



Innovativ. Kompetent. Sozial.

GWH Geschäftsbericht 2018





Heute überreichen wir Ihnen unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2018 / Im Bilanzteil präsentieren wir Ihnen wie gewohnt die Zahlen und Fakten der GWH Immobilien Holding im Detail. In unserer kleinen Broschüre haben wir Ihnen zudem aufbereitet, was die GWH-Gruppe ausmacht: Informationen abseits der klassischen Bilanzkennzahlen. Wir geben Ihnen Einblick in den Maschinenraum der GWH und haben das Ganze unter das Credo gestellt: Innovativ. Kompetent. Sozial. Dabei erlauben wir uns aber auch einen Blick in die Vergangenheit: In der Schachtel finden Sie eine kleine analoge Kamera. In Zeiten, in denen das Wort Digitalisierung in aller Munde ist – und auch die Wohnungswirtschaft stark umtreibt, setzen wir hier bewusst den Kontrapunkt. Aber in erster Linie ist unsere kleine Vintage-Kamera ein Gimmick, das Sie schmunzeln lassen und Ihnen Spaß machen soll.

Innovativ. Kompetent. Sozial.

Die moderne Wohnungswirtschaft erfordert mehr als nur das bloße Verwalten von Häusern / Wohnungswirtschaft findet inmitten der Gesellschaft statt.

Unser Produkt erfüllt ein menschliches Grundbedürfnis. Dass wir dabei attraktiven Wohnraum zu bezahlbaren Preisen bieten, ist nur eine scheinbare Selbstverständlichkeit. Um das leisten zu können, müssen wir innovativ und höchst kompetent in der Bewirtschaftung sein, aber auch die Klaviatur aus Instandhaltung, Modernisierung und vor allem Quartiersmanagement virtuos beherrschen. Das i-Tüpfelchen findet dann in der Quartiersentwicklung statt. Wir stehen im Dialog mit allen Akteuren, die ein Quartier zu bieten hat: angefangen beim Stadtteilmanagement über die caritativen Einrichtungen bis hin zu Schulen und Kitas. Hier unterstützen wir nicht nur mit Rat, sondern auch grundsätzlich mit der Tat.

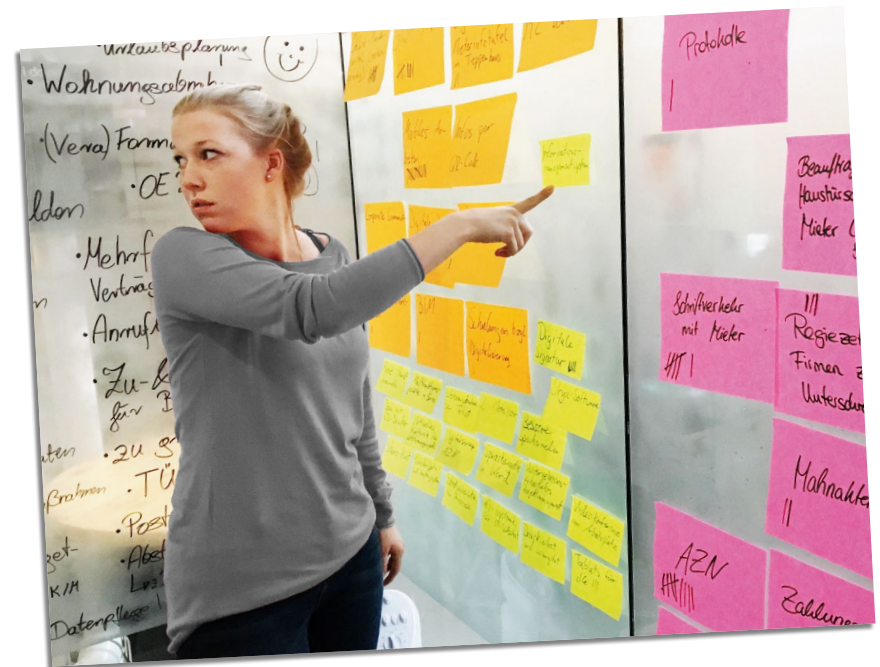


270

kreative Ideen: Der Digital Innovation Tank brummt.

Kluge Köpfe dürfen auch kreativ sein / Wir haben im vergangenen Jahr unseren „DIT“ gegründet. In seinem vollen Namen hört der DIT auf „Digital Innovation Tank“ und umfasst neun Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die 20 % ihrer Arbeitszeit einfach mal der Zukunft widmen dürfen. Welche Innovationen begegnen uns jetzt oder später im täglichen Geschäft?

Das ist die Gretchenfrage – egal, ob im Bereich der Digitalisierung, der Prozessoptimierung oder der Entwicklung eines 3D-Betondruckers für unsere wesentlichen Gebäudebauteile. Dass der DIT fleißig und vor allem innovativ ist, steht außer Frage. Die Kolleginnen und Kollegen haben in ihren Workshops im vergangenen Jahr 270 Ideen zusammengetragen, die nun auf Herz, Nieren und vor allem auf sinnvolle Umsetzung geprüft werden. Im „Digital Innovation Tank“ brummt's eben...

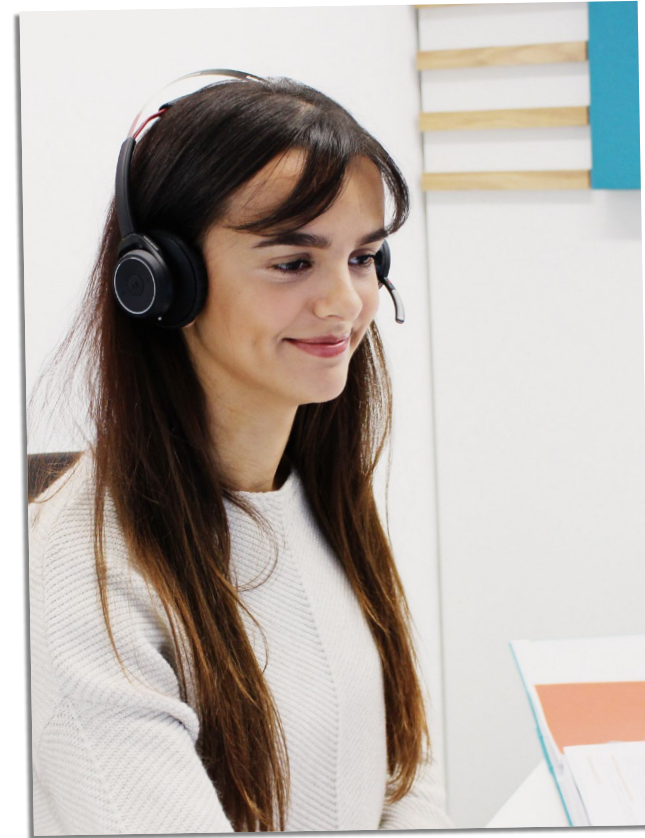


18.000

Anrufe pro Monat: 75% beantworten wir sofort.

Sie haben die Fragen – wir haben die Antworten /
Und zwar in den meisten Fällen sofort. Wir haben im vergangenen Geschäftsjahr viele unserer Geschäftsprozesse umgestellt – viele sogar völlig neu gestaltet. Der Arbeitstitel des Projektes hieß „PLUZ – Projekte langfristig umstrukturieren – zielorientiert“. Ein wesentliches Ergebnis dieses

Projektes, in dem zeitweise bis zu 40 Kolleginnen und Kollegen ihre Erfahrungen und Ideen beisteuerten, war die Entwicklung unseres „Zentralen Kundenmanagements“. Unter einer Zentralnummer helfen wir unseren Mietern in ganz Deutschland nun direkt weiter – das leistet kein normales Callcenter. Die Vorteile haben sich sofort eingestellt: Unsere Bestandsverwaltung wird deutlich entlastet und hat nun mehr Zeit für die Bewirtschaftung und das Quartiersmanagement. Und unsere Kunden profitieren von unserer besseren Erreichbarkeit, die im Mittel deutlich über 80% liegt. Das schafft zufriedene Kunden und Mitarbeiter ...



22%

erneuerte Spielplätze: Zusammenspiel macht stark.

Vieles dreht sich bei uns um das Thema Quartiersmanagement / Ein ganz wesentlicher Teil sind dabei unsere Spielplätze. Vorbei sind die Zeiten, in denen neben einem Sandkasten eine quietschende Schaukel und ein einsames Schaukelpferdchen standen.

Spielplätze sind heute Kommunikationszonen. Und das nicht nur für die Kleinsten. Hier treffen sich auch Mütter und Väter, während die Sprösslinge ihre Fertigkeiten auf dem sicher eingehausten Tartan-Kleinfeld-Bolzplatz vervollkommen. Und ganz nebenbei wird hier Sozialverhalten von Kindesbeinen an gelernt. Gepaart mit Bewegung an der frischen Luft, sind das wesentliche Zutaten für eine gelungene Sozialisation, besonders im Zeitalter von Smartphone und „Minecraft“. Wir wollen hier der Digitalisierung nicht ihre Werte absprechen. Das eine ist nicht verkehrt – aber ohne das andere weniger wert. Zusammenspiel macht stark...



13

neue Quartierspläne: Wohlfühlwohnen als Programm.

Wer seine Wohnungsbestände ernst nimmt, muss sie bis ins Kleinste kennen / Wir legen für unsere Großquartiere ab 500 Wohnungen Profile an und leiten daraus Quartierspläne ab. In den Profilen listen wir minutiös die Eigenschaften auf, von der Lage über städtebauliche Gegebenheiten, gehen auf die mikro- und makroökonomischen Eigenschaften ein, analysieren Stärken und Schwächen und brechen das Ganze sogar herunter bis zur Pflasterung der Wege.

Der Quartiersplan zieht dann die Konsequenzen, beschreibt strategische Entwicklungsmöglichkeiten und Chancen für die qualitätsvolle Aufwertung.

Er kümmert sich aber auch darum, wie wir mit unseren Mietern kommunizieren. Die Quintessenz: Wir kennen unseren Kiez und da wird Wohlfühlwohnen zum Programm ...



392

Mietjubiläen: Wir bleiben dann mal.

Gekommen, um zu bleiben / Das ist nicht nur für uns als langfristiger Bestandhalter ein Credo, sondern offenbar auch für viele unserer Mieter. Wir haben 2018 genau 392 Mietparteien für ihre langjährige Treue geehrt. 197 Mieter leben bereits seit 40 Jahren bei uns. 126 hatten ihre GWH-Wohnung vor 50 Jahren gemietet. 68 unserer treuen Mieter wohnen seit 60 Jahren bei der GWH. Und eine Mieterin hat ihren Mietvertrag bei uns vor – sage und schreibe – 80 Jahren unterschrieben. Jetzt könnte man mutmaßen, dass 2018 ein Ausnahmejahr war. Mitnichten. Unsere durchschnittliche Mietdauer liegt bei 12,8 Jahren. Und damit belegen wir einen Spitzenplatz in der Branche. Wir sind eben alle gekommen, um zu bleiben ...



59

caritative Partner: helfen hilft.

Wir kennen Sie alle / Insgesamt kommen wir auf 59 caritative Verbände und Partner in unseren Wohngebieten, mit denen wir sprichwörtlich Hand in Hand zusammenarbeiten. Wir gehen Kooperationen ein und stellen Räume für Demenzwohnanlagen zur Verfügung. Wir schaffen in unseren Quartieren Platz für Versammlungsräume und wir sind aktiv, wenn es um die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund geht. Und gemeinsames „Nationenkochen“ ist dabei nur ein kleines Beispiel. Wir unterstützen aber auch Institutionen wie das Säuglingsnachsorgeteam am Klinikum Frankfurt Höchst oder die Hausaufgabenbetreuungen an vielen Schulen mit namhaften Beträgen. Allein unser Budget für Geldspenden an caritative und soziale Einrichtungen in unseren Wohnungsbeständen beläuft sich pro Jahr auf einen sechsstelligen Betrag. Das alles tun wir aus nur einem Grund: Wir wissen, dass helfen hilft...



309

Neubauwohnungen: Wohnungsnot lindern.

Das Schaffen von Wohnraum gehört zu unseren Kernkompetenzen / Im vergangenen Jahr haben wir 309 Neubauwohnungen fertiggestellt und an neue Mieter übergeben. Wohnungen, die dringend benötigt wurden und zumeist in den Ballungsräumen Hessens und Nordrhein-Westfalens liegen. Wir leisten damit einen aktiven Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot und damit zur Stabilisierung der Mieten. Durch unseren Projektentwickler, die GWH Bauprojekte GmbH, sind wir in der Lage, professionell und kompetent preiswerten Wohnraum zu schaffen. Wir decken mit unserer Tochtergesellschaft die gesamte Herstellungskette ab: von der Grundstücksakquise bis zur Projektierung und Planung, von der Schaffung von Baurecht bis zur Bauleitung. So gelingt es uns trotz stetig steigender Bauland- und Bauherstellungskosten Mietniveaus anzubieten, die heute nicht mehr selbstverständlich sind...



21

Kitas unterstützt: gelebte Integration.

Selim liebt das Schaukelpferd / Der kleine Junge aus Syrien geht in die Kindertagesstätte im Atrium Sennefelder in Offenbach. Eine der Kitas, die die GWH in eines ihrer Neubauprojekte integriert hat und heute noch unterstützt. Insgesamt haben wir im vergangenen Jahr 21 Kitas mit Geld- und Sachspenden unterstützt. Die Wichtigkeit dieser Einrichtungen ist uns mehr als bewusst. Kitas ermöglichen nicht nur beiden Elternteilen, berufstätig zu sein, ganz abgesehen von Alleinerziehenden. Kitas prägen soziales Verhalten und ein gemeinschaftliches Miteinander von Kindesbeinen an. Kitas haben aber auch eine Funktion, die selbst in Zeiten hoher Flüchtlingszahlen ein wenig unter dem Radar bleibt: sie integrieren. Kinder aus Flüchtlingsfamilien und aus Familien mit Migrationshintergrund lernen hier spielerisch die deutsche Sprache. Ein unersetzlicher Vorteil, wenn der Tag der Einschulung naht. Bei Selim ist das im nächsten Jahr der Fall ...



80%

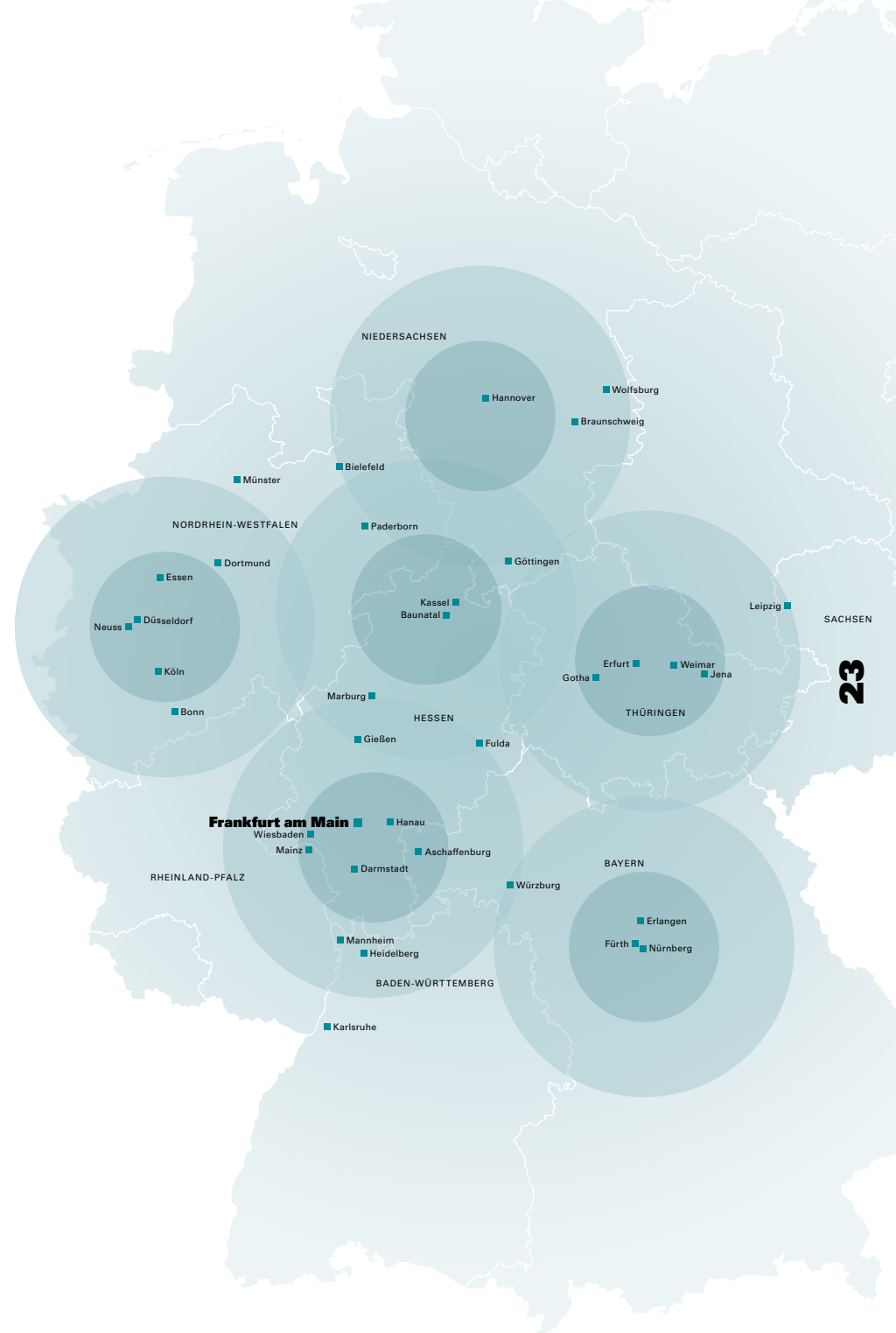
Azubis übernommen: Zukunft hat Chancen.

Fabian Horch gehört zu den Besten / Der junge Mann hat seine Ausbildung zum Informatikkaufmann bei der GWH absolviert. Jetzt betreut er im sogenannten First-Level-Support unsere Kolleginnen und Kollegen in allen Fragen rund um unsere EDV. Fabian Horch gehört damit einer klaren Mehrheit an: Der Mehrheit der Auszubildenden, die die GWH im vergangenen Jahr in ein festes Arbeitsverhältnis übernommen hat – nämlich 80%. Das ist mehr als erfreulich für die jungen Leute, die bei uns ihre Ausbildung zum Immobilienkaufmann, zur Bürokauffrau oder eben zum IT-Spezialisten absolvieren. Egal, ob als klassische Auszubildende oder duale Studenten. Das ist aber auch erfreulich für uns als Wohnungsgesellschaft. Mit unseren jungen und innovativen Kollegen geben wir unserer Zukunft eine Chance ...



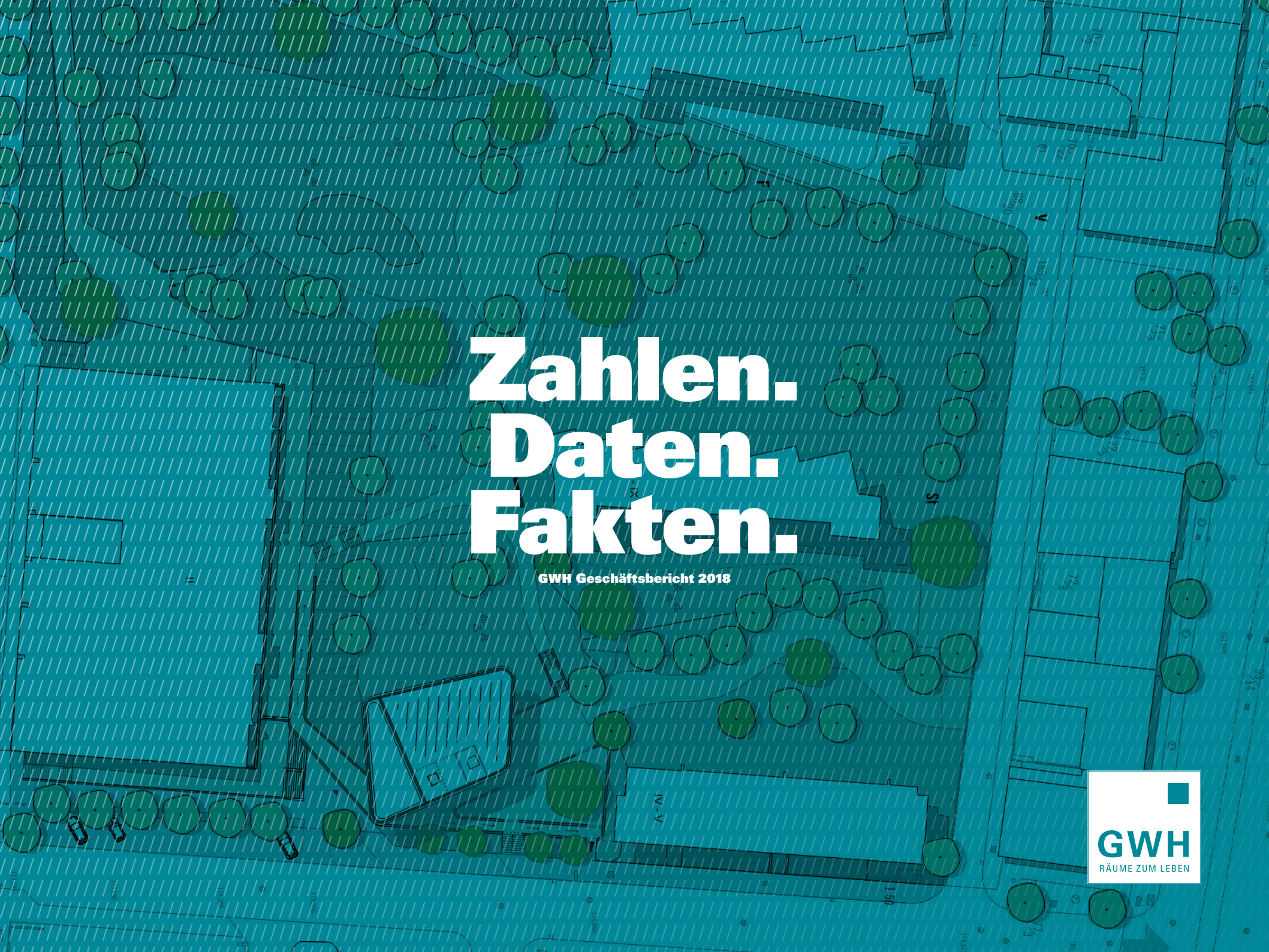


In ganz Deutschland zuhause / Wir haben in den vergangenen Jahren kontinuierlich und sehr erfolgreich unsere Geschäftsfelder und Teilmärkte ausgebaut. Neben unserem „Heimatmarkt“ Hessen mit deutlichen Schwerpunkten auf dem Rhein-Main-Gebiet und den attraktiven Oberzentren in Nord- und Mittelhessen haben wir uns konsequent in neue Märkte eingearbeitet und hier ein erhebliches Bestandswachstum generiert. Seit 2010 sind wir mittlerweile mit rund 4.000 Wohnungen im Rheinland vertreten, in den vergangenen drei Jahren sind wir schrittweise in den neuen Teilmarkt Hannover eingetreten und gehören dort seit dem vergangenen Jahr zu den wichtigsten Projektentwicklern des größten Niedersächsischen Wohnungs-Neubauprojektes in der Landeshauptstadt. Im vergangenen Jahr haben wir zudem den attraktiven Teilmarkt Erfurt-Gotha-Leipzig in unser Portfolio aufgenommen. Und für die Zukunft haben wir selbstredend weiteres Wachstum im Fokus. Wir werden uns im laufenden Geschäftsjahr in den attraktiven Teilmarkt Franken rund um Nürnberg entwickeln. Die GWH ist mittlerweile in ganz Deutschland zuhause.



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



The background of the entire page is a stylized aerial map. It features various building footprints in white and light blue, interspersed with numerous green circles of different sizes representing trees. The map is overlaid with a fine, light blue grid pattern. The overall color palette is dominated by shades of blue and green.

Zahlen. Daten. Fakten.

GWH Geschäftsbericht 2018

Das zurückliegende Geschäftsjahr war für die Wohnungswirtschaft ein spannendes Jahr //

Die Immobilienmärkte haben nur wenig an Fahrt verloren, die Zinsen sind nach wie vor historisch niedrig und Themen wie die „Digitalisierung von Geschäftsprozessen“ haben jetzt auch unsere Branche erfasst. Zudem fordern die derzeitige Marktsituation und die starke öffentliche Befassung mit dem Thema „Wohnen“ Kompetenz, soziales Einfühlungsvermögen und neue Herangehensweisen an geschäftspolitische Anforderungen. All diese Anforderungen haben die GWH und ihre Mitarbeiter im abgelaufenen Geschäftsjahr mit Bravour gemeistert. Als Ergebnis steht ein Unternehmen vor Ihnen, das nicht nur ein wirtschaftlich hervorragendes Geschäftsjahr absolviert hat, sondern auch einmal mehr bewiesen hat, dass es sich einerseits seiner sozialen Tradition verpflichtet fühlt und andererseits kompetent und innovativ neue Prozesse denken – und schaffen – kann. Auf den folgenden Seiten bieten wir Ihnen eine Gesamtschau unseres Geschäftsjahres 2018.

Konzern-Kennzahlen nach IFRS

	31.12. 2018 Mio. EUR	31.12. 2017 Mio. EUR
Ertragslage		
Erlöse Immobilienbewirtschaftung	331,1	319,6
Verkaufserlöse Immobilienhandel	46,7	27,1
Verkaufserlöse Projektentwicklung	23,3	32,7
Erlöse Dienstleistungen	2,0	2,1
Umsatzerlöse	403,1	381,4
EBIT vor Bewertungseffekten ¹	150,7	149,2
in % vom Umsatz	37,4%	39,1%
EBT vor Bewertungseffekten ¹	116,8	116,5
in % vom Umsatz	29,0%	30,5%
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value)	392,4	137,1
EBITDA	544,5	287,5
EBIT	543,0	286,2
EBT	509,2	253,6
Vermögens- und Finanzlage		
Fair-Value-Immobilienbestand	3.908,7	3.394,3
Finanzielle Schulden	1.447,9	1.281,3
Bilanzsumme	4.138,2	3.542,8
Eigenkapital	2.174,7	1.832,3
Eigenkapitalquote	52,6%	51,7%
Loan to Value (LTV)	33,8%	36,0%
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	120,7	121,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 161,1	- 137,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	105,3	- 11,6

	31.12. 2018 Mio. EUR	31.12. 2017 Mio. EUR
Wohnimmobilienportfolio (Anzahl WE)		
Eigene Wohnungen	44.011	43.657
Pachtbestände	784	784
ETW-Verwaltung und Geschäftsbesorgung	3.449	4.836
Wohnimmobilienportfolio, gesamt	48.244	49.277
Wohnfläche – ohne ETW-Verwaltung (in m²)	2.815.148	2.787.979
Miete (EUR/m²)	6,76	6,54
Mieterhöhung (freifinanziert, Like-for-like)	3,7%	2,8%
Gesamter Leerstand (in %)	1,4%	1,1%
Instandhaltung/Modernisierung (EUR/m²)	24,26	22,93
Neubauvolumen (Eigenbestand, Anzahl WE)	257	275
Bauträgerverkäufe (Anzahl WE)	52	83
Immobilienhandel (Anzahl WE)		
Ankäufe	401	390
Verkäufe	300	314
Mitarbeiter (Anzahl im Jahresdurchschnitt)	403	385

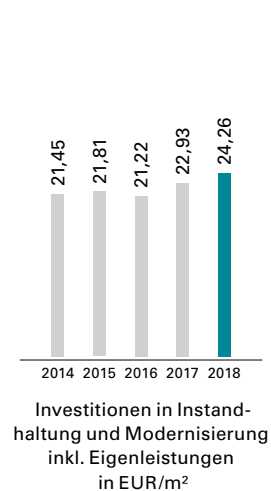
¹ ohne Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert

Das Jahr 2018

Die GWH ist ein dynamisches Unternehmen. Wir bieten rund 120.000 Menschen ein sicheres Dach über dem Kopf. Dabei ist es unser erstes Ziel, bezahlbaren und attraktiven Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wir fühlen uns, unserer Herkunft und Tradition als großes Wohnungsunternehmen gemäß, sozialem Handeln verpflichtet, bewirtschaften dabei die uns anvertrauten Immobilienwerte kompetent und entwickeln das Unternehmen innovativ weiter. Innovativ. Kompetent. Sozial.

Hohes Investitionsniveau in unsere Wohnungsbestände

„Räume zum Leben“ steht in unserem Unternehmens-Claim. Um dieses Versprechen zu erfüllen, investieren wir konstant in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnungsbestände. Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes ohne technische Honorare lagen bei 54,9 Mio. EUR (Vorjahr 52 Mio. EUR). Damit haben wir 23,8 % unserer Jahresmieterträge (Vorjahr 23,3 %) in die Instandhaltung unserer Bestände investiert.

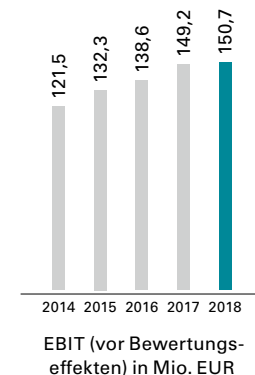
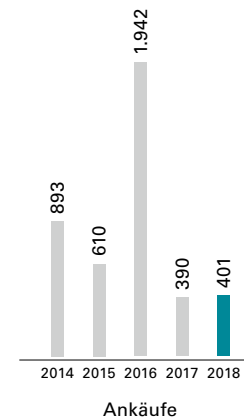
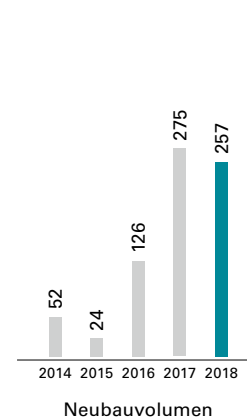


Konstant hohes Neubauvolumen und Ankäufe

Die GWH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum ein konstant hohes Niveau an Neubauvolumen erreicht. Für den Eigenbestand hat die Gesellschaft 257 Wohnungen fertiggestellt und übergeben (Vorjahr 275). Durch Zukäufe sind weitere 401 Wohnungen in den Bestand übergegangen (Vorjahr 390). Darüber hinaus bestehen Kaufverträge über Projektentwicklungen mit rund 1.180 Wohnungen, die bis 2023 fertiggestellt sein werden.

Konstant hohes EBIT

Unser konstant hohes EBIT über die Jahre ist ein deutlicher Ausweis unsere Bewirtschaftungskompetenz und Zeichen unserer Professionalität über all unsere Geschäftssegmente. Das operative Ergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) hat sich um 1,5 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr erhöht, bei einem um 3,8 Mio. EUR höherem Verwaltungs- und Personalaufwand. Das Rohergebnis stieg um 5,5 Mio. EUR auf 189,8 Mio. EUR.



Vorwort der Geschäftsführung	02
Bericht des Aufsichtsrats	04
Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht	06
Konzernabschluss	20
Konzernbilanz.....	20
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	21
Konzerngesamtergebnisrechnung	22
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	23
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	24
Anhang zum Konzernabschluss.....	25
Konzern-Segmentberichterstattung	64
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	65
Jahresabschluss	68
Bilanz.....	68
Gewinn- und Verlustrechnung	69
Anhang zum Jahresabschluss.....	70
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	76
Impressum	80

Vorwort der Geschäftsführung

Die GWH-Gruppe hat auch im Geschäftsjahr 2018 an den Erfolg der Vorjahre angeknüpft. Mit deutlich gestiegenen Umsatzerlösen und einem weiteren EBIT-Zuwachs vor Bewertungseffekten war 2018 für die GWH ein operativ sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Die Akquisitions- und Neubaustrategie des Unternehmens richtete sich unverändert auf die wachstumsstarken und attraktiven Teilmärkte Rhein-Main, Rheinland, Rhein Neckar mit einem Schwerpunkt in Mannheim und die Oberzentren Nord- und Mittelhessens. Zudem hat die GWH ihre Geschäftsfelder in den neuen Teilmärkten Hannover und Erfurt gestärkt. Mit der Gründung und Entwicklung der neuen Tochtergesellschaft GWH WertInvest GmbH ist die GWH Immobilien Holding GmbH auch Fondshaus für Wohnimmobilien geworden.

Der Umsatz der GWH-Gruppe lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 403,1 Mio. EUR (Vorjahr 381,4 Mio. EUR). Das EBIT ist auf 150,7 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr 149,2 Mio. EUR). Die Gründe für den Anstieg liegen in einem verbesserten Bewirtschaftungsergebnis in Höhe von 331,1 Mio. EUR (Vorjahr 319,6 Mio. EUR) und stark gestiegenen Verkaufserlösen aus dem Immobilienhandel mit 46,7 Mio. EUR (Vorjahr 27,1 Mio. EUR).

Die Bilanzsumme der GWH Immobilien Holding hat sich im vergangenen Geschäftsjahr deutlich auf 4.138,2 Mio. EUR erhöht (Vorjahr 3.542,8 Mio. EUR). Die Erhöhung ist maßgeblich auf die deutlich gestiegene Fair-Value-Bewertung unserer Wohnungsbestände zurückzuführen.

Zum Bilanzstichtag hat die GWH-Gruppe 48.244 Wohnungen bewirtschaftet (Vorjahr 49.277). Der Rückgang ist maßgeblich auf die Verminderung der Wohnungsanzahl in ETW-Verwaltung und Geschäftsbesorgung auf 3.449 Wohnungen zurückzuführen (Vorjahr 4.836). Der Pachtbestand ist mit 784 Wohnungen gleich geblieben. Der Eigenbestand erhöhte sich auf 44.011 Wohnungen (Vorjahr 43.657).

Durch die nach wie vor hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Ballungsräumen und Oberzentren unserer Kernmärkte, blieb der Leerstand mit 1,4 % konstant niedrig (Vorjahr 1,1 %). Die leichte Erhöhung ist maßgeblich auf Leerstände in fertiggestellten, aber zum Bilanzstichtag noch nicht vermieteten Neubauwohnungen zurückzuführen.

Wiederum gestiegen ist unser Invest in die Instandhaltung und Modernisierung unserer eigenen Wohnungen. Wir haben im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 24,26 EUR pro m² Wohnfläche in den Eigenbestand investiert (Vorjahr 22,93 EUR).

Im Geschäftsjahr 2018 hat die GWH ihr Wohnungsportfolio weiter optimiert und 300 Wohnungen in zumeist strukturschwachen Räumen verkauft. Im gleichen Zeitraum haben wir trotz eines nachhaltig starken Verkäufermarktes 300 Wohnungen erworben.

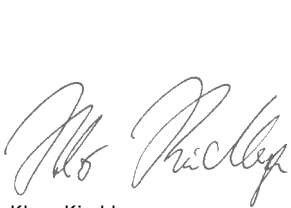
Vorwort der Geschäftsführung

Die GWH Bauprojekte GmbH hat mit 23,3 Mio. EUR Verkaufserlösen zum Ergebnis der Gruppe beigetragen (Vorjahr 32,7 Mio. EUR). Die Erlöse des Geschäftssegmentes Dienstleistungen lagen mit 2,0 Mio. EUR (Vorjahr 2,1 Mio. EUR) konstant.

Die GWH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre neue Tochtergesellschaft GWH WertInvest GmbH gegründet. Die GWH WertInvest hat im letzten Quartal damit begonnen, einen offenen Wohnimmobilien-Spezialfonds aufzulegen. Der Fonds „GWH Wohnwertinvest Deutschland I“ richtet sich ausschließlich an Finanzinstitute aus dem Bereich der deutschen Sparkassen und ist sehr erfolgreich emittiert worden. Insgesamt wird der Fonds Wohnimmobilien im Wert von 500 Mio. EUR beinhalten, mit einer maximalen Beimischung von 15 % Gewerbeimmobilien. Die GWH wird mindestens zehn Prozent der Anteile in ihrem Bestand halten. Die Wohnungen liegen alle in attraktiven Ballungsräumen in ganz Deutschland.

Auch für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir ein positives Marktumfeld mit stabiler Kaufkraft und niedrigen Zinsen. Für die Marktentwicklung des Jahres 2019 legen wir weiter moderat steigende Miet- und Kaufpreise zugrunde, bei einer verstärkten Diskussion um wohnungspolitische Themen wie gesicherte Wohnraumversorgung und Mietpreisdeckelungen.

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



Klaus Kirchberger
Vorsitzender der Geschäftsführung



Stefan Bürger
Geschäftsführer



Die Geschäftsführer der GWH:
Klaus Kirchberger und Stefan Bürger

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2018 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 2018 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 2018 hat sich der Aufsichtsrat zu drei ordentlichen Aufsichtsratssitzungen zusammengefunden. Am 20. Juli 2018 fand eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung statt.

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

In der Sitzung vom 25. April 2018 hat sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss nach HGB und dem Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2017, 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 neben Zustimmungen zu Grundstücks- und Bestandsankäufen sowie Baufreigaben die Verschmelzung zweier nicht mehr benötigter Gesellschaften auf deren Muttergesellschaften. Der Prozess für die Auflage eines Wohnimmobilienfonds und der Gründung einer Fondsmanagementgesellschaft wurden erörtert.

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 20. Juli 2018 wurde dem Aufbau des neuen Geschäftsfeldes „Wohnimmobilienfonds“ und Portfolioankäufen durch die GWH-Gruppe zugestimmt. Dazu wurde die Gründung einer Fondsmanagement GmbH als Tochterunternehmen der GWH IH beschlossen und festgelegt, dass die GWH Fondsanteile erwerben und dauerhaft im Bestand halten darf, solange keine Konsolidierungspflicht des Fondsvermögens im Helaba-Konzern entsteht.

Im Mittelpunkt der Sitzung vom 17. September 2018 standen die aktuelle Geschäftsentwicklung, die Planung 2019 einschließlich dem Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm sowie dem Bauprogramm 2019. Die strategische mittelfristige

Konzernplanung wurde erörtert. Der Aufsichtsrat traf investive Entscheidungen zu Grundstücksankäufen, Budgetanpassungen, Baufreigaben und den Erwerb von Minderheitsanteilen an einer Tochtergesellschaft und wurde über den Sachstand des „Wohnimmobilienfonds“ informiert.

Kerninhalt der Sitzung am 14. Dezember 2018 war neben diversen Grundstücksankäufen die Darstellung des Bauprogramms und aktueller Förderungs- und Finanzierungsoptionen unter Berücksichtigung der Mietenentwicklung am Standort Frankfurt. Zudem befasste sich der Aufsichtsrat mit der Umsetzung des neuen Geschäftsfeldes „Wohnimmobilienfonds“ und einer daran angepassten mittelfristigen Konzernplanung.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung ausführlich erörtert

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss nach HGB und den Konzernabschluss nach IFRS der GWH IH zum 31. Dezember 2018 sowie den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018 aufgestellt.

Die von der Gesellschafterversammlung am 25. April 2018 zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählte und vom Aufsichtsrat beauftragte Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht geprüft und jeweils mit Datum vom 18.03.2019 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 Aufsichts-

ratssitzung am 26. April 2019 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 57.311.503,07 der GWH IH wurde gemäß dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag an das Mutterunternehmen abgeführt. Die Gewinnabführung wurde bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt. Zum 31. Dezember 2018 besteht kein Bilanzgewinn, so dass der Gesellschafterversammlung kein Gewinnverwendungsbeschluss vorgeschlagen werden kann.

Veränderungen in der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung der GWH IH setzte sich im Geschäftsjahr 2018 unverändert aus den Herren Klaus Kirchberger (Vorsitzender) und Stefan Bürger (stellvertretender Vorsitzender) zusammen.

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2018 die Herren Christian Schmid (Aufsichtsratsvorsitzender), Dr. Detlef Hosemann (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Herbert Hans Grüntker, Dieter Kasten, Joachim Brügel und Detlef Hohlin an.

Zum 31. Dezember 2018 ist Herr Dieter Kasten aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Ihm folgte Herr Dr. Matthias Katholing nach, der mit Gesellschafterbeschluss vom 1. Februar 2019 zum neuen Mitglied des Aufsichtsrates gewählt wurde.



Christian Schmid
Aufsichtsratsvorsitzender

Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht

GWH Immobilien Holding GmbH

06

1 / Konzernstruktur und Konzernstrategie

1.1 / Konzernstruktur

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

Gesellschaft	Anteilsbesitz ¹	Geschäftsfelder	Wohnungsbestand ²
GWH Immobilien Holding GmbH (Mutterunternehmen), Frankfurt am Main		Holding, Dienstleistungen	–
DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co KG, Frankfurt am Main	94,9 %	Beteiligungsverwaltung	–
GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main	99,7 %	Immobilienbewirtschaftung Immobilienhandel Projektentwicklung Dienstleistungen	40.001
GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt am Main	94,9 %	Immobilienbewirtschaftung	2.220
MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt am Main	94,9 %	Immobilienbewirtschaftung	523
MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	94,9 %	Immobilienbewirtschaftung	595
MAVEST Vertriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	94,9 %	Immobilienbewirtschaftung Immobilienhandel	–
G + S Wohnen in Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main	99,7 %	Immobilienbewirtschaftung	1.456
GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main	99,7 %	Projektentwicklung Bauträger; Projektmanagement für Neubau Mietwohnungen	–
Systemo GmbH, Frankfurt am Main	100,0 %	Energiedienstleistung	–
GWH Wertinvest GmbH, Frankfurt am Main	100,0 %	Dienstleistungen für Wohnimmobilienfonds	–
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	49,9 %	Bauträger	–
Wowi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	23,7 %	Telekommunikation	–

¹ durchgerechnete unmittelbare und mittelbare Beteiligungsquote

² Eigene und gepachtete Wohnungsbestände 31.12. 2018

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. Das Geschäftsmodell wurde 2018 um das Segment Wohnimmobilienfonds erweitert.

Unsere Strategie sieht ein wachstumsorientiertes, profitables Handeln zur Steigerung des Unternehmenswertes vor. Bis auf das neue Segment „Wohnimmobilienfonds“ erwirtschaften alle Segmente positive Free Cashflows, die wir dazu nutzen, das Ergebniswachstum durch verbesserte Portfolioqualität, Bestandsakquisition, Neubau und Wertoptimierung voranzutreiben.

Am Jahresende wurden von der GWH insgesamt 48.244 Wohnungen (Vorjahr: 49.277) verwaltet. Das verwaltete Wohnimmobilienportfolio und die Aufteilung auf die einzelnen Segmente setzen sich wie folgt zusammen:

	2018	2017
Immobilienbewirtschaftung		
Konzerneigene Wohnungen	44.011	43.657
Pachtbestände	784	784
	44.795	44.441
Dienstleistungen		
ETW-Verwaltung für Dritte	3.449	4.836
Verwalteter Wohnungsbestand	48.244	49.277

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 Tochtergesellschaft GWH Bauprojekte GmbH bearbeitet, deren Kernkompetenz die Projektentwicklung und Projektsteuerung ist. Die Erbringung von Planungs- und Fachingenieurleistungen wird regelmäßig fremd vergeben. Der Fokus liegt auf größeren Bauträgerprojekten und auf dem Neubau von Mietwohnungen für den Eigenbestand des GWH-Konzerns. Das Projektportfolio ist auf die Entwicklung, Realisierung und Vermarktung von Wohnprojekten in den definierten wachstumsstarken Regionen ausgerichtet. Zu den Produkten zählen für den Vertrieb an Dritte Eigentumswohnungen und Eigenheime sowie im Projektmanagement Mietwohnungen für 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 werden. 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.

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

2 / Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1 / Gesamtwirtschaft

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin gut dar. Seit nunmehr neun Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2018 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,5 % zu. Das Wachstum hat damit zwar etwas an Schwung verloren, liegt aber bei einer längerfristigen Betrachtung über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,2 %. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von stärker steigenden verfügbaren Einkommen und dem anhaltenden Arbeitsmarktboom.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft bleibt trotz erheblicher Risiken robust. Dabei kommen die Risiken für die weitere Entwicklung der deutschen Wirtschaft vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen.

Der kräftige globale Aufschwung hat sich gegen Ende 2018 etwas abgeschwächt. 2018 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,3 %. Im Jahr 2019 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik im Durchschnitt der Erwartungen mit 3,6 % leicht verlangsamen.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2018 flächendeckend fortgesetzt. Alle Länder der Gemeinschaftswährung zeigten ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Mit 2,1 % war die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt etwas stärker aufwärtsgerichtet als in Deutschland. Für das Jahr 2019 wird eine leichte Dämpfung des Wachstumstempos auf 1,7 % erwartet.

Entgegen einiger Befürchtungen wird 2019 in Deutschland nicht das Jahr des Abschwungs. Vielmehr erwarten führende Wirtschaftsforschungsinstitute ein Wachstum des Bruttoninlandsprodukts auf dem Niveau des Vorjahres von 1,5 %.

2.2 / Lage der Immobilienwirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen und wuchs um 1,1 %.

Die Bauinvestitionen stiegen 2018 um 3,0 % und übertrafen damit sogar leicht das Wachstum des Vorjahres. Mit einem Anstieg von 3,7 % konnte der Wohnungsbau das starke Wachstum des Vorjahres nochmals übertreffen und erwies sich erneut als treibende Kraft. Rund 215 Milliarden EUR wurden in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände investiert. Mit einem Anteil von rund 60,6 % hält der Wohnungsbau zudem den Löwenanteil an den Bauinvestitionen. Der öffentliche und gewerbliche Bau entwickelte sich 2018 mit einer Rate von 1,9 % deutlich weniger dynamisch als der Wohnungsbau, wuchs aber leicht 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 2019 mit 7,4 % und weiteren 5,8 % im Jahr 2020 prognostiziert.

Der Genehmigungsboom hält weiterhin an, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine langsamere Gangart ein. Der Mietwohnungsneubau wuchs 2018 um 2,2 % und entwickelte sich damit deutlich positiv. Mit rund 9,5 % zog das Wachstum für neu genehmigte Eigentumswohnungen noch wesentlich stärker an. Mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen lag die Zahl der Genehmigungen nochmals 2.000 Einheiten höher als im Vorjahr und es wurden erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht. Insgesamt lag das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau bei 182.000 Wohneinheiten, was im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung von 5,6 % entspricht.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2018 erneut leicht rückläufig und sanken auf 111.000 Einheiten. Damit liegt das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau nun bereits seit sieben Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit weiterhin steigender Tendenz. Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 352.000 Einheiten im Jahr 2018 davon ausgegangen werden, dass etwa 182.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden.

Im laufenden Jahr 2019 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren erneut moderat zulegen, da nach wie vor die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß ist, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern. Allmählich fallen zudem wichtige Impulse für den Wohnungsneubauboom schwächer aus. Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet. 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 leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite. Hierdurch dürfte das Genehmigungsvolumen 2019 deutlich schwächer als in den Boomjahren um knapp 2,3 % auf 360.000 Wohneinheiten steigen.

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. Im laufenden Jahr 2019 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen zurückgehen, so dass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2019 nur noch auf etwa 310.000 Wohnungen wachsen dürfte.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 326.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor. Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Flüchtlingszuwanderung.

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 2018 wurden in diesem Segment 44.795 Wohnungen (Vorjahr: 44.441) verwaltet. Darin enthalten war ein Bestand von 44.011 (Vorjahr: 43.657) eigenen Mietwohnungen und unverändert 784 gepachtete Wohnungen.

Die Erhöhung resultiert aus 401 in den Bestand übernommenen Wohnungen und 257 fertiggestellten neugebauten Wohnungen bei einem Abgang von 304 Wohnungen durch Verkauf und Wohnungszusammenlegung.

Das operative Vermietungsgeschäft der GWH wird von zwei Geschäftsstellen in Frankfurt am Main und in Kassel durchgeführt. Die Geschäftsstelle 1 (Frankfurt) betreut die Liegenschaften im Rhein-Main-Gebiet und Rhein-Neckar-Raum. Der Leerstand betrug hier zum Jahresende 286 Einheiten bzw. 1,1% (davon vermietungsbedingt: 178 Einheiten bzw. 0,7%). Die Geschäftsstelle 2 (Kassel) ist zuständig für die Liegenschaften in Nord-, Ost- und Mittelhessen im Rheinland, sowie Hannover und Erfurt. Hier lag der Leerstand bei 340 Einheiten bzw. 1,9% (davon vermietungsbedingt: 231 Einheiten bzw. 1,3%). Damit liegen die Wohnungsleerstände mit 626 Einheiten bzw. 1,4% (Vorjahr: 488 Einheiten bzw. 1,1%) bei einem leichten Anstieg – durch Übernahme von fertiggestellten Neubauten zum Jahresende – weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Mieterträge betrugen 230,9 Mio. EUR (Vorjahr: 222,8 Mio. EUR). Der Anstieg ist bei konsequent durchgeführten Mieterhöhungen auf den höheren Bestand zurückzuführen.

Die GWH erzielte über ihren gesamten freifinanzierten Bestand im Konzern eine Nettokaltmiete von 7,24 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,97 EUR/m²), was einer Steigerung von 3,9% entspricht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes ohne technische Honorare lagen mit 54,9 Mio. EUR über dem Niveau des Vorjahres (52,0 Mio. EUR) und betrugen 23,8 % (Vorjahr: 23,3 %) der Jahresmieterträge. Zum Bilanzstichtag bestand ein Bestellobligo von 2,5 Mio. EUR (Vorjahr: 1,7 Mio. EUR) für Instandhaltungsaufträge, die voraussichtlich im 1. Quartal 2019 ausgeführt werden. Die gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen inklusive technischer Honorare lagen mit 24,26 EUR/m² Wohnfläche über dem Vorjahresniveau (22,93 EUR/m²). Die im Geschäftsjahr 2018 vorgenommenen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen (1,0 Mio. EUR) sowie die Mietrückstände ohne Berücksichtigung von Wertberichtigungen (2,3 Mio. EUR) liegen auf dem Niveau des Vorjahres.

Das Rohergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um 7,4 Mio. EUR auf 173,8 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 1,9 % auf 140,7 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 2018 eine wesentliche Ertragsquelle. Es wurden 198 (Vorjahr: 147) Gebrauchtwohnungen in der Einzelprivatisierung mit Verkaufserlösen von 26,9 Mio. EUR (Vorjahr: 19,0 Mio. EUR) und 102 (Vorjahr: 167) Wohnungen im En-Bloque-Vertrieb mit Erlösen von 19,7 Mio. EUR (Vorjahr: 8,1 Mio. EUR) an die Erwerber übergeben. Der nach Berücksichtigung aller direkt zurechenbareren Kosten erzielte Beitrag zum Rohergebnis erhöhte sich um 0,3 Mio. EUR von 4,9 Mio. EUR auf 5,3 Mio. EUR.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) lag bei 4,1 Mio. EUR (Vorjahr: 4,2 Mio. EUR).

3.3 / Projektentwicklung

In der Projektentwicklung wurden im Geschäftsjahr 2018 aus dem Verkauf von 52 Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern (Vorjahr: 83 Einheiten) Kaufpreise von 23,3 Mio. EUR (Vorjahr: 32,3 Mio. EUR, zzgl. Verkauf eines baureifen Grundstücks: 0,4 Mio. EUR) erzielt. Das Rohergebnis dieses Geschäftsbereiches hat sich bei einem fertigstellungsbedingten geringeren Verkaufsvolumen von 37,3 % durch höhere Margen nur um 28,0 % auf 4,9 Mio. EUR (Vorjahr: 6,8 Mio. EUR) verringert.

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

3.4 / Dienstleistungen

Das Dienstleistungsgeschäft beinhaltet die Wohnungseigentumsverwaltung mit insgesamt 3.449 Wohnungen (Vorjahr: 4.836) und die kaufmännische Geschäftsbesorgung für ein Joint Venture Unternehmen. Das Rohergebnis aus Dienstleistungen liegt aufgrund der geringeren Verwaltung mit 1,3 Mio. EUR leicht unterhalb des Vorjahres mit 1,6 Mio. EUR.

Des Weiteren sind diesem Segment die Beteiligungsergebnisse aus den Beteiligungsunternehmen WoWi Media KG und AVW zugeordnet. Diese betrugen unverändert zum Vorjahr 4,7 Mio. EUR.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen ist mit 5,1 Mio. EUR. auf dem Niveau des Vorjahres.

3.5 / Wohnimmobilienfonds

Die Service-KVG der GWH, die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, hat den Wohnimmobilienfonds „GWH WohnWertInvest Deutschland I“ gemeinsam mit der im Berichtsjahr gegründeten Schwestergesellschaft der GWH, der GWH WertInvest GmbH als Fondspartner aufgelegt. Es werden sukzessiv Anteilscheine platziert und Wohnimmobilien akquiriert, bis ein Immobilienvolumen von rd. 300 Mio. EUR bis 500 Mio. EUR erreicht ist. Die GWH wird sich an dem Fonds mit mindestens 10 % beteiligen und wird für die GWH WertInvest GmbH das Asset- und Property-Management durchführen sowie Dienstleistungen im Rahmen der Akquisition und Modernisierung der Fondsbestände übernehmen. Die Auflage weiterer Fonds ist geplant. Im Geschäftsjahr 2018 wurde noch kein Rohergebnis erzielt.

Insgesamt haben wir unsere operativen Ziele für 2018 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.

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 ist zum Jahresende 2018 gegenüber dem Vorjahr nur leicht um 0,4 Mio. EUR auf 1.060,6 Mio. EUR gesunken. Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich um 0,4 Mio. EUR durch Zahlung von jeweils 0,2 Mio. EUR in das Stammkapital und in die Kapitalrücklage der in 2018 neu gegründeten 100 %igen Tochtergesellschaft GWH WertInvest GmbH erhöht. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich aufgrund einer gegenüber dem Vorjahr niedrigeren Gewinnausschüttung der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen um 0,9 Mio. EUR verringert. Die flüssigen Mittel sind stichtagsbedingt um 0,1 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Der Anteil der Finanzanlagen (Anteile an verbundenen Unternehmen) an der Bilanzsumme betrug zum Bilanzstichtag 94,1 % (Vorjahr: 94,0 %).

Die GWH IH verfügte zum 31.12.2018 über ein zum Vorjahr unverändertes Eigenkapital von 949,9 Mio. EUR. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital betrug 89,6 % (Vorjahr: 89,5 %). 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 2018 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Das Geschäftsjahr 2018 schloss mit einem Jahresergebnis von 57,3 Mio. EUR (Vorjahr: 57,9 Mio. EUR) ab, das aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die Muttergesellschaft abgeführt wird. Die Ertragslage ist wesentlich durch die Beteiligungserträge geprägt (56,1 Mio. EUR, Vorjahr: 58,5 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 4.138,3 Mio. EUR zum Jahresende 2018 gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 595,4 Mio. EUR bzw. 16,8 % aus. Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich im Wesentlichen durch einen Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 500,5 Mio. EUR auf 3.844,5 Mio. EUR, die 92,9 % des Gesamtvermögens (Vorjahr: 94,4 %) repräsentieren. Der Anstieg resultiert bei Nettoinvestitionen von 108,1 Mio. EUR aus einer Nettoszuschreibung durch die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von 392,4 Mio. EUR.

Daneben haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte zum 31.12.2018 um 95,3 Mio. EUR auf 269,7 Mio. EUR erhöht, im Wesentlichen durch den stichtagsbedingten Anstieg der flüssigen Mittel um 64,9 Mio. EUR.

Der Konzern verfügte zum 31.12.2018 über ein Eigenkapital von 2.174,7 Mio. EUR. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 342,4 Mio. EUR resultierte im Wesentlichen aus dem Saldo von Jahresergebnis (399,0 Mio. EUR) und Ergebnisabführung an die Helaba (57,3 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote beträgt 52,6 % (Vorjahr: 51,6 %).

Die finanziellen Schulden haben sich gegenüber dem Vorjahr um 166,6 Mio. EUR aufgrund von Darlehensaufnahmen, welche die planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen überkompensierten, erhöht. Dabei hat sich durch im Berichtsjahr erfolgte Prolongationen bzw. Umschuldungen der langfristige Anteil um 217,6 Mio. EUR erhöht und der kurzfristige Anteil um 51,0 Mio. EUR vermindert.

Die langfristigen Vermögenswerte wurden zu 100,2 % durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital (1.702,4 Mio. EUR) finanziert. Das Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (LTV) betrug 33,8 % (Vorjahr: 36,0 %).

Die Gesellschaften des GWH-Konzerns verfügten insgesamt über liquide Mittel von 125,6 Mio. EUR.

Wesentliche Posten der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	2018 Mio. EUR	2017 Mio. EUR
Ergebnis aus		
Immobilienbewirtschaftung	178,3	171,0
Immobilienhandel	5,3	4,9
Projektentwicklung	4,9	6,8
Dienstleistungen	1,3	1,6
Rohergebnis	189,8	184,3
Verwaltungs- und Personalaufwand	-39,7	-36,0
Übrige Erträge und Aufwendungen	0,6	0,9
EBIT (vor Bewertungseffekten)	150,7	149,2
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	392,4	137,1
EBIT	543,0	286,2
Finanzergebnis	-33,9	-32,6
EBT	509,2	253,6
Ertragsteuern	-110,2	-59,3
Konzernjahresüberschuss	399,0	194,3

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

Das operative Ergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) von 150,7 Mio. EUR hat sich um 1,5 Mio. EUR bzw. 1,0% gegenüber dem Vorjahr bei einem um 3,8 Mio. EUR höheren Verwaltungs- und Personalaufwand erhöht. Hierbei hat sich das Rohergebnis mit 189,8 Mio. EUR um 5,5 Mio. EUR erhöht. Die wesentlichen Effekte in den einzelnen operativen Geschäftsbereichen sind nachfolgend zusammengefasst.

In der Immobilienbewirtschaftung konnte der Ergebnisbeitrag um 7,4 Mio. EUR bzw. 4,3% aufgrund des Anstiegs der Mieteinnahmen durch Mieterhöhungen und Bestandsankäufe bei gegenläufig um 3,0 Mio. EUR höheren Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen gesteigert werden. Die Leerstandsverluste bewegen sich weiter auf einem niedrigen Niveau. Das Immobilienhandelsergebnis hat sich bei einem stabilen Verkaufsvolumen von 300 Wohnungen (Vorjahr: 314) durch Preissteigerungen und höhere Margen um 0,3 Mio. EUR bzw. 6,4% erhöht. Das Ergebnis des Projektentwicklungsgeschäfts ist – bei anhaltend hoher Nachfrage nach Immobilien und dem zielgruppengerechten Produktmix bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern – übergabebedingt (52 Einheiten (Vorjahr 82 Einheiten)) gesunken. Zum Jahresende befanden sich 55 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 392,4 Mio. EUR (Vorjahr: 137,1 Mio. EUR) geführt hat. Die Anpassung in 2018 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 1,2 Mio. EUR aufgrund des höheren Darlehnsbestandes erhöht.

Der Ertragsteueraufwand (latente und tatsächliche Ertragsteuern) liegt mit 110,2 Mio. EUR um 50,9 Mio. EUR über dem Vorjahr. Ursächlich sind i.W. das um 258,3 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 2018 schließt mit einem Jahresergebnis von 399,0 Mio. EUR (Vorjahr: 194,3 Mio. EUR) ab.

5 / Investitions- und Finanzierungstätigkeit

Mittelfristig ist die GWH weiterhin bestrebt, ihr Immobilienbestandsportfolio vor allem durch den Ankauf von Wohnungsbeständen im Rahmen ihrer Portfoliostrategie in den definierten wachstumsstarken Wohnungsmärkten weiter zu vergrößern. Diesem Ziel folgend sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 401 Wohnungen mit Anschaffungskosten von 63,4 Mio. EUR in den Bestand übergegangen. Darüber hinaus bestehen Kaufverträge über Projektentwicklungen mit rd. 1.183 Wohnungen mit Anschaffungskosten von 300,1 Mio. EUR, die in den Folgejahren bis 2023 fertiggestellt werden. Durch diese Akquisitionen werden die Bestände neben dem Rhein-Main-Gebiet in wohnungswirtschaftlich attraktiven Wirtschaftsräumen im Rheinland, im Rhein-Neckar-Gebiet, in Hannover und in Erfurt vergrößert.

In die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden 147,7 Mio. EUR investiert. Neben den fertiggestellten 257 Mietwohnungen befanden sich zum Jahresende 383 Wohnungen im Bau. In der Bestandspflege wurden aktivierungspflichtige Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 7,9 Mio. EUR getätigt. Verkauft wurden Immobilien mit einem Buchwert von 38,0 Mio. EUR. Für den Erwerb von Projektentwicklungen u. a. in Köln, Hannover und Erfurt bestanden geleistete Anzahlungen in Höhe von 79,6 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 322,6 Mio. EUR aufgenommen und Darlehen mit 158,8 Mio. EUR planmäßig getilgt oder vorzeitig zurückgezahlt. Für die Darlehensaufnahme standen ausreichend dingliche Sicherheiten zur Verfügung.

6 / Risiko- und Chancenbericht

6.1 / Risikomanagement

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

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

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

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

6.2 / Risikobericht

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

Portfoliorisiko

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

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

Regulatorische Risiken können sich aus der Verschärfung der Mietpreisbremse, höheren Anforderungen der EnEV sowie bei Erstellung von Neubauten ergeben. Damit verbundene Auswirkungen auf die Ertragssituation des Portfolios können jedoch 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 87,3 Mio. EUR (Vorjahr: 132,5 Mio. EUR). Die aktuelle Zinsentwicklung wird aktiv beobachtet. Kurz- bis mittelfristig werden diese Kredite in Darlehen mit 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 Kautionen abgesichert und im Jahresabschluss angemessen wertberichtigt. Die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten sind durch entsprechende Vorauszahlungen der Mieter weitgehend gedeckt.

Risiken im Immobilienhandel

Im Bereich Handel mit Bestandsimmobilien bestehen 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 Mieterhöhungspotenzial. Allerdings werden regulatorische Auswirkungen Einfluss auf die jeweiligen Erhöhungspotenziale 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-Block-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 Bauträgersgeschäft und im Neubau von Mietwohnungen

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

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

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

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 Bauträgersgeschäft 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 2019 ist der Erwerb und die Fertigstellung von rd. 960 Mietwohnungen geplant. Neben bereits erworbenen rd. 290 Einheiten steht für 2019 die Übergabe bzw. Fertigstellung von rd. 200 Wohnungen aus angekauften Projektentwicklungen in Köln und Erfurt aus Neubauten an. Weitere Ankaufsverhandlungen werden geführt; das weiterhin hohe Preisniveau auf dem Wohnimmobilienmarkt erschwert jedoch die Erfüllung unserer nachhaltigen Renditeansprüche.

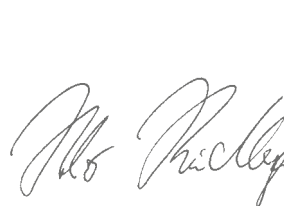
Der Immobilienhandel bleibt sowohl bei der Einzelprivatisierung als auch im En-Block-Bereich zur Portfoliobereinigung und -optimierung eine wichtige Ertragsquelle. Die Erlöse tragen auch in Zukunft wesentlich zu den operativen Cashflows bei. Es wird mit einem Handelsgeschäftsvolumen über dem Niveau des abgelaufenen Jahres gerechnet. Das Bauträgergeschäft wird abhängig von der Realisierung der geplanten Fertigstellungen und erfolgswirksamen Übergaben einen deutlichen Ergebnisbeitrag leisten. Dieser wird im Vergleich zu 2018 aufgrund einer voraussichtlich deutlich höheren Anzahl an Übergaben auch höher ausfallen. Größere Bauprojekte mit geplanten Übergaben ab 2020 sind in der Bauvorbereitung und -planung.

Die Prognose für 2018 hat ein EBIT (ohne das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert) leicht unterhalb des Niveaus von 2017 erwartet. Diese Erwartung wurde aufgrund besserer Ergebnisse aus der Immobilienbewirtschaftung und dem Immobilienhandel bei höheren Verwaltungskosten als geplant übertroffen.

Vor dem Hintergrund einer stabilen Konjunktur in 2019 und einem kontinuierlichen Handelsgeschäft mit weiterhin hohen Margen wird ein operatives EBIT (ohne das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert) leicht unterhalb des Niveaus von 2018 erwartet. Unvorhersehbare Entwicklungen, insbesondere veränderte Rahmenbedingungen durch geänderte gesetzliche Vorschriften können jedoch zu Anpassungen der prognostizierten Entwicklung führen.

Frankfurt am Main, den 18. März 2019

Die Geschäftsführung



Klaus Kirchberger
Geschäftsführer



Stefan Bürger
Geschäftsführer

Konzernabschluss

GWH Immobilien Holding GmbH,
Frankfurt am Main

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018

	Anhang	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	3.844.467	3.343.964
Sachanlagen	E.2	16.901	14.728
Immaterielle Vermögenswerte	E.3	454	677
Finanzanlagen	E.14	33	33
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	E.4	464	513
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.5	2.769	3.934
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6; E.14	3.006	3.007
Aktive Latente Steuern	D.9	433	1.548
Langfristige Vermögenswerte		3.868.527	3.368.404
Vorräte	E.7	52.474	36.760
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6; E.14	91.539	76.909
Ertragsteuererstattungsansprüche		109	94
Zahlungsmittel	E.8; E.14	125.594	60.662
Kurzfristige Vermögenswerte		269.716	174.425
Summe Vermögenswerte		4.138.243	3.542.829
Eigenkapital und Schulden			
Gezeichnetes Kapital		25.000	25.000
Kapitalrücklage		924.854	924.854
Gewinnrücklagen		1.202.047	861.733
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnendes Eigenkapital		2.151.901	1.811.587
Minderheitenanteile		22.812	20.679
Eigenkapital	E.9	2.174.713	1.832.266
Finanzielle Schulden	E.10; E.14	1.340.955	1.123.376
Pensionsrückstellungen	E.11	37.403	38.241
Sonstige Rückstellungen	E.12	4.863	4.357
Passive latente Steuern	D.9	316.530	227.314
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.13; E.14	2.674	2.446
Langfristige Schulden		1.702.425	1.395.734
Finanzielle Schulden	E.10; E.14	106.933	157.948
Sonstige Rückstellungen	E.13; E.14	2.257	3.749
Ertragsteuerschulden		9.202	15.587
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.13	142.713	137.545
Kurzfristige Schulden		261.105	314.829
Summe Eigenkapital und Schulden		4.138.243	3.542.829

Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Anhang	2018 TEUR	2017 TEUR
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		331.114	319.561
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		7.202	6.542
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung		159.967	155.124
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	D.1	178.349	170.979
Erlöse aus der Veräußerung		46.660	27.113
Buchwertabgänge		37.970	19.756
Übrige Erträge aus dem Immobilienhandel		7	297
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung		3.445	2.718
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		5.252	4.936
Erlöse aus der Veräußerung		23.259	32.682
Buchwertabgänge		18.772	25.232
Bestandsveränderungen		931	1.301
Übrige Erträge		1.710	835
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung		2.229	2.786
Ergebnis aus Projektentwicklung		4.899	6.800
Erlöse aus Dienstleistungen		2.008	2.058
Sonstige Erträge aus Dienstleistungen		81	44
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen		760	522
Ergebnis aus Dienstleistungen	D.2	1.329	1.580
Rohergebnis vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		189.829	184.295
Verwaltungsaufwand	D.3	10.540	8.345
Personalaufwand	D.4	29.205	27.646
Sonstige betriebliche Erträge	D.5	194	225
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.5	2.813	2.752
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	E.4; E.5	3.685	3.734
Ergebnis aus Finanzanlagen	D.6	976	925
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		152.126	150.436
Abschreibungen	D.7	1.452	1.275
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert		150.674	149.161
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	C.1; E.1	392.364	137.077
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		543.038	286.238
Finanzerträge	D.8	68	55
Finanzaufwendungen	D.8	33.939	32.699
Ergebnis vor Steuern (EBT)		509.167	253.594
Ertragsteuern	D.9	110.177	59.261
Jahresergebnis		398.990	194.333
davon entfallen auf Minderheitsgesellschafter		2.134	1.542
davon entfallen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		396.856	192.791

Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Anhang	2018 TEUR	2017 TEUR
Jahresergebnis		398.990	194.333
Netto-Ergebnis aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten	E.11; D.9	292	941
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen		292	941
Gesamtergebnis		398.698	195.274
davon entfallen auf Minderheitsgesellschafter		2.134	1.543
davon entfallen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		396.564	193.731

Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018 TEUR	2017 TEUR
Betriebliche Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	509.168	253.594
Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 392.364	- 137.077
Buchgewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 8.690	- 7.357
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	52.506	33.066
Ergebnis aus dem Verkauf von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	3	- 2
sonstige nicht zahlungswirksame Zinserträge und Aufwendungen	4.286	3.686
Ergebnis aus Finanzanlagen	- 976	- 925
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	- 3.685	- 3.734
Gezahlte Ertragsteuern	- 25.187	- 16.113
Abschreibungen und Wertminderungen	1.452	1.275
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen	1.118	3.972
Veränderung der Vorräte	- 13.463	- 6.276
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	- 2.252	- 762
Veränderung der Rückstellungen	- 1.373	- 2.300
Veränderung der Verbindlichkeiten	186	289
Mittelzufluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	120.729	121.336
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 80.102	- 90.332
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 84.282	- 49.387
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen, Immaterielle Vermögenswerte, Finanzanlagen und verbundene Unternehmen	- 2.590	- 2.281
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenständen und Finanzanlagen	3	3
Erhaltene Beteiligungserträge und andere Einzahlungen aus Finanzanlagen	5.878	4.240
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 161.093	- 137.757
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	322.564	95.822
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	- 158.769	- 60.067
Gezahlte Finanzierungskosten	- 550	- 350
Auszahlung Ablösevereinbarung Zinsswap	-	-
Ausschüttungen an die Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 57.948	- 47.007
Mittelabfluss /-zufluss aus Finanzierungstätigkeit	105.297	- 11.602
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	64.933	- 28.023
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	60.661	88.684
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	125.594	60.661

Siehe auch die Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftete Gewinne	Gewinnrücklagen IAS 19	Summe Gewinnrücklagen	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnendes Eigenkapital	Minderheitenanteile	Summe Eigenkapital
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2018	25.000	924.854	871.751	- 10.018	861.733	1.811.587	20.679	1.832.266
Jahresergebnis	-	-	396.856	-	396.856	396.856	2.134	398.990
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	-	-	-	-290	-290	-290	-2	-292
Gesamtergebnis	-	-	396.856	-290	396.566	396.566	2.132	398.698
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abzuführender Gewinn	-	-	-57.311	-	-57.311	-57.311	-	-57.311
Steuerwirkungen aus Organschaft	-	-	1.060	-	1.060	1.060	-	1.060
Transaktionen mit Anteilseignern	-	-	-56.251	-	-56.251	-56.251	-	-56.251
Stand 31.12.2018	25.000	924.854	1.212.356	- 10.308	1.202.048	2.151.902	22.811	2.174.713
Stand 01.01.2017	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

Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018

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 2018 einen IFRS-Konzernabschluss.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Geschäftsjahr

Es gibt keine neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen, die im Jahr 2018 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 2018 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
	Im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmals angewandt	
IFRS 9	Finanzinstrumente	01.01.2018
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018
IFRIC 22	Fremdwährungstransaktionen und Vorauszahlungen	01.01.2018
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 15	Änderung an IFRS 15: Klarstellungen zu IFRS 15	01.01.2018
Änderung IAS 40	Änderung IAS 40: Übertragung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	01.01.2018
Improvements	Verbesserungen der International Financial Reporting Standards 2014 – 2016	01.01.2018
	Anzuwenden ab dem Geschäftsjahr 2019	
IFRS 16	Leasing	01.01.2019
IFRIC 23	Steuerrisikopositionen aus Ertragsteuern	01.01.2019
Änderung IFRS 9	Änderung an IFRS 9: Finanzinstrumente – vorzeitige Rückzahlungsoptionen mit negativer Vorfälligkeitsentschädigung	01.01.2019
Änderung IAS 28	Änderung IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen – langfristige Anteile	01.01.2019

¹ Ggf. angepasst durch EU-Endorsement

Im Folgenden werden die Änderungen der Standards erläutert sowie die Auswirkungen auf die GWH erläutert.

IFRS 9

Der im Juli 2014 herausgegebene IFRS 9 ersetzt die bestehenden Leitlinien in IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung. IFRS 9 enthält insbesondere einen neuen Einstufungs- und Bewertungsansatz für finanzielle Vermögenswerte, welcher das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen die Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften ihrer Cashflows widerspiegeln. Diese Kriterien entscheiden, ob das Instrument in der Folgebewertung nach Anschaffungskosten oder nach dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) zu bewerten ist. Die notwendigen Veränderungen der Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte zum 01.01.2018 wird unter E.12 quantitativ erläutert. Für die finanziellen Schulden behält IFRS 9 die bestehenden Anforderungen des IAS 39 weitgehend bei, eine Überleitung erfolgt daher nicht.

Der wesentliche Unterschied der neuen Wertänderungssystematik nach IFRS 9 gegenüber dem IAS 39 besteht im neu entwickelten Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected-Loss-Model). Grundprinzip des Modells der erwarteten Kreditausfälle ist die Abbildung des Verlaufs einer Verschlechterung oder Verbesserung der Kreditqualität von Finanzinstrumenten. Wertminderungen traten beim alten Standard tendenziell erst bei Auftreten eines Ausfallmerkmals (triggering event) der Gegenpartei auf (Modell der eingetretenen Verluste). Nach dem neuen Standard sind bereits erwartete Verluste über eine Wertberichtigung zu berücksichtigen.

Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, hat zur Folge, dass die Anwendung des Standards mit Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle verbunden sein wird.

IFRS 15

Der neue Rechnungslegungsstandard IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Kundenverträgen“ legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden.

Zielsetzung des neuen Standards ist, die Vielfalt der bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen zusammenzuführen. Der neue Standard beinhaltet ein einziges, umfassendes Modell, wie Unternehmen Erlöse aus Verträgen mit Kunden zu erfassen haben. Das Kernprinzip dieses Modells ist, dass Erlöse in der Höhe erfasst werden sollen, in der für die übernommenen Leistungsverpflichtungen Gegenleistungen erwartet werden. Der Standard enthält deutlich umfangreichere Anwendungsleitlinien sowie Anhangangabevorschriften als die bisherigen Regelungen sowie eine neue Konzeption des Prinzipal- und Agentenbegriffs. Die Beurteilung der Stellung als Prinzipal oder Agent erfordert Ermessensentscheidungen, z. B. hinsichtlich der Gewichtung der in IFRS 15.B37 genannten Kriterien.

IFRS 15 ist auf alle Verträge mit Kunden mit Ausnahme u. a. der Leasingverhältnisse, die unter IAS 17 „Leasingverhältnisse“ fallen, anzuwenden.

Die wesentlichen Erlösarten des GWH Konzerns betreffen:

- Erlöse aus der Vermietung (Mieteinnahmen und Betriebskosten),
- Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties und
- andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Innerhalb der Erlöse aus der Vermietung fallen die Mieteinnahmen nicht unter die Anwendung von IFRS 15, sondern in den Anwendungsbereich von IAS 17 bzw. ab dem 1. Januar 2019 von IFRS 16.

Gemäß IFRS 16 wird neben separaten Leasingkomponenten zwischen sonstigen (Dienst-) Leistungen (Non-Lease-Komponenten, Gegenstand von IFRS 15) und solchen Bestandteilen des Dauerschuldverhältnisses unterschieden, die nicht zu einer Erbringung einer Leistung des Leasinggebers führen (IFRS 16.B33).

Im Rahmen der Umsetzungsprojekte für IFRS 15 und IFRS 16 wurde eine eingehende Analyse aller Betriebskostenbestandteile durchgeführt. Aufgrund des Geschäftsmodells, das einen hohen Anteil von selbsterbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht, hat sich die GWH dazu entschieden die Leistungen auch weiterhin getrennt auszuweisen. Dabei wurde ebenfalls berücksichtigt, dass die GWH vom Mieter als primärer Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen wird. Bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen hat die GWH zudem ein Vorratsrisiko, insbesondere aufgrund des in der Immobilienbranche üblichen Abrechnungsschlüssels (faktisches Prinzipal-Agent-Konzept), der § 565a BGB entspricht.

Im Ergebnis erfolgt der Ausweis der betriebskostenrelevanten Aufwendungen und der korrespondierenden Erlöse in der Gewinn- und Verlustrechnung auch unter Anwendung von IFRS 15 unsaldiert.

Im Weiteren ergeben sich keine Auswirkungen des neuen Standards auf die Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.

Der Standard ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Aufgrund der ausbleibenden betragslichen Auswirkungen des neuen Standards ist die Wahl eines Übergangsansatzes nicht erforderlich.

IFRS 16

Die Europäische Union hat IFRS 16 „Leasing“ für die Anwendung in Europa am 9. November 2017 übernommen. IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen im Abschluss von Unternehmen, die nach IFRS bilanzieren.

Für den Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges Bilanzierungsmodell („Ein-Modell-Ansatz“) vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind. Nach IFRS 16 weist der Leasingnehmer für alle Leasingverhältnisse in der Bilanz eine Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwertes der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten aus und aktiviert gleichzeitig ein entsprechendes Nutzungsrecht am zugrundeliegenden Vermögenswert. Während der Laufzeit eines Leasingverhältnisses wird die Leasingverbindlichkeit ähnlich den Regelungen des bisherigen IAS 17 für Finance Leases finanzmathematisch fortgeschrieben. Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die nicht Investment Properties gemäß IAS 40 sind, werden planmäßig abgeschrieben. Nutzungsrechte an Investment Properties, die gemäß IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden entsprechend den üblichen Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Zum Erstanwendungszeitpunkt erwartet die GWH eine Erhöhung der Bilanzsumme aufgrund der Passivierung von Leasingverbindlichkeiten sowie einen vergleichbar hohen Anstieg der Vermögenswerte aufgrund der zu aktivierenden Nutzungsrechte. Die Eigenkapitalquote wird sich entsprechend verringern. Der wesentliche Effekt ergibt sich aus der Aktivierung von Nutzungsrechten im Zusammenhang mit Erbpachtverträgen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird sich die Art der Aufwendungen, die mit diesen Leasingverhältnissen verbunden sind, ändern. Die linearen Aufwendungen für Operating-Leasingverhältnisse werden ersetzt durch Zinsaufwendungen für Schulden aus dem Leasingverhältnis und in Abhängigkeit von dem Vermögenswert, der dem jeweiligen Nutzungsrecht (right-of-use asset) zu Grunde liegt, entweder durch Abschreibungsaufwand für das Nutzungsrecht oder durch den Ergebniseffekt aus der Fair-Value-Bewertung der Investment Properties. Dies wird zu einer Verbesserung des bereinigten EBITDA sowie zu einer Erhöhung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit führen.

Für Leasinggeber unterscheidet sich das Bilanzierungsmodell des IFRS 16 nicht wesentlich von den Vorschriften des IAS 17. Für die GWH als Leasinggeber fallen die Mietannahmen unverändert in den Anwendungsbereich von IFRS 16. Gemäß IFRS 16 ist neben separaten Leasingkomponenten zwischen sonstigen (Dienst-) Leistungen (non-lease components, Gegenstand von IFRS 15) und sonstigen Bestandteilen des Dauerschuldverhältnisses zu unterscheiden, die nicht zu einer Erbringung einer Dienstleistung des Leasinggebers führen. Durch das Geschäftsmodell der GWH, die Gesamtverantwortung der GWH gegenüber dem Mieter und der spezifischen Konstellation bei Wohnimmobilien weist die GWH alle mietbezogenen Umsätze unter dem Standard IAS 17 bzw. künftig dem IFRS 16 aus.

Der Konzern wendet IFRS 16 erstmalig zum 1. Januar 2019 nach der modifizierten retrospektiven Methode an. Für das Jahr 2019 erwartet die GWH im Konzern durch die Neuregelung eine Erhöhung der Bilanzsumme in der Größenordnung von 24 Mio. EUR. Die Auswirkungen auf das Ergebnis werden einen Betrag von 0,4 Mio. EUR nicht übersteigen.

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;
- Bewertung der Pensionsrückstellungen sowie
- Ansatz und Bewertung aktiver latenter Steuern.

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

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

	31. 12. 2018 TEUR	31. 12. 2017 TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.844.467	3.343.964
Pensionsrückstellungen	37.403	38.241
Aktive latente Steuern	433	1.548

In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen 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 ausreichend Daten zur Verfügung stehen. Dabei soll die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und die Verwendung von nicht beobachtbaren Inputfaktoren möglichst gering gehalten werden. Als Bewertungstechniken kommen generell der marktbasierte, der kostenbasierte und der einkommensbasierte Ansatz infrage. Mit Blick auf die am Markt beobachtbaren Informationen verwendet das Unternehmen einen einkommensbasierten Ansatz, das sog. DCF Verfahren.

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

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

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

Konzernabschluss

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 konzern-einheitliche 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 11 direkt oder indirekt verbundene Tochterunternehmen im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen (Vorjahr 10).

Seit Gründung der GWH WertInvest GmbH, Frankfurt am Main, am 08.10.2018 wird diese als 100 %iges Tochterunternehmen der GWH IH im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen. Die GWH WertInvest GmbH erbringt Beratungsleistungen für Wohnimmobilienfonds, sowie die Bewirtschaftung der in dem Fonds gehaltenen Immobilien.

Weiterhin wurde zum 30.09.2018 die FRAWO Frankfurter Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH in die GWH Wohnungsgesellschaft mbH verschmolzen.

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.

Die im Folgenden aufgeführten Informationen in unterer Tabelle beziehen sich auf den 31. Dezember 2018:

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

¹ auf GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen verschmolzen

² Anteil am Eigenkapital zum 31. 12. 2018 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 mehrere Variablen gebildet. Ein Rating stellt ein standardisiertes Verfahren dar, welches spezifische Einflussfaktoren eines Clusters transparent bewertet und anhand einer aussagekräftigen Note abbildet. Das verwendete Ratingmodell orientiert sich am Ratingmodell der TEGOVA (The European Group of Valuers' Association). Insgesamt umfasst das Rating die Kriteriengruppen Markt (Makro-Standort), Standort (Mikro-Standort) und Objekt. Jeder Kriteriengruppe werden bestimmte Teilkriterien zugeordnet, die analysiert und benotet werden und mit einer speziellen Gewichtung in die Berechnung der Ergebnisnote pro Kriteriengruppe eingehen.

Auf Basis der gebildeten Cluster wurden folgende Annahmen angewandt:

- Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten (0,0 % bis 2,0 %, unverändert zum Vorjahr);
- Ableitung von nicht-umlagefähigen Betriebskosten;
- Ableitung von effektiven Leerstandsquoten (1,0 % bis 4,7 %, im Vorjahr 1,5 % bis 7,5 %);
- Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen.

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

Märkte	Wohneinheiten	Quadratmeterzahl	Leerstandsquote
Hannover (Stadtmarkt)	642	37.322	1,7 %
Mittelhessen (Stadtmarkt)	12.809	807.333	1,7 %
Rheinland	4.410	280.779	2,5 %
Rhein-Main	25.336	1.577.524	1,0 %
Rhein-Neckar	814	60.386	4,7 %
Summe	44.011	2.763.344	1,4 %

Konzernabschluss

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. Im ersten Jahr wird dieser Wert reduziert um die zu diesem Zeitpunkt tatsächlich vorhandenen Leerständen. Für die Folgejahre (zwei bis zehn) erfolgt die Reduktion um den Wert der angenommenen strukturellen Leerstand. Der so ermittelte Betrag vermindert um Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Erbbauzinsen ergibt den freien zu diskontierenden Cashflow vor Steuern und Kapitaldienst. Im elften Jahr wird ein hypothetischer Verkauf der Immobilie unterstellt, der Verkaufswert wird als Restwert der Berechnung zugrunde gelegt. Die Summe der Barwerte der Zahlungsströme des Detailprognosezeitraumes und des hypothetischen Wiederverkaufs stellt den beizulegenden Zeitwert der Immobilie dar. Änderungen des Barwertes haben direkte Auswirkungen auf den Immobilienwert. Erhöhungen führen zu Marktwertverbesserungen, geringere Zahlungsströme vermindern die Werte.

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

Der risikolose Zins spiegelt dabei den Zins wider, der am Kapitalmarkt für eine risikolose Kapitalanlage erzielt werden kann. Der Bewertung zugrunde gelegt wurde ein Zinssatz von 0,33 % (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 5,6 % (Vorjahr 6,0 %). Der auf das Portfolio bezogene, ungewichtete Kapitalisierungszins beträgt 4,8 % (Vorjahr 5,2 %). Ein Anstieg des Zinssatzes wirkt sich negativ auf den Wert der Immobilien aus während geringere Zinsen zu einem positiven Effekt führen.

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

Der folgenden Beschreibung der Finanzanlagen liegt die Anwendung von IFRS 9 ab dem Geschäftsjahr 2019 zu Grunde. Die Änderungen, die durch die Einführung von IFRS 9 ergeben haben, sind unter A.2 erläutert.

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

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

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

Die Änderungen, die durch die Einführung von IFRS 9 vorgenommen wurden, sind unter A.2 erläutert.

C.7 / Vorräte

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

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

C.8 / Zahlungsmittel

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

C.9 / Finanzielle Verbindlichkeiten

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 IFRS 9 als „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten“ zu klassifizieren. Die hierunter ausgewiesenen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

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

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

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sind gemäß IFRS 9 als „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten“ zu klassifizieren. Durch die Einführung des neuen Standards haben sich im Vergleich zur Darstellung nach IAS 39 keine Änderungen ergeben.

C.10 / Pensionsrückstellungen

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

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

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

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

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

C.11 / Sonstige Rückstellungen

Gemäß IAS 37 werden Rückstellungen gebildet, wenn eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische)

Außenverpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besteht, die tatsächliche Inanspruchnahme wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung des Mittelabflusses möglich ist.

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

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

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

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

C.12 / Eventualverbindlichkeiten

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

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

C.13 / Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

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

C.14 / Leasingverhältnisse

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.15 / 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.16 / Ertragsteuern

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

Latente Steuern sind die zu erwartenden Steuerbelastungen bzw. Steuerentlastungen aus den zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss und des Wertansatzes der der Berechnung des zu versteuernden Einkommens zugrunde 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.

C.17 / Umsatzsteuer

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

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

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

D / Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung**D.1 / Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung**

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

	2018 TEUR	2017 TEUR
Mieteinnahmen	230.879	222.786
Erlöse aus Mietnebenkosten	100.235	96.775
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	331.114	319.561
Aktivierte Eigenleistungen	3.694	2.763
Übrige Erträge	3.508	3.779
Sonstige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	7.202	6.542
Betriebskosten und Grundsteuern	97.224	95.339
Aufwendungen für Instandhaltung	54.941	51.968
Pachtaufwendungen und Erbbauzinsen	3.927	3.782
Abschreibungen auf Mietforderungen	1.036	1.017
Übrige Aufwendungen	2.839	3.018
Aufwendungen der Immobilienbewirtschaftung	159.967	155.124
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	178.349	170.979

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 Wärme- lieferung der Systemo GmbH ausgewiesen.

D.3 / Verwaltungsaufwand

Als Verwaltungsaufwand sind folgende Aufwendungen ausgewiesen:

	2018 TEUR	2017 TEUR
IT-Aufwendungen	3.103	2.620
Pflichtbeiträge, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	2.141	1.952
Gebäude- und Raumaufwendungen	2.071	1.349
Aufwendungen für Werbung, Öffentlichkeitsarbeit, Repräsentation	1.298	1.147
Bürokosten	580	553
Aufwendungen für Mitarbeiter	548	518
Sonstiger Verwaltungsaufwand	799	206
Verwaltungsaufwand	10.540	8.345

D.4 / Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Löhne und Gehälter	24.058	22.775
Sozialversicherungsabgaben	4.974	4.664
Zuführung zur Pensionsrückstellung	173	207
Personalaufwand	29.205	27.646

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

	2018	2017
Kaufmännische und technische Angestellte	226	212
Hauswarte	104	103
Vollzeitbeschäftigte	330	315
Kaufmännische und technische Angestellte	71	68
Hauswarte	2	2
Teilzeitbeschäftigte	73	70
Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter	403	385
Durchschnittlich beschäftigte Auszubildende	28	26

D.5 / Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

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

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

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:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Auf Sachanlagen – selbstgenutzte Immobilien	264	256
Auf Sachanlagen – Betriebs- und Geschäftsausstattung	486	451
Auf Sachanlagen – Maschinen und technische Anlagen	294	126
Auf immaterielle Vermögenswerte	408	442
Abschreibungen	1.452	1.275

D.8 / Finanzergebnis

Das Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Zinserträge	68	55
Finanzerträge	68	55
Fremdkapitalkosten	28.480	28.091
Zinsaufwand unverzinsliche bzw. zinsbegünstigte Darlehen	4.166	3.566
Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen	743	692
Geldbeschaffungskosten	550	350
Finanzaufwendungen	33.939	32.699
Finanzergebnis	-33.871	-32.644

D.9 / Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Laufende Ertragsteuern	18.690	19.943
Latente Ertragsteuern	91.487	39.318
Ertragsteuern	110.177	59.261

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

Für den Veranlagungszeitraum 2018 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 %. Einschließlich der Gewerbeertragsteuer von 15,5 % beträgt die Steuerbelastung für 2018 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.

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Steuerforderungen, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	0	995
Steuerforderungen, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	433	553
Aktive latente Steuern	433	1.548
Steuerverbindlichkeiten, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	1	–
Steuerverbindlichkeiten, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	316.529	227.314
Passive latente Steuern	316.530	227.314
Latente Steuern – netto	-316.096	-225.766

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Steuerliche Verlustvorträge	1.270	2.170
Pensionsrückstellungen	3.798	3.854
Sonstige Vermögenswerte und Schulden	1.664	1.717
Aktive latente Steuern	6.732	7.741
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	295.789	209.036
Langfristige Finanzschulden	23.353	23.833
Sonstige Vermögenswerte und Schulden	3.687	639
Passive latente Steuern	322.829	233.508
Latente Steuern – netto	-316.097	-225.767
Ergebniswirksam als Steueraufwand	-90.427	-38.297
Ergebnisneutral als Veränderung direkt im Eigenkapital erfasst	96	-280
Veränderungen latente Steuern – netto	-90.331	-38.577

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

Zum 31. Dezember 2018 bestehen nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 16.043 (Vorjahr TEUR 16.912), die alle wie im Vorjahr unbegrenzt vortragsfähig sind.

Davon wurden auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 7.755 (Vorjahr TEUR 7.809) aktive latente Steuern gebildet, da ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Für TEUR 8.288 (Vorjahr TEUR 9.103) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert.

Die Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2018 zu Aufwendungen in Höhe von TEUR 900 (Vorjahr TEUR 2.019).

Darüber hinaus bestehen gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 602 (Vorjahr TEUR 5.199), für die aktive latente Steuern gebildet wurden, da ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem ausgewiesenen und dem erwarteten Ertragssteueraufwand für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2018 und 2017 stellt sich wie folgt dar:

	31. 12. 2018 TEUR	31. 12. 2017 TEUR
Ergebnis vor Steuern	509.168	253.594
Ertragsteuersatz in %	31,3 %	31,3 %
Erwarteter Steueraufwand	159.370	79.375
Auswirkungen gewerbesteuerlicher Hinzurechnungen und Kürzungen	-58.124	-28.026
Steuerliche Risikovorsorge	6.494	6.850
nicht abziehbare Betriebsausgaben	881	922
Steuereffekte aus Vorjahren	-111	-228
Übrige	1.667	368
Effektive Ertragsteuern	110.177	59.261
Effektiver Steuersatz in %	21,6 %	23,4 %

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 Organschaft wurden – der wirtschaftlichen Betrachtungsweise folgend – Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 1.060 (Vorjahr TEUR 1.021) ergebniswirksam berücksichtigt.

Im Berichtsjahr wurden aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 3.060 (Vorjahr TEUR 2.964) ergebnisneutral über das Other Comprehensive Income (OCI) gebucht. 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 Steuerschuld führen, sofern sie als Dividenden ausgeschüttet oder die Beteiligungen an dem jeweiligen Tochterunternehmen veräußert werden würden. Zum Bilanzstichtag wurden für daraus resultierende temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 64.641 (Vorjahr TEUR 48.039) 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 Grundstücke und Gebäude TEUR	unbebaute Grundstücke TEUR	Immobilien im Bau TEUR	Summe TEUR
2018				
Buchwert zum 1.1.	3.279.675	12.588	51.701	3.343.964
Zugänge aus Erwerb	64.426	29.571	22	94.019
Sonstige Zugänge	17.215	136	37.337	54.688
Verrechnung Fördervorteile zinsbegünstigte Darlehen	- 1.461	-	- 249	- 1.710
Abgänge	38.017	-	24	38.041
Veränderungen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	401.978	- 9.614	-	392.364
Umbuchungen	44.597	- 1.182	- 44.232	- 817
Buchwert zum 31.12.	3.768.413	31.499	44.555	3.844.467
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

In 2018 wurden Immobilien in die selbstgenutzten Immobilien umgebucht, da diese nun ausschließlich zur Wärmeerzeugung 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 selbst genutzten Immobilien dienen zum Großteil zur Besicherung der finanziellen Schulden durch Grundpfandrechte bei verschiedenen Kreditgebern. Die besicherten finanziellen Schulden zu Rückzahlungsbeträgen betragen zum 31.12.2018 TEUR 1.381.052 (Vorjahr TEUR 1.258.166).

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
2018				
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 1. 1.	14.817	3.709	2.515	21.041
Zugänge aus Erwerb	55	972	1.375	2.402
Sonstige Zugänge	–	–	–	–
Umbuchungen	614	–	203	817
Abgänge	–	797	–	797
Stand 31. 12.	15.486	3.884	4.093	23.463
Kumulierte Abschreibungen				
Stand 1. 1.	3.780	2.361	172	6.313
Planmäßige Abschreibungen	264	485	293	1.042
Abgänge	–	793	–	793
Stand 31. 12.	4.044	2.053	465	6.562
Buchwert 31. 12.	11.442	1.831	3.628	16.901
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	–	–	–	–
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
Umbuchungen	–	–	–	–
Abgänge	–	858	–	858
Stand 31. 12.	3.780	2.361	172	6.313
Buchwert 31. 12.	11.037	1.348	2.343	14.728

Konzernabschluss

In 2018 wurden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in die selbstgenutzten Immobilien umgebucht, da diese nun ausschließlich der Wärmeerzeugung der Systeno GmbH dienen.

Die selbstgenutzten Immobilien sind im Wesentlichen durch Grundpfandrechte zu Gunsten verschiedener Kreditgeber belastet. Der Fair Value der selbstgenutzten Immobilien umfasst TEUR 13.833 (Vorjahr TEUR 13.189)

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
2018	
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
Stand 1.1.	7.247
Zugänge aus Erwerb	188
Abgänge	769
Stand 31.12.	6.666
Kumulierte Abschreibungen	
Stand 1.1.	6.570
Planmäßige Abschreibungen	409
Abgänge	767
Stand 31.12.	6.212
Buchwert 31.12.	454
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.	677

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 2018 stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt TEUR	anteilig (50%) TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	3.534	1.767
Summe Vermögenswerte	3.534	1.767
Kurzfristige Schulden	1.502	751
Langfristige Schulden	1.105	553
Summe Schulden	2.607	1.304
Jahresergebnis	- 100	- 50

E.5 / Anteile an assoziierten Unternehmen

Als assoziiertes Unternehmen wird die Beteiligung an der WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg im Rahmen der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen (Anteilsquote zum 31. Dezember 2018: 23,72 %).

Die zusammengefassten finanziellen Informationen zum 31. Dezember 2018 stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt TEUR	anteilig TEUR
Langfristige Vermögenswerte	15.699	2.715
Kurzfristige Vermögenswerte	254	60
Summe Vermögenswerte	15.953	2.775
Kurzfristige Schulden	26	6
Summe Schulden	26	6
Jahresergebnis	13.802	3.684

E.6 / Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	Langfristig TEUR	Kurzfristig TEUR	Summe TEUR
31.12.2018			
Geleistete Anzahlungen für Bestandsankäufe	-	79.632	79.632
Geleistete Betriebskostenvorauszahlungen	-	4.824	4.824
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien	-	589	589
Forderungen aus Grundstücksverkäufen ¹	-	1.032	1.032
Forderungen aus Vermietung ¹	-	1.647	1.647
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte ²	3.006	3.812	6.818
Summe	3.006	91.536	94.542

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

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.

Konzernabschluss

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

	2018 TEUR	2017 TEUR
Wertberichtigung zu Beginn des Geschäftsjahres	607	603
Nettozuführung/-auflösung	- 15	4
Wertberichtigung zum Ende des Geschäftsjahres	592	607

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:

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Immobilien im Bau	15.949	15.587
Unbebaute Grundstücke	36.249	20.926
Heizölbestände	276	247
Summe Vorräte	52.474	36.760

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:

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	125.518	60.610
Kassenbestände	76	52
Zahlungsmittel	125.594	60.662

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

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

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

E.10 / Finanzielle Schulden

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

Die Zusammensetzung und die Fristigkeiten der Finanzschulden ergeben sich wie folgt:

	bis 1 Jahr TEUR	> 1 Jahr TEUR	über 5 Jahre TEUR	Summe TEUR
31.12.2018				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.139	433.693	808.510	1.346.342
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.794	9.356	89.396	101.546
Finanzschulden	106.933	443.049	897.906	1.447.888
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

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

E.11 / Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen werden zum Bilanzstichtag mit dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung nach versicherungsmathematischen Methoden auf der Basis eines externen Gutachters unter folgenden Annahmen bewertet:

	31.12.2018	31.12.2017
Gehaltstrend	3,0% p. a.	3,0% p. a.
Rentendynamik	2,0% p. a.	2,0% p. a.
Rechnungszinsfuß	2,0% p. a.	2,0% p. a.
Sterbewahrscheinlichkeiten	1	2
Individualisierungsverfahren	1	2

1 „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck

2 „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck

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

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
DBO am 1.1.	38.241	40.647
Aufwand für hinzu erworbene Versorgungsansprüche (Dienstzeitaufwand)	173	207
Aufzinsung der bereits erworbenen Ansprüche (Zinsaufwand)	743	692
Rentenzahlung	-2.142	-2.085
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+) aus finanziellen Annahmen	491	-1.123
Erfahrungsbedingte Gewinne (-)/Verluste (+)	-103	-97
DBO am 31.12.	37.403	38.241

Für wesentliche Bewertungsannahmen wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt:

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Rechnungszins (Rückgang um 50 Basispunkte)	39.578	40.533
Gehaltssteigerungsrate (Anstieg um 25 Basispunkte)	37.440	38.291
Rentensteigerung (Anstieg um 25 Basispunkte)	38.409	39.286
Lebenserwartung (Verbesserung um ein Jahr)	39.386	40.199

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

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Durchschnittliche Laufzeit des Plans (in Jahren)	12,0	12,0
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit bis 1 Jahr	2.220	2.169
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit über ein Jahr bis 5 Jahre	8.969	8.895
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit über 5 Jahre bis 10 Jahre	10.359	10.448

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 13.410 (Vorjahr TEUR 13.023) direkt im Eigenkapital erfasst.

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

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Leistungsorientierte Verpflichtung	37.403	38.241

Für das Geschäftsjahr 2019 wird mit einem Pensionsaufwand (Dienstzeit- und Zinsaufwand) in Höhe von TEUR 851 (Vorjahr: TEUR 907) gerechnet.

E.12 / 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
2018							
Fertigstellung / Gewährleistung	4.945	3.024	675	2.546	3.792	2.095	1.697
Altlastensanierung	1.960	263	–	199	1.896	1.896	–
Modernisierung	103	70	33		0	–	–
Rechtstreitigkeiten	123	14	–	11	120	–	120
Personalarückstellungen	87	7	–	288	368	147	221
Übrige Rückstellungen	888	112	–	168	944	725	219
Sonstige Rückstellungen	8.106	3.490	708	3.212	7.120	4.863	2.257
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
Personalarückstellungen	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

Zum Bilanzstichtag werden für eine Altlastensanierung Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.896 (Vorjahr TEUR 1.960) ausgewiesen. Sie wurde für die angeordnete Verpflichtung gebildet, umfangreiche Untersuchungs-, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

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

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	Langfristig TEUR	Kurzfristig TEUR	Summe TEUR
31.12.2018			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter ¹	–	57.840	57.840
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ¹	493	28.274	28.767
Erhaltene Anzahlungen für Grundstücksverkäufe	–	24.287	24.287
Verbindlichkeiten aus Vermietung ¹	–	17.774	17.774
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern ²	296	2.502	2.798
Minderheitenanteile am Eigenkapital von einbezogenen Personengesellschaften ¹	1.879	–	1.879
Übrige Sonstige Verbindlichkeiten	6	12.035	12.041
Summe Verbindlichkeiten	2.674	142.712	145.386
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

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 57.311 (Vorjahr TEUR 57.948) 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.14 / Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

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

Die Buchwerte der unter den langfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten ausgewiesenen Finanzinstrumente entsprechen den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die 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.

Die Finanzinstrumente sind nach IFRS 7.6 und IFRS 9 in unterschiedliche Bewertungskategorien einzuteilen. Im Vorjahr erfolgte die Zuordnung nach IAS 39:

	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert TEUR	Fortgeführte Anschaffungskosten TEUR	Wertansatz nach IAS 39 beizulegender Zeit- wert erfolgswirksam TEUR	Marktwert TEUR	Marktwert Level
31. 12. 2018						
Vermögenswerte						
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1	4.461	4.461	–	4.461	3
Finanzanlagen	2	33	33	33	33	
Zahlungsmittel	1	125.594	125.594	–	125.594	1
Schulden						
Finanzielle Schulden	3	1.447.888	1.447.888	–	1.447.888	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3	117.832	117.832	–	117.832	3
Summe nach Bewertungskategorien IAS 39						
Darlehen und Forderungen	1	130.055				
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	2	33				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	3	1.565.720				
31. 12. 2017						
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	–	1.281.324	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3	105.737	105.737	–	105.737	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				

Aufgrund der Erstanwendung des IFRS 9 ist für die finanziellen Vermögenswerte eine Überleitung der Klassifizierung im Vergleich zu IAS 39 erforderlich:

Wertansatz zum 1.1.2018	IAS 39	Buchwert TEUR	IFRS 9	Buchwert TEUR
Beteiligungen	Afs	33	FVtPL	33
übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	LaR	3.837	aAC	3.837
Zahlungsmittel	LaR	60.662	aAC	60.662

Bewertungskategorien

LaR	Loans and Receivables
HtM	Held to Maturity
Afs	Available for sale
FVtPL	Fair Value through profit and Loss
aAC	at Amortized Cost

Eine separate Überleitung für die Verbindlichkeiten erfolgt nicht, da hier keine Wertänderungen erfolgen. Die Positionen werden vollständig aus der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten“ (IAS 39) in die Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten“ (IFRS 9) überführt.

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.

Konzernabschluss

Bewertungskategorie nach IFRS 9	Zinsen TEUR	Wertberichtigungen TEUR	Erträge aus Beteiligungen TEUR	Bewertung zum be- zulegenden Zeitwert TEUR	Nettoergebnis TEUR
2018					
at Amortized Cost	68	671	–	–	739
Fair Value through profit and Loss	–	–	976	–	976
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	–32.583	–	–	–	–32.583
	–32.515	671	976	0	–30.868
Bewertungskategorie nach IAS 39					
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

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

	Buchwert	Cashflows				
	31.12.2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR
Finanzielle Schulden	1.447.888	74.924	54.782	54.313	53.359	51.444
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	145.387	115.431	105	68	88	326
	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

F / Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

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

Der ausgewiesene Finanzmittelfonds enthält zum 31. Dezember 2018 Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 125.594.

G / Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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

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

Der GWH-Konzern hat folgende Segmentierung gewählt:

Segment I – Immobilienbewirtschaftung

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

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

Segment II – Immobilienhandel

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

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

Segment III – Projektentwicklung

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

Segment IV – Dienstleistungen

Dieses Segment umfasst die Erbringung von Dienstleistungen wie die Wohnungseigentumsverwaltung und die Wärmeversorgungsleistungen. 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.

Segment V – Wohnimmobilienfonds

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

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 59.559 (Vorjahr TEUR 57.103) 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
31.12.2018				
Miet- und Leasingverträge	257	307	–	564
Pachtverträge Immobilien	3.954	21.772	4.918	30.644
Summe	4.211	22.079	4.918	31.208
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

Im Berichtsjahr fielen Leasingaufwendungen in Höhe von TEUR 3.981 (Vorjahr TEUR 3.694) an.

Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aus Untermietverhältnissen beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.253 (Vorjahr TEUR 1.215) 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 unverändert zum Vorjahr 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 48,3 Mio. EUR (Vorjahr 12,5 Mio. EUR). Für die Fertigstellung der laufenden Neubauobjekte besteht zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo von 36,1 Mio. EUR (Vorjahr 25,7 Mio. EUR).

Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Grundstückskäufen für Projektentwicklungen in Höhe von 9,1 Mio. EUR (Vorjahr 14,2 Mio. EUR). Für die Fertigstellung der laufenden Bauträgermaßnahmen besteht zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo von 44,7 Mio. EUR (Vorjahr 3,7 Mio. EUR).

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

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

Weiterhin bestehen erstmalig sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aus einem Zeichnungsvertrag für einen Immobilienfonds in Höhe von 100 Mio EUR.

Darüberhinausgehende, im Konzernabschluss 2018 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 42.272 (Vorjahr TEUR 40.390). 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 346 Honorare für im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Abschlussprüfungsleistungen (Vorjahr TEUR 341). Darüber hinaus sind in 2018 sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 6 erbracht worden (Vorjahr TEUR 4).

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.

Konzernabschluss**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 / Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche finanzielle Auswirkungen haben.

H.7 / Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr:

Klaus Kirchberger, Rechtsanwalt, Regensburg (Vorsitzender)

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

H.8 / Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

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

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

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

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

Detlef Hohlin, Arbeitnehmervertreter der GWH, Mühlheim

Dieter F. Kasten, Rechtsanwalt, Königstein (bis zum 31. Dezember 2018)

Dr. Matthias Katholing, Leiter Bereich Portfolio-Immobilienmanagement Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main (ab dem 1. Februar 2019)

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder betrugen TEUR 26 (Vorjahr TEUR 23).

H.9 / 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. 2018 TEUR	31. 12. 2017 TEUR
Bankguthaben bei Gesellschaften des Helaba-Konzerns	962	1.341
Zahlungsmittel	962	1.341
Darlehen von Gesellschaften des Helaba-Konzerns	246.562	253.056
Finanzielle Schulden	246.562	253.056
Verbindlichkeiten gegenüber Helaba aus Ergebnisabführung	57.311	57.948
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften des Helaba-Konzerns	528	459
Sonstige Verbindlichkeiten	57.839	58.407

	2018 TEUR	2017 TEUR
Zinsaufwendungen an Gesellschaften des Helaba-Konzerns	7.772	5.976

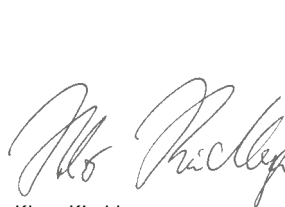
Die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates sowie die Mitglieder der Geschäftsführungen von einbezogenen Tochterunternehmen oder deren direkte Familienangehörige unterhalten über die Organbeziehungen hinaus keine persönlichen Geschäftsbeziehungen zu Gesellschaften des GWH-Konzerns.

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 413 (Vorjahr TEUR 205) geleistet. Für diese Gruppe bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 5.527 (Vorjahr TEUR 2.034).

Frankfurt am Main, den 18. März 2019

Die Geschäftsführung



Klaus Kirchberger
Geschäftsführer



Stefan Bürger
Geschäftsführer

Konzern-Segmentberichterstattung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Segment I Immobilienbewirtschaftung		Segment II Immobilienhandel		Segment III Projektentwicklung		Segment IV Dienstleistungen		Segment V Wohnimmobilienfond		Konzernfunktion und Überleitung		Konzern	
	2018 TEUR	2017 TEUR	2018 TEUR	2017 TEUR	2018 TEUR	2017 TEUR	2018 TEUR	2017 TEUR	2018 TEUR	2017 TEUR	2018 TEUR	2017 TEUR	2018 TEUR	2017 TEUR
Segmenterlöse – konzernextern	331.114	319.561	46.660	27.113	23.259	32.682	2.008	2.058	–	–	–	–	403.041	381.414
Segmenterlöse – konzernintern	–	–	–	–	3.299	1.934	6.147	3.135	–	–	–9.446	–5.069	–	–
Sonstige Segmenterträge	3.903	4.608	12	297	2.641	2.136	81	44	–	–	3.299	1.934	9.936	9.019
Segmenterträge	335.017	324.169	46.672	27.410	29.199	36.752	8.236	5.237	–	–	–6.147	–3.135	412.977	390.433
Buchwertabgänge	–	–	–37.970	–19.756	–18.772	–25.232	–	–	–	–	–	–	–56.742	–44.988
Segmentaufwendungen – konzernextern	–159.967	–155.124	–3.450	–2.718	–2.229	–2.786	–5.707	–2.934	–	–	4.947	2.412	–166.406	–161.150
Segmentaufwendungen – konzernintern	–1.200	–723	–	–	–	–	–	–	–	–	1.200	723	–	–
Segmentaufwendungen	–161.167	–155.847	–41.420	–22.474	–21.001	–28.018	–5.707	–2.934	–	–	6.147	3.135	–223.148	–206.138
Segmentrohergebnis vor Immobilien- bewertung zum beizulegenden Zeitwert	173.850	168.322	5.252	4.936	8.198	8.734	2.529	2.303	–	–	–	–	189.829	184.295
Verwaltungsaufwand	–7.425	–5.357	–361	–201	–1.455	–1.289	–590	–507	–104	–	–605	–991	–10.540	–8.345
Personalaufwand	–24.655	–23.833	–787	–496	–2.605	–2.166	–1.148	–1.151	–9	–	–	–	–29.204	–27.646
Ergebnis aus At-Equity bewerteten Unternehmen	–	–	–	–	–50	–51	3.734	3.785	–	–	–	–	3.684	3.734
Übrige Erträge und Aufwendungen	–	–	–	–	–15	1	976	925	–	–	–2.604	–2.528	–1.643	–1.602
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilien- bewertung zum beizulegenden Zeitwert	141.770	139.132	4.104	4.239	4.073	5.229	5.501	5.355	–113	–	–3.209	–3.519	152.126	150.436
Abschreibungen	–1.048	–1.047	–33	–22	–18	–17	–353	–189	–	–	–	–	–1.452	–1.275
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	140.722	138.085	4.071	4.217	4.055	5.212	5.148	5.166	–113	–	–3.209	–3.519	150.674	149.161
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	392.364	137.077	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	392.364	137.077
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	533.086	275.162	4.071	4.217	4.055	5.212	5.148	5.166	–113	–	–3.209	–3.519	543.038	286.238
Finanzerträge	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	68	55	68	55
Finanzaufwendungen	–31.609	–30.413	–21	–13	–407	–283	–17	–29	–	–	–1.885	–1.961	–33.939	–32.699
Bewertungsergebnis Derivate	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Segmentergebnis vor Steuern (EBT)	501.477	244.749	4.050	4.204	3.648	4.929	5.131	5.137	–113	–	–5.026	–5.425	509.167	253.594
Ertragsteuern	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–110.177	–59.261	–110.177	–59.261
Jahresergebnis													398.990	194.333

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 2018, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie den Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der GWH Immobilien Holding GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 es, 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;

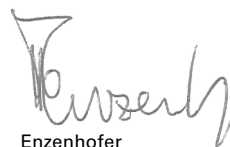
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde 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.

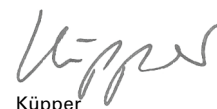
Eschborn/Frankfurt am Main, 18. März 2019

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Enzenhofer
Wirtschaftsprüfer



Küpper
Wirtschaftsprüfer

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018

GWH Immobilien Holding GmbH

Bilanz zum 31. Dezember 2018

	31.12. 2018 EUR	31.12. 2017 EUR
Aktiva		
A. Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	997.719.694,07	997.319.694,07
	997.719.694,07	997.319.694,07
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	62.466.338,49	63.331.800,40
2. Sonstige Vermögensgegenstände	127,82	1.401,18
	62.466.466,31	63.333.201,58
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	431.214,73	352.210,53
	62.897.681,04	63.685.412,11
	1.060.617.375,11	1.061.005.106,18
Passiva		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000.000,00	25.000.000,00
II. Kapitalrücklage	924.854.390,00	924.854.390,00
	949.854.390,00	949.854.390,00
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.052.861,00	2.820.169,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.325.732,80	1.328.465,76
	4.378.593,80	4.148.634,76
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.800.000,00	46.800.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.645,70	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	59.524.809,38	60.164.184,38
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 36.936,23; Vorjahr: TEUR 38)	36.936,23	37.897,04
	106.384.391,31	107.002.081,42
	1.060.617.375,11	1.061.005.106,18

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	2018 EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse	2.702.775,34	3.140.550,73
2. Sonstige betriebliche Erträge	28.117,86	10.231,10
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.666.573,58	2.293.206,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 329.203,18; Vorjahr TEUR 75)	445.243,79	187.656,55
	2.111.817,37	2.480.863,01
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.590.210,45	3.740.193,07
5. Erträge aus Beteiligungen	56.073.951,76	58.453.498,36
6. Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen	5.578.389,20	3.924.258,93
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.364.438,69	1.354.543,00
8. Ergebnis nach Steuern	57.316.767,65	57.952.940,04
9. Sonstige Steuern	5.264,58	5.108,40
10. Ergebnis vor Gewinnabführung	57.311.503,07	57.947.831,64
11. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	57.311.503,07	57.947.831,64
12. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Anhang zum Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018
GWH Immobilien Holding GmbH

A / Allgemeine Angaben

Die GWH Immobilien Holding GmbH („GWH IH“) hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main (HRB 79594). Sie ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 und 4 HGB.

Der Jahresabschluss 2018 wurde gemäß dem Gesellschaftsvertrag nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und den Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

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

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

Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

B / Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden für die Aufstellung des Jahresabschlusses gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen 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 angemessene Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen 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:

	31.12.2018	31.12.2017
Gehaltstrend	3,0 % p. a.	3,0 % p. a.
Rentendynamik	2,0 % p. a.	2,0 % p. a.
Rechnungszinsfuß	3,21 % p. a.	3,68 % p. a.
Sterbewahrscheinlichkeiten	„Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck	„Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck
Individualisierungsverfahren	„Richttafeln 2018 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 2018 bekannt gegebenen Abzinsungssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB für eine angenommene Laufzeit von 15 Jahren und beträgt 3,21 % p.a. (Vorjahr 3,68 % p.a.).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10- und dem 7-Jahres-Durchschnittzinssatz nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 371. Der Unterschiedsbetrag ist weder ausschüttungs- noch abführungsgespart.

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften und ungewisse Verbindlichkeiten. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages einschließlich zukünftiger Preis- und Kostensteigerungen angesetzt.

Verbindlichkeiten wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

C / Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens wird in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Als alleinige Gesellschafterin der GWH WertInvest GmbH hat die GWH IH zum 17. September 2018 in Höhe von TEUR 25 Einzahlungen in das Stammkapital und am 13. Dezember 2018 in Höhe von TEUR 200 und am 20. Dezember 2018 in Höhe von TEUR 175 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:

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	62.466	63.332
davon gegen Gesellschafter	–	–
davon gegen Beteiligungsunternehmen	62.466	63.332
Guthaben bei Kreditinstituten	431	352
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:

	01.01.2018 TEUR	Inanspruch- nahme TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	31.12.2018 TEUR
Pensionsrückstellungen	2.820	145	–	378	3.053
Personalarückstellungen	875	578	–	555	852
Jahresabschlusskosten	444	410	28	468	474
Ausstehende Rechnungen	10	10	–	–	0
Sonstige Rückstellungen	1.329	998	28	1.023	1.326
Rückstellungen	4.149	1.143	28	1.401	4.379

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von TEUR 120 werden unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Die folgenden Passiva betreffen verbundene Unternehmen und Gesellschafter:

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 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	59.525	60.164
davon gegenüber Gesellschafter	57.312	57.949
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	2.002	2.095

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Die übrigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als 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.

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 28 (Vorjahr TEUR 10), 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 53.903 (Vorjahr TEUR 56.181) und das laufende Ergebnis der DKBB von TEUR 2.171 (Vorjahr TEUR 2.273).

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:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Erträge aus Beteiligungen	56.074	58.453
Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen	5.578	3.924
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.364	1.355

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten in Höhe von TEUR 120 (Vorjahr TEUR 110) 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 2018 bestanden in Höhe von TEUR 11.477 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 9 (Vorjahr 6) Angestellte beschäftigt.

Steuerliche und rechtliche Verhältnisse

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

Anteilsbesitz

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

Firma	Anteil Eigenkapital	gehalten durch	Eigenkapital zum 31.12.2018 TEUR	Jahresergebnis 2018 TEUR
Unmittelbare Beteiligungen				
1 GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main ¹	94,9 %	GWH IH		
	5,1 %	DKBB	379.853	63.774
2 DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	94,9 %	GWH IH	36.746	2.288
3 GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt am Main	94,9 %	GWH IH	87.725	5.568
4 MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt am Main	94,9 %	GWH IH	25.513	1.202
5 Systemo GmbH, Frankfurt am Main	100,0 %	GWH IH	5.701	268
6 GWH WertInvest GmbH, Frankfurt am Main	100,0 %	GWH IH	287	– 113
Mittelbare Beteiligungen				
7 GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main ²	100,0 %	GWH	13.606	3.833
8 G+S Wohnen in Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main ²	100,0 %	GWH	23.417	1.994
9 MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main ⁴	100,0 %	GSG Siedlung	10.400	1.140
10 MAVEST Vertriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ²	100,0 %	GSG Siedlung	25	– 20
11 CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	50,0 %	GWH Bauprojekte	927	– 100
12 WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg ³	23,7 %	GWH	2.756	10.607

1 Eigenkapital inkl. Einlage stiller Gesellschafter

2 Eigenkapital zum 31.12.2018 nach Ergebnisabführung, Ergebnis 2018 vor Ergebnisabführung

3 Angaben zu Eigenkapital und Ergebnis beziehen sich auf den Jahresabschluss zum 31.12.2017

4 Anteil Eigenkapital exakt 99,993%

Jahresabschluss

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr:

Klaus Kirchberger, Rechtsanwalt, Regensburg, (Vorsitzender)

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

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

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

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

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

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

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

Detlef Hohlin, Arbeitnehmervertreter der GWH, Mühlheim

Dieter F. Kasten, Rechtsanwalt, Königstein (bis zum 31. Dezember 2018)

Dr. Matthias Katholing, Leiter Bereich Portfolio-Immobilienmanagement Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main (ab dem 1. Februar 2019)

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder betrugen TEUR 26 (Vorjahr 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.

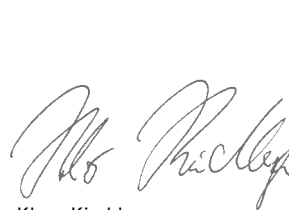
Nachtragsbericht

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

Frankfurt am Main, den 18. März 2019

GWH Immobilien Holding GmbH

Die Geschäftsführung



Klaus Kirchberger
Geschäftsführer



Stefan Bürger
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss der GWH Immobilien Holding GmbH, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist es, 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 zugrundegelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Eschborn/Frankfurt am Main, 18. März 2019

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Enzenhofer
Wirtschaftsprüfer



Küpper
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Herausgeber

GWH Immobilien Holding GmbH

Westerbachstraße 33

60489 Frankfurt am Main

www.gwh.de

Ansprechpartner

Marc Hohmann

Leiter Unternehmenskommunikation

Telefon 069 97551-2296

Konzept und Gestaltung

Buddelschiff Kommunikation GmbH

Stuttgart

Mai 2019

