

Geschäftsbericht 2022

Unsere Investition: **Bezahlbare Wohnungen**

Das Jahr 2022

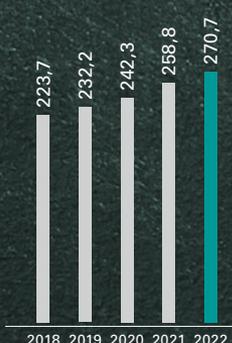
Keines der vergangenen 20 Geschäftsjahre hat so umfassende und vehemente Veränderungen in allen für die Wohnungswirtschaft bedeutsamen Marktfaktoren beinhaltet wie 2022. Man kann sicherlich von einem Ausnahmejahr sprechen. Umso zufriedener sind wir deshalb, dass wir in unseren Kernsegmenten Immobilienbewirtschaftung, Projektentwicklung und Dienstleistungen trotzdem die geplanten Ziele weitgehend erreichen konnten. Belastende Ergebnisauswirkungen haben sich insbesondere bei den Handelstransaktionen sowie dem Fondstransaktionserträgen gezeigt. Das Konzernergebnis wird neben dem Zinsergebnis entgegen dem Vorjahr zusätzlich durch das nicht liquiditätswirksame Bewertungsergebnis auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien negativ beeinflusst.

Erneut Zuwachs beim Mietniveau

Die GWH konnte über ihren gesamten frei finanzierten Bestand im Konzern eine Nettokaltmiete von 8,15 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 7,89 EUR/m²) erzielen, was einer Steigerung von 3,3 % entspricht. Die Mieterträge betrugen 278,2 Mio. EUR (Vorjahr: 261,4 Mio. EUR). Auch das Sollmietenniveau ist abermals gestiegen auf 270,7 Mio. EUR (Vorjahr 258,8 Mio. EUR). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Mieterhöhungen zurückzuführen. Zudem ist die Volljahresauswirkung des größeren Wohnungsbestandes zu berücksichtigen.



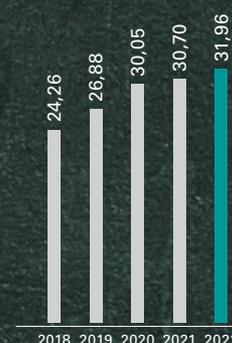
EBIT (vor Bewertungseffekten) in Mio. EUR



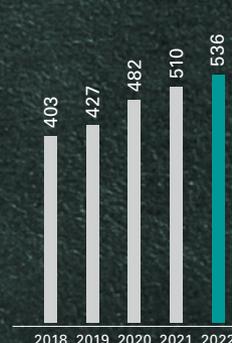
Annualisierte Sollmietenentwicklung (Wohnen) in Mio. EUR ohne Pacht



Leerstandsquote in % (Eigene Wohnungen mit Pacht)



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



Anzahl Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Stetig hohes Investitionsniveau in unsere Wohnungsbestände

Mit Blick auf die „GWH Dekarbonisierungsstrategie 2045“ ist die energetische Sanierung unserer Bestände eine der wichtigsten Aufgaben in den kommenden Jahren. Deshalb haben wir unsere konstant hohen Investitionen in 2022 weiter fortgesetzt. Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes ohne technische Honorare lagen mit 76,4 Mio. EUR über dem Niveau des Vorjahres (73,4 Mio. EUR) und betragen 27,5 % (Vorjahr: 28,1 %) der Jahresmieterträge.

Wohnungsl Leerstand auf niedrigem Niveau

Der Bedarf an Mietwohnungen ist ungebremst groß, vor allem in den Ballungsgebieten unserer Kernmärkte fehlt es an Wohnraum. Unsere Wohnungsl Leerstände lagen mit 905 Einheiten bzw. 1,9 % (inkl. Pacht, Vorjahr: 1.152 Einheiten bzw. 2,5 %) unter dem Vorjahr auf einem insgesamt niedrigen Niveau.

Sicherer Arbeitgeber für immer mehr Menschen

Die GWH wächst kontinuierlich in ihren Beständen und durch die Erschließung neuer Geschäftsfelder, dem folgend auch personell. In 2022 wurden 536 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 510), das entspricht einem Plus von 5,1 %. Wir schaffen sichere Arbeitsplätze und stellen uns den anspruchsvollen Aufgaben der nächsten Jahre.

Konzern-Kennzahlen nach IFRS

	31.12.2022 Mio. EUR	31.12.2021 Mio. EUR
Ertragslage		
Erlöse Immobilienbewirtschaftung	440,0	370,2
Verkaufserlöse Immobilienhandel	30,5	38,0
Verkaufserlöse Projektentwicklung	0,1	20,5
Erlöse Dienstleistungen	7,1	3,6
Erlöse Wohnimmobilienfonds	4,0	7,6
Umsatzerlöse	481,7	439,8
EBIT vor Bewertungseffekten ¹	178,0	185,2
in % vom Umsatz	37,0%	42,1%
EBT vor Bewertungseffekten ¹	142,3	151,0
in % vom Umsatz	29,5%	34,3%
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value inkl. IFRS 16)	-32,6	298,2
EBIT	145,4	483,4
EBT	109,6	449,2
Vermögens- und Finanzlage		
Fair-Value-Immobilienbestand	5.308,9	5.134,2
Finanzielle Schulden	2.322,0	2.114,3
Bilanzsumme	5.803,4	5.557,8
Eigenkapital	2.784,2	2.757,6
Eigenkapitalquote	48,0	49,6%
Loan to Value (LTV)	42,5%	39,1%
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	71,6	111,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-251,8	-393,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	141,2	272,1

	31.12.2022 Mio. EUR	31.12.2021 Mio. EUR
Wohnimmobilienportfolio (Anzahl WE)		
Eigene Wohnungen	45.902	45.432
Pachtbestände	784	784
ETW-Verwaltung und Geschäftsbesorgung	6.201	6.355
Wohnimmobilienportfolio, gesamt	52.887	52.571
Wohnfläche (in m ²)	2.955.384	2.913.098
Miete (EUR/m ²)	7,78	7,56
Mieterhöhung (freifinanziert, Like-for-like)	2,9%	3,1%
Gesamter Leerstand (in %)	1,9%	2,5%
Instandhaltung/Modernisierung (EUR/m ²)	32,0	30,7
Neubauvolumen (Eigenbestand, Anzahl WE)	75	147
Bauträgerverkäufe (Anzahl WE)	57	91
Immobilienhandel (Anzahl WE)		
Ankäufe	569	1.314
Verkäufe	192	316
Mitarbeiter (Anzahl im Jahresdurchschnitt)	536	510

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

Bezahlbares Wohnen auf den Punkt gebracht.

Hohe Investitionen in den Bestand und Neubau auf hohem Niveau geben unseren Mietern und Mitarbeitern Sicherheit und Beständigkeit auch in schwierigen Zeiten. So schaffen wir Wohnraum für Jung und Alt in dem sich unsere Mieter lange wohlfühlen.



76,4

Millionen Euro investierte die GWH in **Modernisierung und Sanierung** der Bestände im Jahr 2022.



995

Neue Wohnungen befanden sich zum Stichtag 31.12.2022 im Bau.



52.887

Wohnungen an 92 Standorten bietet die GWH ihren Kunden.



115

Neue Studentenzimmer bezogen unsere jungen Mieter im Jahr 2022.



Ca. **13 Jahre**

wohnen unsere Kunden durchschnittlich bei der GWH.



176

unserer **Mieter feierten** im Jahr 2022 ihr **50. oder 60. Mietjubiläum.**

2022



GWH Wohnversprechen

In Zeiten stark steigender Kosten für Wärme und Strom steht die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen ihren Mieterinnen und Mietern zur Seite und erfüllt auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten ihren Anspruch, für Kunden ein verlässlicher und fairer Vermieter zu sein.

Herausgeber

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

Ansprechpartnerin

Anja Bachmann
Unternehmenskommunikation
Telefon 069 97551-2374

Layout und Gestaltung

JH Art Direction
Joel Hausting / hausting.de

Mai 2023

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	66
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	68
Jahresabschluss	72
Bilanz.....	72
Gewinn- und Verlustrechnung	73
Anhang zum Jahresabschluss.....	74
Entwicklung des Anlagevermögens.....	80
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	81
Impressum	01

Vorwort der Geschäftsführung

Liebe Leserin, lieber Leser,

2022 wird sicherlich als das „Zeitenwende“-Jahr in Erinnerung bleiben. Und das zu Recht: Haben sich in diesem Jahr doch wesentliche, scheinbar sicher geglaubte, Faktoren vehement verändert. Rahmenbedingungen wie Frieden, geringe Inflation, günstige Energien oder niedrige Zinsen gerieten innerhalb weniger Monate ins Wanken. Jeder dieser Marktfaktoren hätte genügend Wirkkraft, um die soziale Marktwirtschaft in Deutschland in Schwierigkeiten zu bringen. Das kumulierte Eintreten all dieser Veränderungen in einem kurzen Zeitraum verdeutlicht die Dimension der möglichen Auswirkungen.

GWH ist es gelungen, dieses turbulente Geschäftsjahr erfolgreich abzuschließen. Unter Berücksichtigung der Schwierigkeiten, sogar besonders erfolgreich abzuschließen. Haben wir es doch geschafft, durch schnelles und agiles Management wesentliche Verwerfungen weitgehend zu vermeiden bzw. zu kompensieren. Dies alles unter der Prämisse, keine Kompromisse in den Kernaufgaben des Unternehmens und der Kundenbetreuung einzugehen.

Die Modernisierung und Instandhaltung wurde auf hohem Niveau fortgeführt, auch um die Immobilienwerte weiterzuentwickeln und Wohnqualität zu erhöhen, die im Ergebnis auch Mietpotentiale erzeugt. Sämtliche Baumaßnahmen wurden planmäßig weitergeführt und rentablen Verwertungen zugeführt. Viele problematische Überschriften aus Wirtschaftszeitungen des Jahres treffen auf GWH nicht zu. Eine Finanzierungspolitik mit Langfristperspektive und ein risikoarmes Immobilienwertmanagement zahlen sich aus. Auch die GWH-Dekarbonisierungsstrategie unter der Überschrift „Enkelfähigkeit der GWH“ wurde unverändert fortgesetzt. Mit dieser Stabilität geht GWH in das Jahr 2023 und dankt Ihnen für die Zusammenarbeit im letzten Geschäftsjahr.

Ihre GWH Geschäftsführung



Stefan Bürger
Vorsitzender der Geschäftsführung



Matthias Voss
Geschäftsführer





Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2022 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 2022 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 2022 hat sich der Aufsichtsrat zu drei ordentlichen Aufsichtsrats-sitzungen zusammengefunden. Schwerpunkte der Aufsichtsrats-tätigkeit in sämtlichen ordentlichen Sitzungen, die in zwei Fällen als Hybrid-Veranstaltungen und in einem Fall als reine Präsenzveranstaltung stattfanden, bildeten die ausführliche Vorstellung, eingehende Beratung und Genehmigung von Grundstücks- und Bestandsankäufen sowie Baufreigaben einschließlich der Erläuterung des aktuellen Finanzierungspotentials des GWH IH Konzerns.

In der Sitzung vom **06. Mai 2022** hat sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss nach HGB und dem Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2021, der Verabschiedung des Berichts des Aufsichtsrats sowie der Wahl des Abschlussprüfers für 2022 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 die Anpassung von Planungsparametern zur Mittelfristplanung, der Erwerb der ehemaligen Sparkassen-Akademie in Eppstein, der Erwerb von Grundstücken zur Projektentwicklung in Hannover und Wolfsburg sowie Baufreigaben für zwei Baufelder in Hannover-Kronsrode. Allgemeine Befassungen betrafen Überlegungen zu Fondsmanagementdienstleistungen im Konzern und Zustimmungserfordernisse bei Beschlussfassungen in Minderheitsbeteiligungen der GWH.

In der Sitzung vom **09. September 2022** wurden insbesondere die aktuelle Geschäftsentwicklung auf der Grundlage der Hochrechnung 2022, die Geschäftsplanung 2023 einschließlich des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms sowie des Bauprogramms 2023 und die mittelfristige Konzernplanung erörtert. Weiterhin wurde Baufreigaben u.a. für Baumaßnahmen und die energetische Aufrüstung der selbst genutzten Büroimmobilien in Frankfurt und Kassel zugestimmt und ein Sachstandsbericht zur GWH WertInvest GmbH bzw. zu den laufenden und geplanten Fondsaktivitäten der GWH präsentiert.

Kerninhalt der Sitzung vom **01. Dezember 2022** waren neben der finalen Planung 2023 und der mittelfristigen Konzernplanung 2023–2027 insbesondere der Ankauf eines Wohnungsportfolios mit 784 Wohneinheiten in Raunheim sowie ein Grundstücksankauf in Friedrichsdorf-Köppern und die Baufreigabe für ein Baufeld in Hannover-Kronsrode. Gegenstand der Sitzung waren des Weiteren Sachstandsberichte zu einzelnen Projekt-/ Grundstücksentwicklungen und die Einschätzung der Geschäftsführung zur Bestandsbewertung.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung ausführlich erörtert

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss nach HGB und den Konzernabschluss nach IFRS der GWH IH zum 31. Dezember 2022 sowie den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022 aufgestellt.

Die von der Gesellschafterversammlung am 06. Mai 2022 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 30. März 2023 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 Aufsichtsratsitzung am 05. Mai 2023 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 63.662.039,64 EUR der GWH IH wird gemäß dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag an das Mutterunternehmen abgeführt. Weiter werden 255.000,00 EUR 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 2022 besteht kein Bilanzgewinn, so dass der Gesellschafterversammlung kein Gewinnverwendungsbeschluss vorgeschlagen werden kann.

Die Geschäftsführung der GWH IH setzte sich im Geschäftsjahr 2022 unverändert aus den Geschäftsführern Stefan Bürger (Vorsitzender) und Matthias Voss zusammen.

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2022 die Herren Christian Schmid (Aufsichtsratsvorsitzender), Dr. Detlef Hosemann (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Thomas Groß, Dr. Matthias Katholing, Joachim Brügel und Detlef Hohlin an. Zum 31.12.2022 ist Herr Dr. Matthias Katholing aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Ihm folgt Frau Lioudmila Mathea nach, die mit Gesellschafterbeschluss vom 15.12.2022 zum neuen Mitglied des Aufsichtsrates ab dem 01.01.2023 gewählt wurde.

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 2022 aus.

Frankfurt am Main, 05. Mai 2023

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	41.599
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	100,0%	Immobilienbewirtschaftung	595
G+S Wohnen in Frankfurt am Main GmbH, Frankfurt am Main	99,7%	Immobilienbewirtschaftung	1.447
GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Bauträger; Projektmanagement für Neubau Mietwohnungen	234
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	39
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	–
GWH Projekt Lyoner Gärten GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
GWH Projekt Eppstein GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
Systemo GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	Energiedienstleistung	–
GWH WertInvest GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	Dienstleistungen für Wohnimmobilienfonds	–
GWH WohnWertInvest Deutschland Fonds III, Hamburg	99,7%	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 31.12.2022

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, neue Geschäftsfelder zu erschließen und den Unternehmensbeitrag innerhalb der ESG-Kriterien zu erhöhen.

Am Jahresende wurden von der GWH insgesamt 52.887 Wohnungen (Vorjahr: 52.571) verwaltet. Das verwaltete Wohnimmobilienportfolio und die Aufteilung auf die einzelnen Segmente setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	2021	Veränderung
Immobilienbewirtschaftung			
Konzerneigene Wohnungen (ohne Fondswohnungen)	45.902	45.432	470
Pachtbestände	784	784	0
	46.686	46.216	470
Dienstleistungen			
ETW-Verwaltung für Dritte	3.028	3.285	-257
Geschäftsbesorgte Wohnungen für Fonds	2.944	2.872	72
Geschäftsbesorgte Wohnungen für Dritte	229	198	31
	6.201	6.355	-154
Verwalteter Wohnungsbestand	52.887	52.571	316

Der bedeutsamste Geschäftsbereich ist die **Bewirtschaftung von Wohnimmobilien** im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements. Sämtliche Tätigkeiten werden über zwei regionale Geschäftsstellen in Frankfurt am Main, Kassel und Servicebüros an den jeweiligen Großstandorten gesteuert. Der Fokus der Bewirtschaftung liegt, neben der Erhöhung der Bestandsrentabilität unter anderem auch 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.

Die 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 dem Wirtschaftsraum Hannover. Mit der Fokussierung der Ankäufe auf die vorgenannten Regionen werden Skaleneffekte insbesondere bei den Verwaltungskosten erzielt.

Das Geschäftssegment **Immobilienhandel** ist die zweite Säule des operativen Geschäfts. Wohnungsbestände, die die Anforderungen der GWH an Renditestärke und Entwicklungspotenzial nicht erfüllen, oder im Verkauf über den Bewirtschaftungsrenditen liegende Verkaufsrenditen erzielen, werden unter dem Gesichtspunkt der Portfoliooptimierung unter gleichzeitiger Berücksichtigung sozialer Aspekte identifiziert und als En-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 dem Raum Hannover. Dieses Segment wird operativ durch die Tochtergesellschaft GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main bearbeitet, deren Kernkompetenz die Projektentwicklung und Projektsteuerung ist. Die Erbringung von Planungs- und Fachingenieurleistungen wird regelmäßig fremd vergeben. Der Fokus liegt auf größeren Bauträgerprojekten und auf dem Neubau von Mietwohnungen für den Eigenbestand des GWH-Konzerns 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 dem Contracting von 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 Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg („AVW“) und Im-momio 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.

1 / Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1 / Gesamtwirtschaft

Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) kommt in seiner Information 167 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“ zu der Einschätzung, dass trotz des Krieges in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur eine leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet wird.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Ferner stiegen nach einer Analyse des Finanzdienstleisters Dr. Klein die Bauzinsen mit einer 10-jährigen Zinsfestschreibung vom Jahresbeginn mit rd 0,8 % p.a. auf rd. 3,4 % p.a. zum Jahresende, was einer Vervierfachung entspricht.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten. Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %, (Die Bundesregierung geht aktuell von einer leichten Steigerung von 0,2 % aus.). Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels. Die größten Beschäftigungszuwächse gab es 2022 wie schon im Vorjahr im Bereich Information und Kommunikation (+4,9 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,6 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen. Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen

betrifft. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

2.2 / Lage der Immobilienwirtschaft

Gemäß GdW Information 167 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“ ließen die hohen Preise, Materialmangel und steigenden Zinsen die Bautätigkeit einbrechen, während Dienstleistungen von Nachholeffekten profitierten. Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung leicht zurückgegangen war. Hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1,0 % zulegen. 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 diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbuarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbuarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumluftechnische Anlagen (+17,8 %).

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: 4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

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 2022 wurden in diesem Segment 46.686 Wohnungen (Vorjahr: 46.216) verwaltet. Darin enthalten war ein Bestand von 45.902 (Vorjahr: 45.432) konzerneigenen Mietwohnungen und unverändert 784 gepachtete Wohnungen.

Die Erhöhung resultiert aus 569 in den Bestand übernommenen Wohnungen und 91 fertiggestellten neugebauten Wohnungen bei einem Abgang von 192 Wohnungen durch Verkauf und einem Saldo von +2 Wohnungszusammenlegung bzw. Nutzungsänderung.

Das operative Vermietungsgeschäft der GWH wird von zwei Geschäftsstellen in Frankfurt und in Kassel und vielen darunter organisierten lokalen Servicebüros durchgeführt. Die Geschäftsstelle Süd (Frankfurt) betreut die Liegenschaften im Rhein-Main-Gebiet und Rhein-Neckar-Raum. Der Leerstand betrug hier zum Jahresende 406 Einheiten bzw. 1,5 % (davon vermietungsbedingt: 145 Einheiten bzw. 0,5 %). Die Geschäftsstelle Nord (Kassel) ist zuständig für die Liegenschaften in Nord-, Ost- und Mittelhessen, im Rheinland sowie dem Raum Hannover und den Standorten in Thüringen und Sachsen. Hier lag der Leerstand bei 499 Einheiten bzw. 2,6 % (davon vermietungsbedingt: 219 Einheiten bzw. 1,1 %). Damit liegen die Wohnungsleerstände mit 905 Einheiten bzw. 2,0 % (Vorjahr: 1.152 Einheiten bzw. 2,5 %) unter dem Vorjahr auf einem insgesamt niedrigen Niveau. Die Mieterträge betragen 278,2 Mio. EUR (Vorjahr: 261,4 Mio. EUR). Der Anstieg ist auf Mieterhöhungen und einem unter Berücksichtigung der Volljahresauswirkung größeren Wohnungsbestand zurückzuführen.

Die GWH erzielte über ihren gesamten freifinanzierten Bestand im Konzern eine Nettokaltmiete von 8,15 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 7,89 EUR/m²), was einer Steigerung von 3,3 % entspricht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes ohne technische Honorare lagen mit 76,4 Mio. EUR über dem Niveau des Vorjahres (73,4 Mio. EUR) und betragen 27,5 % (Vorjahr: 28,1 %) der Jahresmieterträge. Zum Bilanzstichtag bestand ein Bestellobligo von rd. 3,9 Mio. EUR (Vorjahr: 3,1 Mio. EUR) für Instandhaltungsaufträge, die voraussichtlich im 1. Quartal 2023 ausgeführt werden. Die gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen inklusive technischer Honorare lagen mit 31,96 EUR/m² Wohnfläche über dem Vorjahresniveau (30,70 EUR/m²). Die im Geschäftsjahr 2022 vorgenommenen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen (2,1 Mio. EUR; Vorjahr: 0,8 Mio. EUR) lagen bei gestiegenen Mietforderungen und einer schlechteren gesamtwirtschaftlichen Lage über dem Niveau des Vorjahres. Die Mietrückstände ohne Berücksichtigung von Wertberichtigungen (5,3 Mio. EUR; Vorjahr: 3,1 Mio. EUR) sind deutlich – auch aufgrund erhöhter Betriebskostennachforderungen – gestiegen.

Das Segmentertrahergesamt (vgl. Anlage 7 zu den Notes) aus der Immobilienbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um 7,5 Mio. EUR auf 200,8 Mio. EUR gestiegen. Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen erhöhte sich leicht gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio. EUR auf 150,3 Mio. EUR.

3.2 / Immobilienhandel

Bei einer im Jahr 2022 die Lieferketten noch beeinflussenden Covid-19 Pandemie, unter Beachtung der Folgen des Ausbruchs des Ukraine-Krieges und signifikant gestiegener Zinsen hat sich die Marktlage auch für Wohnimmobilien und deren Verkaufspreise deutlich abgekühlt. So hat die GWH ihr angestrebtes Segmentertrahergesamt aus dem Handel von rd. 20,0 Mio. EUR aufgrund reduzierter Transaktionen angepasst. Dennoch war der Verkauf aus dem Immobilienhandelsbestand auch 2022 eine wesentliche und im bezogen auf das Vorjahr eine stabile Ertragsquelle.

Es wurden 123 (Vorjahr: 112) Gebrauchtwohnungen in der Einzelprivatisierung mit Verkaufserlösen von 20,3 Mio. EUR (Vorjahr: 17,5 Mio. EUR) und 69 (Vorjahr: 204) Wohnungen im En-Bloque-Vertrieb mit Erlösen von 10,1 Mio. EUR (Vorjahr: 20,1 Mio. EUR) an die Erwerber übergeben. Der nach Berücksichtigung aller direkt zurechenbaren Kosten erzielte Beitrag zum Segmentertrahergesamt verminderte sich um 3,5 Mio. EUR von 15,9 Mio. EUR auf 12,4 Mio. EUR.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) lag bei 11,1 Mio. EUR (Vorjahr: 14,9 Mio. EUR).

3.3 / Projektentwicklung

In der Projektentwicklung wurden im Geschäftsjahr 2022 keine Einheiten übergeben (2021: 91 vorübergehend bewirtschaftet Einheiten). Das Segmentrohergebnis dieses Geschäftsbereiches hat sich dennoch einer abgerechneten Teilleistung für ein Projekt in Mainz-Kastell um 0,4 Mio. EUR auf 14,9 Mio. EUR (Vorjahr: 14,5 Mio. EUR) erhöht.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen lag mit 10,4 Mio. EUR auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 10,1 Mio. EUR).

3.4 / Dienstleistungen

Das Dienstleistungsgeschäft beinhaltet die Wohnungseigentumsverwaltung mit insgesamt 3.028 Wohnungen (Vorjahr: 3.285) und für andere Dritte mit 229 Wohnungen (Vorjahr: 198) sowie die kaufmännische Geschäftsbesorgung für ein Joint Venture Unternehmen. Die konzerninternen Dienstleistungen der Systemo GmbH mit den Wärmeerzeugungs- und lieferungscontracting 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 4,8 Mio. EUR (Vorjahr 5,1 Mio. EUR) vermindert.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen hat sich durch ein deutlich besseres Wärmegeschäft um 2,9 Mio. EUR auf 11,2 Mio. EUR (Vorjahr 8,3 Mio. EUR) verbessert.

3.5 / Wohnimmobilienfonds

Die Service-KVG INTREAL International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, hat 2018 den Wohnimmobilienfonds „GWH WohnWertInvest Deutschland I“, 2019 den Wohnimmobilienfonds „GWH WohnWertInvest Deutschland II“ und 2022 den Wohnimmobilienfonds „GWH WohnWertInvest Deutsch-

land III“ gemeinsam mit der Schwestergesellschaft der GWH, der GWH WertInvest GmbH als Fondspartner aufgelegt. Es werden sukzessiv Wohnimmobilien akquiriert, bis ein Immobilienvolumen von rd. 1.300 Mio. EUR erreicht ist. Die GWH wird sich langfristig an den Fonds mit rd. 10% (direkt oder indirekt) beteiligen und übernimmt für die GWH WertInvest GmbH die Immobilienakquisition, das Asset- und Property-Management sowie Dienstleistungen im Rahmen laufenden Bewirtschaftung der Fondsbestände. Die Auflage weiterer Fonds ist geplant. Die GWH betreut in diesem Segment 2.944 Wohnungen (Vorjahr: 2.872).

Der nach Berücksichtigung aller direkt zurechenbaren Kosten erzielte Beitrag zum Segmentrohergebnis betrug 4,0 Mio. EUR (Vorjahr: 7,6 Mio. EUR). Die Verminderung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen durch geringere Transaktionsgebühren wegen des veränderten Marktumfelds begründet.

Ferner beinhaltet dieses Segment zusätzlich die Erträge aus der Beteiligung GWH WohnWertInvest Deutschland I und II in Höhe von 2,2 Mio. EUR (Vorjahr: 1,5 Mio. EUR). Die Steigerung wurde im Wesentlichen durch das Bewertungsergebnis geprägt.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) ist durch die geringeren Transaktionsgebühren auf 3,1 Mio. EUR (Vorjahr: 6,4 Mio. EUR) gesunken.

Insgesamt konnten trotz einer positiven Rohergebnisentwicklung das Vorjahresergebnis der GWH in 2022 durch die geänderten Marktbedingungen (unter anderem Ausbruch des Ukraine Krieges und eine deutliche Erhöhung des Zinsniveaus) nicht gehalten werden. Das EBIT vor Bewertungseffekten liegt mit 178,0 Mio. EUR 7,2 Mio. EUR unter dem Vorjahresergebnis.

In 2022 haben die Marktbedingungen insbesondere bei den Handelstransaktionen sowie dem Fondstransaktionserträgen belastende Ergebnisauswirkungen gezeigt. In den anderen Segmenten – Immobilienbewirtschaftung, Projektentwicklung und Dienstleistungen – konnten die Ziele erreicht werden. Das Konzernergebnis wird neben dem Zinsergebnis entgegen dem Vorjahr zusätzlich durch das nicht liquiditätswirksame Bewertungsergebnis auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien negativ 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 vor Bewertungseffekten.

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

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GWH IH ist durch die Holdingfunktion geprägt. Das Gesamtvermögen ist zum Jahresende 2022 gegenüber dem Vorjahr um 4,7 Mio. EUR auf 1.074,2 Mio. EUR gestiegen. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich aufgrund einer gegenüber dem Vorjahr insgesamt höhere Gewinnausschüttung der beiden Tochtergesellschaften GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen und der GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH sowie Forderungen aus Geschäftsbesorgung um 4,9 Mio. EUR erhöht. Die flüssigen Mittel sind stichtagsbedingt um 0,2 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der Anteil der Finanzanlagen (Anteile an verbundenen Unternehmen) an der Bilanzsumme betrug zum Bilanzstichtag 93,0 % (Vorjahr: 93,4 %).

Die GWH IH verfügte zum 31.12.2022 über ein zum Vorjahr unverändertes Eigenkapital von 949,9 Mio. EUR. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital betrug 88,4 % (Vorjahr: 88,8 %). 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 2022 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Das Geschäftsjahr 2022 schloss mit einem Jahresergebnis von 63,7 Mio. EUR (Vorjahr: 62,5 Mio. EUR) ab, das aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die Muttergesellschaft abgeführt wird. Die Ertragslage ist wesentlich durch die Beteiligungserträge geprägt (65,3 Mio. EUR, Vorjahr: 63,5 Mio. EUR). Die Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen beinhalten den Gewinnanteil aus der atypisch stillen Beteiligung an einem Immobilienportfolio

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

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

Das Gesamtvermögen des Konzerns wies mit 5.803,4 Mio. EUR zum Jahresende 2022 gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 245,7 Mio. EUR bzw. 4,4 % aus. Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich im Wesentlichen durch einen Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 97,0 Mio. EUR auf 5.141,9 Mio. EUR, die 88,6 % des Gesamtvermögens (Vorjahr: 90,8 %) repräsentieren. Der Anstieg resultiert bei Nettoinvestitionen von 129,6 Mio. EUR aus einer negativen Bewertungsveränderung durch die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von 32,6 Mio. EUR. Die Forderungen und sonstige Vermögenswerte haben sich im Wesentlichen durch weitere Anzahlung für angekaufte Projektentwicklungen um 85,7 Mio. EUR erhöht.

Daneben haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte zum 31.12.2022 um 49,8 Mio. EUR auf 325,8 Mio. EUR erhöht, im Wesentlichen bedingt durch einen Anstieg der Vorräte um 64,8 Mio. EUR (hier Bauvorbereitungskosten und vor allem der Grundstücke mit unfertigen Bauten). Die Forderungen und sonstige Vermögenswerte haben sich im Wesentlichen durch einen Überhang der noch abzurechnenden Betriebskosten saldiert um die hierauf erhalten Anzahlungen um 23,9 Mio. EUR erhöht. Die flüssigen Mittel haben sich stichtagsbedingt um 39,0 Mio. EUR vermindert.

Der Konzern verfügte zum 31.12.2022 über ein Eigenkapital von 2.784,2 Mio. EUR. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 26,6 Mio. EUR resultierte im Wesentlichen aus dem Saldo von Jahresergebnis (87,7 Mio. EUR) und Vorabauschüttung sowie Ergebnisabführung an die Helaba (63,9 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote beträgt 48,0 % (Vorjahr: 49,6 %).

Die finanziellen Schulden haben sich gegenüber dem Vorjahr um 207,6 Mio. EUR aufgrund von Darlehensaufnahmen, welche die planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen überkompensierten, erhöht.

Die langfristigen Vermögenswerte wurden zu 98,9% durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital (2.635,2 Mio. EUR) finanziert. Das Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (LTV) betrug 42,5 % (Vorjahr: 39,1%).

Die Gesellschaften des GWH-Konzerns verfügten insgesamt über liquide Mittel von 65,6 Mio. EUR.

Wesentliche Posten der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	2022 Mio. EUR	2021 Mio. EUR
Ergebnis aus		
Immobilienbewirtschaftung	211,8	199,9
Immobilienhandel	12,4	15,9
Projektentwicklung	10,0	11,3
Dienstleistungen	3,3	2,3
Wohnimmobilienfonds	3,2	6,9
Rohergebnis	240,7	236,4
Verwaltungs- und Personalaufwand	-56,6	-49,3
Übrige Erträge und Aufwendungen	-6,1	-1,9
EBIT (vor Bewertungseffekten)	178,0	185,2
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-32,6	298,2
EBIT	145,4	483,4
Finanzergebnis	-35,7	-34,2
EBT	109,6	449,2
Ertragsteuern	-21,9	-92,1
Konzernjahresüberschuss	87,7	357,1

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

Das operative Ergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) von 178,0 Mio. EUR hat sich um 7,2 Mio. EUR bzw. 3,9 % gegenüber dem Vorjahr vermindert. Der um 7,2 Mio. EUR höhere Verwaltungs- und Personalaufwand resultierte neben Neueinstellungen und Lohnsteigerungen auch aus sonstigen betrieblichen Aufwendungen wie z.B. Umbaukosten, Beratungskosten und Öffentlichkeitsarbeit. Die Übrige Erträge und Aufwendungen enthielten im Vorjahr einmalige Sondereffekte und sind wieder auf

das normale Niveau zurückgegangen. Hierbei hat sich das Rohergebnis mit 240,7 Mio. EUR um 4,3 Mio. EUR erhöht. Die wesentlichen Effekte in den einzelnen operativen Geschäftsbereichen sind im Abschnitt 3 zusammengefasst.

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

Die größte Auswirkung hat die durch einen unabhängigen Sachverständigen durchgeführte Bewertung der Immobilien zum Bilanzstichtag, die in erstmalig seit Jahren zu einer negativen Marktwertanpassung in Höhe von -32,6 Mio. EUR (Vorjahr: +298,2 Mio. EUR) geführt hat. Die Anpassung im Jahr 2022 spiegelt das veränderte – Ausbruch des Ukraine Krieges, Verteuerung der Baupreise, Energiepreisanstieg und gestiegenem Zinsniveau – Marktumfeld wider. Die operativen Annahmen (Mietentwicklung, Leerstand, Instandhaltung) sind entsprechend angepasst. Der Mietenvielfältiger (MVV) liegt mit 18,2 am unteren Ende im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen (Median 23,9).

Der Netto-Finanzaufwand (Finanzaufwendungen abzüglich Finanzerträge) hat sich um 1,5 Mio. EUR erhöht. Hierbei hat sich der Zinsaufwand bei einem höheren Darlehensbestand mit teilweise noch relativ günstigen Zinskonditionen aufgrund frühzeitiger Prolongationen um 2,2 Mio. EUR erhöht. Die weiteren gegenläufigen Effekte resultieren aus der Veränderung der Aufzinsung von Förderdarlehen.

Der Ertragsteueraufwand (latente und tatsächliche Ertragsteuern) liegt mit 21,9 Mio. EUR um 70,2 Mio. EUR unterhalb des Vorjahres. Ursächlich sind neben dem geringeren Ergebnis ohne Bewertungseffekte, das um 330,9 Mio. EUR niedrigerem Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Das latente Steuerergebnis wird i. W. durch die unterschiedliche Bewertung der Immobilien, Förderdarlehen und Steuerrecht beeinflusst.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresergebnis von 87,7 Mio. EUR (Vorjahr: 357,1 Mio. EUR) ab.

Zusammenfassend beurteilt die Geschäftsführung die Lage der Gesellschaft unter Berücksichtigung der veränderten Marktbedingungen – Ausbruch des Ukrainekrieges, dem deutlich angestiegenen Zinsniveau und der Energiekrise – als deutlich herausfordernd. Die Geschäftsführung erwartet weiterhin positive Deckungsbeiträge aus allen Segmenten.

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. Dieses Ziel wird der aktuellen Marktlage angepasst unverändert weiterverfolgt, wobei die aktuellen Marktbedingungen und ihre Auswirkungen auf mögliche Transaktionen zu berücksichtigen sind und zu erwarten ist, dass diese die Expansionsgeschwindigkeit und -möglichkeiten tangieren werden.

Darüber hinaus wird die GWH die Emissionen aus ihrem Gebäudebestand zur Zielerreichung des Pariser Klimaabkommens 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 durch erneuerbare Energien für klimaneutrales und weiterhin bezahlbares Wohnen. Integrierte quartiersbezogene Lösungsansätze sind dabei ein Schlüssel zum Erfolg, da energetische Ziele besser in einem räumlichen Zusammenhang zu erreichen sind.

Dem Wachstumsziel folgend sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 569 Wohnungen mit Kaufpreisen von insgesamt 162,6 Mio. EUR in den Bestand übergegangen. Darüber hinaus bestehen zum 31. Dezember 2022 Kaufverträge über Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen mit rd. 2.000 Wohnungen mit Kaufpreisen von rd. 483,7 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 im Raum Hannover vergrößert.

In Bauvorbereitungskosten und den Neubau von Immobilien als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden über 50,0 Mio. EUR investiert. Neben den zum dauerhaften Verbleib fertiggestellten 75 Mietwohnungen befanden sich zum Jahresende rd. 220 Wohnungen im Bau. In der Bestandspflege wurden aktivierungspflichtige Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 15,6 Mio. EUR getätigt. Für den Erwerb von Projektentwicklungen in den definierten Wachstumsräumen der GWH bestanden geleistete Anzahlungen in Höhe von 101,1 Mio. EUR.

Die Nettoinvestitionen in langfristige Vermögenswerte wurden u.a. aus dem laufenden Cashflow finanziert. Es wurden Darlehen in Höhe von 478,8 Mio. EUR aufgenommen und Darlehen mit 270,0 Mio. EUR planmäßig getilgt oder vorzeitig zurückgezahlt. Für die Darlehensaufnahme standen ausreichend dingliche Sicherheiten zur Verfügung.

6 / Risiko- und Chancenbericht

6.1. Risikomanagement

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

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

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

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

6.2 / Risikobericht

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

Portfoliorisiko

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

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

Regulatorische Risiken können sich nach Ausführungen der Geschäftsführung, neben den Verschärfungen des Mietrechts auch aus der Umlegbarkeit von Betriebskosten, 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 und bei Darlehensabschlüssen hinsichtlich Laufzeit und Flexibilität sowie bei Investitionsentscheidungen entsprechend berücksichtigt.

Forderungsausfallrisiko

Forderungsausfallrisiken bestehen aus dem Vermietungsgeschäft in nicht erheblichem Umfang. Die Mietrückstandsquote lag zum Bilanzstichtag bei nur 0,9% der Jahressollmiete, die Rückstände waren zudem weitgehend durch Kauttionen abgesi-

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

Risiken im Immobilienhandel

Im Bereich Handel mit Bestandsimmobilien bestehen 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 des Ukraine Krieges und vereinzelt erhöhtem Leerstand in einzelnen Standorten – auch in Folge des unzureichenden Neubaus hohe Nachfrageüberhänge an den wirtschaftsstarken Kernstandorten der Gesellschaft noch Mieterhöhungspotential. Allerdings werden regulatorische Maßnahmen sowie der Kostendruck auf die sogenannte zweite Miete (Nebenkosten) 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 nach der Zinswende bestehen weiterhin Chancen in der Vermarktung von Gebrauchtwohnungen, vor allem als Einstiegsprodukt zur Selbstnutzung oder zur sachwertorientierten Kapitalanlage. Dies eröffnet auch bei dem geänderten Marktumfeld nach wie vor gute Optionen vor allem in der Privatisierung, also dem Verkauf einzelner Wohneinheiten an natürliche Personen.

Ertragschancen sieht die GWH auch weiterhin im Ankauf von Immobilienpaketen, die je nach Eignung zur Ergänzung des Bewirtschaftungsbestandes oder zur Einzelprivatisierung verwendet werden. In dem aktuellen Marktumfeld kann für die GWH auch mit attraktiven Angeboten von Grundstücken und Gebrauchtwohnungen von Mitbewerbern gerechnet werden, welche bislang nicht zu für die GWH interessanten Konditionen am Markt angeboten wurden. Die GWH verfügt über die Management- und Mitarbeiterqualität zur Umsetzung solcher Projekte und die notwendige Liquidität und Bonität zur Finanzierung auch größerer Investitionen und prüft fortwährend solche Opportunitäten.

Chancen im Bauträgergeschäft und im Neubau von Mietwohnungen

Durch die Fokussierung des Segmentes „Projektentwicklung“ auf zukunftsstarke Ballungsräume mit zunehmender Zahl an Haushalten und einer damit verbundenen erhöhten Wohnraumnachfrage sowie einer geringeren Angebotszunahme infolge des zu erwartenden Rückgangs von Neubauprojekten ergeben sich auch weiterhin gute Ertrags- und Wachstumschancen für dieses Segment, wenn die wirtschaftlichen Konditionen stimmen (Grundstückspreise, Förderkriterien, Miethöhen).

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

Chancen im Bereich Wohnimmobilienfonds

Für das Segment Wohnimmobilienfonds werden, in Abhängigkeit zu der Zinsentwicklung, 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 - insbesondere durch kontinuierliche Untersuchung geeigneter neuer Geschäftsfelder - und damit die Sicherung der Arbeitsplätze bei gleichzeitig steigendem Produktivitätsfortschrittes und Fortsetzung des Digitalisierungsprozesses erwarten lassen.

7 / Prognosebericht

Die Perspektiven für die Geschäftsbereiche der GWH und deren Tochtergesellschaften haben sich unter Berücksichtigung des noch anhaltenden Ukraine-Kriegs, teilweise noch gestörter Lieferketten, erhöhten Energiekosten und durch die veränderte Kapitalmarktlage mit deutlich gestiegenen Zinskosten eingetrübt. Gleichwohl zeigt sich eine sehr stabile bzw. steigende Wohnraumnachfrage auf vielen für die GWH relevanten Märkten. Das Bauträgersgeschäft und der Immobilienhandel könnten aufgrund der gestiegenen Zinsen und der Möglichkeit alternativer Anlageprodukte an Attraktivität für Immobilieninvestitionen verlieren, auf der anderen Seite erfährt eine sachwertbasierte Kapitalanlage einen zunehmenden Bedeutungsgewinn. Die insgesamt immer noch guten Rahmenbedingungen der Wohnimmobilienbranche und Investitionen in eine nachhaltige Bewirtschaftung sowie zukunftsgerichtete Entscheidungen für Neubau und Vertrieb sichern dabei weiter den künftigen wirtschaftlichen Erfolg trotz der zunehmenden Regulierung im Mietrecht, stetig steigenden energetischen Anforderungen und dem gestiegenen Zins- und Preisniveau.

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

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

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 weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum in den von der GWH definierten Kernregionen nachzukommen. Der Neubau wird sich jedoch aufgrund des aktuellen Marktumfeldes verlangsamen.

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Steigerung der Mieten auf rd. 1,0 % im preisfreien Bereich über den gesamten Wohnungsbestand wird für die Immobilienbewirtschaftung bei höheren Investitionen in den Bestand ein steigendes Segmentergebnis erwartet.

Die Fortsetzung der Wachstumsstrategie unterliegt bei den aktuellen Rahmenbedingungen einer stetigen Überprüfung hinsichtlich Wohnungsbedarf und wirtschaftlicher Rentabilität. Die Geschäftsführung sieht neben den belastenden Faktoren der Marktbedingungen allerdings gerade auch vor dem Hintergrund dieser Veränderungen weiterhin gute Chancen in diesem Segment.

Für 2023 ist der Erwerb und die Fertigstellung von weiteren Mietwohnungen für die GWH, deren Projektgesellschaften und für die Wohnimmobilienfonds geplant. Hierfür steht die Übergabe bzw. Fertigstellung von rd. 1.380 Wohnungen aus angekauften Beständen bzw. Projektentwicklungen in Raunheim, Erfurt, Wetzlar, Heppenheim, Braunschweig, Hannover und Düsseldorf an. Weitere Ankaufsverhandlungen werden geführt; ein möglicherweise rückläufiges Preisniveau auf dem Wohnimmobilienmarkt kann die Erfüllung unserer nachhaltigen Renditeansprüche stützen und den negativen Effekt aus den verschlechterten Kapitalmarktbedingungen zumindest abmildern.

Der Immobilienhandel bleibt sowohl bei der Einzelprivatisierung als auch im En-Bloque-Bereich zur Portfoliobereinigung und -optimierung eine wichtige Ertragsquelle. Die Erlöse tragen auch in Zukunft wesentlich zu den operativen Cashflows bei. Es wird mit einer erhöhten Anzahl von Einzelprivatisierungen über dem Niveau des abgelaufenen Geschäftsjahres geplant.

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

Das Fondsgeschäft soll sich im Jahr 2023 weiter fortentwickeln und der Fondsvertrieb fortgesetzt werden. Der Beitrag zum Gesamtergebnis soll dabei über dem Niveau des Vorjahres liegen, wobei der Wachstumspfad sich in 2023 im Vergleich zu den letzten Jahren verlangsamen dürfte.

Die Prognose der GWH für 2022 hat ein EBIT (ohne das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert) leicht unter dem Niveau von 2021 erwartet welche eingetroffen ist.

Die Jahresplanung für 2023 geht bei einer für die Wohnungswirtschaft weiterhin stabilen - jedoch angespannten Lage hinsichtlich steigender Preise und erhöhten Druck auf die Mieten, - bei stabilen Leerständen in einzelnen Regionen, einem höheren Ergebnis aus dem Segment der Immobilienbewirtschaftung und einem höheren Ergebnis aus Immobilienhandel – mit einem EBIT vor Bewertungseffekten über Vorjahr - aus. Dabei ist nicht auszuschließen, dass weitere unerwartete Entwicklungen, beispielsweise im Zusammenhang mit den aktuellen Zinsen oder dem Krieg in der Ukraine, einen ergebniswirksamen Einfluss haben und zu Abweichungen der für das Jahr 2023 prognostizierten Ergebnisse führen könnten.

Die sich seit Anfang 2020 weltweit ausgebreitete COVID-19 Pandemie führte zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben – vor allem durch Rohstoffknappheit und Lieferunterbrechungen - welche nunmehr langsam abebben. Durch den Ausbruch des Ukraine Krieges hat sich die Ende 2021 schon abzeichnende Zinswende deutlich verstärkt und mit der Energiekrise zu einer seit langem in Deutschland nicht mehr beobachteten Inflationshöhe geführt. Die Preisentwicklungen bei Materialien oder Energieaufwendungen sind zwar aktuell wieder leicht rückläufig, es ist aber nicht vollumfänglich abzuschätzen, wie die weiteren Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft sein werden. Vor allem wird sich die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei einem erwarteten rückläufigen Neubau und einem Kostendruck in der sogenannten zweiten Miete (Nebenkosten) bemerkbar machen. Der Verlauf der letzten Jahre hat gezeigt, dass die Wohnungswirtschaft robust durch die letzten Krisen gekommen ist; es ist jedoch nicht auszuschließen, dass

Auswirkungen und Risiken auf den zukünftigen Geschäftsverlauf der GWH-Gruppe entstehen. Zu nennen sind beispielsweise weiterhin 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 vor allem durch die deutlich gestiegenen Energiepreise
- aus Verzögerungen bei Übergaben von Verkaufsobjekten sowie
- Volatilität in der Zinsentwicklung bei einem wieder höherem Zinsniveau.

Insgesamt kann die GWH für das Geschäftsjahr 2023 auf Basis einer stabilen Geschäftsgrundlage aller fünf Geschäftssegmente von einer positiven weiteren Unternehmensentwicklung ausgehen.

Hinsichtlich unseres Nachtragsberichts verweisen wir auf unsere Ausführungen im Anhang,

Frankfurt am Main, den 30. März 2023

Die Geschäftsführung



Stefan Bürger
Geschäftsführer



Matthias Voss
Geschäftsführer

Konzernabschluss

GWH Immobilien Holding GmbH,
Frankfurt am Main

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

	Anhang	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	5.141.930	5.044.971
Sachanlagen	E.2	41.329	39.542
Immaterielle Vermögenswerte	E.3	793	1.169
Finanzanlagen	E.14	51.134	39.329
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.5	2.516	2.799
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.6; E.14	260.595	153.116
Aktive Latente Steuern	D.10	1.127	882
Langfristige Vermögenswerte		5.499.424	5.281.808
Vorräte	E.7	172.115	107.297
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6; E.14	53.165	50.973
Ertragsteuererstattungsansprüche		13.167	13.094
Zahlungsmittel	E.8; E.14	65.572	104.617
Kurzfristige Vermögenswerte		304.019	275.981
Summe Vermögenswerte		5.803.442	5.557.789
Eigenkapital und Schulden			
Gezeichnetes Kapital		25.000	25.000
Kapitalrücklage		924.854	924.854
Gewinnrücklagen		1.806.019	1.780.094
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnendes Eigenkapital		2.755.874	2.729.948
Minderheitenanteile		28.337	27.657
Eigenkapital	E.9	2.784.211	2.757.605
Finanzielle Schulden	E.10; E.14	2.099.601	1.799.583
Pensionsrückstellungen	E.11	30.512	35.998
Sonstige Rückstellungen	E.12	5.175	5.866
Passive latente Steuern	D.10	462.558	463.239
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.13; E.14	37.366	50.805
Langfristige Schulden		2.635.212	2.355.491
Finanzielle Schulden	E.10; E.14	222.386	314.766
Sonstige Rückstellungen	E.12	3.585	3.730
Ertragsteuerschulden		11.842	4.463
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.13	146.207	121.734
Kurzfristige Schulden		384.020	444.693
Summe Eigenkapital und Schulden		5.803.442	5.557.789

Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Anhang	2022 TEUR	2021 TEUR
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		440.050	370.153
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		8.320	11.114
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung		236.620	181.373
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	D.1	211.750	199.894
Erlöse aus der Veräußerung		30.495	37.982
Buchwertabgänge		17.365	19.656
Übrige Erträge aus dem Immobilienhandel		352	1.181
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung		1.061	3.635
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.2	12.421	15.872
Erlöse aus der Veräußerung		145	20.481
Buchwertabgänge		3	12.803
Bestandsveränderungen		931	700
Übrige Erträge		9.634	3.562
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung		726	604
Ergebnis aus Projektentwicklung	D.3	9.981	11.336
Erlöse aus Dienstleistungen		7.255	4.088
Sonstige Erträge aus Dienstleistungen		152	98
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen		4.081	1.864
Ergebnis aus Dienstleistungen		3.326	2.322
Erlöse aus Wohnimmobilienfonds		3.173	6.945
Ergebnis aus Wohnimmobilienfonds		3.173	6.945
Rohergebnis vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		240.651	236.369
Verwaltungsaufwand	D.4	16.882	12.857
Personalaufwand	D.5	39.686	36.479
Sonstige betriebliche Erträge	D.6	186	4.297
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.6	5.518	5.565
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	E.4; E.5	3.455	3.910
Ergebnis aus Finanzanlagen		3.513	2.873
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		185.719	192.548
Abschreibungen	D.8	7.743	7.398
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		177.976	185.150
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	C.1; E.1	-32.624	298.244
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		145.352	483.394
Finanzerträge	D.9	34	9
Finanzaufwendungen	D.9	35.748	34.188
Ergebnis vor Steuern (EBT)		109.638	449.215
Ertragsteuern	D.10	21.946	92.146
Jahresergebnis		87.692	357.069
davon entfallen auf Minderheitsgesellschafter		924	2.789
davon entfallen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		86.768	354.280

Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Anhang	2022 TEUR	2021 TEUR
Jahresergebnis		87.692	357.069
Netto-Ergebnis aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten	E.11	2.831	837
Sonstiges Ergebnis, das in Folgeperioden nicht in die GuV umgegliedert wird, netto		2.831	837
Gesamtergebnis		90.523	357.906
davon entfallen auf Minderheitsgesellschafter		924	2.789
davon entfallen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		89.599	355.117

Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Anhang	2022 TEUR	2021 TEUR
Betriebliche Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern (EBT)		109.638	449.215
Bewertung zum beizulegenden Zeitwert		32.624	-298.244
Buchgewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-13.045	-18.475
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		26.598	17.865
Abschreibungen und Wertminderungen	D.8	7.743	7.398
Gezahlte Ertragsteuern	D.10	-15.566	-16.484
Sonstige nicht zahlungswirksame Zinserträge und Aufwendungen	D.9	3.658	4.406
Ergebnis aus Finanzanlagen		-3.513	-2.873
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	E.4; E.5	-3.455	-3.910
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen	D.6	2.487	-103
Veränderung der Vorräte		-64.818	-47.253
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		-3.863	41.214
Veränderung der Rückstellungen		-3.055	-9.888
Veränderung der Verbindlichkeiten		-3.830	-11.810
Mittelzufluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		71.603	111.058
Investitionstätigkeit			
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-239.036	-221.710
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1	-3.818	-138.832
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	E.2	-5.805	-16.791
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen, Immaterielle Vermögenswerte, Finanzanlagen und verbundene Unternehmen	E.3	-10.432	-22.681
Erhaltene Beteiligungserträge und andere Einzahlungen aus Finanzanlagen		7.251	6.668
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit		-251.840	-393.346
Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		478.753	460.350
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen		-270.034	-97.490
Tilgungen der Leasing-Verbindlichkeiten gemäß IFRS 16		-4.329	-4.349
Gezahlte Finanzierungskosten		-648	-144
Ausschüttungen an die Anteilseigner des Mutterunternehmens		-62.551	-86.315
Mittelabfluss/-zufluss aus Finanzierungstätigkeit	F.	141.191	272.052
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		-39.046	-10.236
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		104.618	114.854
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	E.8	65.572	104.618

Siehe auch die Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftete Gewinne	Gewinnrücklagen IAS 19	Summe Gewinnrücklagen	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2022		25.000	924.854	1.793.181	-13.087	1.780.094	2.729.948	27.657	2.757.605
Jahresergebnis		-	-	86.768	-	86.768	86.768	924	87.692
sonstiges Ergebnis, das in Folgeperioden nicht in die GuV umgegliedert wird, netto		-	-	-	2.820	2.820	2.820	11	2.831
Gesamtergebnis		-	-	86.768	2.820	89.587	89.587	935	90.523
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abzuführender Gewinn	E.9	-	-	-63.662	-	-63.662	-63.662	-	-63.662
Gezahlte Dividende		-	-	-	-	0	0	-255	-255
Steuerwirkungen aus Organschaft		-	-	-	-	0	0	-	0
Transaktionen mit Anteilseignern		-	-	-63.662	-	-63.662	-63.662	-255	-63.917
Stand 31.12.2022		25.000	924.854	1.816.287	-10.267	1.806.019	2.755.873	28.337	2.784.211
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 umgegliedert wird, netto		-	-	-	837	837	837	1	838
Gesamtergebnis		-	-	354.280	837	355.117	355.117	2.790	357.907
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abzuführender Gewinn	E.9	-	-	-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

Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2022

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 2022 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 Bestandlagen 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 Systeno GmbH, Frankfurt am Main, angeboten werden. Zum anderen beinhaltet dieses Segment auch die Beteiligungsergebnisse aus den Beteiligungsunternehmen WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg („WoWi Media KG“), AVW 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 Konzernkapitalflussrechnung, die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, den Anhang und die Segmentberichterstattung. 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 2022

Im Berichtsjahr wurden die Änderungen an IFRS 3, IAS 37 und IAS 16 sowie die jährlichen Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2018-2020) erstmalig angewendet. Aus der erstmaligen Anwendung haben sich keine wesentlichen Effekte auf den Konzern ergeben.

Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

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

Standard	Titel	Erstwendungszeitpunkt	Konzernrelevanz GWH	Wesentliche Effekte
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023	Ja	Nein
IAS 1	Darstellung des Abschlusses und Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023	Ja	Nein
IAS 8	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler	01.01.2023	Ja	Nein
IAS 12	Ertragsteuern: Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023	Ja	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

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

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

	Anhang	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	C.1	5.141.930	5.044.971
Pensionsrückstellungen	C.10	30.512	35.998

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

Nach IFRS 13.61 ff. wendet das Unternehmen diejenigen Bewertungstechniken an, die sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Verfügung stehen. Dabei soll die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und die Verwendung von nicht beobachtbaren Inputfaktoren möglichst gering gehalten werden. Als Bewertungstechniken kommen generell der marktbasiertere, der 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 Renditeeigenschaften 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 21 direkt oder indirekt verbundene Tochterunternehmen im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen (Vorjahr 19).

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 Geschäftsjahr 2021 erstmalig in den Konzern einbezogen.

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurde mit dem 2. Januar 2022 die GWH Projekt Lyoner Gärten GmbH & Co. KG, sowie am 14. Juli 2022 die GWH Projekt Eppstein GmbH & Co. KG gegründet und in den Konzern einbezogen.

Die CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main, als Gemeinschaftsunternehmen ist gemäß IFRS 11 im Rahmen der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Aufgrund der Erwartung langfristiger Verluste wurde der Wert der CP Campus Projekte GmbH zum 31.12.2020 auf EUR 0 abgeschrieben. Der Gewinn in 2022 stellt einen einmaligen Effekt dar, sodass hier kein Zuschreibungsbedarf entsteht.

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 2022:

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% ¹	2
11 MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt a.M.	100,0%	4
12 GWH Komplementär I. GmbH, Frankfurt a.M.	100,0%	2
13 GWH Gunderslache GmbH & Co. KG	100,0%	2
14 GWH Projekt Braunschweig I GmbH & Co KG	100,0%	2
15 GWH Projekt Dresden I GmbH & Co. KG	100,0%	2
16 GWH Projekt Dresden II GmbH & Co. KG	100,0%	2
17 GWH Projekt Dresden III GmbH & Co. KG	100,0%	2
18 GWH Projekt Wolfsburg I GmbH & Co. KG	100,0%	2
19 GWH Projekt Dortmund I GmbH & Co. KG	100,0%	2
20 GWH Projekt Lyoner Gärten GmbH & Co. KG	100,0%	2
21 GWH Projekt Eppstein GmbH & Co. KG	100,0%	2
22 GWH WohnWertInvest Deutschland Fonds III, Hamburg	100,0%	2
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen – At Equity		
23 CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt a. M.	50,0 %	8
24 WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	23,7 %	2

Im Vergleich zum Vorjahr sind, neben der Neugründung der Projektgesellschaften GWH Projekt Lyoner Gärten GmbH & Co. KG sowie der GWH Projekt Eppstein GmbH & Co. KG, keine 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 a.M.	94,9 %	1
	5,1 %	3
3 DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG, Potsdam	94,9 %	1
4 GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt a.M.	94,9 %	1
5 MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt a.M.	94,9 %	1
6 Systemo GmbH, Frankfurt a.M.	100,0 %	1
7 GWH WertInvest GmbH, Frankfurt a.M.	100,0 %	1
8 GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt a.M.	100,0 %	2
9 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
19 GWH Projekt Dortmund I GmbH & Co. KG	100,0 %	2
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen – At Equity		
20 CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt a. M.	50,0 %	8
21 WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	23,7 %	2

¹ Anteil am Eigenkapital zum 31.12.2021 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 IH erneut, ob er ein Beteiligungsunternehmen beherrscht.

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

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

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

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

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

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

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

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

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Periodenergebnis des assoziierten Unternehmens. Der Anteil des Konzerns am Periodenergebnis des Assoziierten Unternehmens wird im sonstigen Ergebnis des Konzerns erfasst. Außerdem werden unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens ausgewiesene Änderungen vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst und, soweit erforderlich, in der Eigenkapitalveränderungsrech-

nung dargestellt. Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen eliminiert.

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

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

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

Bei Verlust des maßgeblichen Einflusses auf ein assoziiertes Unternehmen oder der gemeinschaftlichen Führung des Gemeinschaftsunternehmens bewertet der Konzern alle Anteile, die er am ehemaligen assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen behält, zum beizulegenden Zeitwert. Unterschiedsbeträge zwischen dem Buchwert des Anteils am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zum Zeitpunkt des Verlusts des maßgeblichen Einflusses oder der gemeinschaftlichen Führung und dem beizulegenden Zeitwert der behaltene 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 markt-basierten 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 bereitgestellten 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 Stell-

plätzen 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, innerhalb der einheitlichen Asset-Klasse, wurden folgende Annahmen angewandt:

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

Die GWH IH beobachtet derzeit keine negativen Effekte aus der abklingenden Corona-Pandemie für die Immobilienwerte, daher werden die Faktoren für die Bewertung unverändert verwendet.

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

Märkte 2022	Wohneinheiten	Quadratmeterzahl	Leerstandsquote
Rhein-Main	25.936	1.623.172	1,53%
Mittelhessen (Stadtmarkt)	13.072	826.713	2,03%
Düsseldorf	2.923	182.362	1,92%
Köln/Bonn	1.345	88.716	0,45%
Sonstiges Rheinland	43	3.220	2,33%
Hannover (Stadtmarkt)	1.286	79.272	3,42%
Rhein-Neckar	677	51.271	1,48%
Dresden (Stadtmarkt)	117	8.002	4,27%
Erfurt (Stadtmarkt)	503	40.653	23,46%
Summe	45.902	2.903.580	1,97%

Märkte 2021	Wohneinheiten	Quadratmeterzahl	Leerstandsquote
Rhein-Main	26.035	1.628.575	2,60%
Mittelhessen (Stadtmarkt)	12.956	816.435	2,30%
Düsseldorf	2.805	173.719	2,00%
Köln/Bonn	1.345	88.716	0,70%
Sonstiges Rheinland	44	3.295	0,00%
Hannover (Stadtmarkt)	1.247	75.767	5,00%
Rhein-Neckar	677	51.271	1,50%
Dresden (Stadtmarkt)	117	8.209	10,30%
Erfurt (Stadtmarkt)	206	15.307	7,30%
Summe	45.432	2.861.294	2,50%

Auf Basis der Immobilien wurden folgende Grundsätze angewandt:

- Festlegung der Marktmiete zum Bewertungsstichtag durchschnittlich von EUR 8,32/qm für das Segment Wohnen (Vorjahr EUR 7,94/qm);
- Festlegung der Kosten für Instandhaltung, Verwaltung und sonstige Kosten (Kleinstandhaltungen ungewichtetes Mittel 5,08 €/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 Leerstände. Der so ermittelte Betrag vermindert um Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Erbbauzinsen ergibt den freien zu diskontierenden Cashflow vor Steuern und Kapitaldienst. Im elften Jahr wird ein hypothetischer Verkauf der Immobilie unterstellt, der Verkaufswert wird als Restwert der Berechnung zugrunde gelegt. Die Summe der Barwerte der Zahlungsströme des Detailprognosezeitraumes und des hypothetischen Wiederverkaufs stellt den beizulegenden Zeitwert der Immobilie dar. Änderungen des Barwertes haben direkte Auswirkungen auf den Immobilienwert. Erhöhungen führen zu Marktwertverbesserungen, geringere Zahlungsströme vermindern die Werte.

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

Der risikolose Zins spiegelt dabei den Zins wider, der am Kapitalmarkt für eine risikolose Kapitalanlage erzielt werden kann. Der Bewertung zugrunde gelegt wurde ein Zinssatz von 0,65 % (Vorjahr -0,40%) (in Anlehnung an den durchschnittlichen Zinssatz einer 10-Jahres Bundesanleihe im Durchschnitt der letzten 12 Monate, ausgegeben von der Deutschen Bundesbank). Auf den risikolosen Zinssatz wird ein auf einem Rating (Markt, Standort, Objekt) basierender objektspezifisch gewichteter Risikoaufschlag vorgenommen, um einen risikoadjustierten Diskontierungszins zu erhalten, welcher die Chancen und Risiken der Bewertungseinheit am Markt reflektiert. Der auf das Portfolio bezogene, nach Sollmiete gewichtete Diskontierungszins liegt bei 5,2 % (Vorjahr 5,2 %). Der auf das Portfolio bezogene, nach Sollmiete gewichtete Kapitalisierungszins beträgt 4,6 % (Vorjahr 4,5 %). Ein Anstieg des Zinssatzes wirkt sich negativ auf den Wert der Immobilien aus während geringere Zinsen zu einem positiven Effekt führen. Eine Veränderung der Marktmiete um 0,50 EUR/qm pro Monat würde zu einer Veränderung des Marktwertes zwischen TEUR 250.000 und 300.000 Bereich führen.

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

Märkte	2022 Diskontierungs- zinssatz im Durchschnitt	2021 Diskontierungs- zinssatz im Durchschnitt	2020 Diskontierungs- zinssatz im Durchschnitt
Rhein-Main	5,3%	5,2%	5,3%
Mittelhessen (Stadtmarkt)	5,6%	5,5%	5,6%
Rheinland	4,8%	4,7%	4,9%
Hannover (Stadtmarkt)	4,2%	4,2%	4,6%
Rhein-Neckar	5,3%	5,2%	4,6%
Dresden (Stadtmarkt)	4,3%	4,2%	4,5%
Erfurt (Stadtmarkt)	3,4%	3,2%	3,0%

Märkte	2022 Kapitalisierungs- zinssatz im Durchschnitt	2021 Kapitalisierungs- zinssatz im Durchschnitt
Rhein-Main	4,5%	4,5%
Mittelhessen (Stadtmarkt)	5,1%	5,0%
Rheinland	4,1%	4,0%
Hannover (Stadtmarkt)	3,6%	3,5%
Rhein-Neckar	4,5%	4,5%
Dresden (Stadtmarkt)	3,4%	3,4%
Erfurt (Stadtmarkt)	2,7%	2,5%

Insgesamt ergibt sich ein Mietenvervielfältiger auf IST-Miete von 18,2 (Vorjahr 18,4). Eine Veränderung dieses Faktors um 1,0 Punkte hätte eine Veränderung von 280 Mio. EUR (Vorjahr 266 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, wurden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts in Höhe von TEUR 1.894 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 übersteigen-

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

C.6 / Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

C.7 / Vorräte

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

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

C.8 / Zahlungsmittel

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel sind gemäß IFRS 9 als „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) angewandt.

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

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

Latente Steuerverbindlichkeiten, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen entstehen, werden angesetzt, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern

bestimmt werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit aufgrund dieses Einflusses nicht umkehren werden.

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

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

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

	2022 TEUR	2021 TEUR
Mieteinnahmen	278.186	261.423
Erlöse aus Mietnebenkosten	161.865	108.730
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	440.050	370.153
Aktivierete Eigenleistungen	3.521	2.344
Übrige Erträge	4.799	8.770
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	8.320	11.114
Betriebskosten und Grundsteuern	154.460	102.648
Aufwendungen für Instandhaltung	76.421	73.428
Abschreibungen auf Mietforderungen	2.056	847
Übrige Aufwendungen	3.682	4.450
Aufwendungen der Immobilienbewirtschaftung	236.620	181.373
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	211.750	199.894

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

Zum Bilanzstichtag bestand ein Bestellobligo von rd. 3,9 Mio. EUR (Vorjahr: 3,1 Mio. EUR) für Instandhaltungsaufträge, die voraussichtlich im 1. Quartal 2023 ausgeführt werden.

D.2 / Ergebnis aus dem Immobilienhandel

	2022 TEUR	2021 TEUR
Erlöse aus der Veräußerung	30.495	37.982
Buchwertabgänge	17.365	19.656
Übrige Erträge	352	1.181
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung	1.061	3.635
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	12.421	15.872

Die Erlöse aus der Veräußerung stammen mit rd. TEUR 10.147 (Vorjahr TEUR 20.094) im Wesentlichen aus dem Enbloc-Verkauf Hattersheim (TEUR 7.450) sowie aus der Privatisierung in Höhe von rd. TEUR 20.263 (Vorjahr TEUR 17.303). Die Buchwertabgänge stehen im Verhältnis dazu. In den übrigen Erträgen spiegeln sich hauptsächlich Provisionserträge von TEUR 352 (Vorjahr TEUR 1.124) wider.

D.3 / Ergebnis aus der Projektentwicklung

	2022 TEUR	2021 TEUR
Erlöse aus der Veräußerung	145	20.481
Buchwertabgänge	3	12.803
Bestandsveränderungen	931	700
Übrige Erträge	9.634	3.562
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung	726	604
Ergebnis aus Projektentwicklung	9.981	11.336

Die Erlöse aus der Veräußerung beinhalten im Berichtsjahr ausschließlich Umsatzrealisationen aus Auftragsfertigungen gemäß IFRS 15. In den Bestandsveränderungen sind die Realisationsbuchungen nach IFRS 15 Aufwendungen in Höhe von rd. TEUR 133 (Vorjahr TEUR 241) sowie die aktivierten Eigenleistungen in Höhe von rd. TEUR 1.065 (Vorjahr TEUR 941) berücksichtigt. Die übrigen Erträge beinhalten unter anderem Projektentwicklungsdienstleistungen für das Projekt Wiesbaden Rheinblick in Höhe von TEUR 9.000 (Vorjahr TEUR 13).

D.4 / Verwaltungsaufwand

Als Verwaltungsaufwand sind folgende Aufwendungen ausgewiesen:

	2022 TEUR	2021 TEUR
IT-Aufwendungen	6.378	6.058
Pflichtbeiträge, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	2.975	2.341
Gebäude- und Raumaufwendungen	2.342	1.452
Aufwendungen für Werbung, Öffentlichkeitsarbeit, Repräsentation	1.478	975
Bürokosten	749	558
Aufwendungen für Mitarbeiter	1.955	917
Sonstiger Verwaltungsaufwand	1.005	556
Verwaltungsaufwand	16.882	12.857

D.5 / Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Löhne und Gehälter	32.786	30.156
Sozialversicherungsabgaben (davon aus Altersversorgung TEUR 963)	6.864	6.330
Veränderung zur Pensionsrückstellung aus Dienstzeitaufwand	36	-7
Personalaufwand	39.686	36.479

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

	2022	2021
Kaufmännische und technische Angestellte	305	292
Hauswarte	109	104
Vollzeitbeschäftigte	414	396
Kaufmännische und technische Angestellte	89	83
Hauswarte	1	2
Teilzeitbeschäftigte	90	85
Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter	504	481
Durchschnittlich beschäftigte Auszubildende	32	29

D.6 / Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten TEUR 0 (Vorjahr TEUR 51) sowie Kostenerstattungen TEUR 79 (Vorjahr TEUR 46).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind hauptsächlich Aufwendungen für die Übernahme einer Garantieverpflichtung in Höhe von TEUR 5.000 (Vorjahr TEUR 4.932) 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:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Auf Nutzungsrechte – Grundstücke und Gebäude	3.186	3.186
Auf Sachanlagen – Maschinen und technische Anlagen	1.592	1.475
Auf Sachanlagen – selbstgenutzte Immobilien	922	924
Auf Sachanlagen – Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA)	1.542	1.240
Auf immaterielle Vermögenswerte	500	573
Summe der Abschreibungen	7.743	7.398

Die Abschreibungen enthalten die Abschreibung auf die nach IFRS 16 erfassten Nutzungsrechte für selbstgenutzte Immobilien TEUR 431 (Vorjahr TEUR 516), sowie BGA TEUR 124 (Vorjahr TEUR 116).

D.9 / Finanzergebnis

Das Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Sonstige Zinserträge	34	9
Finanzerträge	34	9
Zinsaufwand für Darlehen	30.582	28.886
Zinsaufwand unverzinsliche bzw. zinsbegünstigte Darlehen	4.083	4.780
Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen	435	378
Geldbeschaffungskosten	648	144
Finanzaufwendungen	35.748	34.188
Finanzergebnis	-35.714	-34.179

D.10 / Ertragsteuern

Der Ertragssteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Ertragsteueraufwand aktuelle Periode	23.653	19.813
Ertragsteueraufwand für Vorjahre	22	267
Summe laufende Ertragsteuern	23.675	20.080
latenter Ertragsteueraufwand aktuelle Periode	-978	72.194
latenter Ertragsteueraufwand für Vorjahre	-750	-128
Summe latenter Ertragsteueraufwand/-vorteil	-1.728	72.066
Ertragsteueraufwand	21.946	92.146

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

Für den Veranlagungszeitraum 2022 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 %. Einschließlich der Gewerbeertragsteuer von 15,5 % beträgt die Steuerbelastung für 2022 unverändert zum Vorjahr 31,3%. Die Bewertung der latenten Steuern basiert grundsätzlich auf diesen Steuersätzen.

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

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Steuerforderungen, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	188	143
Steuerforderungen, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	939	738
Aktive latente Steuern	1.127	881
Steuerverbindlichkeiten, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	479	54
Steuerverbindlichkeiten, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	462.080	463.184
Passive latente Steuern	462.558	463.238
Summe latenter Steuern – netto	-461.431	-462.357

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Steuerliche Verlustvorträge	1.297	1.321
Pensionsrückstellungen	2.615	3.598
Sonstige Vermögenswerte und Schulden	7.019	3.150
Aktive latente Steuern	10.932	8.069
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	457.706	457.001
Langfristige Finanzschulden	13.557	12.382
Sonstige Vermögenswerte und Schulden	1.100	1.043
Passive latente Steuern	472.363	470.426
Summe latenter Steuern – netto	-461.431	-462.357
Ergebniswirksam erfasste Latenter Steueraufwand	-1.728	-71.452
Ergebnisneutral erfasste Latente Steueraufwand	802	261
Summe Veränderungen latenter Steueraufwand – netto	-926	-71.191

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

Zum 31. Dezember 2022 bestehen nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 18.934 (Vorjahr TEUR 20.344), die alle wie im Vorjahr unbegrenzt vortragsfähig sind.

Davon wurden auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 8.196 (Vorjahr TEUR 8.298) aktive latente Steuern gebildet, da ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Für TEUR 10.738 (Vorjahr TEUR 12.046) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert.

Die Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2022 zu Aufwendungen in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr TEUR 58).

Darüber hinaus bestehen gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 63), für die im Vorjahr 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 2022 und 2021 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Ergebnis vor Steuern	109.638	449.215
Ertragsteuersatz in %	31,3%	31,3%
Erwarteter Steueraufwand	34.316	140.604
Auswirkungen gewerbesteuerlicher Hinzurechnungen und Kürzungen	-11.178	-52.366
nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	1.154	1.011
Steuereffekte aus Vorjahren	-	-184
Übrige	-2.346	3.081
Effektive Ertragsteuern	21.946	92.146
Effektiver Steuersatz in %	20,0%	20,5%

Aufgrund der zwischen der GWH IH und der Helaba bestehenden körperschaft- und gewerbesteuerlichen Organschaft wurden - der wirtschaftlichen Betrachtungsweise folgend - Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 614) ergebniswirksam berücksichtigt.

Zum Bilanzstichtag sind aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 3.042 (Vorjahr TEUR 3.844) GuV-neutral über das sonstige Ergebnis ausgewiesen. Diese betreffen ausschließlich die gebildeten latenten Steuern auf Bewertungsunterschiede zwischen IFRS und Steuerbilanz bei den Pensionsverpflichtungen.

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

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

	Vermietete Grundstücke und Gebäude TEUR	Unbebaute Grundstücke TEUR	Immobilien im Bau TEUR	Summe TEUR
2022				
Buchwert zum 01.01.	4.885.983	16.482	142.507	5.044.971
Zugänge IFRS 16	39	0	0	39
Zugänge aus Erwerb	75.123	0	44.886	120.009
Sonstige Zugänge	13.022	21	33.197	46.240
Verrechnung Fördervorteile zinsbegünstigte Darlehen	0	0	0	0
Abgänge	-30.358	0	-2.816	-33.174
Veränderungen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ohne IFRS 16 Effekt	-39.208	3.052	0	-36.156
Umbuchungen	138.622	-2.360	-136.263	0
Buchwert zum 31.12.	5.043.222	17.196	81.511	5.141.929
2021				
Buchwert zum 01.01.	4.222.357	22.358	168.639	4.413.353
Zugänge IFRS 16	0	0	0	0
Zugänge aus Erwerb	148.774	0	68.735	217.509
Sonstige Zugänge	136.312	805	-1.562	135.555
Verrechnung Fördervorteile zinsbegünstigte Darlehen	-87	0	0	-87
Abgänge	-19.222	-376	-5	-19.603
Veränderungen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ohne IFRS 16 Effekt	298.331	-87	0	298.244
Umbuchungen	99.518	-6.218	-93.300	0
Buchwert zum 31.12.	4.885.983	16.482	142.507	5.044.971

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie die selbst genutzten Immobilien dienen zum Großteil zur Besicherung der finanziellen Schulden durch Grundpfandrechte bei verschiedenen Kreditgebern. Die besicherten finanziellen Schulden zu Rückzahlungsbeträgen betragen zum 31.12.2022 TEUR 2.088.437 (Vorjahr TEUR 1.876.629).

Veränderungen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ohne IFRS 16-Effekt sind im sonstigen betrieblichen Ergebnis abgebildet.

Im Berichtsjahr sind in den sonstigen Zugängen hauptsächlich die Wohnbauten aus der Projekt Braunschweig GmbH & Co. KG mit TEUR 12.984 enthalten. In den Abgängen sind Abgänge auf IFRS 16 in Höhe von TEUR 9.009 aus der Beendigung von Erbbaurechtsverträgen enthalten. Im Vorjahr waren hier Zugänge aus aktivierten Modernisierungsmaßnahmen, vor allem aus der Fertigstellung von bereits übernommenen Mietwohnungen enthalten.

E.2 / Sachanlagen

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

	Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude TEUR	Betriebs- und Geschäftsausstattung TEUR	Technische Anlagen und Maschinen TEUR	Summe Sachanlagen TEUR
2022				
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 01.01.	30.879	8.403	15.236	54.519
Zugänge IFRS 16	2	133	0	135
Zugänge aus Erwerb	692	2.726	2.716	6.134
Sonstige Zugänge	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	0
Abgänge	0	-36	-442	-478
Stand 31.12.	31.573	11.226	17.510	60.309
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 01.01.	6.390	4.823	3.763	14.976
Planmäßige Abschreibungen	922	1.542	1.592	4.056
Abgänge	-	-32	-20	-52
Stand 31.12.	7.312	6.333	5.335	18.980
Buchwert 31.12.	24.261	4.893	12.175	41.329
2021				
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 01.01.	20.385	7.023	11.386	38.795
Zugänge IFRS 16	267	156	0	423
Zugänge aus Erwerb	11.592	1.442	3.754	16.788
Sonstige Zugänge	0	0	0	0
Umbuchungen	0	-144	144	0
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

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt: Die selbstgenutzten Immobilien sind im Wesentlichen durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet. Der Fair Value der selbstgenutzten Immobilien umfasst TEUR 31.047 (Vorjahr TEUR 27.540).

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
2022	
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
Stand 01.01.	8.765
Zugänge aus Erwerb	124
Abgänge	0
Stand 31.12.	8.889
Kumulierte Abschreibungen	
Stand 01.01.	7.596
Planmäßige Abschreibungen	500
Abgänge	0
Stand 31.12.	8.096
Buchwert 31.12.	793
2021	
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
Stand 01.01.	8.546
Zugänge aus Erwerb	219
Abgänge	0
Stand 31.12.	8.765
Kumulierte Abschreibungen	
Stand 01.01.	7.023
Planmäßige Abschreibungen	573
Abgänge	0
Stand 31.12.	7.596
Buchwert 31.12.	1.169

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 2022 stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt TEUR	anteilig (50 %) TEUR
2022		
Kurzfristige Vermögenswerte	2.218	1.109
Summe Vermögenswerte	2.218	1.109
Kurzfristige Schulden	130	65
Langfristige Schulden	791	396
Summe Schulden	921	461
Jahresergebnis	861	431
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

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 2022: 23,72 %).

Die zusammengefassten finanziellen Informationen zum 31. Dezember 2022 stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt TEUR	anteilig TEUR
Langfristige Vermögenswerte	40.783	9.674
Kurzfristige Vermögenswerte	257	61
Summe Vermögenswerte	41.040	9.735
Kurzfristige Schulden	27	6
Summe Schulden	27	6
Jahresergebnis	17.965	4.261

Die Vorjahreswerte zeigten dieses Bild:

	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

E.6 / Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	Langfristig TEUR	Kurzfristig TEUR	Summe TEUR
31. 12. 2022			
Geleistete Anzahlungen für Bestandsankäufe	260.595	584	261.179
Forderungen aus Grundstücksverkäufen ¹	–	5.563	5.563
Geleistete Betriebskostenvorauszahlungen	–	4.826	4.826
Forderungen aus Vermietung ^{1 3}	–	26.155	26.155
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte ²	–	16.037	16.037
Summe	260.595	53.165	313.760
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

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.

³ Enthält debitorische Kreditoren in Höhe von TEUR 22.133

Die **Forderungen und sonstigen Vermögenswerte** enthalten mit 232,13 Mio. EUR (Vorjahr 146,49 Mio. EUR) geleistete Anzahlungen aus Projektentwicklungen.

In den geleisteten Anzahlungen für Bestandsankäufe sind mehrere Projekte enthalten. Unter anderen mit rd. TEUR 99.343 Düsseldorf, am Gaterhof, TEUR 28.020 das Projekt WI Rheinblick, sowie Gunderslache in Höhe von rd. TEUR 50.753 und für Dresden in Höhe von rd. TEUR 55.864, welche jeweils nach dem Projektstatus in den Bestand übergehen.

Die **Forderungen aus Vermietung** bestehen aufgrund rückständiger Mietzahlungen sowie Ansprüchen aus Nebenkostenabrechnungen und sind unverzinslich. Die Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und in Abhängigkeit, ob es sich

um aktive oder ehemalige Mieter handelt, gebildet. Hierbei wendet die GWH die vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Daher verfolgt sie Änderungen des Kreditrisikos nicht nach, sondern erfasst stattdessen zu jedem Abschlussstichtag eine Risikovorsorge auf der Gesamtlaufzeit, den sogenannten erwarteten Verlust -ECL (expected credit loss). Aufgrund dieser Vorgehensweise weisen diese Forderungen nur in geringem Umfang überfällige, nicht wertgeminderte Beträge auf.

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

	2022 TEUR	2021 TEUR
Wertberichtigung zu Beginn des Geschäftsjahres	731	881
Nettozuführung/-auflösung	+572	-150
Wertberichtigung zum Ende des Geschäftsjahres	1.304	731

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:

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Immobilien im Bau	117.914	52.609
Unbebaute Grundstücke	53.602	54.348
Heizölbestände	599	340
Summe Vorräte	172.115	107.297

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 43.817 sowie Hannover Kronsrode TEUR 73.471. 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:

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	65.511	104.563
Kassenbestände	61	54
Zahlungsmittel	65.572	104.617

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 63.662 (Vorjahr TEUR 62.551) und 5,1 % einer beschlossenen Vorabauschüttung der GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH TEUR 255 (Vorjahr 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
31.12.2022				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	219.759	504.401	1.497.591	2.221.751
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.627	27.571	70.038	100.236
Finanzschulden	222.386	531.972	1.567.629	2.321.987
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

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:

	31.12.2022	31.12.2021
Gehaltstrend	3,5 % p.a.	3,0 % p.a.
Rentendynamik	3,5 % p.a.	2,0 % p.a.
Rechnungszinsfuß	3,75 % p.a.	1,25 % p.a.
Sterbewahrscheinlichkeiten	1	1
Individualisierungsverfahren	1	1

1 „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck

Die Rentenversicherungsaufwendungen belaufen sich auf TEUR 963 (Vorjahr TEUR 830).

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

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
DBO am 01.01.	35.998	39.037
Aufwand für hinzu erworbene Versorgungsansprüche (Dienstzeitaufwand)	36	64
Aufzinsung der bereits erworbenen Ansprüche (Zinsaufwand)	436	379
Rentenzahlung	-2.283	-2.393
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+) aus finanziellen Annahmen	-3.675	-1.089
Erfahrungsbedingte Gewinne (-)/Verluste (+)	-	-
DBO am 31.12.	30.512	35.998

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

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Rechnungszins (Rückgang um 50 Basispunkte)	32.098	38.023
Gehaltssteigerungsrate (Anstieg um 25 Basispunkte)	30.563	36.013
Rentensteigerung (Anstieg um 25 Basispunkte)	31.296	36.955
Lebenserwartung (Verbesserung um ein Jahr)	32.254	38.154

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

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit bis 1 Jahr	2.214	2.337
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit über ein Jahr bis 5 Jahre	8.744	8.812
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit über 5 Jahre bis 10 Jahre	10.103	9.530

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 13.310 (Vorjahr TEUR 16.932) im sonstigen Ergebnis erfasst.

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

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Leistungsorientierte Verpflichtung	30.512	35.998

Für das Geschäftsjahr 2022 wird mit einem Pensionsaufwand (Dienstzeit- und Zinsaufwand) in Höhe von TEUR 472 (Vorjahr: TEUR 443) 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
2022								
Fertigstellung/Gewährleistung	5.415	318	634	60	–	4.524	1.993	2.531
Altlastensanierung	2.530	357	–	5	–	2.178	2.178	–
Rechtsstreitigkeiten	499	109	3	573	–	960	–	960
Personalarückstellungen	143	18	–	51	–	175	147	28
Übrige Rückstellungen	1.010	132	81	126	–	923	857	66
Sonstige Rückstellungen	9.597	934	718	815	0	8.760	5.175	3.585
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

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

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	Langfristig TEUR	Kurzfristig TEUR	Summe TEUR
31.12.2022			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter ¹	0	66.058	66.058
Verbindlichkeiten im Rahmen von IFRS 16	34.173	4.848	39.021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	901	54.238	55.139
Erhaltene Anzahlungen für Grundstücksverkäufe	0	3.331	3.330
Verbindlichkeiten aus Vermietung ¹	0	6.099	6.099
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern ²	407	3.749	4.156
Minderheitenanteile am Eigenkapital von einbezogenen Personengesellschaften ¹	1.879	0	1.879
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	6	7.883	7.889
Summe Verbindlichkeiten	37.366	146.207	183.573
31.12.2021			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter ¹	0	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	0	7.000	7.000
Verbindlichkeiten aus Vermietung ¹	0	8.262	8.262
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern ²	407	3.717	4.124
Minderheitenanteile am Eigenkapital von einbezogenen Personengesellschaften ¹	1.879	0	1.879
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	6	9.033	9.039
Summe Verbindlichkeiten	50.805	121.734	172.540

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

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter** betreffen in Höhe von TEUR 63.662 (Vorjahr TEUR 62.551) 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 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		
31.12.2022						
Vermögenswerte						
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1	25.342	25.342	–	25.342	3
Finanzanlagen	2	51.134	33	51.101	51.101	3
Zahlungsmittel	1	65.572	65.572	–	65.572	1
Schulden						
Finanzielle Schulden	3	2.321.987	2.321.987	–	2.058.951	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3	253.234	253.234	–	253.234	2
Summe nach Bewertungskategorien IFRS 9						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1	90.914				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzanlagen	2	33				
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen	2	51.101				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	3	2.575.221				
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	–	2.112.034	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3	104.577	104.577	–	104.577	2
Summe nach Bewertungskategorien IFRS 9						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1	128.096				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzanlagen	2	4.860				
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen	2	34.469				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	3	2.218.926				

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 be- zulegenden Zeitwert TEUR	Nettoergebnis TEUR
2022					
Zur fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Forderungen und sonstige Vermögenswerte	34	1.812	–	–	1.847
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzanlagen	–	–	3.535	–	3.535
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	–35.100	–	–	–	–35.100
	–35.066	1.812	3.535	0	–29.718
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
	–34.035	328	2.873	0	–30.834

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

	Buchwert	Cashflows					
	31.12.2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 ff. TEUR
Finanzielle Schulden	2.321.987	165.091	87.234	87.015	93.761	98.871	3.733.726
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	183.573	147.891	1.647	1.957	1.788	1.898	49.262
Davon: Leasingverbindlichkeiten IFRS 16	39.021	1.530	1.480	1.458	1.460	1.374	47.365
	Buchwert	Cashflows					
	31.12.2021 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 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

Im Rahmen der Leasingverhältnisse sind im Berichtsjahr Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 588 (Vorjahr TEUR 609) angefallen. Neben der Ersatzbeschaffung im Kfz-Bereich gab es keine weiteren Zugänge.

G / Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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

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

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

Der GWH-Konzern hat folgende Segmentierung gewählt:

Segment I - Immobilienbewirtschaftung

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

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

Segment II - Immobilienhandel

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

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

Segment III - Projektentwicklung

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

Segment IV - Dienstleistungen

Dieses Segment umfasst die Erbringung von Dienstleistungen wie die Wohnungseigentumsverwaltung und die Wärmeversorgungsleistungen und Messdienstleistungen. Letztere werden durch die 100%ige Tochtergesellschaft 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

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

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

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

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

H / Sonstige Erläuterungen und Angaben

H.1 / Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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 527,7 Mio. EUR (Vorjahr 450,9 Mio. EUR).

Für die Fertigstellung der laufenden Neubauobjekte besteht zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo von 63,8 Mio. EUR (Vorjahr 77,1 Mio. EUR).

Für die Fertigstellung der laufenden Bauträgermaßnahmen besteht zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo von 99,5 Mio. EUR (Vorjahr 94,1 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 10,8 Mio. EUR (Vorjahr 10,9 Mio. EUR), da bisher noch keine Übergabe des Projektes erfolgte.

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aus zwei Zeichnungsverträgen für Immobilienfonds I, II und III in Höhe von 118,4 Mio. EUR (Vorjahr 183,7 Mio. EUR).

Darüberhinausgehende, im Konzernabschluss 2022 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 52.104 (Vorjahr TEUR 49.309). 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 452 Gesamthonorare für im Berichtsjahr erfasste Abschlussprüfungsleistungen (Vorjahr TEUR 388).

H.3 / Kapitalmanagement

Ziele des Kapitalmanagements im Konzern sind:

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

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements des Konzerns werden die Mitglieder der Geschäftsführung regelmäßig über die Ergebnisentwicklung des Konzerns und der Tochterunternehmen und damit über die Entwicklung des Eigenkapitals informiert. Die Eigenkapitalquote liegt zum Bilanzstichtag bei 48,0 Prozent bei einem Verschuldungsgrad von 52,0 Prozent.

H.4 / Risikomanagement

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

Portfoliorisiko

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

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

Projektentwicklungsrisiko

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

Liquiditätsrisiko

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

Zinsrisiko

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

Forderungsausfallrisiko

Forderungsausfallrisiken bestehen aus dem Vermietungsgeschäft in nicht erheblichem Umfang. Die Mietrückstandsquote lag zum Bilanzstichtag bei nur 0,9% 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 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,
Schmittgen, 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 Abteilung Portfolio- und Immobilienmanagement Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main (bis zum 31. Dezember 2022)

Lioudmila Mathea,
Bereichsleiterin Bilanzen und Steuern Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main (ab dem 01. Januar 2023)

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

H.8 / Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

	31. 12. 2022 TEUR	31. 12. 2021 TEUR
Bankguthaben bei Gesellschaften des Helaba-Konzerns	1.675	26.291
Zahlungsmittel	1.675	26.291
Darlehen von verbundenen Unternehmen des Helaba-Konzerns	4.023	4.023
Darlehen der Schwestergesellschaften des Helaba-Konzerns	327.575	292.245
Finanzielle Schulden	331.598	296.267
Verbindlichkeiten gegenüber Helaba aus Ergebnisabführung	63.662	62.550
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften des Helaba-Konzerns	2.395	824
Sonstige Verbindlichkeiten	66.058	63.374
	2022 TEUR	2021 TEUR
Zinsaufwendungen an Gesellschaften des Helaba-Konzerns	3.847	3.538

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 268 (Vorjahr TEUR 327) geleistet. Für diese Gruppe bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 4.873 (Vorjahr TEUR 5.697).

Frankfurt am Main, den 30. März 2023

Die Geschäftsführung


Stefan Bürger
Geschäftsführer


Matthias Voss
Geschäftsführer

Konzern-Segmentberichterstattung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Segment I Immobilienbewirtschaftung		Segment II Immobilienhandel		Segment III Projektentwicklung		Segment IV Dienstleistungen		Segment V Wohnimmobilienfonds		Summe der Segmente	
	2022 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2021 TEUR
Segmenterlöse – konzernextern	440.651	370.911	30.495	37.982	145	20.481	7.055	3.540	3.975	7.612	482.320	440.526
Segmenterlöse – konzernintern	–	–	–	–	4.906	3.195	38.878	20.800	–	–	43.784	23.995
Sonstige Segmenterträge	4.799	8.770	354	1.188	10.565	4.262	152	98	–	–	15.870	14.318
Segmenterträge	445.450	379.681	30.849	39.170	15.616	27.938	46.085	24.438	3.975	7.612	541.974	478.839
Buchwertabgänge	–	–	–17.365	–19.656	–3	–12.803	–	–	–	–	–17.368	–32.459
Segmentaufwendungen – konzernextern	–236.620	–181.373	–1.063	–3.642	–726	–604	–34.907	–17.642	–	–	–273.316	–203.261
Segmentaufwendungen – konzernintern	–7.989	–4.989	–	–	–	–	–	–	–	–	–7.989	–4.989
Segmentaufwendungen	–244.609	–186.362	–18.428	–23.298	–730	–13.407	–34.907	–17.642	–	–	–298.673	–240.709
Segmentrohergebnis vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	200.841	193.319	12.421	15.872	14.886	14.531	11.178	6.796	3.975	7.612	243.301	238.130
Verwaltungsaufwand	–12.862	–8.754	–479	–288	–1.368	–1.333	–1.026	–667	–1.109	–917	–16.843	–11.959
Personalaufwand	–32.111	–29.422	–809	–634	–3.083	–3.153	–1.868	–1.492	–1.816	–1.778	–39.686	–36.479
Ergebnis aus At-Equity bewerteten Unternehmen	–	–	–	–	–	–	3.455	3.910	–	–	3.455	3.910
Übrige Erträge und Aufwendungen	–	–	–	–	2	101	1.369	1.347	2.144	1.526	3.515	2.974
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	155.869	155.143	11.134	14.950	10.437	10.146	13.108	9.894	3.194	6.443	193.742	196.576
Abschreibungen	–5.588	–5.567	–49	–40	–26	–27	–1.934	–1.610	–72	–81	–7.668	–7.325
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	150.282	149.576	11.085	14.910	10.411	10.119	11.175	8.284	3.122	6.362	186.074	189.251
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	–34.610	296.635	–	–	–	–	–	–	–	–	–34.610	296.635
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	115.672	446.211	11.085	14.910	10.411	10.119	11.175	8.284	3.122	6.362	151.464	485.886
Finanzerträge	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	0	–
Finanzaufwendungen	–31.009	–30.617	–10	–7	–1.965	–1.205	–33	–32	–685	–274	–33.702	–32.135
Segmentergebnis vor Steuern (EBT)	84.662	415.594	11.075	14.903	8.445	8.914	11.142	8.252	2.438	6.088	117.763	453.751
Ertragsteuern	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Jahresergebnis	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Konzern-Segmentberichterstattung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Konzernfunktion und Überleitung		Konzern	
	2022 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2021 TEUR
Segmenterlöse – konzernextern	–	–	482.320	440.526
Segmenterlöse – konzernintern	–44.386	–24.114	–602	–119
Sonstige Segmenterträge	2.920	1.586	18.790	15.904
Segmenterträge	–41.466	–22.528	500.509	456.311
Buchwertabgänge	–	–	–17.368	–32.459
Segmentaufwendungen – konzernextern	30.826	15.778	–242.490	–187.483
Segmentaufwendungen – konzernintern	7.989	4.989	–	–
Segmentaufwendungen	38.814	20.767	–259.858	–219.942
Segmentrohergebnis vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	–2.651	–1.761	240.650	236.369
Verwaltungsaufwand	–39	–898	–16.882	–12.857
Personalaufwand	–	–	–39.686	–36.479
Ergebnis aus At-Equity bewerteten Unternehmen	–	–	3.455	3.910
Übrige Erträge und Aufwendungen	–5.334	–1.369	–1.819	1.605
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	–8.023	–4.028	185.719	192.548
Abschreibungen	–74	–73	–7.743	–7.398
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	–8.098	–4.101	177.976	185.150
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	1.986	1.609	–32.624	298.244
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	–6.112	–2.492	145.352	483.394
Finanzerträge	34	9	34	9
Finanzaufwendungen	–2.046	–2.052	–35.748	–34.187
Segmentergebnis vor Steuern (EBT)	–8.124	–4.535	109.638	449.216
Ertragsteuern	–21.946	–92.146	–21.946	–92.146
Jahresergebnis			87.692	357.070

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 2022, Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung sowie der Konzern-Segmentberichtserstattung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu. Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir 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, 30. März 2023

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 2022
GWH Immobilien Holding GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2022

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Aktiva		
A. Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	998.519.694,07	998.519.694,07
	998.519.694,07	998.519.694,07
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	75.326.008,75	70.439.030,38
2. Sonstige Vermögensgegenstände	3.048,01	3.048,01
	75.329.056,76	70.442.078,39
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	341.031,77	525.427,25
	75.670.088,53	70.967.505,64
	1.074.189.782,60	1.069.487.199,71
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	4.083.203,08	3.345.063,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.278.372,89	1.685.624,92
	6.361.575,97	5.030.687,92
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.800.000,00	46.800.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	363.743,49	2.362,20
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	70.761.175,52	67.754.833,98
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 48.897,62; Vorjahr: EUR 44.925,61)	48.897,62	44.925,61
	117.973.816,63	114.602.121,79
	1.074.189.782,60	1.069.487.199,71

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	4.183.221,65	3.154.182,88
2. Sonstige betriebliche Erträge	0,23	70.556,68
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.411.371,47	2.207.071,18
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 890.914,15; Vorjahr EUR 188.088,42)	1.049.200,05	327.662,75
	3.460.571,52	2.534.733,93
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.856.683,36	6.574.985,48
5. Erträge aus Beteiligungen	65.261.788,34	63.492.920,34
6. Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen	5.876.525,55	6.290.532,16
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,30
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.341.432,86	1.347.114,45
9. Ergebnis nach Steuern	63.662.848,03	62.551.358,50
10. Sonstige Steuern	808,39	691,15
11. Ergebnis vor Gewinnabführung	63.662.039,64	62.550.667,35
12. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	63.662.039,64	62.550.667,35
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Anhang zum Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2022
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 2022 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:

	31.12.2022	31.12.2021
Gehaltstrend	0,0 % p. a.	0,0 % p. a.
Rentendynamik	3,5 % p. a.	2,0 % p. a.
Rechnungszinsfuß	1,78 % p. a.	1,87 % p. a.
Sterbewahrscheinlichkeiten	„Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck	„Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck
Individualisierungsverfahren	„Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck	„Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck

Pensionsrückstellungen sind mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abzuzinsen (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB). Der verwendete Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für Dezember 2022 bekanntgegebenen Abzinsungssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB für eine angenommene Laufzeit von 15 Jahren und beträgt 1,78 % p.a. (Vorjahr 1,87 % p.a.).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10- und dem 7-Jahres-Durchschnittzinssatz nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 189 (Vorjahr 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 unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die folgenden Aktiva betreffen verbundene Unternehmen und Gesellschafter:

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	75.326	70.439
davon gegen Gesellschafter	-	-
davon gegen andere verbundene Unternehmen	75.326	70.439
Guthaben bei Kreditinstituten	341	525
davon gegen Gesellschafter	-	-
davon gegen andere verbundene Unternehmen	-	-

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen Forderungen aus Gewinnausschüttungen der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main („GWH“), der GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH („GSG“) 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:

	01.01.2022 TEUR	Inanspruch- nahme TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	31.12.2022 TEUR
Pensionsrückstellungen	3.345	154	0	892	4.083
Personalarückstellungen	1.290	733	0	901	1.458
Sonstige Verwaltungskosten	0	358	0	622	264
Jahresabschlusskosten	396	275	0	435	556
Sonstige Rückstellungen	1.686	1.365	0	1.958	2.278
Rückstellungen	5.031	1.520	0	2.850	6.361

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von TEUR 61 werden unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Die folgenden Passiva betreffen verbundene Unternehmen und Gesellschafter:

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.800	46.800
davon gegenüber Gesellschafter	46.800	46.800
davon gegenüber anderen verbundenen Unternehmen	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	70.761	67.755
davon gegenüber Gesellschafter	63.663	62.551
davon gegenüber anderen verbundenen Unternehmen	7.099	5.204

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

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

Die Verbindlichkeiten sind nicht gesichert.

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Wesentliche periodenfremde Erträge resultierten im Vorjahr aus Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von TEUR 70, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen waren.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten mit TEUR 5.000 (Vorjahr TEUR 4.932) Prämienzahlungen aufgrund einer bestehenden Garantie- und Verpfändungsvereinbarung.

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die Vorabausschüttung der GWH von TEUR 58.174 (Vorjahr TEUR 52.195) sowie der GSG von TEUR 4.745 (Vorjahr TEUR 9.205) und das laufende Ergebnis der DKBB von TEUR 2.343 (Vorjahr TEUR 2.093).

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

Die folgenden Posten betreffen Erträge und Aufwendungen mit verbundenen Unternehmen:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen	5.877	6.291
Erträge aus Beteiligungen	65.262	63.493
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.279	1.265

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 2022 bestanden in Höhe von TEUR 22.473 Haftungsverpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus Bürgschaften für Verbindlichkeiten Dritter (Vorjahr TEUR 22.222). Die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme der GWH IH aus diesen Bürgschaften ist, unter Berücksichtigung der entsprechenden Umstände, als gering einzuschätzen.

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

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-Buchwertes 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 10 (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 31.12.2022 TEUR	Jahresergebnis 2022 TEUR
Unmittelbare Beteiligungen				
1	GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main ¹	94,9%	GWH IH	
		5,1%	2	451.315
2	DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,9%	GWH IH	36.746
3	GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt am Main	94,9%	GWH IH	87.827
4	MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt am Main	94,9%	GWH IH	31.717
5	Systemo GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	GWH IH	13.763
6	GWH WertInvest GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	GWH IH	2.319
7	GWH Digital GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	GWH IH	222
Mittelbare Beteiligungen				
8	GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main ²	99,7%	1	13.606
9	G+S Wohnen in Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main ²	99,7%	1	23.417
10	MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	99,9%	3	16.043
11	CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	49,9%	8	1.297
12	WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg ³	23,7%	1	27.548
13	GWH Komplementär I. GmbH, Frankfurt am Main	99,7%	1	71
14	GWH Projekt Gunderslache GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	21.015
15	GWH Projekt Braunschweig I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	9.094
16	GWH Projekt Dresden I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	11.860
17	GWH Projekt Dresden II GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	13.819
18	GWH Projekt Dresden III GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	13.623
19	GWH Projekt Wolfsburg I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	2.009
20	GWH Projekt Dortmund I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	17
21	GWH Projekt Lyoner Gärten GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	35
22	GWH Projekt Eppstein GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	6.085
23	GWH WohnWertInvest Deutschland Fonds III, Hamburg	99,7%	1	8.562

1 Eigenkapital inkl. Einlage stiller Gesellschafter.

2 Eigenkapital zum 31.12.2022 nach Ergebnisabführung, Ergebnis 2022 vor Ergebnisabführung.

3 Angaben zu Eigenkapital und Ergebnis beziehen sich auf den Jahresabschluss zum 31.12.2021.

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,

stellv. Betriebsratsvorsitzender der GWH,
Arbeitnehmervertreter der GWH, Mühlheim

Dr. Matthias Katholing,

Leiter Abteilung Portfolio- und Immobilienmanagements,
Frankfurt am Main (bis 31. Dezember 2022)

Frau Lioudmila Mathea,

Bereichsleiterin Bilanzen und Steuern Landesbank Hessen-Thüringen,
Frankfurt am Main (ab 1. Januar 2023).

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 30. März 2023

GWH Immobilien Holding GmbH

Die Geschäftsführung



Stefan Bürger
Geschäftsführer



Matthias Voss
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Finanzanlagen	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2022 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2022 TEUR	01.01.2022 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2022 TEUR	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Anteile an verbundenen Unternehmen ¹	998.520	0	0	998.520	0	0	0	0	998.520	998.520
Anlagevermögen	998.520	0	0	998.520	0	0	0	0	998.520	998.520

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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, 30. März 2023

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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



gwh.de