



21 

Geschäftsbericht

Das Jahr 2021

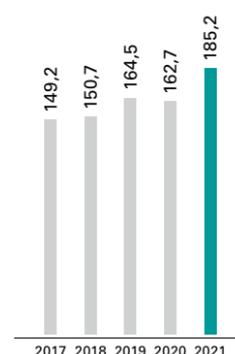
Mit einem Konzernergebnis von 38% über dem Vorjahr zählt das zurückliegende Geschäftsjahr zu den erfolgreichsten unserer beinahe 100-jährigen Unternehmensgeschichte. Die GWH hat sich trotz der Corona-Pandemie und erschwerten Rahmenbedingungen in allen Segmenten positiv entwickelt und erhebliche Zuschreibungen verbucht. Wohnen ist als Grundversorgung politisch verstärkt in den Fokus gerückt und erfordert ein hohes Maß an sozial verantwortlicher Geschäftspolitik.

Plus 395% beim Ankaufvolumen

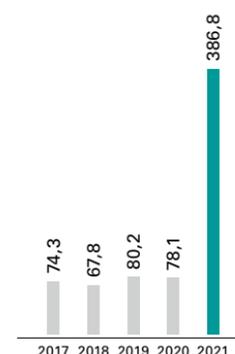
Mit dem Ankauf eines Qualitätsportfolios mit mehr als 2.500 Wohneinheiten an Standorten im eigenen Verwaltungsgebiet ist GWH der größte am-Stück-Asset Deal der Unternehmensgeschichte gelungen. Damit hat sich das Ankaufsvolumen mit 386,6 Mio. EUR vergleichen zum Vorjahr knapp vervierfacht. (Vorjahr 78,1 Mio. EUR)

Erneut deutlicher Zuwachs beim Mietniveau

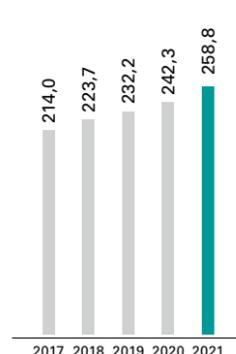
Die GWH erzielte über ihren gesamten freifinanzierten Bestand im Konzern eine Nettokaltmiete von 7,56 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 7,26 EUR/m²), was einer Steigerung von 4,1 % entspricht. Die Mieterträge betragen 261,4 Mio. EUR (Vorjahr: 253,2 Mio. EUR). Das Sollmietenniveau ist abermals gestiegen auf 258,8 Mio. EUR (Vorjahr 242,3 Mio. EUR).



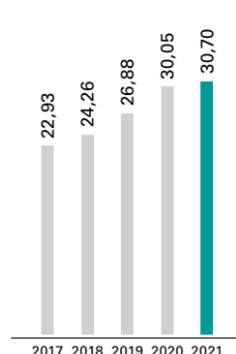
EBIT (vor Bewertungseffekten) in Mio. EUR



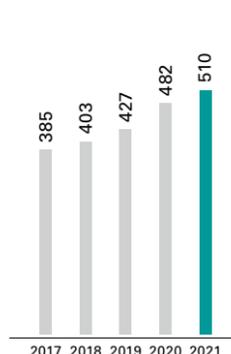
Ankaufsvolumen in Mio. EUR mit Nebenkosten



Annualisierte Sollmietenentwicklung (Wohnen) in Mio. EUR ohne Pacht



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



Anzahl Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Stetig wachsendes Investitionsniveau in unsere Wohnungsbestände

Die energetische Sanierung unserer Bestände ist mit Blick auf die Pariser Klimaziele eine unserer vorrangigen Aufgaben. Wir investieren kontinuierlich und auf hohem Niveau, insgesamt 73,4 Mio. EUR (Vorjahr 70,9 Mio. EUR), was 28,1 % (Vorjahr: 28,0 %) der Jahresmieterträge entspricht. Unsere durchschnittlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen lagen mit 30,70 EUR/m² Wohnfläche erneut über dem Vorjahreswert (30,05 EUR/m²).

Sicherer Arbeitgeber für immer mehr Menschen

Die GWH wächst deutlich, nicht nur in ihren Beständen, auch personell. In den vergangenen fünf Jahren haben wir unsere Mitarbeiterzahl kontinuierlich gesteigert, zuletzt auf 510 (Vorjahr: 482), was einem Plus von 5,8 % entspricht. Auf diese Weise stellen wir uns nicht nur den anspruchsvollen Aufgaben der nächsten Jahre, sondern schaffen sichere Arbeitsplätze.

Konzern-Kennzahlen nach IFRS

	31.12. 2021 Mio. EUR	31.12. 2020 Mio. EUR
Ertragslage		
Erlöse Immobilienbewirtschaftung	370,2	360,4
Verkaufserlöse Immobilienhandel	38,0	38,8
Verkaufserlöse Projektentwicklung	20,5	76,1
Erlöse Dienstleistungen	3,6	2,3
Erlöse Wohnimmobilienfonds	7,6	2,1
Umsatzerlöse	439,8	479,7
EBIT vor Bewertungseffekten ¹	185,2	162,7
in % vom Umsatz	42,1%	33,9%
EBT vor Bewertungseffekten ¹	151,0	133,7
in % vom Umsatz	34,3%	27,9%
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value inkl. IFRS 16)	298,2	152,5
EBIT	483,4	315,2
EBT	449,2	286,2
Vermögens- und Finanzlage		
Fair-Value-Immobilienbestand	5.134,2	4.440,9
Finanzielle Schulden	2.114,3	1.747,3
Bilanzsumme	5.557,8	4.891,0
Eigenkapital	2.757,6	2.462,1
Eigenkapitalquote	49,6%	50,3%
Loan to Value (LTV)	39,1%	36,8%
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	111,1	129,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-393,3	-204,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	272,1	114,7

	31.12. 2021 Mio. EUR	31.12. 2020 Mio. EUR
Wohnimmobilienportfolio (Anzahl WE)		
Eigene Wohnungen	45.432	44.386
Pachtbestände	784	784
ETW-Verwaltung und Geschäftsbesorgung	6.355	4.514
Wohnimmobilienportfolio, gesamt	52.571	49.684
Wohnfläche (in m ²)	2.913.098	2.841.278
Miete (EUR/m ²)	7,56	7,26
Mieterhöhung (freifinanziert, Like-for-like)	3,1%	3,7%
Gesamter Leerstand (in %)	2,5%	1,7%
Instandhaltung/Modernisierung (EUR/m ²)	30,7	30,05
Neubauvolumen (Eigenbestand, Anzahl WE)	147	103
Bauträgerverkäufe (Anzahl WE)	91	221
Immobilienhandel (Anzahl WE)		
Ankäufe	1.314	531
Verkäufe	316	356
Mitarbeiter (Anzahl im Jahresdurchschnitt)	510	482

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 2022

Vorwort der Geschäftsführung	02
Bericht des Aufsichtsrats	04
Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht	06
Konzernabschluss	22
Konzernbilanz.....	22
Konzerngewinn- und Verlustrechnung.....	23
Konzerngesamtergebnisrechnung.....	24
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	25
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	26
Anhang zum Konzernabschluss.....	27
Konzern-Segmentberichterstattung.....	67
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	69
Jahresabschluss	72
Bilanz.....	72
Gewinn- und Verlustrechnung.....	73
Anhang zum Jahresabschluss.....	74
Entwicklung des Anlagevermögens.....	80
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	81
Impressum	04

Vorwort der Geschäftsführung

Liebe Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,

selten hat ein Jahresrückblick so viele Facetten wie der auf 2021.

Ein weiteres Jahr unter den Einschränkungen der Corona-Pandemie, sich verändernden Zinslandschaften und zunehmend angespannten Märkten liegt hinter uns. Selten lagen Licht und Schatten so nah beieinander. Dass dieses Geschäftsjahr dennoch eines der erfolgreichsten der GWH-Firmengeschichte werden konnte, ist nicht selbstverständlich. Ganz wesentlich hat dazu die außergewöhnliche Leistungsbereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beigetragen. Aber auch unsere sowohl auf Wirtschaftlichkeit als auch auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Geschäftspolitik machte den Unterschied aus.

Wichtig war uns dabei, nie den Fokus auf die wesentlichen Ziele des Unternehmens zu verlieren: Über 120.000 Menschen leben bei uns und vertrauen auf unsere Leistungsfähigkeit. Gleichzeitig gilt es, die Dekarbonisierungsstrategie des Unternehmens bis 2045 umzusetzen und das Unternehmen „enkelfähig“ zu machen. Unsere hohe Unternehmensrentabilität schafft dafür das Fundament.

Wir möchten Ihnen dafür danken, dass Sie gemeinsam mit uns daran gearbeitet haben, diese Ziele zu erreichen, und wünschen Ihnen gehaltvolle Informationen in diesem Geschäftsbericht.

Ihre GWH Geschäftsführung



Stefan Bürger
Vorsitzender der Geschäftsführung



Matthias Voss
Geschäftsführer



Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2021 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 2021 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 2021 hat sich der Aufsichtsrat zu drei ordentlichen Aufsichtsrats-sitzungen zusammengefunden. Weiterhin wurden zwei Umlaufbeschlüsse gefasst, die den Erwerb von Geschäftsanteilen an der Immomio GmbH sowie den Erwerb der bisher bereits teilweise als Mieter genutzten Büroimmobilie Westerbachstraße 37 in Frankfurt am Main durch die GWH Wohnungsgesellschaft zum Gegenstand hatten.

Schwerpunkte der Aufsichtsrats-tätigkeit in sämtlichen ordentlichen Sitzungen, die aufgrund der Covid-19-Pandemie als Videokonferenz oder als Hybrid-Veranstaltungen stattfanden, bildeten die ausführliche Vorstellung, eingehende Beratung und Genehmigung von Neubauvorhaben, Ankauf von Immobilienportfolien sowie Grundstücksakquisitionen für Neubau- und Bauträgerprojekte einschließlich der Erläuterung des aktuellen Finanzierungspotentials des GWH IH-Konzerns.

In der Sitzung vom 29. April 2021 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 Wahl des Abschlussprüfers für 2021 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. zu geplanten (jedoch nicht realisierten) Käufen von Geschäftsanteilen an einer Immobiliengesellschaft und einem Wohnimmobilienfondshaus die Zustimmung zur Gründung der GWH-Tochtergesellschaft „GWH Digital GmbH“ sowie Baufreigaben für eine Projektentwicklung in Mainz und für GWH-Quartiersbüros.

In der Sitzung vom 10. September 2021 wurden neben Sachstandsberichten zu Projekten und der Vorstellung der „GWH-Dekarbonisierungsstrategie 2045“ insbesondere die aktuelle Geschäftsentwicklung auf der Grundlage der Hochrechnung 2021, die Planung 2022 einschließlich des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms sowie des Bauprogramms 2022 und die mittelfristige Konzernplanung erörtert. Weiterhin wurden der Auflage des dritten GWH-Wohnimmobilienfonds und dem Erwerb einer Bestandsimmobilie in Düsseldorf zugestimmt.

Kerninhalt der Sitzung vom 29. November 2021 waren die Beschlussfassung zur aktualisierten Planung 2022 und die Beratung unterschiedlicher Varianten der Mittelfristplanung unter Beachtung der „GWH-Dekarbonisierungsstrategie“. Zudem wurden Zustimmungen zu Baufreigaben in Fulda und Hannover erteilt, und es wurde über Erwerbs- und Entwicklungsmöglichkeiten eines Grundstücks in Eppstein berichtet.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung ausführlich erörtert

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss nach HGB und den Konzernabschluss nach IFRS der GWH IH zum 31. Dezember 2021 sowie den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021 aufgestellt.

Die von der Gesellschafterversammlung am 29. April 2021 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 23.03.2022 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 Aufsichtsrats-sitzung am 06. Mai 2022 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 62.550.667,35 € der GWH IH wird gemäß dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag an das Mutterunternehmen abgeführt. Weiter werden 494.700,00 € 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 2021 besteht kein Bilanzgewinn, so dass der Gesellschafterversammlung kein Gewinnverwendungsbeschluss vorgeschlagen werden kann.

Die Geschäftsführung der GWH IH setzte sich im Geschäftsjahr 2021 aus den Geschäftsführern Stefan Bürger (Vorsitzender) und Matthias Voss zusammen.

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2021 die Herren Christian Schmid (Aufsichtsratsvorsitzender), Dr. Detlef Hosemann (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Thomas Groß, 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 2021 aus.

Frankfurt am Main, 06. Mai 2022

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 GWH IH erstreckt sich auf die Verwaltung ihrer Beteiligungen und auf die Erbringung von Geschäftsführungsleistungen für ihre Tochtergesellschaften. Die folgenden Gesellschaften wurden in den Konzernabschluss einbezogen; zusammen bilden diese den GWH-Konzern („GWH“):

Gesellschaft	Anteilsbesitz ¹	Geschäftsfelder	Wohnungsbestand ²
GWH Immobilien Holding GmbH (Mutterunternehmen), Frankfurt am Main		Holding, Dienstleistungen	–
DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co KG, Potsdam	94,9%	Beteiligungsverwaltung	–
GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main	99,7%	Immobilienbewirtschaftung Immobilienhandel Projektentwicklung Dienstleistungen	41.184
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	1.447
GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Bauträger; Projektmanagement für Neubau Mietwohnungen	218
GWH Komplementär I. GmbH, Frankfurt am Main	99,7%	Komplementärgesellschaft für Projekt Gesellschaften	–
GWH Projekt Gunderslache GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
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 Wolfsburg I 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	–
GWH Digital GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	Dienstleistungen für IT	–
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	49,9%	Bauträger	–
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	23,7%	Telekommunikation	–

¹ Durchgerechnete unmittelbare und mittelbare Beteiligungsquote

² Eigene und gepachtete Wohnungsbestände 31.12.2021

1.2. / Geschäftsmodell und Konzernstrategie

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

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

Auf Basis eines wachstumsorientierten, profitablen Handelns erreicht die GWH die weitere Steigerung des Unternehmenswertes. Alle Segmente erwirtschaften positive operative Ergebnisse (EBIT), die die GWH dazu nutzt, das Ergebniswachstum durch verbesserte Portfolioqualität, Bestandsakquisition, Neubau und Wertoptimierung voranzutreiben, die Innovationskraft zu stärken und den Unternehmensbeitrag innerhalb der ESG-Kriterien zu erhöhen.

Am Jahresende wurden von der GWH insgesamt 52.571 Wohnungen (Vorjahr: 49.684) verwaltet. Das verwaltete Wohnimmobilienportfolio und die Aufteilung auf die einzelnen Segmente setzen sich wie folgt zusammen:

	2021	2020	Veränderung
Immobilienbewirtschaftung			
Konzerneigene Wohnungen	45.432	44.386	1.046
Pachtbestände	784	784	0
	46.216	45.170	1.046
Dienstleistungen			
ETW-Verwaltung für Dritte	3.285	3.416	– 131
Geschäftsbesorgte Wohnungen für Fonds	2.872	1.098	1.774
Geschäftsbesorgte Wohnungen für Dritte	198	0	198
	6.355	4.514	1.841
Verwalteter Wohnungsbestand	52.571	49.684	2.887

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 der Bewirtschaftung liegt, neben der Erhöhung der Bestandsrentabilität durch die Nutzung von Mieterhöhungspotenzialen, insbesondere auf der erweiterten Nutzung moderner Digitalisierungsmöglichkeiten und der kontinuierlichen Verbesserung von Produkten und Prozessen. Hierzu gehören auch die stete Implementierung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen, um den ambitionierten Zielen des Pariser Klimaschutzabkommens bis 2045 Rechnung zu tragen.

Unsere Akquisitionsstrategie zielt neben den angestammten Regionen Rhein-Main sowie Zentren in Nord- und Mittelhessen auf starke Wirtschaftsregionen mit den Ballungsräumen Rheinland, Rhein-Neckar, Zentren in Thüringen und Sachsen sowie Hannover. Mit der Fokussierung der Ankäufe auf 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 unter gleichzeitiger Berücksichtigung sozialer Aspekte identifiziert und als En-Bloque Bestände sowie Einzelprivatisierung veräußert. In den Kernmärkten wird das Portfolio durch selektive Akquisen strukturell ergänzt. Innerhalb des Segmentes nimmt die Makelei von Wohnimmobilienbeständen von Dritten an Dritte an Bedeutung zu und generiert zusätzliche Segmenterträge.

In der **Projektentwicklung** stehen die Errichtung und der Verkauf von zielgruppenorientierten Bauträgerprojekten mit anspruchsvollen Margen, sowie die Erstellung von Neubau und Mietwohnungen für den Eigenbestand, die Revitalisierung von Bestandslagen und die Verdichtung von Bestandsgrundstücken im Fokus. Der regionale Schwerpunkt liegt in der Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Region, im Rheinland sowie in Zentren in Nord- und Mittelhessen, Thüringen, Sachsen und Hannover. Dieses Segment wird operativ durch die Tochtergesellschaft GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main bearbeitet, deren Kernkompetenz die Projektentwicklung und Projektsteue-

rung ist. Die Erbringung von Planungs- und Fachingenieurleistungen wird regelmäßig fremd vergeben. Der Fokus liegt auf größeren Bauträgerprojekten und auf dem Neubau von Mietwohnungen für den Eigenbestand des GWH-Konzerns bzw. der von der GWH WertInvest GmbH gemanagten Fondsgesellschaften. Das Projektportfolio ist auf die Entwicklung, Realisierung und Vermarktung von Wohnprojekten in den definierten wachstumsstarken Regionen ausgerichtet. Zu den Produkten zählen Mietwohnungen für den Vertrieb an Dritte sowie für den GWH-Konzern. Ferner werden Leistungen rund um die Grundstücksakquisition und bautechnische Beratungsleistungen im GWH-Konzern erbracht.

Das vierte Segment **Dienstleistungen** besteht zum einen aus der Wohnungseigentumsverwaltung und den Dienstleistungen zur Wärmeerzeugung und Lieferung sowie Messdienstleistungen, welche durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft Systemo GmbH, Frankfurt am Main, angeboten werden. Zum anderen beinhaltet dieses Segment auch die Beteiligungsergebnisse aus den Beteiligungsunternehmen WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg („WoWi Media KG“), AVW Assekuranzvermittler der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg („AVW“) und Immomio GmbH, Hamburg. Die Beteiligungsunternehmen erbringen immobiliennahe Dienstleistungen in den Bereichen Telekommunikation, wohnungswirtschaftliche Versicherungsleistungen und digitale Lösungen für die Wohnungswirtschaft.

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

2 / Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1 / Gesamtwirtschaft

Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) kommt in seiner Information 163 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022“ zu der Einschätzung, dass auch 2021 die Lage in Deutschland von der Covid-19 Pandemie geprägt war. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Insgesamt ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,7% höher als in 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Pandemie, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiterhin mit hohen Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu aufkommende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate im Jahr 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen. Die Auswirkungen durch den Mitte Februar ausgebrochenen Ukraine-Krieg wird Auswirkungen auf die volkswirtschaftliche Gesamtentwicklung haben deren Effekt derzeit nicht abgeschätzt werden kann.

Der Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den deutschen Arbeitsmarkt massiv unter Druck. 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. Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (-363.000 Personen bzw. -0,8 %).

Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbstständige (einschließlich mithelfender Familienangehöriger), deren Zahl wie bereits im Vorjahr jeweils weiter abnahm. Dagegen waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt und es wurde deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen als noch im Jahr 2020. Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit beziffert die jahresdurchschnittliche Kurzarbeiterzahl 2021 mit rund 1,85 Millionen deutlich geringer als 2020 (2,9 Millionen).

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %. Für den Anstieg im Vorjahr 2020 war auch relevant, dass Übergänge von Arbeitslosen in arbeitsmarktpolitische Maßnahmen wie Fortbildungskurse während der Pandemie nur eingeschränkt stattfanden oder etwa kurzfristige Arbeitsunfähigkeitsmeldungen von Arbeitslosen in geringerem Umfang als gewohnt erfolgten. Auch diese Effekte sind 2021 zurückgegangen, was die Arbeitslosigkeit zusätzlich senkte.

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete mit einem Wachstum des BIP um 2,7 % im Jahr 2021 voraussichtlich den geringsten Zuwachs aller EU-Staaten. Die Wirtschaftsleistung war allerdings im Jahr 2020 in Deutschland auch deutlich weniger eingebrochen als in den anderen großen EU-Staaten (alle 27 EU-Staaten Anstieg BIP für 2021 um 5 %). Ausgehend von den EU-Prognosen dürften Italien und Spanien deutlicher und Frankreich in ähnlichem Umfang wie Deutschland (-2,0 %) hinter ihrem Vorkrisenniveau zurückbleiben. Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stärker von der Coronakrise getroffen. In den USA schrumpfte die Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 lediglich um 3,4 %.

2.2. Lage der Immobilienwirtschaft

Gemäß GdW Information 163 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022“ erzeugte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung und konnte damit um 1 %-Punkt zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjah-

ren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3 %), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3 %) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6 %), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3 %) aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 % der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Derweil differenziert sich die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland regional aus, die Zinsen verharrten in 2021 dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau, zeigen inzwischen jedoch deutliche Steigerungsquoten. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 % voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen. Dennoch könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Auch könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren infolge der Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot zudem leichter ausweiten. Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt. Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt wurden 2021 voraussichtlich rund 79.000 Eigentumswohnungen und 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 384.000 Wohnungen im Jahr 2021 kann davon ausgegangen werden, dass etwa 194.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht vermietet werden. Dies sind 51 % der Baugenehmigungen des Jahres 2021. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die Nachfrage nach Wohnraum stellt sich regional unterschiedlich dar. Der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte dort für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2022 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %. In anderen Regionen Deutschlands sind stagnierende – vereinzelt sogar sinkende – Nachfragen feststellbar. Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen ist die Situation des Bauüberhangs entscheidend – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2020 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt. Ein derart hohes Bauvolumen in der Pipeline hat es seit 1998 (771.400) nicht mehr gegeben. Darunter waren lediglich 211.000 Wohnungen, die im Rohbau bereits unter Dach und Fach, aber noch nicht bezugsfertig sind. Der weit überwiegende Teil der noch nicht fertig gestellten Wohnungen wird voraussichtlich realisiert werden. Dies zeigen die Zahlen zu erloschenen Baugenehmigungen: Nur wenige Baugenehmigungen verfallen nach einigen Jahren. Die Zahl der erloschenen Baugenehmigungen hat sich in den letzten acht Jahren nur leicht erhöht. 2020 machten rund 19.100 erloschene Baugenehmigungen ca. 5,2 % der im gleichen Jahr neu genehmigten Wohnungen aus. Dies entspricht in etwa dem Anteil der Vorjahre. Wohnungsbauvorhaben dauern derzeit zunehmend länger und treffen auf vielfältige Widerstände.

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 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein.

Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2 % auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen

bereits seit 2016 abzeichnet. Damit könnte im Jahr 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt. In Deutschland hätten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen. In den Jahren vor 2022 wurde dies nicht erreicht, wodurch seit 2018 eine zusätzlicher Nachfragestau von 73.000 entstanden ist. Auch dieser Fehlbetrag müsste zusätzlich zu den 320.000 neu gebauten Wohneinheiten in den kommenden Jahren abgetragen werden.

Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen 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. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. Basisannahme ist dabei eine Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt.

Grundsätzlich sei auf den regionalen Mismatch hinzuweisen: Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht auch daher das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit, insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau, nach wie vor fort.

Der im Jahr 2022 ausgebrochene Krieg in der Ukraine wird voraussichtlich auch Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft und das gesamtwirtschaftliche Umfeld haben. Die Interdependenzen auf die wohnungswirtschaftliche Entwicklung lassen sich aktuell noch nicht beurteilen.

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 2021 wurden in diesem Segment 46.216 Wohnungen (Vorjahr: 45.170) verwaltet. Darin enthalten war ein Bestand von 45.432 (Vorjahr: 44.386) konzerneigenen Mietwohnungen und unverändert 784 gepachtete Wohnungen.

Die Erhöhung resultiert aus 1.314 in den Bestand übernommenen Wohnungen und 147 fertiggestellten neugebauten Wohnungen bei einem Abgang von 407 Wohnungen durch Verkauf und einem Saldo von -8 Wohnungszusammenlegung bzw. Nutzungsänderung.

Das operative Vermietungsgeschäft der GWH wird von zwei Geschäftsstellen in Frankfurt und in Kassel durchgeführt. Die Geschäftsstelle Süd (Frankfurt) betreut die Liegenschaften im Rhein-Main-Gebiet und Rhein-Neckar-Raum. Der Leerstand betrug hier zum Jahresende 698 Einheiten bzw. 2,6 % (davon vermietungsbedingt: 277 Einheiten bzw. 1,0 %). Die Geschäftsstelle Nord (Kassel) ist zuständig für die Liegenschaften in Nord-, Ost- und Mittelhessen, im Rheinland sowie Hannover und Erfurt. Hier lag der Leerstand bei 454 Einheiten bzw. 2,4 % (davon vermietungsbedingt: 225 Einheiten bzw. 1,2 %). Damit liegen die Wohnungsleerstände mit 1.152 Einheiten bzw. 2,5 % (Vorjahr: 786 Einheiten bzw. 1,7 %) bei einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr insgesamt noch auf einem niedrigen Niveau. Die Mieterträge betrugen 261,4 Mio. EUR (Vorjahr: 253,2 Mio. EUR). Der Anstieg ist auf Mieterhöhungen und einen größeren Wohnungsbestand zurückzuführen.

Die GWH erzielte über ihren gesamten freifinanzierten Bestand im Konzern eine Nettokaltmiete von 7,89 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 7,59 EUR/m²), was einer Steigerung von 4,0 % entspricht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes ohne technische Honorare lagen mit 73,4 Mio. EUR über dem Niveau des Vorjahres (70,9 Mio. EUR) und betragen 28,1 % (Vorjahr: 28,0%) der Jahresmieterträge. Zum Bilanzstichtag bestand ein Bestellobligo von rd. 3,1 Mio. EUR (Vorjahr: rd. 2,5 Mio. EUR) für Instandhaltungsaufträge, die voraussichtlich im 1. Quartal 2022 ausgeführt werden. Die gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen inklusive technischer Honorare lagen mit 30,70 EUR/m² Wohnfläche über dem Vorjahresniveau (30,05 EUR/m²). Die im Geschäftsjahr 2021 vorgenommenen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen (0,8 Mio. EUR; Vorjahr 1,2 Mio. EUR) lagen unter dem Niveau des Vorjahres; die Mietrückstände ohne Berücksichtigung von Wertberichtigungen (3,1 Mio. EUR; Vorjahr: 3,2 Mio. EUR) sind auf Vorjahresniveau.

Das Segmentergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um 10,6 Mio. EUR auf 193,3 Mio. EUR gestiegen. Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen erhöhte sich ebenfalls gegenüber dem Vorjahr um 9,4 Mio. EUR auf 149,6 Mio. EUR.

3.2 / Immobilienhandel

Auch bei einer anhaltenden Covid-19 Pandemie war die Marktlage für Wohnimmobilien weiterhin gut und es konnten Verkaufspreise mit ausreichenden Buchgewinnen erzielt werden. Der Verkauf aus dem Immobilienhandelsbestand ist im Geschäftsjahr 2021 weiterhin eine wesentliche Ertragsquelle. Es wurden 112 (Vorjahr: 132) Gebrauchtwohnungen in der Einzelprivatisierung mit Verkaufserlösen von 17,5 Mio. EUR (Vorjahr: 18,9 Mio. EUR) und 204 (Vorjahr: 224) Wohnungen im En-Bloque-Vertrieb mit Erlösen von 20,1 Mio. EUR (Vorjahr: 20,0 Mio. EUR) an die Erwerber übergeben. Der nach Berücksichtigung aller direkt zurechenbaren Kosten erzielte Beitrag zum Segmentergebnis erhöhte sich um 1,3 Mio. EUR von 14,6 Mio. EUR auf 15,9 Mio. EUR.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) lag bei 14,9 Mio. EUR (Vorjahr: 13,7 Mio. EUR).

3.3 / Projektentwicklung

In der Projektentwicklung wurden im Geschäftsjahr 2021 91 vorrübergehend bewirtschaftete Einheiten übergeben (Vorjahr: 223 Einheiten) und Kaufpreise von 13,8 Mio. EUR (Vorjahr: 76,1 Mio. EUR) erzielt. Das Segmentergebnis dieses Geschäftsbereiches hat sich dabei produktspezifisch bedingt um 3,8 Mio. EUR auf 14,5 Mio. EUR (Vorjahr: 10,7 Mio. EUR) erhöht.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen lag mit 10,1 Mio. EUR deutlich über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 5,6 Mio. EUR).

3.4 / Dienstleistungen

Das Dienstleistungsgeschäft beinhaltet die Wohnungseigentumsverwaltung mit insgesamt 3.285 Wohnungen (Vorjahr: 3.416) und für andere Dritte mit 198 Wohnungen (Vorjahr: 0) sowie die kaufmännische Geschäftsbesorgung für ein Joint Venture Unternehmen. Auch die im Wesentlichen konzerninternen Dienstleistungen zur Wärmeerzeugung und Lieferung sowie Messdienstleistungen, sind in diesem Segment abgebildet.

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

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen hat sich durch ein deutlich besseres Wärmegeschäft um 2,4 Mio. EUR auf 8,3 Mio. EUR (Vorjahr 5,9 Mio. EUR) verbessert.

3.5 / Wohnimmobilienfonds

Die Service-KVG INTREAL International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, hat 2018 den Wohnimmobilienfonds „GWH WohnWertInvest Deutschland I“ und 2019 den Wohnimmobilienfonds „GWH WohnWertInvest Deutschland II“ gemeinsam mit der Schwestergesellschaft der GWH, der GWH WertInvest GmbH, Frankfurt am Main, als Fondspartner aufgelegt. Es werden sukzessiv Wohnimmobilien akquiriert, bis ein Immobilienvolumen von insgesamt rd. 800 Mio. EUR erreicht ist. Die GWH wird sich langfristig an den Fonds mit mindestens 10% (direkt oder indirekt) beteiligen und wird für die GWH WertInvest GmbH Immobilienakquisition, das Asset- und Property-Management sowie Dienstleistungen im Rahmen der Modernisierung der Fondsbestände übernehmen. Die Auflage weiterer Fonds ist geplant. Die GWH betreut in diesem Segment 2.872 Wohnungen (Vorjahr: 1.098)

Der nach Berücksichtigung aller direkt zurechenbareren Kosten erzielte Beitrag zum Segmentergebnis betrug 7,6 Mio. EUR (Vorjahr: 2,0 Mio. EUR). Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen durch vereinnahmte Transaktionsgebühren begründet.

Ferner beinhaltet dieses Segment zusätzlich die Erträge aus der Beteiligung GWH WohnWertInvest Deutschland I und II in Höhe von 1,5 Mio. EUR (Vorjahr: 0,4 Mio. EUR) welche in diesem Jahr durch das Bewertungsergebnis geprägt sind.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) ist hierbei auf 6,4 Mio. EUR (Vorjahr: 1,3 Mio. EUR) gestiegen.

3.6 / Zusammenfassung

Insgesamt wurden die operativen Ziele der GWH für 2021 in einem anhaltend guten Marktumfeld übertroffen. Das Konzernergebnis wird wie im Vorjahr zusätzlich 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, die zum Konzern den nach den IFRS aufgestellten Konzernabschluss.

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

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 2021 gegenüber dem Vorjahr um 27,0 Mio. EUR auf 1.069,5 Mio. EUR gesunken. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich aufgrund einer gegenüber dem Vorjahr – nach einer deutlich höheren – nun wieder geringeren Gewinnausschüttung der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen und der GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH um 21,4 Mio. EUR vermindert. Die flüssigen Mittel sind stichtagsbedingt um 5,8 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der Anteil der Finanzanlagen (Anteile an verbundenen Unternehmen) an der Bilanzsumme betrug zum Bilanzstichtag 93,4 % (Vorjahr: 91,0 %).

Die GWH IH verfügte zum 31.12.2021 über ein zum Vorjahr unverändertes Eigenkapital von 949,9 Mio. EUR. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital betrug 88,8 % (Vorjahr: 86,6 %). 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 2021 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Das Geschäftsjahr 2021 schloss mit einem Jahresergebnis von 62,5 Mio. EUR (Vorjahr: 86,3 Mio. EUR) ab, das aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die Muttergesellschaft abgeführt wird. Die Ertragslage ist wesentlich durch die Beteiligungserträge geprägt (63,5 Mio. EUR, Vorjahr: 80,4 Mio. EUR). Die Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen beinhalten den

Gewinnanteil aus der atypisch stillen Beteiligung an einem Immobilienportfolio der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen. Die GWH IH hat 2010 die einheitliche Steuerungsfunktion für sämtliche von ihr gehaltenen Tochterunternehmen übernommen. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und die Personalaufwendungen resultieren aus der Erbringung dieser Steuerungs-, Kontroll- und Managementleistungen für die Tochtergesellschaften. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten neben den Verwaltungsaufwendungen Garantiezahlungen zur Absicherung eines Teils des Beteiligungsbuchwertes an der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, die 5,0 Mio. EUR (Vorjahr: 2,4 Mio. EUR) betragen.

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

Das Gesamtvermögen des Konzerns wies mit 5.557,8 Mio. EUR zum Jahresende 2021 gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 666,7 Mio. EUR bzw. 13,6 % aus. Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich im Wesentlichen durch einen Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 631,6 Mio. EUR auf 5.045,0 Mio. EUR, die 90,8 % des Gesamtvermögens (Vorjahr: 90,2 %) repräsentieren. Der Anstieg resultiert bei Nettoinvestitionen von 333,4 Mio. EUR aus einer Nettozuschreibung durch die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von 298,2 Mio. EUR.

Daneben haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte zum 31.12.2021 leicht um 5,3 Mio. EUR auf 276,0 Mio. EUR vermindert, bei einem Rückgang der Forderungen und sonstige Vermögenswerte um 42,1 Mio. EUR (im Wesentlichen durch geleistete Kaufpreiszahlungen für das Vorjahr) welche durch höhere Vorräte durch Baufortschritte fast kompensiert wurden. Die flüssigen Mittel haben sich stichtagsbedingt um 10,2 Mio. EUR vermindert.

Der Konzern verfügte zum 31.12.2021 über ein Eigenkapital von 2.757,6 Mio. EUR. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 295,5 Mio. EUR resultierte im Wesentlichen aus dem Saldo von Jahresergebnis (357,1 Mio. EUR) und Vorabausschüttung sowie Ergebnisabführung an die Helaba (63,0 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote beträgt 49,6 % (Vorjahr: 50,3 %).

Die finanziellen Schulden haben sich gegenüber dem Vorjahr um 367,1 Mio. EUR aufgrund von Darlehensaufnahmen, welche die planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen überkompensierten, erhöht.

Die langfristigen Vermögenswerte wurden zu 96,8 % durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital (2.355,5 Mio. EUR) finanziert. Das Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (LTV) betrug 39,1 % (Vorjahr: 36,8 %).

Die Gesellschaften des GWH-Konzerns verfügten insgesamt über liquide Mittel von 104,6 Mio. EUR.

Wesentliche Posten der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	2021 Mio. EUR	2020 Mio. EUR
Ergebnis aus		
Immobilienbewirtschaftung	199,9	187,7
Immobilienhandel	15,9	14,6
Projektentwicklung	11,3	8,7
Dienstleistungen	2,3	1,2
Wohnimmobilienfonds	6,9	1,8
Rohergebnis	236,4	213,9
Verwaltungs- und Personalaufwand	-49,3	-46,3
Übrige Erträge und Aufwendungen	-1,9	-4,9
EBIT (vor Bewertungseffekten)	185,2	162,7
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	298,2	152,5
EBIT	483,4	315,2
Finanzergebnis	-34,2	-29,0
EBT	449,2	286,2
Ertragsteuern	-92,1	-27,7
Konzernjahresüberschuss	357,1	258,5

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

Das operative Ergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) von 185,2 Mio. EUR hat sich um 22,5 Mio. EUR bzw. 13,8 % gegenüber dem Vorjahr verbessert. Der um 3,1 Mio. EUR höhere Verwaltungs- und Personalaufwand wurde durch einmalige Sondereffekte in den Übrige Erträge und Aufwendungen kompensiert. Hierbei hat sich das Rohergebnis mit 236,4 Mio. EUR um 22,5 Mio. EUR erhöht. Die wesentlichen Effekte in den einzelnen operativen Geschäftsbereichen sind im Abschnitt 3 zusammengefasst.

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

Die größte Auswirkung hat die durch einen unabhängigen Sachverständigen durchgeführte Bewertung der Immobilien zum Bilanzstichtag, die zu einer positiven Marktwertanpassung in Höhe von 298,2 Mio. EUR (Vorjahr: 152,5 Mio. EUR) geführt hat. Die Anpassung im Jahr 2021 spiegelt die – trotz der global anhaltenden COVID-19 Pandemie – anhaltend positive Marktentwicklung für Wohnimmobilien, i.W. gestiegene Ist- und Marktmieten bei unveränderten operativen Annahmen (Mietentwicklung, Leerstand, Instandhaltung), wider. Der Mietenervielfältiger (MVV) liegt mit 18,4 am unteren Ende im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen (Spanne von 17,4 bis 33,1).

Der Netto-Finanzaufwand (Finanzaufwendungen abzüglich Finanzerträge) hat sich um 5,2 Mio. EUR erhöht. Hierbei hat sich der Zinsaufwand bei einem höheren Darlehensbestand bei günstigen Prolongationen und Neuaufnahmen um 0,9 Mio. EUR erhöht. Die weiteren Effekte resultieren aus Aufzinsung von Förderdarlehen sowie den im Vorjahr erhaltenen Zinsen auf Steuerrückerstattungen für Vorjahre.

Der Ertragsteueraufwand (latente und tatsächliche Ertragsteuern) liegt mit 92,1 Mio. EUR um 64,4 Mio. EUR über dem Vorjahr. Ursächlich sind neben einem um 145,7 Mio. EUR höheren Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert die im Vorjahr erhaltene Steuerrückerstattungen für Vorjahre. Der latente Steueraufwand wird i. W. durch die unterschiedliche Bewertung der Immobilien, Förderdarlehen und Steuerrecht beeinflusst.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresergebnis von 357,1 Mio. EUR (Vorjahr: 258,5 Mio. EUR) ab.

Zusammenfassend beurteilt die Geschäftsführung die Lage der Gesellschaft und des Konzerns – trotz der anhaltenden COVID-19 Pandemie und der kriegerischen Auseinandersetzung in der Ukraine – als noch positiv.

5 / Investitions- und Finanzierungstätigkeit

Die GWH ist weiterhin bestrebt, ihr Immobilienbestandsportfolio vor allem durch den Ankauf von Wohnungsbeständen im Rahmen ihrer aktuellen Portfoliostrategie in den definierten wachstumsstarken Wohnungsmärkten weiter zu vergrößern.

Darüber hinaus wird die GWH ihrer Verantwortung gerecht, die Emissionen in ihrem Gebäudebestand als Beitrag zur Zielerreichung des Pariser Klimaabkommens zu senken, indem die GWH auf klimaschonende Bauweisen und energetische Modernisierungen setzt. Diesem Ziel folgend hat die GWH eine ambitionierte Strategie entwickelt, in der sie zunehmend auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz im Gebäudebestand setzt. Maßgeblich für den Erfolg der Klimastrategie der GWH ist ein fachlich fundierter Mehrjahresplan. Dieser löst energetische Einzelmaßnahmen durch ein integriertes Gesamtkonzept ab und baut auf die Verbesserung der Energieeffizienz bei weiterhin bezahlbarem Wohnen. Integrierte quartiersbezogene Lösungsansätze sind dabei der Schlüssel zum Erfolg, da energetische Ziele besser durch bauliche Bündelung mehrerer Immobilien zu erreichen sind.

Dem Wachstumsziel folgend sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.314 Wohnungen mit Anschaffungskosten von 351,6 Mio. EUR in den Bestand übergegangen. Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2021 Kaufverträge über Projektentwicklungen mit rd. 1.950 Wohnungen mit Anschaffungskosten von rd. 585,7 Mio. EUR, die in den Folgejahren bis 2024 fertiggestellt werden. Diese werden auch teilweise in Projektgesellschaften erworben, um diese Bestände ggf. im Rahmen von Share- oder Assetdeals an die Wohnimmobilienfonds zu veräußern. Durch diese Akquisitionen werden die Bestände neben dem Rhein-Main-Gebiet in wohnungswirtschaftlich attraktiven Wirtschaftsräumen im Rheinland, im Rhein-Neckar-Gebiet, in den Zentren Nord- und Mittelhessen, Thüringen und Sachsen sowie in Hannover vergrößert.

In Bauvorbereitungskosten und den Neubau von Immobilien im Anlagevermögen wurden über 60 Mio. EUR investiert. Neben den fertiggestellten 147 Mietwohnungen befanden sich zum Jahresende 351 Wohnungen im Bau. In der Bestandspflege wurden aktivierungspflichtige Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 11,1 Mio. EUR getätigt. Für den Erwerb von Projektentwicklungen in den definierten Wachstumsräumen der GWH bestanden geleistete Anzahlungen in Höhe von 90,4 Mio. EUR.

Die Nettoinvestitionen in das Sachanlagevermögen wurden u.a. aus dem laufenden Cashflow finanziert. Es wurden Darlehen in Höhe von 460,0 Mio. EUR aufgenommen und Darlehen mit 97,3 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 nachfrageschwächeren Mikrostandorten zu erkennen. Die GWH begegnet diesem Risiko mit Vermarktungsanstrengungen unter Einbindung von digitalen Plattformen und Lösungen und einer ständigen Verbesserung des Kundenservices und der Verbesserung der Produktqualität. Zudem kann ein Risiko in der alternden Bausubstanz einzelner Immobilien bestehen. Die GWH begegnet dem mit zielgerichteten 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 CO₂-Bepreisung ergeben. Damit verbundene Auswirkungen auf die Ertragssituation des Portfolios können derzeit nicht abschließend abgeschätzt werden.

Projektentwicklungsrisiko

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

Liquiditätsrisiko

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

Zinsrisiko

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

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 Kauttionen abgesichert und im Jahresabschluss angemessen wertberichtigt. Die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten sind durch entsprechende Vorauszahlungen der Mieter weitgehend gedeckt.

Risiken im Immobilienhandel

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

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

6.3 / Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

Chancen der Vermietung

Chancen für die zukünftige Entwicklung liegen weiterhin auf dem Mietwohnungsmarkt. Hier besteht - trotz anhaltender Covid 19 Pandemie und vereinzelt erhöhtem Leerstand in einzelnen Standorten – aufgrund der weiterhin stabilen Wohnkaufkraft und einzelner Nachfrageüberhänge an den wirtschaftsstarke Kernstandorten der Gesellschaft noch Mieterhöhungspotential. Allerdings können regulatorische Maßnahmen Einfluss auf die jeweiligen Erhöhungspotenziale nehmen. Mit unterschiedlichen Fördermaßnahmen können ggf. seitwärts bzw. rückläufige Bewegungen in einzelnen regionalen Märkten verhindert werden.

Chancen beim Immobilienhandel

Auch bei der sich abzeichnenden Zinswende besteht noch immer ein niedriges Zinsniveau, so dass geringe Renditen alternativer Anlagen die Nachfrage nach Zinshäusern und Gebraucheigentumswohnungen, letzteres als Einstiegsprodukt zur Selbstnutzung oder zur Kapitalanlage, immer noch hoch hält, was Preischancen eröffnet und aufgrund der in der Privatisierung erzielbaren Überschüsse die Nachumwandlung von Bewirtschaftungsbeständen attraktiv hält.

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 Zins-

niveau sowie vorteilhaft gestaltete Förderbedingungen weitere Wachstums- und Ertragschancen gegeben.

Chancen im Bereich Wohnimmobilienfonds

Für das Segment Wohnimmobilienfonds werden, in Abhängigkeit zu der Zinsentwicklung, 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.

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.

7 / Prognosebericht

Die Perspektiven für die Geschäftsbereiche der GWH und deren Tochtergesellschaften sind – trotz der anhaltenden Covid-19 Pandemie und dem Ukraine Krieg – noch positiv. Die Nachfrage auf vielen für die GWH relevanten Wohnungsmärkten ist bei regionalen Auswirkungen weiterhin angespannt, was die Immobilienbewirtschaftung und den Mietwohnungsneubau auf gutem Niveau hält. Das Bauträgergeschäft und der Immobilienhandel werden von der Attraktivität von Immobilieninvestitionen auch bei der sich abzeichnenden Zinswende und damit geringer werdenden Anlage- notstand für Investoren noch weiter profitieren. Investitionen in Bewirtschaftung, Neubau und Vertrieb sichern mithin nachhaltig den wirtschaftlichen Erfolg trotz einer zunehmenden Regulierung im Mietrecht und der stetig steigenden energetischen Anforderungen.

Die GWH als langfristiger Bestandshalter 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 worin auch die energetischen Maßnahmen zu subsumieren sind.

Auch hinsichtlich der demographischen Entwicklung sieht sich die GWH gut aufgestellt. Mit Bestandsexpansionen 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 und nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnimmobilienportfolios. In dem Kernsegment „Immobilienbewirtschaftung“ wird trotz sich verschärfender Marktbedingungen insgesamt 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, Wertsteigerung zielenden und nachhaltigen Investitionen zur CO2-Minderung fortgeführt werden.

Daneben liegt ein wesentlicher Anteil 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 höheres 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 2022 ist der Erwerb und Fertigstellung von weiteren Mietwohnungen für die GWH und für die Wohnimmobilienfonds geplant. Hierfür steht die Übergabe bzw. Fertigstellung von rd. 600 Wohnungen aus angekauften Projektentwicklungen in Erfurt, Wetzlar und Düsseldorf an. Weitere Ankaufverhandlungen werden geführt; das weiterhin hohe Preisniveau auf dem Wohnimmobilienmarkt erschwert jedoch die Erfüllung unserer nachhaltigen Renditeansprüche.

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

Das Bauträgergeschäft wird abhängig von der Realisierung der geplanten Fertigstellungen und erfolgswirksamen Übergaben weiterhin einen deutlichen Ergebnisbeitrag leisten. Dieser wird voraussichtlich leicht über dem Niveau des Vorjahres sein.

Das Fondsgeschäft wird sich im Jahr 2022 durch den Aufbau der bereits bestehenden und der Auflage eines neuen Fonds weiter vergrößern. Der Betrag wird jedoch voraussichtlich aufgrund geringerer Transaktionsgebühren leicht unterhalb des Vorjahres liegen.

Die Prognose der GWH für 2021 hat ein EBIT (ohne das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert) leicht über dem Niveau von 2020 erwartet. Diese Erwartung wurde aufgrund besserer Ergebnisse aus der Immobilienbewirtschaftung, dem Immobilienhandel und dem Fondssegment sowie Sondereffekten übertroffen.

Die Jahresplanung für 2022 geht bei einer für die Wohnungswirtschaft weiterhin stabilen - jedoch herausfordernder Konjunktur - bei erhöhten Leerständen in einzelnen Regionen, einem höheren Ergebnis aus dem Segment der Immobilienbewirtschaftung und höheren Ergebnisses aus Immobilienhandel von einem operativen EBIT leicht unterhalb des Niveaus von 2021 (aufgrund von Einmalerträgen und sehr hohem Transaktionsvolumen im Fondsbereich in 2021) und einer weiteren positiven Unternehmensentwicklung aus. Dabei ist nicht auszuschließen, dass unerwartete Entwicklungen, beispielsweise im Zusammenhang mit der anhaltenden COVID-19 Pandemie oder dem Krieg in der Ukraine, einen ergebniswirksamen Einfluss haben und zu Abweichungen der für das Jahr 2022 prognostizierten Ergebnisse führen könnten.

Die sich seit Anfang 2020 weltweit ausbreitende COVID-19 Pandemie führt weiterhin zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben – vor allem durch Rohstoffknappheit und Lieferunterbrechungen - welche noch immer anhalten. Es ist nicht vollumfänglich abzuschätzen, wie die weiteren Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft sein werden. Preisentwicklungen bei Materialien oder Energieaufwendungen im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg sind ebenso nicht kalkulierbar. Der Verlauf der Jahre 2020 und 2021 hat jedoch gezeigt, dass die Wohnungswirtschaft robust durch die Krise gekommen ist; es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Auswirkungen und Risiken auf den zukünftigen Geschäftsverlauf der GWH Gruppe entstehen. Zu nennen sind beispielsweise weitere 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,
- aus Verzögerungen bei Übergaben von Verkaufsobjekten, sowie
- Volatilität in der Zinsentwicklung.

Insgesamt kann die GWH für das Geschäftsjahr 2022 auf Basis einer stabilen Geschäftsgrundlage aller fünf Geschäftssegmente von einer positiven weiteren Unternehmensentwicklung ausgehen.

Frankfurt am Main, den 23. März 2022

Die Geschäftsführung



Stefan Bürger
Geschäftsführer



Matthias Voss
Geschäftsführer

Konzernabschluss

GWH Immobilien Holding GmbH,
Frankfurt am Main

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021

	Anhang	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	5.044.971	4.413.354
Sachanlagen	E.2	39.542	26.947
Immaterielle Vermögenswerte	E.3	1.169	1.523
Finanzanlagen	E.14	39.329	15.520
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.5	2.799	2.683
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6; E.14	153.116	148.916
Aktive Latente Steuern	D.8	882	819
Langfristige Vermögenswerte		5.281.808	4.609.762
Vorräte	E.7	107.297	60.044
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6; E.14	50.973	93.034
Ertragsteuererstattungsansprüche		13.094	13.354
Zahlungsmittel	E.8; E.14	104.617	114.854
Kurzfristige Vermögenswerte		275.981	281.286
Summe Vermögenswerte		5.557.789	4.891.048
Eigenkapital und Schulden			
Gezeichnetes Kapital		25.000	25.000
Kapitalrücklage		924.854	924.854
Gewinnrücklagen		1.780.094	1.486.307
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnendes Eigenkapital		2.729.948	2.436.161
Minderheitenanteile		27.657	25.968
Eigenkapital	E.9	2.757.605	2.462.129
Finanzielle Schulden	E.10; E.14	1.799.583	1.635.945
Pensionsrückstellungen	E.11	35.998	39.037
Sonstige Rückstellungen	E.12	5.866	6.386
Passive latente Steuern	D.8	463.239	391.472
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.13; E.14	50.805	54.885
Langfristige Schulden		2.355.491	2.127.725
Finanzielle Schulden	E.10; E.14	314.766	111.334
Sonstige Rückstellungen	E.13; E.14	3.730	11.274
Ertragsteuerschulden		4.463	1.379
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.13	121.734	177.207
Kurzfristige Schulden		444.693	301.194
Summe Eigenkapital und Schulden		5.557.789	4.891.048

Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Anhang	2021 TEUR	2020 TEUR
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		370.153	360.408
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		11.114	6.224
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung		181.373	178.974
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	D 1	199.894	187.658
Erlöse aus der Veräußerung		37.982	38.841
Buchwertabgänge		19.656	21.776
Übrige Erträge aus dem Immobilienhandel		1.181	5
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung		3.635	2.466
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D 2	15.872	14.604
Erlöse aus der Veräußerung		20.481	76.082
Buchwertabgänge		12.803	70.190
Bestandsveränderungen		700	4.767
Übrige Erträge		3.562	182
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung		604	2.132
Ergebnis aus Projektentwicklung	D 3	11.336	8.709
Erlöse aus Dienstleistungen		4.088	2.563
Sonstige Erträge aus Dienstleistungen		98	31
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen		1.864	1.443
Ergebnis aus Dienstleistungen		2.322	1.151
Erlöse aus Wohnimmobilienfonds		6.945	1.760
Ergebnis aus Wohnimmobilienfonds		6.945	1.760
Rohergebnis vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		236.369	213.882
Verwaltungsaufwand	D 4	12.857	11.291
Personalaufwand	D 5	36.479	34.960
Sonstige betriebliche Erträge	D 6	4.297	530
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D 6	5.565	3.309
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	E 4; E 5	3.910	3.712
Ergebnis aus Finanzanlagen		2.873	1.184
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		192.548	169.748
Abschreibungen	D 8	7.398	7.064
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		185.150	162.684
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	C 1; E 1	298.244	152.525
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		483.394	315.209
Finanzerträge	D 9	9	2.585
Finanzaufwendungen	D 9	34.188	31.564
Ergebnis vor Steuern (EBT)		449.215	286.230
Ertragsteuern	D 10	92.146	27.705
Jahresergebnis		357.069	258.525
davon entfallen auf Minderheitsgesellschafter		2.789	1.565
davon entfallen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		354.280	256.960

Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Anhang	2021 TEUR	2020 TEUR
Jahresergebnis		357.069	258.525
Netto-Ergebnis aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten	E.11	837	891
Sonstiges Ergebnis, das in Folgeperioden nicht in die GuV umgegliedert wird, netto		837	891
Gesamtergebnis		357.906	257.634
davon entfallen auf Minderheitsgesellschafter		2.789	1.565
davon entfallen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		355.117	256.069

Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 TEUR	2020 TEUR
Betriebliche Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	449.215	286.230
Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-298.244	-152.525
Buchgewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-18.475	-17.065
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17.865	55.237
Abschreibungen und Wertminderungen	7.398	7.064
Gezahlte Ertragsteuern	-16.484	-4.815
Sonstige nicht zahlungswirksame Zinserträge und Aufwendungen	4.406	162
Ergebnis aus Finanzanlagen	-2.873	-1.184
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	-3.910	-3.712
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen	-103	5.473
Veränderung der Vorräte	-47.253	8.313
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	41.214	-53.918
Veränderung der Rückstellungen	-9.888	3.420
Veränderung der Verbindlichkeiten	-11.810	-3.029
Mittelzufluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	111.058	129.651
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-221.710	-112.139
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-138.832	-111.999
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16.791	-32.443
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte, Finanzanlagen und verbundene Unternehmen	-22.681	-5.313
Erhaltene Beteiligungserträge und andere Einzahlungen aus Finanzanlagen	6.668	57.534
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-393.346	-204.360
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	460.350	409.963
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-97.490	-230.749
Tilgungen der Leasing-Verbindlichkeiten gemäß IFRS 16	-4.349	-4.649
Gezahlte Finanzierungskosten	-144	-303
Ausschüttungen an die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-86.315	-59.594
Mittelabfluss /-zufluss aus Finanzierungstätigkeit	272.052	114.668
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-10.236	39.959
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	114.854	74.895
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	104.618	114.854

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 01.01.2021	25.000	924.854	1.500.838	-13.924	1.486.914	2.436.768	25.969	2.462.737
Jahresergebnis	-	-	354.280	-	354.280	354.280	2.789	357.069
sonstiges Ergebnis, das in Folgeperioden nicht in die GuV umgliedert wird, netto	-	-	-	837	837	837	1	838
Gesamtergebnis	-	-	354.280	837	355.117	355.117	2.790	357.907
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abzuführender Gewinn	-	-	-62.551	-	-62.551	-62.551	-	-62.551
Gezahlte Dividende	-	-	-	-	-	-	-1.102	-1.102
Steuerwirkungen aus Organschaft	-	-	614	-	614	614	-	614
Transaktionen mit Anteilseignern	-	-	-61.937	-	-61.937	-61.937	-1.102	-63.039
Stand 31.12.2021	25.000	924.854	1.793.181	-13.087	1.780.094	2.729.948	27.657	2.757.605
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
Gezahlte Dividende	-	-	-	-	-	-	-	-
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

Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2021

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 2021 einen IFRS-Konzernabschluss.

- Die Geschäftstätigkeit der GWH IH umfasst neben der Verwaltung ihrer Beteiligungen auch die Erbringung von Geschäftsführungsleistungen für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Die operativen Tochtergesellschaften sind insbesondere in folgenden Geschäftssegmenten tätig:
- Die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements. Sämtliche Tätigkeiten werden über zwei regionale Geschäftsstellen in Frankfurt am Main und Kassel gesteuert. Der Fokus der Bewirtschaftung liegt, neben der Erhöhung der Bestandsrentabilität durch die Nutzung von Mieterhöhungspotenzialen, insbesondere auf der erweiterten Nutzung moderner Digitalisierungsmöglichkeiten und der kontinuierlichen Verbesserung von Produkten und Prozessen.
- Immobilienhandel ist die zweite Säule des operativen Geschäfts. Wohnungsbestände, die unsere Anforderungen an Renditestärke und Entwicklungspotenzial nicht erfüllen, oder im Verkauf über den Bewirtschaftungsrenditen liegende Verkaufsrenditen erzielen, werden unter dem Gesichtspunkt der Portfoliooptimierung unter gleichzeitiger Berücksichtigung sozialer Aspekte identifiziert und als En-Bloque Bestände sowie Einzelprivatisierung veräußert.

- In der Projektentwicklung stehen die Errichtung und der Verkauf von zielgruppenorientierten Bauträgerprojekten mit anspruchsvollen Margen, sowie die Erstellung von Neubau und Mietwohnungen für den Eigenbestand, die Revitalisierung von Bestandslagen und die Verdichtung von Bestandsgrundstücken im Fokus.
- Das vierte Segment Dienstleistungen besteht zum einen aus der Wohnungseigentumsverwaltung und den Dienstleistungen zur Wärmeerzeugung und Lieferung sowie Messdienstleistungen, welche durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft Systemo GmbH, Frankfurt am Main, angeboten werden. Zum anderen beinhaltet dieses Segment auch die Beteiligungsergebnisse aus den Beteiligungsunternehmen WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg („WoWi Media KG“), AVW Assekuranzvermittler der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg („AVW“) und Immomio GmbH, Hamburg.
- Wohnimmobilienfonds umfasst die Auflage und das Immobilien-Management, sowie die Beteiligung an Wohnimmobilienfonds, Teile von Fondspartnererträgen, das Asset- und Property-Management sowie die Übernahme von Dienstleistungen im Rahmen der Akquisition und Modernisierung von Fondsbeständen.

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

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

Der Konzernabschluss wird in Übereinstimmung mit 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 die Konzerngewinn- und Verlustrechnung, die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzernbilanz, 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.

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 2021

Folgende Standards und Interpretationen bzw. deren Änderungen wurden veröffentlicht und sind für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2021 beginnen, verpflichtend anzuwenden:

Standard	Titel	Erstanwendungszeitpunkt	Konzernrelevanz GWH	Wesentliche Effekte
Im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmals anzuwenden				
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4	Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2)	01.04.2021	Ja	Nein
IFRS 16	Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen	01.04.2021	Ja	Nein

Die Art und die Auswirkungen der Änderungen infolge der erstmaligen Anwendung dieser neuen Rechnungslegungsstandards sind nachfolgend beschrieben. Eine vorzeitige Anwendung von Standards, Interpretationen oder Änderungen, die zwar veröffentlicht, aber noch nicht in Kraft getreten sind, erfolgt nicht.

Änderung an IFRS 9, IAS 39, IFRS 4 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 27. August 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 2021 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	Titel	Erstanwendungszeitpunkt	Konzernrelevanz GWH	Wesentliche Effekte
IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept Änderungen IFRS 3 Definition Geschäftsbetriebs	01.01.2022	Ja	Nein
IFRS 4, IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023	Ja	Nein
IAS 37	Belastende Verträge: Kosten für die Erfüllung eines Vertrages	01.01.2022	Nein	Nein
IAS 16	Änderungen: Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet	01.01.2022	Nein	Nein
IFRS 1	Erstanwendung durch ein Tochterunternehmen	01.01.2022	Ja	Nein
IFRS 9	Finanzinstrumente – Gebühren bei 10%-Barwertest vor Ausbuchung finanzieller Schulden	01.01.2022	Nein	Nein
IFRS 41	IAS 41 Landwirtschaft – Besteuerung bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert	01.01.2022	Nein	Nein

A.3 / Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

Sonstige Angaben im Zusammenhang mit den Risiken und Unsicherheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist, umfassen die folgenden Themen:

- Kapitalsteuerung
- Zielsetzungen und Methoden des Risikomanagements
- Angaben von Sensitivitätsanalysen

Ermessensentscheidungen

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

Schätzungen und Annahmen

Schätzungen sind insbesondere erforderlich zur

- Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- Bewertung der Pensionsrückstellungen 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:

		31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	C.1	5.044.971	4.413.354
Pensionsrückstellungen	E.11	35.998	39.037
Aktive latente Steuern	C.16	882	819

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 geringgehalten werden. Als Bewertungstechniken kommen generell der marktbasierende, der kostenbasierte und der einkommensbasierte Ansatz infrage. Mit Blick auf die am Markt beobachtbaren Informationen verwendet das Unternehmen einen einkommensbasierten Ansatz, das sog. DCF Verfahren.

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

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

Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge, Leerstände, Sanierungsmaßnahmen und anzuwendende Kalkulationsätze, 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 19 direkt oder indirekt verbundene Tochterunternehmen im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen (Vorjahr 18).

Im Geschäftsjahr 2020 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 Vorjahr erstmalig in den Konzern einbezogen.

Im laufenden Geschäftsjahr wurde am 16. Juli 2021 die GWH Digital GmbH gegründet und in den Konzern einbezogen.

Die CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main, als Gemeinschaftsunternehmen ist gemäß IAS 31.38 im Rahmen der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Aufgrund der Erwartung langfristiger Verluste wurde der Wert der CP Campus Projekte GmbH zum 31.12.2020 auf 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 2021:

Firma	Anteil Eigenkapital	gehalten durch
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen – Vollkonsolidierung		
1 GWH Immobilien Holding GmbH, Frankfurt a.M.		
2 GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt a.M.	94,9 % 5,1 %	1 3
3 DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG, Potsdam	94,9%	1
4 GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt a.M.	94,9%	1
5 MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt a.M.	94,9%	1
6 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 GWH Digital GmbH, Frankfurt a.M.	100,0%	1
10 G+S Wohnen in Frankfurt GmbH, Frankfurt a.M.	100,0%	2
11 MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt a.M.	100,0% ¹	4
12 GWH Komplementär I. GmbH, Frankfurt a.M.	100,0%	2
13 GWH Gunderslache GmbH & Co. KG	100,0%	2
14 GWH Projekt Braunschweig I GmbH & Co KG	100,0%	2
15 GWH Projekt Dresden I GmbH & Co. KG	100,0%	2
16 GWH Projekt Dresden II GmbH & Co. KG	100,0%	2
17 GWH Projekt Dresden III GmbH & Co. KG	100,0%	2
18 GWH Projekt Wolfsburg I GmbH & Co. KG	100,0%	2
18 GWH Projekt Dortmund I GmbH & Co. KG	100,0%	2
GWH Projekt Dortmund I GmbH & Co. KG		
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 31.12.2021 exakt 99,993 %.

Im Vergleich zum Vorjahr sind keine wesentlichen Änderungen zu verzeichnen.

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 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 % 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 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 %.

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

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

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

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

Ergeben sich aus Sachverhalten und Umständen Hinweise, dass sich eines oder mehrere der drei Beherrschungselemente verändert haben, prüft die GWH 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 Rohergebnisses ausgewiesen und bezieht sich auf das Ergebnis nach Steuern und nach nicht beherrschenden Anteilen an den Tochterunternehmen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens.

Die Abschlüsse des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens werden zum gleichen Abschlussstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Konzerns.

Soweit erforderlich werden Anpassungen an konzerneinheitliche Rechnungslegungsmethoden vorgenommen.

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

C / Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

C.1 / Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

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

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

Level 1: Verwendung von auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierten (unverändert übernommenen) Preisen, wobei der Bilanzierende am Bewertungsstichtag Zugang zu diesen aktiven Märkten haben muss.

Da Immobilien nicht fungibel sind, existieren solche Preisnotierungen grundsätzlich nicht. Üblicherweise sind aufgrund des Spezifizierungsgrads und der eingeschränkten Transaktionstätigkeit keine identischen Immobilien am Markt verfügbar. Immobilien sind hinsichtlich Art, Lage, Zustand oder Mietverhältnissen einzigartig, so dass die Homogenitätsbedingung für das Bewertungslevel 1 nicht gegeben ist.

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

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

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

Übliche Bewertungsmethoden zur Bestimmung der Marktpreise von Immobilien in Level 3 sind einkommensbasierte Verfahren, wie das Ertragswert- oder Discounted-Cashflow-Verfahren. In Ausnahmefällen kommen kostenbasierte Verfahren zu Anwendung, bei 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 gesamten 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 2021	Wohneinheiten	Quadratmeterzahl	Leerstandsquote
Rhein-Main	26.035	1.628.575	2,6%
Mittelhessen (Stadtmarkt)	12.956	816.435	2,3%
Düsseldorf	2.805	173.719	2,0%
Köln/Bonn	1.345	88.716	0,7%
Sonstiges Rheinland	44	3.295	0,0%
Hannover (Stadtmarkt)	1.247	75.767	5,0%
Rhein-Neckar	677	51.271	1,5%
Dresden (Stadtmarkt)	117	8.209	10,3%
Erfurt (Stadtmarkt)	206	15.307	7,3%
Summe	45.432	2.861.294	2,5%

Märkte 2020	Wohneinheiten	Quadratmeterzahl	Leerstandsquote
Rhein-Main	25.061	1.559.476	1,4%
Mittelhessen (Stadtmarkt)	13.010	820.000	2,3%
Düsseldorf	2.805	173.719	2,1%
Köln/Bonn	1.345	88.716	0,9%
Sonstiges Rheinland	44	3.295	4,5%
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%

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 (Vorjahr 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 % (Vorjahr -0,40%) (in Anlehnung an den durchschnittlichen

Zinssatz einer 10-Jahres Bundesanleihe im Durchschnitt der letzten 12 Monate, ausgeben 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 5,2 % (Vorjahr 5,4 %). Der auf das Portfolio bezogene, nach Sollmiete gewichtete Kapitalisierungszins beträgt 4,5 % (Vorjahr 4,7 %). 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	2021 Diskontierungszinssatz im Durchschnitt	2020 Diskontierungszinssatz im Durchschnitt	2021 Diskontierungszinssatz im Durchschnitt	2020 Kapitalisierungszinssatz im Durchschnitt
Rhein-Main	5,2%	5,3%	5,3%	4,5%
Mittelhessen (Stadtmarkt)	5,5%	5,6%	5,6%	5,1%
Rheinland	4,7%	4,9%	4,9%	4,2%
Hannover (Stadtmarkt)	4,2%	4,6%	4,6%	3,9%
Rhein-Neckar	5,2%	4,6%	4,6%	3,8%
Dresden (Stadtmarkt)	4,2%	4,5%	4,5%	3,7%
Erfurt (Stadtmarkt)	3,2%	3,0%	3,0%	2,7%

Insgesamt ergibt sich ein Mietenvervielfältiger auf IST-Miete von 18,4 (Vorjahr 16,7). Eine Veränderung dieses Faktors um 1,0 Punkte hätte eine Veränderung von 266 Mio. EUR (Vorjahr 251,1 Mio. EUR) zur Folge.

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

C.2 / Sachanlagen

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

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

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

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

Dabei beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Betriebs- und Geschäftsausstattung für Hardware drei Jahre und für Büroeinrichtung fünf bis 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.

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 Vermögenswerte

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

Die in der Konzernbilanz erfassten 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.

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. Nach der erstmaligen Erfassung werden sie unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Durch die Inanspruchnahme von zinsbegünstigten Darlehen entsteht nicht nur eine Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens, sondern darüber hinaus zur Errichtung von Wohnimmobilien zwecks Vermietung zu begünstigten Konditionen.

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

C. 10 / Pensionsrückstellungen

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

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

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

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden die Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren („Projected Unit Credit Method“) entsprechend IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ ermittelt. Danach werden nicht nur die am Stichtag bekannten Renten und erworbene Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern

und Renten berücksichtigt. Zu jedem Bilanzstichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durch einen externen Aktuar durchgeführt.

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

C. 11 / Sonstige Rückstellungen

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

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

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

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

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

C. 12 / Eventualverbindlichkeiten

Eventualverbindlichkeiten sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder 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. Der ermittelte Zinsvorteil im Zugangszeitpunkt wird mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten der geförderten Immobilie verrechnet. Die Darlehen werden bei Auszahlung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet und in der Folge mit fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Dem stehen Restriktionen bei der Mietentwicklung der Immobilien gegenüber, die bei der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien berücksichtigt wurden.

C. 14 / Leasingverhältnisse

Für den Leasingnehmer sieht der Standard IFRS 16 ein einziges Bilanzierungsmodell („Ein-Modell-Ansatz“) vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind. Nach IFRS 16 weist der Leasingnehmer für alle Leasingverhältnisse in der Bilanz eine Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwertes der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten aus und aktiviert gleichzeitig ein entsprechendes Nutzungsrecht am zugrundeliegenden Vermögenswert. Während der Laufzeit eines Leasingverhältnisses wird die Leasingverbindlichkeit fortgeschrieben. Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die nicht Investment Properties gemäß IAS 40 sind, werden planmäßig abgeschrieben. Nutzungsrechte an Investment Properties, die gemäß IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden entsprechend den üblichen Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet. Während der Laufzeit eines Leasingverhältnisses wird die Leasingverbindlichkeit finanzmathematisch fortgeschrieben. 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 als Finanzinstrumente gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Darüber hinaus bestehen sowohl Verträge über die Anmietung einzelner Büroimmobilien für die Eigennutzung, von Kraftfahrzeugen, technischer Anlagen und Büroausstattungen. Für Verträge mit einer geringen Laufzeit von unter 12 Monaten oder geringen Werten werden die Vereinfachungsvorschriften (keine bilanzielle Erfassung des Mietvertrags. Mietzahlungen werden als Aufwand erfasst).

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 der entsprechenden Erträge und Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt unsaldiert gemäß der Prinzipal-Methode, insbesondere aufgrund des Geschäftsmodells der GWH, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht und weil die GWH vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen wird. Bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen hat die GWH zudem ein Vorratsrisiko durch den in der Immobilienbranche üblichen Abrechnungsschlüssel (Mietfläche).

b) Projektrealisierung

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

c) Zinsen

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

d) Mieterlöse

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

C. 16 / Ertragsteuern

Die **tatsächlichen 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 liegenden Steuerbilanz. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge nur angesetzt, sofern ihre Nutzung in Folgejahren ausreichend wahrscheinlich ist.

Passive latente Steuern (latente Steuerschulden) werden für alle 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:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Mieteinnahmen	261.423	253.232
Erlöse aus Mietnebenkosten	108.730	107.176
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	370.153	360.408
Aktiviert Eigenleistungen	2.344	2.204
Übrige Erträge	8.770	4.020
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	11.114	6.224
Betriebskosten und Grundsteuern	102.648	103.125
Aufwendungen für Instandhaltung	73.428	70.934
Abschreibungen auf Mietforderungen	847	1.160
Übrige Aufwendungen	4.450	3.755
Aufwendungen der Immobilienbewirtschaftung	181.373	178.974
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	199.894	187.657

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

	2021 TEUR	2020 TEUR
Erlöse aus der Veräußerung	37.982	38.841
Buchwertabgänge	19.656	21.776
Übrige Erträge	1.181	5
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung	3.635	2.466
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15.872	14.604

Die Erlöse aus der Veräußerung stammen mit rd. TEUR 20.094 aus dem Enbloc-Verkauf Heidelberg, Jellinekplatz sowie aus der Privatisierung in Höhe von rd. TEUR 17.303. Die Buchwertabgänge stehen im Verhältnis dazu. In den übrigen Erträgen spiegeln sich hauptsächlich Provisionserträge von rd. TEUR 1.124 wider.

D.3 / Ergebnis aus der Projektentwicklung

	2021 TEUR	2020 TEUR
Erlöse aus der Veräußerung	20.481	76.082
Buchwertabgänge	12.803	70.190
Bestandsveränderungen	700	4.767
Übrige Erträge	3.562	182
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung	604	2.132
Ergebnis aus Projektentwicklung	11.336	8.709

Die Erlöse aus der Veräußerung beinhalten im Berichtsjahr hauptsächlich, neben den Verkauf in Heusenstamm mit rd. TEUR 13.800, Projekte in Wiesbaden mit rd. TEUR 2.570 sowie Hannover mit rd. TEUR 1.099. In den Bestandsveränderungen sind die Realisationsbuchungen nach IFRS 15 in Höhe von rd. TEUR 241 sowie die aktivierten Eigenleistungen in Höhe von rd. TEUR 941 berücksichtigt. Die übrigen Erträgen beinhalten Rückstellungsaufösungen für Baukosten.

D.4 / Verwaltungsaufwand

Als Verwaltungsaufwand sind folgende Aufwendungen ausgewiesen:

	2021 TEUR	2020 TEUR
IT-Aufwendungen	6.058	4.798
Pflichtbeiträge, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	2.341	2.151
Gebäude- und Raumaufwendungen	1.452	1.299
Aufwendungen für Werbung, Öffentlichkeitsarbeit, Repräsentation	975	1.028
Bürokosten	558	610
Aufwendungen für Mitarbeiter	917	760
Sonstiger Verwaltungsaufwand	556	645
Verwaltungsaufwand	12.857	11.291

D.5 / Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Löhne und Gehälter	30.156	28.357
Sozialversicherungsabgaben	6.330	6.504
Zuführung zur Pensionsrückstellung	-7	99
Personalaufwand	36.479	34.960

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

	2021	2020
Kaufmännische und technische Angestellte	292	273
Hauswarte	104	100
Vollzeitbeschäftigte	396	373
Kaufmännische und technische Angestellte	83	78
Hauswarte	2	1
Teilzeitbeschäftigte	85	79
Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter	481	452
Durchschnittlich beschäftigte Auszubildende	29	30

D6. / Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Rückerstattung von Grunderwerbsteuern TEUR 1.030, und eines Tilgungszuschusses TEUR 2.133 sowie Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten TEUR 51 (Vorjahr TEUR 327) sowie Kostenerstattungen TEUR 46 (Vorjahr TEUR 48) .

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind hauptsächlich Aufwendungen für die Übernahme einer Garantieverpflichtung in Höhe von TEUR 4.932 (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 und H.8 zu finden.

D.7 / Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen

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

D.8 / Abschreibungen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Auf Nutzungsrechte – Grundstücke und Gebäude	3.186	3.576
Auf Sachanlagen – Maschinen und technische Anlagen	1.475	1.107
Auf Sachanlagen – selbstgenutzte Immobilien	924	982
Auf Sachanlagen – Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.240	931
Auf immaterielle Vermögenswerte	573	468
Summe der Abschreibungen	7.398	7.064

Die Abschreibungen enthalten die Abschreibung auf die nach IFRS 16 erfassten Nutzungsrechte für selbstgenutzte Immobilien TEUR 516 (Vorjahr TEUR 711), sowie BGA 116 (Vorjahr TEUR 112).

D.9 / Finanzergebnis

Das Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Zinserträge aus Steuerrückzahlungen	–	2.580
Sonstige Zinserträge	9	5
Finanzerträge	9	2.585
Zinsaufwand für Darlehen	28.886	27.845
Zinsaufwand unverzinsliche bzw. zinsbegünstigte Darlehen	4.780	2.937
Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen	378	479
Geldbeschaffungskosten	144	303
Finanzaufwendungen	34.188	31.564
Finanzergebnis	–34.179	–28.978

D.10 / Ertragsteuern

Der Ertragssteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Ertragsteueraufwand aktuelle Periode	19.813	13.283
Ertragsteuerertrag für Vorjahre	267	–30.384
Summe laufende Ertragsteuern	20.080	–17.101
latenter Ertragsteueraufwand aktuelle Periode	72.194	44.771
latenter Ertragsteueraufwand für Vorjahre	–128	34
Summe latenter Ertragsteueraufwand/-vorteil	72.066	44.806
Ertragsteueraufwand	92.146	27.705

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

Für den Veranlagungszeitraum 2021 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 %. Einschließlich der Gewerbesteuerertragsteuer von 15,5 % beträgt die Steuerbelastung für 2021 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.

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Steuerforderungen, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	143	123
Steuerforderungen, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	738	696
Aktive latente Steuern	881	819
Steuerverbindlichkeiten, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	54	752
Steuerverbindlichkeiten, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	463.184	390.720
Passive latente Steuern	463.238	391.472
Summe latenter Steuern – netto	–462.357	–390.653

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Steuerliche Verlustvorräte	1.321	1.263
Pensionsrückstellungen	3.598	4.112
Sonstige Vermögenswerte und Schulden	3.150	1.593
Aktive latente Steuern	8.069	6.968
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	457.001	373.317
Langfristige Finanzschulden	12.382	23.514
Sonstige Vermögenswerte und Schulden	1.043	790
Passive latente Steuern	470.426	397.621
Summe latenter Steuern – netto	–462.357	–390.653
Ergebniswirksam erfasste Latenter Steueraufwand	–71.452	–43.708
Ergebnisneutral erfasste Latente Steueraufwand	261	257
Summe Veränderungen latenter Steueraufwand – netto	–71.191	–43.451

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

Zum 31. Dezember 2021 bestehen nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von TEUR 20.344 (Vorjahr TEUR 21.496), die alle wie im Vorjahr unbegrenzt vortragsfähig sind.

Davon wurden auf Verlustvorräte in Höhe von TEUR 8.298 (Vorjahr TEUR 7.947) aktive latente Steuern gebildet, da ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Für TEUR 12.046 (Vorjahr TEUR 13.550) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert.

Die Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorräte führte im Geschäftsjahr 2021 zu Aufwendungen in Höhe von TEUR 58 (Vorjahr TEUR 130).

Darüber hinaus bestehen gewerbesteuerliche Verlustvorräte in Höhe von TEUR 63 (Vorjahr TEUR 37), 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 2021 und 2020 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Ergebnis vor Steuern	449.215	286.230
Ertragsteuersatz in %	31,3%	31,3 %
Erwarteter Steueraufwand	140.604	89.590
Auswirkungen gewerbesteuerlicher Hinzurechnungen und Kürzungen	–52.366	–35.097
nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	1.011	1.113
Steuereffekte aus Vorjahren	–184	–30.287
Übrige	3.081	2.386
Effektive Ertragsteuern	92.146	27.705
Effektiver Steuersatz in %	20,5%	9,7 %

Aufgrund der zwischen der GWH IH und der Helaba bestehenden körperschaft- und gewerbesteuerlichen Organschaft wurden - der wirtschaftlichen Betrachtungsweise folgend - Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 614 (Vorjahr TEUR 1.098) ergebniswirksam berücksichtigt.

In den Steuereffekten aus Vorjahren wurde zum 31. Dezember 2020 die Gewerbesteuererstattungen aus Vorjahren in Höhe von rd. TEUR 30.385 abgebildet.

Im Berichtsjahr wurden aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 3.844 (Vorjahr TEUR 4.096) GuV-neutral über das sonstige Ergebnis gebucht. Diese betrafen ausschließlich die gebildeten latenten Steuern auf Bewertungsunterschiede zwischen IFRS und Steuerbilanz bei den Pensionsverpflichtungen.

E / Erläuterungen zur Konzernbilanz**E.1 / Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

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

	Vermietete Grundstücke und Gebäude TEUR	Unbebaute Grundstücke TEUR	Immobilien im Bau TEUR	Summe TEUR
2021				
Buchwert zum 01.01.	4.222.357	22.358	168.639	4.413.353
Zugänge IFRS 16	–	–	–	–
Zugänge aus Erwerb	148.774	0	68.735	217.509
Sonstige Zugänge	136.312	805	–1.562	135.555
Verrechnung Fördervorteile zinsbegünstigte Darlehen	–87	–	–	–87
Abgänge	–19.222	–376	–5	–19.603
Veränderungen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ohne IFRS 16 Effekt	298.331	–87	–	298.244
Umbuchungen	99.518	–6.218	–93.300	–
Buchwert zum 31.12.	4.885.983	16.482	142.507	5.044.971
2020				
Buchwert zum 01.01.	3.991.141	24.216	40.311	4.055.667
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

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 31.12.2021 TEUR 1.876.629 (Vorjahr TEUR 1.560.920).

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
2021				
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 01.01.	20.385	7.023	11.386	38.795
Zugänge IFRS 16	267	156	–	423
Zugänge aus Erwerb	11.592	1.442	3.754	16.788
Sonstige Zugänge	–	–	–	–
Umbuchungen	–	–144	144	–
Abgänge	–1.365	–74	–48	–1.487
Stand 31.12.	30.879	8.403	15.236	54.519
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 01.01.	5.887	3.657	2.303	11.847
Planmäßige Abschreibungen	924	1.228	1.475	3.627
Abgänge	–421	–62	–15	–498
Stand 31.12.	6.390	4.823	3.763	14.976
Buchwert 31.12.	24.489	3.580	11.473	39.542
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
Sonstige Zugänge	–	–	–	–
Umbuchungen	–	–	–	–
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	1.107	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

Die selbstgenutzten Immobilien sind im Wesentlichen durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet. Der Fair Value der selbstgenutzten Immobilien umfasst TEUR 27.540 (Vorjahr TEUR 13.911).

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
2021	
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
Stand 01.01.	8.546
Zugänge aus Erwerb	219
Abgänge	–
Stand 31.12.	8.765
Kumulierte Abschreibungen	
Stand 01.01.	7.023
Planmäßige Abschreibungen	573
Abgänge	–
Stand 31.12.	7.596
Buchwert 31.12.	1.169
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

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 2021 stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt TEUR	anteilig (50 %) TEUR
2021		
Kurzfristige Vermögenswerte	1.800	900
Summe Vermögenswerte	1.800	900
Kurzfristige Schulden	374	187
Langfristige Schulden	990	495
Summe Schulden	1.364	682
Jahresergebnis	–100	–50
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

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 2021: 23,72 %).

Die zusammengefassten finanziellen Informationen zum 31. Dezember 2021 stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt TEUR	anteilig TEUR
Langfristige Vermögenswerte	34.532	2.744
Kurzfristige Vermögenswerte	259	61
Summe Vermögenswerte	34.791	2.805
Kurzfristige Schulden	26	6
Summe Schulden	26	6
Jahresergebnis	16.782	3.784

Die Vorjahreswerte zeigten dieses Bild:

	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

E.6 / Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	Langfristig TEUR	Kurzfristig TEUR	Summe TEUR
31.12.2021			
Geleistete Anzahlungen für Bestandsankäufe	153.116	22.334	175.450
Forderungen aus Grundstücksverkäufen ¹	–	15.944	15.944
Geleistete Betriebskostenvorauszahlungen	–	4.826	4.826
Forderungen aus Vermietung ¹	–	2.376	2.376
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte ²	–	5.493	5.493
Summe	153.116	50.973	204.089
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

¹ Diese Forderungen stellen Finanzinstrumente i.S.d. IFRS 9 dar, Angaben gemäß IFRS 7 erfolgen im Abschnitt E 14.

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

In den geleisteten Anzahlungen für Bestandsankäufe sind mehrere Projekte enthalten. Unter anderen mit rd. TEUR 27.900 das Projekt WI Rheinblick, sowie Düsseldorf in Höhe von rd. TEUR 67.133 und für Wetzlar in Höhe von rd. TEUR 22.746, welche jeweils nach dem Projektstatus in den Bestand übergehen.

Die **sonstigen Forderungen und Vermögenswerte** enthalten mit 146,49 Mio. EUR (Vorjahr 142,02 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:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Wertberichtigung zu Beginn des Geschäftsjahres	881	585
Nettozuführung/-auflösung	-150	296
Wertberichtigung zum Ende des Geschäftsjahres	731	881

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:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Immobilien im Bau	52.609	34.292
Unbebaute Grundstücke	54.348	25.577
Heizölbestände	340	176
Summe Vorräte	107.297	60.045

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. Hierunter fallen im Berichtsjahr u.a. die Projekte Frankfurt, Lyoner Straße (TEUR 24.825) sowie Hannover Kronsrode (TEUR 15.237), 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:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	104.563	114.789
Kassenbestände	54	65
Zahlungsmittel	104.617	114.854

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 62.551 (Vorjahr TEUR 86.315) und der erzielte Überschuss der GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH TEUR 469 an die Helaba abgeführt. Die Ergebnisabführung ist als sonstige Verbindlichkeit passiviert.

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

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

E.10 / Finanzielle Schulden

Als Finanzielle Schulden werden im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen, die im Zusammenhang mit der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stehen.

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
31.12.2021				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	312.103	396.612	1.304.870	2.013.585
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.663	20.706	77.394	100.763
Finanzschulden	314.766	417.318	1.382.264	2.114.348
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

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:

	31.12.2021	31.12.2020
Gehaltstrend	3,0 % p.a.	3,0 % p.a.
Rentendynamik	2,0 % p.a.	2,0 % p.a.
Rechnungszinsfuß	1,25 % p.a.	1,00 % 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:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
DBO am 01.01.	39.037	39.569
Aufwand für hinzuerworbene Versorgungsansprüche (Dienstzeitaufwand)	64	99
Aufzinsung der bereits erworbenen Ansprüche (Zinsaufwand)	379	479
Rentenzahlung	-2.393	-2.257
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+) aus finanziellen Annahmen	-1.089	1.147
Erfahrungsbedingte Gewinne (-)/Verluste (+)		
DBO am 31.12.	35.998	39.037

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 Auswirkungen:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Rechnungszins (Rückgang um 50 Basispunkte)	38.023	41.339
Gehaltssteigerungsrate (Anstieg um 25 Basispunkte)	36.013	39.058
Rentensteigerung (Anstieg um 25 Basispunkte)	36.955	40.112
Lebenserwartung (Verbesserung um ein Jahr)	38.154	41.368

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

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit bis 1 Jahr	2.337	2.354
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit über ein Jahr bis 5 Jahre	8.812	9.000
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit über 5 Jahre bis 10 Jahre	9.530	9.924

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 16.932 (Vorjahr TEUR 18.075) im sonstigen Ergebnis erfasst.

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

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Leistungsorientierte Verpflichtung	35.998	39.037

Für das Geschäftsjahr 2021 wird mit einem Pensionsaufwand (Dienstzeit- und Zinsaufwand) in Höhe von TEUR 443 (Vorjahr: TEUR 577) 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
2021								
Fertigstellung/Gewährleistung	13.935	6.061	2.260	273	-472	5.415	2.324	3.091
Altlastensanierung	2.482	812	-	860	-	2.530	2.530	-
Rechtsstreitigkeiten	91	98	10	44	472	499	-	499
Personalarückstellungen	205	76	9	23	-	143	143	-
Übrige Rückstellungen	947	66	-	129	-	1.010	870	140
Sonstige Rückstellungen	17.660	7.113	2.279	1.329	0	9.597	5.867	3.730
2020								
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

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

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	Langfristig TEUR	Kurzfristig TEUR	Summe TEUR
31.12.2021			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter ¹	–	63.375	63.375
Verbindlichkeiten im Rahmen von IFRS 16	47.296	4.889	52.185
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	1.218	25.458	26.676
Erhaltene Anzahlungen für Grundstücksverkäufe	–	7.000	7.000
Verbindlichkeiten aus Vermietung ¹	–	8.262	8.262
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern ²	407	3.717	4.124
Minderheitenanteile am Eigenkapital von einbezogenen Personengesellschaften ¹	1.879	–	1.879
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	6	9.033	9.039
Summe Verbindlichkeiten	50.806	121.734	172.540
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

¹ Die Verbindlichkeiten stellen Finanzinstrumente i.S.d. IFRS 9 dar, Angaben gemäß IFRS 7 erfolgen im Abschnitt E 14.

² Hierunter sind Verbindlichkeiten ausgewiesen, die als Finanzinstrumente i.S.d. IFRS 9 einzuordnen sind, Angaben gemäß IFRS 7 erfolgen im Abschnitt E 14.1

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter** betreffen in Höhe von TEUR 62.551 (Vorjahr TEUR 86.315) 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		
31.12.2021						
Vermögenswerte						
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1	23.479	23.479	–	23.479	3
Finanzanlagen	2	39.329	4.860	34.469	34.469	3
Zahlungsmittel	1	104.617	104.617	–	104.617	1
Schulden						
Finanzielle Schulden	3	2.114.349	2.114.349	–	2.114.349	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3	104.577	104.577	–	104.577	2
Summe nach Bewertungskategorien IFRS 9						
Zur fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1	128.096				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzanlagen	2	39.329				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	3	2.218.926				
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						
Zur fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1	176.402				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzanlagen	2	15.520				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	3	1.879.200				

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 Zu-

sammenhang 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
2021					
Zur fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9	328	–	–	337
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzanlagen	–	–	2.873	–	2.873
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	–34.044	–	–	–	–34.044
	–34.053	328	2.873	0	–30.834
2020					
Zur fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.585	777	–	–	3.362
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzanlagen	–	–	1.538	–	1.538
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	–31.260	–	–	–	–31.260
	–28.675	777	1.538	0	–26.360

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

	Buchwert	Cashflows					
	31.12.2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 ff. TEUR
Finanzielle Schulden	2.114.348	152.570	69.026	67.315	64.285	64.121	3.185.999
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	172.539	126.777	4.976	5.289	5.129	1.983	50.587
Davon: Leasingverbindlichkeiten IFRS 16	52.185	4.888	4.809	4.790	4.800	1.460	48.689

	Buchwert	Cashflows					
	31.12.2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 ff. TEUR
Finanzielle Schulden	1.747.279	63.489	60.441	55.733	52.811	48.188	2.997.582
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	232.092	135.325	4.675	4.615	4.911	4.482	42.552
Davon: Leasingverbindlichkeiten IFRS 16	56.640	4.465	4.426	4.447	4.362	4.258	

Im Rahmen der Leasingverhältnisse sind im Berichtsjahr Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 609 angefallen. Neben der Ersatzbeschaffung im Kfz-Bereich gab es keine weiteren Zugänge.

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 2021 Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 104.617 (Vorjahr TEUR 114.854).

Die Veränderung der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsaktivitäten ergab sich wie folgt:

	Stand 01.01.2021	Cash-Effekte ¹	Änderung Fristigkeit	Leasing-effekte ²	Sonstiges	Stand 31.12.2021
Kzfr. Darlehen	111.334	-97.490	300.922	-	-	314.766
Kzfr. Leasing	5.071	-4.349	4.889	-722	-	4.889
langfristige Darlehen	1.635.945	460.350	-296.712	-	-	1.799.583
langfristiges Leasing	51.569	-	-4.889	616	-	47.296

	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

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 und der bestmöglichen Wertentwicklung des Immobilienbestandes.

Segment II - Immobilienhandel

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

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

Segment III - Projektentwicklung

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

Segment IV - Dienstleistungen

Dieses Segment umfasst die Erbringung von Dienstleistungen wie die Wohnungseigentumsverwaltung und die Wärmeversorgungsleistungen und Messdienstleistungen. Letztere werden durch die 100%ige Tochtergesellschaft 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 und AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg dem Dienstleistungssegment zugeordnet. Die Beteiligungsunternehmen erbringen immobiliennahe Dienstleistungen in den Bereichen Telekommunikation und wohnungswirtschaftliche Versicherungsleistungen.

Segment V - Wohnimmobilienfonds

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

Segment Konzernfunktion und Überleitung

Im Rahmen der Überleitung auf den Konzernabschluss werden konsolidierte Zwischengewinne, sowie Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die nicht einem der Segmente zuordenbar sind. Dazu gehören u.a. allgemeine Aufwendungen und Erträge der GWH Immobilien Holding GmbH, Frankfurt am Main und der DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, sowie die Zinserträge und der Ertragsteueraufwand. Darüber hinaus werden hier alle konzerninternen Erträge und Aufwendungen zwischen den Segmenten in voller Höhe eliminiert.

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

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

H / Sonstige Erläuterungen und Angaben**H.1 / Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen an der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main, im Jahr 2000 bestand eine Garantie- und Verpfändungsvereinbarung inkl. Nachtrag aus 2010, mit der die GWH IH eine Absicherung der Werthaltigkeit ihrer Beteiligung in Höhe des Beteiligungsbuchwertes, maximal bis zu den damaligen Anschaffungskosten von TEUR 489.700 erhalten hat. Für die Übernahme der Garantie zahlte die GWH IH ein Entgelt von TEUR 2.448 pro Kalenderjahr. Der Vertrag wurde mit Wirkung zum 2. Januar 2021 gekündigt und durch eine neue Garantievereinbarung ersetzt. Mit der neuen Vereinbarung sichert die GWH IH den Wert ihrer Beteiligung auf einen Betrag von TEUR 500.000 ab. Dafür zahlt die GWH IH ein Entgelt von TEUR 5.000 pro Kalenderjahr. Die neue Absicherung trat am 4. Januar 2021 in Kraft und ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Siehe hierzu auch D.6.

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

Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Grundstückskäufen für Projektentwicklungen in Höhe von 450,9 Mio. EUR (Vorjahr 460,9 Mio. EUR).

Für die Fertigstellung der laufenden Neubauobjekte besteht zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo von 77,1 Mio. EUR (Vorjahr 63,2 Mio. EUR).

Für die Fertigstellung der laufenden Bauträgermaßnahmen besteht zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo von 94,1 Mio. EUR (Vorjahr 49,0 Mio. EUR).

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

Aus Kaufverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 10,9 Mio. EUR (Vorjahr 1,8 Mio. EUR), da bisher noch keine Übergabe des Projektes erfolgte.

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aus zwei Zeichnungsverträgen für Immobilienfonds I + II in Höhe von 183,7 Mio. EUR (Vorjahr 287,4 Mio. EUR).

Darüberhinausgehende, im Konzernabschluss 2021 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 49.309 (Vorjahr TEUR 46.151). 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 388 Honorare für im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Abschlussprüfungsleistungen (Vorjahr TEUR 366).

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)

Thomas Groß,
Vorsitzender des Vorstands der Landesbank Hessen-Thüringen,
Frankfurt am Main

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

Detlef Hohlin,
stellv. Betriebsratsvorsitzender der GWH, Arbeitnehmervertreter
der GWH, Mühlheim

Dr. Matthias Katholing,
Leiter Portfolio- und Immobilienmanagement Landesbank Hessen-Thüringen,
Frankfurt am Main

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen TEUR 24 (Vorjahr TEUR 23).

H.8 / Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Bankguthaben bei Gesellschaften des Helaba-Konzerns	26.291	3.549
Zahlungsmittel	26.291	3.549
Darlehen von Gesellschaften des Helaba-Konzerns	296.267	316.033
Finanzielle Schulden	296.267	316.033
Verbindlichkeiten gegenüber Helaba aus Ergebnisabführung	62.550	86.315
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften des Helaba-Konzerns	824	881
Sonstige Verbindlichkeiten	63.374	87.196
	2021 TEUR	2020 TEUR
Zinsaufwendungen an Gesellschaften des Helaba-Konzerns	3.538	3.998

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 327 (Vorjahr TEUR 408) geleistet. Für diese Gruppe bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 5.697 (Vorjahr TEUR 6.756).

Frankfurt am Main, den 23. März 2022

Die Geschäftsführung


Stefan Bürger
Geschäftsführer


Matthias Voss
Geschäftsführer

Konzern-Segmentberichterstattung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Segment I Immobilienbewirtschaftung		Segment II Immobilienhandel		Segment III Projektentwicklung		Segment IV Dienstleistungen		Segment V Wohnimmobilienfonds		Summe der Segmente	
	2021 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2020 TEUR
Segmenterlöse – konzernextern	370.911	360.408	37.982	38.841	20.481	76.082	3.540	2.254	7.612	2.057	440.526	479.642
Segmenterlöse – konzernintern	–	–	–	–	3.195	2.015	20.800	13.732	–	–	23.995	15.747
Sonstige Segmenterträge	8.770	4.522	1.188	5	4.262	4.949	98	31	–	–	14.318	9.507
Segmenterträge	379.681	364.930	39.170	38.846	27.938	83.046	24.438	16.017	7.612	2.057	478.839	504.896
Buchwertabgänge	–	–	–19.656	–21.777	–12.803	–70.190	–	–	–	–	–32.459	–91.967
Segmentaufwendungen – konzernextern	–181.373	–178.435	–3.642	–2.466	–604	–2.131	–17.642	–11.948	–	–	–203.261	–194.980
Segmentaufwendungen – konzernintern	–4.989	–3.755	–	–	–	–	–	–	–	–	–4.989	–3.755
Segmentaufwendungen	–186.362	–182.190	–23.298	–24.243	–13.407	–72.321	–17.642	–11.948	–	–	–240.709	–290.702
Segmentertröge vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	193.319	182.740	15.872	14.603	14.531	10.725	6.796	4.069	7.612	2.057	238.130	214.194
Verwaltungsaufwand	–8.754	–7.915	–288	–263	–1.333	–1.432	–667	–561	–917	–292	–11.959	–10.463
Personalaufwand	–29.422	–28.931	–634	–621	–3.153	–3.318	–1.492	–1.312	–1.778	–778	–36.479	–34.960
Ergebnis aus At-Equity bewerteten Unternehmen	–	–	–	–	–	–354	3.910	3.712	–	–	3.910	3.358
Übrige Erträge und Aufwendungen	–	–	–	–	101	3	1.347	1.165	1.526	374	2.974	1.542
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	155.143	145.894	14.950	13.719	10.146	5.624	9.894	7.073	6.443	1.361	196.576	173.671
Abschreibungen	–5.567	–5.753	–40	–23	–27	–26	–1.610	–1.175	–81	–15	–7.325	–6.992
"Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert"	149.576	140.141	14.910	13.696	10.119	5.598	8.284	5.898	6.362	1.346	189.251	166.679
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	296.635	151.825	–	–	–	–	–	–	–	–	296.635	151.825
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	446.211	291.966	14.910	13.696	10.119	5.598	8.284	5.898	6.362	1.346	485.886	318.504
Finanzerträge	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Finanzaufwendungen	–30.617	–27.396	–7	–9	–1.205	–895	–32	–30	–274	–733	–32.135	–29.063
Segmentergebnis vor Steuern (EBT)	415.594	264.570	14.903	13.687	8.914	4.703	8.252	5.868	6.088	613	453.751	289.441
Ertragsteuern	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Jahresergebnis	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Konzern-Segmentberichterstattung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Konzernfunktion und Überleitung		Konzern	
	2021 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2020 TEUR
Segmenterlöse – konzernextern	–	–	440.526	479.642
Segmenterlöse – konzernintern	–24.114	–15.736	–119	11
Sonstige Segmenterträge	1.586	1.702	15.904	11.209
Segmenterträge	–22.528	–14.034	456.311	490.862
Buchwertabgänge	–	–	–32.459	–91.967
Segmentaufwendungen – konzernextern	15.778	10.505	–187.483	–184.475
Segmentaufwendungen – konzernintern	4.989	3.216	–	–539
Segmentaufwendungen	20.767	13.721	–219.942	–276.981
Segmentrohergebnis vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	–1.761	–313	236.369	213.881
Verwaltungsaufwand	–898	–828	–12.857	–11.291
Personalaufwand	–	–	–36.479	–34.960
Ergebnis aus At-Equity bewerteten Unternehmen	–	–	3.910	3.358
Übrige Erträge und Aufwendungen	–1.369	–2.783	1.605	–1.241
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	–4.028	–3.924	192.548	169.747
Abschreibungen	–73	–72	–7.398	–7.064
"Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert"	–4.101	–3.996	185.150	162.683
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	1.609	700	298.244	152.525
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	–2.492	–3.296	483.394	315.208
Finanzerträge	9	2.585	9	2.585
Finanzaufwendungen	–2.052	–2.500	–34.187	–31.563
Segmentergebnis vor Steuern (EBT)	–4.535	–3.211	449.216	286.230
Ertragsteuern	–92.146	–27.705	–92.146	–27.705
Jahresergebnis			357.070	258.525

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 2021, Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung sowie der Konzern-Segmentberichterstattung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie den Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, der GWH Immobilien Holding GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 einschlä-

gig, 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, 23. März 2022

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Signed by:

Enzenhofer Wirtschaftsprüfer	Keskin Wirtschaftsprüfer
Dieser Bestätigungsvermerk ist durch eine qualifizierte elektronische Signatur erfolgt.	

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2021
GWH Immobilien Holding GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2021

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Aktiva		
A. Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	998.519.694,07	998.319.694,07
	998.519.694,07	998.319.694,07
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	70.439.030,38	91.812.470,04
2. Sonstige Vermögensgegenstände	3.048,01	1.075,20
	70.442.078,39	91.813.545,24
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	525.427,25	6.364.729,45
	70.967.505,64	98.178.274,69
	1.069.487.199,71	1.096.497.968,76
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	3.345.063,00	3.286.276,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.685.624,92	1.688.640,06
	5.030.687,92	4.974.916,06
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.800.000,00	46.800.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.362,20	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	67.754.833,98	94.819.719,71
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 44.925,61; Vorjahr: EUR 48.942,99)	44.925,61	48.942,99
	114.602.121,79	141.668.662,70
	1.069.487.199,71	1.096.497.968,76

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	3.154.182,88	3.021.017,16
2. Sonstige betriebliche Erträge	70.556,68	32.158,10
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.207.071,18	2.067.615,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 188.088,42; Vorjahr EUR 256.591,59)	327.662,75	393.994,79
	2.534.733,93	2.461.610,34
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.574.985,48	3.802.186,99
5. Erträge aus Beteiligungen	63.492.920,34	80.431.438,45
6. Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen	6.290.532,16	10.459.437,95
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,30	0,25
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.347.114,45	1.359.358,63
9. Ergebnis nach Steuern	62.551.358,50	86.320.895,95
10. Sonstige Steuern	691,15	5.732,39
11. Ergebnis vor Gewinnabführung	62.550.667,35	86.315.163,56
12. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	62.550.667,35	86.315.163,56
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 2021 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:

	31.12.2021	31.12.2020
Gehaltstrend	0,0 % p. a.	0,0 % p. a.
Rentendynamik	2,0 % p. a.	2,0 % p. a.
Rechnungszinsfuß	1,87 % p. a.	2,31 % 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 abzutinsen (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB). Der verwendete Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für Dezember 2021 bekanntgegebenen Abzinsungssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB für eine angenommene Laufzeit von 15 Jahren und beträgt 1,87 % p.a. (Vorjahr 2,31 % p.a.).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10- und dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 228. Der Unterschiedsbetrag ist weder ausschüttungs- noch abführungsgesperrt.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages 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:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	70.439	91.812
davon gegen Gesellschafter	–	–
davon gegen andere verbundene Unternehmen	70.439	91.812
Guthaben bei Kreditinstituten	525	6.365
davon gegen Gesellschafter	–	–
davon gegen andere verbundene Unternehmen	–	–

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

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

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	01.01.2021 TEUR	Inanspruchnahme TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	31.12.2021 TEUR
Pensionsrückstellungen	3.286	153	–	212	3.345
Personalarückstellungen	1.089	645	37	883	1.290
Jahresabschlusskosten	600	444	33	273	396
Sonstige Rückstellungen	1.689	1.089	70	1.156	1.686
Rückstellungen	4.975	1.242	70	1.368	5.031

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von TEUR 74 werden unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Die folgenden Passiva betreffen verbundene Unternehmen und Gesellschafter:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.800	46.800
davon gegenüber Gesellschafter	46.800	46.800
davon gegenüber anderen verbundenen Unternehmen	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	67.755	94.820
davon gegenüber Gesellschafter	62.551	86.316
davon gegenüber anderen verbundenen Unternehmen	5.204	8.504

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

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

Die Verbindlichkeiten sind nicht gesichert.

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Wesentliche periodenfremde Erträge resultieren aus Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von TEUR 70 (Vorjahr TEUR 32), die in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen sind.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten mit TEUR 4.932 (Vorjahr TEUR 2.449) Prämienzahlungen aufgrund einer bestehenden Garantie- und Verpfändungsvereinbarung.

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die Vorabausschüttung der GWH von TEUR 52.195 (Vorjahr TEUR 66.430) sowie der GSG von TEUR 9.205 (Vorjahr TEUR 11.293) und das laufende Ergebnis der DKBB von TEUR 2.093 (Vorjahr TEUR 2.708).

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 74 (Vorjahr TEUR 83) Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

Die folgenden Posten betreffen Erträge und Aufwendungen mit verbundenen Unternehmen:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen	6.291	10.459
Erträge aus Beteiligungen	63.493	80.431
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.265	1.270

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 2021 bestanden in Höhe von TEUR 22.222 Haftungsverpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus Bürgschaften für Verbindlichkeiten Dritter (Vorjahr TEUR 26.348). Die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme der GWH IH aus diesen Bürgschaften ist, unter Berücksichtigung der entsprechenden Umstände, als gering einzuschätzen.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen an der GWH im Jahr 2000 bestand bis zum 4. Januar 2021 eine Garantie- und Verpfändungsvereinbarung inkl. Nachtrag aus 2010, mit der die GWH Immobilien Holding GmbH eine Absicherung der Werthaltigkeit ihrer Beteiligung in Höhe des Beteiligungsbuchwertes, maximal bis zu den damaligen Anschaffungskosten von 489,7 Mio. EUR erhalten hat. Für die Übernahme der Garantie zahlte die GWH Immobilien Holding GmbH ein Entgelt von TEUR 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 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 begann ab dem 4. Januar 2021 und ist auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Personal

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft durchschnittlich 9 (Vorjahr 9) 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. 2021 TEUR	Jahresergebnis 2021 TEUR
Unmittelbare Beteiligungen				
1 GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main ¹	94,9%	GWH IH		
	5,1%	2	448.967	83.573
2 DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,9%	GWH IH	36.746	2.205
3 GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt am Main	94,9%	GWH IH	85.759	6.638
4 MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt am Main	94,9%	GWH IH	29.934	1.684
5 Systemo GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	GWH IH	9.782	1.989
6 GWH WertInvest GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	GWH IH	1.555	572
7 GWH Digital GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	GWH IH	200	-28
Mittelbare Beteiligungen				
8 GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main ²	99,7%	1	13.606	8.147
9 G+S Wohnen in Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main ²	99,7%	1	23.417	2.534
10 MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main ⁴	99,9%	3	14.266	1.532
11 CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	49,9%	7	436	-100
12 WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg ³	23,7%	1	2.761	11.528
13 GWH Komplementär I. GmbH, Frankfurt am Main	99,7%	1	47	15
14 GWH Projekt Gunderslache GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals: GWH Projekt I. GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main)	99,7%	1	51	-101
15 GWH Braunschweig I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	48	-20
16 GWH Dresden I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	26	-40
17 GWH Dresden II GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	19	-47
18 GWH Dresden III GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	15	-51
19 GWH Wolfsburg I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals: GWH Heppenheim GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main)	99,7%	1	25	-11
20 GWH Dortmund I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	41	-15

¹ Eigenkapital inkl. Einlage stiller Gesellschafter.

² Eigenkapital zum 31.12. 2021 nach Ergebnisabführung, Ergebnis 2021 vor Ergebnisabführung.

³ Angaben zu Eigenkapital und Ergebnis beziehen sich auf den Jahresabschluss zum 31.12. 2020.

⁴ Anteil Eigenkapital exakt 99,998095 %.

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr:

Stefan Bürger,

Betriebswirt VWA, MBA, Schmitten, CEO (Vorsitzender)

Matthias Voss,

Diplom-Betriebswirt, 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,

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

Dr. Detlef Hosemann,

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

Thomas Groß,

Vorsitzender des Vorstands der Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main

Joachim Brügel,

Betriebsratsvorsitzender der GWH, Arbeitnehmervertreter der GWH, Mainz

Detlef Hohlin,

Arbeitnehmervertreter der GWH, Mühlheim

Dr. Matthias Katholing,

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

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen TEUR 24.

Honorare des Abschlussprüfers

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

Gesellschafter

Die Gesellschafterin Helaba hält 100 % der Anteile.

Konzernabschluss

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

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

Nachtragsbericht

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

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Frankfurt am Main, den 23. März 2022

GWH Immobilien Holding GmbH

Die Geschäftsführung



Stefan Bürger
Geschäftsführer



Matthias Voss
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Finanzanlagen	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2021 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2021 TEUR	01.01.2021 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2021 TEUR	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Anteile an verbundenen Unternehmen ¹	998.320	–	–	998.520	–	–	–	–	998.520	998.320
Anlagevermögen	998.320	–	–	998.520	–	–	–	–	998.520	998.320

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GWH Immobilien Holding GmbH, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Eschborn/Frankfurt am Main, 23. März 2022

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Signed by: Enzenhofer
Wirtschaftsprüfer Keskin
Wirtschaftsprüfer

Dieser Bestätigungsvermerk ist durch eine qualifizierte elektronische Signatur erfolgt.

