Geschäfts- & Nachhaltigkeitsbericht 2023

100 Jahre Zukunft bauen

Zuhause in der Zeit

GWH
RÄUME ZUM LEBEN

RÄUME ZUM LEBEN
100 JAHRE GWH

GWH

Wir blicken zurück auf 100 Jahre GWH

Seit einem Jahrhundert verpflichten wir uns dem Bau und der Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum für alle Generationen.

Wir arbeiten aber auch für eine lebenswerte Zukunft unserer Kunden und stehen für lebenswerte Wohnumfelder, neue Wohnformen, nachhaltige Produkte und hohe Qualitätsansprüche.

Inhalt

Geschäftsbericht

Vorwort der Geschäftsführung 04

Rückblick 2023 05

Das Jahr 2023 06

Konzern-Kennzahlen nach IFRS 07

Bericht des Aufsichtsrats 08

Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht 10

Konzernabschluss 24

Konzernbilanz 24

Konzerngewinn- und Verlustrechnung 25

Konzerngesamtergebnisrechnung 26

Konzern-Kapitalflussrechnung 27

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 28

Anhang zum Konzernabschluss 29

Konzern-Segmentberichterstattung 63

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 64

Jahresabschluss 67

Bilanz 67

Gewinn- und Verlustrechnung 68

Anhang zum Jahresabschluss 69

Entwicklung des Anlagevermögens 74

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 75

Kontakt 78

Nachhaltigkeitsbericht

Räume mit Zukunft 79

Statement der Geschäftsführung 80

Räume zum Leben bei der GWH 81

GWH Nachhaltigkeitsstrategie 82

SDG-Profil der GWH 85

Raum für Fortschritt 86

Die Aufgabenfelder für unseren Fortschritt 87

Klimafreundlicher Gebäudebestand 88

Fortschrittsbilanz 90

Faktenwelt 91

Lebenswertes Wohnen und Quartiersentwicklung 94

Fortschrittsbilanz 96

Faktenwelt 99

Attraktive Arbeitswelt 100

Fortschrittsbilanz 102

Faktenwelt 104

Zukunftsorientierte Unternehmensführung 105

Fortschrittsbilanz 107

Faktenwelt 108

Ausblick: 100 Jahre Zukunft bauen 109

Über diesen Bericht 110

Kontakt & Impressum 111

Interaktive Menüführung

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

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

Vorwort der Geschäftsführung

Liebe Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,

wenn wir auf das Jahr 2023 zurückblicken, schauen wir auf ein Geschäftsjahr, wie es die Wohnimmobilienbranche so noch nicht erlebt hat. Gestiegene Zinsen, hohen Inflationswerte, der Krieg in der Ukraine und damit einhergehende stark zerrüttete Märkte führten zu einem mehr als außergewöhnlichen Geschäftsumfeld.

Bevor wir die Auswirkungen all der Faktoren auf die GWH kommentieren, möchten wir uns bei Ihnen bedanken:

Wir haben in unterschiedlichsten Begegnungen erlebt, mit wie viel Kompetenz, unternehmerischem Mut und Gestaltungswillen sich die Immobilienbranche auf die schwierigen Rahmenbedingungen einstellt. Ob Sie uns als Partner aus dem Handwerk, aus der Finanzierungsbranche, aus dem politischen Raum, Behörden und Ämtern oder den Verbänden begleitet haben - überall haben wir konstruktives und zukunftszugewandtes Verhalten erlebt. Dafür danken wir Ihnen und sehen darin eine wesentliche Basis für die Zukunft, damit unsere Branche die Herausforderungen in dem noch anhaltend schwierigen Marktumfeld weiterhin bestmöglich bewältigen kann.

Für uns als GWH ist das vergangene Jahr in seinen operativen Ergebnissen gut verlaufen. So konnten wir das operative Ergebnis in unserem Hauptgeschäftsfeld, der Immobilienbewirtschaftung, deutlich erhöhen und auch mit unserer Wärme- und Energietochter, der Systeno GmbH, steigende Erträge realisieren. Die im Moment durch die Marktverwerfungen betroffenen Geschäftsbereiche der GWH Bauprojekte GmbH und unserer Wohnimmobilienfonds Tochter, der GWH WertInvest GmbH, konnten den vergangenen Wachstumskurs nicht fortsetzen – bewegen sich aber stabil in ihren Märkten. Gleichwohl wurde auch das Jahresergebnis der GWH durch eine marktbedingte negative Immobilienwertentwicklung im Jahr 2023 tangiert.

Mit diesem Geschäftsbericht stellen wir erstmals die zwei Bereiche der finanziellen und der nachhaltigen Entwicklung der GWH kombiniert dar. Denn es geht um bezahlbaren, aber auch nachhaltigen Wohnraum. Neben den umfänglichen Investitionen, unter anderem in die Dämmung unserer Gebäude, hat die GWH in zukunftsträchtige Bereiche der Forschung und Entwicklung investiert, beispielsweise in die Digitalisierung von Heizungsanlagen. Gleichzeitig wurden in einem ersten Bauabschnitt 6.115 m^2 PV-Dachanlagen installiert. Beide Innovationsimpulse zahlen erheblich auf die Dekarbonisierungsstrategie 2045 der GWH ein und tragen dazu bei, die GWH kontinuierlich fit für die Zukunft zu machen.

Wir freuen uns, mit Ihnen gemeinsam auf diesem anspruchsvollen und gesellschaftlich enorm wichtigen Weg zu sein. Auf dieser Basis gehen wir positiv gestimmt in das 100-jährige Jubiläumsjahr der GWH.

Beste Grüße

Stefan Bürger
CEO

Matthias Voss
CFO

v. l. Stefan Bürger (CEO) und Matthias Voss (CFO)

Rückblick 2023

Das stabile Geschäftsmodell der GWH hat sich in 2023 besonders positiv ausgezahlt. In unserer Übersicht der Konzern-Kennzahlen bilden wir die Geschäftsergebnisse des vergangenen Jahres auf einen Blick ab.

Das Jahr 2023

In 2023 änderten sich wesentliche Marktbedingungen. Insbesondere das Andauern des Krieges in der Ukraine, die weiterhin hohen Energiepreise und das hohe Zinsniveau sowie der Fachkräftemangel beeinflussten das Geschäftsjahr der GWH. Im Jahr 2023 sanken insbesondere bei den Handelstransaktionen, den Projektentwicklungen sowie dem Fondstransaktionserträgen die Ergebnisse. In den Segmenten Immobilienbewirtschaftung und Dienstleistungen konnten Ziele hingegen überschritten werden. Das Konzernergebnis wird neben dem Zinsergebnis insbesondere durch das nicht liquiditätswirksame Bewertungsergebnis auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien negativ beeinflusst.

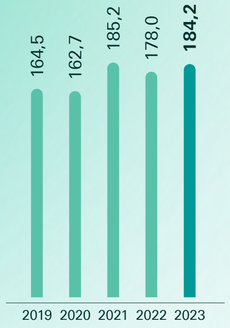
Erneuter Zuwachs beim Mietniveau
Die GWH konnte über ihren gesamten freifinanzierten Bestand im Konzern eine Nettokaltmiete von 8,52 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 8,15 EUR/m²) erzielen, was einer Steigerung von 4,5 % entspricht. Die Mieterträge betrugen 296,1 Mio. EUR (Vorjahr: 278,2 Mio. EUR). Auch das Sollmietenniveau ist abermals auf 292,7 Mio. EUR (Vorjahr 270,7 Mio. EUR) gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Mieterhöhungen und einen größeren Wohnungsbestand zurückzuführen.

Stetig hohes Investitionsniveau in unsere Wohnungsbestände
Mit Blick auf die „GWH Dekarbonisierungsstrategie 2045“ ist die energetische Sanierung unserer Bestände eine wichtige Aufgabe in den kommenden Jahren. Deshalb haben wir unsere konstant hohen Investitionen in 2023 weiter fortgesetzt.

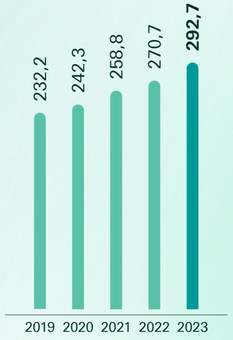
Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes ohne technische Honorare lagen mit 75,3 Mio. EUR leicht unter dem Niveau des Vorjahres (76,4 Mio. EUR) und betrugen 25,4 % (Vorjahr: 27,5 %) der Jahresmieterträge.

Wohnungsleerstand auf niedrigem Niveau
Der Bedarf an Mietwohnungen ist ungebremst groß, vor allem in den Ballungsgebieten unserer Kernmärkte fehlt es an Wohnraum. Unsere Wohnungsleerstände lagen mit 852 Einheiten bzw. 1,8 % (Vorjahr: 905 Einheiten bzw. 1,9 %) unter dem Vorjahr auf einem insgesamt niedrigen Niveau.

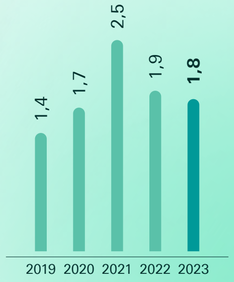
Sicherer Arbeitgeber für immer mehr Menschen
Die GWH wächst kontinuierlich in ihren Beständen und durch die Erschließung neuer Geschäftsfelder dem folgend auch personell. In 2023 wurden durchschnittlich 561 Mitarbeiter (inkl. Auszubildender) beschäftigt (Vorjahr: 536), das entspricht einem Plus von 4,7 %. Wir schaffen sichere Arbeitsplätze und stellen uns den anspruchsvollen Aufgaben der nächsten Jahre.



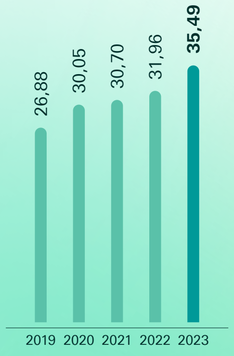
EBIT
(vor Bewertungseffekten)
in Mio. EUR



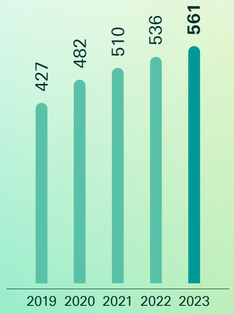
Annualisierte
Sollmietenentwicklung
(Wohnen) in Mio. EUR
ohne Pacht



Leerstandsquote in %
(Eigene Wohnungen
mit Pacht)



Investitionen in Instand-
haltung und Modernisierung
inkl. Eigenleistungen und
techn. Honorare in EUR/m²



Anzahl Mitarbeiter
im Jahresdurchschnitt

2023

Konzern-Kennzahlen nach IFRS

	31.12.2023 Mio. EUR	31.12.2022 Mio. EUR	31.12.2021 Mio. EUR	31.12.2020 Mio. EUR
Ertragslage				
Erlöse Immobilienbewirtschaftung	434,0	440,0	370,2	360,4
Verkaufserlöse Immobilienhandel	80,5	30,5	38,0	38,8
Verkaufserlöse Projektentwicklung	3,5	0,0	20,5	76,1
Erlöse Dienstleistungen	4,7	7,1	3,6	2,3
Erlöse Wohnimmobilienfonds	4,1	4,0	7,6	2,1
Umsatzerlöse	**526,8**	**481,7**	**439,8**	**479,7**
EBIT vor Bewertungseffekten[1]	184,2	178	185,2	162,7
in % vom Umsatz	35,0%	37,0%	42,1%	33,9%
EBT vor Bewertungseffekten[1]	134,5	142,3	151,0	133,7
in % vom Umsatz	25,5%	29,5%	34,3%	27,9%
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value)	–152,2	–32,6	298,2	152,5
EBITDA	37,0	153,1	490,8	322,3
EBIT	32,0	145,4	483,4	315,2
EBT	–17,7	109,6	449,2	286,2
Vermögens- und Finanzlage				
Fair-Value-Immobilienbestand	5.586,3	5.308,9	5.134,2	4.440,9
Finanzielle Schulden	2.572,9	2.322,0	2.114,3	1.747,3
Bilanzsumme	5.995,9	5.803,4	5.557,8	4.891,0
Eigenkapital	2.678,9	2.784,2	2.757,6	2.462,1
Eigenkapitalquote (in %)	44,7%	48,0%	49,6%	50,3%
Loan to Value (LTV) (in %)	44,0%	42,5%	39,1%	36,8%
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	246,4	71,6	111,1	129,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-374,5	–251,8	–393,3	–204,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	179,0	141,2	272,1	114,7

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Wohnimmobilienportfolio (Anzahl WE)				
Eigene Wohnungen	46.941	45.902	45.432	44.386
Pachtbestände	0	784	784	784
ETW-Verwaltung und Geschäftsbesorgung	5.863	6.201	6.355	4.514
Wohnimmobilienportfolio, gesamt	**52.804**	**52.887**	**52.571**	**49.684**
Wohnfläche (in m^2)	2.989.003	2.955.384	2.913.098	2.841.278
Miete (EUR/m^2)	8,16	7,78	7,56	7,26
Mieterhöhung (freifinanziert, Like-for-like, in %)	3,4%	2,9%	3,1%	3,7%
Gesamter Leerstand (in %)	1,8%	1,9%	2,5%	1,7%
Instandhaltung/Modernisierung (EUR/m^2)	35,49	31,96	30,70	30,05
Neubauvolumen (Eigenbestand, Anzahl WE)	366	75	147	103
Bauträgerverkäufe (Anzahl WE)	0	57	91	221
Immobilienhandel (Anzahl WE)	–	–	–	–
Ankäufe	1.463	569	1.314	531
Verkäufe	787	192	316	356
Mitarbeiter (Anzahl im Jahresdurchschnitt)	**561**	**536**	**510**	**482**

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

Konzernbetrachtung – Wesentliche Kennzahlen	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR	Veränderung TEUR	Veränderung in %
Fair Value Immobilienbestand[1]	5.586.268	5.308.852	277.416	5,2
Bilanzsumme	5.995.856	5.803.443	192.413	3,3
Eigenkapital	2.678.927	2.784.211	–105.284	–3,8
Netto-Finanzschulden	2.456.323	2.256.415	199.908	8,9
Eigenkapitalquote (in %)	44,7%	48,0%	–	–
Loan to Value (in %)	44,0%	42,5%	–	–
Leerstandsquote (Eigenbestand exkl. Pacht, in %)	1,8%	2,0%	–	–

1) eigener Immobilienbestand (IAS 40, IAS 16, IAS 2) ohne Aktivierungen aus angemieteten Flächen auf Grundlage IFRS 16

Bericht des Aufsichtsrats

Billigung des Konzernabschlusses nach IFRS und des Jahresabschlusses nach HGB zum 31.12.2023

Im Geschäftsjahr 2023 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 2023 regelmäßig und umfassend über die Lage und Entwicklung des Konzerns informiert und die Geschäftsführung laufend überwacht und beratend begleitet. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig und zeitnah, mündlich und schriftlich sowie umfassend über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und -strategie, wesentliche Ereignisse und Entwicklungen sowie Chancen und Risiken unterrichtet.

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

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

Sitzungen des Aufsichtsrats und Schwerpunkte der Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Aufsichtsrat zu drei ordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammengefunden. Schwerpunkte der Aufsichtsratstätigkeit in sämtlichen ordentlichen Sitzungen, die in Präsenz stattfanden, bildeten sowohl die ausführliche Vorstellung, eingehende Beratung und Genehmigung bzw. Kenntnisnahme der Jahresabschlussergebnisse und Prüfungsberichte sowie der Geschäftsplanung und Mittelfristplanung als auch der GWH-Produkterweiterung durch Übernahme bzw. Gründung neuer Tochtergesellschaften.

In der Sitzung vom **05. Mai 2023** hat sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss nach HGB und dem Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2022, der Verabschiedung des Berichts des Aufsichtsrats sowie der Wahl des Abschlussprüfers für 2023 befasst. Für die Beratungen zum Jahres- und Konzernabschluss waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend, die ausführlich die einzelnen Prüfungsschwerpunkte und die Ergebnisse der Prüfung insgesamt erläuterten. Allgemeine Befassungen betrafen zum Beispiel die aktuelle Verfassung der Wohnungswirtschaft und ihre Auswirkungen auf die GWH sowie verschiedene Produktideen zur Ergänzung des Geschäftsmodells. Darüber hinaus wurden die Tätigkeiten im Umfeld von Wohnimmobilienfonds diskutiert.

In der Sitzung vom **06. September 2023** wurden insbesondere die aktuelle Geschäftsentwicklung auf der Grundlage der Hochrechnung 2023, die konsolidierte Geschäftsplanung 2024 einschließlich des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms sowie des Bauprogramms 2024 und die mittelfristige Konzernplanung erörtert. Weiterhin wurden Beschlüsse zur Übernahme der GGM Gesellschaft für Gebäudemanagement mbH von der OFB und zur Gründung einer Tochtergesellschaft für Handwerkerleistungen gefasst. Darüberhinaus wurde über den ersten DNK-Nachhaltigkeitsbericht der GWH, den Fortgang laufender Projektentwicklungen sowie die Wertentwicklung des Immobilienbestands der GWH berichtet und der Übernahme von Bauträgerprojekten in den GWH-Bestand zugestimmt.

Kerninhalt der Sitzung vom **07. Dezember 2023** waren neben der Fortschreibung der Planung 2024 und der mittelfristigen Konzernplanung 2024–2028 insbesondere die Diskussion über eine mögliche Erweiterung des Geschäftsmodells im Bereich von Energiemaßnahmen und die Baufreigaben für zwei Baufelder in Hannover-Kronsrode. Gegenstand der Sitzung waren des Weiteren Sachstandsberichte zur aktuellen Regulatorik in der Wohnungswirtschaft sowie zu Veränderungen der Gesellschafterstruktur bei der Immomio GmbH. Ergänzend berichtete die Geschäftsführung über den aktuellen Status des Projekts zum Erwerb der GGM Gesellschaft für Gebäude-Management mbH.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung ausführlich erörtert

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss nach HGB und den Konzernabschluss nach IFRS der GWH IH zum 31. Dezember 2023 sowie den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023 aufgestellt.

Die von der Gesellschafterversammlung am 05. Mai 2023 zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählte und vom Aufsichtsrat beauftragte EY GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht geprüft und jeweils mit Datum vom 21. März 2024 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers, der Jahres- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Die Vertreter des Abschlussprüfers haben an der Aufsichtsratssitzung am 08. Mai 2024 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 65.952.027,90 EUR der GWH IH wird gemäß dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag an das Mutterunternehmen abgeführt. Zum 31. Dezember 2023 besteht kein Bilanzgewinn, so dass der Gesellschafterversammlung der GWH IH kein Gewinnverwendungsbeschluss vorgeschlagen werden kann. Daneben hat die GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH 510.000 EUR direkt an die Helaba ausgeschüttet.

Die Geschäftsführung der GWH IH setzte sich im Geschäftsjahr 2023 unverändert aus den Geschäftsführern Stefan Bürger (Vorsitzender) und Matthias Voss zusammen.

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2023 Herr Christian Schmid (Aufsichtsratsvorsitzender), Herr Dr. Detlef Hosemann (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Herr Thomas Groß, Frau Lioudmila Mathea, Frau Tamara Weiss, Herr Joachim Brügel und Herr Detlef Hohlin an. Zum 30.11.2023 ist Herr Dr. Detlef Hosemann aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Ihm folgte Frau Tamara Weiss nach, die mit Gesellschafterbeschluss vom 06.11.2023 zum neuen Mitglied des Aufsichtsrates ab dem 01.12.2023 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 2023 aus.

Frankfurt am Main, 08. Mai 2024

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
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	41.228
GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt am Main	94,9%	Immobilienbewirtschaftung	2.248
MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt am Main	94,9%	Immobilienbewirtschaftung	523
MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	94,9%	Immobilienbewirtschaftung	595
G+S Wohnen in Frankfurt am Main GmbH, Frankfurt am Main	99,7%	Immobilienbewirtschaftung	1.447
GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Bauträger; Projektmanagement für Neubau Mietwohnungen	376
GWH Komplementär I. GmbH, Frankfurt am Main	99,7%	Komplementärgesellschaft für Projekt Gesellschaften	–
GWH Projekt Gunderslache GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	157
GWH Projekt Braunschweig I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	155
GWH Projekt Dresden I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
GWH Projekt Dresden II GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	108
GWH Projekt Dresden III GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	100
GWH Projekt Wolfsburg I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
GWH Projekt Friedrichsdorf I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (Vormals GWH Projekt Dortmund I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main)	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
GWH Projekt Lyoner Gärten GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
GWH Projekt Eppstein GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	4
Systeno GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	Energiedienstleistung	–
GWH WertInvest GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	Dienstleistungen für Wohnimmobilienfonds	–
GWH WohnWertInvest Deutschland Fonds III, Hamburg	99,7%	Dienstleistungen für Wohnimmobilienfonds	40
GWH Digital GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	Dienstleistungen für IT	
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	49,9%	Bauträger	–
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	23,7%	Telekommunikation	–

1) Durchgerechnete unmittelbare und mittelbare Beteiligungsquote

1.2 / Geschäftsmodell und Konzernstrategie

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

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

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

Am Jahresende wurden von der GWH insgesamt 52.804 Wohnungen (Vorjahr: 52.887) verwaltet. Das verwaltete Wohnimmobilienportfolio und die Aufteilung auf die einzelnen Segmente setzen sich wie folgt zusammen:

	2023	2022	Veränderung
Immobilienbewirtschaftung			
Konzerneigene Wohnungen (ohne Fondswohnungen)	46.941	45.902	1.039
Pachtbestände	–	784	–784
	46.941	**46.686**	**255**
Dienstleistungen			
ETW-Verwaltung für Dritte	2.845	3.028	–183
Geschäftsbesorgte Wohnungen für Fonds	2.789	2.944	–155
Geschäftsbesorgte Wohnungen für Dritte	229	229	0
	5.863	**6.201**	**–338**
Verwalteter Wohnungsbestand	**52.804**	**52.887**	**–83**

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

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

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

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

2 / Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1 / Gesamtwirtschaft

Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) zieht in seiner Information 168 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024" die Schlussfolgerung, dass trotz der anhaltenden Konflikte in der Ukraine und Israel, der Energiekrise sowie der Inflationsproblematik eine Stabilisierung der deutschen Wirtschaftslage in Aussicht steht.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und der Anstieg der Lohneinkommen hat sich im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt, allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Für den 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. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben, doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz wirtschaftlicher Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor, im Jahr 2020, hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Ungeachtet der guten Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7 % erreicht worden. Die Fachkräfteknappheit hat sich durch die schwächere Konjunktur verringert, ist aber weiterhin historisch hoch.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorübergegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung, dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

2.2 / Lage der Immobilienwirtschaft

Gemäß der GdW Information 168 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024“ verlief die konjunkturelle Entwicklung 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste, Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnten 2023 um 1,0 % zulegen. Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %. Die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung. Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls, wenngleich deutlich weniger, im Minus (-0,4 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

War im Jahr 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 % zu.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich angesichts der rückläufigen Bautätigkeit bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen von November 2022 bis November 2023 lediglich um 1,5 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von

Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie seit sechs Jahren erstmals um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen 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. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % 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. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 %. Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %). Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

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

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählig auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam und schrittweise verbessern.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Dann dürften auch die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam werden. Diese ist für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, ermöglicht allerdings Steuersparmodelle für gutverdienende Einzelinvestoren.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes 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 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort. Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 %, der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen, können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen). Somit entfernen sich die Wohnungsfertigstellungen 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

Zum Jahresende 2023 wurden in diesem Segment 46.941 Wohnungen (Vorjahr: 46.686 (davon 784 angepachtete Wohnungen)) verwaltet. Dabei handelt es sich vollständig um konzerneigene Mietwohnungen.

Die Erhöhung resultiert aus 679 in den Bestand übernommenen Wohnungen und 366 fertiggestellten neugebauten Wohnungen bei einem Abgang von 787 Wohnungen durch Verkauf und einem Saldo von -3 Wohnungszusammenlegungen bzw. Nutzungsänderungen. Ferner wurden bereits 784 von der GWH verwaltete Wohnungen (bisher Pachtbestand) für den eigenen Bestand erworben.

Das operative Vermietungsgeschäft der GWH wird von zwei Geschäftsstellen in Frankfurt und in Kassel und einer Vielzahl organisierter lokaler Servicebüros durchgeführt. Die Geschäftsstelle Süd (Frankfurt) betreut die Liegenschaften im Rhein-Main-Gebiet und Rhein-Neckar-Raum. Der Leerstand betrug hier zum Jahresende 416 Einheiten bzw. 1,5 % (davon vermietungsbedingt: 165 Einheiten bzw. 0,6 %). Die Geschäftsstelle Nord (Kassel) ist zuständig für die Liegenschaften in Nord-, Ost- und Mittelhessen, im Rheinland sowie im Raum Hannover und den Standorten in Thüringen und Sachsen. Hier lag der Leerstand bei 436 Einheiten bzw. 2,2 % (davon vermietungsbedingt: 237 Einheiten bzw. 1,2 %). Damit liegen die Wohnungsleerstände mit 852 Einheiten bzw. 1,8 % (Vorjahr: 905 Einheiten bzw. 2,0 %) unter dem Vorjahr auf einem insgesamt niedrigen Niveau. Die Mieterträge betrugen 296,1 Mio. EUR (Vorjahr: 278,2 Mio. EUR). Der Anstieg ist auf Mieterhöhungen und einen unter Berücksichtigung der Volljahresauswirkung größeren Wohnungsbestand zurückzuführen.

Die GWH erzielte über ihren gesamten freifinanzierten Bestand im Konzern eine Nettokaltmiete von 8,52 EUR/m^2 Wohnfläche (Vorjahr: 8,15 EUR/m^2), was einer Steigerung von 4,5 % entspricht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes ohne technische Honorare lagen mit 75,3 Mio. EUR leicht unter dem Niveau des Vorjahres (76,4 Mio. EUR) und betrugen 25,4 % (Vorjahr: 27,5 %) der Jahresmieterträge. Zum Bilanzstichtag bestand ein Bestellobligo von rd. 2,4 Mio. EUR (Vorjahr: 3,9 Mio. EUR) für Instandhaltungsaufträge, die voraussichtlich im 1. Quartal 2024 ausgeführt werden. Die gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen inklusive technischer Honorare lagen mit 34,82 EUR/m^2 Wohnfläche über dem Vorjahresniveau (31,96 EUR/m^2). Die im Geschäftsjahr 2023 vorgenommenen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen (2,3 Mio. EUR; Vorjahr: 2,1 Mio. EUR) lagen bei gestiegenen Mietforderungen auf dem Niveau des Vorjahres. Die Mietrückstände ohne Berücksichtigung von Wertberichtigungen (7,8 Mio. EUR; Vorjahr: 5,3 Mio. EUR) sind deutlich – auch aufgrund erhöhter Betriebskostennachforderungen – gestiegen.

Das Segmentrohergebnis (vgl. Anlage 7 zu den Notes) aus der Immobilienbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um 16,5 Mio. EUR auf 217,3 Mio. EUR gestiegen. Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 18,4 Mio. EUR auf 168,7 Mio. EUR.

3.2 / Immobilienhandel

Im Jahr 2023 war für den Immobilienhandel insbesondere das vergleichsweise hohe Zinsniveau, das sich auf die Immobilienpreise negativ auswirkte und zu einem relativ geringen Transaktionsvolumen im Gesamtmarkt geführt hat, entscheidend. Die Immobilienpreise waren auch 2023 noch unter Druck, allerdings bei einem sich leicht entspannenden Ausblick. Dadurch konnte die GWH ihr angestrebtes Ergebnisziel aus dem Handel – trotz angepasster und aus dem Vorjahr in das Berichtsjahr verschobener Transaktionen im En-Bloque Bereich – nicht erreichen. Trotz des Rückgangs des Ergebnisses war der Verkauf aus dem Immobilienhandelsbestand auch im Jahr 2023 eine signifikante Ertragsquelle.

Es wurden 144 (Vorjahr: 123) Gebrauchtwohnungen in der Einzelprivatisierung mit Verkaufserlösen von 18,5 Mio. EUR (Vorjahr: 20,3 Mio. EUR) und 643 (Vorjahr: 69) Wohnungen im En-Bloque-Vertrieb mit Erlösen von 62,0 Mio. EUR (Vorjahr: 10,1 Mio. EUR) an die Erwerber übergeben. Der nach Berücksichtigung aller direkt zurechenbaren Kosten erzielte Beitrag zum Segmentrohergebnis verminderte sich um 5,1 Mio. EUR von 12,4 Mio. EUR auf 7,3 Mio. EUR.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) lag bei 5,5 Mio. EUR (Vorjahr: 11,1 Mio. EUR).

3.3 / Projektentwicklung

In der Projektentwicklung wurden im vergangenen Geschäftsjahr 2023 (wie im Vorjahr) keine Einheiten übergeben. Es erfolgte jedoch eine – mit kleinem Margenaufschlag – Weiterbelastung von nachträglich angefallenen Erschließungskosten aus Verkäufen von Vorjahren. Das Segmentrohergebnis dieses Geschäftsbereiches hat sich um 4,9 Mio. EUR auf 10,0 Mio. EUR (Vorjahr: 14,9 Mio. EUR) verringert. Das Vorjahr war im Wesentlichen geprägt durch eine abgerechnete Teilleistung für ein Projekt in Mainz-Kastel.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen lag mit 5,7 Mio. EUR unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 10,4 Mio. EUR).

3.4 / Dienstleistungen

Das Dienstleistungsgeschäft beinhaltet die Wohnungseigentumsverwaltung von insgesamt 2.845 Wohnungen (Vorjahr: 3.028) und für Dritte 229 Wohnungen (Vorjahr: 229). Die konzerninternen Dienstleistungen der Systeno GmbH, wie das Wärmeerzeugungs- und Lieferungscontracting sowie Messdienstleistungen und die Bewirtschaftung der Photovoltaik-Aufdachanlagen, 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 auf 5,6 Mio. EUR (Vorjahr 4,8 Mio. EUR) erhöht.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen hat sich um 2,0 Mio. EUR auf 13,2 Mio. EUR (Vorjahr 11,2 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 Deutschland III“ (Fonds III wurde in einen Artikel 8 Fonds gemäß EU-Offenlegungsverordnung umgewidmet. Dabei handelt es sich um Fonds mit definierten Nachhaltigkeitskriterien, bei denen ökologische und/oder soziale Aspekte bei der Auswahl der Anlageinstrumente berücksichtigt werden.), gemeinsam mit der Schwestergesellschaft der GWH, der GWH WertInvest GmbH als Fondspartner aufgelegt. 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 laufender Bewirtschaftung der Fondsbestände. Aufgrund des aktuellen Marktumfelds konnte das Zielvolumen noch nicht erreicht werden, was auch die geplante Auflage weiterer Fonds verzögern wird. Die GWH betreut in diesem Segment 2.789 Wohnungen (Vorjahr: 2.944). Im Geschäftsjahr wurde aus dem Fonds I der Standort Gotha veräußert.

Der nach Berücksichtigung aller direkt zurechenbareren Kosten erzielte Beitrag zum Segmentrohergebnis betrug 4,1 Mio. EUR und bewegt sich somit auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 4,0 Mio. EUR).

Ferner beinhaltet dieses Segment zusätzlich die Verluste aus der Beteiligung GWH WohnWertInvest Deutschland I und II in Höhe von -2,3 Mio. EUR (Vorjahr: Erträge 2,1 Mio. EUR). Das negative Beteiligungsergebnis resultiert im Wesentlichen aus marktbedingten Abwertungen im Jahr 2023. Dies betrifft die Objekte Ruby Tower und Mannheim im WohnWertInvest Deutschland I Fonds und die Leipziger Objekte im WohnWertInvest Deutschland II Fonds.

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

Insgesamt konnten trotz einer positiven Rohergebnisentwicklung das Vorjahresergebnis der GWH im Jahr 2023 durch die geänderten Marktbedingungen (andauern des Ukraine Krieges, weiterhin hohe Energiepreise und hohes Zinsniveaus sowie Fachkräftemangel) nicht gehalten werden. Das EBIT vor Bewertungseffekten liegt mit 184,2 Mio. EUR leicht über dem Vorjahresergebnis (178,0 Mio. EUR).

Im Jahr 2023 haben die Marktbedingungen insbesondere bei den Handelstransaktionen, den Projektentwicklungen sowie dem Fondstransaktionserträgen belastende Ergebnisauswirkungen gezeigt. In den anderen Segmenten – Immobilienbewirtschaftung und Dienstleistungen – konnten die Ziele überschritten werden. Das Konzernergebnis wird neben dem Zinsergebnis insbesondere 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 befindet sich auf einem stabilen Niveau und hat sich nur leicht um 0,3 Mio. EUR auf 1.073,9 Mio. EUR verringert. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. EUR verringert. Dies resultiert bei einer gegenüber dem Vorjahr insgesamt höhere Gewinnausschüttung der beiden Tochtergesellschaften GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen und der GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH aus einer Reduzierung der stichtagsbedingten Forderungen aus Geschäftsbesorgung. Die sonstigen Vermögensgegenstände haben sich aufgrund einer Anzahlung für die Übernahme einer Tochtergesellschaft, der „GGM Gesellschaft für Gebäude-Management mbH“, um 0,5 Mio. EUR erhöht. Die GGM wurde zum 1. Januar 2024 in den GWH Konzern integriert.

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 unverändert zum Vorjahr zum Bilanzstichtag 93,0 % (Vorjahr: 93,0 %).

Die GWH IH verfügte zum 31.Dezember 2023 über ein zum Vorjahr unverändertes Eigenkapital von 949,9 Mio. EUR. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital betrug 88,5 % (Vorjahr: 88,4 %). 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 2023 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Das Geschäftsjahr 2023 schloss mit einem Jahresergebnis von 66,0 Mio. EUR (Vorjahr: 63,7 Mio. EUR) ab, das aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die Muttergesellschaft abgeführt wird. Die Ertragslage ist wesentlich durch die Beteiligungserträge geprägt (68,1 Mio. EUR, Vorjahr: 65,3 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 gehaltene 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 5.995,9 Mio. EUR zum Jahresende 2023 gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 192,5 Mio. EUR bzw. 3,3 % aus. Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich im Wesentlichen durch einen Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 257,3 Mio. EUR auf 5.399,2 Mio. EUR, die 90,0 % des Gesamtvermögens (Vorjahr: 88,6 %) repräsentieren. Der Anstieg resultiert bei Nettoinvestitionen von 409,5 Mio. EUR aus einer Nettoabschreibung durch die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von 152,2 Mio. EUR. Die Forderungen und sonstige Vermögenswerte haben sich im Wesentlichen durch die gesunkenen Anzahlungen für angekaufte Projektentwicklungen um 128,7 Mio. EUR verringert.

Daneben haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte zum 31.Dezember 2023 um 46,7 Mio. EUR auf 350,7 Mio. EUR erhöht, was im Wesentlichen auf eine stichtagsbedingte Erhöhung der flüssigen Mittel um 51,0 Mio. EUR zurückzuführen ist. Dem Anstieg der Vorräte um 21,6 Mio. EUR (hier vor allem die Grundstücke mit fertigen Bauten) steht eine Verringerung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte in Höhe von 20,2 Mio. EUR entsprechend entgegen.

Der Konzern verfügte zum 31.Dezember 2023 über ein Eigenkapital von 2.678,9 Mio. EUR. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 105,3 Mio. EUR resultierte im Wesentlichen aus dem Saldo von Jahresergebnis (-39,2 Mio. EUR) und Vorabausschüttung sowie Ergebnisabführung an die Helaba (66,0 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote beträgt 44,7 % (Vorjahr: 48,0 %).

Die finanziellen Schulden haben sich gegenüber dem Vorjahr um 250,9 Mio. EUR aufgrund von Darlehensaufnahmen, welche die planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen überkompensierten, erhöht.

Die langfristigen Vermögenswerte wurden zu 96,4 % durch Eigenkapital (2.678,9 Mio. EUR) und langfristiges Fremdkapital (2.761,7 Mio. EUR) finanziert. Das Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (LTV) betrug 44,0 % (Vorjahr: 42,5 %).

Die Gesellschaften des GWH-Konzerns verfügten insgesamt über liquide Mittel von 116,5 Mio. EUR.

Wesentliche Posten der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	2023 Mio. EUR	2022 Mio. EUR
Ergebnis aus		
Immobilienbewirtschaftung	233,1	211,8
Immobilienhandel	7,3	12,4
Projektentwicklung	4,3	10,0
Dienstleistungen	2,9	3,3
Wohnimmobilienfonds	3,3	3,2
Rohergebnis	**250,9**	**240,7**
Verwaltungs- und Personalaufwand	–59,9	–56,6
Übrige Erträge und Aufwendungen	–6,8	–6,1
EBIT (vor Bewertungseffekten)	**184,2**	**178,0**
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–152,2	–32,6
EBIT	**32,0**	**145,4**
Finanzergebnis	–49,7	–35,7
EBT	**–17,7**	**109,6**
Ertragsteuern	–21,5	–21,9
Konzernjahresfehlbetrag (Vj.: -überschuss)	**–39,2**	**87,7**

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

Das operative Ergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) von 184,2 Mio. EUR hat sich um 6,2 Mio. EUR bzw. 3,5 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der um 3,3 Mio. EUR höhere Verwaltungs- und Personalaufwand resultierte im Wesentlichen aus Neu- und Nachbesetzungen sowie Tarifsteigerungen. Der Verwaltungsaufwand, welcher z.B. Umbaukosten, Beratungskosten und Öffentlichkeitsarbeit beinhaltet, ist gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben. Das Rohergebnis hat sich mit 250,9 Mio. EUR um 10,2 Mio. EUR erhöht. Die wesentlichen Effekte in den einzelnen operativen Geschäftsbereichen sind im Abschnitt 3 zusammengefasst.

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

Die größte Auswirkung im Jahr 2023 hat die Bewertung der Immobilien zum Bilanzstichtag, die durch einen unabhängigen Sachverständigen durchgeführte wurde. Wie im vergangenen Jahr setzt sich die negative Marktwertanpassung fort. Im Jahr 2023 kam es zu einer Anpassung der Marktwerte von - 152,2 Mio. EUR der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Vorjahr: - 32,6 Mio. EUR). Die Anpassung im Jahr 2023 spiegelt das aktuelle Marktumfeld – Andauern des Krieges in der Ukraine, weiterhin hohe Energiepreise und hohes Zinsniveaus, geringe Immobilientransaktionsvolumen sowie Fachkräftemangel – wider. Die operativen Annahmen (Mietentwicklung, Leerstand, Instandhaltung) sind entsprechend angepasst. Der Mietenvervielfältiger (MVV) liegt mit 17,8 am unteren Ende im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen (Median 21,9).

Der Netto-Finanzaufwand (Finanzaufwendungen abzüglich Finanzerträge) hat sich um 14,0 Mio. EUR erhöht. Dies resultiert aus einem höheren Darlehensbestand bei gleichzeitig gestiegenen Zinskosten und einem deutlich höheren Effekt aus der Veränderung der Aufzinsung von Förderdarlehen.

Der Ertragsteueraufwand (latente und tatsächliche Ertragsteuern) liegt mit 21,5 Mio. EUR auf Vorjahresniveau und ist u.a. beeinflusst von der Möglichkeit der Nutzung der 6b EStG Übertragungsmöglichkeit aus dem Verkauf von gebrauchten Immobilien sowie der gewerbesteuerlichen erweiterten Kürzung, Steuererstattungen aus Vorjahren sowie durch die unterschiedliche Bewertung zum Fair Value der Immobilien und Förderdarlehen.

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresergebnis von -39,2 Mio. EUR (Vorjahr: 87,7 Mio. EUR) ab.

Zusammenfassend beurteilt die Geschäftsführung die Lage der Gesellschaft unter Berücksichtigung der heterogenen Markbedingungen – Andauern des Ukraine Krieges, weiterhin hohe Energiepreise und erhöhtes Zinsniveaus sowie Fachkräftemangel bei hoher Wohnraumnachfrage – als weiterhin herausfordernd. Die Geschäftsführung erwartet weiterhin positive Deckungsbeiträge aus allen Segmenten und eine positive Entwicklung der Jahresergebnisse der Gesellschaft.

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 die Expansionsgeschwindigkeit verlangsamt.

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. Wesentlicher Bestandteil dieser Strategie ist ein Mehrjahresprogramm zur Ausstattung geeigneter Dächer mit PV-Anlagen.

Dem Wachstumsziel folgend sind im abgelaufenen Geschäftsjahr rd. 1.460 Wohnungen mit Kaufpreisen von insgesamt 314,7 Mio. EUR in den Bestand übergegangen. Darüber hinaus bestehen zum 31. Dezember 2023 Kaufverträge über Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen mit rd. 530 Wohnungen mit Kaufpreisen von rd. 170,7 Mio. EUR, die bis Ende 2024 fertiggestellt sein sollen. 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, Sachsen und im Raum Hannover vergrößert.

In Bauvorbereitungskosten und den Neubau von Immobilien als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden über 40,0 Mio. EUR investiert. Neben den zum dauerhaften Verbleib fertiggestellten 222 Mietwohnungen befanden sich zum Jahresende rd. 345 Wohnungen im Bau. In der Bestandspflege wurden aktivierungspflichtige Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 29,3 Mio. EUR getätigt. Für den Erwerb von Projektentwicklungen in den definierten Wachstumsräumen der GWH bestanden geleistete Anzahlungen in Höhe von 73,5 Mio. EUR.

Die Nettoinvestitionen in langfristige Vermögenswerte wurden u.a. aus dem laufenden Cashflow finanziert. Es wurden Darlehen in Höhe von 517,9 Mio. EUR aufgenommen und Darlehen mit 272,7 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. Ferner kommt die aktuelle Marktlage bzgl. der Verknappung von bezahlbaren Mietwohnungen bei einem Rückgang von fertiggestellten Mietwohnungen der GWH entgegen. Zudem kann ein Risiko in der alternden Bausubstanz einzelner Immobilien bestehen. Die GWH begegnet dem mit zielgerichteten Instandhaltungsstrategien sowie dem Verkauf von mittel- bis langfristig investitionsbedürftigen Objekten. Es ist nicht zu erkennen, dass Leerstandsverluste auch bei deutlicher Marktabschwächung in einer Höhe eintreten könnten, welche die Ertragskraft des Unternehmensbereiches nachhaltig beeinträchtigen werden. Selbst bei einer stark negativen Entwicklung verfügt die GWH über ausreichende Ertragsreserven im Bestandsverwaltungsbereich; mit Verlusten ist hier nicht zu rechnen.

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

Regulatorische Risiken können sich, nach Ausführungen der Geschäftsführung, neben den Verschärfungen des Mietrechts auch aus der Umlegbarkeit von Betriebskosten sowie der 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, da diese von der GWH bei Bedarf analog der Bestandsimmobilien vorübergehend bewirtschaftet werden können. Forderungsausfallrisiken sind begrenzt, da Verkaufsobjekte erst nach Eingang der fällig gestellten Kaufpreisanteile den Käufern übergeben werden und der grundbuchliche Eigentumsübergang erst nach Eingang der Restkaufpreise erfolgt. Das Gewährleistungsrisiko ist im Wesentlichen durch Bürgschaften und Zahlungseinbehalte abgesichert.

Liquiditätsrisiko

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

Zinsrisiko

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

Forderungsausfallrisiko

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

Risiken im Immobilienhandel

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

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

6.3 / Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

Chancen der Vermietung

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

Chancen beim Immobilienhandel

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

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

Chancen im Bauträgergeschäft und im Neubau von Mietwohnungen

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

Im Neubau von Mietwohnungen sind durch die Fokussierung auf die Wachstumsmärkte, die Möglichkeit von Ergänzungsbebauungen, das aktuelle 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.

Chancen im Bereich Handwerkerleistungen

Im ersten Quartal 2024 wurde eine Handwerkergesellschaft, die GWH WohnWerk GmbH, gegründet. Diese wird einen Teil der Reparatur-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen der GWH Wohnimmobilien und Heizungsanlagen verantworten. Hierbei soll der Anteil der Eigenleistung durch die Handwerkergesellschaft bei Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen kontinuierlich ausgeweitet und der Anteil bezogener fremder Leistungen reduziert werden. Aufgrund des Fachkräftemangels und der Verfügbarkeit entsprechender Kapazitäten beabsichtigt GWH, diesen Leistungsumfang fortlaufend zu erweitern und damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen auf die GWH zu überführen. Erste Einstellungen wurden bereits vorgenommen und ein entsprechendes Personalaufbauprogramm liegt vor.

Chancen im Energiebereich

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

Chancen im Property Management

Mit dem Erwerb der GGM (Gesellschaft für Gebäude-Management mbH) von der Schwestergesellschaft OFB erweitert die GWH Gruppe ihre Managementdienstleistungen um das Property Management im gewerblichen Bereich und strebt hier ein weiteres Wachstum und das Heben von Synergien in dem Zusammenwirken mit dem wohnwirtschaftlichen Property Management an.

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 Produktivitätsfortschritt und Fortsetzung des Digitalisierungsprozesses erwarten lassen.

7 / Prognosebericht

Die Perspektiven für die einzelnen Geschäftsbereiche der GWH IH und deren Tochtergesellschaften sind unter Berücksichtigung des noch anhaltenden Ukraine-Kriegs, der angespannten geopolitischen Lage, teilweise noch gestörten Lieferketten, deutlich gestiegenen Baupreisen im Vergleich zum Vorkrisenniveau, weiterhin hohen Energiekosten und hohem Zinsniveau bei gleichzeitig hoher Wohnraumnachfrage unterschiedlich ausgeprägt.

Während die sehr stabile bzw. steigende Wohnraumnachfrage auf vielen für die GWH relevanten Märkten positiv zu Buche schlägt, ist für das Bauträgergeschäft für die nächsten Jahre noch mit einer Stagnation bzw. leichtem Rückgang zu rechnen. Der Immobilienhandel kann aufgrund der aktuell stabilen und teilweise sinkenden Zinsen und des Nachfrageüberhangs nach Mietwohnungen wieder als alternatives Anlageprodukt an Attraktivität für Immobilieninvestitionen gewinnen. Selbst bei einem erhöhten Zinsniveau dürfte die sachwertbasierte Kapitalanlage weiter eine hohe Bedeutung haben. Der hohe Wohnraumnachfrageüberhang und die sich insgesamt abzeichnende Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Wohnimmobilienbranche (Mieterhöhungspotenzial und Stabilisierung bzw. sinkendes Zinsniveau) sowie Investitionen in eine nachhaltige Bewirtschaftung und eine zukunftsgerichtete Entscheidung für Neubau und Vertrieb, sichern weiter den künftigen wirtschaftlichen Erfolg der GWH trotz einer erwartet zunehmenden Regulierung im Mietrecht und stetig steigenden energetischen Anforderungen.

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

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

Die Strategie der GWH setzt vorrangig auf die wertsteigernde und nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnimmobilienportfolios. In dem Kernsegment „Immobilienbewirtschaftung“ wird sich unter heterogenen Marktbedingungen insgesamt die Bestandsrentabilität weiter kontinuierlich durch die konsequente Nutzung von Mieterhöhungspotenzialen und ein effizientes und effektives Leerstands- und Instandhaltungsmanagement steigern. Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm wird mit erheblichen, auf die Wettbewerbsfähigkeit, Wertsteigerung zielenden und nachhaltigen Investitionen zur CO2-Minderung im Vergleich zum Vorjahr mit dauerhaft hohem Volumen fortgeführt und durch ein Investitionsprogramm in Aufdach-PV-Anlagen ergänzt werden.

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

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

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

Für 2024 ist der Erwerb und die Fertigstellung von weiteren Mietwohnungen für die GWH und deren Projektgesellschaften geplant. Insbesondere sind Übergabe bzw. Fertigstellung von rd. 700 Wohnungen aus angekauften Beständen bzw. Projektentwicklungen in Dresden, Düsseldorf, Erfurt und Heppenheim Wachstumstreiber. Ein möglicherweise weiteres rückläufiges Preisniveau auf dem Wohnimmobilienmarkt kann bei künftigen Transaktionen die Erfüllung nachhaltiger GWH Renditeansprüche stützen und den negativen Effekt aus den derzeitigen Kapitalmarktbedingungen zumindest abmildern.

Der Immobilienhandel bleibt sowohl bei der Einzelprivatisierung als auch im En-Bloque-Bereich zur Portfoliobereinigung und -optimierung eine wichtige Ertragsquelle. Die Erlöse tragen auch in Zukunft wesentlich zu den operativen Cashflows bei. Aufgrund des aktuellen Marktes ist eine deutlich verminderte Anzahl En-Bloque Veräußerungen geplant. Der Ergebnisbeitrag des Immobilienhandels steigt gleichwohl aufgrund positiver Ergebnisse bei den Einzelprivatisierungen für das Jahr 2024 an.

Das Bauträgergeschäft wird bei weiterhin erschwerten Marktbedingungen mit den geplanten Fertigstellungen und erfolgswirksamen Übergaben weiterhin einen positiven Ergebnisbeitrag leisten. Dieser wird voraussichtlich über dem Niveau des Vorjahres liegen.

Das Fondsgeschäft wird sich aufgrund der derzeitigen Marktlage auch im Jahr 2024 voraussichtlich nicht wesentlich weiter fortentwickeln, so dass ein größerer Fondsvertrieb nicht erwartet wird. Der Beitrag zum Gesamtergebnis soll dabei leicht über dem Niveau des Vorjahres liegen.

Die Prognose der GWH für das Jahr 2023 hat ein EBIT (ohne das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert) über dem Niveau von 2022 erwartet. Diese Erwartung wurde trotz der herausfordernden Marktbedingungen (Andauern des Ukraine Krieges, weiterhin hohe Energiepreise und erhöhtes Zinsniveaus sowie Fachkräftemangel) im Wesentlichen durch ein erhöhtes Handelsvolumen, welches den durch den Markt bedingten ausstehenden Transaktionen im Segment Projektentwicklung entgegenwirkte, erreicht. Außerdem wurden ein besseres Beteiligungsergebnis sowie höhere Mieteinnahmen als geplant erreicht. Hierdurch konnten die nicht durchgeführten Verkäufe im Bauträgersegment überkompensiert werden.

In der Jahresplanung 2024 geht der Konzern bei einer für die Wohnungswirtschaft weiterhin stabilen jedoch angespannten Lage – hinsichtlich eines Nachfrageüberhangs für Mietwohnungen (bei stabilen Leerständen in einzelnen Regionen, einem höheren Ergebnis aus dem Segment der Immobilienbewirtschaftung und einem höheren Ergebnis aus dem Immobilienhandel sowie der Projektentwicklung) – von einem EBIT vor Bewertungseffekten über dem Vorjahr aus. Dabei ist nicht auszuschließen, dass weitere unerwartete Entwicklungen, beispielsweise im Zusammenhang mit dem aktuellen Zinsniveau oder der angespannten geopolitischen Lage, einen ergebniswirksamen Einfluss haben und zu Abweichungen der für das Jahr 2024 prognostizierten Ergebnisse führen könnten.

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

Zu nennen sind beispielsweise 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.

Insgesamt geht die GWH für das Geschäftsjahr 2024 auf Basis einer stabilen Geschäftsgrundlage aller fünf Geschäftssegmente von einer positiven weiteren Unternehmensentwicklung aus.

Hinsichtlich unseres Nachtragsberichts verweisen wir auf unsere Ausführungen im Anhang.

Frankfurt am Main, den 21. März 2024

Die Geschäftsführung

Stefan Bürger
Geschäftsführer

Matthias Voss
Geschäftsführer

Konzernabschluss

GWH Immobilien Holding GmbH,
Frankfurt am Main

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023

	Anhang	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	5.399.214	5.141.930
Sachanlagen	E.2	51.980	41.329
Immaterielle Vermögenswerte	E.3	423	793
Finanzanlagen	E.14	49.081	51.134
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.5	2.781	2.516
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	E.6; E.14	131.904	260.595
Aktive Latente Steuern	D.10	9.744	1.127
Langfristige Vermögenswerte		**5.645.127**	**5.499.424**
Vorräte	E.7	193.702	172.115
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6; E.14	32.994	53.165
Ertragsteuererstattungsansprüche		7.494	13.167
Zahlungsmittel	E.8; E.14	116.540	65.572
Kurzfristige Vermögenswerte		**350.730**	**304.019**
Summe Vermögenswerte		**5.995.857**	**5.803.442**
Eigenkapital und Schulden			
Gezeichnetes Kapital		25.000	25.000
Kapitalrücklage		924.854	924.854
Gewinnrücklagen		1.701.343	1.806.019
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnendes Eigenkapital		**2.651.197**	**2.755.874**
Minderheitenanteile		27.730	28.337
Eigenkapital	E.9	**2.678.927**	**2.784.211**
Finanzielle Schulden	E.10; E.14	2.212.988	2.099.601
Pensionsrückstellungen	E.11	30.500	30.512
Sonstige Rückstellungen	E.12	4.885	5.175
Passive latente Steuern	D.10	473.506	462.558
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.13; E.14	39.787	37.366
Langfristige Schulden		**2.761.666**	**2.635.212**
Finanzielle Schulden	E.10; E.14	359.876	222.386
Sonstige Rückstellungen	E.12	6.537	3.585
Ertragsteuerschulden		12.901	11.842
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.13	175.951	146.207
Kurzfristige Schulden		**555.265**	**384.020**
Summe Eigenkapital und Schulden		**5.995.857**	**5.803.442**

Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Anhang	2023 TEUR	2022 TEUR
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		433.984	440.050
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		16.585	8.320
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung		217.455	236.620
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	D.1	**233.114**	**211.750**
Erlöse aus der Veräußerung		80.473	30.495
Buchwertabgänge		69.686	17.365
Übrige Erträge aus dem Immobilienhandel		111	352
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung		3.632	1.061
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D.2	**7.266**	**12.420**
Erlöse aus der Veräußerung		3.498	145
Buchwertabgänge		2.997	3
Bestandsveränderungen		1.005	931
Übrige Erträge		3.065	9.634
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung		222	726
Ergebnis aus Projektentwicklung	D.3	**4.349**	**9.982**
Erlöse aus Dienstleistungen		969	7.255
Sonstige Erträge aus Dienstleistungen		4.565	152
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen		2.679	4.081
Ergebnis aus Dienstleistungen		**2.855**	**3.325**
Erlöse aus Wohnimmobilienfonds		3.294	3.173
Ergebnis aus Wohnimmobilienfonds		**3.294**	**3.173**
Rohergebnis vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		**250.878**	**240.650**
Verwaltungsaufwand	D.4	16.859	16.882
Personalaufwand	D.5	43.038	39.686
Sonstige betriebliche Erträge	D.6	697	186
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.6	5.720	5.518
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	E.4; E.5	4.098	3.455
Ergebnis aus Finanzanlagen		–821	3.513
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		**189.235**	**185.718**
Abschreibungen	D.8	5.018	7.743
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		**184.217**	**177.975**
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	C.1; E.1	–152.243	–32.624
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**31.974**	**145.350**
Finanzerträge	D.9	1.062	34
Finanzaufwendungen	D.9	50.753	35.748
Ergebnis vor Steuern (EBT)		**–17.717**	**109.637**
Ertragsteuern	D.10	21.515	21.946
Jahresergebnis		**–39.232**	**87.690**
davon entfallen auf Minderheitsgesellschafter		–97	924
davon entfallen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		–39.135	86.768

Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Anhang	2023 TEUR	2022 TEUR
Jahresergebnis		**–39.232**	**87.690**
Netto-Ergebnis aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten	E.11	410	2.831
Sonstiges Ergebnis, das in Folgeperioden nicht in die GuV umgegliedert wird, netto		**410**	**2.831**
Gesamtergebnis		**–38.822**	**90.521**
davon entfallen auf Minderheitsgesellschafter		–97	924
davon entfallen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		–38.725	89.599

Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Anhang	2023 TEUR	2022 TEUR
Betriebliche Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-17.717	109.638
Bewertung zum beizulegenden Zeitwert		152.243	32.624
Buchgewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-10.787	–13.045
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		101.969	26.598
Abschreibungen und Wertminderungen	D.8	5.018	7.743
Gezahlte Ertragsteuern	D.10	-12.453	–15.566
Sonstige nicht zahlungswirksame Zinserträge und Aufwendungen	D.9	6.193	3.658
Ergebnis aus Finanzanlagen		821	–3.513
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	E.4; E.5	-4.098	–3.455
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen	D.6	18.942	2.487
Veränderung der Vorräte		-21.588	–64.818
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		16.972	–3.863
Veränderung der Rückstellungen		598	–3.055
Veränderung der Verbindlichkeiten		10.308	–3.830
Mittelzufluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		**246.421**	**71.603**
Investitionstätigkeit			
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-321.041	–239.036
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1	-41.371	–3.818
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	E.2	-13.949	–5.805
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen, Immaterielle Vermögenswerte, Finanzanlagen und verbundene Unternehmen	E.3	-1.137	–10.432
Erhaltene Beteiligungserträge und andere Einzahlungen aus Finanzanlagen		3.013	7.251
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit		**-374.485**	**–251.840**
Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		517.882	478.753
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen		-272.738	–270.034
Tilgungen der Leasing-Verbindlichkeiten gemäß IFRS 16		-1.915	–4.329
Gezahlte Finanzierungskosten		-535	–648
Ausschüttungen an die Anteilseigner des Mutterunternehmens		-63.662	–62.551
Mittelabfluss/-zufluss aus Finanzierungstätigkeit	**F.**	**179.032**	**141.191**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		**50.968**	**–39.046**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		65.572	104.618
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**E.8**	**116.540**	**65.572**

Siehe auch die Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	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 01.01.2023		**25.000**	**924.854**	**1.816.287**	**–10.267**	**1.806.019**	**2.755.873**	**28.337**	**2.784.211**
Jahresergebnis		–	–	–39.135	–	–39.135	–39.135	–97	–39.232
sonstiges Ergebnis, das in Folgeperioden nicht in die GuV umgegliedert wird, netto		–	–	–	410	410	410	0	410
Gesamtergebnis		**–**	**–**	**–39.135**	**410**	**–38.725**	**–38.725**	**–97**	**–38.822**
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abzuführender Gewinn	E.9	–	–	-65.952	–	–65.952	–65.952	–	–65.952
Gezahlte Dividende		–	–	-	–	0	0	-510	–510
Steuerwirkungen aus Organschaft		–	–	-	–	0	0	–	0
Transaktionen mit Anteilseignern		**–**	**–**	**–65.952**	**–**	**–65.952**	**–65.952**	**–510**	**–66.462**
Stand 31.12.2023		**25.000**	**924.854**	**1.711.200**	**–9.858**	**1.701.343**	**2.651.196**	**27.730**	**2.678.927**
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**

Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2023

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 2023 einen IFRS-Konzernabschluss.

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

- Die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements. Sämtliche Tätigkeiten werden über zwei regionale Geschäftsstellen in Frankfurt am Main und Kassel gesteuert. Der Fokus der Bewirtschaftung liegt neben der Erhöhung der Bestandsrentabilität durch die Nutzung von Mieterhöhungspotenzialen insbesondere auf der erweiterten Nutzung moderner Digitalisierungsmöglichkeiten und der kontinuierlichen Verbesserung von Produkten und Prozessen.
- Immobilienhandel ist die zweite Säule des operativen Geschäfts. Wohnungsbestände, die unsere Anforderungen an Renditestärke und Entwicklungspotenzial nicht erfüllen, oder im Verkauf über den Bewirtschaftungsrenditen liegende Verkaufsrenditen erzielen, werden unter dem Gesichtspunkt der Portfoliooptimierung unter gleichzeitiger Berücksichtigung sozialer Aspekte identifiziert und als En-Bloque Bestände sowie Einzelprivatisierung veräußert.
- In der Projektentwicklung stehen die Errichtung und der Verkauf von zielgruppenorientierten Bauträgerprojekten mit anspruchsvollen Margen sowie die Erstellung von Neubau und Mietwohnungen für den Eigenbestand, die Revitalisierung von Bestandslagen und die Verdichtung von Bestandsgrundstücken im Fokus.
- Das vierte Segment Dienstleistungen besteht zum einen aus der Wohnungseigentumsverwaltung und den Dienstleistungen zur Wärmeerzeugung und -lieferung sowie Messdienstleistungen, welche durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft 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 Segmentberichtserstattung. Darüber hinaus wurde ein Lagebericht aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung orientiert sich an den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA). Entsprechend werden in der Gewinn- und Verlustrechnung zusätzlich zum „Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ auch noch „Verkaufserlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien“ und die „Abgänge der Buchwerte der verkauften Bestandsimmobilien“ als separate Posten ausgewiesen.

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

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

A.2 / Neue und geänderte Standards und Interpretationen

Erstmalige Anwendung im Geschäftsjahr 2023

Im Berichtsjahr wurden die Änderungen an IAS 1, IAS 8 und IAS 12 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	Erstanwendungszeitpunkt	Konzernrelevanz GWH	Wesentliche Effekte
IAS 1	Darstellung des Abschlusses und Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.04.2024	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 und
- 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	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	C.1	5.399.214	5.141.930
Pensionsrückstellungen	C.10	30.500	30.512

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

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

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

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

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

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

B / Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

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

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 2023:

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

Die Zusammensetzung im Vorjahr stellte sich wie folgt dar:

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

1) Anteil am Eigenkapital zum 31.12.2022 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 sie ein Beteiligungsunternehmen beherrscht.

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

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

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

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

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

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

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

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

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

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt. Der Buchwert der Beteiligung wird angepasst, um Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt zu erfassen. Der mit dem

assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Periodenergebnis des assoziierten Unternehmens. Der Anteil des Konzerns am 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 Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen eliminiert.

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

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

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

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

C / Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

C.1 / Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Übliche Bewertungsmethoden zur Bestimmung der Marktpreise von Immobilien in Level 3 sind einkommensbasierte Verfahren, wie das Ertragswert- oder Discounted-Cashflow-Verfahren. In Ausnahmefällen kommen kostenbasierte Verfahren zur 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 und 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 die GWH intern die der Bewertung zu Grunde liegenden Bewertungsparameter sowie Bewertungsergebnisse.

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

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

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

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

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

Auf Basis der gebildeten Cluster innerhalb der einheitlichen Asset-Klasse wurden folgende Annahmen angewandt:

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

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**	**2.903.381**	**1,97%**

Auf Basis der Immobilien wurden folgende Grundsätze angewandt:

- Festlegung der Marktmiete zum Bewertungsstichtag durchschnittlich von EUR 8,67/qm für das Segment Wohnen (Vorjahr EUR 8,32/qm);
- Festlegung der Kosten für Instandhaltung, Verwaltung und sonstige Kosten (Kleininstandhaltungen ungewichtetes Mittel 5,12 €/m^2 (Vorjahr 5,08 €/m^2);
- 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 um die zu diesem Zeitpunkt tatsächlich vorhandenen Leerständen reduziert. 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 der Berechnung als Restwert zugrunde gelegt. Die Summe der Barwerte der Zahlungsströme des Detailprognosezeitraumes und des hypothetischen Wiederverkaufs stellt den beizulegenden Zeitwert der Immobilie dar. Änderungen des Barwertes haben direkte Auswirkungen auf den Immobilienwert. Erhöhungen führen zu Marktwertverbesserungen, geringere Zahlungsströme vermindern die Werte.

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

Der risikolose Zins spiegelt dabei den Zins wider, der am Kapitalmarkt für eine risikolose Kapitalanlage erzielt werden kann. Der Bewertung zugrunde gelegt wurde ein Zinssatz von 2,27 % (Vorjahr 0,65%) (in Anlehnung an den durchschnittlichen Zinssatz einer 10-Jahres Bundesanleihe im Durchschnitt der letzten 12 Monate, ausgegeben von der Deutschen Bundesbank). Auf den risikolosen Zinssatz wird ein auf einem Rating (Markt, Standort, Objekt) basierender objektspezifisch gewichteter Risikoaufschlag vorgenommen, um einen risikoadjustierten Diskontierungszins zu erhalten, welcher die Chancen und Risiken der Bewertungseinheit am Markt reflektiert. Der auf das Portfolio bezogene, nach Sollmiete gewichtete Diskontierungszins liegt bei 5,4 % (Vorjahr 5,2 %). Der auf das Portfolio bezogene, nach Sollmiete gewichtete Kapitalisierungszins beträgt 4,7 % (Vorjahr 4,6 %). Ein Anstieg des Zinssatzes wirkt sich negativ auf den

Wert der Immobilien aus, während geringere Zinsen zu einem positiven Effekt führen. Eine Veränderung der Marktmiete um 0,50 EUR/qm pro Monat würde zu einer Veränderung des Marktwertes von rund TEUR 290.000 führen.

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

Märkte	2023 Diskontierungs-zinssatz im Durchschnitt	2022 Diskontierungs-zinssatz im Durchschnitt	2023 Kapitalisierungs-zinssatz im Durchschnitt	2022 Kapitalisierungs-zinssatz im Durchschnitt
Rhein-Main	5,4%	5,3%	4,7%	4,5%
Mittelhessen (Stadtmarkt)	5,7%	5,6%	5,3%	5,1%
Rheinland	4,9%	4,8%	4,2%	4,1%
Hannover (Stadtmarkt)	4,3%	4,2%	3,7%	3,6%
Rhein-Neckar	4,6%	5,3%	3,9%	4,5%
Dresden (Stadtmarkt)	4,3%	4,3%	3,5%	3,4%
Erfurt (Stadtmarkt)	3,6%	3,4%	2,9%	2,7%

Insgesamt ergibt sich ein Mietenvervielfältiger auf IST-Miete von 17,8 (Vorjahr 18,2). Eine Veränderung dieses Faktors um 1,0 Punkte hätte eine Veränderung von 300 Mio. EUR (Vorjahr 280 Mio. EUR) zur Folge.

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

C.2 / Sachanlagen

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

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

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

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

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

Die 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 sechs Jahren (Vj. drei bis fünf Jahren) abgeschrieben.

C.4 / Fremdkapitalkosten

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

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

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

C.5 / Wertminderung von nicht-finanziellen Vermögenswerten

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

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

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

C.6 / Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

C.7 / Vorräte

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

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

C.8 / Zahlungsmittel

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

C.9 / Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.14 / Leasingverhältnisse

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

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

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

C.15 / Ertragsrealisierung, Verträge mit Kunden

a) Immobilienbewirtschaftung

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

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

b) Projektrealisierung

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

c) Zinsen

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

d) Mieterlöse

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

C.16 / Ertragsteuern

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

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

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

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

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

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

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

C.17 / Umsatzsteuer

Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden in der Regel nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst, sofern Vorsteuerabzugsfähigkeit gegeben ist. Eine Ausnahme bilden folgende Fälle:

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde eingefordert werden kann, wird die entrichtete Umsatzsteuer als Teil der Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Schulden werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

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

D / Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

D.1 / Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung

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

	2023 TEUR	2022 TEUR
Mieteinnahmen	296.085	278.186
Erlöse aus Mietnebenkosten	137.900	161.865
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	**433.984**	**440.050**
Aktivierte Eigenleistungen	6.578	3.521
Übrige Erträge	10.007	4.799
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	**16.585**	**8.320**
Betriebskosten und Grundsteuern	134.986	154.460
Aufwendungen für Instandhaltung	75.324	76.421
Abschreibungen auf Mietforderungen	2.324	2.056
Übrige Aufwendungen	4.821	3.682
Aufwendungen der Immobilienbewirtschaftung	**217.455**	**236.620**
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	**233.114**	**211.750**

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. 2,4 Mio. EUR (Vorjahr: 3,9 Mio. EUR) für Instandhaltungsaufträge, die voraussichtlich im 1. Quartal 2024 ausgeführt werden.

D.2 / Ergebnis aus dem Immobilienhandel

	2023 TEUR	2022 TEUR
Erlöse aus der Veräußerung	80.473	30.495
Buchwertabgänge	69.686	17.365
Übrige Erträge	111	352
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung	3.632	1.061
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	**7.266**	**12.421**

Die Erlöse aus der Veräußerung stammen mit rd. TEUR 61.988 (Vorjahr TEUR 10.147) im Wesentlichen aus Enbloc-Verkäufen in Siegburg (Mio. EUR 17,0), St. Augustin (Mio. EUR 9,4), Offenbach (Mio. EUR 9,4), Köln (Mio. EUR 8,9) und Homberg (Ohm) (Mio. EUR 7,0) sowie aus der Privatisierung in Höhe von rd. TEUR 18.485 (Vorjahr TEUR 20.263). Die Buchwertabgänge stehen im Verhältnis dazu. In den übrigen Erträgen spiegeln sich hauptsächlich Provisionserträge von TEUR 111 (Vorjahr TEUR 352) wider.

D.3 / Ergebnis aus der Projektentwicklung

	2023 TEUR	2022 TEUR
Erlöse aus der Veräußerung von Projekten	3.498	145
Buchwertabgänge	2.997	3
Bestandsveränderungen	1.005	931
Übrige Erträge	3.065	9.634
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung	222	726
Ergebnis aus Projektentwicklung	**4.349**	**9.981**

Die Erlöse aus der Veräußerung beinhalten im Berichtsjahr neben den Umsatzrealisationen aus Auftragsfertigungen gemäß IFRS 15 Erträge aus weiterbelasteten Erschließungskosten für die verkauften Baufelder in Kronsrode in Höhe von TEUR 3.433, welche im Gegenzug zu Buchwertabgängen in Höhe von TEUR 2.997 führen. In den Bestandsveränderungen sind die Realisationsbuchungen nach IFRS 15 Aufwendungen in Höhe von rd. TEUR 61 (Vorjahr TEUR 133) sowie die aktivierten Eigenleistungen in Höhe von rd. TEUR 1.066 (Vorjahr TEUR 1.065) berücksichtigt. Die übrigen Erträge beinhalten unter anderem Projektentwicklungsdienstleistungen für das Projekt Wiesbaden Rheinblick in Höhe von TEUR 2.250 (Vorjahr TEUR 9.000).

D.4 / Verwaltungsaufwand

Als Verwaltungsaufwand sind folgende Aufwendungen ausgewiesen:

	2023 TEUR	2022 TEUR
IT-Aufwendungen	7.136	6.378
Pflichtbeiträge, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	2.836	2.975
Gebäude- und Raumaufwendungen	2.082	2.342
Aufwendungen für Werbung, Öffentlichkeitsarbeit, Repräsentation	1.788	1.478
Bürokosten	554	749
Aufwendungen für Mitarbeiter	1.555	1.955
Sonstiger Verwaltungsaufwand	908	1.005
Verwaltungsaufwand	**16.859**	**16.882**

D.5 / Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Löhne und Gehälter	35.155	32.786
Sozialversicherungsabgaben (davon aus Altersversorgung TEUR 1.286; Vj. TEUR 963)	7.853	6.864
Veränderung zur Pensionsrückstellung aus Dienstzeitaufwand	30	36
Personalaufwand	**43.038**	**39.686**

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

	2023	2022
Kaufmännische und technische Angestellte	321	305
Hauswarte	111	109
Vollzeitbeschäftigte	**432**	**414**
Kaufmännische und technische Angestellte	97	89
Hauswarte	1	1
Teilzeitbeschäftigte	**98**	**90**
Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter	**530**	**504**
Durchschnittlich beschäftigte Auszubildende	**31**	**32**

D.6 / Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Übertragung der Wasserversorgungsanlage bei den Lyoner Gärten TEUR 200 sowie dem Verkauf von Messgeräten TEUR 132.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind hauptsächlich Aufwendungen für die Übernahme einer Garantieverpflichtung in Höhe von TEUR 5.000 (Vorjahr TEUR 5.000) enthalten. Der Garantiegeber garantiert die Werthaltigkeit der Beteiligung an der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen in Höhe von mindestens 500 Mio. EUR. 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:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Auf Nutzungsrechte – Grundstücke und Gebäude	496	3.186
Auf Sachanlagen – Maschinen und technische Anlagen	1.319	1.592
Auf Sachanlagen – selbstgenutzte Immobilien	989	922
Auf Sachanlagen – Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA)	1.756	1.542
Auf immaterielle Vermögenswerte	458	500
Summe der Abschreibungen	**5.019**	**7.743**

Die Abschreibungen enthalten die Abschreibung auf die nach IFRS 16 erfassten Nutzungsrechte für selbstgenutzte Immobilien TEUR 340 (Vorjahr TEUR 431) sowie BGA TEUR 158 (Vorjahr TEUR 124).

D.9 / Finanzergebnis

Das Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Sonstige Zinserträge	1.062	34
Finanzerträge	**1.062**	**34**
Zinsaufwand für Darlehen	41.477	30.582
Zinsaufwand unverzinsliche bzw. zinsbegünstigte Darlehen	7.636	4.083
Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen	1.104	435
Geldbeschaffungskosten	536	648
Finanzaufwendungen	**50.753**	**35.748**
Finanzergebnis	**–49.691**	**–35.714**

D.10 / Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Ertragsteueraufwand aktuelle Periode	21.596	23.653
Ertragsteueraufwand für Vorjahre	–3.807	22
Summe laufende Ertragsteuern	17.789	23.675
latenter Ertragsteueraufwand aktuelle Periode	3.726	–978
latenter Ertragsteueraufwand für Vorjahre	0	–750
Summe latenter Ertragsteueraufwand/-vorteil	**3.726**	**–1.728**
Ertragsteueraufwand	**21.515**	**21.945**

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

Für den Veranlagungszeitraum 2023 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 %. Einschließlich der Gewerbeertragsteuer von 15,5 % beträgt die Steuerbelastung für 2023 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.

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Steuerforderungen, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	2.851	188
Steuerforderungen, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	6.893	939
Aktive latente Steuern	**9.744**	**1.127**
Steuerverbindlichkeiten, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	16	479
Steuerverbindlichkeiten, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	473.490	462.080
Passive latente Steuern	**473.506**	**462.558**
Summe latenter Steuern – netto	**–463.762**	**–461.431**

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Steuerliche Verlustvorträge	1.445	1.297
Pensionsrückstellungen	3.865	2.615
Sonstige Vermögenswerte und Schulden	14.057	7.019
Aktive latente Steuern	**19.367**	**10.932**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	469.063	457.706
Langfristige Finanzschulden	12.083	13.557
Sonstige Vermögenswerte und Schulden	1.982	1.100
Passive latente Steuern	**483.129**	**472.363**
Summe latenter Steuern – netto	**–463.762**	**–461.431**
Ergebniswirksam erfasste Latenter Steueraufwand	3.727	–1.728
Ergebnisneutral erfasste Latente Steueraufwand	–6.057	802
Summe Veränderungen latenter Steueraufwand – netto	**–2.331**	**–926**

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

Zum 31. Dezember 2023 bestehen nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 17.620 (Vorjahr TEUR 18.934), die alle wie im Vorjahr unbegrenzt vortragsfähig sind.

Davon wurden auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 9.133 (Vorjahr TEUR 8.196) aktive latente Steuern gebildet, da ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Für TEUR 8.487 (Vorjahr TEUR 10.738) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert.

Die Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2023 zu Erträgen in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr Aufwand TEUR 24).

Die **Überleitungsrechnung** zwischen dem ausgewiesenen und dem erwarteten Ertragsteueraufwand für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2023 und 2022 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Ergebnis vor Steuern	–17.717	109.638
Ertragsteuersatz in %	31,3%	31,3%
Erwarteter Steueraufwand	**–5.545**	**34.316**
Auswirkungen gewerbesteuerlicher Hinzurechnungen und Kürzungen	–16.492	–11.178
nicht abziehbare Betriebsausgaben	118	1.154
Effekte aus Schätzungsänderung[1]	36.400	–
Steuerliche Risikovorsorge	–	–
Übrige	7.034	–2.346
Effektive Ertragsteuern	**21.515**	**21.946**
Effektiver Steuersatz in %	**–121,4%**	**20,0%**

1) Resultierend aus einem Einmaleffekt aufgrund einer Schätzungsänderung bei der Ermittlung der latenten Steuern der GWH. Anstelle der Ermittlung mittels eines Mischsteuersatzes, werden die latenten Steuern der GWH sowie der GWH & atypisch Still nunmehr separat ermittelt (GWH mit dem kombinierten Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer i.H.v. 31,3 % und GWH & atypisch Still aufgrund Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung nur mit dem Körperschaftsteuersatz inkl. Solidaritätszuschlag i.H.v. 15,8%).

Zum Bilanzstichtag sind aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 4.438 (Vorjahr TEUR 3.042) 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
2023				
Buchwert zum 01.01.	**5.043.222**	**17.196**	**81.511**	**5.141.929**
Zugänge IFRS 16	1.816	0	0	1.816
Zugänge aus Erwerb	158.035	0	41.842	199.877
Sonstige Zugänge	259.550	0	0	259.550
Verrechnung Fördervorteile zinsbegünstigte Darlehen	0	0	0	0
Abgänge	–73.290	–14	0	–73.304
Veränderungen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ohne IFRS 16 Effekt	–123.966	193	–6.881	–130.654
Umbuchungen	36.872	–3.451	–33.421	0
Buchwert zum 31.12.	**5.302.239**	**13.924**	**83.051**	**5.399.214**
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**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie die selbstgenutzten Immobilien dienen zum Großteil zur Besicherung der finanziellen Schulden durch Grundpfandrechte bei verschiedenen Kreditgebern. Die besicherten finanziellen Schulden zu Rückzahlungsbeträgen betragen zum 31.12.2023 TEUR 2.386.216 (Vorjahr TEUR 2.088.437).

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

Im Berichtsjahr sind in den Zugängen IFRS 16 ausschließlich die Zugänge bei den Wohnbauten aus dem Quartier in Raunheim enthalten. Die Zugänge aus Erwerb enthalten im Wesentlichen den Kauf der Wohnbauten in Raunheim (TEUR 111.157). In den Abgängen sind Abgänge auf IFRS 16 in Höhe von TEUR 10.108 aus der Beendigung von Erbbaurechtsverträgen enthalten. Im Vorjahr sind in den sonstigen Zugängen hauptsächlich die Wohnbauten aus der Projekt Braunschweig GmbH & Co. KG mit TEUR 12.984 enthalten. In den Abgängen waren Abgänge auf IFRS 16 in Höhe von TEUR 9.009 aus der Beendigung von Erbbaurechtsverträgen enthalten.

E.2 / Sachanlagen

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

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude TEUR	Betriebs- und Geschäftsausstattung TEUR	Technische Anlagen und Maschinen TEUR	Summe Sachanlagen TEUR
2023				
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 01.01.	**31.573**	**11.226**	**17.510**	**60.309**
Zugänge IFRS 16	0	0	0	0
Zugänge aus Erwerb	8.681	3.265	2.678	14.624
Sonstige Zugänge	0	0	25	25
Umbuchungen	0	0	0	0
Abgänge	–12	–217	–488	–-717
Stand 31.12.	**40.242**	**14.274**	**19.725**	**74.241**
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 01.01.	7.312	6.333	5.335	18.980
Planmäßige Abschreibungen	989	1.756	1.319	4.064
Abgänge	–4	–144	–635	–783
Stand 31.12.	**8.297**	**7.945**	**6.019**	**22.261**
Buchwert 31.12.	**31.945**	**6.328**	**13.706**	**51.980**
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	0	–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**

Die selbstgenutzten Immobilien sind im Wesentlichen durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet. Der Fair Value der selbstgenutzten Immobilien umfasst TEUR 30.068 (Vorjahr TEUR 31.047).

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
2023	
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
Stand 01.01.	8.889
Zugänge aus Erwerb	87
Abgänge	0
Stand 31.12.	**8.976**
Kumulierte Abschreibungen	
Stand 01.01.	8.096
Planmäßige Abschreibungen	457
Abgänge	0
Stand 31.12.	**8.553**
Buchwert 31.12.	**423**
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**

E.4 / Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

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

Die zusammengefassten finanziellen Informationen zum 31. Dezember 2023 stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt TEUR	anteilig (50 %) TEUR
2023		
Kurzfristige Vermögenswerte	1.791	896
Summe Vermögenswerte	**1.791**	**896**
Kurzfristige Schulden	112	56
Langfristige Schulden	774	387
Summe Schulden	**886**	**443**
Jahresergebnis	**–392**	**–196**
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**

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 2023 stellen sich wie folgt dar:

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

Die Vorjahreswerte zeigten dieses Bild:

	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**

E.6 / Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	Langfristig TEUR	Kurzfristig TEUR	Summe TEUR
31.12.2023			
Geleistete Anzahlungen für Bestandsankäufe	131.904	584	132.488
Forderungen aus Grundstücksverkäufen[1]	–	5.987	5.987
Geleistete Betriebskostenvorauszahlungen	–	1.475	1.475
Forderungen aus Vermietung[1]	–	5.875	5.875
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte[2]	–	19.073	19.073
Summe	**131.904**	**32.994**	**164.898**
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**

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 111,92 Mio. EUR (Vorjahr 232,13 Mio. EUR) geleistete Anzahlungen aus Projektentwicklungen.

In den geleisteten Anzahlungen für Bestandsankäufe sind mehrere Projekte enthalten. Unter anderem mit rd. TEUR 73.058 Düsseldorf, am Gaterhof, TEUR 27.115 das Projekt Dresden I, TEUR 5.729 Projekt Wolfsburg, 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:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Wertberichtigung zu Beginn des Geschäftsjahres	1.304	731
Nettozuführung/-auflösung	+620	+572
Wertberichtigung zum Ende des Geschäftsjahres	**1.924**	**1.304**

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:

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Immobilien im Bau	85.916	117.914
Unbebaute Grundstücke	107.275	53.602
Heizölbestände	511	599
Summe Vorräte	**193.702**	**172.115**

Als Immobilien des Vorratsvermögens werden bebaute und unbebaute Grundstücke ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden bzw. die sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden. Als „Immobilien im Bau“ werden laufende, zum Verkauf bestimmte Bauträgerobjekte ausgewiesen. Hierunter fallen im Berichtsjahr u.a. die Projekte in Kassel TEUR 1.482 sowie Hannover Kronsrode TEUR 82.352. 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:

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	116.492	65.511
Kassenbestände	47	61
Zahlungsmittel	**116.540**	**65.572**

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 65.952 (Vorjahr TEUR 63.662) und 5,1 % einer beschlossenen Vorabausschüttung der GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH in Höhe von TEUR 510 (Vorjahr TEUR 255) 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
31.12.2023				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	357.240	468.423	1.648.032	2.473.695
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.636	26.993	69.540	99.168
Finanzschulden	**359.876**	**495.416**	**1.717.572**	**2.572.864**
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**

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:

	31.12.2023	31.12.2022
Gehaltstrend	3,5% p.a.	3,5% p.a.
Rentendynamik	3,5% p.a.	3,5% p.a.
Rechnungszinsfuß	3,25% p.a.	3,75% p.a.
Sterbewahrscheinlichkeiten	1	1
Individualisierungsverfahren	1	1

1) „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck

Die Rentenversicherungsaufwendungen belaufen sich auf TEUR 1.286 (Vorjahr TEUR 963).

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

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
DBO am 01.01.	30.512	35.998
Aufwand für hinzuerworbene Versorgungsansprüche (Dienstzeitaufwand)	30	36
Aufzinsung der bereits erworbenen Ansprüche (Zinsaufwand)	1.105	436
Rentenzahlung	–2.182	–2.283
Versicherungsmathematische Gewinne (–)/Verluste (+) aus finanziellen Annahmen	995	–3.675
Erfahrungsbedingte Gewinne (–)/Verluste (+)	–	–
Sonstige Effekte	40	–
DBO am 31.12.	**30.500**	**30.512**

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

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Rechnungszins (Rückgang um 25 Basispunkte)	31.261	32.098
Gehaltssteigerungsrate (Anstieg um 25 Basispunkte)	30.506	30.563
Rentensteigerung (Anstieg um 25 Basispunkte)	31.247	31.296
Lebenserwartung (Verbesserung um ein Jahr)	32.288	32.254

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

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit bis 1 Jahr	2.186	2.214
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit über ein Jahr bis 5 Jahre	8.513	8.744
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit über 5 Jahre bis 10 Jahre	9.694	10.103

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 14.296 (Vorjahr TEUR 13.310) im sonstigen Ergebnis erfasst.

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

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Leistungsorientierte Verpflichtung	30.500	30.512

Für das Geschäftsjahr 2024 wird mit einem Pensionsaufwand (Dienstzeit- und Zinsaufwand) in Höhe von TEUR 1.135 (Vorjahr: TEUR 472) 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
2023								
Fertigstellung/Gewährleistung	4.524	139	799	16	–	**3.602**	1.573	2.029
Altlastensanierung	2.178	204	–	339	–	**2.313**	2.313	–
Rechtsstreitigkeiten	960	68	122	118	–	**888**	–	888
Personalrückstellungen	175	51	–	13	–	**137**	137	–
Drohverlustrückstellungen	–	–	–	3.560	–	**3.560**	–	3.560
Übrige Rückstellungen	923	99	7	104	–	**921**	862	59
Sonstige Rückstellungen	**8.760**	**561**	**928**	**4.150**	**0**	**11.421**	**4.885**	**6.536**
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
Personalrückstellungen	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**

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
31.12.2023			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter[1]	0	65.451	65.451
Leasingverbindlichkeiten	37.500	1.653	39.153
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen[1]	0	24.642	24.642
Erhaltene Anzahlungen für Grundstücksverkäufe	0	31.913	31.913
Verbindlichkeiten aus Vermietung[1]	0	30.578	30.578
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern[2]	407	4.433	4.840
Minderheitenanteile am Eigenkapital von einbezogenen Personengesellschaften[1]	1.880	0	1.880
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	17.281	17.281
Summe Verbindlichkeiten	**39.787**	**175.951**	**215.738**
31.12.2022			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter[1]	0	66.058	66.058
Leasingverbindlichkeiten	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**

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 65.451 (Vorjahr TEUR 63.662) 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	Wertansatz nach IFRS 9		Marktwert	Marktwert Level
			Fortgeführte Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam		
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
31.12.2023						
Vermögenswerte						
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1	29.627	29.627	–	29.627	3
Finanzanlagen	2	49.081	33	49.048	49.048	3
Zahlungsmittel	1	116.540	116.540	–	116.540	1
Schulden						
Finanzielle Schulden	3	2.572.864	2.572.864	–	2.831.724	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3	131.308	131.308	–	131.308	2
Summe nach Bewertungskategorien IFRS 9						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1	**146.167**				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzanlagen	2	**33**				
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzanlagen	2	**49.048**				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	3	**2.704.172**				
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**				

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

Bewertungskategorie nach IFRS 9	Zinsen TEUR	Wertberichtigungen TEUR	Erträge aus Beteiligungen TEUR	Bewertung zum beizulegenden Zeitwert TEUR	Nettoergebnis TEUR
2023					
Zur fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.062	1.931	–	–	2.993
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzanlagen	–	–	-821	–	–821
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	–50.217	–	–	–	–50.217
	–49.155	**1.931**	**–821**	**0**	**–48.045**
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**

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

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

	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

Im Rahmen der Leasingverhältnisse sind im Berichtsjahr Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 574 (Vorjahr TEUR 588) angefallen. Neben der Ersatzbeschaffung im Kfz-Bereich gab es keine weiteren Zugänge.

F / Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

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

Erhaltene und gezahlte Zinsen werden grundsätzlich gesondert im Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit gezeigt.

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

Der ausgewiesene Finanzmittelfonds von TEUR 116.540 (Vorjahr TEUR 65.572) enthält ausschließlich Zahlungsmittel.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsaktivitäten ergab sich wie folgt:

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

	Stand 01.01.2022 TEUR	Cash-Effekte[1] TEUR	Änderung Fristigkeit TEUR	Leasingeffekte[2] TEUR	Stand 31.12.2022 TEUR
kurzfristige Darlehen	**314.766**	–270.034	177.654	0	222.386
kurzfristiges Leasing	**4.889**	–4.349	4.848	–560	4.848
langfristige Darlehen	**1.799.583**	478.753	–178.735	0	2.099.601
langfristiges Leasing	**47.296**	0	–4.848	–8.275	34.173

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

G / Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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

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

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

Der GWH-Konzern hat folgende Segmentierung gewählt:

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

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

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

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

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

Segment IV - Dienstleistungen
Dieses Segment umfasst die Erbringung von Dienstleistungen wie die Wohnungseigentumsverwaltung und die Wärmeversorgungsleistungen und Messdienstleistungen. Letztere werden durch die 100%-ige Tochtergesellschaft Systeno GmbH erbracht. Diese beliefert seit 2016 Bestände des GWH IH Konzerns sowie externe Kunden mit Wärme.

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

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

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

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

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

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

H / Sonstige Erläuterungen und Angaben

H.1 / Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Grundstückskäufen für Projektentwicklungen in Höhe von 642,2 Mio. EUR (Vorjahr 527,7 Mio. EUR).

Für die Fertigstellung der laufenden Neubauobjekte besteht zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo von 67,5 Mio. EUR (Vorjahr 63,8 Mio. EUR).

Für die Fertigstellung der laufenden Bauträgermaßnahmen besteht zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo von 35,7 Mio. EUR (Vorjahr 99,5 Mio. EUR).

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

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

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aus zwei Zeichnungsverträgen für Immobilienfonds I und II in Höhe von 43,1 Mio. EUR. Im Vorjahr bestanden sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aus drei Zeichnungsverträgen für Immobilienfonds I, II und III in Höhe von 118,4 Mio. EUR).

Darüberhinausgehende, im Konzernabschluss 2023 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 56.145 (Vorjahr TEUR 52.104). 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 416 Gesamthonorare für im Berichtsjahr erfasste Abschlussprüfungsleistungen (Vorjahr TEUR 452).

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 44,7 Prozent bei einem Verschuldungsgrad von 55,3 Prozent.

H.4 / Risikomanagement

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

Portfoliorisiko

Für das Kerngeschäftsfeld der GWH IH sind Risiken nur an nachfrageschwächeren Mikrostandorten zu erkennen. Die GWH begegnet diesem Risiko mit Vermarktungsanstrengungen unter Einbindung von digitalen Plattformen und Lösungen und einer ständigen Verbesserung des Kundenservices sowie 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 0,95 % der Jahressollmiete, die Rückstände waren zudem weitgehend durch Kautionen abgesichert und im Jahresabschluss angemessen wertberichtigt. Die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten sind durch entsprechende Vorauszahlungen der Mieter weitgehend gedeckt.

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

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

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

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

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

Stefan Bürger, Schmitten, CEO

Matthias Voss, Hamburg, CFO

H.7 / Aufsichtsrat
Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

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

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

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

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

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

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

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder betrugen 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:

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Bankguthaben bei Gesellschaften des Helaba-Konzerns	1.508	1.675
Zahlungsmittel	**1.508**	**1.675**
Darlehen von verbundenen Unternehmen des Helaba-Konzerns	4.023	4.023
Darlehen der Schwestergesellschaften des Helaba-Konzerns	316.540	327.575
Finanzielle Schulden	**320.562**	**331.598**
Verbindlichkeiten gegenüber Helaba aus Ergebnisabführung	65.952	63.662
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften des Helaba-Konzerns	1.228	2.395
Sonstige Verbindlichkeiten	**67.108**	**66.058**

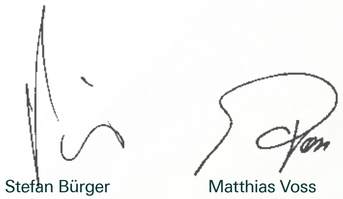
	2023 TEUR	2022 TEUR
Zinsaufwendungen an Gesellschaften des Helaba-Konzerns	3.679	3.847

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 235 (Vorjahr TEUR 268) geleistet. Für diese Gruppe bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 4.638 (Vorjahr TEUR 4.873).

Frankfurt am Main, den 21. März 2024
Die Geschäftsführung



Stefan Bürger
CEO

Matthias Voss
CFO

Konzern-Segmentberichterstattung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Segment I Immobilienbewirtschaftung		Segment II Immobilienhandel		Segment III Projektentwicklung		Segment IV Dienstleistungen		Segment V Wohnimmobilienfonds		Summe der Segmente		Konzernfunktion und Überleitung		Konzern	
	2023 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2022 TEUR
Segmenterlöse – konzernextern	435.678	440.651	80.473	30.495	3.498	145	4.628	7.055	4.147	3.975	528.424	482.320	–	–	528.424	482.320
Segmenterlöse – konzernintern	–	–	111	–	5.693	4.906	28.704	38.878	–	–	34.507	43.784	–34.573	–44.386	–65	–602
Sonstige Segmenterträge	6.518	4.799		354	4.070	10.565	4.565	152	–	–	15.152	15.870	4.884	2.920	20.035	18.790
Segmenterträge	**442.196**	**445.450**	**80.584**	**30.849**	**13.260**	**15.616**	**37.896**	**46.085**	**4.147**	**3.975**	**578.083**	**541.974**	**–29.689**	**–41.466**	**548.394**	**500.509**
Buchwertabgänge	–	–	–69.686	–17.365	–2.997	–3	–	–	–	–	–72.683	–17.368	–	–	–72.683	–17.368
Segmentaufwendungen – konzernextern	–218.300	–236.620	–3.632	–1.063	–222	–726	–24.588	–34.907	–	–	–246.741	–273.316	26.319	30.826	–220.422	–242.490
Segmentaufwendungen – konzernintern	–6.637	–7.989	–	–	–	–	–	–	–	–	–6.637	–7.989	6.637	7.989	–	–
Segmentaufwendungen	**-224.937**	**–244.609**	**–73.318**	**–18.428**	**–3.219**	**–730**	**–24.588**	**–34.907**	–	**–**	**-326.061**	**–298.673**	**32.956**	**38.814**	**-293.105**	**–259.858**
Segmentrohergebnis vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	**217.259**	**200.841**	**7.266**	**12.421**	**10.042**	**14.886**	**13.310**	**11.178**	**4.147**	**3.975**	**252.024**	**243.301**	**3.267**	**–2.651**	**255.289**	**240.650**
Verwaltungsaufwand	–11.035	–12.862	–543	–479	–1.292	–1.368	–1.452	–1.026	–893	–1.109	-15.215	–16.843	–1.643	–39	–16.859	–16.882
Personalaufwand	–34.617	–32.111	–1.144	–809	–3.253	–3.083	–2.378	–1.868	–1.647	–1.816	-43.038	–39.686	–	–	–43.038	–39.686
Ergebnis aus At-Equity bewerteten Unternehmen	–	–	–	–	–	–	4.098	3.455	–	–	–	3.455	–	–	4.098	3.455
Übrige Erträge und Aufwendungen	–	–	–	–	212	2	1.480	1.369	–2.301	2.144	–	3.515	–9.645	–5.334	–10.255	–1.819
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	**171.606**	**155.869**	**5.579**	**11.134**	**5.709**	**10.437**	**15.058**	**13.108**	**–694**	**3.194**	**197.258**	**193.742**	**–8.022**	**–8.023**	**189.236**	**185.719**
Abschreibungen	–2.902	–5.588	–67	–49	–21	–26	–1.879	–1.934	–72	–72	–	–7.668	–77	–74	–5.018	–7.743
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	**168.704**	**150.282**	**5.512**	**11.085**	**5.688**	**10.411**	**13.179**	**11.175**	**-766**	**3.122**	**192.317**	**186.074**	**–8.099**	**–8.098**	**184.217**	**177.976**
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	–153.052	–34.610	–	–	-	–	–	–	–	–	–	–34.610	809	1.986	–152.243	–32.624
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**15.651**	**115.672**	**5.512**	**11.085**	**5.688**	**10.411**	**13.179**	**11.175**	**–766**	**3.122**	**39.264**	**151.464**	**–7.290**	**–6.112**	**31.974**	**145.352**
Finanzerträge	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1.062	34	1.062	34
Finanzaufwendungen	–51.966	–31.009	–32	–10	–5.310	–1.965	–48	–33	–1.573	–685	–	–33.702	8.176	–2.046	–50.753	–35.748
Segmentergebnis vor Steuern (EBT)	**–36.314**	**84.662**	**5.480**	**11.075**	**378**	**8.445**	**13.131**	**11.142**	**–2.339**	**2.438**	**–19.664**	**117.763**	**1.948**	**–8.124**	**–17.717**	**109.638**
Ertragsteuern													–21.515	–21.946	–21.515	–21.946
Jahresergebnis															**–39.232**	**87.692**

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 2023, Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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, 21. März 2024

EY GmbH & Co.KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Signed by:

Enzenhofer
Wirtschaftsprüfer

Keskin
Wirtschaftsprüfer

Dieser Bestätigungsvermerk ist durch eine qualifizierte elektronische Signatur erfolgt.

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2023
GWH Immobilien Holding GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2023

			31.12.2023 EUR	31.12.2022 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	74.735.324,46	75.326.008,75
	2.	Sonstige Vermögensgegenstände	501.375,25	3.048,01
			75.236.699,71	75.329.056,76
II.	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		116.075,33	341.031,77
			75.352.775,04	**75.670.088,53**
			1.073.872.469,11	**1.074.189.782,60**
Passiva				
A.	**Eigenkapital**			
I.	Gezeichnetes Kapital		25.000.000,00	25.000.000,00
II.	Kapitalrücklage		924.854.390,00	924.854.390,00
			949.854.390,00	**949.854.390,00**
B.	**Rückstellungen**			
	1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.745.791,64	4.083.203,08
	2.	Sonstige Rückstellungen	2.371.157,63	2.278.372,89
			6.116.949,27	**6.361.575,97**
C.	**Verbindlichkeiten**			
	1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.800.000,00	46.800.000,00
	2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	774,83	363.743,49
	3.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	71.051.054,71	70.761.175,52
	4.	Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 49.300,30; Vorjahr: EUR 48.897,62)	49.300,30	48.897,62
			117.901.129,84	**117.973.816,63**
			1.073.872.469,11	**1.074.189.782,60**

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

		2023 EUR	2022 EUR
1.	Umsatzerlöse	3.217.633,41	4.183.221,65
2.	Sonstige betriebliche Erträge	314.300,10	0,23
3.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	2.561.814,03	2.411.371,47
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 61.666,55; Vorjahr EUR 890.914,15)	227.316,51	1.049.200,05
		2.789.130,54	**3.460.571,52**
4.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.752.308,12	6.856.683,36
5.	Erträge aus Beteiligungen	68.118.660,71	65.261.788,34
6.	Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen	5.261.537,86	5.876.525,55
7.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.414.762,44	1.341.432,86
10.	**Ergebnis nach Steuern**	**65.955.930,98**	**63.662.848,03**
11.	Sonstige Steuern	3.903,08	808,39
12.	**Ergebnis vor Gewinnabführung**	**65.952.027,90**	**63.662.039,64**
13.	Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	65.952.027,90	63.662.039,64
14.	**Jahresüberschuss**	**0,00**	**0,00**

Anhang zum Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2023
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 2023 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-, 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Gehaltstrend	0,0 % p. a.	0,0 % p. a.
Rentendynamik	3,5 % p. a.	3,5 % p. a.
Rechnungszinsfuß	1,83 % p. a.	1,78 % 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 2023 bekanntgegebenen Abzinsungssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB für eine angenommene Laufzeit von 15 Jahren und beträgt 1,83 % p.a. (Vorjahr 1,78 % p.a.).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10- und dem 7- Jahres-Durchschnittszinssatz nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 39 (Vorjahr TEUR 189). 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:

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	**74.735**	**75.326**
davon gegen Gesellschafter	–	–
davon gegen andere verbundene Unternehmen	74.735	75.326
Sonstige Vermögensgegenstände	501	3
Guthaben bei Kreditinstituten	**116**	**341**
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. Die sonstigen Vermögensgegenstände betrifft im Wesentlichen eine Anzahlung für die GGM GmbH.

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:

	01.01.2023 TEUR	Inanspruchnahme TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	31.12.2023 TEUR
Pensionsrückstellungen	**4.083**	**159**	**178**	**0**	**3.746**
Personalrückstellungen	1.458	756	0	999	1.701
Sonstige Verwaltungskosten	264	264	0	0	0
Jahresabschlusskosten	556	741	63	918	670
Sonstige Rückstellungen	**2.278**	**1.761**	**63**	**1.917**	**2.371**
Rückstellungen	**6.361**	**1.920**	**241**	**1.917**	**6.117**

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von TEUR 71 werden unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Die folgenden Passiva betreffen verbundene Unternehmen und Gesellschafter:

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**46.800**	**46.800**
davon gegenüber Gesellschafter	46.800	46.800
davon gegenüber anderen verbundenen Unternehmen	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	**71.051**	**70.761**
davon gegenüber Gesellschafter	65.952	63.663
davon gegenüber anderen verbundenen Unternehmen	5.099	7.099

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

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

Die Verbindlichkeiten sind nicht gesichert.

Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die Vorabausschüttung der GWH von TEUR 56.371 (Vorjahr TEUR 58.174) sowie der GSG von TEUR 9.490 (Vorjahr TEUR 4.745) und das laufende Ergebnis der DKBB von TEUR 2.258 (Vorjahr TEUR 2.343).

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

Die folgenden Posten betreffen Erträge und Aufwendungen mit verbundenen Unternehmen:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen	5.262	5.877
Erträge aus Beteiligungen	68.119	65.262
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.343	1.279

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 2023 bestanden in Höhe von TEUR 28.093 Haftungsverpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus Bürgschaften für Verbindlichkeiten Dritter (Vorjahr TEUR 22.473). Die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme der GWH IH aus diesen Bürgschaften ist, unter Berücksichtigung der entsprechenden Umstände, als gering einzuschätzen.

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

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

Personal

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

Steuerliche und rechtliche Verhältnisse

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

Anteilsbesitz

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

	Firma	Anteil Eigenkapital	gehalten durch	Eigenkapital zum 31.12.2023 TEUR	Jahresergebnis 2023 TEUR
Unmittelbare Beteiligungen					
1	GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main[1]	94,9%	GWH IH		
		5,1%	2	489.281	97.366
2	DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,9%	GWH IH	36.746	2.380
3	GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt am Main	94,9%	GWH IH	86.180	8.353
4	MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt am Main	94,9%	GWH IH	34.179	2.462
5	Systeno GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	GWH IH	19.680	5.918
6	GWH WertInvest GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	GWH IH	3.313	994
7	GWH Digital GmbH, Frankfurt am Main	100,0%	GWH IH	242	20
Mittelbare Beteiligungen					
8	GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main[2]	99,7%	1	13.606	1.381
9	G+S Wohnen in Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main[2]	99,7%	1	23.417	3.306
10	MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,0%	3	17.678	1.635
11	CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	49,9%	8	905	–392
12	WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg[3]	23,7%	1	2.755	17.812
13	GWH Komplementär I. GmbH, Frankfurt am Main	99,7%	1	94	23
14	GWH Projekt Gunderslache GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	19.835	–1.942
15	GWH Projekt Braunschweig I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	7.731	–1.484
16	GWH Projekt Dresden I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	11.964	–144
17	GWH Projekt Dresden II GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	13.892	–309
18	GWH Projekt Dresden III GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	13.496	–694
19	GWH Projekt Wolfsburg I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	2.011	–42
20	GWH Projekt Friedrichsdorf GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main (vormals: GWH Projekt Dortmund I GmbH & Co.KG)	99,7%	1	12.722	–76
21	GWH Projekt Lyoner Gärten GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	67	–19
22	GWH Projekt Eppstein GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7%	1	6.866	–245
23	GWH WohnWertInvest Deutschland Fonds III, Hamburg	99,7%	1	12.568	–1.766

1) Eigenkapital inkl. Einlage stiller Gesellschafter.
2) Eigenkapital zum 31.12.2023 nach Ergebnisabführung, Ergebnis 2023 vor Ergebnisabführung.
3) Angaben zu Eigenkapital und Ergebnis beziehen sich auf den Jahresabschluss zum 31.12.2022.

Geschäftsführung
Mitglieder der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr:

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

Matthias Voss, Diplom-Betriebswirt, Hamburg, CFO

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

Aufsichtsrat
Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

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

Dr. Detlef Hosemann,
Vorstand Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)
(bis 30. November 2023)

Tamara Weiss,
Mitglied des Vorstands der Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main
(ab 1.Dezember 2023)

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

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

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

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

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder betrugen 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.

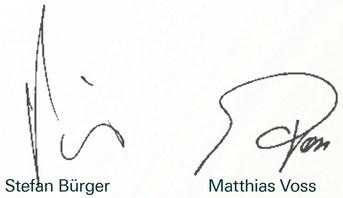
Die Helaba als unmittelbares Mutterunternehmen der Gesellschaft stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf. Dieser wird beim Handelsregister der Amtsgerichte Frankfurt am Main (HRA 29821) und Jena (HRA 102181) eingereicht.

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 21. März 2024

GWH Immobilien Holding GmbH
Die Geschäftsführung



Stefan Bürger
CEO

Matthias Voss
CFO

Entwicklung des Anlagevermögens in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Finanzanlagen	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2023 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2023 TEUR	01.01.2023 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2023 TEUR	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 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 an 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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 verantwortlichfür 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 und 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, 21. März 2024

EY GmbH & Co.KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Signed by:

Enzenhofer
Wirtschaftsprüfer

Keskin
Wirtschaftsprüfer

Dieser Bestätigungsvermerk ist durch eine qualifizierte elektronische Signatur erfolgt.

Sie haben Fragen?

Dann melden Sie sich bei:

Thomas Bach
Prokurist/Bereichsleiter
Betriebswirtschaft

+49 69 97551-2217

TBach@gwh.de

www.gwh.de

GWH Nachhaltigkeitsbericht 2023

Räume mit Zukunft

Erfahren Sie mehr über unsere strategischen Leitplanken und Nachhaltigkeitsaktivitäten der vergangenen Jahre und entdecken Sie konkret, welche Fortschritte wir im Jahr 2023 erzielt haben.

Statement der Geschäftsführung

Bei der GWH stellen die finanzielle und die nachhaltige Entwicklung unseres Unternehmens keine getrennten Handlungsräume mehr dar. Unsere Wirtschaftsplanung berücksichtigt zu 100 Prozent die identifizierten Nachhaltigkeitspotenziale, umgekehrt betrachten wir in unserem Nachhaltigkeitsprogramm stets auch die ökonomischen Potenziale. Deswegen freuen wir uns, dass wir in unserem ersten kombinierten Geschäftsbericht für das Jahr 2023 neben unserer finanziellen Entwicklung auch unsere Ziele, Fortschritte und Vorhaben für eine enkelfähige Welt transparent machen können.

Stefan Bürger und Matthias Voss

Räume zum Leben

Bei der GWH bedeutet Wohnungen zu bauen, für Menschen einen Raum zum Leben – ein Zuhause – zu schaffen. Für mehr als 120.000 Menschen in ganz Hessen, zwischen Hannover und Karlsruhe sowie Dresden und Neuss. Und das nicht erst seit gestern, sondern seit hundert Jahren.

Denn Wohnungen bauen, bedeutet Zukunft bauen. Eine lebenswerte Zukunft, in der uns ein Zuhause stets die Gewissheit eines sicheren Rückzugsortes gibt.

Diese Räume sind nicht nur bezahlbar, sondern auch klimafreundlich. Sie sollen Orte des sozialen Miteinanders und unterstützender Nachbarschaften werden.

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

Wohnen ist ein Grundbedürfnis

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

Darüber hinaus zeichnet unser GWH Big Picture das Zielbild für den Prozess, der uns zukunftsfähig bzw. enkelfähig machen soll. Das Bild skizziert eine GWH, die virtuell, sicher, innovativ, mit Spaß, selbständig, wirtschaftlich, fair, präsent und digital ihren Beitrag leistet, damit mehr bezahlbarer, lebenswerter und klimafreundlicher Wohnraum entsteht.

Nachhaltige Entwicklung ist für uns zentraler Baustein für ein gesundes Wohnportfolio und den langfristigen Werterhalt unserer Gruppe. Dabei setzen wir auf einen ganzheitlichen Ansatz, der…

- wirksamen Ressourcen- und Klimaschutz **(Environment),**
- spürbaren sozialen Mehrwert **(Social)** und eine
- wertbasierte Geschäftspolitik **(Governance)**

…zusammen denkt.

> Wir denken heute schon an morgen.
> – einer von 27 GWH Grundsätzen

Unsere GWH Grundsätze…
… geben uns im täglichen Entscheiden und Handeln Orientierung:

- Wir bieten Räume zum Leben und das zu fairen Preisen.
- Wir denken heute schon an morgen.
- Wir handeln unternehmerisch und zielorientiert.
- Wir gehen offen und ehrlich miteinander um.
- Wir erwirtschaften kontinuierlich stabile Renditen.
- Wir treten offen und transparent auf.
- Wir sind ein zuverlässiger Partner, der Verantwortung übernimmt.
- Wir achten beim Einsatz von Ressourcen auf Nachhaltigkeit.

Unsere Ziele…
… an all unseren Standorten:

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

Unser Gestaltungsraum für Enkelfähigkeit

Im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse 2022 haben wir in Summe 45 Themen im Sinne der doppelten Wesentlichkeit (Inside-out und Outside-in) beurteilt. Dabei haben wir insgesamt 75 interne und externe Stakeholder der GWH mit einbezogen. Die Themen, die einen existentiellen Einfluss auf uns als GWH haben und/oder solche, auf die wir als GWH mit unseren Geschäftstätigkeiten eine außergewöhnliche Wirkung haben, wurden priorisiert.

Zentrale Stakeholder für Nachhaltigkeit bei der GWH

Direkt externe Stakeholder
- Helaba (Eigentümerin)
- Kreditinstitute
- Mieterinnen und Mieter
- Handwerksbetriebe
- Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter / Kooperationspartner
- Quartierskoordinatorinnen und Quartierskoordinatoren
- Immobilienhandel

Indirekte externe Stakeholder
- Potenzielle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Mietinteressentinnen und Mietinteressenten
- Politische Öffentlichkeit

Interne Stakeholder
- GWH Geschäftsführung(en)
- Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die **GWH Nachhaltigkeitsstrategie** führt seitdem diese wesentlichen Themen zu einem ganzheitlichen strategischen Vorhaben zusammen. Die vier strategischen Handlungsfelder und jeweilige Zieldimension schaffen einen fokussierten Rahmen für unseren Fortschritt für mehr Nachhaltigkeit bei der GWH.

Nächstes Level „Wesentlichkeit“

2023 wurde die GWH als Tochtergesellschaft der Helaba in den Wesentlichkeitsanalyse-Prozess involviert, der den wohnungswirtschaftlichen Kontext fokussiert und auf die CSRD-Berichtspflicht auf Konzernebene vorbereitet.

ENVIRONMENT
Klimafreundlicher Gebäudebestand

Zieldimension: Wir übernehmen ökologische Verantwortung, indem wir gezielt in unseren Bestand investieren und im Neubau klima- und ressourcenfreundliche Bauweisen fördern, um den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken. Dazu verfolgen wir seit 2020 eine Dekarbonisierungsstrategie.

GWH RÄUME ZUM LEBEN

GOVERNANCE
Zukunftsorientierte Unternehmensführung

Zieldimension: Wir sichern unsere Finanzstärke durch verantwortungsbewusste Investitionen und steuern unsere Gruppe nach zukunftsorientierten Größen und erhalten so unseren Unternehmenswert.

SOCIAL
Lebenswertes Wohnen und Quartiersentwicklung

Zieldimension: Wir leisten einen proaktiven Beitrag, dass bezahlbarer und nachhaltiger Wohnraum entsteht und unterstützen und befähigen unsere Mieterinnen und Mieter darin, in relevanten Bereichen wie dem Energieverbrauch oder der Müllvermeidung nachhaltig zu handeln.

SOCIAL
Attraktive Arbeitswelt

Zieldimension: Wir schaffen sichere Arbeitsplätze, ein modernes und attraktives Arbeitsumfeld sowie einen Rahmen, in dem sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weiterentwickeln und aktiv für unternehmerische Verantwortung einbringen können.

Unsere mehrstufige Wertschöpfungskette

Die Wertschöpfung rund um das GWH Kerngeschäft – der Entwicklung und der Bewirtschaftung sowie der Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen – ist komplex und durch entsprechende vor- und nachgelagerte Wertschöpfungsstufen geprägt, die wir u.a. durch Beteiligungen an Unternehmen mit immobiliennahen Dienstleistungen gewährleisten.

Vorgelagerte Wertschöpfung

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

Kernwertschöpfung

- **Verwaltung/Vermietung**
- **Bewirtschaftung** (inkl. Energiedienstleistungen), Instandhaltung und Modernisierung/ Sanierung
- **Neubau inkl. Ergänzungsbebauung**
- **Quartiersentwicklung**

unterstützt durch GWH Geschäftsstandorte und Administration

- **IT-Dienstleistungen**

Nachgelagerte Wertschöpfung

- **Handel/Verkauf**

Unser Wirkpotenzial im SDG-Raum

Um unser strategisches Zielbild für mehr Nachhaltigkeit bei der GWH in einen globalen Kontext zu stellen, haben wir 2023 ein Mapping und eine Bewertung unseres Beitrags als Wohnungsunternehmen zu den Sustainable Development Goals (SDG) vorgenommen.

Unser SDG-Profil verdeutlicht, wo entweder positive Beiträge durch unser Kerngeschäft möglich oder aber negative Auswirkungen durch uns als GWH zu reduzieren sind. Zudem hilft es uns, in unserer Strategiearbeit für mehr Nachhaltigkeit über den eigenen Tellerrand zu schauen und die Wirkungsbezüge größer bzw. globaler zu betrachten.

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

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

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

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

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

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

Raum für Fortschritt

Seit 2020 haben wir uns bei der GWH auf den Weg gemacht, Nachhaltigkeitspotenziale ganzheitlich zu betrachten und systematisch in unsere Prozesse zu integrieren.

GWH Footprints

Unser Nachhaltigkeitsprogramm **„GWH Footprints“** bildet den verbindlichen Kontext für unseren konkreten Beitrag für eine enkelfähige Welt. Lesen Sie in den folgenden Kapiteln mehr über unseren aktuellen Leistungsstand und zentrale Fortschritte, die wir im Geschäftsjahr 2023 erzielt haben.

Die Aufgabenfelder für unseren Fortschritt

Unter unseren **vier strategischen Handlungsfeldern** greifen wir die zentralen Aufgabenstellungen zusammen, denen wir uns mit unserem Nachhaltigkeitsprogramm „GWH Footprints“ ganz konkret stellen. In jedem Handlungsfeld wollen wir konsequent voranschreiten und Erfolge erzielen.

ENVIRONMENT

Klimafreundlicher Gebäudebestand

Als großes Wohnungsunternehmen liegt in unserem Gebäudebestand ein bedeutender Hebel für wirksamen Klimaschutz. Deswegen haben wir bei der GWH eine Dekarbonisierungsstrategie entwickelt.

GOVERNANCE

Zukunftsorientierte Unternehmensführung

Durch langfristige Investitionen und neue Geschäftsfeldentwicklungen erhalten wir die Finanzkraft, die es uns ermöglicht, in die nachhaltige Entwicklung zu investieren. So gestalten wir – u. a. durch Innovation und Digitalisierung – ein gesundes Wohnportfolio.

SOCIAL

Lebenswertes Wohnen und Quartiersentwicklung

Unsere Quartiersbewirtschaftung und -entwicklung schaut auf alle unterschiedlichen Gruppen, die unsere GWH Quartiere prägen und schafft passende Angebote. So schaffen wir gemeinsam mit Partnern ein attraktives und bedarfsgerechtes Wohnumfeld.

SOCIAL

Attraktive Arbeitswelt

Als Arbeitgeber von mehr als 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern haben wir die Pflicht und Verantwortung sichere, gesunde und faire Arbeitsbedingungen zu gewährleisten, in denen die individuellen Potenziale der Menschen bei der GWH sich entfalten.

Klimafreundlicher Gebäudebestand

Mit unserer GWH Dekarbonisierungsstrategie formulieren und gestalten wir unseren konkreten Beitrag für einen klimafreundlichen Gebäudebestand.

Klimaverantwortung ausbauen

In Zeiten des Klimawandels ist es unausweichlich, dass wir uns als Wohnungsunternehmen mit den Auswirkungen unserer eigenen Geschäftstätigkeiten – dem Entwickeln und Bewirtschaften von Wohnungen – auf das Klima befassen, um den Werterhalt unseres Portfolios zu sichern. Denn der Bau- und Immobiliensektor ist für fast 40 Prozent der globalen CO_2-Emissionen verantwortlich. Gleichzeitig entstehen immer mehr klimarelevante Risiken wie Wetterextreme, die sich auf die Wohnungsbestände auswirken und so das Kerngeschäft der Wohnungsbranche vor neue Herausforderungen stellen.

Deswegen haben wir bei der GWH im Jahr 2020 eine Dekarbonisierungsstrategie entwickelt, die wir 2023 in Orientierung am Pfad des „Carbon Risk Real Estate Monitors" (CRREM) nachgeschärft haben. Sie gibt uns Reduktionsfelder vor, um auf einem 1,5°-kompatiblen Zielpfad zu handeln.

Bausteine für mehr Klimaschutz
Um den Fortschritt für mehr Klimaschutz systematisch gemäß unserer Dekarbonisierungsstrategie voranzubringen, haben wir zentrale Schwerpunkte ausgemacht:

- Energetische Sanierung und energieeffizienter Neubau
- Optimierte Betriebsführung im GWH Bestand
- Ausbau der Digitalisierungspotenziale u. a. durch gezielte Gebäudeautomation
- Einsatz von erneuerbaren Energien durch den Ausbau von PV-Anlagen
- Einsatz von Speichertechnologien, wo wirtschaftlich

Erster unternehmensbezogener CO_2-Fußabdruck
Wir haben erstmals für das Geschäftsjahr 2023 entlang der Scopes 1, 2 und 3 in Anlehnung an das GHG-Protokoll klimarelevante Daten systematisch erfasst, um die Klimawirkung der GWH nachvollziehen und entlang zentraler Emissionsquellen quantifizieren zu können. Das Datenmanagement werden wir in den kommenden Jahren sukzessive weiter ausbauen, um v. a. Verbrauchsdaten durch digitale Strukturen zu integrieren. Der CO_2-Fußabdruck bzw. die Klimabilanz wird uns so als Steuerungsinstrument dienen, um die Wirksamkeit unserer Maßnahmen nachzuhalten.

Die TOP 3 Emissionsquellen der GWH

1. Stationäre Verbrennung und Fernwärme
2. Brennstoff- und energiebezogene Emissionen
3. Vor- und nachgelagerte Emissionen durch Ressourceneinsatz (Neubau- und Bestandsmodernisierung und Instandhaltung)

Unser Zielbild für einen klimafreundlichen GWH Gebäudebestand

- Wir senken die CO_2-Intensität im Gebäudebestand auf **16,5 kg CO_2/qm/a bis 2030.**
- Wir senken die Energieverbräuche im Gebäudebestand auf **88,5 kWh/qm/a bis 2030.**
- Wir erhöhen den Anteil erneuerbarer Energien für Allgemeinstrom im Bestand und in der Verwaltung auf **100% bis 2030.**

Unsere Fortschrittsbilanz für mehr Klimaschutz

Bei der GWH setzen wir **diverse Maßnahmen** für mehr Klimaschutz um – vom Neubau über die Bewirtschaftung des GWH Bestands bis hin zu den GWH Geschäftsstandorten und dem eigenen Geschäftsbetrieb.

Neubau und Bewirtschaftung des Bestands

- Durchführung von energetischen Sanierungen oder Modernisierungen im GWH Bestand (z. B. durch Aktivierung der Gebäudehülle zur Wärmedämmung)
- Einführung eines effizienten und modernen Heizungsanlagen-Steuerungssystems
- Entwicklung eines Konzepts zu „Allgemeinstrom“ in der Bewirtschaftung der GWH Bestände
- Entwicklung eines Konzepts zur effizienten Betriebsführung in Bezug auf die Wärmeversorgung im Bestand
- Einsatz eines Nahwärmenetzes zur klimaschonenden Wärmeversorgung in der Großwohnsiedlung im Kasseler Brückenhof, das über eine mit Biomethan betriebene KWK-Anlage funktioniert
- Neubau von energieeffizienten Gebäuden nach KfW-Standard 55
- Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern von Neubauprojekten, wo möglich
- Erfassung der CO_2-Werte pro Heizanlage im Bestand (gemäß gesetzl. CO_2-Abgabenregelung)
- Gezielte Mieterkommunikation zur Sensibilisierung in Bezug auf Einsparpotenziale (Strom, Heizen und Wasser) entlang der jeweiligen Verbrauchsdaten

GWH eigener Geschäftsbetrieb

- Reiserichtlinie mit klaren Leitlinien für „nachhaltiges Reisen“ bei der GWH
- Betriebsvereinbarung „mobiles Arbeiten“ zur Flexibilisierung der Arbeitsbedingungen
- Mobilitäts-Unterstützungsangebote z. B. für ÖPNV sowie Fahrradstellplätze
- DHL-Rahmenvertrag mit Packstationen, um den Lieferverkehr zu verringern
- Betrieb der IT-Rechenzentren komplett mit Ökostrom
- Energieeffiziente Beleuchtung (LED) an den Hauptgeschäftsstellen in Kassel und Frankfurt a.M.
- Nutzung von Ökostrom am GWH Geschäftsstandort Frankfurt a.M.

> 2023 haben wir begonnen, Gebäude mit PV-Aufdachanlagen zu bestücken, um das Dachflächenpotenzial der GWH Bestände heute und in Zukunft für erneuerbare Energien zu erschließen.

Highlights aus 2023

Pilotierung: Einbau von Entrauchungsklappen in den Aufzugsschächten des GWH Bestands für ein energieeffizienteres Wärmemanagement durch weniger Abwärme (flächendeckende Umsetzung ab 2024)

Pilotierung und erste Realisierung: Errichtung von Photovoltaik-Aufdachanlagen im GWH Bestand im Rahmen der Modernisierung der Dächer

Highlights aus 2023

GWH Geschäftsstandort Kassel

- Konquente Modernisierung möglichst nach KfW-Standard 55
- GWH Campus zur Weiterentwicklung moderner Arbeitswelten

GWH Geschäftsstandort Frankfurt am Main

- Einbau einer neuen Heizungsanlage teilweise auf Basis von Pellets
- Erneuerung ausgewählter Fenster zur gezielten Optimierung des Energiehaushaltes

GWH Faktenwelt für einen klimafreundlichen Gebäudebestand

Entdecken Sie zentrale Zahlen, Daten und Fakten aus dem Geschäftsjahr 2023.

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

435.728 MWh
Energieverbrauch[2] insgesamt

116,5 kWh
Energieintensität pro Quadratmeter[3]

86.104 t CO_{2e}
Klima-Fußabdruck insgesamt[4]

	2023 t CO_{2e}
Scope 1 (Stationäre Verbrennung, Verbrennung in mobilen Anlagen)	39.893
Scope 2 (Elektrizität – location-based und Fernwärme)	28.506
Scope 3 (Brennstoff- & energiebezogene Emissionen, Geschäftsreisen, gemietete oder geleaste Sachanlagen sowie vermietete oder verleaste Sachanlagen)	17.705
Gesamt CO_2-Fußabdruck[4]	**86.104**

1) Bezogen auf die Wärmeenergie der GWH-Bestände inkl. Geschäftsstellen
2) Nur Wärme – eigene u. verwaltete Bestände – auf Basis der Energieausweise; Nutzfläche
3) Umfasst die Energieträger Erdgas, Heizöl, Pellets und Fernwärme bezogen auf den eigenen Wohnungsbestand.
4) Fußabdruck ist in Anlehnung an das GHG Protokoll berechnet, umfasst alle energiebezogenen THG-Emissionen der GWH und ihrer Tochterunternehmen, Datenbasis sind Verbrauchsdaten, Mengenangaben oder CO_{2e}-Angaben, teils geschätzt und modelliert, teils basierend auf 2022 und auf 2023 extrapoliert.

Übrigens

Wie wir unseren Ressourcenbedarf optimieren

Wir übernehmen ökologische Verantwortung, indem wir gezielt in unseren Bestand investieren und im Neubau klima- und ressourcenfreundliche Bauweisen fördern, um den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken.

Ohne den Einsatz von Ressourcen – wie Beton, Stahl aber auch die natürliche Ressource „Boden" – können wir keine Wohnungen entwickeln oder bewirtschaften. Gleichzeitig ist es unsere Branche, die mit dem Auftrag mehr Wohnraum zu schaffen, einen besonderen Druck auf natürliche Ressourcen ausübt, da sie die Hälfte des globalen Ressourcenverbrauchs verantwortet.

Dies hält uns bei der GWH dazu an, mit den für uns wesentlichen natürlichen Ressourcen und Rohstoffen effizient umzugehen. Denn am Ende ist es vor allem unser hoher Ressourcen- und Energieverbrauch, der unseren CO_2-Fußabdruck ausmacht.

Risikokomplex aufgrund des Ressourcenbedarfs

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

Übrigens

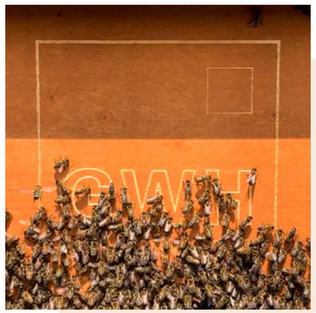
Unsere Fortschrittsbilanz für mehr Ressourceneffizienz

Bauprojektbezogen setzen wir bereits heute Maßnahmen um, mit denen wir unseren Ressourceneinsatz optimieren oder aber auch nachhaltigere Rohstoff-Alternativen einsetzen.

Leuchtturm: „Kronsberg-Süd“ in Hannover
Hier setzen wir mehrere Pilotprojekte um, in denen wir möglichst schadstofffreie Baustoffe verwenden. So verwenden wir z. B. PVC-Produkte, Fassadenschutzmittel auf Basis von ressourcenschonenden Alternativen sowie CO_2-reduzierten Beton.

Ressourceneffiziente Instandhaltung/ Modernisierung
Wir verwenden z. B. bei der Badsanierung im GWH Bestand möglichst Armaturen, die einen effizienten Wasserverbrauch bei der Nutzung durch die Mieterinnen und Mieter fördern. Auch im Kontext der Wohnumfeldgestaltung sowie im Landschaftsbau setzen wir auf Maßnahmen, die z. B. das Versickern von Wasser ermöglichen und die Versiegelung von Wegeflächen bestmöglich eindämmen.

Nachhaltigkeitsprofil von Bauprojekten
In den Statusberichten der GWH Bauprojekte haben wir Kennwerte integriert, mit denen wir das jeweilige Nachhaltigkeitsprofil (z. B. maximale Anlagenleistung der PV-Anlage, Primär- und Endenergiebedarf) erfassen.



Biodiversität in den Quartieren
Wir arbeiten stetig daran, die Wohnqualität in unseren Quartieren zu verbessern. Seit einiger Zeit kooperieren wir mit dem Stadtbienen e.V. Seitdem helfen uns tausende fleißige Bienen, die GWH Nachbarschaften mit unermüdlichen Bestäubungsflügen zum Blühen zu bringen. In Zukunft wollen wir mit dem NABU hier weitere Arten- und Naturschutzaktivitäten planen.

Lebenswertes Wohnen und Quartiersentwicklung

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

Gutes Wohnen unterstützen

Als Wohnungsunternehmen haben wir bei der GWH eine besondere gesellschaftliche Rolle inne. Denn unser unternehmerischer aber auch gesellschaftlicher Auftrag ist es, bezahlbaren, lebenswerten sowie klimafreundlichen Wohnraum zu schaffen und einen diskriminierungsfreien Zugang zu diesem zu gewährleisten.

Darüber hinaus ist es uns ein Anliegen, in unseren Quartieren für alle einen lebenswerten Raum zu schaffen, in dem ein soziales Miteinander und unterstützende Nachbarschaften entstehen.

Die GWH Quartiersentwicklung
Bei der GWH ist die Quartiersbewirtschaftung und -entwicklung, neben dem gesellschaftlichen Engagement, das leitende strategische Konzept und gleichzeitig ein zentrales Instrument, um gutes Wohnen zu schaffen und Nachbarschaften zu entwickeln. Es liegt als Wohnungsunternehmen u. a. in unserer Verantwortung, das Zusammenleben und die Lebensqualität in unseren knapp 20 Großwohnsiedlungen zu fördern. Dabei schauen wir auf alle unterschiedlichen Gruppen, die die GWH Bestände prägen, von Seniorinnen und Senioren über Familien bis hin zu Kindern und Jugendlichen.

So ruht die GWH Quartiersbewirtschaftung und -entwicklung maßgeblich auf den folgenden Schwerpunkten:

- Wohnumfeldgestaltung mit Fokus auf Landschaftsbau und Grünanlagen
- Zusammenarbeit mit karitativen Partnern zur Entwicklung sozialer Infrastrukturen
- Gezielte Beratungsangebote für unsere Mieterinnen und Mieter
- Forschungskooperationen zum Thema „Lebensqualität in Großsiedlungen“
- Kommunikation und Dialog mit unseren Mieterinnen und Mietern

> Wir schaffen bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum und unterstützen unsere Mieterinnen und Mieter, selbst Einsparpotenziale zu heben und verantwortungsvoll zu handeln.

Unsere Fortschrittsbilanz für gutes Wohnen

Neben der Wohnumfeldgestaltung mit Fokus auf Landschaftsbau und Grünanlagen, arbeiten wir im Rahmen der GWH Quartiersentwicklung mit karitativen Partnern daran, soziale Infrastrukturen zu entwickeln, die unsere Mieterinnen und Mieter in ihrem Alltag unterstützen. So bauen wir unseren Beitrag für gutes Wohnen weiter aus.

Wohnumfeldgestaltung
- Planung und Umsetzung von Grünanlagen (GWH Baumbestand = über 27.000 Bäume), Blühwiesen und Entwicklung von Spielplätzen
- Entwicklung von barrierefreien bzw. -armen Bereichen im Quartier
- Ausbau von Fahrradabstellbereichen für eine klimafreundliche Mobilität
- Veranstaltungen wie Mieterfeste, Nachbarschaftscafés, Siedlungsspaziergänge

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

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

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

Forschungskooperationen
- Kooperation mit der Frankfurt University of Applied Sciences im Rahmen eines Forschungsprojektes zum Thema „Lebensqualität in Großwohnsiedlungen“ (prämiert mit dem Zukunftspreis 2022 des Landes Hessen)

Highlights aus 2023

- Aufwertung einer Hausfassade mit einem Streetart-Künstler im Quartier „Schelmengraben“
- Umsetzung erster Pilotprojekte in Kooperation mit Lichtblick für den Ausbau von e-Ladeinfrastruktur im Wohnumfeld
- Pilotierung einer Kooperation in Kassel mit dem Vorhaben „Service-Wohnen“ für Seniorinnen und Senioren, sprich Aufwertung der Wohnungen durch pflegerelevanten Dienstleistungsstrukturen
- Durchführung einer großangelegten Mieter-Befragung (10.000 Personen in 2023, weitere 10.000 Personen im Herbst 2024) u. a. in Bezug auf Wohnqualität, Wohnumfeld, Kundenservice und Sicherheit

70 Jahre Mieter bei der GWH

In unserem Film **„Zuhause in der Zeit“** erzählen langjährige Mieterinnen und Mieter der GWH, was für sie ihr Zuhause im Wandel der Zeit bedeutet und welche Erinnerungen sie aus den vergangenen Jahrzehnten mitgenommen haben.

Zum Film

Gesellschaftliches Engagement leben

Bei der GWH verstärken wir unsere Quartiersbewirtschaftung und -entwicklung durch ein ausgeprägtes gesellschaftliches Engagement. Dabei versuchen wir vor allem, unsere Assets und unser Know-how gezielt einzubringen. So setzen wir unseren Anspruch, als Unternehmen etwas zurückzugeben, in die Praxis um.

Housing First Plus
Das aus Finnland stammende Konzept denkt Ansätze gegen Obdachlosigkeit neu. Statt in einem mehrstufigen Prozess zunächst eine Resozialisation zu durchlaufen, um eine Chance auf eine eigene Wohnung zu bekommen, funktioniert Housing First andersherum: Zur Verfügung gestellt durch die GWH, erhalten obdachlose Menschen einen Mietvertrag für ihre Ein-Zimmer-Wohnung in Frankfurt-Sossenheim und seit 2023 auch im Raum Kassel und Hanau.

Housing! for Future
Mit der Initiative „Housing! for Future“, die durch die GWH initiiert und federführend vorangebracht wird, sollen menschenwürdiges und bezahlbares Wohnen sowie Arbeitsplätze und Bildungsoptionen für Menschen aus Slums in Namibia geschaffen werden. Bis Ende 2023 wurden 25 Häuser mit nachhaltigen Baustoffen geplant und gebaut, die ein geschütztes Quartier für Menschen aus den benachteiligten Gegenden bieten.

Prämiert mit dem **Zukunftspreis des Landes Hessen 2023**

GFB zukunftspreis

Unser Beitrag zum Gemeinwohl

Im Zuge unseres gesellschaftlichen Engagements haben wir 2023 mit Spenden und Sponsoring karitative, soziale und kulturelle Organisationen unterstützt:

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

Sachspenden z. B.
- für Schul- und Kindergartenfeste
- für Umwelt-, Bildungs- und Sportvereine
- für soziale Einrichtungen
- in Form von Trikotspenden für den Frauenfußballverein Olympia Kassel

Geldspenden an karitative, soziale und kulturelle Organisationen, z. B.
- Unicef Türkei und Syrien (Erdbebenopfer)
- Kinderschutzbund
- Kasseler Kunstverein, „Albert-Schweitzer-Kinderdorf“
- diverse regionale Tafeln
- „Bärenherz“ und „Kleine Riesen“

GWH Faktenwelt für gutes Wohnen

Entdecken Sie zentrale Zahlen, Daten und Fakten aus dem Geschäftsjahr 2023.

Über 46.000
vermietete GWH Wohneinheiten

8,14 € Durchschnittsmiete im Bestand pro Quadratmeter/Monat (vermietet)

Rund **178.600 €** für gemeinnützige Zwecke gespendet

7,08 € finanzielle Förderung pro Wohneinheit/Jahr zur Förderung lokaler Nachbarschaften

Über 27.000
Bäume im GWH Baumbestand zum Erhalt des Wohnumfeldes

Attraktive Arbeitswelt

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

Arbeitsumfeld attraktiv gestalten

Als Arbeitgeber von mehr als 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern haben wir die Pflicht und Verantwortung sichere, gesunde und faire Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.

Darüber hinaus ist es uns ein Anliegen, uns den Veränderungen der modernen Arbeitswelt proaktiv zu stellen. So wollen wir die individuellen Potenziale der Menschen bei der GWH heben und wertschätzen.

Angeleitet durch unseren Unternehmenswert „Fairness“ beteiligen wir unsere Beschäftigten proaktiv und stärken so ein inklusives, chancengerechtes und diskriminierungsfreies Miteinander. Dafür setzen wir auf eine vereinbarkeits- und lebensphasenbewusste Unternehmenskultur, die den Anforderungen unserer modernen Arbeitslandschaft gerecht wird.

Übrigens

Unser Bekenntnis

Die GWH bekennt sich vorbehaltlos zur Förderung von ethischem Unternehmensverhalten gemäß den Empfehlungen der Internationalen Arbeitsorganisation ILO und zu den Prinzipien der Good Corporate Citizenship gemäß dem UN Global Compact.

Wir schaffen sichere Arbeitsplätze, ein modernes und attraktives Arbeitsumfeld sowie einen Rahmen, wo sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weiterentwickeln und aktiv für unternehmerische Verantwortung einbringen können.

Um unseren Anspruch an eine attraktive Arbeitswelt mit Leben zu füllen, setzen wir auf die folgenden Schwerpunkte:

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

Unsere Fortschrittsbilanz für eine attraktive Arbeitswelt

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

Sicherstellung der Arbeitnehmerrechte

- Umsetzung gesetzlicher und brachentariflichen Anforderungen an Arbeitnehmerrechte
- Zusammenarbeit mit geschäftsstellenbezogenen Betriebsräten (Nord und Süd)
- Ausschussarbeit zur Arbeitssicherheit, Gesundheit und Gleichbehandlung
- Teilnahme am Personalleiterkreis des Arbeitgeberverbandes der deutschen Immobilienwirtschaft

Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

- Etablierte Rollen wie Sicherheitsbeauftragte, Ersthelfer und Brandschutzhelfer
- Zusammenarbeit mit BAD als externen Partner zur Stellung von Betriebsärzten
- Regelmäßige Arbeitssicherheitsunterweisungen
- Betriebliches Eingliederungsmanagement (BEM)
- Planung und Realisierung von ergonomischen Arbeitsplatzausstattungen
- Angebote im Sinne des Gesundheitsschutzes z. B. in Form von Grippeimpfung und Sehtest
- Förderung von sportlichen Angeboten
- Möglichkeit der Überlastungsmeldung am Arbeitsplatz gegenüber der Führungskraft

Beteiligung der GWH Belegschaft

- Gesetzlich geforderte Betriebsversammlungen
- Regelmäßige Befragungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie anlassbezogene Umfragen
- Interne Unternehmenskommunikation via GWH Intranet und App
- Regelmäßige Team- und Management-Circle

Chancengerechtigkeit und Inklusion

- Gelebte Null-Toleranz-Haltung in Bezug auf jegliche Diskriminierung
- Beauftragte für Inklusion und Allgemeine Gleichbehandlung sowie Einberufung einer Schwerbehindertenvertretung
- Initiative zum Abschluss einer Inklusionsvereinbarung, die in 2025 in Kraft treten soll
- Aufnahme des Themas „Allgemeine Gleichbehandlung“ in der internen Revision
- Mitgliedschaft in „Frauen in Führung“ sowie Angebot von Führungskräftetrainings Führungskräftetrainings speziell für weibliche Führungskräfte

Attraktive A

Unsere Fortschrittsbilanz hat noch mehr Facetten

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

Vereinbarkeit von Familie und Beruf

- Flexible Arbeitszeit- und Teilzeitmodelle
- Angebote für mobiles Arbeiten zur Flexibilisierung des Arbeitsplatzes- und bedingungen
- Bereitstellung von unterschiedlichen Angeboten des pme Familienservices
- Unterstützung im familiären Pflegefall durch Etablierung eines Pflege-Guides
- Mitgliedschaft bei der hessischen Initiative „Beruf & Pflege vereinbaren“

Qualifizierung und Weiterbildung

- Aufbau und Weiterentwicklung der zentralen digitalen Lernplattform GWH Akademie
- Talent-Mentoring, Trainings-Programme und Mentor-Mentee-Meetings
- Individuelle Trainings- und Unterstützungs-angebote mit internen Know-how-Trägern
- Berufsgruppenspezifische Trainings zur Sicherstellung des fachlichen Wissens
- Angebote rund um die Themen „Persönlichkeits-entwicklung und Sozialkompetenzen“
- Finanzielle Unterstützung von Beschäftigten z. B. bei einem nebenberufl. Studium
- Nachwuchsförderung von jährlich ungefähr 30–40 Auszubildenden und Dual-Studierenden

Ein Audit, vier ambitionierte Ziele

Seit 2009 durchläuft die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen das **Audit berufundfamilie,** lässt sich zertifizieren und setzt sich entsprechende Ziele (bis Ende 2024):

1. Erhalt der vereinbarkeits- und lebensphasenbewussten Unternehmenskultur
2. Verankerung und Ausbau der vereinbarkeits- und lebensphasenbewussten Personalpolitik bei der Neuausrichtung/-gestaltung an eine moderne Arbeitslandschaft
3. Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit und Bindung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rahmen des internen Employer Brandings
4. Erhalt der Arbeitsfähigkeit durch frühzeitige Intervention in Überlastungssituationen

Das Projekt **GWH Campus** hat zum Ziel, im Rahmen der energieeffizienten Modernisierung des GWH Geschäftsstandortes Kassel auch die Büroräume effizient und attraktiv zu gestalten und auf die Anforderungen von New Work (z. B. durch DeskSharing) auszurichten.

Arbeitswelt

GWH Faktenwelt für eine attraktive Arbeitswelt

Entdecken Sie zentrale Zahlen, Daten und Fakten aus dem Geschäftsjahr 2023.

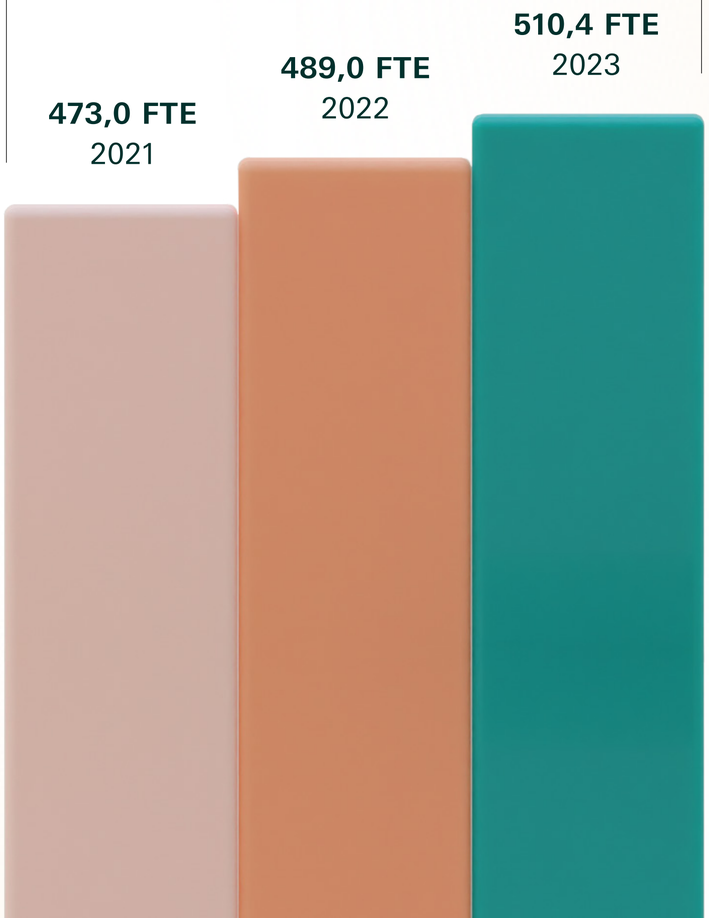
Diversität unserer GWH Angestellten

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

Durchschnittliche Weiterbildungsstunden im Jahr 2023

Angestellten-Kategorie	2023 Weiterbildungs-stunden im Jahr	2022 Weiterbildungs-stunden im Jahr	2021 Weiterbildungs-stunden im Jahr
Alle Angestellte	24,6	17,3	16,0
Männer	22,4	14,2	14,3
Frauen	26,8	20,3	17,9
Führungskräfte	33,9	23,9	23,9

Entwicklung der GWH Belegschaft



26% Frauen bei der GWH in Führung

Jährlich **30–40** Auszubildende und Dual-Studierende

91% Übernahmequote von Auszubildenden

Weiterbildungsintensität von **2,3 Tagen** pro Mitarbeiterin und Mitarbeiter

Zukunftsorientierte Unternehmensführung

Mit unserer strategischen Ausrichtung auf Nachhaltigkeit und unseren langfristigen Investitionen schaffen wir die Basis dafür, dass wir bei der GWH auch in Zukunft erfolgreich und enkelfähig sind.

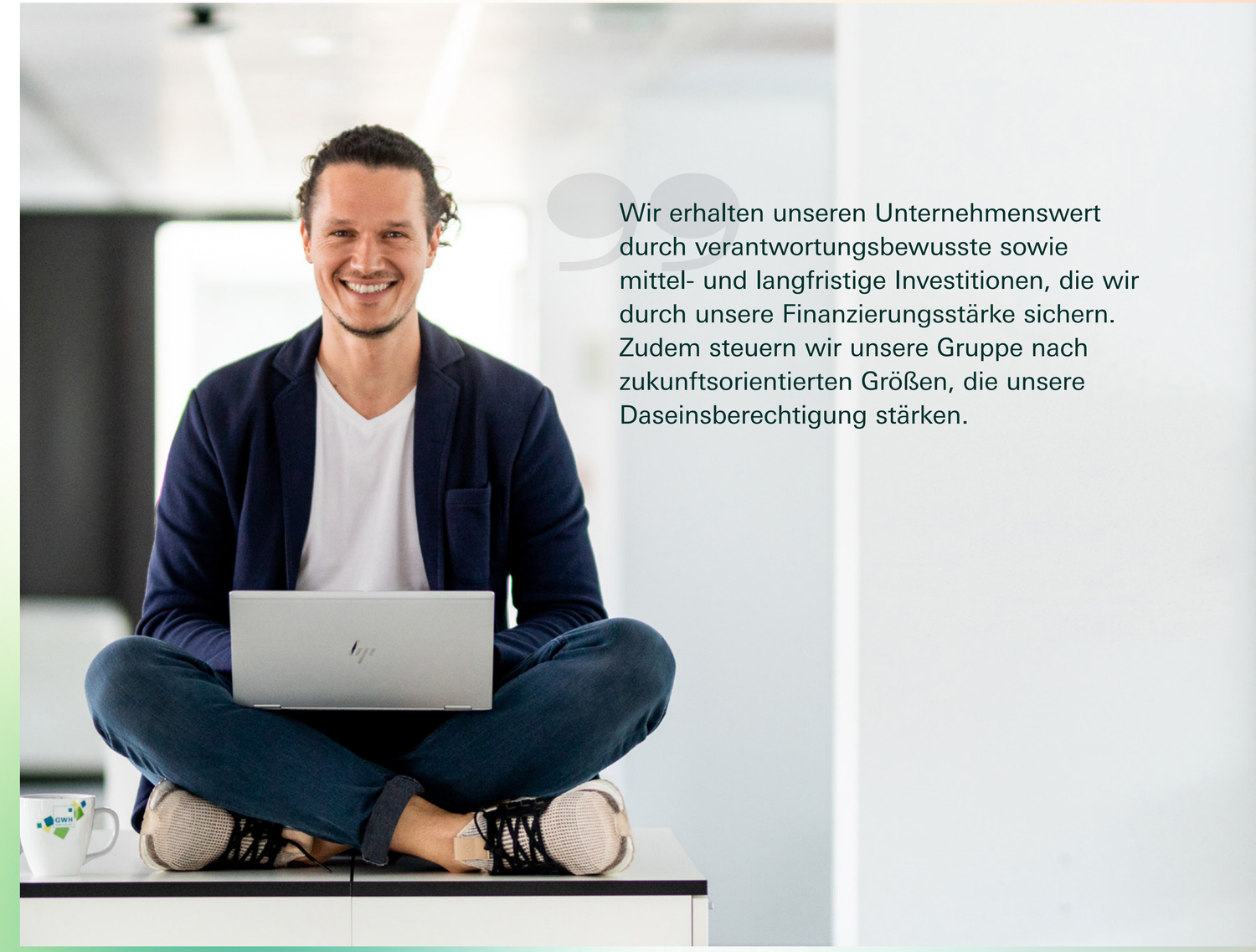
Langfristigen Wert schaffen

Die GWH als Wohnungsunternehmen mit entsprechend kapitalintensivem Geschäftsmodell und Stakeholderumfeld ist immer wesentlicher von nachhaltigkeitsbezogenen Aspekten betroffen. Das bedeutet, dass unser Geschäftserfolg und damit unsere Ertragsstärke eng mit einer verlässlichen Organisation und Steuerung von Nachhaltigkeit verbunden sind, die für die nachhaltige Transformation der Immobilienbranche wesentlich sind.

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

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

Unternehmerische Integrität bei der GWH
Unser Compliance-System unterstützt uns dabei, das wirtschaftliche und faire Miteinander entlang der GWH Wertschöpfung als Fundament zu gewährleisten und zu stärken. In Zusammenarbeit mit dem Risiko- und Business-Continuity-Management werden in regelmäßigen Abständen – durch das bei der Helaba als Eigentümerin eingebundene Compliance-System – Risiken entlang von Grenzwerten und einer Ampelsystem-Logik bewertet.



Wir erhalten unseren Unternehmenswert durch verantwortungsbewusste sowie mittel- und langfristige Investitionen, die wir durch unsere Finanzierungsstärke sichern. Zudem steuern wir unsere Gruppe nach zukunftsorientierten Größen, die unsere Daseinsberechtigung stärken.

Unsere Fortschrittsbilanz für zukunftsorientierte Unternehmensführung

Bei der GWH arbeiten wir daran, in unserem Kerngeschäft sowohl ökologische als auch soziale Anforderungen mit den wohnungswirtschaftlichen Zielen in Einklang zu bringen. Dafür sind unsere Strategien darauf ausgerichtet, wirtschaftlich bestmöglich zu vermieten, zugleich bezahlbare Mieten zu gewährleisten und Wohnraum durch Instandhaltung vermietungsfähig zu halten.

Innovation und Digitalisierung

- Dezidierte Abteilung „Sustainability & Innovation“
- Teilnahme am Urban Future Forum 2023 in Südhessen rund um Zukunftsfragen
- Prüfung der Implementierung eines internen BIM-Systems zur Umsetzung eines ganzheitlichen und nachhaltigen Bau- und Bewirtschaftungsprozesses
- Gezieltes Partner-Scouting für zukunftsweisende Projekte, die neue digitale Lösungen z. B. für die Energie- und Wärmewende hervorbringen
- Entwicklung von Softwarelösungen durch die Tochtergesellschaft GWH Digital GmbH
- Pilotierung neuer Konzepte wie Smart-Home und Smart-Building sowie Data Analytics
- Ausbau der Gebäudeautomation im Bestand
- Digitales GWH Mieterportal, um u. a. via Dashboards die Mieterinnen und Mieter für Einsparpotenziale zu sensibilisieren

Highlights aus 2023

Scoring: Bewertung von bereichsübergreifenden Projekten auf ihre Nachhaltigkeitspotenziale via **Nachhaltigkeits-Scoring.**

Pilot: Im Rahmen der GWH Modernisierung wird ein KI-gesteuerter Heizungskeller verprobt, der – an Wetterdienstdaten orientiert – in Bezug auf Nachtabsenkung und Sommerabschaltung aus der Ferne reguliert wird.

Kontroll- und Risikomanagement

- Vollumfängliche Integration der GWH in das Risikomanagement der Helaba als Eigentümerin und somit Einbindung in das entsprechende Frühwarnsystem
- Etablierter interner Revisionsprozess, um die Einhaltung definierter Standards und Anforderungen zu überprüfen

Menschenrechts-Due-Diligence

Die bedingungslose Achtung der Menschenrechte steht als höchstes Gut und Sorgfaltspflicht im Fokus unseres Selbstverständnisses und unternehmerischen Handelns.

- Bereitstellung eines Hinweisgebersystems „WhistProtect“, über das Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter anonymisiert Vorkommnisse bzw. Verstöße melden können
- Möglichkeit über eine extern beauftragte „Ombudsperson“, Vorkommnisse bzw. Verstöße zu melden
- Anlassbezogene Prüfungen um jeglichen Verdachtsfällen ernst zu nehmen und nachzugehen
- Etablierter Prozesse und Maßnahmen über die interne Revision um die Wirksamkeit zu kontrollieren

Highlights aus 2023

Zuarbeit für die LkSG-Compliance
Systematische und toolgestützte Risikoanalysen im Rahmen des Helaba Risikomanagements, zu denen die GWH relevante Lieferantendaten und weitere Erkenntnisse zuliefert, um die Heleba als Eigentümerin dabei zu unterstützen, ihren Pflichten nach dem LkSG konzernweit nachzukommen.

GWH Faktenwelt für eine zukunftsorientierte Unternehmensführung

Entdecken Sie zentrale Zahlen, Daten und Fakten aus dem Geschäftsjahr 2023.

0 gemeldete Diskriminierungs- und bestätigte Korruptionsfälle

0 kritische Lieferantenbeziehungen für die GWH

Umsatzerlöse aus Vermietung

2023 €/m²/Monat	2022 €/m²/Monat	2021 €/m²/Monat
7,99	7,59	7,33

Vermietete eigene Wohnungen

2023 Anzahl der Wohneinheiten	2022 Anzahl der Wohneinheiten	2021 Anzahl der Wohneinheiten
46.089	45.000	44.283

Parteipolitisch neutral, doch in der Branche vernetzt

Wir bei der GWH sind in unserem Entscheiden und Handeln parteipolitisch stets neutral. Unser tägliches Tun ist nichtsdestotrotz von gesetzlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben wie den Bau-, Gebäude-, Miet- sowie Energieeinspargesetzgebungen (z. B. Gebäudeenergiegesetz) geprägt.

Unsere Mitgliedschaften in Verbänden (Ausschnitt)

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

100 Jahre Zukunft bauen

Seit 1924 ist die GWH mit der Aufgabe betraut, bezahlbaren Wohnraum durch Wiederaufbau bzw. Neubau zu schaffen. Diese Aufgabe treibt uns seit jeher an, heute und auch morgen.

Weil gutes Wohnen zeitlos ist

Ohne gutes Wohnen ist eine lebenswerte Zukunft nur schwer denkbar. Daher bedeutet gute Wohnungsverwaltung und Wohnungen bauen, Zukunft bauen.

Unseren Fokus auf Räume mit Zukunft werden wir daher auch künftig mithilfe unseres Nachhaltigkeitsprogramms „GWH Footprints“ konsequent verfolgen.

Über diesen Bericht

Transparenz zur Nachhaltigkeit
Die in dieser Publikation veröffentlichten Inhalte sind Auszüge aus der vollumfänglichen Berichterstattung der GWH gemäß dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex.

Die aktuelle DNK-Erklärung können Sie hier herunterladen:

Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Berichtsjahr 2023

Zur DNK-Erklärung

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

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

Berichtszeitraum:
Sofern nicht anders vermerkt, beziehen sich die Daten und berichteten Inhalte auf das Geschäftsjahr 2023 (01.01.2023 bis 31.12.2023).

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

RÄUME ZUM LEBEN 100 JAHRE GWH

GWH

Sie haben Fragen?

Dann melden Sie sich bei:

Sarah Oehler
Prokuristin/Bereichsleiterin
Sustainability & Communication

+49 69 97551-2255

nachhaltigkeit@gwh.de

www.gwh.de

Bildquellenverzeichnis

Dieser Bericht umfasst Abbildungen und Archivmaterial aus dem Bestand der GWH Wohnungsgesellschaft mbH. Zusätzliche Abbildungen von Getty-Images und Alamy wurden gemäß den Bedingungen der entsprechenden Lizenzvereinbarung verwendet.

Impressum

© GWH Immobilien Holding GmbH,
60489 Frankfurt am Main, 2024
www.gwh.de

Alle Rechte vorbehalten.

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

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

Sonstige Mitwirkende:

Konzept & Redaktion:
sustainable natives eG

Visualkonzept & Gestaltung:
Joel Hausting | hausting.de

Mai 2024