

Der Volksmund weiß: Wer rastet, der rostet. Wir wissen das natürlich auch. Deshalb ruhen wir uns nicht auf unserem Erfolg aus, sondern nutzen die Entwicklungen am Immobilienmarkt konsequent. Eine Strategie, mit der wir seit Jahren grüne Zahlen schreiben und aus der wir kein Geheimnis machen. Um auch in den kommenden Jahren erfolgreich und dynamisch zu sein, erschließen wir in unseren vier Geschäftsbereichen stetig neue Tätigkeitsfelder.

Natürlich entwickeln wir unseren Bestand kontinuierlich weiter, investieren in anspruchsvolle Neubauprojekte, handeln weiterhin erfolgreich mit gebrauchten Immobilien und verwalten als starker Partner Eigentümergemeinschaften. Mithilfe unserer Tochtergesellschaften aber bauen wir die immobilienwirtschaftliche Wertschöpfungskette weiter aus und stellen uns für die Zukunft noch breiter auf. Damit wir auch bei Gegenwind standhaft bleiben – genau wie unsere Immobilien.

Die Wünsche unserer Kunden sind so vielfältig wie die Kunden selbst. Die alleinerziehende Mutter hat andere Anforderungen an ihr neues Zuhause als der Geschäftsmann. Der Student sucht etwas anderes als die betagte Witwe. Unabhängig von der Wohnung selbst aber haben sie einen gemeinsamen Anspruch: guten Service von ihrem Vermieter. Also von uns.

Wir arbeiten stetig daran, unsere Strukturen noch moderner, noch effizienter zu machen und für unsere Kunden gut erreichbar zu sein. Um dabei nicht den Durchblick zu verlieren, hilft manchmal eine neue Sichtweise. Denn zu verbessern gibt es immer etwas. Neben unseren 76 Service-, Vermietungs- und Hausmeister-Büros, persönlichen Sprechzeiten und Online-Angeboten für Anliegen jeder Art haben wir damit begonnen, ein zentrales Kundenmanagement aufzubauen. So können wir die Anliegen unserer Mieter noch schneller bearbeiten, ohne vorher lange über Zuständigkeiten oder Sprechzeiten nachzudenken. Das ist für uns nicht immer einfach, aber sicher ganz im Sinne unserer Kunden.

Der Duden definiert Portfolio als das gesamte, aufeinander abgestimmte Angebot eines Unternehmens. Bei uns sind das zweifelsohne in erster Linie Mietwohnungen. Aber eben auch Eigentumswohnungen. Und Einfamilienhäuser. Wo Menschen wohnen, braucht es aber mehr. Kindergärten zum Beispiel und Gewerbeflächen, aber auch Spielplätze, ein Ärztezentrum und diverse soziale Einrichtungen gehören zu unserem Leistungsspektrum. Wir machen das, weil Alltag nicht nur durch die rosarote Brille zu betrachten ist.

Sie sehen: Mit Wohnungen allein ist es nicht getan. Wir haben deshalb stets das große Ganze im Blick und bauen genau das, was am jeweiligen Standort gebraucht wird. Dabei entwickeln wir ganze Quartiere und hin und wieder einen ganzen Stadtteil. Wir sind deshalb viel mehr als nur eine Wohnungsgesellschaft. Und auch ein klein bisschen stolz darauf.

Zwar besitzt jeder unserer Kolleginnen und Kollegen ein Namensschild, im Umgang untereinander aber kommt es quasi nie zum Einsatz. Denn bei uns kennt (fast) jeder jeden – und weil die meisten unserer Mit-Arbeiter schon viele Jahre an Bord sind, ist das Du eher Regel als Ausnahme. Das Einander-Kennen ist nicht ohne Grund fest in unserer Unternehmensphilosophie verankert: Zu unserem sommerlichen Grillfest waren alle Mitarbeiter mit ihren Familien eingeladen, unser Intranet informiert mit Foto und Steckbrief über neue Kollegen. Wir machen das, um einander offen zu begegnen und Einblicke zu gewähren.

Wir vertrauen auf das Urteilsvermögen unserer Mitarbeiter und selbstredend auf ihre Mitarbeit. Unsere Kolleginnen und Kollegen wiederum vertrauen darauf, dass wir Ihnen sichere und attraktive Arbeitsplätze schaffen. Das funktioniert wunderbar. Nicht nur, weil beide Seiten einen guten Job machen. Sondern vor allem, weil wir einander kennen.

**SCHÖNER
WOHNEN IST
GRÜN.**

Das zurückliegende Geschäftsjahr war eines der erfolgreichsten unseres Unternehmens. Dank des großen Einsatzes unserer Mitarbeiter, vorausschauenden Handlungsstrategien und mutigen Investitionen haben wir unsere Unternehmensziele erneut übertroffen. In Zeiten explodierender Immobilienmärkte in den Ballungszentren und stagnierenden Märkten in der Fläche ist das keine Selbstverständlichkeit. Deshalb sind wir auf unseren jüngsten Jahresabschluss besonders stolz.

Aus unseren Zahlen machen wir kein Geheimnis. Ob Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, EBIT, Fair Value-Immobilienbestand, Mietpreis pro Quadratmeter, Neubauvolumen oder Instandhaltungsinvestition: seit 2016 gestiegen. Entdecken Sie unsere inneren Werte und tauchen Sie ein in die Zahlenwelt der GWH.

KONZERN-KENNZAHLEN NACH IFRS

	31.12.2017 Mio. EUR	31.12.2016 Mio. EUR
Ertragslage		
Erlöse Immobilienbewirtschaftung	319,6	302,3
Verkaufserlöse Immobilienhandel	27,1	43,5
Verkaufserlöse Projektentwicklung	32,7	36,9
Erlöse Dienstleistungen	2,1	2,1
Umsatzerlöse	381,4	384,8
EBIT vor Bewertungseffekten ¹	149,2	138,6
in % vom Umsatz	39,1 %	36,0 %
EBT vor Bewertungseffekten ¹	116,5	102,5
in % vom Umsatz	30,5 %	26,6 %
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value)	137,1	97,6
EBITDA	287,5	237,4
EBIT	286,2	236,3
EBT	253,6	202,7
Vermögens- und Finanzlage		
Fair-Value-Immobilienbestand	3.394,3	3.133,5
Finanzielle Schulden	1.281,3	1.243,0
Bilanzsumme	3.542,8	3.310,0
Eigenkapital	1.832,3	1.693,9
Eigenkapitalquote	51,7 %	51,2 %
Loan to Value (LTV)	36,0 %	36,8 %
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	121,3	136,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 137,8	- 301,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 11,6	160,3

	31.12.2017 Mio. EUR	31.12.2016 Mio. EUR
Wohnimmobilienportfolio (Anzahl WE)		
Eigene Wohnungen	43.657	43.306
Pachtbestände	784	784
ETW-Verwaltung und Geschäftsbesorgung	4.836	5.028
Wohnimmobilienportfolio, gesamt	49.277	49.118
Wohnfläche – ohne ETW-Verwaltung (in m²)	2.787.979	2.760.024
Miete (EUR/m²)	6,54	6,31
Mieterhöhung (freifinanziert, Like-for-like)	2,8 %	2,7 %
Gesamter Leerstand (in %)	1,1 %	1,1 %
Instandhaltung/Modernisierung (EUR/m²)	22,93	21,22
Neubauvolumen (Eigenbestand, Anzahl WE)	275	126
Bauverkäufe (Anzahl WE)	83	99
Immobilienhandel (Anzahl WE)		
Ankäufe	390	1.942
Verkäufe	314	506
Mitarbeiter (Anzahl im Jahresdurchschnitt)	385	372

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

DAS JAHR 2017

„Räume zum Leben“ sind unser Anspruch. Deshalb haben wir ihn in unserem Logo verankert. Seit mehr als 90 Jahren bieten wir Menschen Räume, in denen sie sich entfalten und wohlfühlen können; die ihnen aber auch die Möglichkeit geben, sich zurückzuziehen und für sich zu sein. Denn ohne ein Zuhause lebt es sich zweifellos schlechter.

KONSTANT NIEDRIGER WOHNUNGSLEERSTAND

Der Bedarf an Mietwohnungen ist ungebremst groß, vor allem in den Ballungsgebieten unserer Kernmärkte fehlt es an Wohnraum. Zum Bilanzstichtag lag unsere Leerstandsquote deshalb wie bereits im Vorjahr bei geringen 1,1 Prozent.

STETIG HOHES INVESTITIONSNIVEAU IN DIE BESTÄNDE

Besonders gut lebt es sich in Räumen, die dem heutigen Standard entsprechen – sowohl optisch als auch energetisch. Deshalb haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 64,0 Mio. EUR in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände investiert. Das macht inklusive technischer Honorare 22,93 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr 21,22 EUR/m²).

DEUTLICHER ZUWACHS BEIM MIETENNIVEAU

Man hört und liest es überall: In den Ballungszentren fehlen tausende Wohnungen. Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir unser Neubauvolumen von 126 auf 275 Wohneinheiten im Eigenbestand deshalb mehr als verdoppelt. Damit wir Menschen in ganz Deutschland auch künftig das bieten können, was uns ausmacht: Räume zum Leben.



Vorwort der Geschäftsführung	2
Bericht des Aufsichtsrats	4
Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht	6
Konzernabschluss	24
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	24
Konzernbilanz	26
Konzern-Kapitalflussrechnung	27
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	29
Anhang zum Konzernabschluss	30
Konzern-Segmentberichterstattung	78
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	79
Jahresabschluss	84
Bilanz	84
Gewinn- und Verlustrechnung	85
Anhang zum Jahresabschluss	86
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	94
Impressum	98

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die GWH-Gruppe mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern konnte auch im Geschäftsjahr 2017 an den Erfolg der vergangenen Jahre anknüpfen und Ergebnisse auf konstant hohem Niveau erzielen.

Mit erneut gestiegenen Umsatzerlösen und einem beträchtlichen EBIT-Zuwachs vor Bewertungseffekten war 2017 für die GWH ein operativ sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Dank guter Immobilienmärkte und einer professionellen Unternehmensaufstellung konnten wir das zweitbeste Ergebnis unserer Geschichte verzeichnen.

Der Umsatz der GWH-Gruppe lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 381,4 Mio. EUR (Vorjahr 384,8 Mio. EUR). Unser EBIT ist auf 149,2 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr 138,6 Mio. EUR). Der Zuwachs begründet sich insbesondere mit einem deutlich besseren Ergebnis in der Immobilienbewirtschaftung. Maßgeblich hierfür sind insbesondere ein wertsteigerndes Immobilienmanagement mit angemessenen Mieterhöhungen auf der einen und ein deutlich gestiegenes Neubau- und Verkaufsvolumen auf der anderen Seite.

Durch die ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Ballungsräumen und den Oberzentren unserer Kernmärkte, blieb der Leerstand auf einem konstant niedrigen Wert von 1,1% zum Bilanzstichtag (Vorjahr 1,1%). Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir weiter konsequent mit 22,93 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr 21,22 EUR) in die Werterhaltung unserer Wohnungsbestände investiert.

Mit der Ergänzungsbebauung von rund 650 bezahlbaren Wohnungen in unserer Großwohnsiedlung Schelmengraben in Wiesbaden haben wir für die kommenden Jahre ein großvolumiges Sonderprojekt generiert. Damit schaffen wir einerseits dringend benötigten Wohnraum in der Landeshauptstadt, andererseits wird der Schelmengraben durch die damit verbundene Aufwertung der Infrastruktur weiter an Attraktivität für Haushalte mit mittlerem Einkommen gewinnen. Nach den gelungenen Markteintritten in Erfurt und Mannheim haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr unseren Standort Hannover konsequent ausgebaut. Die GWH hat dort weitere 140 Wohneinheiten angekauft. Insbesondere aber bereiten wir gemeinsam mit der Stadt Hannover für die kommenden Jahre ein Großprojekt mit bis zu 1.200 Mietwohnungen im Stadtteil Kronsberg vor.



DIE GESCHÄFTS- FÜHRER DER GWH.

Klaus Kirchberger, Stefan
Bürger, Bernhard Braun
und Thomas Echelmeyer.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die GWH ihr Wohnungsportfolio weiter optimiert und 314 Wohnungen in zu-
meist strukturschwächeren Räumen verkauft. Im gleichen Zeitraum ist es dem Unternehmen gelungen, trotz eines
nachhaltig starken Verkäufermarktes 390 Wohnungen anzukaufen.

Zum Bilanzstichtag bewirtschaftete die GWH-Gruppe 49.277 Wohnungen (Vorjahr 49.118 Wohnungen). Davon befin-
den sich 43.657 Wohnungen im Eigentum der GWH (Vorjahr 43.306 Wohnungen). Der Pachtbestand liegt unverän-
dert bei 784 Wohnungen. Unser Segment ETW-Verwaltung für Dritte (inkl. Geschäftsbesorgungen) bewirtschaftete
am Bilanzstichtag 4.836 Wohnungen (Vorjahr 5.028 Wohnungen).

Auch im Jahr vier ihres Bestehens hat sich die GWH Bauprojekte GmbH weiter am Markt etabliert. Im abgelaufenen
Geschäftsjahr hat das Unternehmen Verkaufserlöse in Höhe von 32,7 Mio. EUR (Vorjahr 36,9 Mio. EUR) erzielt und
derzeit rund 1.700 Neubaueinheiten für den Vertrieb und den Eigenbestand der GWH Wohnungsgesellschaft kon-
kret in Planung und Bau.

Die Bilanzsumme der GWH Immobilien Holding GmbH hat sich im vergangenen Geschäftsjahr auf 3.542,8 Mio. EUR
erhöht (Vorjahr 3.310,0 Mio. EUR). Das Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen, Loan
to Value, lag bei 36,0 % (Vorjahr 36,8 %). Die Eigenkapitalquote stieg leicht auf 51,7 % (Vorjahr 51,2 %).

Auch für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir ein positives Marktumfeld mit stabiler Kaufkraft und niedrigen
Zinsen in einem volkswirtschaftlich stabilen Umfeld. Für die Marktentwicklung des Jahres 2018 legen wir moderat
steigende Mietpreise, aber auch Kaufpreise in den Eigentumssegmenten bei anhaltend hoher Nachfrage zugrunde.

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



KLAUS KIRCHBERGER
VORSITZENDER DER
GESCHÄFTSFÜHRUNG



BERNHARD BRAUN
VORSITZENDER DER
GESCHÄFTSFÜHRUNG
BIS 30. 04. 2017



STEFAN BÜRGER
GESCHÄFTSFÜHRER



THOMAS ECHELMAYER
GESCHÄFTSFÜHRER
BIS 31. 08. 2017

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Im Geschäftsjahr 2017 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 2017 regelmäßig und umfassend über die Lage und Entwicklung des Konzerns informiert und die Geschäftsführung laufend überwacht und beratend begleitet. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig und zeitnah, mündlich und schriftlich, umfassend über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und -strategie, wesentliche Ereignisse und Entwicklungen sowie Chancen und Risiken unterrichtet. Schriftliche Quartalsberichte enthielten Aussagen über die Lage des Unternehmens, die verfolgte Geschäftspolitik, bedeutsame Geschäftsvorfälle, die Ergebnisentwicklung, Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung sowie Erkenntnisse aus dem Risikomanagement- und Frühwarnsystem. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich ist, wurden auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen geprüft und von der Geschäftsführung ausführlich erläutert.

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

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS UND SCHWERPUNKTE DER TÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2017 hat sich der Aufsichtsrat zu drei ordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammengefunden. Am 07. Juni 2017 fand eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung statt.

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

In der Sitzung vom **13. April 2017** hat sich der Aufsichtsrat zudem mit dem Jahresabschluss nach HGB und dem Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2016, der Verabschiedung des Berichts des Aufsichtsrats sowie der Abschlussprüferauswahl 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. Weitere Themen waren die Emission eines Schulscheindarlehens sowie die Bestellung eines neuen Vorsitzenden und eines stellvertretenden Vorsitzenden der Geschäftsführung.

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung vom **07. Juni 2017** wurde dem Abschluss eines Ausbietungs-garantievertrages mit der Deutsche Post AG im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung eines 80.000 m² großen bebauten Grundstücks in Frankfurt am Main, Lurgiallee 5/Mertonviertel zugestimmt. Das Vorhaben kam in der Folgezeit jedoch nicht zur Umsetzung.

Im Mittelpunkt der Sitzung vom **20. September 2017** standen die aktuelle Geschäftsentwicklung und Hochrechnung 2017 sowie die strategische Entwicklung des Unternehmens. Neben der operativen Planung 2018 mit dem Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm sowie dem Bauprogramm 2018 wurden die strategische mittelfristige Konzernplanung 2018–2022 sowie die Investitions- und Finanzplanung ausführlich erörtert und die Planungen verabschiedet.

Kerninhalt der Sitzung am **14. Dezember 2017** war neben diversen Grundstücksankäufen und Baufreigaben die Darstellung der Finanzierungsstruktur und des Fälligkeitsprofils mit der Erläuterung der Finanzierungsstrategie vor dem Hintergrund des aktuellen Niedrigzinsumfelds und der Sachstandsbericht zur atypisch stillen Beteiligung.

**JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSPRÜFUNG
AUSFÜHRLICH ERÖRTERT**

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss nach HGB und den Konzernabschluss nach IFRS der GWH Immobilien Holding GmbH zum 31. Dezember 2017 sowie den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017 aufgestellt. Die von der Gesellschafterversammlung am 13. April 2017 zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählte und vom Aufsichtsrat beauftragte PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss nebst zusammengefassten Lagebericht geprüft und jeweils mit Datum vom 12. 03. 2018 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 25. April 2018 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 EUR 57.947.831,64 der GWH Immobilien Holding GmbH wurde gemäß dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag an das Mutterunternehmen abgeführt. Die Gewinnabführung wurde bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt. Zum 31. Dezember 2017 besteht kein Bilanzgewinn, so dass der Gesellschafterversammlung kein Gewinnverwendungsbeschluss vorgeschlagen werden kann.

VERÄNDERUNGEN IN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Zum 30. April 2017 ist der Vorsitzende der Geschäftsführung, Herr Bernhard Braun, mit Eintritt in den Ruhestand aus der Geschäftsführung ausgeschieden und zum 31. August 2017 ist Herr Thomas Echelmeyer aus der Geschäftsführung ausgeschieden. Mit Wirkung zum 01. Mai 2017 wurde Herr Klaus Kirchberger zum Vorsitzenden der Geschäftsführung bestellt.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Zum 30. September 2017 ist der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Jürgen Fenk, aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Herr Christian Schmid trat zum 01. Oktober 2017 in das Gremium ein und wurde mit Beschluss vom 21. 11. 2017 zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

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 2017 aus.

Frankfurt am Main, 25. April 2018

Für den Aufsichtsrat



CHRISTIAN SCHMID
AUFSICHTSRATSVORSITZENDER

GWH IMMOBILIEN HOLDING GMBH ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNLAGEBERICHT 2017

1 KONZERNSTRUKTUR UND KONZERNSTRATEGIE

1.1 KONZERNSTRUKTUR

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

Gesellschaft	Anteilsbesitz ¹	Geschäftsfelder	Wohnungsbestand ²
GWH Immobilien Holding GmbH (Mutterunternehmen)		Holding, Dienstleistungen	–
DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co KG	94,9 %	Beteiligungsverwaltung	–
GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen	99,7 %	Immobilienbewirtschaftung Immobilienhandel Projektentwicklung Dienstleistungen	39.647
GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH	94,9 %	Immobilienbewirtschaftung	2.220
MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen	94,9 %	Immobilienbewirtschaftung	523
MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH	94,9 %	Immobilienbewirtschaftung	595
MAVEST Vertriebsgesellschaft mbH	94,9 %	Immobilienbewirtschaftung Immobilienhandel	–
G+S Wohnen in Frankfurt am Main GmbH	99,7 %	Immobilienbewirtschaftung	1.456
FRAWO Frankfurter Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH	99,7 %	Immobilienbewirtschaftung Immobilienhandel	–
GWH Bauprojekte GmbH	99,7 %	Projektentwicklung Bauträger; Projektmanagement für Neubau Mietwohnungen	–
Systemo GmbH	100,0 %	Energiedienstleistung	–
CP Campus Projekte GmbH	49,9 %	Bauträger	–
Wowi Media GmbH & Co. KG	23,6 %	Telekommunikation	–

1 durchgerechnete unmittelbare und mittelbare Beteiligungsquote

2 Eigene und gepachtete Wohnungsbestände 31. 12. 2017

1.2 GESCHÄFTSMODELL UND KONZERNSTRATEGIE

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

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

Unsere Strategie sieht ein wachstumsorientiertes, profitables Handeln zur Steigerung des Unternehmenswertes vor. Alle Segmente erwirtschaften positive Free Cashflows, die wir dazu nutzen, das Ergebniswachstum durch verbesserte Portfolioqualität, Bestandsakquisition, Neubau und Wertoptimierung voranzutreiben.

Am Jahresende wurden von der GWH insgesamt 49.227 Wohnungen (Vorjahr: 49.118) verwaltet. Das verwaltete Wohnimmobilienportfolio und die Aufteilung auf die einzelnen Segmente setzt sich wie folgt zusammen:

	2017	2016
Immobilienbewirtschaftung		
Konzerneigene Wohnungen	43.657	43.306
Pachtbestände	784	784
	44.441	44.090
Dienstleistungen		
ETW-Verwaltung für Dritte	4.836	5.028
Verwalteter Wohnungsbestand	49.277	49.118

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 erbracht. Der Fokus in der Bewirtschaftung liegt auf der Erhöhung der Bestandsrentabilität durch Nutzung von Mieterhöhungspotenzialen, einem aktiven Leerstands- und Instandhaltungsmanagement sowie der Steigerung der Kundenzufriedenheit.

Unsere Akquisitionsstrategie zielt neben den angestammten Regionen Rhein-Main sowie Zentren in Nord- und Mittelhessen auf starke Wirtschaftsregionen mit den Ballungsräumen Rheinland, Rhein-Neckar sowie Hannover und Erfurt. Mit der Fokussierung der Ankäufe auf Kernmärkte werden Skaleneffekte insbesondere bei den Verwaltungskosten erzielt.

Das Geschäftssegment Immobilienhandel ist die zweite Säule des operativen Geschäfts. Wohnungsbestände, die unsere Anforderungen an Renditestärke und Entwicklungspotenzial nicht erfüllen oder im Verkauf über den Bewirtschaftungsrenditen liegende Verkaufsrenditen erzielen, werden unter dem Gesichtspunkt der Portfoliooptimierung identifiziert und nach Zweckmäßigkeit entweder En-Bloque oder im Rahmen von Einzelprivatisierungen sozialverantwortlich veräußert.

In der Projektentwicklung stehen vorwiegend der Neubau von Mietwohnungen für den Eigenbestand, die Revitalisierung von Bestandslagen und die Verdichtung von Bestandsgrundstücken mit Miet- und Eigentumsobjekten im Fokus. Zudem ist die Errichtung und der Verkauf von zielgruppenorientierten Bauträgerprojekten mit anspruchsvollen Margen Teil des Geschäftsmodells. Der regionale Schwerpunkt liegt in der Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Region, im Rheinland sowie in Zentren in Nord- und Mittelhessen. Dieses Segment wird operativ durch die 100%ige Tochtergesellschaft GWH Bauprojekte GmbH bearbeitet. Die Kernkompetenz der GWH Bauprojekte GmbH ist die Projektentwicklung und Projektsteuerung. Die Erbringung von Planungs- und Fachingenieurleistungen wird regelmäßig fremd vergeben. Der Fokus liegt auf größeren Bauträgerprojekten und auf dem Neubau von Mietwohnungen für den Eigenbestand des GWH-Konzerns. Das Projektportfolio ist auf die Entwicklung, Realisierung und Vermarktung von Wohnprojekten in den definierten wachstumsstarken Regionen ausgerichtet. Zu den Produkten zählen für den Vertrieb an Dritte Eigentumswohnungen und Eigenheime sowie im Projektmanagement Mietwohnungen für den GWH-Konzern. Ferner werden Leistungen rund um die Grundstücksakquisition und bautechnische Beratungsleistungen im GWH-Konzern erbracht.

Das vierte Segment Dienstleistungen besteht zum einen aus der Wohnungseigentumsverwaltung und den Dienstleistungen zur Wärmeerzeugung und -lieferung, welche durch die 100%ige Tochtergesellschaft Systemo GmbH angeboten wird. Zum anderen beinhaltet dieses Segment auch die Beteiligungsergebnisse aus den Beteiligungsunternehmen WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg („WoWi Media KG“) und AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg („AVW“). Diese Beteiligungsunternehmen erbringen immobiliennahe Dienstleistungen in den Bereichen Telekommunikation und wohnungswirtschaftliche Versicherungsleistungen.

2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 GESAMTWIRTSCHAFT

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Eine längerfristige Betrachtung zeigt zudem, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3 % lag. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt.

Das weltwirtschaftliche Umfeld ist von einem kräftigen Aufschwung geprägt, sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern. 2017 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,2 %. Dieses kräftige Expansionstempo wird auch für das laufende und das kommende Jahr 2019 erwartet. Dennoch stellt die Möglichkeit eines harten Brexit eine reale Bedrohung der konjunkturellen Dynamik in Europa dar.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2017 flächendeckend durchgesetzt. Alle Länder der Gemeinschaftswährung zeigten ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Mit 2,4 % war die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt sogar etwas stärker aufwärtsgerichtet als in Deutschland.

Gegenüber 2017 wird sich die konjunkturelle Dynamik in Deutschland nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland zwar etwas abschwächen, das Wachstum dürfte aber erneut bei einer Rate von 2,2 % liegen.

2.2 LAGE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen.

Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6 %. Rund 322 Milliarden EUR wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau mit einer Steigerung von 3,1 % als treibende Kraft. Mit einem Anteil von 61,1 % hält der Wohnungsbau zudem den Löwenanteil an den Bauinvestitionen. Der öffentliche und gewerbliche Bau entwickelte sich 2017 mit einer Rate von 1,8 % deutlich weniger dynamisch als der Wohnungsbau, wuchs aber stärker als im Vorjahr.

Vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), welches in seiner Bauvolumenrechnung auf Basis der Umsatzsteuerstatistik ex post eine Differenzierung der Bauinvestitionen nach Neubau und Bestandsinvestitionen vornimmt, wird die Ausweitung der Neubautätigkeit im Wohnungsbau für 2018 mit 8 % und weiteren 4 % im Jahr 2019 prognostiziert. 2017 hatte der entsprechende Zuwachs noch 14 % betragen.

Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 um 4,2 % und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen nochmals fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen sind dagegen deutlich zurückgegangen (– 4,2 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 173.000 Wohnungen auf den Weg gebracht, das entspricht etwa dem Bauvolumen des Vorjahres.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2017 leicht um 3,7 % auf 114.000 Einheiten gesunken. Damit liegt das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau nun bereits seit sechs Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 349.000 Einheiten im Jahr 2017 davon ausgegangen werden, dass etwa 197.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden.

Auch 2018 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der anhaltend günstigen Nachfrageindikatoren weiter zulegen. Allerdings dürfte der Aufwuchs bei den Baugenehmigungen stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden, da allmählich wichtige Impulse für den Wohnungsneubauboom schwächer ausfallen. Dies liegt u. a. darin begründet, dass die großen Zentralbanken den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet haben. Die US-Notenbank hat bereits die Leitzinsen behutsam erhöht. Und auch die EZB hat angekündigt, das Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Dies zeigt sich bereits im Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite. Hierdurch dürfte das Genehmigungsvolumen 2018 deutlich schwächer als in den Boomjahren nur um knapp 1,1 % auf 353.000 Wohneinheiten steigen.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor. Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

3 GESCHÄFTSVERLAUF UND ENTWICKLUNG DER SEGMENTE

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

3.1 IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

Am Jahresende 2017 wurden in diesem Segment 44.441 Wohnungen (Vorjahr: 44.090) verwaltet. Darin enthalten war ein Bestand von 43.657 (Vorjahr: 43.306) eigenen Mietwohnungen und unverändert 784 gepachtete Wohnungen.

Die Erhöhung resultiert aus 390 in den Bestand übernommenen Wohnungen und 275 fertiggestellten neugebauten Wohnungen bei einem Abgang von 314 Wohnungen durch Verkauf.

Das operative Vermietungsgeschäft der GWH wird durch zwei Geschäftsstellen in Frankfurt am Main und in Kassel durchgeführt. Die Geschäftsstelle 1 (Frankfurt) betreut die Liegenschaften im Rhein-Main-Gebiet, Rhein-Neckar-Raum und im Rheinland. Der Leerstand betrug hier zum Jahresende 341 Einheiten bzw. 1,1 % (davon vermietungsbedingt: 185 Einheiten bzw. 0,6 %). Die Geschäftsstelle 2 (Kassel) ist zuständig für die Liegenschaften in Nord-, Ost- und Mittelhessen sowie Hannover und Erfurt. Hier lag der Leerstand bei 147 Einheiten bzw. 1,1 % (davon vermietungsbedingt: 103 Einheiten bzw. 0,8 %). Damit halten sich die Wohnungsleerstände mit 488 Einheiten bzw. 1,1 % (Vorjahr: 499 Einheiten bzw. 1,1 %) auf sehr niedrigem Niveau. Die Mieterträge betrugen 222,8 Mio. EUR (Vorjahr: 209,3 Mio. EUR). Der Anstieg ist bei konsequent durchgeführten Mieterhöhungen und dem um 351 Wohnungen höheren Bestand im Wesentlichen auf die Volljahresauswirkung der im Vorjahr erreichten Nettobestandserhöhung von 1.550 Wohnungen zurückzuführen.

Die GWH erzielte über ihren gesamten freifinanzierten Bestand im Konzern eine Nettokaltmiete von 6,97 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,72 EUR/m²), was einer Steigerung von 3,6 % entspricht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes ohne technische Honorare lagen mit 52,0 Mio. EUR über dem Niveau des Vorjahres (48,3 Mio. EUR) und betrugen 23,3 % (Vorjahr: 23,1 %) der Jahresmieterträge. Zum Bilanzstichtag bestand ein Bestellobligo von 1,7 Mio. EUR (Vorjahr: 2,0 Mio. EUR) für Instandhaltungsaufträge, die voraussichtlich im 1. Quartal 2018 ausgeführt werden. Die gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen inklusive technischer Honorare lagen mit 22,93 EUR/m² Wohnfläche auf dem Vorjahresniveau (21,22 EUR/m²). Die im Geschäftsjahr 2017 vorgenommenen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen lagen ebenfalls mit 1,0 Mio. EUR sowie die Mietrückstände ohne Berücksichtigung von Wertberichtigungen mit 2,0 Mio. EUR auf dem Niveau des Vorjahres.

Das Rohergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um 11,4 Mio. EUR auf 171,0 Mio. EUR gestiegen. Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 6,7 % auf 138,1 Mio. EUR.

3.2 IMMOBILIENHANDEL

Bei einer weiterhin anhaltend guten Marktlage und den daraus erzielbaren Preissteigerungen in der Privatisierung war der Verkauf aus dem Immobilienhandelsbestand auch 2017 eine wesentliche Ertragsquelle. Es wurden 147 (Vorjahr: 226) Gebrauchtwohnungen in der Einzelprivatisierung mit Verkaufserlösen von 19,0 Mio. EUR (Vorjahr: 28,1 Mio. EUR) und 167 (Vorjahr: 280) Wohnungen im En-Bloque-Vertrieb mit Erlösen von 8,1 Mio. EUR (Vorjahr: 15,3 Mio. EUR) an die Erwerber übergeben. Der nach Berücksichtigung aller direkt zurechenbarer Kosten erzielte Beitrag zum Rohergebnis erhöhte sich trotz geringerem Verkaufsvolumen um 0,8 Mio. EUR von 4,1 Mio. EUR auf 4,9 Mio. EUR aufgrund deutlich höherer Margen, bedingt durch Verkäufe in strukturschwachen Regionen mit geringem Fair Value auf Portfolioebene.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) lag bei 4,2 Mio. EUR (Vorjahr: 3,0 Mio. EUR).

3.3 PROJEKTENTWICKLUNG

In der Projektentwicklung wurden im Geschäftsjahr 2017 aus dem Verkauf von 83 Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern (Vorjahr: 99 Einheiten) Kaufpreise von 32,3 Mio. EUR (Vorjahr: 36,9 Mio. EUR) erzielt. Daneben wurde noch ein baureifes Grundstück mit einem Kaufpreis von 0,4 Mio. EUR veräußert. Das Rohergebnis dieses Geschäftsbereiches konnte trotz einem fertigstellungsbedingten geringeren Verkaufsvolumen durch höhere Margen leicht auf 6,8 Mio. EUR (Vorjahr: 6,6 Mio. EUR) gesteigert werden.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen betrug 5,2 Mio. EUR (Vorjahr: 5,1 Mio. EUR).

3.4 DIENSTLEISTUNGEN

Das Dienstleistungsgeschäft beinhaltet die Wohnungseigentumsverwaltung mit insgesamt 4.836 Wohnungen (Vorjahr: 5.028) und die kaufmännische Geschäftsbesorgung für ein Joint Venture Unternehmen. Das Rohergebnis aus Dienstleistungen liegt unverändert zum Vorjahr bei 1,6 Mio. EUR.

Des Weiteren sind diesem Segment die Beteiligungsergebnisse aus den Beteiligungsunternehmen WoWi Media KG und AVW zugeordnet. Diese betrugen 4,7 Mio. EUR (Vorjahr: 4,4 Mio. EUR). Die Verbesserung geht im Wesentlichen von der WoWi Media aus.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen verbesserte sich um 0,4 Mio. EUR auf 5,2 Mio. EUR.

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.

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 erhöhte sich zum Jahresende 2017 gegenüber dem Vorjahr um 13,4 Mio. EUR auf 1.061,0 Mio. EUR, was im Wesentlichen auf eine Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 11,6 Mio. EUR (höhere Ausschüttungen aus Tochterunternehmen) zurückzuführen ist. Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich um 3,0 Mio. EUR durch Zahlung in die Kapitalrücklage der 100 %igen Tochtergesellschaft Systemo GmbH erhöht. Die flüssigen Mittel sind stichtagsbedingt um 1,2 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der Anteil der Finanzanlagen (Anteile an verbundenen Unternehmen) an der Bilanzsumme betrug zum Bilanzstichtag 94,0 % (Vorjahr: 94,9 %).

Die GWH IH verfügte zum 31.12.2017 über ein zum Vorjahr unverändertes Eigenkapital von 949,9 Mio. EUR. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital betrug 89,5 % nach 90,7 % im Vorjahr. 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 2017 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Das Geschäftsjahr 2017 schloss mit einem Jahresergebnis von 57,9 Mio. EUR (Vorjahr: 47,0 Mio. EUR) ab, das aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die Muttergesellschaft abgeführt wird. Die Ertragslage ist wesentlich durch die Beteiligungserträge geprägt (58,5 Mio. EUR, Vorjahr: 45,5 Mio. EUR). Die Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen beinhalten den Gewinnanteil aus der atypisch stillen Beteiligung an einem Immobilienportfolio der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen. Die GWH IH hat 2010 die einheitliche Steuerungsfunktion für sämtliche von ihr gehaltenen Tochterunternehmen übernommen. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und die Personalaufwendungen resultieren aus der Erbringung dieser Steuerungs-, Kontroll- und Managementleistungen für die Tochtergesellschaften. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten neben den Verwaltungsaufwendungen mit 2,4 Mio. EUR Garantiezahlungen zur Absicherung eines Teils des Beteiligungsbuchwertes an der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen.

4.2 VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES KONZERNS (IFRS)

Das Gesamtvermögen des Konzerns wies mit 3.542,8 Mio. EUR zum Jahresende 2017 gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 232,8 Mio. EUR bzw. 7,0 % aus. Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich im Wesentlichen durch einen Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 253,9 Mio. EUR auf 3.344,0 Mio. EUR, die 94,4 % des Gesamtvermögens (Vorjahr: 93,4 %) repräsentieren. Der Anstieg resultiert bei Nettoinvestitionen von 116,8 Mio. EUR aus einer Nettoszuschreibung durch die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von 137,1 Mio. EUR.

Dementgegen haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte zum 31.12.2017 um 23,0 Mio. EUR auf 174,4 Mio. EUR reduziert. Hierbei haben sich die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sowie die Vorräte um 6,9 Mio. EUR erhöht, während sich stichtagsbedingt die flüssigen Mittel um 28,0 Mio. EUR vermindert haben.

Der Konzern verfügte zum 31.12.2017 über ein Eigenkapital von 1.832,3 Mio. EUR. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 138,3 Mio. EUR resultierte im Wesentlichen aus dem Saldo von Jahresergebnis (194,3 Mio. EUR) und Ergebnisabführung an die Helaba (57,9 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote beträgt 51,7 % (Vorjahr: 51,2 %).

Die finanziellen Schulden haben sich gegenüber dem Vorjahr um 38,3 Mio. EUR aufgrund von Darlehensaufnahmen, welche die planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen überkompensierten, erhöht. Dabei hat sich der langfristige Anteil um 35,7 Mio. EUR vermindert und der kurzfristige Anteil um 74,0 Mio. EUR erhöht, da im Folgejahr ein höherer Anteil an Darlehen zur Prolongation anstehen.

Die langfristigen Vermögenswerte wurden zu 95,8 % durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital (1.395,7 Mio. EUR) finanziert. Das Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (LTV) betrug 36,0 % (Vorjahr: 36,8 %).

Die Gesellschaften des GWH-Konzerns verfügten insgesamt über liquide Mittel von 60,7 Mio. EUR.

Wesentliche Posten der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	2017 Mio. EUR	2016 Mio. EUR
Ergebnis aus		
Immobilienbewirtschaftung	171,0	159,6
Immobilienhandel	4,9	4,1
Projektentwicklung	6,8	6,6
Dienstleistungen	1,6	1,6
Rohergebnis	184,3	171,8
Verwaltungs- und Personalaufwand	-36,0	-33,8
Übrige Erträge und Aufwendungen	0,9	0,6
EBIT (vor Bewertungseffekten)	149,2	138,6
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	137,1	97,6
EBIT	286,2	236,3
Finanzergebnis	-32,6	-33,6
EBT	253,6	202,7
Ertragsteuern	-59,3	-46,5
Konzernjahresüberschuss	194,3	156,2

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

Das operative Ergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) von 149,2 Mio. EUR hat sich um 10,5 Mio. EUR bzw. 7,6 % gegenüber dem Vorjahr bei einem um 2,2 Mio. EUR höheren Verwaltungs- und Personalaufwand erhöht. Hierbei hat sich das Rohergebnis mit 184,3 Mio. EUR um 12,5 Mio. EUR erhöht. Der Anstieg des Saldo aus Übrige Erträge und Aufwendungen um 0,3 Mio. EUR ist im Wesentlichen durch die besseren Ergebnisse aus den Beteiligungsunternehmen WoWi Media KG und AVW (4,7 Mio. EUR; Vorjahr: 4,4 Mio. EUR) begründet. Die wesentlichen Effekte in den einzelnen operativen Geschäftsbereichen sind nachfolgend zusammengefasst.

In der Immobilienbewirtschaftung konnte der Ergebnisbeitrag um 11,4 Mio. EUR bzw. 7,2 % aufgrund des Anstiegs der Mieteinnahmen durch Mieterhöhungen und Bestandsankäufe bei gegenläufig um 3,7 Mio. EUR höheren Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen gesteigert werden. Die Leerstandsverluste bewegen sich weiter auf einem niedrigen Niveau. Das Immobilienhandelsergebnis hat sich trotz eines geringeren Verkaufsvolumens von 314 Wohnungen (Vorjahr: 506) durch Preissteigerungen und höheren Margen um 0,9 Mio. EUR bzw. 21,1 % erhöht. Das Ergebnis des Projektentwicklungsgeschäfts ist – bei anhaltend hoher Nachfrage nach Immobilien und dem zielgruppengerechten Produktmix bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern – margenbedingt gestiegen (+ 0,3 Mio. EUR bzw. 3,6 %). Zum Jahresende befanden sich 53 Bauträgereinheiten im Bau.

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

Die größte Auswirkung hat die durch einen unabhängigen Sachverständigen durchgeführte Bewertung der Immobilien zum Bilanzstichtag, die zu einer positiven Marktwertanpassung in Höhe von 137,1 Mio. EUR (Vorjahr: 97,6 Mio. EUR) geführt hat. Die Anpassung in 2017 spiegelt die anhaltend positive Marktentwicklung für Wohnimmobilien, i. W. gestiegene Ist- und Marktmieten bei unveränderten operativen Annahmen (Mietentwicklung, Leerstand, Instandhaltung), wider.

Der Netto-Finanzaufwand hat sich um 1,0 Mio. EUR vermindert. Aufgrund der vorzeitigen Auflösung eines Zinsswaps im 3. Quartal 2016 erfolgt keine Bewertung des Zinsswaps zum beizulegenden Zeitwert mehr (Vorjahr: Ertrag 2,6 Mio. EUR). Dementgegen ist der im Vorjahr angefallene Aufwand für den Zinsswap von 3,5 Mio. EUR entfallen.

Der Ertragsteueraufwand (latente und tatsächliche Ertragsteuern) liegt mit 59,3 Mio. EUR um 12,7 Mio. EUR über dem Vorjahr. Ursächlich sind i. W. neben dem verbesserten operativen Ergebnis, das um 39,4 Mio. EUR höhere Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Der latente Steueraufwand wird i. W. durch die unterschiedliche Bewertung der Immobilien, Förderdarlehen und Steuerrecht beeinflusst.

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresergebnis von 194,3 Mio. EUR (Vorjahr: 156,2 Mio. EUR) ab.

Insgesamt haben wir unsere operativen Ziele für 2017 in einem anhaltend guten Marktumfeld übertroffen. Das Konzernergebnis ist wie im Vorjahr durch das nicht liquiditätswirksame Bewertungsergebnis auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien positiv beeinflusst.

5 INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Mittelfristig ist die GWH weiterhin bestrebt, ihr Immobilienbestandsportfolio vor allem durch den Ankauf wirtschaftlich interessanter Wohnungsbestände in den definierten wachstumsstarken Wohnungsmärkten weiter zu vergrößern. Diesem Ziel folgend sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 390 Wohnungen mit Anschaffungskosten von 69,0 Mio. EUR in den Bestand übergegangen. Darüber hinaus bestehen Kaufverträge über Projektentwicklungen mit rd. 1.050 Wohnungen mit Anschaffungskosten von 245,6 Mio. EUR, die in den Folgejahren bis 2020 fertiggestellt werden. Durch diese Akquisitionen werden die Bestände neben dem Rhein-Main-Gebiet in wohnungswirtschaftlich attraktiven Wirtschaftsräumen im Rheinland, im Rhein-Neckar-Gebiet, in Hannover und in Erfurt vergrößert.

In die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden 138,8 Mio. EUR investiert. Neben den fertiggestellten 275 Mietwohnungen befanden sich zum Jahresende 493 Wohnungen im Bau. In der Bestandspflege wurden aktivierungspflichtige Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 8,6 Mio. EUR getätigt. Verkauft wurden Immobilien mit einem Buchwert von 19,8 Mio. EUR. Für den Erwerb von Projektentwicklungen u. a. in Köln, Meerbusch, Mannheim, Hannover und Erfurt bestanden geleistete Anzahlungen in Höhe von 64,0 Mio. EUR.

Die Nettoinvestitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden aus dem laufenden Cashflow und einer Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten finanziert. Es wurden Darlehen in Höhe von 95,8 Mio. EUR aufgenommen und Darlehen mit 60,1 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 und Rahmenbedingungen. Neben organisatorischen Regelungen, wie Kompetenzrichtlinien und Prozess- sowie Systemdokumentationen, werden auch die Methoden der Risikoidentifizierung, -quantifizierung, -kontrolle und -steuerung stetig weiterentwickelt. Die Risiken werden hierbei hinsichtlich ihrer Schadenshöhe sowie ihrer Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet und im Anschluss innerhalb der Risikokategorien aggregiert.

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

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

6.2 RISIKOBERICHT

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

Portfoliorisiko

Für das Kerngeschäftsfeld der GWH, das Portfoliomanagement, sind Risiken nur an vereinzelten nachfrageschwächeren Mikrostandorten zu erkennen. Die GWH begegnet diesem Risiko mit Vermarktungsanstrengungen und einer ständigen Verbesserung des Kundenservices. Zudem kann ein Risiko in der alternden Bausubstanz einzelner Immobilien bestehen. Der Konzern begegnet dem mit zielgerichteten Instandhaltungsstrategien sowie dem Verkauf von mittel- bis langfristig investitionsbedürftigen Objekten. Es ist nicht zu erkennen, dass Leerstandsverluste auch bei deutlicher Marktabschwächung in einer Höhe eintreten könnten, welche die Ertragskraft des Unternehmensbereiches nachhaltig beeinträchtigen werden. Selbst bei einer stark negativen Entwicklung verfügt die GWH über ausreichende Ertragsreserven im Bestandsverwaltungs-bereich; 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 durch Transferleistungen abgesichert ist.

Regulatorische Risiken für das Mietpreiswachstum können sich eventuell aus dem ausverhandeltem Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD ergeben. So ist die Dämpfung des Mietanstieges, u. a. durch Verlängerung des Bindungszeitraums des qualifizierten Mietspiegels sowie die Absenkung der Modernisierungsumlage auf 8 Prozent mit einer Kappungsgrenze für Erhöhung von Mieten bei Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen.

Damit verbundene negative Auswirkungen auf die Ertragssituation des Portfolios können derzeit noch nicht bewertet werden.

Projektentwicklungsrisiko

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

Liquiditätsrisiko

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

Zinsrisiko

Aus den bestehenden Darlehensverbindlichkeiten ergeben sich Risiken aus schwankenden Kapitalmarktzinsen nach Auslaufen bestehender Zinsbindungsfristen. Um das operative Ergebnis der Immobilienbewirtschaftung langfristig gegen diese Risiken abzusichern, hat die GWH den Großteil ihrer Darlehen mit zehnjähriger Laufzeit und zeitlich unterschiedlichen Zinsbindungsausläufen fixiert. Zum Jahresende bestehen Darlehen mit kurzfristiger Zinsbindung in Höhe von 132,5 Mio. EUR (Vorjahr: 162,3 Mio. EUR). Die aktuelle Zinsentwicklung wird aktiv beobachtet. Kurz- bis mittelfristig werden diese Kredite in Darlehen fester Zinsbindungsfrist umgeschuldet.

Forderungsausfallrisiko

Forderungsausfallrisiken bestehen aus dem Vermietungsgeschäft in nicht erheblichem Umfang. Die Mietrückstandsquote lag zum Bilanzstichtag bei nur 0,6 % der Jahressollmiete, die Rückstände waren zudem weitgehend durch Kauttionen abgesichert und im Jahresabschluss angemessen wertberichtigt. Die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten sind durch entsprechende Vorauszahlungen der Mieter weitgehend gedeckt.

Risiken im Immobilienhandel

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

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

6.3 CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

Chancen der Vermietung

Chancen für die zukünftige Entwicklung liegen weiterhin auf dem Mietwohnungsmarkt. Hier besteht aufgrund der hohen Wohnkaufkraft und der Nachfrageüberhänge an den wirtschaftsstarken Kernstandorten der Gesellschaft weiteres Mieterhöhungspotential. Allerdings werden regulatorische Auswirkungen Einfluss auf die jeweiligen Erhöhungspotentiale nehmen. In den Räumen Rhein-Main, Rhein-Neckar und Rheinland sowie den Zentren in Nord- und Mittelhessen, Hannover und Erfurt wird bei einer weiter zunehmenden Zahl der Haushalte eine erhöhte Wohnraumnachfrage bei nur unterproportional steigendem Neubauangebot ausgelöst werden.

Chancen beim Immobilienhandel

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

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

Chancen im Bauträgergeschäft und im Neubau von Mietwohnungen

Durch die Fokussierung des Segmentes „Projektentwicklung“ auf zukunftsstarke Ballungsräume mit zunehmender Zahl an Haushalten und einer damit verbundenen erhöhten Wohnraumnachfrage sowie steigender Kaufkraft ergeben sich auch weiterhin gute Ertrags- und Wachstumschancen für dieses Segment.

Im Neubau von Mietwohnungen sind durch die Fokussierung auf die Wachstumsmärkte, die Möglichkeit von Ergänzungsbebauungen, das aktuelle Miet- und Zinsniveau sowie vorteilhaft gestaltete Förderbedingungen weitere Wachstums- und Ertragschancen gegeben.

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

7 PROGNOSEBERICHT

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

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

Auch hinsichtlich der demographischen Entwicklung sieht sich die GWH gut aufgestellt. Mit Bestandsexpansionen in den Regionen Rhein-Main, Rheinland, Rhein-Neckar, Hannover und Erfurt investiert die GWH in prognostizierten Wachstumsregionen.

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

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

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

Für die Fortsetzung der Wachstumsstrategie werden unter der Voraussetzung stabiler Finanzierungsbedingungen trotz des hohen Kaufpreisniveaus auf dem Wohnimmobilienmarkt weiterhin gute Chancen gesehen.

Für 2018 ist der Erwerb und Fertigstellung von rd. 1.600 Mietwohnungen geplant. Neben bereits erworbenen rd. 150 Einheiten steht für 2018 die Übergabe bzw. Fertigstellung von rd. 500 Wohnungen aus angekauften Projektentwicklungen in Köln, Meerbusch, Mannheim, Hannover und Erfurt aus Neubauten an. Weitere Ankaufsverhandlungen werden geführt, das weiterhin hohe Preisniveau auf dem Wohnimmobilienmarkt erschwert jedoch die Erfüllung unserer nachhaltigen Renditeansprüche.

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

Das Bauträgergeschäft wird abhängig von der Realisierung der geplanten Fertigstellungen und erfolgswirksamen Übergaben einen deutlichen Ergebnisbeitrag leisten. Dieser wird im Vergleich zu 2017 aufgrund einer voraussichtlich geringeren Anzahl an Übergaben geringer ausfallen. Größere Bauprojekte mit geplanten Übergaben ab 2019 sind in der Bauvorbereitung und -planung.

Die Prognose für 2017 hat einen EBIT (ohne das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert) leicht oberhalb des Niveaus von 2016 erwartet. Diese Erwartung wurde aufgrund besserer Ergebnisse aus der Immobilienbewirtschaftung und deutlich geringerer Personalkosten als geplant übertroffen.

Vor dem Hintergrund einer stabilen Konjunktur in 2018 und einem Handelsgeschäft auf Niveau des abgelaufenen Jahres mit weiterhin hohen Margen wird ein operatives EBIT (ohne das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert) leicht unterhalb des Niveaus von 2017 erwartet. Unvorhersehbare Entwicklungen, insbesondere veränderte Rahmenbedingungen durch geänderte gesetzliche Vorschriften können jedoch zu Anpassungen der prognostizierten Entwicklung führen.

Frankfurt am Main, den 12. März 2018

Die Geschäftsführung



KLAUS KIRCHBERGER
GESCHÄFTSFÜHRER



STEFAN BÜRGER
GESCHÄFTSFÜHRER

GWH IMMOBILIEN HOLDING GMBH

FRANKFURT AM MAIN, ZUM 31. DEZEMBER 2017

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	Anhang	2017 TEUR	2016 TEUR
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		319.561	302.289
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		6.542	6.184
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung		155.124	148.905
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	D1	170.979	159.568
Erlöse aus der Veräußerung		27.113	43.470
Buchwertabgänge		19.756	36.884
Übrige Erträge aus dem Immobilienhandel		297	28
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung		2.718	2.539
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		4.936	4.075
Erlöse aus der Veräußerung		32.682	36.910
Buchwertabgänge		25.232	29.378
Bestandsveränderungen		1.301	1.068
Übrige Erträge		835	1.070
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung		2.786	3.108
Ergebnis aus Projektentwicklung		6.800	6.562
Erlöse aus Dienstleistungen		2.058	2.132
Sonstige Erträge aus Dienstleistungen		44	120
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen		522	614
Ergebnis aus Dienstleistungen	D2	1.580	1.518
Rohergebnis vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		184.295	171.723
Verwaltungsaufwand	D3	8.345	8.049
Personalaufwand	D4	27.646	25.710
Sonstige betriebliche Erträge	D5	225	297
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D5	2.752	2.807
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	E4; E5	3.734	3.364
Ergebnis aus Finanzanlagen	D6	925	798
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		150.436	139.616
Abschreibungen	D7	1.275	1.099

	Anhang	2017 TEUR	2016 TEUR
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		149.161	138.517
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	C 1; E 1	137.077	97.637
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		286.238	236.154
Finanzerträge	D 8	55	2.594
Finanzaufwendungen	D 8	32.699	36.196
Ergebnis vor Steuern (EBT)		253.594	202.552
Ertragsteuern	D 9	59.261	46.488
Jahresergebnis		194.333	156.064
davon entfallen auf Minderheitsgesellschafter		1.542	1.035
davon entfallen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		192.791	155.149

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	Anhang	2017 TEUR	2016 TEUR
Jahresergebnis		194.333	156.064
Netto-Ergebnis aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten	E 12; D 9	941	- 2.655
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen		941	- 2.655
Gesamtergebnis		195.274	153.409
davon entfallen auf Minderheitsgesellschafter		1.543	1.028
davon entfallen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		193.731	152.501

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

Vermögenswerte	Anhang	31. 12. 2017 TEUR	31. 12. 2016 TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1	3.343.964	3.090.076
Sachanlagen	E 2	14.728	13.013
Immaterielle Vermögenswerte	E 3	677	635
Finanzanlagen		33	33
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	E 4	513	565
Anteile an assoziierten Unternehmen	E 5	3.934	3.448
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E 6	3.007	3.024
Aktive Latente Steuern	D 9	1.548	1.740
Langfristige Vermögenswerte		3.368.404	3.112.534
Vorräte	E 7	36.760	33.326
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E 6	76.909	73.431
Ertragsteuererstattungsansprüche		94	1.983
Zahlungsmittel	E 8	60.662	88.684
Kurzfristige Vermögenswerte		174.425	197.424
Summe Vermögenswerte		3.542.829	3.309.958
Eigenkapital und Schulden	Anhang	31. 12. 2017 TEUR	31. 12. 2016 TEUR
Gezeichnetes Kapital		25.000	25.000
Kapitalrücklage		924.854	924.854
Gewinnrücklagen		861.733	724.929
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnendes Eigenkapital		1.811.587	1.674.783
Minderheitenanteile		20.679	19.136
Eigenkapital	E 9	1.832.266	1.693.919
Finanzielle Schulden	E 10	1.123.376	1.159.126
Pensionsrückstellungen	E 12	38.241	40.647
Sonstige Rückstellungen	E 13	4.357	4.575
Passive latente Steuern	D 9	227.314	188.929
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E 14	2.446	2.446
Langfristige Schulden		1.395.734	1.395.723
Finanzielle Schulden	E 10	157.948	83.903
Sonstige Rückstellungen	E 13	3.749	2.405
Ertragsteuerschulden		15.587	13.647
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E 14	137.545	120.361
Kurzfristige Schulden		314.829	220.316
Summe Eigenkapital und Schulden		3.542.829	3.309.958

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	2017 TEUR	2016 TEUR
Betriebliche Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	286.238	236.274
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 137.077	- 97.637
Buchgewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 7.357	- 7.135
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	33.066	44.806
Ergebnis aus dem Verkauf von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	- 2	8
Ergebnis aus Finanzanlagen	- 925	- 798
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	- 3.734	- 3.364
Abschreibungen und Wertminderungen	1.275	1.099
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen	3.972	4.591
Veränderung der Vorräte	- 6.276	2.440
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	- 762	- 2.570
Veränderung der Rückstellungen	- 2.300	- 862
Veränderung der Verbindlichkeiten	289	- 732
Operativer Mittelzufluss	166.407	176.120
Auszahlungen für Zinsen	- 29.015	- 33.350
Einzahlungen aus Zinsen	57	43
Gezahlte Ertragsteuern	- 16.113	- 5.890
Mittelzufluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	121.336	136.923
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 90.332	- 239.342
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 49.387	- 61.673
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen, Immaterielle Vermögenswerte, Finanzanlagen und verbundene Unternehmen	- 2.281	- 4.747
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenständen und Finanzanlagen	3	-
Erhaltene Beteiligungserträge und andere Einzahlungen aus Finanzanlagen	4.240	3.929
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 137.757	- 301.833

	2017 TEUR	2016 TEUR
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	95.822	244.790
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-60.067	-34.017
Gezahlte Finanzierungskosten	-350	-567
Auszahlung Ablösevereinbarung Zinsswap	-	-12.068
Ausschüttungen an die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-47.007	-37.857
Mittelabfluss/-zufluss aus Finanzierungstätigkeit	-11.602	160.281
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-28.023	-4.629
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	88.684	93.313
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	60.661	88.684

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	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 1. 1. 2017	25.000	924.854	735.887	- 10.958	724.929	1.674.783	19.136	1.693.919
Jahresergebnis	-	-	192.791	-	192.791	192.791	1.542	194.333
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	-	-	-	940	940	940	1	941
Gesamtergebnis	-	-	192.791	940	193.731	193.731	1.543	195.274
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abzuführender Gewinn	-	-	- 57.948	-	- 57.948	- 57.948	-	- 57.948
Steuerwirkungen aus Organschaft	-	-	1.021	-	1.021	1.021	-	1.021
Transaktionen mit Anteilseignern	-	-	- 56.927	-	- 56.927	- 56.927	-	- 56.927
Stand 31. 12. 2017	25.000	924.854	871.751	- 10.018	861.733	1.811.587	20.679	1.832.266
Stand 1. 1. 2016	25.000	924.854	626.961	- 8.311	618.650	1.568.504	18.109	1.586.613
Jahresergebnis	-	-	155.149	-	155.149	155.149	1.035	156.184
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	-	-	-	- 2.647	- 2.647	- 2.647	- 8	- 2.655
Gesamtergebnis	-	-	155.149	- 2.647	152.502	152.502	1.027	153.529
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abzuführender Gewinn	-	-	- 47.007	-	- 47.007	- 47.007	-	- 47.007
Steuerwirkungen aus Organschaft	-	-	784	-	784	784	-	784
Transaktionen mit Anteilseignern	-	-	- 46.223	-	- 46.223	- 46.223	-	- 46.223
Stand 31. 12. 2016	25.000	924.854	735.887	- 10.958	724.929	1.674.783	19.136	1.693.919

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR ZUM 31. DEZEMBER 2017

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 2017 einen IFRS-Konzernabschluss.

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

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

Zwecke des Wohnungs- und Gewerbebaus, Ausgabe von Erbbaurechten.

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

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

Der Konzernabschluss wird in Übereinstimmung mit allen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen des International Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

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

Der Konzernabschluss umfasst neben der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung und der Konzernbilanz als weitere Bestandteile die Kapitalflussrechnung, die Eigenkapitalveränderungsrechnung und den Anhang. Darüber hinaus wurde ein Lagebericht aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung orientiert sich an den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA).

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

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 ANWENDUNG VON IFRS IM GESCHÄFTSJAHRE

Es gibt keine neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen, die im Jahr 2017 Anwendung finden, die eine wesentliche Auswirkung auf den Konzern hatten.

Folgende Standards und Interpretationen bzw. deren Änderungen wurden veröffentlicht und sind für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2017 beginnen, anzuwenden. Auswirkungen auf den Konzernabschluss sind nicht zu erwarten bzw. haben sich nicht ergeben. Eine vorzeitige Anwendung neuer Standards erfolgte nicht.

Standard	Titel	Erstanwendungszeitpunkt ¹
IFRS 9	Finanzinstrumente	01.01.2018
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018
IFRS 16	Leasing	01.01.2019
IFRIC 22	Fremdwährungstransaktionen und Vorauszahlungen	01.01.2018
IFRIC 23	Steuerrisikopositionen aus Ertragsteuern	01.01.2019
Änderung IFRS 2	Änderung an IFRS 2: Anteilsbasierte Vergütung	01.01.2018
Änderung IFRS 4	Änderung an IFRS 4: Versicherungsverträge	01.01.2018
Änderung IFRS 9	Änderung an IFRS 9: Finanzinstrumente – vorzeitige Rückzahlungsoptionen mit negativer Vorfälligkeitsentschädigung	01.01.2019
Änderung IFRS 15	Änderung an IFRS 15: Klarstellungen zu IFRS 15	01.01.2018
Änderung IAS 28	Änderung IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen – langfristige Anteile	01.01.2019
Änderung IAS 40	Änderung IAS 40: Übertragung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	01.01.2018
Änderung IAS 7	Änderung an IAS 7: Kapitalflussrechnungen – Angabeninitiative	01.01.2017
Änderung IAS 12	Änderung an IAS 12: Ertragsteuern – Ansatz aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste	01.01.2017
Improvements	Verbesserungen der International Financial Reporting Standards 2014–2016	01.01.2017/01.01.2018

¹ Ggf. angepasst durch
EU-Endorsement

Der im Juli 2014 herausgegebene **IFRS 9** ersetzt die bestehenden Leitlinien in IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung. IFRS 9 enthält überarbeitete Leitlinien zur Einstufung und Bewertung von Finanzinstrumenten, darunter ein neues Modell der erwarteten Kreditausfälle zur Berechnung der Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, sowie die neuen allgemeinen Bilanzierungsvorschriften für Sicherungsgeschäfte. Er übernimmt auch die Leitlinien zur Erfassung und Ausübung von Finanzinstrumenten aus IAS 39.

IFRS 9 ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der GWH IH bzw. die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht zu erwarten.

Ziel des **IFRS 15** „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ ist es, die Vorschriften zur Umsatzrealisierung in einem einzigen Standard umfassend und einheitlich zu regeln. Dem Grundprinzip des IFRS 15 folgend sind Umsätze aus Kundenverträgen zu erfassen, wenn das Unternehmen seiner Leistungsverpflichtung mit der Lieferung von Waren und Gütern oder der Erbringung von Dienstleistungen erfüllt. Maßgeblich für den Zeitpunkt der Umsatzrealisierung ist der Übergang der Kontrolle an Gütern oder Dienstleistungen auf den Kunden (control approach). Die Höhe des zu erfassenden Umsatzes bestimmt sich nach dem Betrag, der als Gegenleistung für die Übertragung der Güter oder Dienstleistungen vom Kunden zu erwarten ist.

IFRS 15 ist erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der GWH IH bzw. die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht zu erwarten.

Im Januar 2016 wurde **IFRS 16** „Leases“ veröffentlicht, der den bisherigen Leasing-Standard IAS 17 „Leasingverhältnisse“ sowie die zugehörigen Interpretationen ersetzt. Die verpflichtende Anwendung erfolgt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen.

Für Leasinggeber unterscheidet sich das Bilanzierungsmodell des IFRS 16 nicht wesentlich von den Vorschriften des IAS 17. Für Bilanzierungszwecke wird weiterhin zwischen Finanzierungs- und Mietleasingvereinbarungen (finance bzw. operate lease) unterschieden.

IFRS 16 verankert das neue Bilanzierungsmodell eines Nutzungsrechtsansatzes für Leasingverhältnisse im Abschluss des Leasingnehmers. Die bisherige Klassifizierung zwischen Operate und Finance lease entfällt künftig für den Leasingnehmer („Ein-Modell-Ansatz“). Alle Leasingvereinbarungen werden beim Leasingnehmer „on balance“ berücksichtigt. Damit werden Leasingnehmer grundsätzlich für alle Leasingverhältnisse eine „right-of-use“-Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit bilanziert. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der GWH IH bzw. die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht zu erwarten.

A.3 SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad 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.

Schätzungen sind insbesondere erforderlich zur

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

Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend angepasst. Annahmen und Schätzun-

gen werden fortlaufend neu bewertet und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

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

	31. 12. 2017 TEUR	31. 12. 2016 TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.343.964	3.090.076
Pensionsrückstellungen	38.241	40.647
Aktive latente Steuern	1.548	1.740

In Bezug auf die durch den Konzern gehaltene Immobilien 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 ausreichende 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.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden. Eine Schätzung ist notwendig, um die Höhe der latenten Steueransprüche zu bestimmen und zu beurteilen, ob diese Ansprüche verwendet werden können.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden sowie die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen.

B KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

In den Konzernabschluss werden neben der Muttergesellschaft GWH IH insgesamt 10 direkt oder indirekt verbundene Tochterunternehmen im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen (Vorjahr 10).

Darüber hinaus wird die CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main, als Gemeinschaftsunternehmen gemäß IAS 31.38 im Rahmen der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

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.

Firma	Anteil Eigenkapital	gehalten durch
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen – Vollkonsolidierung		
1 GWH Immobilien Holding GmbH, Frankfurt a. M.		
2 GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt a. M.	94,9 %	1
	5,1 %	3
3 DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG, Potsdam	94,9 %	1
4 GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt a. M.	94,9 %	1
5 MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt a. M.	94,9 %	1
6 Systemo GmbH, Frankfurt a. M.	100,0 %	1
7 GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt a. M.	100,0 %	2
8 FRAWO Frankfurter Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.	100,0 %	2
9 G+S Wohnen in Frankfurt GmbH, Frankfurt a. M.	100,0 %	2
10 MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt a. M.	100,0 % ¹	4
11 MAVEST Vertriebsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.	100,0 %	4
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen – At Equity		
12 CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt a. M.	50,0 %	7
13 WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	23,7 %	2

¹ Anteil am Eigenkapital zum
31.12.2017 exakt 99,993%

In den IFRS-Konzernabschluss sind neben der GWH IH alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, an denen der GWH IH unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte zustehen, bzw. die unter ihrer Beherrschung stehen. Beherrschung liegt vor, wenn die GWH IH die Möglichkeit zur Bestimmung der Finanz- und Geschäftspolitik eines Unternehmens hat, um daraus wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen. Gegebenenfalls vorhandene potentielle Stimmrechte werden bei der Beurteilung der Beherrschung berücksichtigt.

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.

C BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

C.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

Immobilien, die für die künftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden, werden während ihrer Erstellungs- oder Entwicklungsphase ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) der Immobilie angesetzt. Ist dieser noch nicht verlässlich ermittelbar, werden diese Immobilien zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

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 zahlenden Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag, unabhängig von einer unternehmensspezifischen Veräußerungsabsicht und -fähigkeit.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden aufgrund des o. g. Spezifizierungsgrades und der eingeschränkten Handelbarkeit gemäß Bewertungslevel 3 ermittelt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Transaktionskosten, wie z. B. Maklerhonorare, Notarkosten und Grunderwerbsteuern werden bei der erstmaligen Bewertung einbezogen.

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

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

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird nach international anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Für den gesamten Bestand des Konzerns an Wohngebäuden, Gewerbeobjekten,

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

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

Im Rahmen der Bewertung wird die Einschätzung der Objekte und deren Umgebung anhand eines Ratings durchgeführt. Hierfür werden im Rahmen der Bewertung homogene Pakete (Cluster) über mehrerer Variable 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.

Auf Basis der gebildeten Cluster wurden folgende Grundsätze angewandt:

- Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten (0,0 % bis 2,0 %);
- Ableitung von nicht-umlagefähigen Betriebskosten;
- Ableitung von effektiven Leerstandsquoten (1,5 % bis 7,5 %);
- Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen.

Auf Basis der Immobilien wurden folgende Grundsätze angewandt:

- Festlegung der Marktmiete zum Bewertungsstichtag;
- Festlegung der Kosten für Instandhaltung, Verwaltung und sonstige Kosten;
- 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 vermindert durch Ertragsschmälerungen aufgrund von aktuellen Leerständen im ersten Jahr respektive angenommenen strukturellen Leerständen in den Folgejahren zwei bis zehn. Der so ermittelte Betrag vermindert um Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Erbbauzinsen ergibt den freien

zu diskontierenden Cashflow vor Steuern und Kapitaldienst. Im elften Jahr wird ein hypothetischer Verkauf der Immobilie unterstellt, der Verkaufswert wird als Restwert der Berechnung zugrunde gelegt. Die Summe der Barwerte der Zahlungsströme des Detailprognosezeitraumes und des hypothetischen Wiederverkaufs stellt den beizulegenden Zeitwert der Immobilie dar.

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

Der risikolose Zins spiegelt dabei den Zins wider, der am Kapitalmarkt für eine risikolose Kapitalanlage erzielt werden kann. Der Bewertung zugrunde gelegt wurde ein Zinssatz von 0,33 % (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, ungewichtet gemittelte Diskontierungszins liegt bei 6,00 % (Vorjahr 5,80 %). Der auf das Portfolio bezogene, ungewichtete Kapitalisierungszins beträgt 5,20 % (Vorjahr 5,28 %).

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

C.2 SACHANLAGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

C.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Vermögenswerte – im Wesentlichen Lizenzen und Software – werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer liegen nicht vor.

C.4 FREMDKAPITALKOSTEN

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

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

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

C.5 WERTMINDERUNG VON NICHT-FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer 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.

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

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen **Finanzanlagen** sind gemäß IAS 39 als „zur Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen“ zu klassifizieren. Sie umfassen Anteile an nicht konsolidierten Tochterunternehmen sowie Beteiligungen. Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet, da kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden kann.

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

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

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

C.7 VORRÄTE

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

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

C.8 ZAHLUNGSMITTEL

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel sind gemäß IAS 39 als „Darlehen und Forderungen“ 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

Vertraglich eingegangene finanzielle Verbindlichkeiten werden angesetzt, wenn der Konzern hieraus in Anspruch genommen werden kann. Sie werden bei ihrer erstmaligen Erfassung 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 IAS 39 als „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten“ zu klassifizieren. Die hierunter ausgewiesenen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

Im Konzern werden verschiedene Immobilien anhand zinsbegünstigter Darlehen im Zusammenhang mit der Förderung durch die öffentliche Hand finanziert. Diese unverzinslichen bzw. niedrigverzinslichen Darlehen werden im Zugangszeitpunkt mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der ermittelte Zinsvorteil im Zugangszeitpunkt wird mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten der geförderten Immobilie verrechnet. Nach der erstmaligen Erfassung werden sie unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Durch die Inanspruchnahme von zinsbegünstigten Darlehen entsteht nicht nur eine Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens, sondern darüber hinaus zur Errichtung von Wohnimmobilien zwecks Vermietung zu begünstigten Konditionen.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten** sind gemäß IAS 39 als „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten“ zu klassifizieren.

C.10 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumente sind gemäß IAS 39 als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten“ zu klassifizieren.

Im GWH-Konzern wurden derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken aus dem operativen Geschäft und dem Finanzierungsbereich eingesetzt. Die derivativen Finanzgeschäfte wurden ausschließlich mit der Helaba abgeschlossen.

Derivative Finanzinstrumente wurden nach IAS 39 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der Marktwert der Zinsswaps bestimmt sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontraktes auf Basis aktueller Marktzinsen und Zinsstrukturkurven. Derivative Finanzinstrumente mit einem positiven beizulegenden Zeitwert werden als Vermögenswerte, solche mit einem negativen beizulegenden Zeitwert als Schulden ausgewiesen.

Die bislang eingesetzten derivativen Finanzinstrumente erfüllen nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften, so dass die Gewinne und Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes sofort erfolgswirksam erfasst wurden.

Zum 31. Dezember 2017 bestehen aufgrund der Ablösung im Geschäftsjahr 2016 keine Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken mehr.

C.11 PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

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

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

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

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

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

C.12 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.13 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 unter H 2 angegeben, sofern der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen möglich ist.

C.14 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

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

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

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

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

C.15 LEASINGVERHÄLTNISSE

Bei Leasinggeschäften wird gemäß IAS 17 grundsätzlich zwischen Finanzierungsleasing und Operating-Leasingverhältnissen unterschieden. Leasingverhältnisse, in denen alle wesentlichen Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am Leasingobjekt verbunden sind, auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert. Der Leasinggegenstand wird beim Leasingnehmer aktiviert, die korrespondierende Verbindlichkeit wird passiviert. Die Leasingzahlungen werden in einen Zins- und Tilgungsanteil aufgeteilt. Alle übrigen Leasinggeschäfte werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert, die Leasinggegenstände werden beim Leasinggeber bilanziert. Unter einem Operating-Leasing erhaltene oder geleistete Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die im GWH-Konzern bestehenden Leasingverträge – insbesondere die mit Mietern bestehenden Mietverträge – stellen sämtlich Operating-Leasingverhältnisse im Sinne des IAS 17 dar.

C.16 ERTRAGSREALISIERUNG

Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres werden unabhängig von der Zahlung erfasst. Erlöse aus der Vermietung und aus dem Verkauf 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 Mieteinnahmen werden in Höhe der Sollmieten vermindert um Erlösschmälerungen mit der Leistungserbringung erfasst. Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen auf umlagefähige Betriebskosten werden 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.

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

C.17 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 liegende Steuerbilanz. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge nur angesetzt, sofern ihre Nutzung in Folgejahren ausreichend wahrscheinlich ist.

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

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

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

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

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

C.18 UMSATZSTEUER

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

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

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

D ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

D.1 ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
Mieteinnahmen	222.786	209.300
Erlöse aus Mietnebenkosten	96.775	92.989
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	319.561	302.289
Aktiviert Eigenleistungen	2.763	2.046
Übrige Erträge	3.779	4.138
Sonstige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	6.542	6.184
Betriebskosten und Grundsteuern	95.339	91.372
Aufwendungen für Instandhaltung	51.968	48.313
Pachtaufwendungen und Erbbauzinsen	3.782	3.690
Abschreibungen auf Mietforderungen	1.017	1.030
Übrige Aufwendungen	3.018	4.500
Aufwendungen der Immobilienbewirtschaftung	155.124	148.905
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	170.979	159.568

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

D.2 ERGEBNIS AUS DIENSTLEISTUNGEN

Die Erlöse aus Dienstleistungen beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus der Wohnungseigentumsverwaltung, Geschäftsbesorgung sowie sonstigen Betreuungsleistungen. Darüber hinaus werden hier die Erlöse und Aufwendungen aus der Wärmelieferung der Systemo GmbH ausgewiesen.

D.3 VERWALTUNGSaufWAND

Als Verwaltungsaufwand sind folgende Aufwendungen ausgewiesen:

	2017 TEUR	2016 TEUR
IT-Aufwendungen	2.620	2.471
Pflichtbeiträge, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	1.952	1.884
Gebäude- und Raumaufwendungen	1.349	1.295
Aufwendungen für Werbung, Öffentlichkeitsarbeit, Repräsentation	1.147	1.117
Bürokosten	553	619
Aufwendungen für Mitarbeiter	518	480
Sonstiger Verwaltungsaufwand	206	183
Verwaltungsaufwand	8.345	8.049

D.4 PERSONALaufWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Löhne und Gehälter	22.775	21.221
Sozialversicherungsabgaben	4.664	4.296
Zuführung zur Pensionsrückstellung	207	193
Personalaufwand	27.646	25.710

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

	2017	2016
Kaufmännische und technische Angestellte	212	204
Hauswarte	103	102
Vollzeitbeschäftigte	315	306
Kaufmännische und technische Angestellte	68	64
Hauswarte	2	2
Teilzeitbeschäftigte	70	66
Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter	385	372
Durchschnittlich beschäftigte Auszubildende	26	27

D.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Kostenerstattungen und Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultieren in Höhe von TEUR 2.449 (Vorjahr TEUR 2.449) aus Aufwendungen für die Übernahme einer Garantieverpflichtung gegenüber der GWH IH. Der Garantiegeber garantiert die Werthaltigkeit der Beteiligung an der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen in Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten.

D.6 ERGEBNIS AUS FINANZANLAGEN

Im Ergebnis aus Finanzanlagen werden wie im Vorjahr Beteiligungserträge ausgewiesen.

D.7 ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Auf Sachanlagen – selbstgenutzte Immobilien	256	235
Auf Sachanlagen – Betriebs- und Geschäftsausstattung	451	459
Auf Sachanlagen – Maschinen und technische Anlagen	126	46
Auf immaterielle Vermögenswerte	442	359
Abschreibungen	1.275	1.099

D.8 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Zinserträge	55	44
Werterhöhungen im Sinne des IAS 39 – Derivate	–	2.550
Finanzerträge	55	2.594
Fremdkapitalkosten	28.091	30.211
Zinsaufwand unverzinsliche bzw. zinsbegünstigte Darlehen	3.566	4.492
Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen	692	926
Geldbeschaffungskosten	350	567
Finanzaufwendungen	32.699	36.196
Finanzergebnis	– 32.644	– 33.602

Bezüglich der Bewertung der Derivate wird auf die Ausführungen unter E 11 verwiesen. In den Fremdkapitalkosten des Vorjahres waren die Zinsaufwendungen für Derivate erfasst, im September 2016 wurde ein Zinsswap aufgelöst.

D.9 ERTRAGSTEUERN

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Laufende Ertragsteuern	19.943	14.613
Latente Ertragsteuern	39.318	31.875
Ertragsteuern	59.261	46.488

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

Für den Veranlagungszeitraum 2017 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 %. Einschließlich der Gewerbeertragsteuer von 15,5 % beträgt die Steuerbelastung für 2017 unverändert zum Vorjahr 31,3 %. Die Bewertung der latenten Steuern basiert auf diesen Steuersätzen.

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

	31. 12. 2017 TEUR	31. 12. 2016 TEUR
Steuerforderungen, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	995	1.115
Steuerforderungen, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	553	625
Aktive latente Steuern	1.548	1.740
Steuerverbindlichkeiten, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	–	13
Steuerverbindlichkeiten, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	227.314	188.916
Passive latente Steuern	227.314	188.929
Latente Steuern – netto	–225.766	–187.189

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	31. 12. 2017 TEUR	31. 12. 2016 TEUR
Steuerliche Verlustvorträge	2.170	4.189
Pensionsrückstellungen	3.854	4.284
Sonstige Vermögenswerte und Schulden	1.717	1.761
Aktive latente Steuern	7.741	10.234
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	209.036	172.445
Langfristige Finanzschulden	23.833	24.368
Sonstige Vermögenswerte und Schulden	639	610
Passive latente Steuern	233.508	197.423
Latente Steuern – netto	–225.767	–187.189
Ergebniswirksam als Steueraufwand	–38.297	–31.091
Ergebnisneutral als Veränderung direkt im Eigenkapital erfasst	–280	773
Veränderungen latente Steuern – netto	–38.577	–30.318

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

Zum 31. Dezember 2017 bestehen nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 7.809 (Vorjahr TEUR 7.503) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 5.199 (Vorjahr TEUR 18.538), für die aktive latente Steuern gebildet wurden, da ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Die Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge führte in 2017 zu Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.019 (Vorjahr TEUR 420).

Für noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 9.103 (Vorjahr TEUR 10.410) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert. Die nicht angesetzten Verlustvorträge sind wie im Vorjahr unbegrenzt vortragsfähig.

Die **Überleitungsrechnung** zwischen dem ausgewiesenen und dem erwarteten Ertragsteueraufwand für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2017 und 2016 stellt sich wie folgt dar:

	31. 12. 2017 TEUR	31. 12. 2016 TEUR
Ergebnis vor Steuern	253.594	202.672
Ertragsteuersatz in %	31,3 %	31,3 %
Erwarteter Steueraufwand	79.375	63.436
Auswirkungen gewerbesteuerlicher Hinzurechnungen und Kürzungen	-28.026	-23.924
Steuerliche Risikovorsorge	6.850	6.320
nicht abziehbare Betriebsausgaben	922	704
Steuereffekte aus Vorjahren	-228	93
Übrige	368	-141
Effektive Ertragsteuern	59.261	46.488
Effektiver Steuersatz in %	23,4 %	22,9 %

Die steuerliche Risikovorsorge betrifft wie im Vorjahr die Bildung einer Rückstellung für gewerbesteuerliche Risiken.

Aufgrund der zwischen der GWH IH und der Helaba bestehenden körperschaft- und gewerbesteuerlichen Organisationsstruktur – der wirtschaftlichen Betrachtungsweise folgend – Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 1.021 (Vorjahr TEUR 784) ergebniswirksam berücksichtigt.

Im Berichtsjahr wurden aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 2.964 (Vorjahr TEUR 3.244) ergebnisneutral direkt mit dem Eigenkapital verrechnet. Diese betrafen ausschließlich die gebildeten latenten Steuern auf Bewertungsunterschiede zwischen IFRS und Steuerbilanz bei den Pensionsverpflichtungen.

Latente Steuern für aufgelaufene Gewinne von Tochtergesellschaften werden nicht angesetzt, soweit sie voraussichtlich dauerhaft bei den Tochtergesellschaften verbleiben. Diese Gewinne könnten zu einer zusätzlichen Steuer-schuld führen, sofern sie als Dividenden ausgeschüttet oder die Beteiligungen an dem jeweiligen Tochterunter-nehmen veräußert werden würden. Zum Bilanzstichtag wurden für daraus resultierende temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 48.039 (Vorjahr TEUR 40.945) keine passiven latenten Steuern gebildet.

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 Grund- stücke und Gebäude TEUR	unbebaute Grundstücke TEUR	Immobilien im Bau TEUR	Summe TEUR
2017				
Buchwert zum 1. 1.	2.993.735	11.072	85.269	3.090.076
Zugänge aus Erwerb	74.734	1.241	13.456	89.431
Sonstige Zugänge	14.921	19	34.448	49.388
Verrechnung Fördervorteile zinsbegünstigte Darlehen	- 1.201	-	- 284	- 1.485
Abgänge	19.756	-	15	19.771
Veränderungen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	136.846	231	-	137.077
Umbuchungen	80.396	25	- 81.173	- 752
Buchwert zum 31. 12.	3.279.675	12.588	51.701	3.343.964
2016				
Buchwert zum 1. 1.	2.686.508	14.929	53.248	2.754.685
Zugänge aus Erwerb	215.137	-	-	215.137
Sonstige Zugänge	9.517	66	52.090	61.673
Verrechnung Fördervorteile zinsbegünstigte Darlehen	- 1.150	-	- 354	- 1.504
Abgänge	36.381	61	-	36.442
Veränderungen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	100.088	- 2.281	- 170	97.637
Umbuchungen	20.016	- 1.581	- 19.545	- 1.110
Buchwert zum 31. 12.	2.993.735	11.072	85.269	3.090.076

In 2017 wurden Immobilien in die selbstgenutzten Immobilien umbucht, da diese nun ausschließlich zur Wärme-erzeugung der Systemo GmbH genutzt werden.

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

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. 2017 TEUR 1.258.166 (Vorjahr TEUR 1.294.671).

E.2 SACHANLAGEN

Als Sachanlagen werden zum Bilanzstichtag selbstgenutzte Immobilien sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen.

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Selbstgenutzte Grund- stücke und Gebäude TEUR	Betriebs- und Geschäftsausstattung TEUR	Technische Anlagen und Maschinen TEUR	Summe Sachanlagen TEUR
2017				
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 1. 1.	14.256	3.879	1.216	19.351
Zugänge aus Erwerb	90	688	1.018	1.796
Sonstige Zugänge	–	–		0
Umbuchungen	471	–	281	752
Abgänge	–	858		858
Stand 31. 12.	14.817	3.709	2.515	21.041
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 1. 1.	3.524	2.768	46	6.338
Planmäßige Abschreibungen	256	451	126	833
Abgänge	–	858	–	858
Stand 31. 12.	3.780	2.361	172	6.313
Buchwert 31. 12. 2017	11.037	1.348	2.343	14.728
2016				
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 1. 1.	13.294	3.181	163	16.638
Zugänge aus Erwerb	–	720	–	720
Sonstige Zugänge	118	–	787	905
Umbuchungen	844	–	266	1.110
Abgänge	–	22	–	22
Stand 31. 12.	14.256	3.879	1.216	19.351
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 1. 1.	3.289	2.323	–	5.612
Planmäßige Abschreibungen	235	459	46	740
Umbuchungen	–	–	–	0
Abgänge	–	14	–	14
Stand 31. 12.	3.524	2.768	46	6.338
Buchwert 31. 12. 2016	10.732	1.111	1.170	13.013

In 2017 wurden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in die selbstgenutzten Immobilien umgebucht, da diese nun ausschließlich der Wärmeerzeugung der Systemo GmbH dienen.

Die selbstgenutzten Immobilien sind im Wesentlichen durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

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
2017	
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
Stand 1. 1.	6.850
Zugänge aus Erwerb	484
Abgänge	87
Stand 31. 12.	7.247
Kumulierte Abschreibungen	
Stand 1. 1.	6.215
Planmäßige Abschreibungen	442
Abgänge	87
Stand 31. 12.	6.570
Buchwert 31. 12. 2017	677
2016	
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
Stand 1. 1.	6.728
Zugänge aus Erwerb	122
Stand 31. 12.	6.850
Kumulierte Abschreibungen	
Stand 1. 1.	5.856
Planmäßige Abschreibungen	359
Stand 31. 12.	6.215
Buchwert 31. 12. 2016	635

E.4 ANTEILE AN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Als Gemeinschaftsunternehmen wird die 50 %ige Beteiligung an der CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main, im Rahmen der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Die zusammengefassten finanziellen Informationen zum 31. Dezember 2017 stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt TEUR	anteilig (50 %) TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	3.943	1.972
Summe Vermögenswerte	3.943	1.972
Kurzfristige Schulden	1.687	844
Langfristige Schulden	1.230	615
Summe Schulden	2.917	1.459
Jahresergebnis	- 102	- 51

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 2017 23,72 %).

Die zusammengefassten finanziellen Informationen zum 31. Dezember 2017 stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt TEUR	anteilig TEUR
Langfristige Vermögenswerte	15.992	3.879
Kurzfristige Vermögenswerte	254	60
Summe Vermögenswerte	16.246	3.939
Kurzfristige Schulden	23	6
Summe Schulden	23	5
Jahresergebnis	11.886	3.719

E.6 FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	Langfristig TEUR	Kurzfristig TEUR	Summe TEUR
31. 12. 2017			
Geleistete Anzahlungen für Bestandsankäufe	–	63.957	63.957
Geleistete Betriebskostenvorauszahlungen	–	4.393	4.393
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien	–	2.841	2.841
Forderungen aus Grundstücksverkäufen ¹	–	894	894
Forderungen aus Vermietung ¹	–	1.687	1.687
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte ²	3.007	3.137	6.144
Summe	3.007	76.909	79.916

31. 12. 2016			
Geleistete Anzahlungen für Bestandsankäufe	–	63.057	63.057
Geleistete Betriebskostenvorauszahlungen	–	3.451	3.451
Forderungen aus Grundstücksverkäufen ¹	–	2.090	2.090
Forderungen aus Vermietung ¹	–	1.693	1.693
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte ²	3.024	3.140	6.164
Summe	3.024	73.431	76.455

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

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

Die **langfristigen Forderungen und Vermögenswerte** enthalten mit TEUR 3.000 geleistete Zahlungen aus einem Unternehmenskaufvertrag, die Anteile an einer Projektentwicklungsgesellschaft werden voraussichtlich in 2019 erworben.

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. 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:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Wertberichtigung zu Beginn des Geschäftsjahres	603	735
Nettozuführung / -auflösung	4	– 132
Wertberichtigung zum Ende des Geschäftsjahres	607	603

Die **sonstigen Finanzforderungen** sind unverzinslich. Es wurden weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr Wertberichtigungen vorgenommen.

Nach Abwägung von Nutzen und Kosten ist eine weitere Aufteilung nach Fälligkeiten nicht vorgenommen worden, da diese Informationen zur Beurteilung des Kreditrisikos nicht wesentlich sind.

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte mit Ausnahme der Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko. Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen. 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. 2017 TEUR	31. 12. 2016 TEUR
Immobilien im Bau	15.587	26.503
Unbebaute Grundstücke	20.926	6.550
Heizölbestände	247	273
Summe Vorräte	36.760	33.326

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

E.8 ZAHLUNGSMITTEL

Der Konzern verfügt zum Bilanzstichtag über folgende Zahlungsmittel:

	31. 12. 2017 TEUR	31. 12. 2016 TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	60.610	88.618
Kassenbestände	52	66
Zahlungsmittel	60.662	88.684

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 57.948 an die Helaba abgeführt (Vorjahr TEUR 47.007). Die Ergebnisabführung ist als sonstige Verbindlichkeit passiviert.

Die direkt im Eigenkapital 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 Jahr TEUR	über 5 Jahre TEUR	Summe TEUR
31. 12. 2017				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.752	331.173	742.493	1.188.418
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.196	6.754	42.956	92.906
Finanzschulden	157.948	337.927	785.449	1.281.324
31. 12. 2016				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.665	310.693	761.762	1.153.120
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.238	48.372	38.299	89.909
Finanzschulden	83.903	359.065	800.061	1.243.029

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

E.11 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Der Konzern hatte zur Absicherung der Zinsänderungsrisiken eines Teils der langfristigen Kapitalmarktdarlehen zwei Zinsswaps (derivative Finanzinstrumente) mit der Helaba abgeschlossen, die in den Geschäftsjahren 2015 und 2016 aufgelöst wurden.

Die Bewertung dieser Zinsderivate nach IAS 39 erfolgte zum beizulegenden Zeitwert nach geeigneten mathematischen Bewertungsmodellen.

Für Finanzinstrumente, die in der Bilanz zum Marktwert bewertet werden, erfordert IFRS 7 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.

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.

Level 3: Verwendung von nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierenden Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren).

Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente wurden gemäß Level 2 ermittelt.

Der Marktwert bestimmte sich durch Diskontierung der vertraglich fixierten erwarteten künftigen Zahlungsströme auf der Basis indikativer Marktzinssätze und Zinsstrukturkurven. Marktwertänderungen wurden unter Berücksichtigung von latenten Steuern erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

E.12 PENSIONSRLCKSTELLUNGEN

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. 2017	31. 12. 2016
Gehaltstrend	3,0 % p. a.	3,0 % p. a.
Rentendynamik	2,0 % p. a.	2,0 % p. a.
Rechnungszinsfuß	2,0 % p. a.	1,75 % p. a.
Sterbewahrscheinlichkeiten	„Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck	„Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck
Individualisierungsverfahren	„Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck	„Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck

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

	31. 12. 2017 TEUR	31. 12. 2016 TEUR
DBO am 1. 1.	40.647	38.131
Aufwand für hinerworbene Versorgungsansprüche (Dienstzeitaufwand)	207	193
Aufzinsung der bereits erworbenen Ansprüche (Zinsaufwand)	692	926
Rentenzahlung	– 2.085	– 2.032
Versicherungsmathematische Gewinne (–)/Verluste (+) aus finanziellen Annahmen	– 1.123	3.671
Erfahrungsbedingte Gewinne (–)/Verluste (+)	– 97	– 242
DBO am 31. 12.	38.241	40.647

Für wesentliche Bewertungsannahmen wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt:

	31. 12. 2017 TEUR	31. 12. 2016 TEUR
Rechnungszins (Rückgang um 50 Basispunkte)	40.533	43.194
Gehaltssteigerungsrate (Anstieg um 25 Basispunkte)	38.291	41.787
Rentensteigerung (Anstieg um 25 Basispunkte)	39.286	40.719
Lebenserwartung (Verbesserung um ein Jahr)	40.199	42.757

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

	31. 12. 2017 TEUR	31. 12. 2016 TEUR
Durchschnittliche Laufzeit des Plans (in Jahren)	12,0	12,0
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit bis 1 Jahr	2.169	2.116
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit über ein Jahr bis 5 Jahre	8.895	8.920
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit über 5 Jahre bis 10 Jahre	10.448	10.704

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

Bis zum Abschlussstichtag wurden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste von kumuliert TEUR 13.023 (Vorjahr TEUR 14.243) direkt im Eigenkapital erfasst.

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

	31. 12. 2017 TEUR	31. 12. 2016 TEUR	31. 12. 2015 TEUR	31. 12. 2014 TEUR	31. 12. 2013 TEUR
Leistungsorientierte Verpflichtung	38.241	40.647	38.131	40.232	33.743

Für das Geschäftsjahr 2018 wird mit einem Pensionsaufwand (Dienstzeit- und Zinsaufwand) in Höhe von TEUR 907 gerechnet.

E.13 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01. TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	31.12. TEUR	langfristig TEUR	kurzfristig TEUR
2017							
Fertigstellung / Gewährleistung	3.687	1.255	541	3.054	4.945	1.622	3.323
Altlastensanierung	2.170	211	–	1	1.960	1.960	–
Modernisierung	9	9	–	103	103	–	103
Rechtstreitigkeiten	247	124	–	–	123	–	123
Personalrückstellungen	85	14	–	16	87	87	–
Übrige Rückstellungen	782	192	5	303	888	688	200
Sonstige Rückstellungen	6.980	1.805	546	3.477	8.106	4.357	3.749
2016							
Fertigstellung / Gewährleistung	2.810	303	999	2.179	3.687	1.666	2.021
Altlastensanierung	1.700	257	–	727	2.170	2.170	–
Modernisierung	669	101	559	–	9	–	9
Rechtstreitigkeiten	104	3	–	146	247	–	247
Personalrückstellungen	91	15	–	9	85	85	–
Übrige Rückstellungen	929	198	93	144	782	654	128
Sonstige Rückstellungen	6.303	877	1.651	3.205	6.980	4.575	2.405

Zum Bilanzstichtag werden für eine Altlastensanierung Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.960 (Vorjahr TEUR 2.170) ausgewiesen. Sie wurde für die angeordnete Verpflichtung gebildet, umfangreiche Untersuchungs-, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

E.14 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND
SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	Langfristig TEUR	Kurzfristig TEUR	Summe TEUR
31. 12. 2017			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter ¹	–	58.408	58.408
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	562	19.480	20.042
Erhaltene Anzahlungen für Grundstücksverkäufe	–	32.379	32.379
Verbindlichkeiten aus Vermietung ¹	–	17.594	17.594
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern ²	–	2.472	2.472
Minderheitenanteile am Eigenkapital von einbezogenen Personengesellschaften ¹	1.879	–	1.879
Übrige Sonstige Verbindlichkeiten	5	7.212	7.217
Summe Verbindlichkeiten	2.446	137.545	139.991
31. 12. 2016			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter ¹	–	47.137	47.137
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	561	19.417	19.978
Erhaltene Anzahlungen für Grundstücksverkäufe	–	31.487	31.487
Verbindlichkeiten aus Vermietung ¹	–	15.990	15.990
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern ²	–	2.301	2.301
Minderheitenanteile am Eigenkapital von einbezogenen Personengesellschaften ¹	1.879	–	1.879
Übrige Sonstige Verbindlichkeiten	6	4.029	4.035
Summe Verbindlichkeiten	2.446	120.361	122.807

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

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter** betreffen in Höhe von TEUR 57.948 (Vorjahr TEUR 47.007) Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführung aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages zwischen der GWH IH und der Helaba.

Die kurzfristigen **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebskosten. 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.15 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

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

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

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

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

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

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

Nachstehend ist die Einteilung der Finanzinstrumente in die entsprechenden Klassen nach IFRS 7.6 mit der Zuordnung zu den Bewertungskategorien nach IAS 39 dargestellt:

31. 12. 2017	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwert	Wertansatz nach IAS 39		Marktwert	Marktwert Level
		TEUR	Fortgeführte Anschaffungskosten TEUR	beizulegender Zeit- wert erfolgswirksam TEUR	TEUR	
Vermögenswerte						
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1	3.837	3.837	–	3.837	3
Finanzanlagen	2	33	33	–	–	
Zahlungsmittel	1	60.662	60.662	–	60.662	1
Schulden						
Finanzielle Schulden	3	1.281.324	1.281.324	–	1.374.365	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3	105.737	105.737	–	103.858	3
Summe nach Bewertungskategorien IAS 39						
Darlehen und Forderungen	1	64.499				
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	2	33				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	3	1.387.061				
31. 12. 2016						
Vermögenswerte						
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1	4.316	4.316	–	4.316	3
Finanzanlagen	2	33	33	–	–	
Zahlungsmittel	1	88.684	88.684	–	88.684	1
Schulden						
Finanzielle Schulden	3	1.243.029	1.243.029	–	1.383.192	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3	90.207	90.207	–	88.328	3
Summe nach Bewertungskategorien IAS 39						
Darlehen und Forderungen	1	93.000				
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	2	33				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	3	1.333.236				

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 IAS 39	Zinsen TEUR	Wertbe- richtigungen TEUR	Erträge aus Beteiligungen TEUR	Bewertung zum bei- zulegenden Zeitwert TEUR	Netto- ergebnis TEUR
2017					
Darlehen und Forderungen	55	677	–	–	732
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	–	–	925	–	925
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	–31.530	–	–	–	–31.530
	–31.475	677	925	0	–29.873
2016					
Darlehen und Forderungen	44	–553	–	–	–509
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	–	–	798	–	798
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	–34.693	–	–	–	–34.693
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Verbindlichkeiten	–	–	–	2.550	2.550
	–34.649	–553	798	2.550	–31.854

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

	Buchwert	Cashflows				
	31.12.2017 TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR
Finanzielle Schulden	1.281.324	57.264	51.867	50.888	51.901	51.600
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	139.991	103.254	138	105	101	325
	Buchwert	Cashflows				
	31.12.2016 TEUR	2017	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR
Finanzielle Schulden	1.243.029	58.037	55.686	51.441	50.238	50.952
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	122.807	87.710	114	134	138	297

F ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

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

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

Der ausgewiesene Finanzmittelfonds enthält zum 31. Dezember 2017 Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 60.662 sowie kurzfristige Kontokorrentschulden in Höhe von TEUR 1 (im Vorjahr ausschließlich Zahlungsmittel).

G ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

Der GWH-Konzern hat folgende Segmentierung gewählt:

Segment I – Immobilienbewirtschaftung

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

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

Segment II – Immobilienhandel

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

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

Segment III – Projektentwicklung

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

Segment IV – Dienstleistungen

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

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

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

Im Rahmen der Überleitung auf den Konzernabschluss werden alle Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die nicht einem der definierten Segmente zuordenbar sind. Darüber hinaus werden hier alle konzerninternen Erträge und Aufwendungen zwischen den Segmenten in voller Höhe eliminiert.

Bei den Außenumsätzen handelt es sich ausschließlich um Inlandsumsätze. Auf eine weitere Aufteilung wurde aus wirtschaftlichen Erwägungen verzichtet.

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

H SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ANGABEN

H.1 LEASINGVERHÄLTNISSE

Leasingverhältnisse, die als **Finanzierungsleasing** zu qualifizieren sind, bestehen zum Stichtag nicht.

Sämtliche Mietverträge, die der Konzern mit seinen Mietern abgeschlossen hat, sind nach IFRS als **Operating-Leasingverhältnisse** einzustufen.

Der Konzern ist **Leasinggeber** einer Vielzahl von Operating-Leasingverhältnissen (Mietverträgen), im Wesentlichen über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Die bestehenden Mietverträge sind zum überwiegenden Teil grundsätzlich innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten kündbar. Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen beträgt TEUR 57.103 (Vorjahr TEUR 54.413) und ist innerhalb eines Jahres fällig.

Darüber hinaus ist der Konzern **Leasingnehmer** im Rahmen unterschiedlicher Leasingverhältnisse. Aus langfristigen Immobilienpachtverträgen sowie aus dem Leasing von Kraftfahrzeugen und Büromaschinen sind folgende künftigen Mindestleasingzahlungen zu leisten:

	bis 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR	Summe TEUR
31. 12. 2017				
Miet- und Leasingverträge	309	396	–	705
Pachtverträge Immobilien	3.731	20.866	9.594	34.191
Summe	4.040	21.262	9.594	34.896
31. 12. 2016				
Miet- und Leasingverträge	232	232	–	464
Pachtverträge Immobilien	3.269	19.368	14.015	36.652
Summe	3.501	19.600	14.015	37.116

Im Berichtsjahr fielen Leasingaufwendungen in Höhe von TEUR 3.694 (Vorjahr TEUR 3.585) an.

Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aus Untermietverhältnissen beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.215 (Vorjahr TEUR 1.158) und ist innerhalb eines Jahres fällig.

H.2 HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen an der GWH im Jahr 2000 besteht eine Garantie- und Verpfändungsvereinbarung inkl. Nachtrag aus 2010, mit der die GWH IH eine Absicherung der Werthaltigkeit ihrer Beteiligung in Höhe des Beteiligungsbuchwertes, maximal bis zu den damaligen Anschaffungskosten von TEUR 489.700 erhalten hat. Für die Übernahme der Garantie zahlt die GWH IH ein Entgelt von TEUR 612 pro Kalendervierteljahr. Die Vereinbarung kann nur von der GWH IH und erstmals am 30. Juni 2020 mit Wirkung zum 2. Januar 2021 gekündigt werden.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Grundstückskäufen in Höhe von 12,5 Mio. EUR sowie für Projektentwicklungskosten für Bestandsimmobilien in Höhe von 200,8 Mio. EUR. Für die Fertigstellung der laufenden Neubauobjekte im Mietwohnungsbereich werden Kosten in Höhe von 35,4 Mio. EUR erwartet, von denen zum Bilanzstichtag bereits 25,7 Mio. EUR beauftragt sind. Im Rahmen der Geschäftstätigkeit erwachsen dem Konzern regelmäßig weitere Verpflichtungen für laufende Baukosten.

Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Grundstückskäufen für Projektentwicklungen in Höhe von 14,2 Mio. EUR. Für die Fertigstellung der laufenden Bauträgermaßnahmen besteht zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo von 3,7 Mio. EUR.

Aus einem Unternehmenskaufvertrag (WI Rheinblick Projekt GmbH) bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 9,3 Mio. EUR.

Darüber hinausgehende, im Konzernabschluss 2017 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 40.390 (Vorjahr TEUR 38.002). Aufgrund des in gleicher Höhe bestehenden Treuhandvermögens besteht kein Risiko der einseitigen Inanspruchnahme der Treuhandverbindlichkeiten.

H.3 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die Verwaltungsaufwendungen enthalten in Höhe von TEUR 341 Honorare für im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Abschlussprüfungsleistungen (Vorjahr TEUR 311). Darüber hinaus sind in 2017 sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 4 erbracht worden (Vorjahr TEUR 2).

H.4 KAPITALMANAGEMENT

Ziele des Kapitalmanagements im Konzern sind:

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

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements des Konzerns werden die Mitglieder der Geschäftsführung regelmäßig über die Ergebnisentwicklung des Konzerns und der Tochterunternehmen und damit über die Entwicklung des Eigenkapitals informiert.

H.5 RISIKOMANAGEMENT

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

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

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

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

H.6 GESCHÄFTSFÜHRUNG

Mitglieder der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr:

Klaus Kirchberger, Rechtsanwalt, Regensburg (Vorsitzender; ab 1. Mai 2017)

Stefan Bürger, Betriebswirt VWA, MBA, Schmitten (stellv. Vorsitzender)

Bernhard Braun, Rechtsanwalt, Frankfurt am Main (Vorsitzender; bis 30. April 2017)

Thomas Echelmeyer, Diplom-Kaufmann, Moers (bis 31. August 2017)

H.7 AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

Christian Schmid, Generalbevollmächtigter Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main (seit 1. Oktober 2017, Aufsichtsratsvorsitzender seit 21. November 2017)

Jürgen Fenk, Vorstand Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender, bis 30. September 2017)

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

Joachim Brügel, Betriebsratsvorsitzender der GWH, Arbeitnehmervertreter der GWH, Eppstein

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

Detlef Hohlin, Arbeitnehmervertreter der GWH, Mühlheim

Dieter F. Kasten, Rechtsanwalt, Königstein

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder betrugen TEUR 23.

H.8 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Konzerns werden Bankgeschäfte mit nach IAS 24 als nahestehend anzusehenden Unternehmen zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Die nachfolgenden Angaben betreffen die Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen und Beteiligungen des Helaba-Konzerns:

	31. 12. 2017 TEUR	31. 12. 2016 TEUR
Bankguthaben bei Gesellschaften des Helaba-Konzerns	1.341	8.427
Zahlungsmittel	1.341	8.427
Darlehen von Gesellschaften des Helaba-Konzerns	253.056	247.230
Finanzielle Schulden	253.056	247.230
Zinsswap Helaba	–	–
Negativer Marktwert Derivativer Finanzinstrumente	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Helaba aus Ergebnisabführung	57.948	47.007
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften des Helaba-Konzerns	459	130
Sonstige Verbindlichkeiten	58.407	47.137

	2017 TEUR	2016 TEUR
Zinsaufwendungen an Gesellschaften des Helaba-Konzerns	5.976	9.523
Erträge aus der Bewertung Zinsswap Helaba	–	2.550

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 205 (Vorjahr TEUR 204) geleistet. Für diese Gruppe bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 2.034 (Vorjahr TEUR 2.152).

Frankfurt am Main, den 12. März 2018

Die Geschäftsführung



KLAUS KIRCHBERGER
GESCHÄFTSFÜHRER



STEFAN BÜRGER
GESCHÄFTSFÜHRER

KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	Segment I Immobilienbewirtschaftung		Segment II Immobilienhandel		Segment III Projektentwicklung		Segment IV Dienstleistungen		Konzernfunktion und Überleitung		Konzern	
	2017 TEUR	2016 TEUR	2017 TEUR	2016 TEUR	2017 TEUR	2016 TEUR	2017 TEUR	2016 TEUR	2017 TEUR	2016 TEUR	2017 TEUR	2016 TEUR
Segmenterlöse – konzernextern	319.561	302.289	27.113	43.470	32.682	36.910	2.058	2.132	–	–	381.414	384.801
Segmenterlöse – konzernintern	–	–	–	–	1.934	1.442	3.135	1.160	–5.069	–2.602	–	–
Sonstige Segmenterträge	4.608	4.742	297	–	2.136	2.138	44	120	1.934	1.442	9.019	8.442
Segmenterträge	324.169	307.031	27.410	43.470	36.752	40.490	5.237	3.412	–3.135	–1.160	390.433	393.243
Buchwertabgänge	–	–	–19.756	–36.884	–25.232	–29.378	–	–	–	–	–44.988	–66.262
Segmentaufwendungen – konzernextern	–155.124	–148.905	–2.718	–2.511	–2.786	–3.108	–2.934	–1.296	2.412	682	–161.150	–155.138
Segmentaufwendungen – konzernintern	–723	–509	–	–	–	–	–	–	723	509	–	–
Segmentaufwendungen	–155.847	–149.414	–22.474	–39.395	–28.018	–32.486	–2.934	–1.296	3.135	1.191	–206.138	–221.400
Segmentrohergebnis vor Immobilien- bewertung zum beizulegenden Zeitwert	168.322	157.617	4.936	4.075	8.734	8.004	2.303	2.116	–	31	184.295	171.843
Verwaltungsaufwand	–5.357	–5.247	–201	–307	–1.289	–848	–	–496	–991	–1.151	–8.345	–8.049
Personalaufwand	–23.833	–21.970	–496	–780	–2.166	–1.869	–1.151	–1.091	–	–	–27.646	–25.710
Ergebnis aus At-Equity bewerteten Unternehmen	–	–	–	–	–51	–207	3.785	3.571	–	–	3.734	3.364
Übrige Erträge und Aufwendungen	–	–	–	–	1	1	925	798	–2.528	–2.511	–1.602	–1.712
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilien- bewertung zum beizulegenden Zeitwert	139.132	130.400	4.239	2.988	5.229	5.081	5.355	4.898	–3.519	–3.631	150.436	139.736
Abschreibungen	–1.047	–947	–22	–34	–17	–27	–189	–91	–	–	–1.275	–1.099
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	138.085	129.453	4.217	2.954	5.212	5.054	5.166	4.807	–3.519	–3.631	149.161	138.637
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	137.077	97.637	–	–	–	–	–	–	–	–	137.077	97.637
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	275.162	227.090	4.217	2.954	5.212	5.054	5.166	4.807	–3.519	–3.631	286.238	236.274
Finanzerträge	–	–	–	–	–	1	–	–	55	43	55	44
Finanzaufwendungen	–30.413	–33.854	–13	–29	–283	–391	–29	–31	–1.961	–1.891	–32.699	–36.196
Bewertungsergebnis Derivate	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.550	–	2.550
Segmentergebnis vor Steuern (EBT)	244.749	193.236	4.204	2.925	4.929	4.664	5.137	4.776	–5.425	–2.929	253.594	202.672
Ertragsteuern	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–59.261	–46.488
Jahresergebnis	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	194.333	156.184

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Konzernabschluss der GWH Immobilien Holding GmbH, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der GWH Immobilien Holding GmbH, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 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 1. Januar 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser 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.

Frankfurt am Main, den 12. März 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



DIRK FISCHER
WIRTSCHAFTSPRÜFER



PPA. ANDREAS HELLWIG
WIRTSCHAFTSPRÜFER

GWH IMMOBILIEN HOLDING GMBH

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

ZUM 31. DEZEMBER 2017

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

Aktiva	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	997.319.694,07	994.319.694,07
	997.319.694,07	994.319.694,07
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	63.331.800,40	51.746.346,64
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.401,18	127,82
	63.333.201,58	51.746.474,46
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	352.210,53	1.515.934,72
	63.685.412,11	53.262.409,18
	1.061.005.106,18	1.047.582.103,25
Passiva		
	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
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	2.820.169,00	2.782.606,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.328.465,76	1.030.959,16
	4.148.634,76	3.813.565,16
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.800.000,00	46.800.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	60.164.184,38	47.007.561,34
3. Sonstige Verbindlichkeiten	37.897,04	106.586,75
(davon aus Steuern: EUR 37.897,04; Vorjahr: TEUR 44)		
	107.002.081,42	93.914.148,09
	1.061.005.106,18	1.047.582.103,25

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2017

	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse	3.140.550,73	2.652.320,91
2. Sonstige betriebliche Erträge	10.231,10	55.431,57
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.293.206,46	1.980.666,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 75.468,53; Vorjahr TEUR 36)	187.656,55	146.382,36
	2.480.863,01	2.127.049,05
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.740.193,07	3.763.654,50
5. Erträge aus Beteiligungen	58.453.498,36	45.487.179,67
6. Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen	3.924.258,93	6.059.236,06
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	254,85
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.354.543,00	1.351.523,00
9. Ergebnis nach Steuern	57.952.940,04	47.012.196,51
10. Sonstige Steuern	5.108,40	5.629,89
11. Ergebnis vor Gewinnabführung	57.947.831,64	47.006.566,62
12. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	57.947.831,64	47.006.566,62
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

GWH IMMOBILIEN HOLDING GMBH ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR ZUM 31. DEZEMBER 2017

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 2017 wurde gemäß dem Gesellschaftsvertrag nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und den Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

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

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

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.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages 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. 2017	31. 12. 2016
Gehaltstrend	3,0 % p. a.	3,0 % p. a.
Rentendynamik	2,0 % p. a.	2,0 % p. a.
Rechnungszinsfuß	3,68 % p. a.	4,01 % p. a.
Sterbewahrscheinlichkeiten	„Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck	„Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck
Individualisierungsverfahren	„Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck	„Richttafeln 2005 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 2017 bekanntgegebenen Abzinsungssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB für eine angenommene Laufzeit von 15 Jahren und beträgt 3,68 % p. a. (Vorjahr 4,01 % 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 334. Der Unterschiedsbetrag ist weder ausschüttungs- noch abführungsgesperrt.

Verbindlichkeiten wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

C ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist in nachfolgendem Anlagengitter dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017									
	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert
	01.01.2017 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2017 TEUR	01.01.2017 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Finanzanlagen									
Anteile an verbundenen Unternehmen	994.320	3.000	–	997.320	–	–	–	997.320	994.320
Anlagevermögen	994.320	3.000		997.320				997.320	994.320

Als alleinige Gesellschafterin der Systemo GmbH hat die GWH IH zum 28. Dezember 2017 in Höhe von TEUR 2.000 und zum 31. Dezember 2017 in Höhe von TEUR 1.000 Einzahlungen in die Kapitalrücklage geleistet.

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. 2017 TEUR	31. 12. 2016 TEUR
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	63.332	51.746
davon gegen Gesellschafter	–	–
davon gegen Beteiligungsunternehmen	63.332	51.746
Guthaben bei Kreditinstituten	352	1.516
davon gegen verbundene Unternehmen	–	–
davon gegen Gesellschafter	–	–

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

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

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	01. 01. 2017 TEUR	Inanspruchnahme TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	31. 12. 2017 TEUR
Pensionsrückstellungen	2.783	96	–	133	2.820
Personalarückstellungen	689	505	–	691	875
Jahresabschlusskosten	282	266	10	438	444
Ausstehende Rechnungen	60	60	–	10	10
Sonstige Rückstellungen	1.031	831	10	1.139	1.329
Rückstellungen	3.814	927	10	1.272	4.149

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von TEUR 110 werden unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Die folgenden Passiva betreffen verbundene Unternehmen und Gesellschafter:

	31. 12. 2017 TEUR	31. 12. 2016 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.800	46.800
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	46.800	46.800
davon gegenüber Gesellschafter	46.800	46.800
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	60.164	47.008
davon gegenüber Gesellschafter	57.949	47.008
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	2.095	–

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Die übrigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten wie im Vorjahr die Verbindlichkeiten aus der Ergebnisabführung an die Gesellschafterin Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main/ Erfurt („Helaba“). Hiermit wurde einbehaltene Kapitalertragsteuer auf Zinserträge verrechnet. Darüber hinaus bestehen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.000 sowie Verbindlichkeiten aus Geschäftsbesorgung in Höhe von TEUR 95.

Die Verbindlichkeiten sind nicht gesichert.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Wesentliche periodenfremde Erträge resultieren aus Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr TEUR 49), die in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen sind.

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

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die Vorabausschüttung der GWH von TEUR 56.181 (Vorjahr TEUR 43.749) und das laufende Ergebnis der DKBB von TEUR 2.273 (Vorjahr TEUR 1.738).

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

Die folgenden Posten betreffen Erträge und Aufwendungen mit verbundenen Unternehmen:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen	3.924	6.059
Erträge aus Beteiligungen	58.453	45.487
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.245	1.246

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten in Höhe von TEUR 110 (Vorjahr TEUR 106) Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

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 2017 bestanden in Höhe von TEUR 75 Haftungsverpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus Bürgschaften für Verbindlichkeiten Dritter (Vorjahr TEUR 75). Die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme der GWH IH aus diesen Bürgschaften ist als gering einzuschätzen.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen an der GWH im Jahr 2000 besteht eine Garantie- und Verpfändungsvereinbarung inkl. Nachtrag aus 2010, mit der die GWH IH eine Absicherung der Werthaltigkeit ihrer Beteiligung in Höhe des Beteiligungsbuchwertes, maximal bis zu den damaligen Anschaffungskosten von TEUR 489.700, erhalten hat. Für die Übernahme der Garantie zahlt die GWH IH ein Entgelt von TEUR 612 pro Kalendervierteljahr. Die Vereinbarung kann nur von der GWH IH und erstmals am 30. Juni 2020 mit Wirkung zum 2. Januar 2021 gekündigt werden.

PERSONAL

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft durchschnittlich 6 (Vorjahr 5) Angestellte beschäftigt.

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. 2017 TEUR	Jahresergebnis 2017 TEUR
Unmittelbare Beteiligungen				
1 GWH ¹	94,9 %	GWH IH	372.879	63.564
	5,1 %	2		
2 DKBB	94,9 %	GWH IH	36.746	2.395
3 GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt am Main	94,9 %	GWH IH	82.157	5.743
4 MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt am Main	94,9 %	GWH IH	24.311	1.198
5 Systemo GmbH, Frankfurt am Main	100,0 %	GWH IH	5.432	260
Mittelbare Beteiligungen				
6 GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main ²	100,0 %	1	13.606	5.203
7 FRAWO Frankfurter Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ²	100,0 %	1	210	– 18
8 G+S Wohnen in Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main ²	100,0 %	1	23.417	1.831
9 MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main ⁴	100,0 %	3	9.260	1.160
10 MAVEST Vertriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ²	100,0 %	3	25	288
11 CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	50,0 %	6	1.027	– 102
12 WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg ³	23,7 %	1	2.759	10.780

1 Eigenkapital inkl. Einlage stiller
Gesellschafter

2 Eigenkapital zum 31. 12. 2017 nach
Ergebnisabführung, Ergebnis 2017
vor Ergebnisabführung

3 Angaben zu Eigenkapital und
Ergebnis beziehen sich auf den
Jahresabschluss zum 31. 12. 2016

4 Anteil Eigenkapital exakt 99,993%

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Mitglieder der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr:

Klaus Kirchberger, Rechtsanwalt, Regensburg (Vorsitzender; ab 1. Mai 2017)

Stefan Bürger, Betriebswirt VWA, MBA, Schmitten (stellv. Vorsitzender)

Bernhard Braun, Rechtsanwalt, Frankfurt am Main (Vorsitzender; bis 30. April 2017)

Thomas Echelmeyer, Diplom-Kaufmann, Moers (bis 31. August 2017)

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

AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

Christian Schmid, Generalbevollmächtigter Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main (seit 1. Oktober 2017, Aufsichtsratsvorsitzender seit 21. November 2017)

Jürgen Fenk, Vorstand Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender, bis 30. September 2017)

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

Joachim Brügel, Betriebsratsvorsitzender der GWH, Arbeitnehmervertreter der GWH, Eppstein

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

Detlef Hohlin, Arbeitnehmervertreter der GWH, Mühlheim

Dieter F. Kasten, Rechtsanwalt, Königstein

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder betrugen TEUR 23.

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.

Frankfurt am Main, den 12. März 2018

Die Geschäftsführung



KLAUS KIRCHBERGER
GESCHÄFTSFÜHRER



STEFAN BÜRGER
GESCHÄFTSFÜHRER

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der GWH Immobilien Holding, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GWH Immobilien Holding GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 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 handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme 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.

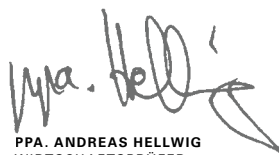
Frankfurt am Main, den 12. März 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



DIRK FISCHER
WIRTSCHAFTSPRÜFER



PPA. ANDREAS HELLWIG
WIRTSCHAFTSPRÜFER

IMPRESSUM

Herausgeber

GWH Immobilien Holding GmbH

Westerbachstraße 33

60489 Frankfurt am Main

Telefon 069 97551-0

www.gwh.de

Ansprechpartner

Marc Hohmann

Leiter Unternehmenskommunikation

Telefon 069 97551-2296

Konzept und Gestaltung

Buddelschiff Kommunikation GmbH

Stuttgart

Juli 2018

