi Media KG und AVW zugeordnet. Diese haben sich leicht auf 4,9 Mio. EUR (Vorjahr 5,1 Mio. EUR) vermindert.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen hat sich leicht um 0,8 Mio. EUR auf 5,9 Mio. EUR (Vorjahr 6,7 Mio. EUR) vermindert.

3.5 / Wohnimmobilienfonds

Die Service-KVG der GWH, die INTREAL International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, hat 2018 den von der GWH WertInvest GmbH inszenierten Wohnimmobilienfonds „GWH WohnWertInvest Deutschland I“ und 2019 den Wohnimmobilienfonds „GWH WohnWertInvest Deutschland II“ gemeinsam mit der Schwestergesellschaft der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen als Fondspartner aufgelegt. Es werden sukzessiv Wohnimmobilien akquiriert, bis ein Immobilienvolumen von insgesamt 800 Mio. EUR erreicht ist. Die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen wird sich langfristig an den Fonds mit mindestens 10% (direkt oder indirekt) beteiligen und wird für die GWH WertInvest GmbH das Asset- und Property-Management durchführen sowie Dienstleistungen im Rahmen der Akquisition und Modernisierung der Fondsbestände übernehmen. Die Auflage weiterer Fonds ist geplant.

Der nach Berücksichtigung aller direkt zurechenbareren Kosten erzielte Beitrag zum Segmentergebnis betrug 2,0 Mio. EUR (Vorjahr: 1,6 Mio. EUR).

Ferner beinhaltet dieses Segment zusätzlich die Erträge aus der Beteiligung GWH WohnWertInvest Wohnimmobilienfonds Deutschland I in Höhe von 0,4 Mio. EUR (Vorjahr: 0,3 Mio. EUR).

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) lag bei 1,3 Mio. EUR (Vorjahr: 0,9 Mio. EUR).

3.6. / Zusammenfassung

Insgesamt wurden die operativen Ziele für 2020 übertroffen. Das Konzernergebnis ist wie im Vorjahr durch das nicht liquiditätswirksame Bewertungsergebnis auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien positiv beeinflusst.

4 / Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

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 ist zum Jahresende 2020 gegenüber dem Vorjahr um 32,4 Mio. EUR auf 1.096,5 Mio. EUR gestiegen. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich aufgrund einer gegenüber dem Vorjahr deutlich höheren Gewinnausschüttung der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen und der GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH um 26,8 Mio. EUR erhöht. Die flüssigen Mittel sind stichtagsbedingt um 5,6 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Der Anteil der Finanzanlagen (Anteile an verbundenen Unternehmen) an der Bilanzsumme betrug zum Bilanzstichtag 91,0 % (Vorjahr: 93,8 %).

Die GWH IH verfügte zum 31.12.2020 über ein zum Vorjahr unverändertes Eigenkapital von 949,9 Mio. EUR. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital betrug 86,6 % (Vorjahr: 89,3 %). Das Anlagevermögen wurde wie im Vorjahr vollständig durch Eigenkapital, die langfristigen Rückstellungen für Pensionen und ein Darlehen in Höhe von 46,8 Mio. EUR (Vorjahr: 46,8 Mio. EUR) finanziert.

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2020 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit resultiert ausschließlich aus der Auszahlung der Vorjahresausschüttung in Höhe von EUR 59,6 Mio. Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist kein Cash Flow aus Investitionstätigkeit verzeichnet worden. Die übrige Veränderung des Zahlungsmittelfonds resultiert aus dem operativen Cash Flow.

Das Geschäftsjahr 2020 schloss mit einem Jahresergebnis von 86,3 Mio. EUR (Vorjahr: 59,6 Mio. EUR) ab, das aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die Muttergesellschaft abgeführt wird. Die Ertragslage ist wesentlich durch die Beteiligungserträge geprägt (80,4 Mio. EUR, Vorjahr: 58,8 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 mit 2,4 Mio. EUR Garantiezahlungen zur Absicherung eines Teils des Beteiligungsbuchwertes an der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen.

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

Das Gesamtvermögen des Konzerns wies mit 4.891,0 Mio. EUR zum Jahresende 2020 gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 387,3 Mio. EUR bzw. 8,6 % aus. Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich im Wesentlichen durch einen Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 357,7 Mio. EUR auf 4.413,4 Mio. EUR, die 90,2 % des Gesamtvermögens (Vorjahr: 90,1 %) repräsentieren. Der Anstieg resultiert bei Nettoinvestitionen von 205,2 Mio. EUR aus einer Nettzuschreibung durch die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von 152,5 Mio. EUR.

Daneben haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte zum 31.12.2020 um 4,6 Mio. EUR auf 402,3 Mio. EUR leicht vermindert, im Wesentlichen durch einen Rückgang der Forderungen und sonstige Vermögenswerte um 48,6 Mio. EUR (im Wesentlichen aus geleisteten Anzahlungen für Projektentwicklungen bei einer stichtagsbedingten Erhöhung der flüssigen Mittel um 40,0 Mio. EUR).

Der Konzern verfügte zum 31.12.2020 über ein Eigenkapital von 2.462,1 Mio. EUR. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 171,8 Mio. EUR resultierte im Wesentlichen aus dem Saldo von Jahresergebnis (258,5 Mio. EUR) und Ergebnisabführung an die Helaba (80,4 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote beträgt 50,3 % (Vorjahr: 50,9 %).

Die finanziellen Schulden haben sich gegenüber dem Vorjahr um 136,9 Mio. EUR aufgrund von Darlehensaufnahmen, welche die planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen überkompensierten, erhöht.

Die langfristigen Vermögenswerte wurden zu 102,3 % durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital (2.127,7 Mio. EUR) finanziert. Das Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (LTV) betrug 36,8 % (Vorjahr: 37,5 %).

Die Gesellschaften des GWH-Konzerns verfügten insgesamt über liquide Mittel von 114,9 Mio. EUR.

Wesentliche Posten der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	2020 Mio. EUR	2019 Mio. EUR
Ergebnis aus		
Immobilienbewirtschaftung	187,7	186,8
Immobilienhandel	14,6	13,1
Projektentwicklung	8,7	6,7
Dienstleistungen	1,2	1,5
Wohnimmobilienfonds	1,8	1,5
Rohergebnis	213,9	209,6
Verwaltungs- und Personalaufwand	-46,3	-42,7
Übrige Erträge und Aufwendungen	-4,9	-2,5
EBIT (vor Bewertungseffekten)	162,7	164,4
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	152,5	98,1
EBIT	315,2	262,6
Finanzergebnis	-29,0	-31,0
EBT	286,2	231,6
Ertragsteuern	-27,7	-54,2
Konzernjahresüberschuss	258,5	177,4

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

Das operative Ergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) von 162,7 Mio. EUR hat sich um 1,8 Mio. EUR bzw. 1,1 % gegenüber dem Vorjahr bei einem um 3,6 Mio. EUR höheren Verwaltungs- und Personalaufwand sowie gestiegenen Abschreibungen leicht vermindert. Hierbei hat sich das Rohergebnis mit 213,9 Mio. EUR um 4,3 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 hat die durch einen unabhängigen Sachverständigen durchgeführte Bewertung der Immobilien zum Bilanzstichtag, die zu einer positiven Marktwertanpassung in Höhe von 152,5 Mio. EUR (Vorjahr: 98,1 Mio. EUR) geführt hat. Die Anpassung in 2020 spiegelt die – trotz der globalen COVID-19 Pandemie – anhaltend positive Marktentwicklung für Wohnimmobilien, i.W. gestiegene Ist- und Marktmieten bei unveränderten operativen Annahmen (Mietentwicklung, Leerstand, Instandhaltung), wider. Der Mietenvielfältiger (MVV) liegt mit 16,7 am unteren Ende im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen (Spanne von 16,4 bis 28,8).

Der Netto-Finanzaufwand hat sich um 2,0 Mio. EUR, bei einem höheren Darlehensbestand und günstiger Prolongationen durch Zinsen auf Steuerrückerstattungen für Vorjahre vermindert.

Der Ertragsteueraufwand (latente und tatsächliche Ertragsteuern) liegt mit 27,7 Mio. EUR um 26,5 Mio. EUR unter dem Vorjahr. Ursächlich sind bei einem um 54,4 Mio. EUR höheren Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert Steuerrückerstattungen für Vorjahre. Der latente Steueraufwand wird i.W. durch die unterschiedliche Bewertung der Immobilien, Förderdarlehen und Steuerrecht beeinflusst.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresergebnis von 258,5 Mio. EUR (Vorjahr: 177,4 Mio. EUR) ab.

Zusammenfassend beurteilt die Geschäftsführung die Lage der Gesellschaft und des Konzerns – trotz der COVID-19 Pandemie – als weiterhin positiv.

5 / Investitions- und Finanzierungstätigkeit

Mittelfristig ist die GWH weiterhin bestrebt, ihr Immobilienbestandsportfolio vor allem durch den Ankauf von Wohnungsbeständen im Rahmen ihrer aktuellen Portfoliostrategie in den definierten wachstumsstarken Wohnungsmärkten weiter zu vergrößern. Diesem Ziel folgend sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 405 Wohnungen mit Anschaffungskosten von 73,3 Mio. EUR in den Bestand übergegangen. Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2020 Kaufverträge über Projektentwicklungen mit rd. 1.900 Wohnungen mit Anschaffungskosten von rd. 415,3 Mio. EUR, die in den Folgejahren bis 2023 fertiggestellt werden. 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 in Hannover vergrößert.

In Bauvorbereitungskosten und den Neubau von Immobilien im Anlagevermögen wurden 78,1 Mio. EUR investiert. Neben den fertiggestellten 103 Mietwohnungen befanden sich zum Jahresende 331 Wohnungen im Bau. In der Bestandspflege wurden aktivierungspflichtige Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 9,9 Mio. EUR getätigt. Für den Erwerb von Projektentwicklungen u.a. in Hannover, Frankfurt am Main und Erfurt bestanden geleistete Anzahlungen in Höhe von 107,4 Mio. EUR.

Die Nettoinvestitionen in das Sachanlagevermögen wurden aus dem laufenden Cash-flow finanziert. Es wurden Darlehen in Höhe von 409,6 Mio. EUR aufgenommen und Darlehen mit 230,4 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 beschrieben:

Portfoliorisiko

Für das Kerngeschäftsfeld der GWH sind Risiken nur an vereinzelten, nachfrageschwächeren Mikrostandorten zu erkennen. Die GWH begegnet diesem Risiko mit Vermarktungsanstrengungen unter Einbindung von digitalen Plattformen und Lösungen und einer ständigen Verbesserung des Kundenservices. Zudem kann ein Risiko in der alternden Bausubstanz einzelner Immobilien bestehen. Der Konzern 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, den Anpassungen des Telekommunikationsgesetzes sowie der Neugestaltung der CO₂-Bepreisung ergeben. Damit verbundene Auswirkungen auf die Ertragsituation des Portfolios können derzeit nicht abgeschätzt werden.

Projektentwicklungsrisiko

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 Zinsbindungsaufläufen fixiert. Darlehen mit kurzfristiger Zinsbindung sind nur in untergeordneter Höhe abgeschlossen. Die aktuelle Zinsentwicklung wird aktiv beobachtet.

Forderungsausfallrisiko

Forderungsausfallrisiken bestehen aus dem Vermietungsgeschäft in nicht erheblichem Umfang. Die Mietrückstandsquote lag zum Bilanzstichtag bei nur 0,7% der Jahressollmiete, die Rückstände waren zudem weitgehend durch Kautionen abgesichert und im Jahresabschluss angemessen wertberichtet. Die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten sind durch entsprechende Vorauszahlungen der Mieter weitgehend gedeckt.

Risiken im Immobilienhandel

Im Bereich Handel mit Bestandsimmobilien bestehen keine 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 besteht – trotz Covid 19 Pandemie – aufgrund der weiterhin hohen Wohnkaufkraft und der Nachfrageüberhänge an den wirtschaftsstarken Kernstandorten der Gesellschaft weiteres Mieterhöhungspotential. Allerdings können regulatorische Maßnahmen Einfluss auf die jeweiligen Erhöhungspotenziale nehmen. Mit unterschiedlichen Fördermaßnahmen können ggf. seitwärts bzw. rückwärtige Bewegungen in einzelnen regionalen Märkten verzeichnet werden.

Chancen beim Immobilienhandel

Aufgrund des noch anhaltenden niedrigen Zinsniveaus und der geringen Renditen alternativer Anlagen nimmt die Nachfrage nach Zinshäusern und Gebrauchtewohnungen, letzteres als Einstiegsprodukt zur Selbstnutzung oder zur Kapitalanlage, stetig zu, was Preischancen eröffnet und aufgrund der in der Privatisierung erzielbaren Überschüsse die Nachumwandlung von Bewirtschaftungsbeständen attraktiv macht.

Ertragschancen sieht die GWH auch weiterhin im Ankauf von Immobilienpaketen, die je nach Eignung zur Ergänzung des Bewirtschaftungsbestandes oder zur Einzelprivatisierung verwendet werden. Die GWH verfügt über die Management- und Mitarbeiterqualität zur Abwicklung solcher Projekte und die notwendige Liquidität und Bonität zur Finanzierung auch größerer Investitionen.

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 steigender Kaufkraft ergeben sich 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 Miet- und Zinsniveau sowie vorteilhaft gestaltete Förderbedingungen weitere Wachstums- und Ertragschancen gegeben.

Die Geschäftsführung ist zusammenfassend davon überzeugt, dass die oben genannten Marktchancen die bestehenden Risiken überwiegen. Darauf gründen sich die Planungen, die nicht nur nachhaltig stabile Erträge, sondern auch Wachstum - auch durch kontinuierliche Untersuchung geeigneter neuer Geschäftsfelder - und damit die Sicherung der Arbeitsplätze trotz Produktivitätsfortschrittes erwarten lassen.

Für das Segment Wohnimmobilienfonds werden bei der anhaltenden Niedrigzinsphase gute Chancen für die Weiterentwicklung bestehender 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.

7 / Prognosebericht

Die Perspektiven für die Geschäftsbereiche der GWH IH und deren Tochtergesellschaften sind positiv. Die Lage auf den für die GWH relevanten Wohnungsmärkten ist weiterhin positiv, was die Immobilienbewirtschaftung und den Mietwohnungsneubau auf gutem Niveau hält. Das Bauträgergeschäft und der Immobilienhandel werden von der Attraktivität von Immobilieninvestitionen bei einem durch die noch immer anhaltende Niedrigzinsphase fortbestehenden Kapitalanlagebedarf für Investoren profitieren. Investitionen in Bewirtschaftung, Neubau und Vertrieb sichern mithin nachhaltig den wirtschaftlichen Erfolg trotz einer zunehmenden Regulierung im Mietrecht und stetig steigenden energetischen Anforderungen.

Die GWH als langfristiger Bestandhalter orientiert sich in ihrem auf Ertrags- und Wertentwicklung ausgerichteten Portfoliomanagement an drei wesentlichen Parametern: Zum einen an der mittel- und langfristigen volkswirtschaftlichen Entwicklung, zum anderen unter Wertschöpfungsgesichtspunkten an den Wohntrends, Alterung der Gesellschaft, Mobilität, Smart Home und Energiewende und darüber hinaus an der laufenden Entwicklung der Bau- und Ausstattungsqualitäten ihres Immobilienportfolios.

Auch hinsichtlich der demographischen Entwicklung sieht sich die GWH gut aufgestellt. Mit Bestandexpansionen in den Regionen Rhein-Main, Rheinland, Rhein-Neckar, sowie in den Zentren Nord- und Mittelhessen, Thüringen und Sachsen sowie Hannover investiert die GWH in prognostizierten Wachstumsregionen.

Die Strategie der GWH setzt vorrangig auf die wertsteigernde Bewirtschaftung des Wohnimmobilienportfolios. In dem Kernsegment „Immobilienbewirtschaftung“ wird die Bestandsrentabilität weiter kontinuierlich durch die Nutzung von Mieterhöhungspotenzialen und ein effizientes und effektives Leerstands- und Instandhaltungsmanagement steigen. Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm wird mit erheblichen, auf die Wettbewerbsfähigkeit, Nachhaltigkeit und Wertsteigerung zielenden Investitionen fortgeführt werden.

Daneben liegt ein wesentlicher Anteil in der mittelfristigen Investitionsplanung der GWH in dem Neubau von Mietwohnungen, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum in den von der GWH definierten Kernregionen nachzukommen.

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Steigerung der Mieten von 1,0 % im preisfreien Bereich über den gesamten Wohnungsbestand wird für die Immobilienbewirtschaftung bei deutlich höheren Instandhaltungsaufwendungen ein stabiles Segmentergebnis erwartet.

Für die Fortsetzung der Wachstumsstrategie sieht die Geschäftsführung unter der Voraussetzung stabiler Finanzierungsbedingungen trotz des hohen Kaufpreisniveaus auf dem Wohnimmobilienmarkt weiterhin gute Chancen in diesem Segment.

Für 2021 ist der Erwerb und Fertigstellung von weiteren Mietwohnungen geplant. Hierbei steht die Übergabe bzw. Fertigstellung von rd. 850 Wohnungen aus angekauften Projektentwicklungen in Erfurt, Dresden, Frankfurt am Main und Wetzlar an. Weitere Ankaufsverhandlungen werden geführt.

Der Immobilienhandel bleibt sowohl bei der Einzelprivatisierung als auch im En-Block-Verkauf zur Portfoliobereinigung und -optimierung eine wichtige Ertragsquelle. Die Erlöse tragen auch in Zukunft wesentlich zu den operativen Cashflows bei. Es wird mit einem Handelsgeschäftsvolumen auf dem Niveau des abgelaufenen Jahres gerechnet.

Das Bauträgergeschäft wird abhängig von der Realisierung der geplanten Fertigstellungen und erfolgswirksamen Übergaben einen deutlichen Ergebnisbeitrag leisten. Dieser wird im Vergleich zu 2020 voraussichtlich höher ausfallen.

Das Fondsgeschäft wird sich in 2021 deutlich positiv durch den Aufbau der bereits bestehenden Fonds entwickeln.

Die Jahresplanung für 2021 geht bei einer für die Wohnungswirtschaft stabilen Konjunktur von einem stabilen Ergebnis aus dem Segment der Immobilienbewirtschaftung und höheren Ergebnisses aus Projektentwicklung und Fondsgeschäft von einem operativen EBIT leicht über dem Niveau von 2020 aus. Unvorhersehbare Entwicklungen, insbesondere durch veränderte Rahmenbedingungen wie die noch anhaltende COVID-19 Pandemie oder durch geänderte gesetzliche Vorschriften, bspw. im Zusammenhang mit Bestimmungen zur Verrechnungsmöglichkeiten von Betriebskostenbestandteilen, können jedoch zu Anpassungen der prognostizierten Entwicklung führen.

Die sich seit Anfang 2020 weltweit ausgebreitete COVID-19 Pandemie führte auch in Deutschland zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben, welche noch immer anhalten. Auch nach Beginn der Impfungen ist es durch die sich verbreitenden Mutationen nur bedingt abzuschätzen, wie die die weitere Auswirkung auf die Wohnungswirtschaft sein werden. Der Verlauf des Jahres 2020 hat jedoch gezeigt, dass die Wohnungswirtschaft robust durch die Krise kommt; es ist jedoch nicht auszuschließen, dass mit Auswirkungen und Risiken auf den zukünftigen Geschäftsverlauf der GWH Gruppe zu rechnen ist. Zu nennen sind 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 sowie
- aus Verzögerungen bei Übergaben von Verkaufsobjekten

Insgesamt ist die GWH gut für die anspruchsvollen Aufgaben gerüstet und sieht einem positiven Geschäftsverlauf entgegen.

Frankfurt am Main, den 18. März 2021

Die Geschäftsführung



Stefan Bürger
Geschäftsführer



Matthias Voss
Geschäftsführer

Konzernabschluss

GWH Immobilien Holding GmbH,
Frankfurt am Main

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020

	Anhang	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	4.413.354	4.055.667
Sachanlagen	E.2	26.947	23.040
Immaterielle Vermögenswerte	E.3	1.523	983
Finanzanlagen	E.14	15.520	9.967
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	E.4	–	354
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.5	2.683	2.801
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6; E.14	148.916	157.824
Aktive Latente Steuern	D.8	819	794
Langfristige Vermögenswerte		4.609.762	4.251.430
Vorräte	E.7	60.044	68.941
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6; E.14	93.034	108.103
Ertragsteuererstattungsansprüche		13.354	417
Zahlungsmittel	E.8; E.14	114.854	74.895
Kurzfristige Vermögenswerte		281.286	252.357
Summe Vermögenswerte		4.891.048	4.503.787
Eigenkapital und Schulden			
Gezeichnetes Kapital		25.000	25.000
Kapitalrücklage		924.854	924.854
Gewinnrücklagen		1.486.307	1.316.057
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnendes Eigenkapital		2.436.161	2.265.912
Minderheitenanteile		25.968	24.408
Eigenkapital	E.9	2.462.129	2.290.320
Finanzielle Schulden	E.10; E.14	1.635.945	1.459.451
Pensionsrückstellungen	E.11	39.037	39.569
Sonstige Rückstellungen	E.12	6.386	5.510
Passive latente Steuern	D.8	391.472	347.996
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.13; E.14	54.885	56.232
Langfristige Schulden		2.127.725	1.908.757
Finanzielle Schulden	E.10; E.14	111.334	150.974
Sonstige Rückstellungen	E.13; E.14	11.274	7.787
Ertragsteuerschulden		1.379	10.103
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.13	177.207	135.846
Kurzfristige Schulden		301.194	304.709
Summe Eigenkapital und Schulden		4.891.048	4.503.787

Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Anhang	2020 TEUR	2019 TEUR
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		360.408	345.659
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		6.224	9.026
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung		178.974	167.894
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	D.1	187.658	186.791
Erlöse aus der Veräußerung		38.846	55.023
Buchwertabgänge		21.776	35.118
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung		2.466	6.765
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		14.604	13.140
Erlöse aus der Veräußerung		76.082	77.111
Buchwertabgänge		70.190	65.348
Bestandsveränderungen		4.767	-4.137
Übrige Erträge		182	939
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung		2.132	1.904
Ergebnis aus Projektentwicklung		8.709	6.660
Erlöse aus Dienstleistungen		2.563	2.322
Sonstige Erträge aus Dienstleistungen		31	64
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen		1.443	886
Ergebnis aus Dienstleistungen	D.2	1.151	1.500
Erlöse aus Wohnimmobilienfonds		1.760	1.501
Ergebnis aus Wohnimmobilienfonds		1.760	1.501
Rohergebnis vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		213.882	209.592
Verwaltungsaufwand	D.2	11.291	10.568
Personalaufwand	D.3	34.960	32.105
Sonstige betriebliche Erträge	D.4	530	444
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.4	3.309	2.755
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	E.4; E.5	3.712	3.785
Ergebnis aus Finanzanlagen		1.184	1.400
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		169.748	169.793
Abschreibungen	D.6	7.064	5.316
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		162.684	164.478
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	C.1; E.1	152.525	98.115
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		315.209	262.593
Finanzerträge	D.7	2.585	32
Finanzaufwendungen	D.7	31.564	31.021
Ergebnis vor Steuern (EBT)		286.230	231.604
Ertragsteuern	D.8	27.705	54.208
Jahresergebnis		258.525	177.396
davon entfallen auf Minderheitsgesellschafter		1.565	1.605
davon entfallen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		256.960	175.791

Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Anhang	2020 TEUR	2019 TEUR
Jahresergebnis		258.525	177.396
Netto-Ergebnis aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten	E.11	891	2.738
Sonstiges Ergebnis, das in Folgeperioden nicht in die GuV umgegliedert wird, netto		891	2.738
Gesamtergebnis		257.634	174.658
davon entfallen auf Minderheitsgesellschafter		1.565	1.605
davon entfallen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		256.069	173.052

Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 TEUR	2019 TEUR
Betriebliche Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	286.230	231.605
Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-152.525	-98.886
Buchgewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-17.065	-28.109
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	55.237	90.067
Abschreibungen und Wertminderungen	7.064	6.086
Gezahlte Ertragsteuern	-4.815	-21.970
Sonstige nicht zahlungswirksame Zinserträge und Aufwendungen	162	410
Ergebnis aus Finanzanlagen	-1.184	-1.400
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	-3.712	-3.785
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen	5.473	-9.913
Veränderung der Vorräte	8.313	-16.462
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-53.918	-7.307
Veränderung der Rückstellungen	3.420	6.330
Veränderung der Verbindlichkeiten	-3.029	-2.260
Mittelzufluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	129.651	144.406
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-112.139	-184.448
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-111.999	-104.513
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-32.443	-5.121
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte, Finanzanlagen und verbundene Unternehmen	-5.313	-9.917
Erhaltene Beteiligungserträge und andere Einzahlungen aus Finanzanlagen	57.534	5.262
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-204.360	-298.735
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	409.963	304.076
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-230.749	-139.508
Tilgungen der Leasing-Verbindlichkeiten gemäß IFRS 16	-4.649	-3.387
Gezahlte Finanzierungskosten	-303	-240
Ausschüttungen an die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-59.594	-57.311
Mittelabfluss/-zufluss aus Finanzierungstätigkeit	114.668	103.630
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	39.959	-50.699
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	74.895	125.594
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	114.854	74.895

Siehe auch die Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	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 01.01.2020	25.000	924.854	1.329.095	-13.037	1.316.058	2.265.912	24.408	2.290.320
Jahresergebnis	-	-	256.960	-	256.960	256.960	1.565	258.525
Sonstiges Ergebnis, das in Folgeperioden nicht in die GuV umgliedert wird, netto	-	-	-	-887	-887	-887	-4	-891
Gesamtergebnis	-	-	256.960	-887	256.073	256.073	1.561	257.634
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abzuführender Gewinn	-	-	-86.315	-	-86.315	-86.315	-	-86.315
Steuerwirkungen aus Organschaft	-	-	1.098	-	1.098	1.098	-	1.098
Transaktionen mit Anteilseignern	-	-	-85.217	-	-85.217	-85.217	-	-85.217
Stand 31.12.2020	25.000	924.854	1.500.838	-13.924	1.486.914	2.436.768	25.969	2.462.737
Stand 01.01.2019	25.000	924.854	1.212.356	-10.308	1.202.048	2.151.902	22.811	2.174.713
Jahresergebnis	-	-	175.791	-	175.791	175.791	1.605	177.396
Sonstiges Ergebnis, das in Folgeperioden nicht in die GuV umgliedert wird, netto	-	-	-	-2.729	-2.729	-2.729	-8	-2.737
Gesamtergebnis	-	-	175.791	-2.729	173.062	173.062	1.597	174.659
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abzuführender Gewinn	-	-	-59.594	-	-59.594	-59.594	-	-59.594
Steuerwirkungen aus Organschaft	-	-	542	-	542	542	-	542
Transaktionen mit Anteilseignern	-	-	-59.052	-	-59.052	-59.052	-	-59.052
Stand 31.12.2019	25.000	924.854	1.329.095	-13.037	1.316.058	2.265.912	24.408	2.290.320

Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2020

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 2020 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 Geschäftsbereichen tätig:

- Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes und eigenen Kapitalvermögens,
- Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung, Verwaltung und Veräußerung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen,
- Übernahme von allen Aufgaben, die im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallen,
- Erwerb, Entwicklung, Belastung, Verwaltung und Veräußerung von Grundstücken zum Zwecke des Wohnungs- und Gewerbebaus, Ausgabe von Erbbaurechten.

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 allen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen des IFRS Interpretations Committee 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 neben der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-gesamtergebnisrechnung und der Konzernbilanz als weitere Bestandteile die Kapitalflussrechnung, die Eigenkapitalveränderungsrechnung und den Anhang. Darüber hinaus wurde ein Lagebericht aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung orientiert sich an den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA).

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

Um Einklang zur vorherrschenden Branchenpraxis herzustellen werden die Anzahlungen auf künftiges Immobilienvermögen (2020: 121,0 Mio. EUR, 2019 154,6 Mio. EUR), die vormalig als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen wurden, seit 2020 als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

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 2020

Folgende Standards und Interpretationen bzw. deren Änderungen wurden veröffentlicht und sind für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2020 beginnen, verpflichtend anzuwenden:

Standard	Titel	Erstanwendungszeitpunkt
Im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmals anzuwenden		
Rahmenkonzept	Rahmenkonzept für die Finanzberichtserstattung	01.01.2020
IFRS 3	Änderungen IFRS 3 Definition Geschäftsbetriebs	01.01.2020
IAS 1 und IAS 8	Änderung der Definition „Wesentlichkeit“	01.01.2020
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7	Interest Rate Benchmark Reform (Phase 1)	01.01.2020
IFRS 16	Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen	01.01.2020

Die Art und die Auswirkungen der Änderungen infolge der erstmaligen Anwendung dieses neuen Rechnungslegungsstandards sind nachfolgend beschrieben. Die Änderungen der weiteren Standards haben jedoch keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Eine vorzeitige Anwendung von Standards, Interpretationen oder Änderungen, die zwar veröffentlicht, aber noch nicht in Kraft getreten sind, erfolgt nicht.

Änderung der Verweise auf das Rahmenkonzept

Im März 2018 veröffentlichte das IASB Änderungen im Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung.

Bei dem Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung handelt es sich nicht um einen Standard und keines der darin enthaltenen Konzepte geht den in den Standards enthaltenen Konzepten oder Vorschriften im Rang vor. Das Rahmenkonzept dient insbesondere zur Unterstützung des IASB bei der Entwicklung von Standards, der Abschlussersteller bei der Entwicklung einheitlicher Rechnungslegungsmethoden, wenn die bilanzielle Behandlung eines Geschäftsvorfalles nicht durch den Standard geregelt ist, und allen Parteien beim Verständnis und der Interpretation des Standards. Das überarbeitete Rahmenkonzept enthält einige neue Konzepte, aktualisierte Definitionen und Ansatzkriterien für Vermögenswerte und Schulden sowie Klarstellungen zu einigen wichtigen Konzepten.

Die Änderungen hatten keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IFRS 3: Definition eines Geschäftsbetriebs

Im Oktober 2018 veröffentlichte das IASB Änderungen der Definition eines Geschäftsbetriebs in IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse, die Unternehmen die Entscheidung, ob eine erworbene Gruppe von Aktivitäten und Vermögenswerten einen Geschäftsbetrieb darstellt, erleichtern sollen.

Durch die Änderung an IFRS 3 wird präzisiert, dass eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten mindestens einen Ressourceneinsatz und ein substantielles Verfahren umfassen muss, die zusammengenommen wesentlich zur Leistungserzeugung beitragen, um als Geschäftsbetrieb gelten zu können. Des Weiteren wird klargestellt, dass es sich auch dann um einen Geschäftsbetrieb handeln kann, wenn der Zusammenschluss nicht alle zur Leistungserzeugung erforderlichen Ressourceneinsätze und Verfahren umfasst.

Die Änderungen sind prospektiv auf Transaktionen oder andere Ereignisse anzuwenden, die am oder nach dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der Änderungen stattfinden.

Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, können sich jedoch in zukünftigen Perioden auswirken, falls der Konzern Unternehmenszusammenschlüsse durchführt.

Änderungen an IAS 1 und IAS 8 – Definition von Wesentlichkeit

Im Oktober 2018 veröffentlichte das IASB Änderungen an IAS 1 Darstellung des Abschlusses und IAS 8 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler.

Die Änderungen enthalten eine neue Definition des Begriffs „wesentlich“. Die Änderungen präzisieren, dass die Wesentlichkeit von der Art oder dem Umfang der Informationen, entweder für sich allein genommen oder in Verbindung mit anderen Informationen vor dem Hintergrund des gesamten Abschlusses abhängt. Eine falsche Information ist wesentlich, wenn unter normalen Umständen davon auszugehen ist, dass sie die von den Hauptadressaten getroffenen Entscheidungen beeinflusst.

Die Änderungen hatten keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Änderung an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7: Reform der Referenzzinssätze

Die Änderungen an IFRS 9 und IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung sehen verschiedene Erleichterungsregeln vor, die auf alle Sicherungsbeziehungen Anwendung finden, die von der Reform der Referenzzinssätze unmittelbar betroffen sind. Solche Sicherungsbeziehungen sind daran zu erkennen, dass die Reform zur Unsicherheit hinsichtlich des Eintrittszeitpunkts und/oder der Höhe der referenzzinssatzbasierten Zahlungsströme aus dem gesicherten Grundgeschäft oder dem Sicherungsinstrument führt.

Die Änderungen hatten keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Änderung an IFRS 16: Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19

Am 28. Mai 2020 hat das IASB das Covid-19-Related Rent Concessions-Amendment to IFRS 16 (Änderungen an IFRS 16: Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit Covid-19) veröffentlicht.

Die Änderungen gewähren Leasingnehmern Erleichterungen bei der Anwendung der Regelungen in IFRS 16 zur Bilanzierung von Änderungen des Leasingvertrages (lease modifications) aufgrund von Mietzugeständnissen infolge der Corona-Pandemie. Als praktischen Behelf kann sich ein Leasingnehmer dafür entscheiden, die Beurteilung, ob ein pandemiebedingtes Mietzugeständnis eines Leasinggebers eine Änderung des Leasingvertrages darstellt, aussetzen. Ein Leasingnehmer, der diese Wahl trifft, bilanziert jede qualifizierte Änderung der Leasingzahlungen, die sich aus dem Mietzugeständnis im Zusammenhang mit Covid-19 ergibt, auf dieselbe Weise, wie er die Änderung nach IFRS 16 bilanzieren würde, wenn sie keine lease modification wäre. Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juni 2020 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist jedoch zulässig.

Die Änderungen hatten keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

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 beabsichtigt, diese neuen und geänderten Standards und Interpretationen ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens anzuwenden.

Standard	Anzuwenden nach dem Geschäftsjahr 2020	Übernahme durch EU	Anwendungszeitpunkt
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4, IFRS 16	Reform der Referenzzinssätze – Phase 2	Ja	01.01.2021
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse – Verweise auf das Rahmenkonzept	Nein	01.01.2022
IAS 16	Sachanlagen – Umgang mit Aufwendungen, die vor dem beabsichtigten Gebrauch entstehen (Proceeds before intended use)	Nein	01.01.2022
IAS 37	Definition der Erfüllungskosten (Onerous Contract – Cost of Fulfilling a Contract)	Nein	01.01.2022
AIP	Annual improvement Process (AIP): geringfügige Änderungen bei IFRS 1 (First-time-Adoption), IFRS 9 (Finanzinstrumente) und IAS 41 (Landwirtschaft)	Nein	01.01.2022
IFRS 17	IFRS 17 Versicherungsverträge	Nein	01.01.2023
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurzfristig oder langfristig – Angabe von Rechnungslegungsmethoden	Nein	01.01.2023
IAS 8	Definition von Rechnungslegungsbezogene Schätzungen	Nein	01.01.2023
IFRS 10 und IAS 28	Verkauf oder Einlage von Vermögenswerten zwischen einem Anleger und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	Nein	noch unbestimmt

Der Konzern geht derzeit nicht davon aus, dass die neuen oder geänderten Standards in der aktuellen Form einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Abschlüsse haben werden.

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 betreffen hauptsächlich die Bestimmung der Laufzeit von Leasingverhältnissen mit Verlängerungs- und Kündigungsoptionen sowie den anzuwendenden Zinssatz.

Die GWH bestimmt die Laufzeit des Leasingverhältnisses unter Zugrundelegung der unkündbaren Grundlaufzeit des Leasingverhältnisses sowie unter Einbeziehung der Zeiträume, die sich aus einer Option zur Verlängerung des Leasingverhältnisses ergeben, sofern hinreichend sicher ist, dass sie diese Option ausüben wird, oder der Zeiträume, die sich aus einer Option zur Kündigung des Leasingverhältnisses ergeben, sofern hinreichend sicher ist, dass er diese Option nicht ausüben wird.

Die GWH hat mehrere Leasingverträge im Zuge der Anmietung von Büroflächen abgeschlossen, die Verlängerungs- und Kündigungsoptionen enthalten. Bei der Beurteilung, ob hinreichende Sicherheit besteht, dass die Option zur Verlängerung bzw. zur Kündigung des Leasingverhältnisses ausgeübt oder nicht ausgeübt wird, werden Ermessensentscheidungen getroffen. Das heißt, es werden alle relevanten Faktoren in Betracht gezogen, die einen wirtschaftlichen Anreiz darstellen, die Verlängerungs-

oder die Kündigungsoption auszuüben. Nach dem Bereitstellungsdatum bestimmt der Konzern die Laufzeit des Leasingverhältnisses erneut, wenn ein signifikantes Ereignis oder eine Änderung von Umständen eintritt, das bzw. die innerhalb seiner Kontrolle liegt und sich darauf auswirkt, ob er die Option zur Verlängerung bzw. zur Kündigung des Leasingverhältnisses ausüben wird oder nicht.

Leasingzahlungen werden mit dem Zinssatz abgezinst, der dem Leasingverhältnis implizit zugrunde liegt, sofern er bestimmbar ist. Ansonsten erfolgt eine Abzinsung mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz. Der Grenzfremdkapitalzinssatz setzt sich zusammen aus einer risikofreien Zinskomponente für die Überlassung von Liquidität in dem relevanten Laufzeitband und aus einem Risikoaufschlag für die Bonität des GWH-Konzerns. Dabei wird zwischen besicherten Leasingobjekten (Immobilien) und unbesicherten Finanzierungen (sonstigen Clustern) unterschieden.

Schätzungen und Annahmen

Schätzungen sind insbesondere erforderlich zur

- Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- Bewertung der Pensionsrückstellungen sowie
- Ansatz und Bewertung aktiver latenter Steuern.

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:

		31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	C.1	4.413.354	4.055.667
Pensionsrückstellungen	E.11	39.037	39.569
Aktive latente Steuern	C.16	819	794

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 marktbasiertere, der kostenbasiertere und der einkommensbasiertere 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 Liegenschaf-

ten 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 18 direkt oder indirekt verbundene Tochterunternehmen im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen (Vorjahr 14).

Im laufenden Geschäftsjahr wurden jeweils am 13. Februar 2020 die GWH Projekt Dresden I GmbH & Co. KG, die GWH Projekt Dresden II GmbH & Co. KG, die GWH Projekt Dresden III GmbH & Co. KG, die GWH Projekt Heppenheim I GmbH & Co. KG und die GWH Projekt Dortmund I GmbH & Co. KG gegründet. Alle fünf Gesellschaften wurden im laufenden Jahr erstmalig in den Konzern einbezogen.

Das im Geschäftsjahr 2019 aufgelegte und zum 31.12.2019 konsolidierte Sondervermögen „GWH WohnWertInvest Deutschland II“ wurde im laufenden Geschäftsjahr von der Auflegungsphase in den Normalbetrieb überführt und Anteile daran veräußert. Da es durch eine unabhängige Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) verwaltet wird und die GWH nur noch einen Minderheitsanteil von rund 10% hält, wurde die Gesellschaft zum 10. November 2020 endkonsolidiert.

Darüber hinaus wird die CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main, als Gemeinschaftsunternehmen gemäß IFRS 11 im Rahmen der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Aufgrund der Erwartung langfristiger Verluste wurde der Wert der CP Campus zum 31.12.2020 auf 0 abgeschrieben.

Die Anteile an der WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, betragen 23,72 %. Die Gesellschaft wird 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 2020:

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 wa.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 Systemo 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 G+S Wohnen in Frankfurt GmbH, Frankfurt a.M.	100,0 %	2
10 MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt a.M.	100,0 %	4
11 GWH Komplementär I. GmbH, Frankfurt a.M.	100,0 % ¹	2
12 GWH Projekt I. GmbH & Co. KG, Frankfurt a.M.	100,0 %	2
13 GWH Projekt Braunschweig I GmbH & Co KG, Frankfurt a.M.	100,0 %	2
14 GWH Projekt Dresden I GmbH & Co. KG	100,0 %	2
15 GWH Projekt Dresden II GmbH & Co. KG	100,0 %	2
16 GWH Projekt Dresden III GmbH & Co. KG	100,0 %	2
17 GWH Projekt Heppenheim I GmbH & Co. KG	100,0 %	2
18 GWH Projekt Dortmund I GmbH & Co. KG	100,0 %	2
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen – At Equity		
19 CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt a. M.	50,0 %	8
20 WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	23,7 %	2

¹ Anteil am Eigenkapital zum 31.12.2020 exakt 99,993 %.

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 %	1
	5,1 %	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 Systemo 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 G+S Wohnen in Frankfurt GmbH, Frankfurt a. M.	100,0 %	2
10 MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt a. M.	100,0 % ¹	4
11 GWH Komplementär I. GmbH, Frankfurt a. M.	100,0 %	2
12 GWH Projekt I. GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M.	100,0 %	2
13 GWH Projekt Braunschweig I GmbH & Co KG, Frankfurt a. M.	100,0 %	2
14 GWH WohnWertInvest Deutschland II, Hamburg	100,0 %	2
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen – At Equity		
15 CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt a. M.	50,0 %	8
16 WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	23,7 %	2

¹ Anteil am Eigenkapital zum 31.12.2019 exakt 99,993 %.

In den IFRS-Konzernabschluss sind neben der GWH IH alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, die von der GWH IH unmittelbar oder mittelbar beherrscht werden. 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 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 oder Gemeinschaftsunternehmens. Änderungen des sonstigen Ergebnisses dieser Beteiligungsunternehmen werden 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 Betriebsergebnisses 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 „Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ 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.

Immobilien, die für die künftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden, werden während ihrer Erstellungs- oder Entwicklungsphase mit den laufenden Herstellungskosten angesetzt, die – bezogen auf die Grundstücke – auch dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) entsprechen können.

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 marktbasieren 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 dem 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 bereit gestellten Detaildaten des Bestands, die kaufmännische und technische Bewertung durch zwei unabhängige Sachverständige. Die Verkehrswerte (Fair Values) werden gemäß der International Accounting Standards (IAS) 40 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.

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird nach international anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Für den gesam-

ten Bestand des Konzerns an Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie unbebauten Grundstücken erfolgte die Bewertung zum Bilanzstichtag durch unabhängige Sachverständige nach Marktwerten, insbesondere ermittelt auf der Basis des Discounted Cashflow-Verfahrens.

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 wurden folgende Annahmen angewandt:

- Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten (0,0 % bis 2,0 %, unverändert zum Vorjahr; im Berichtsjahr gewichteter Durchschnitt 1,3 %);
- Ableitung von nicht-umlagefähigen Betriebskosten;
- Ableitung von effektiven Leerstandsquoten (1,5 % bis 7,5 %, unverändert zum Vorjahr);
- Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen.

Die GWH beobachtet derzeit keine negativen Effekte aus der Corona-Pandemie für die Immobilienwerte, daher werden die Faktoren für die Bewertung unverändert verwendet. Für die detaillierte Einschätzung der Pandemie-Effekte verweisen wir auf den Lagebericht.

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

Märkte 2020	Wohneinheiten	Quadratmeterzahl	Leerstandsquote
Rhein-Main	25.061	1.559.476	1,4 %
Mittelhessen (Stadtmarkt)	13.010	820.000	2,3 %
Rheinland	4.194	265.730	1,7 %
Hannover (Stadtmarkt)	1.046	62.115	4,2 %
Rhein-Neckar	882	68.033	0,8 %
Dresden (Stadtmarkt)	118	8.231	11,0 %
Erfurt (Stadtmarkt)	75	5.888	5,3 %
Summe	44.386	2.789.473	1,8 %

Märkte 2019	Wohneinheiten	Quadratmeterzahl	Leerstandsquote
Rhein-Main	25.118	1.563.163	1,1 %
Mittelhessen (Stadtmarkt)	12.971	817.438	1,9 %
Rheinland	4.202	266.343	1,8 %
Hannover (Stadtmarkt)	708	41.839	6,9 %
Rhein-Neckar	1.105	83.614	1,4 %
Summe	44.104	2.772.397	1,5 %

Auf Basis der Immobilien wurden folgende Grundsätze angewandt:

- Festlegung der Marktmiete zum Bewertungsstichtag;
- Festlegung der Kosten für Instandhaltung, Verwaltung und sonstige Kosten (Kleinstandhaltungen ungewichtetes Mittel 5,15 €/m²);
- Entwicklung der Miete je qm 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 Leerstand. 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 -0,40 % (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 5,5 %). Der auf das Portfolio bezogene, nach Sollmiete gewichtete Kapitalisierungszins beträgt 4,7 % (Vorjahr 4,8 %). Ein Anstieg des Zinssatzes wirkt sich negativ auf den Wert der Immobilien aus während geringere Zinsen zu einem positiven Effekt führen.

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

Märkte	Diskontierungszinssatz 2020 im Durchschnitt	Diskontierungszinssatz 2019 im Durchschnitt	Kapitalisierungszinssatz 2020 im Durchschnitt	Kapitalisierungszinssatz 2019 im Durchschnitt
Rhein-Main	5,3 %	5,4 %	4,5 %	4,6 %
Mittelhessen (Stadtmarkt)	5,6 %	5,6 %	5,1 %	5,2 %
Rheinland	4,9 %	4,9 %	4,2 %	4,2 %
Hannover (Stadtmarkt)	4,6 %	4,9 %	3,9 %	4,2 %
Rhein-Neckar	4,6 %	4,6 %	3,8 %	3,9 %
Dresden (Stadtmarkt)	4,5 %	noch nicht enthalten	3,7 %	noch nicht enthalten
Erfurt (Stadtmarkt)	3,0 %	noch nicht enthalten	2,7 %	noch nicht enthalten
Gesamtergebnis	5,3 %	5,4 %	4,6 %	4,7 %

Insgesamt ergibt sich ein Mietenvielfältiger auf IST-Miete von 16,7 (Vorjahr 16,3). Eine Veränderung dieses Faktors um 1,0 Punkte hätte eine Veränderung von 251,1 Mio. EUR (Vorjahr 242,5 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. Darüber hinaus werden die technischen Anlagen und Maschinen der Systemo GmbH unter den Sachanlagen ausgewiesen.

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.

Die Sachanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten erfasst und linear über die geschätzte Nutzungsdauer abgeschrieben. Dabei beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Betriebs- und Geschäftsausstattung für Hardware drei Jahre und für Büroeinrichtung fünf bis 20 Jahre. Die Nutzungsdauer für selbstgenutzte Immobilien beträgt 50 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 abgeschrieben. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer liegen nicht vor.

C.4 / Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts 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 gebrauchsfähigen 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 wurden 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 und Nicht-Finanzielle Vermögenswerte

Der folgenden Beschreibung der Finanzanlagen liegt die Anwendung von IFRS 9 zu Grunde.

Die in der Konzernbilanz erfassten finanziellen **Forderungen und sonstigen Vermögenswerte** sind der Kategorie „zu 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 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.

Nicht-Finanzielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten bewertet.

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 „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. Der ermittelte Zinsvorteil im Zugangszeitpunkt wird mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten der geförderten Immobilie verrechnet. 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 nach Effektivzinsmethode zu bewerten.

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 Versorgungsfalles 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 Nicht-eintreten 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. 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 Investment Properties, die gemäß IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden entsprechend den üblichen Bilanzierungs- und Bewertungs-

regeln des IAS 40 bewertet. Während der Laufzeit eines Leasingverhältnisses wird die Leasingverbindlichkeit finanzmathematisch fortgeschrieben. Nutzungsrechte an Vermögenswerten werden planmäßig abgeschrieben. Mehrere Leasingverträge enthalten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen. Die GWH berücksichtigt diese Optionen angemessen im Rahmen von Ermessensentscheidungen (s. Anmerkung A.3).

Die GWH hat hauptsächlich Leasingverträge im Rahmen von Erbbau- sowie Pachtverhältnissen abgeschlossen, diese werden unter den Investment Properties ausgewiesen. Darüber hinaus bestehen sowohl Verträge über die Anmietung einzelne 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) des Standards angewendet.

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.

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 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** Ertragssteuererstattungsansprüche 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 liegende 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 steuerbaren 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 steuer verpflichtet 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 Systemo 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:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Mieteinnahmen	253.232	241.671
Erlöse aus Mietnebenkosten	107.176	103.988
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	360.408	345.659
Aktivierete Eigenleistungen	2.204	3.431
Übrige Erträge	4.020	5.595
Sonstige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	6.224	9.026
Betriebskosten und Grundsteuern	103.125	99.704
Aufwendungen für Instandhaltung	70.934	63.842
Abschreibungen auf Mietforderungen	1.160	1.017
Übrige Aufwendungen	3.755	3.332
Aufwendungen der Immobilienbewirtschaftung	178.974	167.895
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	187.657	186.791

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

D.2 / Ergebnis aus dem Immobilienhandel

	2020 TEUR	2019 TEUR
Erlöse aus der Veräußerung	38.846	55.023
Buchwertabgänge	21.776	35.118
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung	2.466	6.765
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	14.604	13.140

D.3 / Ergebnis aus der Projektentwicklung

	2020 TEUR	2019 TEUR
Erlöse aus der Veräußerung	76.082	77.111
Buchwertabgänge	70.190	65.348
Bestandsveränderungen	4.767	-4.137
Übrige Erträge	182	939
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung	2.132	1.904
Ergebnis aus Projektentwicklung	8.709	6.660

D.4 / Verwaltungsaufwand

Als Verwaltungsaufwand sind folgende Aufwendungen ausgewiesen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
IT-Aufwendungen	4.798	3.558
Pflichtbeiträge, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	2.151	2.038
Gebäude- und Raumaufwendungen	1.299	1.182
Aufwendungen für Werbung, Öffentlichkeitsarbeit, Repräsentation	1.028	1.426
Bürokosten	610	556
Aufwendungen für Mitarbeiter	760	777
Sonstiger Verwaltungsaufwand	645	1.030
Verwaltungsaufwand	11.291	10.568

D.5 / Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Löhne und Gehälter	28.357	26.310
Sozialversicherungsabgaben	6.504	5.670
Zuführung zur Pensionsrückstellung	99	124
Personalaufwand	34.960	32.105

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

	2020	2019
Kaufmännische und technische Angestellte	273	247
Hauswarte	100	102
Vollzeitbeschäftigte	373	349
Kaufmännische und technische Angestellte	78	78
Hauswarte	1	1
Teilzeitbeschäftigte	79	79
Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter	452	427
Durchschnittlich beschäftigte Auszubildende	30	32

D.6 / Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten TEUR 327 (Vorjahr TEUR 10) sowie Kostenerstattungen TEUR 48 (Vorjahr TEUR 213).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind hauptsächlich Aufwendungen für die Übernahme einer Garantieverpflichtung in Höhe von TEUR 2.449 (Vorjahr TEUR 2.449) enthalten. Der Garantiegeber garantiert die Werthaltigkeit der Beteiligung an der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen in Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten. Weitere Erläuterungen hierzu sind unter H.1 zu finden.

D.7 / Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen

Die Anteile der Gruppe an nicht konsolidierten Unternehmen wird unter E.4 und E.5 erläutert.

D.8 / Abschreibungen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Auf Nutzungsrechte – Grundstücke und Gebäude	3.576	2.681
Auf Sachanlagen – Maschinen und technische Anlagen	1.107	731
Auf Sachanlagen – selbstgenutzte Immobilien	982	861
Auf Sachanlagen – Betriebs- und Geschäftsausstattung	931	699
Auf immaterielle Vermögenswerte	468	343
Summe der Abschreibungen	7.064	5.316

Die Abschreibungen enthalten die Abschreibung auf die nach IFRS 16 erfassten Nutzungsrechte für selbstgenutzte Immobilien TEUR 711 (Vorjahr TEUR 596), BGA und technische Anlagen 112 (Vorjahr TEUR 96).

D.9 / Finanzergebnis

Das Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Zinserträge aus Steuerrückzahlungen	2.580	–
Sonstige Zinserträge	5	32
Finanzerträge	2.585	32
Zinsaufwand für Darlehen	27.845	29.176
Zinsaufwand unverzinsliche bzw. zinsbegünstigte Darlehen	2.937	879
Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen	479	726
Geldbeschaffungskosten	303	240
Finanzaufwendungen	31.564	31.021
Finanzergebnis	–28.978	–30.989

D.10 / Ertragsteuern

Der Ertragssteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen	13.283	21.782
Ertragsteueraufwand	-30.384	-
Zinsaufwand unverzinsliche bzw. zinsbegünstigte Darlehen	-17.101	21.782
Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen	44.771	32.426
Geldbeschaffungskosten	34	-
Summe latenter Ertragsteueraufwand/-vorteil	44.806	32.426
Ertragsteueraufwand	27.705	54.208

Der **laufende Steueraufwand** wird auf der Basis des zu versteuernden Einkommens des Veranlagungszeitraumes ermittelt. Für die atypisch stille Gesellschaft ergibt sich ein GewSt-Ertrag aus VJ von TEUR 30.260.

Für den Veranlagungszeitraum 2020 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 %. Einschließlich der Gewerbesteuer von 15,5 % beträgt die Steuerbelastung für 2020 unverändert zum Vorjahr 31,3%. Die Bewertung der latenten Steuern basiert 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.

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Steuerforderungen, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	123	111
Steuerforderungen, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	696	683
Aktive latente Steuern	819	794
Steuerverbindlichkeiten, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	752	547
Steuerverbindlichkeiten, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	390.720	347.449
Passive latente Steuern	391.472	347.996
Summe latenter Steueraufwand – netto	-390.653	-347.202

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Steuerliche Verlustvorträge	1.263	1.143
Pensionsrückstellungen	4.112	4.127
Sonstige Vermögenswerte und Schulden	1.593	1.638
Aktive latente Steuern	6.968	6.908
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	373.317	329.377
Langfristige Finanzschulden	23.514	24.182
Sonstige Vermögenswerte und Schulden	790	551
Passive latente Steuern	397.621	354.110
Summe latenter Steueraufwand – netto	-390.653	-347.202
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteter Steueraufwand	-43.708	-31.884
Ergebnisneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Veränderung	257	780
Summe Veränderungen latenter Steueraufwand – netto	-43.451	-31.104

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

Zum 31. Dezember 2020 bestehen nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 21.496 (Vorjahr TEUR 22.406), die alle wie im Vorjahr unbegrenzt vortragsfähig sind.

Davon wurden auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 7.947 (Vorjahr TEUR 7.127) aktive latente Steuern gebildet, da ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Für TEUR 13.550 (Vorjahr TEUR 15.279) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert.

Die Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2020 zu Aufwendungen in Höhe von TEUR 130 (Vorjahr TEUR 127).

Darüber hinaus bestehen gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 37 (Vorjahr TEUR 94), für die aktive latente Steuern gebildet wurden, da ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Die **Überleitungsrechnung** zwischen dem ausgewiesenen und dem erwarteten Ertragssteueraufwand für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2020 und 2019 stellt sich wie folgt dar: Der Konzern trifft bei der Identifizierung von Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung in erheblichen Umfang Ermessensentscheidungen und hat geprüft, ob die Interpretation Auswirkung auf seinen Konzernabschluss hat.

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Ergebnis vor Steuern	286.230	233.605
Ertragsteuersatz in %	31,3 %	31,3 %
Erwarteter Steueraufwand	89.590	73.118
Auswirkungen gewerbsteuerlicher Hinzurechnungen und Kürzungen	-35.097	-26.876
Steuerliche Risikovorsorge	-	5.895
nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	1.113	863
Steuereffekte aus Vorjahren	-30.287	250
Übrige	2.386	959
Effektive Ertragsteuern	27.705	54.2019
Effektiver Steuersatz in %	9,7 %	23,2 %

Aufgrund der zwischen der GWH IH und der Helaba bestehenden körperschaft- und gewerbsteuerlichen Organschaft wurden - der wirtschaftlichen Betrachtungsweise folgend - Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 1.098 (Vorjahr TEUR 541) ergebniswirksam berücksichtigt.

Im Berichtsjahr wurden aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 4.096 (Vorjahr TEUR 3.840) GuV-neutral über das sonstige Ergebnis gebucht. Diese betrafen ausschließlich der 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
2019				
Buchwert zum 01.01.	3.991.141	24.216	40.311	4.055.668
Zugänge IFRS 16	4.130	–	–	4.130
Zugänge aus Erwerb	182.594	1.508	46.440	230.542
Sonstige Zugänge	6.538	2.229	86.794	95.561
Verrechnung Fördervorteile zinsbegünstigte Darlehen	–2.259	–	–	–2.259
Abgänge	–121.011	–	–485	–121.496
Veränderungen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ohne IFRS 16 Effekt	148.541	2.667	–	151.208
Umbuchungen	12.683	–8.262	–4.421	–
Buchwert zum 31.12.	4.222.357	22.358	168.639	4.413.354
2019				
Buchwert zum 01.01.	3.768.413	31.499	44.555	3.844.467
Zugänge IFRS 16	50.967	–	–	50.967
Zugänge aus Erwerb	2.392	–	–	2.392
Sonstige Zugänge	40.082	20.403	47.498	107.983
Verrechnung Fördervorteile zinsbegünstigte Darlehen	–2.869	–55	–	–2.924
Abgänge	–8.568	–13.989	–39.445	–62.002
Veränderungen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ohne IFRS 16 Effekt	103.901	–5.785	–	98.115
Umbuchungen	36.823	–7.858	–12.298	16.667
Buchwert zum 31.12.	3.991.141	24.216	40.311	4.055.667

Die im Zusammenhang mit der Vermietung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfassten Erträge und Aufwendungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung erfasst und unter D.1 erläutert.

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 31.12.2020 TEUR 1.560.920 (Vorjahr TEUR 1.420.745).

E.2 / Sachanlagen

Als Sachanlagen werden zum Bilanzstichtag selbstgenutzte Immobilien 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
2020				
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 01.01.	19.473	4.837	7.558	31.869
Zugänge IFRS 16	–	140	–	140
Zugänge aus Erwerb	912	2.048	3.828	6.788
Abgänge	–	–2	–	–2
Stand 31.12.	20.385	7.023	11.386	38.795
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 01.01.	4.905	2.728	1.196	8.829
Planmäßige Abschreibungen	982	929	1107	3.018
Abgänge	–	–	–	–
Stand 31.12.	5.887	3.657	2.303	11.847
Buchwert 31.12.	14.498	3.366	9.083	26.947
2019				
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 01.01.	15.486	3.884	4.093	23.463
Zugänge IFRS 16	3.520	183	–	3.703
Zugänge aus Erwerb	467	794	3.465	4.727
Abgänge	–	–24	–	–24
Stand 31.12.	19.473	4.837	7.558	31.868
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 01.01.	4.044	2.053	465	6.563
Planmäßige Abschreibungen	861	699	731	2.291
Abgänge	–	–24	–	–24
Stand 31.12.	4.905	2.728	1.196	8.829
Buchwert 31.12.	14.568	2.109	6.363	23.040

Die selbstgenutzten Immobilien sind im Wesentlichen durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet. Der Fair Value der selbstgenutzten Immobilien umfasst TEUR 13.911 (Vorjahr TEUR 13.670).

E.3 / Immaterielle Vermögenswerte

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

	Lizenzen und Software TEUR
2020	
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
Stand 01.01.	7.538
Zugänge aus Erwerb	1.008
Abgänge	–
Stand 31.12.	8.546
Kumulierte Abschreibungen	
Stand 01.01.	6.555
Planmäßige Abschreibungen	468
Abgänge	–
Stand 31.12.	7.023
Buchwert 31.12.	1.523
2019	
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
Stand 01.01.	6.666
Zugänge aus Erwerb	872
Abgänge	–
Stand 31.12.	7.538
Kumulierte Abschreibungen	
Stand 01.01.	6.212
Planmäßige Abschreibungen	343
Abgänge	–
Stand 31.12.	6.555
Buchwert 31.12.	983

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.

Die zusammengefassten finanziellen Informationen zum 31. Dezember 2020 stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt TEUR	anteilig (50 %) TEUR
2020		
Kurzfristige Vermögenswerte	1.966	1.315
Summe Vermögenswerte	1.966	1.315
Kurzfristige Schulden	398	199
Langfristige Schulden	1.032	516
Summe Schulden	1.430	715
Jahresergebnis	–172	–86
2019		
Kurzfristige Vermögenswerte	2.630	1.315
Summe Vermögenswerte	2.630	1.315
Kurzfristige Schulden	745	373
Langfristige Schulden	1.176	588
Summe Schulden	1.921	961
Jahresergebnis	–219	–110

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 2020: 23,72 %).

Die zusammengefassten finanziellen Informationen zum 31. Dezember 2020 stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt TEUR	anteilig TEUR
Langfristige Vermögenswerte	28.369	2.629
Kurzfristige Vermögenswerte	255	61
Summe Vermögenswerte	28.624	2.690
Kurzfristige Schulden	28	7
Summe Schulden	28	7
Jahresergebnis	17.023	3.636

Die Vorjahreswerte zeigen dieses Bild:

	Gesamt TEUR	anteilig TEUR
Langfristige Vermögenswerte	21.966	5.210
Kurzfristige Vermögenswerte	246	58
Summe Vermögenswerte	22.212	5.268
Kurzfristige Schulden	26	6
Summe Schulden	26	6
Jahresergebnis	18.534	3.870

E.6 / Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	Langfristig TEUR	Kurzfristig TEUR	Summe TEUR
31.12.2020			
Geleistete Anzahlungen für Bestandsankäufe	148.919	22.334	171.253
Forderungen aus Grundstücksverkäufen ¹	–	58.614	58.614
Geleistete Betriebskostenvorauszahlungen	–	4.824	4.824
Forderungen aus Vermietung ¹	–	2.334	2.334
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte ²	–	4.928	4.928
Summe	148.919	93.034	241.953
31.12.2019			
Geleistete Anzahlungen für Bestandsankäufe	157.824	90.161	247.985
Geleistete Betriebskostenvorauszahlungen	–	4.824	4.824
Forderungen aus Grundstücksverkäufen ¹	–	8.595	8.595
Forderungen aus Vermietung ¹	–	1.602	1.602
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte ²	–	2.921	2.921
Summe	157.824	108.103	265.927

¹ Diese Forderungen stellen Finanzinstrumente i.S.d. IFRS 9 dar, Angaben gemäß IFRS 7 erfolgen im Abschnitt E 15.

² Hierunter sind Forderungen ausgewiesen, die als Finanzinstrumente i.S.d. IFRS 9 einzuordnen sind, Angaben gemäß IFRS 7 erfolgen im Abschnitt E 15.

Die **sonstigen Forderungen und Vermögenswerte** enthalten mit 142,02 Mio. EUR (Vorjahr 141,96 Mio. EUR) geleistete Anzahlungen aus Projektentwicklungen.

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:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Wertberichtigung zu Beginn des Geschäftsjahres	585	592
Nettozuführung/-auflösung	296	-7
Wertberichtigung zum Ende des Geschäftsjahres	881	585

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:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Immobilien im Bau	34.292	37.760
Unbebaute Grundstücke	25.577	30.937
Heizölbestände	176	244
Summe Vorräte	60.045	68.941

Als Immobilien des Vorratsvermögens werden bebaute und unbebaute Grundstücke ausgewiesen, die zur Veräußerung bestimmt sind. Als „Immobilien im Bau“ werden laufende zum Verkauf bestimmte Bauträgerobjekte ausgewiesen. 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:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	114.789	74.829
Kassenbestände	65	67
Zahlungsmittel	114.854	74.896

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 Überschuss der GWH IH in Höhe von TEUR 86.315 an die Helaba abgeführt (Vorjahr TEUR 59.594). 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.

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
31.12.2020				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.497	661.539	875.643	1.645.679
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.837	13.682	85.081	101.600
Finanzschulden	111.334	675.221	960.724	1.747.279
31.12.2019				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	148.154	531.173	829.343	1.508.670
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.820	9.165	89.770	101.754
Finanzschulden	150.974	540.338	919.113	1.610.425

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:

	31.12.2020	31.12.2019
Gehaltstrend	3,0% p.a.	3,0% p.a.
Rentendynamik	2,0% p.a.	2,0% p.a.
Rechnungszinsfuß	1,00% p.a.	1,25% p.a.
Sterbewahrscheinlichkeiten	1	1
Individualisierungsverfahren	1	1

1 „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck

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

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
DBO am 01.01.	39.569	37.403
Aufwand für hinzuerworbene Versorgungsansprüche (Dienstzeitaufwand)	99	126
Aufzinsung der bereits erworbenen Ansprüche (Zinsaufwand)	479	726
Rentenzahlung	-2.257	-2.203
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+) aus finanziellen Annahmen	1.147	3.518
Erfahrungsbedingte Gewinne (-)/Verluste (+)		-1
DBO am 31. 12.	39.037	39.569

Für wesentliche Bewertungsannahmen wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt indem einzelne Komponenten der Berechnung variiert wurden und die Veränderungen auf die Gesamtberechnung aufgezeichnet wurden. Dabei ergaben sich folgende Beträge:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Rechnungszins (Rückgang um 50 Basispunkte)	41.339	41.392
Gehaltssteigerungsrate (Anstieg um 25 Basispunkte)	39.058	39.600
Rentensteigerung (Anstieg um 25 Basispunkte)	40.112	40.664
Lebenserwartung (Verbesserung um ein Jahr)	41.368	41.840

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

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit bis 1 Jahr	2.354	2.307
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit über ein Jahr bis 5 Jahre	9.000	9.050
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit über 5 Jahre bis 10 Jahre	9.924	10.197

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 18.075 (Vorjahr TEUR 16.928) in den Gewinnrücklagen erfasst.

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

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Leistungsorientierte Verpflichtung	39.037	39.569

Für das Geschäftsjahr 2020 wird mit einem Pensionsaufwand (Dienstzeit- und Zinsaufwand) in Höhe von TEUR 577 (Vorjahr: TEUR 851) gerechnet.

E.12 / Sonstige Rückstellungen

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
2019								
Fertigstellung/Gewährleistung	9.676	4.648	161	9.000	-68	13.935	2.949	10.986
Altlastensanierung	2.400	369	-	451	-	2.482	2.482	-
Rechtsstreitigkeiten	96	-	28	91	68	91	-	91
Personalarückstellungen	261	139	-	82	-	205	146	59
Übrige Rückstellungen	864	60	-	143	-	947	809	138
Sonstige Rückstellungen	13.297	5.216	189	9.767	0	17.660	6.386	11.274
2019								
Fertigstellung/Gewährleistung	3.792	654	574	7.112	-	9.676	1.760	7.916
Altlastensanierung	1.896	250	-	754	-	2.400	2.400	-
Rechtsstreitigkeiten	120	38	-	14	-	96	-	96
Personalarückstellungen	368	205	-	99	-	261	146	115
Übrige Rückstellungen	944	213	-	133	-	864	744	120
Sonstige Rückstellungen	7.120	1.360	574	8.112	0	13.297	5.050	8.247

Die Rückstellungen für Fertigstellungen berücksichtigen noch nach der Übergabe durch den Konzern zu erbringenden Leistungen.

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	Langfristig TEUR	Kurzfristig TEUR	Summe TEUR
31.12.2020			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter ¹	–	87.196	87.196
Verbindlichkeiten im Rahmen von IFRS 16	51.570	5.071	56.641
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	1.098	33.225	34.323
Erhaltene Anzahlungen für Grundstücksverkäufe	–	27.008	27.008
Verbindlichkeiten aus Vermietung ¹	–	10.465	10.465
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern ²	332	3.573	3.905
Minderheitenanteile am Eigenkapital von einbezogenen Personengesellschaften ¹	1.879	–	1.879
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	6	10.669	10.675
Summe Verbindlichkeiten	54.885	177.207	232.092
31.12.2019			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter ¹	–	60.055	60.055
Verbindlichkeiten Im Rahmen von IFRS 16	53.536	4.092	57.628
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	493	25.985	26.478
Erhaltene Anzahlungen für Grundstücksverkäufe	–	25.482	25.482
Verbindlichkeiten aus Vermietung ¹	–	13.660	13.660
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern ²	318	2.876	3.194
Minderheitenanteile am Eigenkapital von einbezogenen Personengesellschaften ¹	1.879	–	1.879
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	6	3.697	3.703
Summe Verbindlichkeiten	56.232	135.847	192.079

¹ Die Verbindlichkeiten stellen Finanzinstrumente i. S. d. IAS 39 dar, Angaben gemäß IFRS 7 erfolgen im Abschnitt E.15.

² Hierunter sind Verbindlichkeiten ausgewiesen, die als Finanzinstrumente i. S. d. IAS 39 einzuordnen sind, Angaben gemäß IFRS 7 erfolgen im Abschnitt E.15.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter** betreffen in Höhe von TEUR 86.316 (Vorjahr TEUR 59.594) 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. In den langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Sicherheitseinbehalte und Garantieverbindlichkeiten enthalten.

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 / 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 Beteiligungen und Anteile an nicht konsolidierten Tochtergesellschaften, die unter den **Finanzanlagen** ausgewiesen werden, sind mit ihren Anschaffungskosten bewertet, da kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden kann.

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 TEUR	Wertansatz nach IFRS 9		Marktwert TEUR	Marktwert Level
			Fortgeführte Anschaffungskosten TEUR	Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam TEUR		
31.12.2020						
Vermögenswerte						
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1	61.548	61.548	–	61.548	3
Finanzanlagen	2	15.520	33	15.487	15.487	
Zahlungsmittel	1	114.854	114.854	–	114.854	1
Schulden						
Finanzielle Schulden	3	1.747.279	1.747.279	–	1.747.279	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3	131.921	131.921	–	131.921	2
Summe nach Bewertungskategorien IFRS 9						
at Amortized Cost	1	176.402				
Fair Value through profit and Loss	2	15.520				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	3	1.879.200				
31.12.2019						
Vermögenswerte						
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1	10.576	10.576	–	10.576	3
Finanzanlagen	2	9.967	33	9.934	9.934	
Zahlungsmittel	1	74.895	74.895	–	74.895	1
Schulden						
Finanzielle Schulden	3	1.610.425	1.610.425	–	1.610.425	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3	105.336	105.336	–	105.336	2
Summe nach Bewertungskategorien IFRS 9						
at Amortized Cost	1	85.561				
Fair Value through profit and Loss	2	9.967				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	3	1.715.761				

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. 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
2020					
At Amortized Cost	2.585	777	–	–	3.362
Fair Value through Profit and Loss	–	–	1.538	–	1.538
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	–31.260	–	–	–	–31.260
	–28.675	777	1.538	0	–26.360
2019					
At Amortized Cost	32	639	–	–	671
Fair Value through Profit and Loss	–	–	1.400	–	1.400
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	–30.781	–	–	–	–30.781
	–30.749	639	1.400	0	–28.710

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

	Buchwert	Cashflows				
	31.12.2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR
Finanzielle Schulden	1.747.279	63.489	60.441	55.733	52.811	48.188
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	131.921	130.254	249	168	549	494
Leasingverbindlichkeiten IFRS 16	56.640	5.071	4.426	4.447	4.362	3.988
	Buchwert	Cashflows				
	31.12.2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR
Finanzielle Schulden	1.610.425	147.665	56.553	54.386	50.690	49.233
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	105.336	103.040	68	88	326	–
Leasingverbindlichkeiten IFRS 16	57.628	4.092	4.188	4.266	4.431	4.411

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 und gezahlte Zinsen 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 enthält zum 31. Dezember 2020 Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 114.854 (Vorjahr TEUR 74.895).

Die Veränderung der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsaktivitäten ergab sich wie folgt:

	Stand 01.01.2020	Cash-Effekte ¹	Änderung Fristigkeit	Leasing-effekte ²	Sonstiges	Stand 31.12.2020
Kzfr. Darlehen	150.974	-230.749	191.109	-	-	111.334
Kzfr. Leasing	4.092	-4.649	5.071	557	-	5.071
langfristige Darlehen	1.459.450	409.963	-191.109	-	-42.359 ³	1.635.945
langfristiges Leasing	53.535	-	-5.071	3.105	-	51.569
	31.12.2019 TEUR	Cash-Effekte ¹	Änderung Fristigkeit	Leasing-effekte ²	Sonstiges	Stand 31.12.2020
Kzfr. Darlehen	107.274	-139.508	185.240	-	-2.032	150.974
Kzfr. Leasing	-	-	-	4.092	-	4.092
langfristige Darlehen	1.340.614	304.076	-185.240	-	-	1.459.450
langfristiges Leasing	-	-	-	53.535	-	53.535

1 Aufnahme und Rückzahlung von Darlehen

2 Effekte aus den Veränderungen der Leasingverträge in Anzahl der Verträge und Betragshöhe, erstmalige Erfassung in 2019

3 Abgang des Darlehens iHv. 43. Mio. EUR aufgrund der Endkonsolidierung des Sondervermögens „GWH WohnWertInvest Deutschland II“

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.

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.

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 Systemo GmbH erbracht, diese beliefert seit 2016 Bestände des GWH IH Konzerns sowie externe Kunden mit Wärme.

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

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

Bei den Außenumsätzen handelt es sich ausschließlich um Inlandsumsätze. Auf eine weitere Aufteilung 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.

Segment V - Wohnimmobilienfonds

Dieses fünfte Segment umfasst die Beteiligung an Wohnimmobilienfonds, Teile von Fondspartnererträge, das Asset- und Property-Management sowie die Übernahme von Dienstleistungen im Rahmen der Akquisition und Modernisierung von Fondsbeständen.

Segment Konzernfunktion und Überleitung

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.

H / Sonstige Erläuterungen und Angaben

H.1 / Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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 612 pro Kalendervierteljahr (2,4 Mio. EUR p.a.) und erfasste den Betrag unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (D.4). Die Vereinbarung konnte nur von der GWH Immobilien Holding GmbH und erstmals am 30. Juni 2020 mit Wirkung zum 2. Januar 2021 gekündigt werden. Gemäß dem anweisenden Gesellschafterbeschluss vom 29. Juni 2020 hat die GWH Immobilien Holding GmbH nicht von Ihrem Kündigungsrecht Gebrauch gemacht.

Gemäß dem anweisenden Gesellschafterbeschluss vom 15. Dezember 2020 wurde die Garantie- und Verpfändungsvereinbarung zwischen der Fortitudo S.A., Luxembourg, der GWH Immobilien Holding GmbH und der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale aufgehoben und durch eine Garantievereinbarung vom 17. Dezember 2020 zwischen der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Garantiegeberin) und der GWH Immobilien Holding GmbH (Garantienehmerin) ersetzt. Mit dieser Garantievereinbarung sichert die Garantiegeberin der Garantienehmerin zu, jede ergebniswirksame Veränderung des HGB-Buchwerts der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen in der Bilanz der Garantienehmerin auf unter 500 Mio. EUR durch Leistung einer Garantiezahlung auszugleichen. Die Garantienehmerin verpflichtet sich im Gegenzug zur Zahlung der Buchwert-Risikoprämie an die Garantiegeberin in Höhe von 5,0 Mio. EUR p.a. Des Weiteren verpflichtet sie sich, nach einer vorausgegangenen Garantiezahlung während der Laufzeit der Garantievereinbarung jede ergebniswirksame Wiederhochschreibung des HGB-Buchwerts der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen in der Bilanz der Garantienehmerin durch Leistung einer Ausgleichszahlung an die Garantiegeberin wieder auszugleichen.

Die Garantievereinbarung beginnt ab dem 4. Januar 2021 und ist auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Grundstückskäufen für den Bestand in Höhe von Mio. 6,3 EUR (Vorjahr 23,7 Mio. EUR).

Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Grundstückskäufen für Projektentwicklungen nach IAS 2 in Höhe von 460,9 Mio. EUR (Vorjahr 344,2 Mio. EUR).

Für die Fertigstellung der laufenden Neubauobjekte besteht zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo von 63,2 Mio. EUR (Vorjahr 82,7 Mio. EUR).

Für die Fertigstellung der laufenden Bauträgermaßnahmen besteht zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo von 49,0 Mio. EUR (Vorjahr 33,2 Mio. EUR).

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

Aus einem Unternehmenskaufvertrag (WI Rheinblick Projekt GmbH) bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 1,8 Mio. EUR (Vorjahr 9,3 Mio. EUR), da bisher noch keine Übergabe des Projektes erfolgte.

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aus zwei Zeichnungsverträgen für Immobilienfond I + II in Höhe von 287,4 Mio. EUR (Vorjahr 17,3 Mio. EUR).

Darüberhinausgehende, im Konzernabschluss 2020 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 45.920 (Vorjahr TEUR 44.186). 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 366 Honorare für im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Abschlussprüfungsleistungen (Vorjahr TEUR 342).

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.

H.4 / Risikomanagement

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

- Portfoliorisiko
- Projektentwicklungsrisiko
- Liquiditätsrisiko
- Zinsrisiko
- Forderungsausfallrisiko
- Risiken im Immobilienhandel

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, Schmitten, CEO

Matthias Voss, Kronberg, CFO

H.7 / Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

Christian Schmid,

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

Dr. Detlef Hosemann,

Vorstand Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main
(stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)

Joachim Brügel,

Betriebsratsvorsitzender der GWH, Arbeitnehmervertreter der GWH, Eppstein

Herbert Hans Grüntker,

Vorsitzender des Vorstands der Landesbank Hessen-Thüringen,
Frankfurt am Main (bis 31.05.2020)

Thomas Groß,

Vorsitzender des Vorstands der Landesbank Hessen-Thüringen,
Frankfurt am Main (ab 01.06.2020)

Detlef Hohlin,

stellv. Betriebsratsvorsitzender der GWH,
Arbeitnehmervertreter der GWH, Mühlheim

Dr. Matthias Katholing,

Leiter Portfolio- und Immobilienmanagement Landesbank Hessen-Thüringen,
Frankfurt am Main

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen TEUR 23 (Vorjahr TEUR 25).

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. Die nachfolgenden Angaben betreffen die Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungen des Helaba-Konzerns:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Bankguthaben bei Gesellschaften des Helaba-Konzerns	3.549	696
Zahlungsmittel	3.549	696
Darlehen von Gesellschaften des Helaba-Konzerns	316.033	248.572
Finanzielle Schulden	316.033	248.572
Verbindlichkeiten gegenüber Helaba aus Ergebnisabführung	86.315	59.594
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften des Helaba-Konzerns	881	258
Sonstige Verbindlichkeiten	87.196	59.852

	2020 TEUR	2019 TEUR
Zinsaufwendungen an Gesellschaften des Helaba-Konzerns	3.998	4.515

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.

Auf die Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wird in analoger Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

An frühere Mitglieder der Geschäftsführung einbezogener Tochtergesellschaften wurden im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von TEUR 408 (Vorjahr TEUR 391) geleistet. Für diese Gruppe bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 6.756 (Vorjahr TEUR 6.725).

Frankfurt am Main, den 18. März 2021

Die Geschäftsführung



Stefan Bürger
Geschäftsführer



Matthias Voss
Geschäftsführer

Konzern-Segmentberichterstattung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Segment I Immobilienbewirtschaftung		Segment II Immobilienhandel		Segment III Projektentwicklung		Segment IV Dienstleistungen		Segment V Wohnimmobilienfonds		Summe der Segmente	
	2019 TEUR	2019 TEUR	2019 TEUR	2019 TEUR	2019 TEUR	2019 TEUR	2019 TEUR	2019 TEUR	2019 TEUR	2019 TEUR	2019 TEUR	2019 TEUR
Segmenterlöse – konzernextern	360.408	345.659	38.841	55.023	76.082	77.111	2.254	2.251	2.057	1.630	479.642	481.674
Segmenterlöse – konzernintern	–	–	–	–	2.015	5.135	13.732	12.099	–	–	15.747	17.234
Sonstige Segmenterträge	4.522	6.361	5	4	4.949	1.549	31	4	–	–	9.507	7.918
Segmenterträge	364.930	352.020	38.846	55.027	83.046	83.795	16.017	14.354	2.057	1.630	504.896	506.826
Buchwertabgänge	–	–	–21.777	–35.118	–70.190	–71.058	–	–	–	–	–91.967	–106.176
Segmentaufwendungen – konzernextern	–178.435	–167.895	–2.466	–6.769	–2.131	–1.904	–11.948	–10.204	–	–	–194.980	–186.772
Segmentaufwendungen – konzernintern	–3.755	–2.780	–	–	–	–	–	–	–	–	–3.755	–2.780
Segmentaufwendungen	–182.190	–170.675	–24.243	–41.887	–72.321	–72.962	–11.948	–10.204	–	–	–290.702	–295.728
Segmentrohergebnis vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	182.740	181.345	14.603	13.140	10.725	10.833	4.069	4.150	2.057	1.630	214.194	211.098
Verwaltungsaufwand	–7.915	–6.910	–263	–391	–1.432	–1.385	–561	–528	–292	–417	–10.463	–9.631
Personalaufwand	–28.931	–26.439	–621	–897	–3.318	–2.979	–1.312	–1.199	–778	–591	–34.960	–32.105
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	–	–	–	–	–354	–109	3.712	3.894	–	–	3.358	3.785
Übrige Erträge und Aufwendungen	–	–	–	–	3	1	1.165	1.081	374	319	1.542	1.401
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	145.894	147.996	13.719	11.852	5.624	6.361	7.073	7.398	1.361	941	173.671	174.548
Abschreibungen	–5.753	–4.468	–23	–37	–26	–17	–1.175	–786	–15	–7	–6.992	–5.315
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	140.141	143.528	13.696	11.815	5.598	6.344	5.898	6.612	1.346	934	166.679	169.233
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	151.825	98.115	–	–	–	–	–	–	–	–	151.825	98.115
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	291.966	241.643	13.696	11.815	5.598	6.344	5.898	6.612	1.346	934	318.504	267.348
Finanzerträge	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Finanzaufwendungen	–27.396	–27.722	–9	–22	–895	–661	–30	–43	–733	–418	–29.063	–28.866
Bewertungsergebnis Derivate	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Segmentergebnis vor Steuern (EBT)	264.570	213.921	13.687	11.793	4.703	5.683	5.868	6.569	613	516	289.441	238.482
Ertragsteuern	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Jahresergebnis	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Konzern-Segmentberichterstattung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Konzernfunktion und Überleitung		Konzern	
	2019 TEUR	2019 TEUR	2019 TEUR	2019 TEUR
Segmenterlöse – konzernextern	–	–	479.642	481.674
Segmenterlöse – konzernintern	–15.736	–17.234	11	–
Sonstige Segmenterträge	1.702	3.628	11.209	11.546
Segmenterträge	–14.034	–13.606	490.862	493.220
Buchwertabgänge	–	–	–91.967	–106.176
Segmentaufwendungen – konzernextern	10.505	9.319	–184.475	–177.453
Segmentaufwendungen – konzernintern	3.216	2.780	–539	–
Segmentaufwendungen	13.721	12.099	–276.981	–283.629
Segmentrohergebnis vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	–313	–1.507	213.881	209.591
Verwaltungsaufwand	–828	–937	–11.291	–10.568
Personalaufwand	–	–	–34.960	–32.105
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	–	–	3.358	3.785
Übrige Erträge und Aufwendungen	–2.783	–2.311	–1.241	–910
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	–3.924	–4.755	169.747	169.793
Abschreibungen	–72	–	–7.064	–5.315
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	–3.996	–4.755	162.683	164.478
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	700	–	152.525	98.115
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	–3.296	–4.755	315.208	262.593
Finanzerträge	2.585	32	2.585	32
Finanzaufwendungen	–2.500	–2.155	–31.563	–31.021
Bewertungsergebnis Derivate	–	–	–	–
Segmentergebnis vor Steuern (EBT)	–3.211	–6.878	286.230	231.604
Ertragsteuern	–27.705	–54.208	–27.705	–54.208
Jahresergebnis			258.525	177.396

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 2020, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie den Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der GWH Immobilien Holding GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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, 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme 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 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, 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;
- holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Eschborn/Frankfurt am Main, 18. März 2021

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Enzenhofer
Wirtschaftsprüfer



Keskin
Wirtschaftsprüfer

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2020
GWH Immobilien Holding GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2020

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Aktiva		
A. Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	998.319.694,07	998.319.694,07
	998.319.694,07	998.319.694,07
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	91.812.470,04	65.008.250,62
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.075,20	127,82
	91.813.545,24	65.008.378,44
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	6.364.729,45	792.983,90
	98.178.274,69	65.801.362,34
	1.096.497.968,76	1.064.121.056,41
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	3.286.276,00	3.149.576,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.688.640,06	1.311.657,70
	4.974.916,06	4.461.233,70
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.800.000,00	46.800.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	174.709,55
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	94.819.719,71	62.799.329,01
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 36.936,23; Vorjahr: TEUR 38)	48.942,99	31.394,15
	141.668.662,70	109.805.432,71
	1.096.497.968,76	1.064.121.056,41

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse	3.021.017,16	2.552.018,62
2. Sonstige betriebliche Erträge	32.158,10	17.331,92
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.067.615,55	1.682.600,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 256.591,59; Vorjahr EUR 190.360,72)	393.994,79	309.706,78
	2.461.610,34	1.992.307,44
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.802.186,99	3.801.332,15
5. Erträge aus Beteiligungen	80.431.438,45	58.845.866,66
6. Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen	10.459.437,95	5.338.951,29
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,25	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.359.358,63	1.361.294,96
9. Ergebnis nach Steuern	86.320.895,95	59.599.233,94
10. Sonstige Steuern	5.732,39	5.534,52
11. Ergebnis vor Gewinnabführung	86.315.163,56	59.593.699,42
12. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	86.315.163,56	59.593.699,42
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Anhang zum Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2020
GWH Immobilien Holding GmbH

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 2020 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- und 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:

	31.12.2019	31.12.2019
Gehaltstrend	0,0 % p. a.	0,0 % p. a.
Rentendynamik	2,0 % p. a.	2,0 % p. a.
Rechnungszinsfuß	2,31 % p. a.	2,71 % 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 2020 bekanntgegebenen Abzinsungssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB für eine angenommene Laufzeit von 15 Jahren und beträgt 2,31 % p.a. (Vorjahr 2,71 % p.a.).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10- und dem 7Jahres-Durchschnittzinssatz nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 312. Der Unterschiedsbetrag ist bei der Gesellschaft weder ausschüttungs- noch abführungsgesperrt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewisse Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften und 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 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:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	91.812	65.008
davon gegen Gesellschafter	–	–
davon gegen Beteiligungsunternehmen	91.812	65.008
Guthaben bei Kreditinstituten	6.365	793
davon gegen verbundene Unternehmen	–	–
davon gegen Gesellschafter	–	–

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen Forderungen aus Gewinnausschüttungen der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main („GWH“) und der DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG, Potsdam („DKBB“). Zudem erfolgte 2020 eine Ausschüttung durch die GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt am Main (GSG).

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:

	01.01.2020 TEUR	Inanspruchnahme TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	31.12.2020 TEUR
Pensionsrückstellungen	3.150	150	–	286	3.286
Personalarückstellungen	861	559	–	787	1.089
Jahresabschlusskosten	451	291	32	472	600
Sonstige Rückstellungen	1.312	850	32	1.259	1.689
Rückstellungen	4.461	1.000	32	1.545	4.975

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von TEUR 83 werden unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Die folgenden Passiva betreffen verbundene Unternehmen und Gesellschafter:

	31.12.2019 TEUR	31.12.2019 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.800	46.800
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	46.800	46.800
davon gegenüber Gesellschafter	–	46.800
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	94.820	62.799
davon gegenüber Gesellschafter	86.316	59.594
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	8.504	3.003

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr bis fünf Jahren (Vorjahr Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren). Die übrigen Verbindlichkeiten haben 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“). Hiermit wurde einbehaltene Kapitalertragsteuer auf Zinserträge verrechnet.

Die Verbindlichkeiten sind nicht gesichert.

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Wesentliche periodenfremde Erträge resultieren aus Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von TEUR 32 (Vorjahr TEUR 17), die in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen sind.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten mit TEUR 2.449 (Vorjahr TEUR 2.449) Prämienzahlungen aufgrund einer bestehenden Garantie- und Verpfändungsvereinbarung.

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die Vorabausschüttung der GWH von TEUR 66.430 (Vorjahr TEUR 56.560) sowie der GSG von TEUR 11.293 (Vorjahr TEUR 0) und das laufende Ergebnis der DKBB von TEUR 2.708 (Vorjahr TEUR 2.285).

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

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten in Höhe von TEUR 83 (Vorjahr TEUR 96) Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

Die folgenden Posten betreffen Erträge und Aufwendungen mit verbundenen Unternehmen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen	10.459	5.339
Erträge aus Beteiligungen	80.431	58.846
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.245	1.245

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 2020 bestanden in Höhe von TEUR 26.348 Haftungsverpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus Bürgschaften für Verbindlichkeiten Dritter (Vorjahr TEUR 23.773). Die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme der GWH IH aus diesen Bürgschaften ist 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 612 pro Kalendervierteljahr (2,4 Mio. EUR p.a.). Die Vereinbarung konnte nur von der GWH Immobilien Holding GmbH und erstmals am 30. Juni 2020 mit Wirkung zum 2. Januar 2021 gekündigt werden. Gemäß dem anweisenden Gesellschafterbeschluss vom 29. Juni 2020 hat die GWH Immobilien Holding GmbH nicht von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch gemacht.

Gemäß dem anweisenden Gesellschafterbeschluss vom 15. Dezember 2020 wurde die Garantie- und Verpfändungsvereinbarung zwischen der Fortitudo S.A., Luxembourg, der GWH Immobilien Holding GmbH und der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale aufgehoben und durch eine Garantievereinbarung vom 17. Dezember 2020 zwischen der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Garantiegeberin) und der GWH Immobilien Holding GmbH (Garantienehmerin) ersetzt.

Mit dieser Garantievereinbarung sichert die Garantiegeberin der Garantienehmerin zu, jede ergebniswirksame Veränderung des HGB-Buchwerts der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen in der Bilanz der Garantienehmerin auf unter 500 Mio. EUR durch Leistung einer Garantiezahlung auszugleichen.

Die Garantienehmerin verpflichtet sich im Gegenzug zur Zahlung der Buchwert-Risikoprämie an die Garantiegeberin in Höhe von 5,0 Mio. EUR p.a. Des Weiteren verpflichtet sie sich, nach einer vorausgegangenem Garantiezahlung während der Laufzeit der Garantievereinbarung jede ergebniswirksame Wiederhochschreibung des HGB-Buchwerts der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen in der Bilanz der Garantienehmerin durch Leistung einer Ausgleichszahlung an die Garantiegeberin wieder auszugleichen.

Die Garantievereinbarung beginnt ab dem 4. Januar 2021 und ist auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Personal

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft durchschnittlich 9 (Vorjahr 7) 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	gehalten durch	Eigenkapital zum 31.12.2020 TEUR	Jahresergebnis 2020 TEUR
Unmittelbare Beteiligungen				
1 GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main ¹	94,9 %	GWH IH		
	5,1 %	2	420.394	102.561
2 „DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main“	94,9 %	GWH IH	36.746	2.854
3 GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt am Main	94,9 %	GWH IH	88.821	6.762
4 MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt am Main	94,9 %	GWH IH	28.250	1.480
5 Systemo GmbH, Frankfurt am Main	100,0 %	GWH IH	7.793	990
6 GWH WertInvest GmbH, Frankfurt am Main	100,0 %	GWH IH	984	65
Mittelbare Beteiligungen				
7 GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main ²	100,0 %	1	13.606	6.316
8 G+S Wohnen in Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main ²	100,0 %	1	23.417	2.836
9 MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main ⁴	100,0 %	3	2.734	998
10 CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	50,0 %	7	536	-172
11 WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg ³	23,7 %	1	2.755	12.373
12 GWH Komplementär I. GmbH, Frankfurt am Main	100,0 %	1	32	14
13 GWH Projekt I. GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0 %	1	23	-19
14 GWH Braunschweig I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0 %	1	27	-19
15 GWH Dresden I GmbH & Co. KG	100,0 %	1	36	-14
16 GWH Dresden II GmbH & Co. KG	100,0 %	1	36	-14
17 GWH Dresden III GmbH & Co. KG	100,0 %	1	36	-14
18 GWH Heppenheim GmbH & Co. KG	100,0 %	1	36	-14
19 GWH Dortmund GmbH & Co. KG	100,0 %	1	36	-14

1 Eigenkapital inkl. Einlage stiller Gesellschafter.

2 Eigenkapital zum 31.12.2020 nach Ergebnisabführung, Ergebnis 2020 vor Ergebnisabführung.

3 Angaben zu Eigenkapital und Ergebnis beziehen sich auf den Jahresabschluss zum 31.12.2019.

4 Anteil Eigenkapital exakt 99,998095 %.

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr:

Stefan Bürger, Schmitten, CEO

Matthias Voss, Kronberg, CFO

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

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

Christian Schmid,

Generalbevollmächtigter Landesbank Hessen-Thüringen,
Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender)

Dr. Detlef Hosemann,

Vorstand Landesbank Hessen-Thüringen,
Frankfurt am Main (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)

Herbert Hans Grüntker,

Vorsitzender des Vorstands der Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main
(bis 31.05.2020)

Thomas Groß,

Vorsitzender des Vorstands der Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main
(ab 01.06.2020)

Joachim Brügel,

Betriebsratsvorsitzender der GWH, Arbeitnehmervertreter der GWH, Mainz

Detlef Hohlin,

Arbeitnehmervertreter der GWH, Mühlheim

Dr. Matthias Katholing,

Leiter des Bereichs Portfolio- und Immobilienmanagements

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen TEUR 23.

Honorare des Abschlussprüfers

Bezüglich der Angaben zu dem für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorars 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 keinen wesentlichen Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Frankfurt am Main, den 18. März 2021

GWH Immobilien Holding GmbH

Die Geschäftsführung



Stefan Bürger
Geschäftsführer



Matthias Voss
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Finanzanlagen	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2020 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2020 TEUR	01.01.2020 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2020 TEUR	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Anteile an verbundenen Unternehmen	998.120	–	–	998.120	–	–	–	–	998.120	998.120
Anlagevermögen	998.120	–	–	998.120	–	–	–	–	998.120	998.120

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GWH Immobilien Holding GmbH, Frankfurt am Main - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 Einwendungen gegen 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 den 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft 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 Prüfungs-

nachweise, 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Eschborn/Frankfurt am Main, 18. März 2021

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Enzenhofer
Wirtschaftsprüfer



Keskin
Wirtschaftsprüfer

