



# SO WAR DAS JAHR FÜR:

---

URSULA KUSCHE,  
MOHAMMED AKHOVAJI,  
ERIK HANF, SABINE RUGGERI,  
ROLAND SCHMIDT, JÖRG KRIEGLSTEIN,  
TOBIAS PAUTHNER, UWE BODEMANN,  
BARBARA ETTINGER-BRINCKMANN,  
NASIR ALYAS, ANNA ZICHLER,  
CHRISTINE GILBERG UND  
TIM FIERUS.

---

## Geschäftsbericht 2019

---

### Der Mensch im Mittelpunkt. Ein persönlicher Rückblick.

In dieser Beilage zu unserem diesjährigen Geschäftsbericht rücken wir nicht das Unternehmen GWH, sondern die Menschen dahinter in den Fokus. Wir lassen ganz unterschiedliche Personen aus dem Umfeld der GWH zu Wort kommen und zeigen ihre Portraits. Ehrlich, authentisch und in ihrer realen Umgebung. Frauen und Männer, die in ihrem Alltag aus unterschiedlichen Gründen und in unterschiedlichen Funktionen mit uns zu tun haben. Akteure, in deren Leben die GWH auf unterschiedliche Art und Weise eine Rolle spielt.

Unser Hauptgeschäft ist es, Menschen ein Zuhause zu geben. Als eines der großen Wohnungsunternehmen in Deutschland geben wir rund 120.000 Menschen eine Heimat. Wir sind aber noch viel mehr als nur Vermieter:

*Wir sind auch Klimaschützer, Auftraggeber, Kooperationspartner, Bau-träger, Digitalisierer, Integrationshel-fer, Quartiersentwickler, Fondshaus und nicht zuletzt: sozial engagiert.*

All diese Facetten unseres täglichen Tuns beleuchtet die vorliegende Beilage auf einer sehr persönlichen, subjektiven Ebene. Wir wollen damit deutlich machen: Was wir tun, bewegt das Leben von Menschen. Moderne Wohnungswirtschaft – wie sie die GWH versteht – findet inmitten unserer Gesellschaft statt und ist viel mehr als das bloße Verwalten von Häusern.

Sie dreht sich um unsere Kunden, arbeitet eng mit unterschiedlichsten beteiligten Akteuren zusammen und denkt Wohnen ganzheitlich – im Kleinen und im Großen. Moderne Wohnungswirtschaft investiert nicht nur in Gebäude, sondern auch in zukunftsfähige Quartiere, belastbare soziale Strukturen und moderne Produkte.

So tragen wir als GWH zum gesellschaftlichen Zusammenhalt bei und setzen hier ganz bewusst den Fokus unseres Tuns: Wir bieten Räume zum Leben mit dem Menschen im Mittelpunkt.

Wir wünschen Ihnen viel Freude und interessante Eindrücke bei der Lektüre.

**Ihre GWH-Geschäftsführung**  
Stefan Bürger und Matthias Voss

## Ursula Kusche

73 Jahre, Bewohnerin  
unserer Seniorenwohnanlage  
Goethe15 sen.

**V**or acht Jahren bin ich mit meinem Mann hier eingezogen, weil wir für seinen Rollstuhl ein Haus mit Aufzug gesucht haben. Die GWH hat uns dann das hier angeboten und es war toll. Achter Stock, mit Blick auf den Herkules. Alles so, wie wir es uns vorgestellt haben.

Nach seinem Tod vor drei Jahren bin ich innerhalb des Hauses in eine kleinere Wohnung gewechselt, weil die große für mich allein zu teuer war. Auch hier bin ich sehr zufrieden und kann noch immer den Herkules sehen. Es ist herrlich, hier zu wohnen, hier hab ich doch alles auf der Ecke.

Der neue Aufzug war schon da, bevor wir hier eingezogen sind. Ich selbst kann zwar noch Treppe laufen, aber hoch in den neunten Stock ist es mit dem Aufzug natürlich bequemer. Unsere erste Wohnung hier war bereits barrierearm umgebaut, die anderen Wohnungen wurden dann nach und nach gemacht, immer dann, wenn jemand ausgezogen ist und die Wohnung frei war. Inzwischen wohnen hier schon sehr viele Leute barrierefrei.

Meine kleinere Wohnung wurde mir dann auch barrierefrei umgebaut. Wenn man die Tür rein kommt oder ins Wohnzimmer geht, sind überall nur ganz kleine Absätze.

Man kommt überall problemlos rein. Das ist toll, denn wenn es mal so weit sein sollte, könnte ich hier später auch mit Rollator oder Rollstuhl wohnen, weil alles flach ist. Im Flur haben sie Platz geschaffen für Rollstühle und im Bad wurden Haltegriffe installiert, damit man sich überall festhalten kann. Ich habe eine ebenerdige Dusche, die nur mit einem Vorhang abgehängt ist. Das ist wunderbar, dann fällt man nicht so leicht.

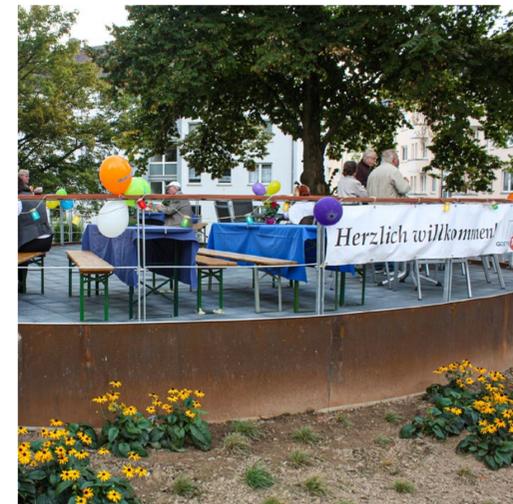
Ich muss sagen: Die Modernisierung der Wohnungen ist super gelaufen, da kann man nicht viel meckern. Die Handwerker haben immer um 16 Uhr Schluss gemacht und den Krach, na ja, den muss man halt überleben. Aber tagsüber ist das ja kein Problem.

*„Ich bin sehr glücklich, dass wir damals hier gelandet sind.“*

Auch unsere Balkone sind alle wunderschön neu gemacht worden! Mit Fliesen! Und der Übergang von der Wohnung nach draußen ist wunderbar. Hier und da muss nochmal nachgestrichen werden, aber es ist wirklich schön geworden, ich kann es nicht anders sagen. Gleichzeitig haben sie unsere Fassade gedämmt. Die Wände sind jetzt ein bisschen dicker als vorher. Mir ist das zuerst gar nicht aufgefallen, aber als ich den Wäscheständer draußen nicht mehr wie gewohnt quer aufklappen konnte, weil jetzt ein paar Zentimeter fehlen, hab ich's gemerkt. Durch die Dämmung ist der Balkon ein klein bisschen schmaler geworden. Aber das merken Sie beim Heizen sofort, dass das was ausmacht. Ich vermute stark, dass sich das auch in der Heizabrechnung bemerkbar machen wird.

An der Fassade selbst haben sie außen so eine weiße, nicht ganz glatte Haut angebracht, die sieht klasse aus. Auch alle meine Nachbarn sind sehr zufrieden damit. Wir haben natürlich lange gemotzt, weil das Gerüst so lange stand. Manchmal waren wir darüber richtig sauer. Ewig hatten wir das Gerüst vor der Tür, das hat uns schon genervt. Da haben wir die GWH schon gestresst, aber seitdem das Gerüst weg ist, sind wir die glücklichsten Menschen auf der Welt. Jeder, der mich kennt und hier vorbeifährt, sagt immer: Meine Güte, haben Sie ein tolles Haus!

Die Gemeinschaft innerhalb der Wohnanlage ist toll. Wir verstehen uns alle gut und es wird uns viel geboten. Unten im Begegnungstreff haben sie kürzlich auch renoviert, irgendwas mit Lärmschutz. Wir waren wahrscheinlich zu laut, vor allem, wenn ich gelacht habe (lacht herzlich). Das ist auch alles richtig schön geworden. Wissen Sie, wir verbringen viel Zeit in unserem Goethesalon, ob beim Kaffeetrinken, zum Mittagessen oder zur Gymnastik. Seit ich letzten Jahr meinen Schrebergarten aufgegeben habe, engagiere ich mich unten ehrenamtlich.



Die „Goetheterrasse“ für Veranstaltungen unter freiem Himmel.

Ich helfe beim Kochen und dabei, den Leuten die Mahlzeiten zu bringen. Also: Hier zu wohnen, da muss ich dem Herrgott wirklich danken. Sowas Schönes! Wir wohnen mitten in der Stadt, nah an Bussen und Straßenbahnen, es gibt drumrum viele Einkaufsmöglichkeiten und Eisdielen, der Park ist in der Nähe und man kann wunderschön spazieren. Wer hier einmal eingezogen ist, der möchte freiwillig nicht mehr weg. Freiwillig kriegt mich hier jedenfalls keiner raus!

### GWH-Fakten

#### Wohnungsbewirtschaftung:

- 26,88 Euro/m<sup>2</sup> Investitionen in Modernisierungen und Instandhaltung in unsere Bestände
- 5 betreute Demenzwohnanlagen
- Kooperationspartnerschaften im Seniorenwohnen mit Diakonie, AWO und Johannitern
- Altengerechte Dienstleistungen für mehr als 10.000 Wohnungen



Alles unter einem Dach: altersgerechte Wohnungen, eine Diakoniestation, das GWH-Hausmeisterbüro und der „Goethesalon“.

Die Leute sagen immer:  
Meine Güte, haben Sie ein tolles Haus!

# Uwe Bodemann

Der Stadtbaurat von Hannover spricht über die Zusammenarbeit mit der GWH fürs Neubaugebiet Kronsrode.



Zum symbolischen Spatenstich für das Neubaugebiet Kronsrode packten Vertreter von Stadt und Baupartner gerne mit an.

## Herr Bodemann, wie kam es zu der Zusammenarbeit mit der GWH?

Ich habe die GWH Mitte der 2010er Jahre kennengelernt. Damals erwarb das Unternehmen erstmalig von Kassel aus eine stattliche Anzahl Wohnungsbestände in Hannover. Nachdem die Unternehmensvertreter im Zuge unserer ersten Kontakte sehr offen ihr Interesse am Standort Hannover bekundeten, lud ich die GWH ein, sich gemeinsam mit anderen Unternehmen an unserem derzeit größten Wohnungsneubauvorhaben am Kronsberg zu beteiligen. Die Wohnungswirtschaft war in der Vergangenheit immer sehr stark regional aufgestellt, deshalb hat es mich gefreut, dass sich neben lokalen Akteuren auch Unternehmen von auswärts für unser Projekt interessiert haben.

## Wie wir wissen, fiel die Entscheidung positiv aus ...

Genau. Ich war überrascht und begeistert, als die GWH dann beherzt zugriff und sich ungewöhnlich schnell entschied, gemeinsam mit weiteren überörtlichen Unternehmen als Konsortialführerin das nördliche Drittel des insgesamt 3500 Wohneinheiten umfassenden Projektes Kronsrode in Angriff zu nehmen.



Vor Pressevertretern erläutern Uwe Bodemann und Christian Wedler von der GWH Bauprojekte ihr Konzept.

Da habe ich Entscheidungsprozesse auch schon anders erlebt, immerhin sind wir hier in Hannover nicht der Nabel der Welt.

## Wie ging es weiter? Lief es in der Folge ähnlich reibungslos?

Ich habe die GWH seit dieser Zeit als überaus professionell arbeitendes Unternehmen kennengelernt. Wir konnten sehr schnell Vertrauen zueinander aufbauen. Ich komme von der Küste, da ist ein Wort ein Wort und man muss keine langen Vermerke schreiben. Den zuständigen Bereichsleiter konnte ich jederzeit direkt kontaktieren. Vereinbarungen wurden schnell und unkompliziert getroffen und hatten dann auch Bestand. So etwas finde ich einfach gut. Das habe ich als außerordentlich positiv wahrgenommen bei den GWH-Akteuren. Gerade bei einem Vorhaben dieser Größenordnung, das über einen längeren Zeitraum entwickelt wird, ist gegenseitige Verlässlichkeit eine der wichtigsten Grundlagen für die gute Zusammenarbeit.

## Gibt es etwas, das Sie in der Zusammenarbeit besonders schätzen?

Das besondere Qualitätsbewusstsein aller Unternehmensvertreter begeistert mich immer wieder. Wir haben im Rahmen der Kooperation zu Kronsrode einen umfassenden Katalog von Standards vereinbart, der von allen Partnern vom Entwurf bis zur Ausführung konsequent umgesetzt wird. Denn manchmal, wenn ein so großes Projekt lange läuft, geraten Selbstverständlichkeiten in den Hintergrund oder gar in Vergessenheit. Auch die Akteure verändern sich mitunter im Laufe eines solchen Projekts, deshalb ist es gut, sich in puncto Gestaltungslinien auf eine Art Konvention zu verständigen. Ich schätze den überaus unkomplizierten Umgang miteinander. Hervorheben möchte ich ganz besonders die zupackende Vorgehensweise aller Kollegen der GWH. Wäre dies nicht gegeben, wir wären niemals dort, wo wir heute sind. Die ersten Bauanträge der GWH stehen kurz

## GWH-Fakten

### Kommunen:

- Laufende Großprojekte mit mehr als 2.000 Wohnungen in Neubaugebieten in Kassel, Mainz, Frankfurt, Mannheim und Hannover
- An mehr als 90 Standorten vertreten
- Kooperationen mit mehr als 20 Bauämtern

vor der Genehmigung, sodass ich mir sicher bin, dass wir im nächsten Jahr Grundsteine legen können.



Blick in die Zukunft: Wie es später einmal aussehen soll, ist bereits detailliert festgehalten.

Natürlich verbindet die Landeshauptstadt Hannover mit diesem Projekt eine ganze Reihe Erwartungen, nicht zuletzt, weil wir den dort entstehenden Wohnraum dringend brauchen und wir die Grundstücke hierfür sehr schnell und günstig verkauft haben. Unsere Vertragsvereinbarungen sind deshalb sehr dezidiert, damit beide Seiten genau wissen, was man voneinander erwartet. Aber die GWH ist wirklich die letzte, über die ich mir da Sorgen machen müsste, dass irgendetwas nicht klappt. Ich schätze unsere Zusammenarbeit und habe in der GWH Menschen gefunden, die absolute Spitzenprofis sind – das muss ich einfach so sagen. Und das ist keine Schwärmerei, sondern nur meine Erfahrung.

Ich schätze die zupackende Arbeitsweise der GWH-Mitarbeiter.

## Christine Gilberg

Die Diplom-Pädagogin engagiert sich im Kinder- und Beratungszentrum Sauerland (KBS) in Wiesbaden für die Anliegen und Bedarfe aller Quartiersbewohner.

### Frau Gilberg, was verbirgt sich hinter dem Kürzel KBS?

Wir haben sechs Arbeitsbereiche für Menschen von 0 bis 99 Jahren, wie wir immer sagen. Im Grunde sind wir ein großer Gemischtwarenladen mit rund 50 KBS-Mitarbeitern und nochmal ebenso vielen Ehrenamtlichen unter Trägerschaft der evangelischen Erlösergemeinde. Von der Kita über ein Eltern-Kind-Zentrum und ein Jugendzentrum, dann die Erwachsenen- und Seniorenarbeit und den Teilbereich Arbeit mit einer Beschäftigungsinitiative und sozialer Beratungsstelle bzw. Schuldnerberatung. Im Sauerland treffen ganz unterschiedliche Menschen mit verschiedenen Hintergründen und Interessen aufeinander. Es geht darum, welche Themen die Menschen hier bewegen und wie sie gemeinsam mit uns ihr Quartier aktiv gestalten können.

### Worin liegt Ihr Arbeitsschwerpunkt?

Wir im KBS glauben an den Sinn unserer Arbeit und machen sie mit Herzblut. Wir sind überzeugt: Jeder Mensch hat Kompetenzen und unser Job ist es, gemeinsam mit ihnen herauszufinden, wo sie liegen. Leider glauben viele Bewohner, dass sie wenig können, weil sie eine schwierige Biografie haben oder ihr Rucksack prall gefüllt ist mit Alltagsproblemen. Wir wollen diesen Menschen Gelegenheit geben, ihre individuellen Stärken einzubringen, und ihnen zeigen, dass sie sehr wohl etwas können. Wir sagen eben nicht: Wir wissen, was ihr braucht, deshalb machen wir euch dieses oder jenes Angebot. Wir machen es andersrum. Wir fragen: Was hättet ihr gerne? Was braucht ihr? Das ist ein großer Unterschied.



Gemeinsame Aktivitäten spielen eine zentrale Rolle im Alltag des KBS.

Im letzten Jahr gab es zum Beispiel auf Anregung der Bewohnerinnen unsere erste Kunstausstellung. Und wir haben auch wieder eine Nähgruppe. Die hatten wir vor 20 Jahren schon, als die Nachfrage dann sank, ließen wir das Angebot auslaufen. Heute sind Kreativ-Treffs wieder angesagt. Und als der Wunsch geäußert wurde, haben wir die Nähgruppe zurück ins Leben gerufen. Wir arbeiten also immer bedarfsorientiert. Als wir feststellten, dass in unserem Elterncafé für junge Eltern zunehmend auch ältere Bewohner saßen, die sich auch einen solchen Treffpunkt wünschten, haben wir dafür gesorgt, dass sie ihr eigenes Ü50-Café bekommen.

### Was kann Sozialmanagement leisten, was vielleicht nicht? Wo hören die Kompetenzen auf?

Wie können nicht die Welt retten, aber wir können gemeinsam mit denen, die Interesse daran haben, die Strukturen vor Ort weiterdenken und -entwickeln. Ich bin froh, dass wieder mehr ins Bewusstsein rückt, wie wichtig es ist, in den Quartieren vor Ort zu sein und die Bewohner bewusst einzubeziehen in die lokale Arbeit. Nur so entsteht ein Zusammengehörigkeitsgefühl und der Stadtteil entwickelt sich positiv.

### GWH-Fakten Sozialmanagement:

- 59 karitative Partner in den Quartieren
- GWH-eigenes Sozialmanagement
- Mehrjährige Sozialentwicklungsstrategien

### Und andersrum? Wie würde das Sauerland aussehen, wenn es die Maßnahmen unter dem Namen Sozialmanagement nicht gäbe?

Das will ich mir gar nicht vorstellen müssen. Es wären einfach eine ganze Menge Leute von dieser Welt abgehängt. Sie wären chancenloser und gerieten in dieser Gesellschaft noch weniger in den Blick. Es würde wahrscheinlich mehr sozialen Unfrieden geben und es würde optisch katastrophal aussehen im Quartier. Der Spaß und das Leben im Stadtteil würden zusammenbrechen und es gäbe viele, die nicht wüssten, wo sie Hilfe bekommen. Angefangen von „Ich kann diesen Brief nicht lesen“ über „Ich habe Schulden und weiß nicht, wie ich meine gebrechlichen Eltern unterstützen?“. Wenn es keine Kitas gäbe, würden Eltern und Kinder gleichermaßen durchdrehen und ohne Schülerhilfe und das Jugendzentrum würde Vandalismus Einzug halten, weil die Jungs und Mädels Blödsinn veranstalten würden.

### Das hört sich sehr drastisch an ...

Aber so ist es. In den französischen Vorstädten kann man sich gut anschauen, was passiert, wenn es diese intensive soziale Arbeit nicht gibt, schlicht, weil sie nicht finanziert wird. Dort brennen Häuser und Mülltonnen. Wer einmal dort war, weiß, wie gut wir hierzulande aufgestellt sind in puncto Sozialstruktur und dass wir damit soziale Unruhen eindämmen.



Ein starkes Team: Rund 50 Mitarbeiter kümmern sich im Sauerland um ein funktionierendes Gemeinwesen.

### Wie empfinden Sie in diesem Kontext die Zusammenarbeit mit der GWH?

Als absolut großartig und unterstützend. Viele Dinge hätten wir ohne die GWH nicht umsetzen können. Und dabei geht es nicht ausschließlich um das Finanzielle, auch wenn Dinge wie unser Stadteifest, die Sauerlandpost oder der Sommer der Begegnung ohne diese Hilfe nicht machbar wären. Es geht aber vor allem auch um eine aktive Beteiligung. Wo höre ich zu, wo denke ich mit, wo klinke ich mich ein und zeige Interesse für das, was im Quartier passiert? Ein Beispiel: Vor Jahren ist eine Kollegin, die die 50plus-Projekte betreut, gemeinsam mit GWH-Kollegen und Bewohnern durch den Stadtteil gelaufen, um zu erfahren, welche Ecken für ältere Menschen schwierig sind. Also: Wo fehlt eine Bank oder etwas zum Anlehnen, wo könnten wir Sportgeräte hinstellen? Das waren keine einsamen Entscheidungen, sondern gelebte Partizipation. Genau so muss das sein.

In der Sauerland-Runde geht es viermal im Jahr darum, mit allen beteiligten Akteuren, also Wohnbaugesellschaften, Ortsbeirat, Schutzmann, Fachkräften im Stadtteil, und eben Bewohnern über aktuelle Entwicklungen, Neuigkeiten und Probleme zu sprechen und gemeinsam zu überlegen, wie wir sie lösen können. Diese Runde ist inzwischen wirklich gut besucht und die GWH ist jedes Mal dabei, um den Leuten Rede und Antwort zu stehen. Auch dann, wenn es vielleicht mal etwas unbequemer wird. Das ist wichtig und hilft ungemein.



Für jede Altersgruppe gibt es spezifische Angebote, wie etwa die Outdoor-Aktivitäten des „Trafohauses“ für Jugendliche.

Ohne gutes Sozialmanagement wären viele Menschen abgehängt und chancenlos.

# Mohammed Akhouaji

Nach langer Suche haben er und seine Familie in unserem Neubau in Darmstadt-Kranichstein eine passende Wohnung gefunden.

**I**ch bin fünffacher Vater, das letzte Kind kam im Sommer 2019. Selbst mit vier Kindern war die Wohnungssuche für meine Frau und mich extrem schwierig. Ich hatte oft das Gefühl, dass man mit zwei, drei Hunden leichter eine Wohnung findet als mit vielen Kindern.

Die Leute zucken regelrecht zusammen, wenn sie das hören. Wenn man dann noch so heißt wie wir und ganz offensichtlich ausländische Wurzeln hat, erschwert das die Sache zusätzlich. Ich bin gebürtiger Marokkaner, aber hier aufgewachsen und zur Schule gegangen. Ich trage Bart, meine Frau Kopftuch.



Nach Jahrzehnten ohne Bauaktivitäten im Viertel entstand am Wickopweg ein Neubau.

Ich weiß nicht mehr, wie viele Wohnungsbesichtigungen wir über die Jahre hatten. Einmal wurde ich gefragt, ob meine Kinder laut seien. Was ist denn laut? Wir waren zwischenzeitlich auch bei der Stadt eingetragen, aber ich verdiene genug, um auf dem freien Markt etwas finden zu können – theoretisch jedenfalls.

Meine Frau und ich haben schon immer in Darmstadt-Kranichstein gewohnt und wollten auf jeden Fall hier oder zumindest in den angrenzenden Vierteln bleiben. Die Kinder gehen hier zur Schule und sind in den örtlichen Vereinen aktiv. Ein Umzug wäre für sie hart gewesen. Deshalb war Kranichstein unsere erste

Wahl. Menschen, die hier aufgewachsen sind, fühlen sich wohl. Andere denken nur an die Hochhäuser und an viele Ausländer, Schmutz und Sperrmüll, aber dem ist nicht so. Wir haben hier nicht mehr und nicht weniger Schmutz und Müll als überall anders. Insgesamt ist Kranichstein ein schönes Viertel: Es gibt Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Busse und Bahnen, man hat keine Parkplatzprobleme. Wald und Sportplätze sind in der Nähe, es gibt genügend Kindergärten und viel Grün.

In den 90ern hatte Kranichstein einen ziemlichen Schmuddelruf. Alle Gebäude hier stammen aus den späten 60er Jahren. Von meinem vorherigen Vermieter musste ich mir immer anhören: „Hier ist alles schon so alt und die Leute gehen nicht gut damit um, deshalb wollen wir hier gar nicht mehr viel Geld investieren, es wird sowieso alles kaputt gemacht.“

Ich fand das immer unfair, denn es sind nicht alle Menschen so. Die Leute zahlen ihre Miete, und wenn es Probleme gibt, sollte ein Vermieter sie beseitigen. Leider hat das nur selten geklappt.

*„Ich habe mich wirklich gefreut, dass die GWH der positiven Entwicklung hier im Viertel Rechnung trägt und in Kranichstein investiert.“*

Meine Eltern und meine Schwester wohnen ganz in der Nähe des Neubaus und haben uns damals ermutigt: Bewerbt euch doch bei GWH, vielleicht habt ihr Glück. Im Internet habe ich



Der 43-Jährige und seine Familie freuen sich über den Ausstattungskomfort im neuen Zuhause.



Das moderne Wohngebäude kam gut an – schnell waren alle Wohnungen vermietet.

dann Infos zu dem Projekt gefunden. Wir haben uns die Wohnung dann angeschaut und, na ja, was soll ich sagen ... Neubau, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, hell, viele Fenster, vom Platz her super. Natürlich gibt's auch hier das eine oder andere, was nicht perfekt ist, aber alles in allem entsprach sie unseren Vorstellungen.

Die Wohnung kostet 1900 Euro warm, hat aber auch fünf Zimmer über zwei Etagen, insgesamt 145 m<sup>2</sup>. Vielleicht hätten wir mit viel Glück und langer Suche auch etwas für vier- oder fünfhundert Euro weniger gefunden, aber dann eben auch mit deutlich weniger Wohnfläche. Und bei fünf Kindern zwischen einem und 15 Jahren kommt so einiges zusammen an Zeug ... Wir fühlen uns sehr wohl hier. Unsere vorherigen Wohnungen hatten nie elektrische Rollläden oder gar Fußbodenheizung. Neubau gab es hier ja nicht. Für uns ist es deshalb schon etwas Besonderes, so gehoben zu wohnen. Meine Schwester wohnt ganz in der Nähe auch in einer 5-Zimmer-Wohnung. Die ist zwar deutlich günstiger, aber eben auch aus den 60er Jahren, also auch ohne jeden Luxus.

Mein Vater wohnt schon seit vielen Jahren bei der GWH, daher wusste ich, dass bei Problemen unkompliziert geholfen wird und Anliegen relativ zeitnah bearbeitet werden. Das war mir wichtig, deshalb zahlen wir die Miete letztlich gerne, weil wir wissen: Wir bekommen dafür auch sehr viel Platz und guten Service. Für den Preis hätten wir vielleicht auch ein ganzes Haus bekommen, aber dann wäre es wahrscheinlich kein Neubau und vermutlich auch nicht in Kranichstein. Und wenn man sich die ortsüblichen Mieten hier anschaut und auf den Quadratmeterpreis runterrechnet, ist es gerade noch im grünen Bereich. Wir haben von hier einen wunderschönen Ausblick. Hinten ist der Wald, vorne schaut man auf die Dächer der kleinen Bungalows. Die Menschen, die hier wohnen, wissen diesen Neubau zu schätzen.

## GWH-Fakten

### Wohnungsneubau:

- Mehr als 500 Neubauwohnungen erworben, 130 selbst fertiggestellt
- Eigene Projektentwicklungen durch die GWH Bauprojekte GmbH für mehr als 500 Wohnungen

Hier gibt es alles – sogar Parkplätze!



Bei der GWH kann ich sicher sein, dass ich am Ende auch mein Geld bekomme.

## Roland Schmidt

Der Dachdeckermeister ist seit 1983 für die GWH im Einsatz und kennt deren Dächer aus dem Effeff.

**I**ch bin 61 Jahre alt. Als ich angefangen habe für die GWH zu arbeiten, hieß die GWH noch Neue Heimat und ich war ein junger Mann. Was mit Reparaturen als Vertretung im Zuständigkeitsbereich eines Hausmeisters in Gustavsburg begann, hat sich im Laufe der Jahre auf die Bestände von immer mehr GWH-Hausmeistern und -Technikern und schließlich ganze Gebiete ausgeweitet.

Alle waren mit unserer Arbeit zufrieden, und über Mundpropaganda hat sich das unter den GWH-Kollegen schnell rumgesprochen, sodass immer mehr Anfragen kamen und sich unser Aktionsradius bald von Gustavsburg über Hochheim, Mainz und Wiesbaden bis nach Darmstadt und Frankfurt ausgeweitet hat. Erst waren es nur Reparaturen, später ging es dann los mit größeren Teildachflächen und Sanierungen ganzer Dächer, und irgendwann haben wir dann auch die Techniker beraten und die Abwicklung gemacht.

Von unseren aktuell 40 Mitarbeitern hat sich ein Reparaturauto mit zwei Leuten voll auf GWH-Bestände spezialisiert. Ein weiteres Auto mit vier Mitarbeitern, das nur Sanierungen macht, arbeitet ebenfalls überwiegend für die GWH. Im Jahr machen wir damit einen Umsatz von geschätzt eineinhalb Millionen Euro. Mal mehr, mal etwas weniger, je nachdem, was die GWH letztlich zu machen hat.

Unsere Reparaturjungs kennen auf den GWH-Dächern jede Ecke, das läuft immer unproblematisch und schnell. Wenn man denen ein Gebäude nennt, wissen die sofort, was für ein Dach das ist, wie sie rauf kommen und was zu machen ist, da brauchen der Hausmeister oder ich gar nichts mehr zu sagen. Die Jungs machen die Reparaturen schon länger, als viele GWH-Mitarbeiter im Dienst sind. Deshalb können wir meistens auch extrem schnell reagieren und alles funktioniert reibungslos.



Lagebesprechung in luftiger Höhe: Die GWH-Hausmeister stehen in engem Kontakt mit den Dachdeckern.



Schaden behoben: Wenn die Arbeit getan ist, folgt die Gegenzeichnung.

Ich arbeite schon mein komplettes Berufsleben für die GWH. Dadurch, dass wir so ziemlich alle Arbeiten an den Dächern machen, habe ich alle Leute bei der GWH kennengelernt, von den Hausmeistern über die Techniker bis zu den Abteilungs- und Bereichsleitern.

*„Bis zum heutigen Tage machen wir für die GWH alles, was machbar ist, auch möglich.“*

Klar war das oft auch stressig, denn bei so vielen Leuten will ja jeder was anderes. Es gibt Situationen wie etwa bei Sturmschäden, da fliegen 100 Dächer auf einmal weg. Weil wir uns nicht zerteilen können, müssen wir dann kategorisieren: Wo ist es gefährlich, wo müssen wir zuerst hin und Feuerwehr spielen? Wenn Gefahr in Verzug ist, müssen wir direkt notsichern, damit das Dach nicht runterkommt und jemanden verletzt.

Wenn Not am Mann ist, stocken wir auf und schicken zusätzliche Fahrzeuge. Normale Auftragsarbeiten müssen dann wieder geschoben werden. Das hat es immer mal gegeben in den vergangenen 37 Jahren. Wir können die Dächer ja nicht abgedeckt lassen. Reparaturen müssen immer zeitnah erledigt werden, das geht eben nicht anders. Das sorgt zwar hin und wieder für Diskussionen, aber im Großen und Ganzen funktioniert es und alles ist schnellstmöglich wieder versiegelt.



Die Mitarbeiter der Firma Schmidt kennen jedes GWH-Dach in ihrem Aktionsradius.

Natürlich mussten wir im Laufe der Jahre auch Federn lassen. Wenn die Lage schlechter war, mussten wir verhandeln, denn wir wollten die GWH als Kunden natürlich nicht verlieren. Obwohl ich bei anderen Auftraggebern mitunter mehr verdienen könnte, bleibe ich mit meiner Hauptkapazität speziell im Flachdach gerne bei der GWH. Das hat mehrere Gründe: Ich selbst kenne mich perfekt aus und auch meine Mitarbeiter kennen mehr oder weniger jedes Gebäude. Das macht unterm Strich mit der Verwaltung relativ wenig Arbeit, weil ich alles bestmöglich vorbereiten kann und die Jungs schon vorher wissen, was zu tun ist. Die GWH-Dächer sind ja größtenteils gleich. Und was natürlich am wichtigsten ist: Bei der GWH bin ich mir ganz sicher, dass ich mein Geld bekomme, wenn wir fertig sind. Bei anderen Auftraggebern weiß ich das nicht immer.

### GWH-Fakten

#### Geschäftspartner:

- 75 % der GWH-Dienstleister sind lokale Unternehmen
- GWH hat mehr als 4.000 Geschäftspartner

# Sabine Ruggeri

Sie vermietet als Maklerin im Auftrag der GWH Neubauprojekte.

**F**rau Ruggeri, Ihr Immobilienunternehmen hat für uns die Vermietung an unserem noch relativ jungen Standort Laatzen bei Hannover übernommen.

**Wie wurde unser dortiges Neubauensemble „4 im Winkel“ angenommen?**

Bei den Kunden kam es sehr gut an, wir waren noch vor Fertigstellung des Projekts vollvermietet. Das ist in erster Linie natürlich auf den Neubau selbst zurückzuführen, der für Laatzen/Hannover absolut passend konzipiert war. Entscheidend war hier der Wohnungsmix: Es gab von der kleinen 1-Zimmer-Wohnung bis zur großen 3-Zimmer-Wohnung alles, genau dem Bedarf von Hannover entsprechend. Die dortige Wohnungsknappheit schwappt bis an den Laatzenrand, sodass – wie erwartet –



Schon die Visualisierungen zum Projekt „4 im Winkel“ überzeugten viele Mietinteressenten.

auch viele hannoversche Kunden und Pendler zur Besichtigung kamen. Hinzu kommt, dass der freiwillige Anteil an gefördertem Wohnraum perfekt war, sodass am Ende eine gute Mischung von Mietern zustande kam.

**Welche Wohnungen waren besonders begehrt?**

Auf jeden Fall die Penthäuser mit ihren groß dimensionierten Dachterrassen. Dass man es auch bei bezahlbaren Wohnungen, also Mittelklasse, schafft, ein Topping, ein solches Extra-Bonbon hinzuzubereiten, das ist der Kunde wirklich nicht gewöhnt. Normalerweise bekommt er im klassischen Geschosswohnungsbau einen gewissen Wohnstandard: einen Balkon, einen netten Boden, ein Bad und die drei Zimmer, und vielleicht ist das alles dann auch noch bezahlbar. Aber bei den Penthäusern der GWH waren diese wahnsinnig tollen Terrassen dabei. Die Leute waren dankbar und haben das Gefühl gehabt, dass sie etwas ganz, ganz Besonderes bekommen haben in einem Segment, in dem es um Besonderheiten sonst gar nicht geht. Selbst der Bürgermeister von Laatzen hat so ein Penthouse gemietet. Darauf kann die GWH wirklich stolz sein. Denn wer hat heute noch so viel Weitblick, dass er sagt: Klar, 3-Zimmer-Wohnungen gehen immer, aber wir stellen sie noch mit etwas Besonderem aus. Ich finde, damit hat sich die GWH hervorgetan, das war überdurchschnittlich.

**Was genau meinen Sie mit „überdurchschnittlich“?**

Die Wohnungen haben sich positiv von der Masse abgehoben, das hat die Leute angenehm überrascht. Zum Beispiel bei den 2-Zimmer-Wohnungen mit rund 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche: Es ist super angekommen, dass die Bäder auch in diesem Flächensegment schön groß waren, mit modernen großformatigen Fliesen und der Anmutung eines eigenen Wellnessstempels. Darauf legen die Kunden heute Wert. Auch die Wohnungen mit kleinem Garten haben viele angesprochen. Es gibt eben zwei Typen: Gartenfreunde und Fans von Dachterrassen. Beides konnte man sich hier mit durchschnittlichen Mitteln ermöglichen. Die Mieten sind fair und haben sich preislich nicht groß voneinander unterschieden.

**Haben sich die Ansprüche von Mietern verändert?**

Es ist schon die Tendenz spürbar, dass das Wohnen für sich selbst wieder wichtiger wird. Es geht nicht mehr so sehr um das repräsentative Wohnen mit großem Esszimmer. Vielmehr muss die Wohnung für den Bewohner selbst stimmig sein, sicher und gemütlich. Ein Ort zum Akkus Aufladen oder, wie die Norweger sagen: hygge. Auch ein kleiner Bereich für ein Homeoffice wird künftig immer wichtiger werden. Sich wohlfühlen in den eigenen vier Wänden ist enorm wichtig geworden. Mein Zuhause muss mich glücklich machen. Und: Der Wunsch nach ein bisschen Alltagsluxus ist inzwischen auch in der kleinsten Kategorie spürbar, etwa ein Badezimmer, das mir Platz bietet für Pflegerituale.

**Wie haben Sie die Zusammenarbeit mit der GWH erlebt?**

Als durchweg positiv, sowohl auf geschäftlicher als auch auf persönlicher Ebene. Ich bin mit meiner Firma Campo Immobilien seit 17 Jahren

## GWH-Fakten

### Neuvermietung:

- 3.715 neue Mietverträge in 2019
- 90 % unserer Neukunden würden wieder bei uns mieten oder uns weiterempfehlen

selbstständig und habe entsprechend schon mit vielen Menschen zusammengearbeitet. Der Kontakt mit den GWH-Mitarbeitern aber war von Anfang an extrem sympathisch, das hat menschlich einfach gepasst. Ich glaube, das war auch ausschlaggebend dafür, dass letztlich alles so rund lief. Denn bei allen Prozessen und Vorgehensweisen sind es am Ende die Charakterköpfe, die in den jeweiligen Abteilungen und Städten sitzen. Und die waren bei der GWH total unkompliziert, was die Zusammenarbeit wirklich zu einem Vergnügen gemacht hat und sich anfühlte, als ob wir schon seit 20 Jahren miteinander arbeiten.

Darüber hinaus haben wir uns extrem gut ausgestattet gefühlt, da war aus der GWH-Marketingabteilung alles perfekt vorbereitet. In dieser Form und diesem Umfang ist das keineswegs selbstverständlich. Egal ob Visualisierungen, Exposés oder Banner – es war einfach nur vorbildlich.



Inzwischen ist der Neubau bezogen. Vor allem die großzügigen Dachterrassen fanden in Laatzen großen Anklang.



Die GWH zaubert auch bei bezahlbaren Mittelklasse-Wohnungen ein Extra-Bonbon hin, das ist der Kunde sonst nicht gewohnt.

## Tobias Pauthner

Im Auftrag der GWH-Contracting-Tochter Systemo überprüft er die Effizienz ihrer Heizanlagen und reduziert mit Optimierungsmaßnahmen Heizaufkommen und Klimabelastung.

**B**erlin, ein Industriegebiet zwischen Neukölln und Tempelhof. In einem abgedunkelten Büro sitzt Tobias Pauthner vor zwei Bildschirmen, bewertet und vergleicht Messwerte, die in unterschiedlichen Farbkurven auf seinen Monitoren erscheinen. Pauthner ist Ingenieur und Leiter für Energieeffizienzprojekte bei der Firma EWUS. Im Auftrag der GWH-Tochter Systemo überwacht der 36-Jährige von der Hauptstadt aus die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit von rund 450 Heizanlagen in ganz Deutschland. Dazu wertet er regelmäßig hunderte bei ihm einlaufende Messwerte aus und zieht Schlüsse daraus, die zur Optimierung der Anlagen beitragen.

Als Wärmelieferant besteht die Leistung der Systemo darin, möglichst effizient Nutzwärme zu erzeugen. „Für ihr Geschäftsmodell ist deshalb entscheidend, welche Brennstoffmengen eingekauft werden müssen“, erklärt Pauthner. „Je effizienter die Anlagen laufen, desto weniger Gas muss eingesetzt werden, um die gewünschte Wärmemenge zu erzeugen“. Die EWUS unterstützt die Systemo deshalb in der Anlagenoptimierung und ist auch planerisch für die Heizungsanlagen und Wärmenetze samt Übergabestationen tätig.

Damit die zur Auswertung nötigen Daten bei ihm ankommen, kümmert sich Pauthner zu Beginn einer neuen Maßnahme um die Installation der Messtechnik und Datenübertragung. Heißt: Jede überwachte Anlage erhält Gateways, die die Signale des Funkstandards Wireless M-Bus auffangen und die Zählerstände über Mobilfunk an die Heizzentrale senden.



Große Anlagen mit viel Einsparpotenzial, wie hier im Quartier am Bügel im Frankfurter Norden.

Passend zum Verantwortungsbereich der Systemo werden Gas- und Wärmemengenzähler, manchmal auch der Stromzähler, aufgenommen. Zusätzlich liest Pauthner über die Gateways auch Systemtemperaturen der Anlagen aus.

Anhand der gesammelten Daten schließt Pauthner auf die Effizienz der jeweiligen Heizanlage und kann erkennen, wieso sie beispielsweise nicht optimal arbeitet. „Mal sind die Vorlauftemperaturen zu hoch, mal kommt der Rücklauf der Heizungsanlage zu hoch zurück, sodass wir etwa den Brennwerteffekt, also das Auskondensieren vom Abgas, nicht richtig nutzen können, obwohl die Technik vor Ort das



Management rund um die Energie, um knappe Ressourcen zu sparen.

prinzipiell könnte“, erklärt Pauthner mögliche Ursachen für mangelnde Anlageneffizienz. Er analysiert die Messwerte, identifiziert Probleme und Einsparpotenzial, gibt alles in einem Maßnahmenbericht an die Systemo weiter und schlägt darin konkrete Lösungen vor, etwa die Reduzierung des Volumenstroms durch Senkung der Pumpenleistung, damit die Rücklauftemperatur sinkt und die Anlage mit Brennwerteffekt effizienter laufen kann.

„Für die Handwerker vor Ort erstelle ich dann für jede Anlage noch ein individuelles Einstellprotokoll, das Vorschläge zur Nutzungsoptimierung macht“, so der Experte. Die lokalen Handwerker melden später zurück, inwieweit die Vorschläge umgesetzt werden konnten. Die Systemo meldet ihrerseits, wenn etwa irgendwo ein Kessel oder andere effizienzrelevante Komponenten erneuert wurden. „Diese Infos übernehmen wir dann und berücksichtigen sie beim nächsten Mal“, erklärt der Ingenieur. Der Aufwand rechnet sich für die Systemo.

*Durch die engmaschige Überwachung der Anlagen und die damit verbundene energetische Verbesserung gelingt es, Einsparpotenziale von geschätzt 2 bis 5% pro Anlage zu identifizieren.*

Damit ist die Systemo vielen anderen Marktteilnehmern in puncto Klimaverantwortung einen großen Schritt voraus. Denn während andere Contractingunternehmen kleineren Anlagen mit Kesselleistungen unter 400 kW in der Regel keine besondere Aufmerksamkeit schenken, legt die Systemo ihr Augenmerk gerade auch auf diese und lässt deren Wirtschaftlichkeit detailliert messen. „Das ist schon ziemlich stark für ein verhältnismäßig kleines Unternehmen wie die Systemo“, findet Pauthner. Bei seinem vorherigen Arbeitgeber seien Anlagen unter 600 kW gar nicht erst thematisiert worden. „Da kriegt man einmal im Jahr die Gasabrechnung, macht die Wärmeabrechnung dazu und auf dieser Datenbasis checkt man dann kurz, ob die Anlage effizient läuft oder nicht, also als Jahresnutzungsgrad. Und das wars dann“, erinnert er sich.

Die Systemo aber lasse nicht nur messen, sondern setze seine Optimierungsvorschläge regelmäßig penibel um. „Ich bin der Meinung, dass man gerade aus den kleineren Anlagen eine Menge an Einsparpotenzial rausholen kann, denn sie machen im Gegensatz zu den ganz großen Heizanlagen den Hauptbestand aus“, so der Ingenieur. Seiner Schätzung nach machen die „Großen“ nur 20% des Gesamtbestands aus, die Wärmeabnahme liege insgesamt aber bei Fifty-Fifty. „Deshalb befassen sich Contractoren meist nur mit den 20% großen Anlagen, weil sie damit 50% ihres Wärme- und Gasbedarfs optimieren“, erklärt Pauthner. Gleichzeitig fielen aber die anderen 50% hinten herunter, weil der Aufwand zu groß erscheine. Die Systemo nimmt ihre Klimaschutzverantwortung hingegen ernst und hat deshalb anders entschieden: Sie konzentriert sich ganz bewusst auch auf die kleineren Anlagen.

Die automatische Einspielung der Zählerdaten ins Abrechnungssystem der Systemo trägt neben den Optimierungsergebnissen ebenfalls dazu bei, den betriebenen Aufwand zu rechtfertigen. Denn die automatische Datenübertragung ist ein wesentlicher Baustein des Prozessablaufs, um manuelle Eingaben und damit verbundene Fehleranfälligkeiten zu vermeiden.

### GWH-Fakten

#### Klimaverantwortung:

- Senkung des Gesamtenergieverbrauchs in unseren Beständen um 1,21 % und damit 1.007 Tonnen CO<sub>2</sub> im Jahr 2019
- 450 fernüberwachte Heizanlagen bundesweit

Gerade bei kleineren Heizanlagen kann Effizienzmessung viel Einsparpotenzial bringen.

# Jörg Krieglstein

Der Vorstandsvorsitzende der Kreissparkasse Gotha hat in einem Immobilienfonds der GWH WertInvest eine sichere Anlagemöglichkeit gefunden.

**H**err Krieglstein, mit Ihrer Sparkasse sind Sie ein großer Investor bei einem Wohnimmobilienfonds unseres Tochterunternehmens GWH WertInvest.

**Dabei hatten Sie anfangs gar kein Interesse an Immobilienfonds ...**

Wir als Sparkasse waren gegenüber Immobilienfonds tatsächlich immer skeptisch und erstmal sehr zurückhaltend. Angesichts der anhaltenden Niedrigzinssituation haben wir schließlich doch entschieden, uns nach Alternativen umzuschauen. Über unseren Verband sind wir dann auf die GWH gekommen. Für uns war ausschlaggebend, dass die GWH zu unserer Gruppe gehört und die Helaba entsprechende Beteiligungen hält. Das machte es für uns interessant, sodass wir letztlich investiert und einen zweistelligen Millionenbetrag gezeichnet haben.



Risiko und Rendite sind im Fondsgeschäft entscheidende Faktoren.

**Wie kam es dazu?**

Wir haben uns bestens betreut und informiert gefühlt. Zwei Kollegen der GWH WertInvest waren bei uns und haben die Vorgehensweise, die Auswahlkriterien und das Management in puncto Immobilienankauf genau erklärt. Das hat uns überzeugt, sodass wir zu dem Schluss kamen: Okay, der GWH können wir unser Geld anvertrauen, das passt. Meine Ansprechpartnerin ist eine Top-Fachkraft und unsere Anliegen werden stets umgehend geklärt. Das hat uns ein sicheres Gefühl gegeben. Generell fühlen wir uns sehr wohl mit der GWH WertInvest, der Informationsfluss ist gut. Ich empfinde es als Rundum-Sorglos-Paket.

**Gab es noch andere Faktoren, die Ihre anfängliche Skepsis verschwinden ließen?**

Unsere Befürchtungen drehten sich vor allem um die Frage, welche Objekte für den Fonds eingekauft werden und welches Risiko damit verbunden ist. Wird da nur schnell in die nächstbeste Immobilie angelegt oder wird das Geld wirklich nachhaltig und wertmäßig angelegt, sodass mögliche Verluste begrenzt sind? Gerade in der heutigen Zeit sind ja viele sehr teure Immobilien am Markt, sodass man lieber auf etwas warten sollte, das wirklich reinpasst. Das Konzept der GWH WertInvest hat uns aber überzeugt und auch das Controlling dahinter ist sehr gut aufgestellt. Das war für uns das Ausschlaggebende. Als wir dann noch erfahren haben, dass wir mit unserem Invest sogar ins Aufsichtsgremium kommen können, war das Paket vollends rund für uns.

Ein anderer Punkt für uns war aber sicherlich auch, dass sogar ein uns bekanntes Objekt am Standort Gotha mit im Fonds ist. Das passte für uns einfach. Das hätte ich sogar selbst in den Sparkassen-Immobilienbestand gekauft.

Außerdem finden wir gut, dass sich der Fonds innerhalb von Core-Immobilien bewegt, denn das trifft die breite Mittelstruktur mit Vollvermietung. So ist alles möglichst breit gestreut und nicht auf jene Märkte konzentriert, wo man Mieten im zweistelligen Bereich jenseits von Gut und Böse verlangen kann. Also ein Produkt, das sich an die breite Bevölkerung richtet, nicht nur ans Luxussegment. All das macht es aus



Wohnungsmarkt Gotha: Jörg Krieglstein ist überzeugt vom Standort.

## GWH-Fakten

### Wohnimmobilienfonds:

- Auflage von zwei Fonds mit 800 Mio. Euro Investitionsvolumen
- GWH macht Fondsmanagement, Ankauf und Assetmanagement aus einer Hand mit eigenem Personal

unserer Sicht grundsolide, weshalb ich die WertInvest ganz klar weiterempfehlen kann.

**Was erhoffen Sie sich von der Zusammenarbeit mit der GWH WertInvest?**

Zuallererst natürlich, dass wir unser Geld sicher angelegt haben. Und dass wir darüber auch eine auskömmliche Rendite erzielen. Das sind für uns die wesentlichen Punkte: Risiko und Rendite.

“  
Der GWH können wir unser Geld anvertrauen.

# Barbara Ettinger-Brinckmann

Die Präsidentin der Bundesarchitektenkammer sieht in der Quartiersentwicklung große Chancen für alle Bewohner.

**F**rau Ettinger-Brinckmann, Sie plädieren für den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohnquartieren, statt an anderer Stelle neu zu bauen ...

Unbedingt! Noch in den 70ern wurde ganz schrecklich viel abgerissen. Aus Gründen des übergeordneten Klimaschutzes ist es aber sinnvoll, vorhandene Quartiere zu pflegen und weiterzuqualifizieren, weil ein Abriss ökologisch nicht zu verantworten wäre. In den Gebäuden steckt graue Energie, also Energie, die zur Herstellung der damaligen Baustoffe, dem Transport und Errichten erforderlich war. Die dort gebundene Energie macht Großquartiere erhaltenswert. Sie müssen aber an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst, heißt: sensibel nachentwickelt und verdichtet werden. Verdichtung ist ja leider ein böses Wort geworden, aber gemeint ist, dass die Quartiere vernünftig belebt sind. Weil davon am Ende alle etwas haben. Die GWH ist da sehr vorbildlich. Sowohl der Brückenhof als auch Helleböhn in Kassel erfreuen sich heute großer Beliebtheit und bieten hohe Wohnqualitäten, obwohl sie eine Zeitlang ziemlich in Verruf geraten waren.

## GWH-Fakten Quartiersentwicklung:

- 20 Wohnquartiere mit rund 18.500 Wohnungen
- Mehr als 600 neue Wohnungen durch Ergänzungsbebauungen seit 2014

**Inwiefern haben alle etwas davon? Was verstehen Sie unter sensibler Nachentwicklung?**

Studien haben gezeigt, dass man 2,2 Mio. Wohnungen allein durch Aufstockungen vorhandener Gebäude schaffen könnte, insbesondere auf die dreigeschossigen Siedlungen aus den 50er Jahren. Auf diese Weise könnte man sehr viel Potenzial schöpfen, ohne auch nur einen Quadratmeter Fläche neu versiegeln zu müssen und ohne die Wohnqualität der Bewohner zu beeinträchtigen. Solche Siedlungen könnten sogar zum Block geschlossen werden mit ruhigen Innenquartieren. Solange die Verdichtung qualitativ und in Maßen geschieht, nutzt es am Ende dem ganzen Quartier. Denn wo mehr Leute wohnen, können sich quartiersbezogene Angebote wie Einzelhandel, Nahverkehr, ein nettes Café oder eine Kneipe besser halten. Und das wollen wir ja eigentlich alle.



Ob Aufsatteln oder Anbauen: Nachverdichtung kann eine Chance für alle sein.

**Wie groß ist denn der Bedarf an neuem Wohnraum?**

Sehen Sie, man muss berücksichtigen, dass wir nach wie vor einen wachsenden Wohnflächenanspruch haben. Wenn wir uns die Zahlen seit 1960 vor Augen führen, hat sich die Pro-Kopf-Wohnfläche innerhalb von 60 Jahren von 24 auf 46 m<sup>2</sup> quasi verdoppelt – eigentlich ein Wahnsinn, oder? Das liegt natürlich auch an der demografischen Entwicklung, weil etwa die nach Auszug der Kinder und Tod des Partners Alleinstehenden ihre großen Wohnungen nicht verlassen. Trotzdem ist dieser Sprung als Größenordnung wahrnehmbar. Pro Jahr und Kopf wächst der Wohnflächenbedarf nach wie vor um einen Quadratmeter. Für eine Stadt wie Kassel mit 200.000 Einwohnern würde das bedeuten, dass wir 200.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche bauen müssten, ohne dass überhaupt ein einziger neuer Mensch damit in den Vorteil einer Wohnung käme.

**Welchen Einfluss haben baurechtliche Bestimmungen auf Stadt- und Quartiersentwicklung?**

Unser heutiges Bauplanungsrecht basiert auf der Philosophie einer durchlüfteten, durchsonnten, aufgelockerten und funktionsgetrennten Stadt, was letztlich relativ niedrige Dichten erzeugt. Hier wurde gewohnt, dort gearbeitet, da drüben eingekauft, und alles mit dem Auto verbunden. Früher lebten auf einem Quadratmeter Grundstücksfläche viermal so viele Menschen wie heute. Sie sehen das an Quartieren aus der Gründerzeit mit ihren fünf- oder sechsge-

schossigen Wohnbauten, die heutzutage in dieser Dichte nicht mehr gebaut werden dürften. Die sind um 1900 entstanden, damals lag der Pro-Kopf-Flächenverbrauch noch bei 11 m<sup>2</sup>. Heute sind wir bei dem 4,5-Fachen, dürfen aber auf den Quadratmeter Grundfläche nur noch deutlich weniger Wohnfläche bauen. Das heißt: Früher lebten auf engerer Fläche deutlich mehr Menschen. Cafés, Restaurants und die kleine Boutique ums Eck brauchen aber eine gewisse soziale Dichte, um ihre Läden am Laufen zu halten. Wir plädieren deshalb für eine Novellierung der rechtlichen Vorgaben und wollen nicht nur pro Quadratmeter mehr bauen, sondern mehr funktionsgemischte Quartiere, in denen Wohnen, Arbeiten und Freizeit wieder näher aneinanderrücken, hin zu einer Stadt der kurzen Wege.

**Dieser Gedanke setzt sich mehr und mehr durch, oder?**

Glücklicherweise ja. Man baut eben nicht mehr den Aldi auf der grünen Wiese, sondern unten den Rewe und darüber Wohnungen. Der Markt muss an die Straße rücken, im Idealfall noch mit Praxen im ersten Stock und erst dann Wohnungen. Nur wenn alles durchmischt ist, reduziert man den Autoverkehr.

**Welche Themen werden in puncto Quartiersentwicklung künftig eine größere Rolle spielen?**

Ich bin ein großer Freund davon, die Potenziale von Quartieren auszuschöpfen, aber mit hoher architektonischer Qualität und im Quartierskontext mit entsprechendem Grünanteil gedacht. Wenn ich irgendwo verdichte, muss ich das mit Bäumen und Fassadenbegrünung ausgleichen. Stadtplaner, Freiraumplaner und Architekten müssen künftige Klimaprobleme im Blick haben und einen klimatischen Ausgleich schaffen, um etwa Hitzeperioden aufzufangen. Neben der Weiterentwicklung von Quartieren wird es künftig aber auch vermehrt darum gehen, Leerstand zu nutzen. Etwa in ländlichen Gegenden, wo die Dorfmitte leerfällt und im Speckgürtel immer neue Baugebiete ausgewiesen werden. Wir nennen das den Donut-Effekt: innen hohl und außen wird der Ring immer fatter. Dem wollen wir entgegenwirken, indem wir die Mitten wiederbeleben und zum Beispiel Altbestand günstig an junge Menschen verkaufen, die daraus dann etwas machen.



Es bedarf schon eines zweiten Blickes, um den Anbau am Bestandsgebäude zu erkennen.

Wo Verdichtung qualitativ und in Maßen geschieht, nutzt sie dem ganzen Quartier.

## Erik Hanf

Der Landschaftsarchitekt steigert seit 22 Jahren die Wohnqualität in unseren Großquartieren.

**D**eutschlands Großquartiere sind alle ziemlich homogen Ende der 60er, Anfang der 70er hochgezogen worden. Obwohl sie sich in puncto Grundrisse und Wohnungsmix sehr ähnlich sind, hat jedes Quartier seinen eigenen Charakter. Das Interessante an der Quartiersarbeit ist herauszuarbeiten, wo welche Schwerpunkte liegen.

Der „Mittelpunkt“ im Kasseler Brückenhof war 1998 mein erstes Projekt für die GWH. Eine Art Mieterzentrale, in dem nicht nur die GWH-Mitarbeiter, sondern auch die verschiedenen Einrichtungen wie Diakonie, Caritas oder Frauentreff ihr Büro hatten. Ich habe damals die Außenanlagen betreut, wo eine Brunnenanlage gebaut wurde. Dieser neue Treffpunkt im Freien entwickelte sich schnell zu einem Highlight im Quartier, denn ein Wasserspiel im sozialen Wohnungsbau war bis dahin undenkbar. Natürlich erfordert das einen gewissen Wartungsaufwand, erhöht aber auch die Wohnqualität. Wenn ich also einen Wasserspielbrunnen an einem zentralen Ort im Quartier baue, haben gleich 2000 Menschen etwas davon.

Als wir in den 90ern mit der Quartiersentwicklung im Brückenhof angefangen haben, stand noch zur Diskussion, wegen hohem Leerstand ganze Etagenblöcke aus den Großquartieren zurückzubauen. Das kann man sich heute gar nicht mehr vorstellen!

Damals herrschten 13 % Leerstand und damit verbunden Stigmatisierung und soziale Probleme. Die Idee des „Mittelpunkts“ war deshalb: Die GWH muss mit all ihren zuständigen Ansprechpartnern rein ins Quartier, ebenso wie Ansprechpartner aus dem sozialen Bereich, um eine zentrale Anlaufstelle zu schaffen. Das war unter den damaligen Rahmenbedingungen ein wichtiges Signal und der Startschuss für einen komplett neuen Umgang mit Quartieren. Der Brückenhof war sozusagen ein Pilotprojekt.

Ein Quartier war nun nicht mehr nur eine Wohnmaschine, in der Leute nur wohnen und Miete zahlen. Es entstand vielmehr ein Bewusstsein darüber, dass Quartier als Ganzes gedacht werden muss und dazu mehr gehört als das Wohnen selbst, nämlich das Wohnum-



Die Fitnessgeräte im Brückenhof waren die ersten ihrer Art in Kassel.

Wir haben Konzepte für die Aufenthaltsqualität für Außenanlagen, Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen und Müllplätze entwickelt und neugestaltet, haben Mieterbeteiligungen durchgeführt und die Stadt Kassel ins Boot geholt. Die Vereinbarung war damals: Für jeden geförderten Euro für die Außenanlagen investiert die GWH einen Euro in den Bestand, ohne die Miete zu erhöhen. Das hat immense Mittel freigesetzt für modernisierte Eingangsbereiche, neue Aufzüge, bessere Beleuchtung und eine attraktive Fassadenneugestaltung, die das Image der Siedlung radikal verändert haben. Wir haben sogar einen Fitnessparcours für Senioren gebaut. So etwas gab's damals in ganz Kassel noch nicht und die Bewohner waren stolz, dass sie die Ersten waren, die so etwas hatten, und sogar die Presse berichtet hat.

Man kann sagen: Der Brückenhof ist für die GWH ein Leuchtturmprojekt. Nach fast 20 Jahren konsequenter Entwicklung haben wir das Quartier im Grunde komplett umgekrempelt und heute ein abgestimmtes Konzept mit der Stadt Kassel vorliegen, um dort neue Wohnungen zu bauen. Geplanter Rückbau damals, heute Neubau!

Die Gründe hierfür sind vielfältig. Es gibt vor Ort Einkaufsmöglichkeiten und mit der Straßenbahn ist der Brückenhof hervorragend an die Innenstadt angeschlossen. Die Schulversorgung ist optimal: Innerhalb von einem Kilometer Radius gibt es Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Realschule, Berufsschule und Uni. Und dann sind da natürlich noch die großzügigen Freiflächen und das viele Grün, wie in allen Großquartieren der GWH.

Die Geschäftsführung der GWH hat ein Auge auf das attraktive Wohnumfeld in den Großquartieren, denn das ist ihre Visitenkarte. Quartiersentwicklung kann man deshalb – anders als die reine Wohnfläche – nicht unbedingt in Heller und Pfennig messen und ausrechnen, wie viel man daran verdient. Sie ist eher ein weicher Faktor, der im Vergleich zur Gesamt-

fläche nicht viel kostet, aber ein riesiger Potenzialfaktor ist, um das Image des Quartiers zu verbessern und keine Randlage entstehen zu lassen. Und die Erfolge geben uns recht. All die Anwohner wissen die Maßnahmen zu schätzen und halten das Geschaffene in Ordnung. Vandalismus gibt es kaum. Die nun anstehende Ergänzungsbebauung ist wichtig fürs Quartier, denn auf diese Weise können wir zielgenau solche Wohnungsgrößen und Wohnarten nachergänzen, die es dort bislang nicht gibt. Im Brückenhof fehlen hauptsächlich kleine Wohnungen, denn in der Wohnungsnot der 60er und 70er wurden natürlich in erster Linie 3-Zimmer-Wohnungen für die klassische vierköpfige Familie gebaut. So etwas wie Singlewohnungen gab es schlicht nicht. Für ältere Menschen wollen wir barrierefreie Servicewohnungen mit Aufzug ergänzen, außerdem kleinere Wohnungen für Alleinerziehende und solche, die man bei Bedarf miteinander verbinden kann zu größeren Wohnungen.



Farbenfrohe Spielgeräte, Sitzgelegenheiten und neue Beleuchtung im Brückenhof.

### GWH-Fakten

#### Wohnqualität:

- 20 % unserer Instandhaltungsausgaben fließen in direkte Wohnumfeldverbesserungen wie Spielplätze, Beleuchtungskonzepte und Treffpunkte
- Jedes Großwohnquartier verfügt über einen mehrjährigen Entwicklungsplan
- Mehr als 30 Architekten befassen sich laufend mit Neu- und Umbauten, Wegebeziehungen und dem Wohnumfeld in unseren Siedlungen



Stets im Fokus: Platz zum Spielen, Klettern und Toben für die Kleinsten.



Gute Quartiersentwicklung kann das Image einer Siedlung komplett verändern.

## Nasir Alyas

Er floh mit seiner Familie aus seiner Heimat Irak und fand mit Hilfe der GWH in Kassel-Helleböhn ein neues Zuhause.

**E**s war eine beschwerliche und nicht ungefährliche Reise mit ungewissem Ziel, doch für Nasir Alyas und seine Familie war die Flucht aus der Heimat die einzige Chance auf ein Leben in Sicherheit. Als Angehörige einer religiösen Minderheit wurden sie im Irak verfolgt, ihr Alltag war gefährlich geworden. Mit dem Flugzeug flüchteten sie erst nach Kurdistan, von dort mit Bussen und Booten über die Türkei, Griechenland, Bulgarien, Kroatien und Österreich schließlich nach Deutschland.

Nach beinahe zwei Wochen voller Strapazen und Ungewissheit erreichte die Familie am 18. September 2017 Deutschland. An dieses Datum erinnert sich der Familienvater ganz genau. „Wir hatten unterwegs Angst, waren stundenlang mit 200 anderen Menschen auf dem Meer. Es war schwer“, blickt Nasir Alyas zurück. „Erst sind wir nach Bielefeld gekommen, dann nach Gießen und Frankfurt. In Frankfurt haben wir sechs Monate ein großes Zimmer in einem Flüchtlingsheim bewohnt, bevor wir in ein anderes Zimmer nach Schmitten umgezogen sind, wo wir ein Jahr blieben“, skizziert der 26-Jährige die Anfangszeit in Deutschland.

In Schmitten lernte die Familie einen Professor aus Frankfurt kennen, der ihnen mit Formalitäten und bei Alltagsproblemen half und sie schließlich mit einem leitenden GWH-Mitarbeiter bekannt machte. Dieser machte ihnen Hoffnung auf eine Wohnung. „Er sagte: ‚Im Frankfurter Raum sind Wohnungen rar und teuer, warum sucht ihr nicht nach einer Wohnung in Kassel? Ich habe Kontakte dort, vielleicht können wir euch helfen‘“, erinnert sich Nasir. Wenige Wochen, ein paar Telefonate und einige Anträge später zog Familie Alyas im Oktober 2018 in eine 3-Zimmer-Wohnung in Kassel-Helleböhn. 75 m<sup>2</sup> Privatsphäre, ein Neuanfang für alle. Und eine kleine Familienzusammenführung, denn neben zwei Onkeln leben in Kassel auch zwei Cousinen der Familie.

Die GWH-Sozialarbeiterin unterstützte die Familie beim Fußfassen in Nordhessen, half bei der Anmeldung von Strom, Internet und im Kindergarten, begleitete sie zum Jugendamt



GWH-Sozialarbeiterin Dagmar Ruch unterstützte die Familie beim Neuanfang in Nordhessen.

und ins Jobcenter und hielt während der ersten Monate ständigen Kontakt.

„Damals in Schmitten waren wir auf den Professor angewiesen, er war unsere einzige Hilfe. Alles war sehr schwierig für uns wegen der Sprachprobleme, Dolmetscher gab es nicht“, sagt Alyas heute. „Heute ist der Alltag viel leichter geworden, die Verständigung klappt von Tag zu Tag besser. Auch die Kinder haben gut deutsch gelernt.“

*„Im Irak ging vieles unkompliziert und kurzfristig, aber hier braucht man für alles einen Termin.“*

Die allermeisten Menschen in Kassel begegneten der Familie freundlich und hilfsbereit, sagt er, doch das Leben in Deutschland unterscheidet sich mitunter stark von ihrem alten Leben im Irak.



Im Malermeisterbetrieb Krönert absolviert Nasir Alyas bald ein Praktikum.

Inzwischen ist die Familie angekommen in Kassel, hat sich eingelebt. Ehefrau Jihan besuchte mit Töchterchen Julia sechs Monate lang einen Mutter-Kind-Kreis, auch, um deutsch zu lernen. Die beiden Söhne gingen nach dem Kindergarten in eine Mal- und Spielgruppe und trainieren inzwischen zweimal wöchentlich bei der Sportvereinigung Olympia 1914 Kassel, wo Nasir Alyas auch selbst kickt.

Der Familienvater hat einen Deutschkurs absolviert und bereitet sich auf seine Abschlussprüfung im Niveau B2 vor. Seine Frau hat ebenfalls mit Deutschkursen begonnen und büffelt für B1. Wenn sie besteht, möchte sie eine Ausbildung zur Friseurin beginnen. Auch die Führerschein-Prüfungen haben beide erfolgreich gemeistert. Ihr ältester Sohn Gonet geht inzwischen in die erste Klasse, Bruder John folgt in diesem Jahr.



Der Anfang war beschwerlich, inzwischen ist Familie Alyas in Kassel angekommen und fühlt sich wohl.

„Den Kindern gefällt es hier sehr, sie haben in der Nachbarschaft, in Kindergarten, Schule und Hort viele Freunde gefunden“, erzählt er. Auch den Eltern gefällt es gut in Helleböhn. „Es ist schön ruhig hier, die Kinder können draußen alleine spielen und man ist schnell in der Stadt. Für Familien ist es optimal“, findet er. Am Wochenende trifft man die Verwandten oder besuche den Herkules oder die Orangerie.

Ein Thema aber beschäftigt Nasir Alyas ganz besonders: „Ich möchte unbedingt wieder arbeiten, das ist mein Wunsch für die Zukunft. Einen Beruf zu haben ist in Deutschland sehr wichtig“, so seine Erfahrung. Im Irak hat er sieben Jahre lang selbstständig als Maler gearbeitet. Entsprechend froh war er, als die GWH-Sozialarbeiterin anrief und ihm ein zweiwöchiges Praktikum bei einer örtlichen Malerfirma anbot. Das Vorstellungsgespräch lief gut, nach Abschluss seiner Sprachkursprüfung will Nasir bei der Firma Krönert Probe arbeiten. „Deutsch lernen ist nicht einfach, aber das Sprachniveau B2 hilft im Berufsalltag und erhöht die Jobchancen“, glaubt der Praktikant in spe. Wenn es gut läuft, ist von Seiten der Malerfirma auch eine Weiterbeschäftigung denkbar.

### GWH-Fakten

#### Integration:

- GWH-eigene Sozialbüros mit Integrationsangeboten
- Sozialkooperationen in allen Großwohnquartieren

“  
Der Alltag ist für uns  
viel leichter geworden.“

# Anna Zichler

Sie und ihr Mann haben in Fulda das Angebot der GWH angenommen und ihre einstige Mietwohnung als Eigentum erworben.

**E**hrlich gesagt: Die letzten Monate waren sehr anstrengend. Alles hat länger gedauert als gedacht, weil es mit unserer Finanzierung Probleme gab. Erst die Sparkasse hat uns den nötigen Kredit gegeben, bis dahin ist aber einige Zeit ins Land gegangen.

Wir wohnen seit Dezember 2008 in unserer Wohnung. Vier Zimmer, 80 m<sup>2</sup>, 600 Euro warm im Monat. Drei Jahre vorher bin ich von Kasachstan nach Deutschland gekommen und habe über eine gemeinsame Freundin meinen Mann kennengelernt.

Später habe ich mir wieder einen Job gesucht und arbeite inzwischen im Einzelhandel. Wir haben lange auch nach anderen Wohnungen gesucht, aber oft stellte sich die Raumaufteilung als unpraktisch heraus. Mit drei Kindern im Alter von heute achtzehn, zehn und neun Jahren, Junge, Mädchen, Junge, ist das nicht so einfach.

Wir haben eine von zwei 4-Zimmer-Wohnungen im Gebäude. Unsere liegt im ersten Stock, die andere im vierten ohne Aufzug. Wir wurden in der Zwischenzeit mehrmals angesprochen, warum wir nicht selbst kaufen und ob wir nicht

## GWH-Fakten

### Wohnungsprivatisierung:

- Eigene Eigentumsverwaltung
- Finanzierungs- und Verkaufsberatung durch die GWH

Letztes Jahr sind wir schließlich selbst auf die GWH zugegangen mit der Absicht, unsere Mietwohnung zu kaufen. Also haben wir begonnen, eine Bank zu suchen, die uns einen Kredit gibt. Das war nicht einfach, weil mein Mann zu diesem Zeitpunkt noch einen befristeten Arbeitsvertrag hatte. Drei Banken haben abgewunken, aber bei der Sparkasse kannte man uns. Die wussten, dass wir immer problemlos zahlen, und haben uns ein Angebot gemacht.

Hätten wir schon 2011 gekauft, wäre es etwas günstiger gewesen, aber nach der Fassadenanierung wurden die Preise etwas angepasst. Inzwischen haben wir den Notartermin hinter uns und den Kaufvertrag erhalten. Zum 1. Juni geht die Wohnung an uns über. Jetzt bin ich ruhiger und fühle mich besser. Es ist zwar noch ein bisschen was an Papierkram zu erledigen, aber schiefe gehen sollte nun nichts mehr. Es ist ein schönes Gefühl, Immobilienbesitzer zu sein, noch dazu von einer so gefragten. In unserem Haus gehören von zwölf Wohnungen inzwischen nur noch drei der GWH. Vier Einheiten wurden von den Mietern selbst erworben, der Rest ging an externe Käufer. Wir sind wirklich froh, diese Chance auf Eigentum genutzt zu haben.



Die Sparkasse Fulda half bei der Finanzierung der Immobilie.



Das Wohnhaus der Zichlers liegt umgeben von Grün.

Das Gebäude mit seinen zwölf Wohnungen steht schon seit Längerem zum Verkauf. Als wir damals, Ende 2011, den Brief bekamen, dass unser Haus und auch die beiden Nachbargebäude privatisiert werden sollen, bekamen wir im ersten Moment etwas Panik. Denn wir hatten schon vorher länger nach einer Wohnung gesucht und nichts gefunden. Als es dann hieß: Wer seine eigene Wohnung kaufen will, kann das sofort tun, sind wir ins Grübeln gekommen. Gott sei Dank verkauft die GWH ihre Wohnungen nicht ohne Zustimmung der Mieter. Ohne unsere Unterschrift hätte niemand anderes unsere Wohnung bekommen.

Schon damals hatten wir überlegt, ob wir zugreifen sollen, denn eine Immobilie ist eine gute Altersvorsorge und als Mieter gibt's von der GWH einen Rabatt von 2.500 Euro auf den Kaufpreis. Aber ich war wegen der Kinder zu Hause und habe nicht gearbeitet. Mein Mann war als Lagerarbeiter Alleinverdiener. Damals haben wir Wohngeld-Zuschläge bekommen und dachten: Eigentumsfinanzierung? Das klappt nicht.

bereit wären, stattdessen zu unterschreiben. Auch unsere GWH-Kundenbetreuerin sagte uns, dass viele Leute angefragt hätten, die GWH aber keine Vermittlerrolle übernehme und auch keine Vorschläge für Käufer mache. Ein Bekannter schlug uns sogar vor, unsere Wohnung zu kaufen, und wir würden dann ihm statt der GWH Miete zahlen.

*„Viele Leute hatten großes Interesse daran, unsere Wohnung zu kaufen.“*

Aber wir mochten die Idee nicht. Wenn überhaupt, wollten wir selbst kaufen, oder eben weiter zur Miete wohnen. Immerhin ist diese Wohnung unser Zuhause. Und 89.000 Euro für eine 4-Zimmer-Wohnung war im Grunde ein guter Preis.



Immobilienbesitzer zu sein, ist ein schönes Gefühl.

## Tim Fierus

Der Systemadministrator begleitet die GWH seit fast dreieinhalb Jahren auf dem Weg Richtung Zukunft.

**A**ls GWH-Mieter, GWH-Mitarbeiter im Allgemeinen und IT-Mitarbeiter im Speziellen erlebe ich die fortschreitende Digitalisierung im Unternehmen aus verschiedenen Perspektiven. Aus IT-Sicht haben wir in den letzten Jahren große Sprünge nach vorne gemacht, was das Prozessmanagement und die Entwicklung neuer Kommunikationskanäle angeht. Inzwischen sind wir extrem gut aufgestellt, sowohl was die Ausstattung aller Mitarbeiter mit mobilen Geräten angeht als auch in puncto Software.

Die Geschäftsführung sieht die IT als einen wichtigen Baustein an, um Dinge voranzutreiben und damit das ganze Unternehmen permanent weiterzuentwickeln. Das ist wichtig, denn wer die Digitalisierung verpasst, hat später auf dem Markt definitiv die schlechteren Karten.

Die IT-Welt ist im stetigen Wandel, ständig gibt es etwas Neues. Unsere Aufgabe als IT ist es, den Überblick zu behalten und genau zu prüfen, welche Trends zukunftsfähig sind und dem Unternehmen einen Mehrwert bringen. Hierfür müssen wir immer über den Tellerrand schauen, vorhandene Systeme im gesunden Rhythmus überdenken und solche, die sich nicht mehr bewähren, ersetzen. Als normaler Mitarbeiter bekommt man die meisten Hintergrundaktivitäten gar nicht mit. Sie registrieren aber: Es geht schnell voran und es gibt immer wieder neue Themen, die angepackt und umgesetzt werden.

### GWH-Fakten

#### Digitalisierung:

- 25 Spezialisten für IT-Management
- Pro Tag im Schnitt 24 GB ein- und ausgehender Datentransfer

Natürlich sind Veränderungen in vertrauten Prozessen bei den Kollegen im Unternehmen nicht immer gerne gesehen. Der Mensch ist eben ein Gewohnheitstier. Unser Ziel ist es, interne Arbeitsabläufe zu verkürzen und zu vereinfachen, manchmal werden Neuerungen aber als kompliziert wahrgenommen. Dann gibt es einen kurzen Aufschrei und hier und da hört man, es würde sich alles so schnell wandeln.



Die meisten GWH-Mitarbeiter können mobil arbeiten.

Wenn Feedbacks aus der Kollegschaft kommen, sind sie in der Regel erstmal negativ, daran muss man sich einfach gewöhnen. Auf lange Sicht erkennen die Kollegen dann doch die Vorteile. So ist das eben in der IT.

Zu den wohl wichtigsten Meilensteinen in puncto Digitalisierung gehörten in meinen Augen die Einführung eines Intranets und das mobile Arbeiten.

*„Noch in diesem Jahr wird unser Vermietungsprozess komplett digital sein.“*

Das Intranet ist heute eine nicht mehr wegzudenkende, zentrale Anlaufstelle für alle Informationen im Unternehmen, viele nutzen es auch für die abteilungsinterne Kommunikation und das Projekthandling. Vorher wurden Informationen nur per E-Mail oder Newsletter verschickt, heute sind sie im Intranet jederzeit abrufbar.

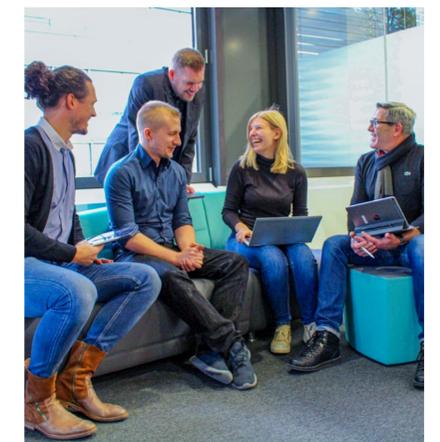
Die Startphase des mobilen Arbeitens habe ich von Beginn an begleitet. Mitarbeiter mussten mit iPhones und iPads ausgestattet, eine passende Verwaltungsplattform aufgebaut werden, spezifische Apps zum Datentransfer mussten integriert und Schulungen gegeben werden. Durch Corona hat das mobile Arbeiten quasi über Nacht eine immense Nutzung und Akzeptanz innerhalb der GWH erfahren. Ich bin sicher: Hätten wir das mobile Arbeiten im Vorfeld nicht schon eingeführt, wären wir als Unternehmen deutlich schlechter durch die Krise gekommen. Und in echten Ausnahmesituationen können wir mit unserer Mitarbeiter-App über eine unabhängige Plattform miteinander kommunizieren.

Auch privat nutze ich selbstverständlich digitale Kanäle. Für meinen Wohnkomplex gibt es eine eigene Facebook-Gruppe, und als Kunde ist mir digitaler Service sehr wichtig. Ehrlich gesagt nutze ich nur noch Produkte und

Dienstleistungen, die ich online kaufen kann. Meine Versicherungsverträge, Strom, Handy und Internet habe ich alle über ein großes Vergleichsportal online abgeschlossen und dort jederzeit den Gesamtüberblick. Mit einem Klick kann ich Policen oder Abrechnungen aufrufen oder per Button automatisch kündigen. Für mich bedeutet das eine große Zeitersparnis, weil ich nicht immer alles zusammensuchen oder irgendwo anrufen muss. Das ist für mich gar nicht mehr wegzudenken.

Entsprechend empfinde ich unsere neue Service-App GWH home als großen Fortschritt. Für mich und alle anderen Mieter bedeutet sie eine Erleichterung, weil sie Barrieren verringert. Ich muss niemanden mehr kontaktieren, sondern lade zum Beispiel einfach ein Foto von einem entstandenen Schaden hoch oder ändere meine Bankverbindung. Ganz ohne Stress, wann immer man will. So kann ich super unkompliziert und schnell Anliegen klären.

Aus IT-Sicht weiß ich, welcher Aufwand hinter dieser App steckt und wie viel Zeit es gekostet hat, sie einerseits an die Bedürfnisse der Mieter, andererseits auf GWH-spezifische Abläufe im Hintergrund anzupassen. Ein riesiger Testkatalog musste abgearbeitet werden, hierzu haben wir auch Mieter einbezogen. Die Testphase haben wir kürzlich erfolgreich abgeschlossen, im Juni gehen wir mit der App live. Natürlich ist sie noch ausbaufähig und wird nach und nach weitere Funktionen erhalten. Aber sie ist schon jetzt ein großer Schritt in Richtung modernem Kundenservice. Viele Einzelprozesse, etwa Wohnungsübergaben, kommen schon jetzt ohne Papier aus, weil unsere Hausmeister alle mit iPads arbeiten. Und weitere Großprojekte stehen schon in den Startlöchern. Ich denke, dass wir damit auf genau dem richtigen Weg sind.



Trends beobachten und auf Sinnhaftigkeit fürs Unternehmen prüfen ist Aufgabe der IT-Abteilung.

In puncto Digitalisierung ist die GWH ziemlich gut aufgestellt.



**GWH Immobilien Holding GmbH**  
Westerbachstraße 33  
60489 Frankfurt am Main

Telefon: 069 97551-0  
E-Mail: [info@gwh.de](mailto:info@gwh.de)  
Webseite: [www.gwh.de](http://www.gwh.de)

**Redaktion:**  
Jenny Bieniek  
Unternehmenskommunikation  
E-Mail: [redaktion@gwh.de](mailto:redaktion@gwh.de)





# Die Zahlen hinter den Menschen.

Geschäftsbericht 2019



**In Zeiten von Corona ist ein Rückblick auf 2019 in vielerlei Hinsicht schwierig.** Zum einen nimmt uns die Krise mit ihren neuen Aufgabenstellungen völlig ein und erfordert eine starke Zukunftsorientierung. Zum anderen ist fraglich, ob Strategien und Ergebnisse vergangener Jahre überhaupt noch Prognosen für die Zukunft erlauben.

Wir glauben, dass die hiesige Wohnungswirtschaft eines jener volkswirtschaftlichen Segmente sein wird, das die Krise mit großer Stabilität meistert. Unabhängig von den Einschnitten und Veränderungen in unser aller Leben bleibt unser Grundbedürfnis nach einem sicherem Dach über dem Kopf bestehen. Vielleicht gewinnt der Begriff „Zuhause“ sogar noch an Bedeutung und fördert den Bedarf nach neuen Wohnformen und -qualitäten.

So ist ein Blick auf die Erfolgsfaktoren des vergangenen Jahres durchaus sinnvoll – gibt er doch Hinweise darauf, welche Strategien uns durch die Krise helfen können. Wir haben in 2019 die Erfahrung gemacht, dass drei Themenfelder wesentliche Bedeutung haben:

- 1. die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Wohnquartiere zu „Räumen zum Leben“,**
- 2. die Schaffung neuer Geschäftsideen im Zusammenhang mit Wohnen und**
- 3. – wenig überraschend – die Weiterentwicklung der Digitalisierung.**

Durch diese Schwerpunktsetzung haben wir sowohl unsere Ertragskraft gestärkt als auch den Unternehmenswert deutlich erhöht. Dafür haben wir erhebliche organisatorische und prozessuale Veränderungen vorgenommen und mit unserem Change-Projekt „WE – gemeinsam Zukunft bauen“ ein mehrjähriges Entwicklungsprogramm installiert, das einen Großteil unserer Mitarbeiterschaft betroffen hat.

**Denn eines ist klar:** Es gibt ein Leben nach der Krise und auch dann braucht es moderne Unternehmen mit zeitgerechten und nachhaltigen Lösungen für „Räume zum Leben“. Mit dieser Verortung wünschen wir Ihnen gute Erkenntnisse aus unserem Blick auf 2019.

## Konzern-Kennzahlen nach IFRS

	31.12.2019 Mio. EUR	31.12.2018 Mio. EUR
<b>Ertragslage</b>		
Erlöse Immobilienbewirtschaftung	345,7	331,1
Verkaufserlöse Immobilienhandel	55,0	46,7
Verkaufserlöse Projektentwicklung	77,1	23,3
Erlöse Dienstleistungen	2,3	2,0
<b>Erlöse Wohnimmobilienfonds</b>	<b>1,6</b>	<b>0</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>481,7</b>	<b>403,1</b>
EBIT vor Bewertungseffekten <sup>1</sup>	164,5	150,7
in % vom Umsatz	34,1 %	37,4 %
EBT vor Bewertungseffekten <sup>1</sup>	133,5	116,8
in % vom Umsatz	27,7 %	29,0 %
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value)	98,1	392,4
EBITDA	267,9	544,5
EBIT	262,6	543,0
EBT	231,6	509,2
<b>Vermögens- und Finanzlage</b>		
Fair-Value-Immobilienbestand	4.092,0	3.908,7
Finanzielle Schulden	1.610,4	1.447,9
Bilanzsumme	4.503,8	4.138,2
Eigenkapital	2.290,3	2.174,7
Eigenkapitalquote	50,9 %	52,6 %
Loan to Value (LTV)	37,5 %	33,8 %
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	144,4	120,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-298,7	-161,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	103,6	105,3

	31.12.2019 Mio. EUR	31.12.2018 Mio. EUR
<b>Wohnimmobilienportfolio (Anzahl WE)</b>		
Eigene Wohnungen	44.104	44.011
Pachtbestände	784	784
ETW-Verwaltung und Geschäftsbesorgung	4.217	3.449
<b>Wohnimmobilienportfolio, gesamt</b>	<b>49.105</b>	<b>48.244</b>
Wohnfläche – ohne ETW-Verwaltung (in m <sup>2</sup> )	2.824.200	2.815.148
Miete (EUR/m <sup>2</sup> )	7,00	6,76
Mieterhöhung (freifinanziert, Like-for-like)	3,8 %	3,7 %
Gesamter Leerstand (in %)	1,4 %	1,4 %
Instandhaltung/Modernisierung (EUR/m <sup>2</sup> )	26,88	24,26
Neubauvolumen (Eigenbestand, Anzahl WE)	130	257
Bauträgervverkäufe (Anzahl WE)	184	52
Immobilienhandel (Anzahl WE)		
Ankäufe	500	401
Verkäufe	536	300
<b>Mitarbeiter (Anzahl im Jahresdurchschnitt)</b>	<b>427</b>	<b>403</b>

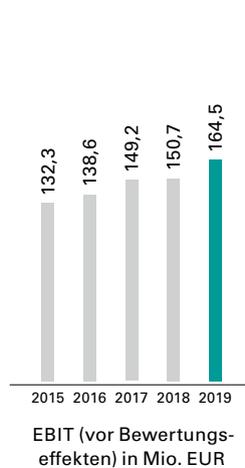
<sup>1</sup> ohne Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert

# Das Jahr 2019

Das zurückliegende Geschäftsjahr war für die GWH ein außerordentlich erfolgreiches. Die ungebremst hohe Nachfrage auf dem Immobilienmarkt bei nach wie vor niedrigen Zinsen bot gute Rahmenbedingungen, die wir mit der richtigen Schwerpunktsetzung für uns genutzt haben. Dank unserer Bewirtschaftungskompetenz und Weitsicht bei der Schaffung neuer Geschäftssegmente konnten wir unsere Ziele übertreffen und sowohl unsere Ertragskraft stärken als auch unseren Unternehmenswert deutlich erhöhen.

## Stetig hohes Ankaufvolumen

Wir glauben: Nur wer für neuen bezahlbaren Wohnraum sorgt, trägt dazu bei, die vielerorts herrschende Wohnungsknappheit zu mindern und Wohnen für alle Einkommensschichten leistbar zu machen. Deshalb investiert die GWH konsequent in Neubauprojekte und hat ihr Ankaufvolumen in 2019 mit 80,2 Mio. EUR (Vorjahr 67,8 Mio. EUR) deutlich erhöht.

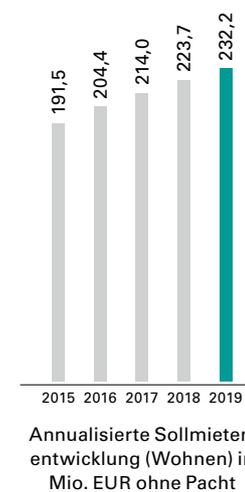
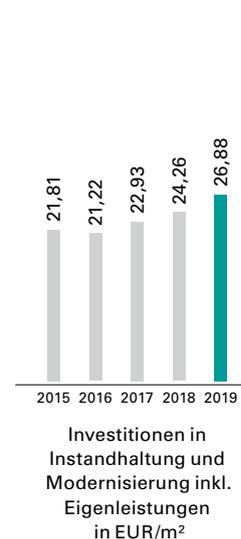
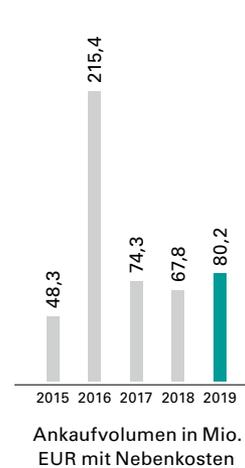


## Deutlicher Zuwachs beim Mietniveau

Unser über die Jahre konstant hohes EBIT hat in 2019 einen deutlichen Sprung nach oben gemacht und sich gegenüber dem Vorjahr um stolze 9,16 Prozent bzw. 13,8 Mio. EUR gesteigert auf nun 164,5 Mio. EUR (Vorjahr 150,7 Mio. EUR). Wesentliche Gründe hierfür sind das Ausschöpfen von Mieterhöhungspotenzialen in unseren Beständen sowie höhere Mieteinnahmen aufgrund des hohen Ankaufvolumens. Das Sollmietenniveau ist abermals gestiegen auf 232,2 Mio. EUR (Vorjahr 223,7 Mio. EUR).

## Erneut gestiegenes Investitionsniveau in Bestandsgebäude

Um unseren Kunden nicht nur ein sicheres Dach über dem Kopf, sondern auch optisch und energetisch attraktive Lebensräume bieten zu können, haben wir unsere Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut nach oben geschraubt. Mit Aufwendungen von rund 26,80 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 24,26 EUR/m<sup>2</sup>) kann sich unser Einsatz branchenweit sehen lassen.



<b>Vorwort der Geschäftsführung</b> .....	<b>02</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> .....	<b>04</b>
<b>Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht</b> .....	<b>06</b>
<b>Konzernabschluss</b> .....	<b>20</b>
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
<b>Jahresabschluss</b> .....	<b>68</b>
Bilanz .....	68
Gewinn- und Verlustrechnung .....	69
Anhang zum Jahresabschluss .....	70
Entwicklung des Anlagevermögens .....	76
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers .....	77
<b>Impressum</b> .....	<b>80</b>

# Vorwort der Geschäftsführung

Die GWH-Gruppe hat auch im Geschäftsjahr 2019 an den Erfolg der Vorjahre angeknüpft. Mit gestiegenen Umsatzerlösen und einem weiteren EBIT-Zuwachs war 2019 für die GWH ein operativ sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Die Akquisitions- und Neubaustrategie des Unternehmens richtete sich unverändert auf die wachstumsstarken und attraktiven Teilmärkte in Mitteldeutschland. Zudem hat die GWH ihre Geschäftsfelder in den neuen Teilmärkten Leipzig und Dresden gestärkt. Mit der Auflage eines zweiten Wohnimmobilienfonds in der neuen Tochtergesellschaft GWH WertInvest GmbH ist die GWH Immobilien Holding GmbH auch als Fondshaus erfolgreich.

Der Umsatz der GWH-Gruppe lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 481,7 Mio. EUR (Vorjahr 403,1 Mio. EUR). Das EBIT ist auf 164,5 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr 150,7 Mio. EUR). Die Gründe für den Anstieg liegen in einem verbesserten Bewirtschaftungsergebnis in Höhe von 345,7 Mio. EUR (Vorjahr 331,1 Mio. EUR) und stark gestiegenen Verkaufserlösen aus dem Immobilienhandel mit 55,0 Mio. EUR (Vorjahr 46,7 Mio. EUR).

Die Bilanzsumme der GWH Immobilien Holding hat sich im vergangenen Geschäftsjahr deutlich auf 4.503,8 Mio. EUR erhöht (Vorjahr 4.138,2 Mio. EUR). Die Erhöhung ist maßgeblich auf die deutlich gestiegene Fair-Value-Bewertung unserer Wohnungsbestände zurückzuführen.

Zum Bilanzstichtag hat die GWH-Gruppe 49.105 Wohnungen bewirtschaftet (Vorjahr 48.244). Der Pachtbestand ist mit 784 Wohnungen gleich geblieben. Der Eigenbestand erhöhte sich auf 44.104 Wohnungen (Vorjahr 44.011).

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 1,4 %).

Wiederum gestiegen ist unser Invest in die Instandhaltung und Modernisierung unserer eigenen Wohnungen. Wir haben im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 26,88 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche in den Eigenbestand investiert (Vorjahr 24,26 EUR).

Im Geschäftsjahr 2019 hat die GWH ihr Wohnungsportfolio weiter optimiert und 536 Wohnungen in zumeist strukturschwachen Räumen verkauft. Im gleichen Zeitraum haben wir trotz eines nachhaltig starken Verkäufermarktes 500 Wohnungen erworben (Vorjahr 401).

Die GWH Bauprojekte GmbH hat mit 77,1 Mio. EUR Verkaufserlösen zum Ergebnis der Gruppe beigetragen (Vorjahr 23,3 Mio. EUR). Die Erlöse des Geschäftssegmentes Dienstleistungen lagen mit 2,3 Mio. EUR (Vorjahr 2,0 Mio. EUR) relativ konstant.

Die GWH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr aktiv ihr B2B-Geschäft ausgedehnt. Mit der Projektentwicklungstochter GWH Bauprojekte entwickelt und baut sie aktiv für große institutionelle Investoren Wohnimmobilienanlagen.

Für das laufende Geschäftsjahr kann angesichts der Coronakrise noch keine valide Aussage getroffen werden. Das Unternehmen ist allerdings sowohl digital als auch wirtschaftlich für die Herausforderungen der Pandemie gut gewappnet.

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



Die Geschäftsführung der GWH zum Jahreswechsel 2019/2020:  
Matthias Voss, Klaus Kirchberger und Stefan Bürger.

Klaus Kirchberger  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
bis 31.12.2019

Stefan Bürger  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
seit 01.01.2020

Matthias Voss  
Geschäftsführer  
seit 01.01.2020

# Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2019 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 2019 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 2019 hat sich der Aufsichtsrat zu drei ordentlichen Aufsichtsrats-sitzungen zusammengefunden.

Schwerpunkte der Aufsichtsrats-tätigkeit in sämtlichen Sitzungen bildeten die ausführliche Vorstellung, eingehende Beratung und Genehmigung von Neubauvorhaben, Ankauf von Immobilienportfolien sowohl für den Eigenbestand der GWH als auch für die GWH-Wohnimmobilienfonds sowie Grundstücksakquisitionen für Neubau- und Bauträgerprojekte einschließlich der Erläuterung des aktuellen Finanzierungspotenzials des GWH IH-Konzerns.

In der Sitzung vom 26. April 2019 hat sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss nach HGB und dem Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2018, der Verabschiedung des Berichts des Aufsichtsrats sowie der Abschlussprüferauswahl befasst. Für die Beratungen zum Jahres- und Konzernabschluss war ein Vertreter des Abschlussprüfers anwesend, der ausführlich die einzelnen Prüfungsschwerpunkte und die Ergebnisse der Prüfung insgesamt erläuterte. Weitere Themen waren die Zustimmungen zur Auflage eines zweiten Wohnimmobilienfonds und zur Gründung von Objektgesellschaften im GWH-Konzern, um darin Projektentwicklungen bis zur (mehrheitlichen) Übertragung in die Wohnimmobilienfonds zu halten, sowie die Zustimmungen zu Grundstücks- und Bestandsankäufen und Baufreigaben.

Die Sitzung vom 26. September 2019 fand in Erfurt statt und umfasste intensive Besichtigungen einzelner im Bau befindlicher Projekte. Im weiteren Mittelpunkt der Sitzung standen die aktuelle Geschäftsentwicklung auf der Grundlage der Hochrechnung 2019, die Planung 2020 einschließlich des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms sowie des Bauprogramms 2020. Die strategische mittelfristige Konzernplanung wurde erörtert. Der Aufsichtsrat traf investive Entscheidungen zu Baufreigaben und Grundstücksankäufen für den Eigenbestand der GWH sowie in Verbindung mit nachträglichen Umlaufbeschlüssen zu Ankäufen von Projektentwicklungen durch Projektgesellschaften der GWH zur Übertragung in die Wohnimmobilienfonds. Zudem wurde der Aufsichtsrat über den Sachstand der Wohnimmobilienfonds informiert.

Kerninhalt der Sitzung am 16. Dezember 2019 war neben Zustimmungen zu Grundstücksankäufen die Zustimmung im Rahmen eines gemeinnützigen Projektes zum

Erwerb von Geschäftsanteilen und zur Geschäftsführertätigkeit von Herrn Bürger sowie zu einer finanziellen Beteiligung der GWH für die Durchführung dieses Projektes. Hierüber war bereits in den beiden vorhergehenden Aufsichtsratssitzungen berichtet worden. Darüber hinaus wurde der Bestellung von Herrn Voss als Geschäftsführer von GWH-Tochtergesellschaften zugestimmt und Herr Kirchberger wurde als Geschäftsführer der GWH verabschiedet.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung ausführlich erörtert

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss nach HGB und den Konzernabschluss nach IFRS der GWH IH zum 31.12.2019 sowie den zusammengefassten Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019 aufgestellt.

Die von der Gesellschafterversammlung am 26. April 2019 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 26.03.2020 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers, der Jahres- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Die Vertreter des Abschlussprüfers haben an der Aufsichtsratssitzung am 08. Mai 2020 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 59.593.699,42 der GWH IH wird gemäß dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag an das Mutterunternehmen abgeführt. Die Gewinnabführung wurde bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt. Zum 31. Dezember 2019 besteht kein Bilanzgewinn, sodass der Gesellschafterversammlung kein Gewinnverwendungsbeschluss vorgeschlagen werden kann.

Veränderungen in der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung der GWH IH setzte sich im Geschäftsjahr 2019 unverändert aus den Herren Klaus Kirchberger (Vorsitzender) und Stefan Bürger (stellvertretender Vorsitzender) zusammen. Zum 31. Dezember 2019 ist Herr Klaus Kirchberger aus der Geschäftsführung der GWH IH ausgeschieden. Ihm folgte zum 01.01.2020 Herr Matthias Voss nach. Zum gleichen Zeitpunkt wurde Herr Stefan Bürger zum Vorsitzenden der Geschäftsführung berufen.

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2019 die Herren Christian Schmid (Aufsichtsratsvorsitzender), Dr. Detlef Hosemann (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Herbert Hans Grüntker, Dr. Matthias Katholing, Joachim Brügel und Detlef Hohlin an.

Der Aufsichtsrat spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Konzerngesellschaften sowie den Geschäftsführern seinen Dank und seine Anerkennung für ihre erfolgreiche Arbeit und die besonderen Leistungen im Geschäftsjahr 2019 aus.



Christian Schmid  
Aufsichtsratsvorsitzender

# Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht

GWH Immobilien Holding GmbH

## 1 / Konzernstruktur und Konzernstrategie

### 1.1 / Konzernstruktur

Die GWH Immobilien Holding GmbH („GWH IH“) ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main/ Erfurt (Helaba) und Mutterunternehmen der wohnungswirtschaftlichen Beteiligungen der Helaba. Die Geschäftstätigkeit der 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 <sup>1</sup>	Geschäftsfelder	Wohnungsbestand <sup>2</sup>
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	40.064
GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt am Main	94,9 %	Immobilienbewirtschaftung	2.250
MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt am Main	94,9 %	Immobilienbewirtschaftung	523
MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	99,9 %	Immobilienbewirtschaftung	595
MAVEST Vertriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main <sup>3</sup>	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	–
GWH Komplementär I. GmbH, Frankfurt am Main	99,7 %	Komplementärgesellschaft für Projekt Gesellschaften	–
GWH Projekt I. GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7 %	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
GWH Projekt Braunschweig I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7 %	Projektentwicklung Mietwohnungsneubau	–
Systemo GmbH, Frankfurt am Main	100,0 %	Energiedienstleistung	–
GWH Wertinvest GmbH, Frankfurt am Main	100,0 %	Dienstleistungen für Wohnimmobilienfonds	–
GWH WohnWertInvest Deutschland II, Hamburg	100,0 %	Dienstleistungen für Wohnimmobilienfonds	–
CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	49,9 %	Bauträger	–
Wowi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	23,7 %	Telekommunikation	–

<sup>1</sup> durchgerechnete unmittelbare und mittelbare Beteiligungsquote

<sup>2</sup> Eigene und gepachtete Wohnungsbestände 31.12.2019

<sup>3</sup> verschmolzen auf GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt am Main, rückwirkend zum 01.01.2019

## 1.2 / Geschäftsmodell und Konzernstrategie

Die GWH als einer der großen Wohnungsbestandhalter 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 Ertrags Gesichtspunkten ihrer optimalen Nutzung zuzuführen und möglichst effiziente Verwaltungsstrukturen an zukunftsfähigen Wohnimmobilienstandorten zu etablieren.

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

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

Am Jahresende wurden von der GWH insgesamt 49.105 Wohnungen (Vorjahr: 48.244) verwaltet. Das verwaltete Wohnimmobilienportfolio und die Aufteilung auf die einzelnen Segmente setzen sich wie folgt zusammen:

	2019	2018
<b>Immobilienbewirtschaftung</b>		
Konzerneigene Wohnungen	44.104	44.011
Pachtbestände	784	784
	<b>44.888</b>	<b>44.795</b>
<b>Dienstleistungen</b>		
ETW-Verwaltung für Dritte	3.522	3.449
Geschäftsbesorgte Wohnungen für Fonds	695	0
	<b>4.217</b>	<b>3.449</b>
<b>Verwalteter Wohnungsbestand</b>	<b>49.105</b>	<b>48.244</b>

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, Zentren in Thüringen und Sachsen sowie Hannover. Mit der Fokussierung der Ankäufe auf Kernmärkte werden Skaleneffekte insbesondere bei den Verwaltungskosten erzielt.

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

In der **Projektentwicklung** stehen vorwiegend der Neubau von Mietwohnungen für den Eigenbestand, die Revitalisierung von Bestandslagen und die Verdichtung von Bestandsgrundstücken 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, Thüringen, Sachsen und Hannover. Dieses Segment wird operativ durch die Tochtergesellschaft GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main bearbeitet, deren Kernkompetenz die Projektentwicklung und Projektsteuerung ist. Die Erbringung von Planungs- und Fachingenieurleistungen wird regelmäßig fremd vergeben. Der Fokus liegt auf größeren Bauträgerprojekten und auf dem Neubau von Mietwohnungen für den Eigenbestand des GWH-Konzerns. 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 Wärmeherzeugung und -lieferung sowie Messdienstleistungen, welche durch die 100%ige Tochtergesellschaft Systemo GmbH, Frankfurt am Main angeboten werden. Zum anderen beinhaltet dieses Segment auch die Beteiligungsergebnisse aus den Beteiligungsunternehmen WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg („WoWi Media KG“) und AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Hamburg („AVW“). Diese Beteiligungsunternehmen erbringen immobiliennahe Dienstleistungen in den Bereichen Telekommunikation und wohnungswirtschaftliche Versicherungsleistungen.

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

## 2 / Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### 2.1 / Gesamtwirtschaft

Nach GdW Information 159 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2019/2020“ stellt sich die konjunkturelle Lage in Deutschland weiterhin gut dar. Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6% höher als im Vorjahr. Verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3% ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen. Die deutsche Konjunktur zeigt sich aktuell geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig, während sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession befinden. Der Arbeitsmarkt zeigte sich 2019, trotz gebremster Konjunktur, sehr robust. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,9%.

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft bleibt trotz erheblicher Risiken bestehen. Aufgrund der starken binnenwirtschaftlichen Nachfrage ist eine gesamtwirtschaftliche Rezession nach Meinung der Institute nicht zu erwarten. So dürfte das Bruttoinlandsprodukt 2020 mit 1,1% wieder kräftiger steigen. Auswirkungen des Brexit, der anhaltende von den USA betriebene Handelsstreit sowie die Folgen des technologischen Wandels in der Automobilindustrie konfrontieren die deutsche Wirtschaft allerdings weiterhin mit einigen Risiken.

Das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft hat sich seit 2018 deutlich eingetrübt. Gebremst durch Handelskonflikte und politische Unsicherheiten wuchs die Weltwirtschaft 2019 mit weniger Schwung. Insgesamt expandierte das globale Bruttoinlandsprodukt nach vorläufigen Zahlen um 3,6%. Im Jahr 2020 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik im Durchschnitt der Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute mit 3,7% kaum beleben. Damit läge das jahresdurchschnittliche Wachstum der Weltwirtschaft jedoch leicht über dem langjährigen Durchschnitt von 3,5% (1980–2019).

Im Euroraum hat sich der flächendeckende Aufschwung des Jahres 2018 weiter fortgesetzt. Allerdings ist auch hier die Dynamik im Laufe des Jahres 2019 in allen Ländern deutlich zurückgegangen. Für das Jahr 2020 erwarten die Institute für die Eurozone wenig Impulse und mit 1,2% ein ähnlich hohes Wachstumstempo wie im vergangenen Jahr.

## 2.2 / Lage der Immobilienwirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen und wuchs um 1,4%.

Die Bauinvestitionen stiegen 2019 um 3,8% und übertrafen damit deutlich das Wachstum des Vorjahres. Mit einem Anstieg von 4,0% konnte der Wohnungsbau das starke Wachstum des Vorjahres nochmals übertreffen und erwies sich erneut als treibende Kraft. Rund 228 Milliarden EUR wurden in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände investiert. Der öffentliche und gewerbliche Bau entwickelte sich 2019 mit einer Rate von 2,8% deutlich weniger dynamisch als der Wohnungsbau, wuchs aber stärker als im Vorjahr.

Vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), welches in seiner Bauvolumenrechnung auf Basis der Umsatzsteuerstatistik ex post eine Differenzierung der Bauinvestitionen nach Neubau und Bestandsinvestitionen vornimmt, wird die Ausweitung der Neubautätigkeit im Wohnungsbau für 2020 mit 8,0% und weiteren 6,0% im Jahr 2021 prognostiziert.

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3% über dem Vorjahreswert. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2019 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016. Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3% mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern war dagegen leicht rückläufig (-1,6%). Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau insgesamt stieg um 2.000 Einheiten auf 182.000 Wohnungen. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2019 aber erstmals seit zwei Jahren wieder leicht steigend und erreichten rund 112.000 Wohneinheiten (+1,2%).

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 351.000 Einheiten im Jahr 2019 davon ausgegangen werden, dass etwa 181.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden.

Die konjunkturellen Eckpfeiler für den Wohnungsbau bleiben auch 2020 weiterhin positiv: Eine hohe Erwerbstätigkeit, reale Einkommenszuwächse, anhaltend günstige Finanzierungsbedingungen sowie eine weiterhin hohe Zuwanderung in die Ballungsgebiete sorgen für solide Neubaunachfrage in den größten Städten und zunehmend auch ihrem Umland. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2020 mit einem hohen, aber leicht rückläufigen Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 349.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Rückgang von 0,6%.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2019 werden erstmals seit Langem fast 300.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,1% gestiegen.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 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 Zuwanderung.

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.

### 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 2019 wurden in diesem Segment 44.888 Wohnungen (Vorjahr: 44.795) verwaltet. Darin enthalten war ein Bestand von 44.104 (Vorjahr: 44.011) eigenen Mietwohnungen und unverändert 784 gepachtete Wohnungen.

Die Erhöhung resultiert aus 500 in den Bestand übernommenen Wohnungen und 130 fertiggestellten neu gebauten Wohnungen bei einem Abgang von 537 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 278 Einheiten bzw. 1,0 % (davon vermietungsbedingt: 125 Einheiten bzw. 0,5 %). 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 370 Einheiten bzw. 2,1 % (davon vermietungsbedingt: 218 Einheiten bzw. 1,3 %). Damit liegen die Wohnungsleerstände mit 648 Einheiten bzw. 1,4 % (Vorjahr: 626 Einheiten bzw. 1,4 %) auf dem niedrigen Vorjahresniveau. Die Mieterträge betragen 241,7 Mio. EUR (Vorjahr: 230,9 Mio. EUR). Der Anstieg ist auf Mieterhöhungen und einen höheren Bestand zurückzuführen.

Die GWH erzielte über ihren gesamten freifinanzierten Bestand im Konzern eine Nettokaltmiete von 7,38 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 7,24 EUR/m<sup>2</sup>), was einer Steigerung von 1,9 % entspricht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes ohne technische Honorare lagen mit 63,8 Mio. EUR deutlich über dem Niveau des Vorjahres (54,9 Mio. EUR) und betragen 26,4 % (Vorjahr: 23,8 %) der Jahresmieterträge. Zum Bilanzstichtag bestand ein Bestellobligo von 2,2 Mio. EUR (Vorjahr: 2,5 Mio. EUR) für Instandhaltungsaufträge, die voraussichtlich im 1. Quartal 2020 ausgeführt werden. Die gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen inklusive technischer Honorare lagen mit 26,88 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche über dem Vorjahresniveau (24,26 EUR/m<sup>2</sup>). Die im Geschäftsjahr 2019 vorgenommenen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen (1,0 Mio. EUR) sowie die Mieterückstände ohne Berücksichtigung von Wertberichtigungen (2,2 Mio. EUR; Vorjahr: 2,3 Mio. EUR) liegen auf dem Niveau des Vorjahres.

Das Segmentertrahergesamt aus der Immobilienbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um 7,5 Mio. EUR (bereinigt wg. Erstanwendung IFRS 16: 11,4 Mio. EUR) auf 181,3 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 1,4 % auf 142,8 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 2019 eine wesentliche Ertragsquelle. Es wurden 173 (Vorjahr: 198) Gebrauchtwohnungen in der Einzelprivatisierung mit Verkaufserlösen von 24,2 Mio. EUR (Vorjahr: 26,9 Mio. EUR) und 363 (Vorjahr: 102) Wohnungen im En-Bloque-Vertrieb mit Erlösen von 30,9 Mio. EUR (Vorjahr: 19,7 Mio. EUR) an die Erwerber übergeben. Der nach Berücksichtigung aller direkt zurechenbaren Kosten erzielte Beitrag zum Segmentergebnis erhöhte sich dadurch um 7,9 Mio. EUR von 5,3 Mio. EUR auf 13,1 Mio. EUR.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) lag bei 11,9 Mio. EUR (Vorjahr: 4,1 Mio. EUR).

### 3.3 / Projektentwicklung

In der Projektentwicklung wurden im Geschäftsjahr 2019 aus dem Verkauf von 190 Einheiten (davon 150 Einheiten an einen Fonds) (Vorjahr: 52 Einheiten) Kaufpreise von 77,1 Mio. EUR erzielt (Vorjahr: 23,3 Mio. EUR). Das Segmentergebnis dieses Geschäftsbereiches hat sich durch das fertigstellungsbedingt höhere Verkaufsvolumen um 32,1 % auf 10,8 Mio. EUR (Vorjahr: 8,2 Mio. EUR) gesteigert.

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen betrug 6,3 Mio. EUR (Vorjahr: 4,0 Mio. EUR).

### 3.4 / Dienstleistungen

Das Dienstleistungsgeschäft beinhaltet die Wohnungseigentumsverwaltung mit insgesamt 3.522 Wohnungen (Vorjahr: 3.449) und für Wohnimmobilienfonds mit 695 Wohnungen (Vorjahr: 0) und die kaufmännische Geschäftsbesorgung für ein Joint-Venture-Unternehmen. Das Rohergebnis aus Dienstleistungen liegt aufgrund des gestiegenen Volumens in der Verwaltung mit 1,5 Mio. EUR oberhalb des Vorjahres mit 1,3 Mio. EUR.

Des Weiteren sind diesem Segment die Beteiligungsergebnisse aus den Beteiligungsunternehmen WoWi Media KG und AVW zugeordnet. Diese haben sich auf 5,1 Mio. EUR erhöht (Vorjahr 4,7 Mio. EUR).

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) unter Berücksichtigung der auf das Segment entfallenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen ist auf 6,7 Mio. EUR (Vorjahr 5,1 Mio. EUR) gestiegen.

### 3.5 / Wohnimmobilienfonds

Die Service-KVG der GWH, die INTREAL International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, hat 2018 den Wohnimmobilienfonds „GWH WohnWertInvest Deutschland I“ und 2019 den Wohnimmobilienfonds „GWH WohnWertInvest Deutschland II“ gemeinsam mit der Schwestergesellschaft der GWH, der GWH WertInvest GmbH, Frankfurt am Main als Fondspartner aufgelegt. Es werden sukzessiv Wohnimmobilien akquiriert, bis ein Immobilienvolumen von insgesamt 800 Mio. EUR erreicht ist. Die GWH wird sich an den 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.

Der nach Berücksichtigung aller direkt zurechenbaren Kosten erzielte Beitrag zum Segmentergebnis betrug 1,6 Mio. EUR (im Geschäftsjahr 2018 wurde noch kein Rohergebnis erzielt).

Ferner beinhaltet dieses Segment zusätzlich die Erträge aus der Beteiligung GWH WohnWertInvest Deutschland I in Höhe von 0,3 Mio. EUR (Vorjahr: 0,0 Mio. EUR).

Das operative Segmentergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) lag bei 0,8 Mio. EUR (Vorjahr: 0,1 Mio. EUR).

Insgesamt wurden die operativen Ziele für 2019 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 2019 gegenüber dem Vorjahr um 3,5 Mio. EUR auf 1.064,1 Mio. EUR gestiegen. Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich um 0,6 Mio. EUR durch entsprechende Zahlung in die Kapitalrücklage der 100 %igen Tochtergesellschaft GWH WertInvest GmbH, Frankfurt am Main erhöht. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben sich aufgrund einer gegenüber dem Vorjahr höheren Gewinnausschüttung der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen um 2,5 Mio. EUR erhöht. Die flüssigen Mittel sind stichtagsbedingt um 0,3 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Der Anteil der Finanzanlagen (Anteile an verbundenen Unternehmen) an der Bilanzsumme betrug zum Bilanzstichtag 93,8 % (Vorjahr: 94,1 %).

Die GWH IH verfügte zum 31.12.2019 über ein zum Vorjahr unverändertes Eigenkapital von 949,9 Mio. EUR. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital betrug 89,3 % (Vorjahr: 89,6 %). Das Anlagevermögen wurde wie im Vorjahr vollständig durch Eigenkapital, die langfristigen Rückstellungen für Pensionen und ein Darlehen in Höhe von 46,8 Mio. EUR (Vorjahr: 46,8 Mio. EUR) finanziert.

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2019 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Das Geschäftsjahr 2019 schloss mit einem Jahresergebnis von 59,6 Mio. EUR (Vorjahr: 57,3 Mio. EUR) ab, das aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die Muttergesellschaft abgeführt wird. Die Ertragslage ist wesentlich durch die Beteiligungserträge geprägt (58,8 Mio. EUR, Vorjahr: 56,1 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 4.503,8 Mio. EUR zum Jahresende 2019 gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um 365,5 Mio. EUR bzw. 8,8% aus. Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich im Wesentlichen durch einen Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 211,2 Mio. EUR auf 4.055,7 Mio. EUR, die 90,1% des Gesamtvermögens (Vorjahr: 92,9%) repräsentieren. Der Anstieg resultiert bei Nettoinvestitionen von 112,3 Mio. EUR aus einer Nettzuschreibung durch die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von 98,1 Mio. EUR.

Daneben haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte zum 31.12.2019 um 137,2 Mio. EUR auf 406,9 Mio. EUR erhöht, im Wesentlichen durch einen Anstieg der Forderungen und sonstige Vermögenswerte um 171,2 Mio. EUR (im Wesentlichen aus geleisteten Anzahlungen für Projekte in Düsseldorf, Köln, Hannover, Wetzlar und Erfurt) bei einer stichtagsbedingten Reduzierung der flüssigen Mittel um 50,7 Mio. EUR.

Der Konzern verfügte zum 31.12.2019 über ein Eigenkapital von 2.290,3 Mio. EUR. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 115,6 Mio. EUR resultierte im Wesentlichen aus dem Saldo von Jahresergebnis (177,4 Mio. EUR) und Ergebnisabführung an die Helaba (59,6 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote beträgt 50,9% (Vorjahr: 52,6%).

Die finanziellen Schulden haben sich gegenüber dem Vorjahr um 162,5 Mio. EUR aufgrund von Darlehensaufnahmen, welche die planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen überkompensierten, erhöht.

Die langfristigen Vermögenswerte wurden zu 100,6% durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital (1.912,8 Mio. EUR) finanziert. Das Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten zum Immobilienvermögen (LTV) betrug 37,5% (Vorjahr: 33,8%).

Die Gesellschaften des GWH-Konzerns verfügten insgesamt über liquide Mittel von 74,9 Mio. EUR.

Wesentliche Posten der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	2019 Mio. EUR	2018 Mio. EUR
<b>Ergebnis aus</b>		
Immobilienbewirtschaftung	186,8	178,3
Immobilienhandel	13,1	5,3
Projektentwicklung	6,7	4,9
Dienstleistungen	1,5	1,3
Wohnimmobilienfonds	1,5	0,0
<b>Rohergebnis</b>	<b>209,6</b>	<b>189,8</b>
Verwaltungs- und Personalaufwand	-42,7	-39,7
Übrige Erträge und Aufwendungen	-2,5	0,6
<b>EBIT (vor Bewertungseffekten)</b>	<b>164,4</b>	<b>150,7</b>
Anpassung der Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	98,1	392,4
<b>EBIT</b>	<b>262,6</b>	<b>543,0</b>
Finanzergebnis	-31,0	-33,9
<b>EBT</b>	<b>231,6</b>	<b>509,2</b>
Ertragsteuern	-54,2	-110,2
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>177,4</b>	<b>399,0</b>

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

Das operative Ergebnis (EBIT vor Bewertungseffekten) von 163,7 Mio. EUR hat sich um 13,0 Mio. EUR bzw. 8,6% gegenüber dem Vorjahr bei einem um 3,0 Mio. EUR höheren Verwaltungs- und Personalaufwand erhöht. Hierbei hat sich das Rohergebnis mit 209,6 Mio. EUR um 19,8 Mio. EUR erhöht. Die wesentlichen Effekte in den einzelnen operativen Geschäftsbereichen sind im Abschnitt 3 zusammengefasst.

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

Die größte Auswirkung hat die durch einen unabhängigen Sachverständigen durchgeführte Bewertung der Immobilien zum Bilanzstichtag, die zu einer positiven Marktwertanpassung in Höhe von 98,1 Mio. EUR (Vorjahr: 392,4 Mio. EUR) geführt hat. Die Anpassung in 2019 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 2,9 Mio. EUR, bei einem höheren Darlehensbestand und günstiger Prolongationen, im Wesentlichen aufgrund eines geringeren Aufzinsungsaufwands für niedrigverzinsliche Förderdarlehen, vermindert.

Der Ertragsteueraufwand (latente und tatsächliche Ertragsteuern) liegt mit 54,2 Mio. EUR um 56,0 Mio. EUR unter dem Vorjahr. Ursächlich sind i. W. das um 293,5 Mio. EUR niedrigere 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 2019 schließt mit einem Jahresergebnis von 177,4 Mio. EUR (Vorjahr: 399,0 Mio. EUR) ab.

Zusammenfassend beurteilt die Geschäftsführung die Lage der Gesellschaft als weiterhin positiv.

## 5 / Investitions- und Finanzierungstätigkeit

Mittelfristig ist die GWH weiterhin bestrebt, ihr Immobilienbestandsportfolio vor allem durch den Ankauf von Wohnungsbeständen im Rahmen ihrer aktuellen Portfoliostrategie in den definierten wachstumsstarken Wohnungsmärkten weiter zu vergrößern. Diesem Ziel folgend sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 500 Wohnungen mit Anschaffungskosten von 73,5 Mio. EUR in den Bestand übergegangen. Darüber hinaus bestehen Kaufverträge über Projektentwicklungen mit rd. 1.640 Wohnungen mit Anschaffungskosten von rd. 450,0 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 den Zentren von Nord- und Mittelhessen, Thüringen und Sachsen sowie Hannover vergrößert.

In Bauvorbereitungskosten und den Neubau von Immobilien im Anlagevermögen wurden 42,6 Mio. EUR investiert. Neben den fertiggestellten 130 Mietwohnungen befanden sich zum Jahresende 250 Wohnungen im Bau. In der Bestandspflege wurden aktivierungspflichtige Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 8,9 Mio. EUR getätigt. Für den Erwerb von Projektentwicklungen u. a. in Köln, Mannheim, Hannover und Erfurt bestanden geleistete Anzahlungen in Höhe von 154,6 Mio. EUR.

Die Nettoinvestitionen in das Sachanlagevermögen wurden aus dem laufenden Cashflow finanziert. Es wurden Darlehen in Höhe von 260,7 Mio. EUR aufgenommen und Darlehen mit 105,6 Mio. EUR planmäßig getilgt oder vorzeitig zurückgezahlt. Für die Darlehensaufnahme standen ausreichend dingliche Sicherheiten zur Verfügung.

## 6 / Risiko- und Chancenbericht

### 6.1 / Risikomanagement

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

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

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

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

## 6.2 / Risikobericht

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

### Portfoliorisiko

Für das Kerngeschäftsfeld der GWH sind Risiken nur an vereinzelt nachfrage-schwächeren 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 teilweise durch Transferleistungen abgesichert ist.

Regulatorische Risiken können sich aus Verschärfungen im Mietrecht ergeben. Damit verbundene Auswirkungen auf die Ertragssituation des Portfolios werden aktuell als untergeordnet erachtet.

### 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 10,5 Mio. EUR (Vorjahr: 87,3 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 Kauttionen abgesichert und im Jahresabschluss angemessen wertberichtigt. Die Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten sind durch entsprechende Vorauszahlungen der Mieter weitgehend gedeckt.

### Risiken im Immobilienhandel

Im Bereich Handel mit Bestandsimmobilien bestehen keine Risiken, da die Verkaufsobjekte weitgehend vermietet sind und daher einen positiven Deckungsbeitrag auch aus der Bewirtschaftung erbringen. Die Übergabe verkaufter Objekte an die Erwerber erfolgt grundsätzlich erst nach Eingang des Kaufpreises bei der Gesellschaft oder Hinterlegung beim Notar, sodass 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, Thüringen, Sachsen und Hannover 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 nimmt 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 Bauträrgeschäft 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.

Für das Segment Wohnimmobilienfonds werden bei der anhaltenden Niedrigzinsphase gute Chancen für die Weiterentwicklung bestehender und die Auflage und Platzierung neuer Fonds in Zusammenarbeit mit einer Service KVG gesehen, um weitere Erträge aus Beteiligungen, dem Asset- und Propertymanagement sowie als Fondspartner zu erwirtschaften.

## 7 / Prognosebericht

Die Perspektiven für die Geschäftsbereiche der GWH und deren Tochtergesellschaften sind positiv. Die Lage auf den wesentlichen Wohnungsmärkten ist weiterhin angespannt, was die Immobilienbewirtschaftung und den Mietwohnungsneubau auf gutem Niveau hält. Das Bauträrgeschäft 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 Bestandhalter orientiert sich in ihrem auf Ertrags- und Wertentwicklung ausgerichteten Portfoliomanagement an drei wesentlichen Parametern: zum einen an der mittel- und langfristigen volkswirtschaftlichen Entwicklung, zum anderen unter Wertschöpfungsgesichtspunkten an den Wohntrends, Alterung der Gesellschaft, Mobilität, Smart Home und Energiewende und darüber hinaus an der laufenden Entwicklung der Bau- und Ausstattungsqualitäten ihres Immobilienportfolios.

Auch hinsichtlich der demografischen Entwicklung sieht sich die GWH gut aufgestellt. Mit Bestandexpansionen in den Regionen Rhein-Main, Rheinland, Rhein-Neckar, in den Zentren Nord- und Mittelhessen, Thüringen und Sachsen sowie Hannover investiert die GWH in prognostizierten Wachstumsregionen.

Die Strategie der GWH setzt vorrangig auf die wertsteigernde 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 deutlich höheren Instandhaltungsaufwendungen ein stabiles 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 2020 ist der Erwerb und die Fertigstellung von weiteren Mietwohnungen geplant. Neben bereits erworbenen rd. 190 Einheiten steht für 2020 die Übergabe bzw. Fertigstellung von rd. 260 Wohnungen aus angekauften Projektentwicklungen in Hannover, Frankfurt und Wetzlar an. Weitere Ankaufverhandlungen werden geführt; das weiterhin hohe Preisniveau auf dem Wohnimmobilienmarkt erschwert jedoch die Erfüllung unserer nachhaltigen Renditeansprüche.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Investitionsstandorte in Thüringen und Sachsen wird in 2020 eine Zweigniederlassung in Leipzig eröffnet.

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

Das Bauträgersgeschäft 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 2021 sind in der Bauvorbereitung und -planung.

Das Fondsgeschäft wird sich in 2020 deutlich positiv durch den Aufbau der bereits bestehenden Fonds entwickeln.

Die Prognose für 2019 hat ein EBIT (ohne das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert) leicht unterhalb des Niveaus von 2018 erwartet. Diese Erwartung

wurde aufgrund besserer Ergebnisse aus der Immobilienbewirtschaftung und dem Immobilienhandel bei höheren Verwaltungskosten als geplant übertroffen.

Die Jahresplanung für 2020 geht bei einer stabilen Konjunktur in 2020 und einem reduzierten Handelsgeschäft mit weiterhin hohen Margen von einem operativen EBIT (ohne das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert) leicht unterhalb des Niveaus von 2019 aus. Unvorhersehbare Entwicklungen, insbesondere veränderte Rahmenbedingungen durch geänderte gesetzliche Vorschriften können jedoch zu Anpassungen der prognostizierten Entwicklung führen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet und zur Pandemie entwickelt. Dies führt auch in Deutschland seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Auswirkungen auf den zukünftigen Geschäftsverlauf der GWH-Gruppe zu rechnen. Zu nennen sind Risiken

- aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen sowie Erhaltung der Gebäudequalität,
- aus dem Anstieg der Mietausfälle,
- aus Verzögerungen bei Übergaben von Verkaufsobjekten sowie
- einer Verteuerung der Finanzierungsbedingungen.

Frankfurt am Main, den 26. März 2020

Die Geschäftsführung



Stefan Bürger  
Geschäftsführer



Matthias Voss  
Geschäftsführer

# Konzernabschluss

GWH Immobilien Holding GmbH,  
Frankfurt am Main

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019

	Anhang	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
<b>Vermögenswerte</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	4.055.667	3.844.467
Sachanlagen	E.2	23.040	16.901
Immaterielle Vermögenswerte	E.3	983	454
Finanzanlagen	E.14	9.967	33
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	E.4	354	464
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.5	2.801	2.769
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6; E.14	3.254	3.006
Aktive Latente Steuern	D.8	794	433
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>4.096.860</b>	<b>3.868.527</b>
Vorräte	E.7	68.941	52.474
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.6; E.14	262.672	91.539
Ertragsteuererstattungsansprüche		417	109
Zahlungsmittel	E.8; E.14	74.895	125.594
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>406.926</b>	<b>269.716</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>4.503.787</b>	<b>4.138.243</b>
<b>Eigenkapital und Schulden</b>			
Gezeichnetes Kapital		25.000	25.000
Kapitalrücklage		924.854	924.854
Gewinnrücklagen		1.316.057	1.202.047
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnendes Eigenkapital</b>		<b>2.265.912</b>	<b>2.151.901</b>
Minderheitenanteile		24.408	22.812
<b>Eigenkapital</b>	E.9	<b>2.290.320</b>	<b>2.174.713</b>
Finanzielle Schulden	E.10; E.14	1.459.451	1.340.955
Pensionsrückstellungen	E.11	39.569	37.403
Sonstige Rückstellungen	E.12	5.510	4.863
Passive latente Steuern	D.8	347.996	316.530
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.13; E.14	56.232	2.674
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>1.908.757</b>	<b>1.702.425</b>
Finanzielle Schulden	E.10; E.14	150.974	106.933
Sonstige Rückstellungen	E.12; E.14	7.787	2.257
Ertragsteuerschulden		10.103	9.202
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E.13	135.846	142.713
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>304.709</b>	<b>261.105</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<b>4.503.787</b>	<b>4.138.243</b>

## Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Anhang	2019 TEUR	2018 TEUR
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		345.659	331.114
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		9.026	7.202
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung		167.894	159.967
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	D.1	<b>186.791</b>	<b>178.349</b>
Erlöse aus der Veräußerung		55.023	46.660
Buchwertabgänge		35.118	37.970
Übrige Erträge aus dem Immobilienhandel		0	7
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung		6.765	3.445
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>		<b>13.140</b>	<b>5.252</b>
Erlöse aus der Veräußerung		77.111	23.259
Buchwertabgänge		65.348	18.772
Bestandsveränderungen		-4.137	931
Übrige Erträge		939	1.710
Vertriebs- und andere Aufwendungen aus der Veräußerung		1.904	2.229
<b>Ergebnis aus Projektentwicklung</b>		<b>6.660</b>	<b>4.899</b>
Erlöse aus Dienstleistungen		2.322	2.008
Sonstige Erträge aus Dienstleistungen		64	81
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen		886	760
<b>Ergebnis aus Dienstleistungen</b>	D.2	<b>1.500</b>	<b>1.329</b>
Erlöse aus Wohnimmobilienfonds		1.501	0
<b>Ergebnis aus Wohnimmobilienfonds</b>		<b>1.501</b>	<b>0</b>
<b>Rohergebnis vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert</b>		<b>209.592</b>	<b>189.829</b>
Verwaltungsaufwand	D.2	10.568	10.540
Personalaufwand	D.3	32.105	29.205
Sonstige betriebliche Erträge	D.4	444	194
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.4	2.755	2.813
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	E.4; E.5	3.785	3.685
Ergebnis aus Finanzanlagen		1.400	976
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert</b>		<b>169.793</b>	<b>152.126</b>
Abschreibungen	D.6	5.316	1.452
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert</b>		<b>164.478</b>	<b>150.674</b>
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	C.1; E.1	98.115	392.364
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>262.593</b>	<b>543.038</b>
Finanzerträge	D.7	32	68
Finanzaufwendungen	D.7	31.021	33.939
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>231.604</b>	<b>509.167</b>
Ertragsteuern	D.8	54.208	110.177
<b>Jahresergebnis</b>		<b>177.396</b>	<b>398.990</b>
davon entfallen auf Minderheitsgesellschafter		1.605	2.134
davon entfallen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		175.791	396.856

## Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Anhang	2019 TEUR	2018 TEUR
<b>Jahresergebnis</b>		<b>177.396</b>	<b>398.990</b>
Netto-Ergebnis aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten	E.11	2.738	292
<b>Sonstiges Ergebnis, das in Folgeperioden nicht in die GuV umgliedert wird, netto</b>		<b>2.738</b>	<b>292</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>174.658</b>	<b>398.698</b>
davon entfallen auf Minderheitsgesellschafter		1.605	2.134
davon entfallen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens		173.052	396.564

## Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019 TEUR	2018 TEUR	2017 TEUR
<b>Betriebliche Geschäftstätigkeit</b>			
Ergebnis vor Steuern (EBT)	231.605	509.168	253.594
Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-98.886	-392.364	-137.077
Buchgewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-28.109	-8.690	-7.357
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	90.067	52.506	33.066
Ergebnis aus dem Verkauf von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	4	3	-2
Abschreibungen und Wertminderungen	6.086	1.452	1.275
Gezahlte Ertragsteuern	-21.970	-25.187	-16.113
Sonstige nicht zahlungswirksame Zinserträge und Aufwendungen	406	4.286	3.686
Leasing IFRS 16	3.387	0	0
Ergebnis aus Finanzanlagen	-1.400	-976	-925
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	-3.785	-3.685	-3.734
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen	-9.913	1.118	3.972
Veränderung der Vorräte	-16.462	-13.463	-6.276
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	-7.307	-2.252	-762
Veränderung der Rückstellungen	6.330	-1.373	-2.300
Veränderung der Verbindlichkeiten	-5.647	186	289
<b>Mittelzufluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>144.406</b>	<b>120.729</b>	<b>121.336</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-184.448	-80.102	-90.332
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-104.513	-84.282	-49.387
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.121	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte, Finanzanlagen und verbundene Unternehmen	-9.917	-2.590	-2.281
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenständen und Finanzanlagen	2	3	3
Erhaltene Beteiligungserträge und andere Einzahlungen aus Finanzanlagen	5.262	5.878	4.240
<b>Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-298.735</b>	<b>-161.093</b>	<b>-137.757</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	304.076	322.564	95.822
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-139.508	-158.769	-60.067
Tilgungen IFRS 16	-3.387	0	0
Gezahlte Finanzierungskosten	-240	-550	-350
Auszahlung Ablösevereinbarung Zinsswap	-	-	-
Ausschüttungen an die Anteilseigner des Mutterunternehmens	-57.311	-57.948	-47.007
<b>Mittelabfluss/-zufluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>103.630</b>	<b>105.297</b>	<b>-11.602</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>		<b>64.933</b>	<b>-28.023</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-50.699	60.661	88.684
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>74.895</b>	<b>125.594</b>	<b>60.661</b>

Siehe auch die Erläuterungen im Konzernanhang.

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	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
<b>Stand 01.01.2019</b>	<b>25.000</b>	<b>924.854</b>	<b>1.212.356</b>	<b>-10.308</b>	<b>1.202.048</b>	<b>2.151.902</b>	<b>22.811</b>	<b>2.174.713</b>
Jahresergebnis	-	-	175.791	-	175.791	175.791	1.605	177.396
Sonstiges Ergebnis, das in Folgeperioden nicht in die GuV umgliedert wird, netto	-	-	-	-2.729	-2.729	-2.729	-8	-2.737
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>175.791</b>	<b>-2.729</b>	<b>173.062</b>	<b>173.062</b>	<b>1.597</b>	<b>174.659</b>
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abzuführender Gewinn	-	-	-59.594	-	-59.594	-59.594	-	-59.594
Steuerwirkungen aus Organschaft	-	-	542	-	542	542	-	542
<b>Transaktionen mit Anteilseignern</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-59.052</b>	<b>-</b>	<b>-59.052</b>	<b>-59.052</b>	<b>-</b>	<b>-59.052</b>
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>25.000</b>	<b>924.854</b>	<b>1.329.095</b>	<b>-13.037</b>	<b>1.316.058</b>	<b>2.265.912</b>	<b>24.408</b>	<b>2.290.320</b>
<b>Stand 01.01.2018</b>	<b>25.000</b>	<b>924.854</b>	<b>871.751</b>	<b>-10.018</b>	<b>861.733</b>	<b>1.811.587</b>	<b>20.679</b>	<b>1.832.266</b>
Jahresergebnis	-	-	396.856	-	396.856	396.856	2.134	398.990
Sonstiges Ergebnis, das in Folgeperioden nicht in die GuV umgliedert wird, netto	-	-	-	-290	-290	-290	-2	-292
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>396.856</b>	<b>-290</b>	<b>396.566</b>	<b>396.566</b>	<b>2.132</b>	<b>398.698</b>
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abzuführender Gewinn	-	-	-57.311	-	-57.311	-57.311	-	-57.311
Steuerwirkungen aus Organschaft	-	-	1.060	-	1.060	1.060	-	1.060
<b>Transaktionen mit Anteilseignern</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-56.251</b>	<b>-</b>	<b>-56.251</b>	<b>-56.251</b>	<b>-</b>	<b>-56.251</b>
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>25.000</b>	<b>924.854</b>	<b>1.212.356</b>	<b>-10.308</b>	<b>1.202.048</b>	<b>2.151.902</b>	<b>22.811</b>	<b>2.174.713</b>

# Anhang zum Konzernabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019

## 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 2019 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 Konzerngesamtergebnisrechnung 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 / Neue und geänderte Standards und Interpretationen

## Erstmalige Anwendung im Geschäftsjahr 2019

Folgende Standards und Interpretationen bzw. deren Änderungen wurden veröffentlicht und sind für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2019 beginnen, verpflichtend anzuwenden:

Standard	Titel	Erstanwendungszeitpunkt
<b>Im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmals anzuwenden</b>		
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019
IFRIC 23	Steuerrisikopositionen aus Ertragsteuern	01.01.2019
IFRS 9	Änderung an IFRS 9: Finanzinstrumente – vorzeitige Rückzahlungsoptionen mit negativer Vorfälligkeitsentschädigung	01.01.2019
IAS 28	Änderung IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen – langfristige Anteile	01.01.2019
Jährliches Improvement	IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse – zuvor gehaltene Anteile an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit	01.01.2019
	IFRS 11 Gemeinsame Vereinbarung – zuvor gehaltene Anteile an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit	01.01.2019
	IAS 12 Ertragsteuern – ertragsteuerliche Konsequenzen von Zahlungen auf Finanzinstrumente, die als Eigenkapital klassifiziert sind	01.01.2019
	IAS 23 Fremdkapitalkosten – aktivierungsfähige Fremdkapitalkosten	01.01.2019

Die Art und die Auswirkungen der Änderungen infolge der erstmaligen Anwendung dieses neuen Rechnungslegungsstandards sind nachfolgend beschrieben. Die Änderungen der weiteren Standards haben jedoch keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Eine vorzeitige Anwendung von Standards, Interpretationen oder Änderungen, die zwar veröffentlicht, aber noch nicht in Kraft getreten sind, erfolgt nicht.

## IFRS 16

Die Europäische Union hat den IFRS 16 „Leasing“ für die Anwendung in Europa am 9. November 2017 übernommen. Der Konzern wendete IFRS 16 erstmals zum 1. Januar 2019 nach der modifizierten retrospektiven Methode an.

IFRS 16 ersetzt IAS 17 Leasingverhältnisse, IFRIC 4 Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, SIC-15 Operating-Leasingverhältnisse – Anreize und SIC-27 Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen. Der Standard legt die Grundsätze für den Ansatz, die Bewertung, die Darstellung und die Angabe von Leasingverhältnissen dar und verpflichtet Leasingnehmer, die meisten Leasingverhältnisse in der Bilanz zu erfassen. Die Leasingverhältnisse werden im weiteren Verlauf unter C-14 erläutert.

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 wie Grundsteuer und Gebäudeversicherungen weiter unter dem Standard IFRS 16 aus.

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 zugrunde liegenden 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.

Bei der Erstanwendung waren Ermessensentscheidungen zur Bestimmung der Laufzeit von Leasingverhältnissen mit Verlängerungs- und Kündigungsoptionen zu treffen. Die GWH bestimmt die Laufzeit des Leasingverhältnisses unter Zugrundelegung der unkündbaren Grundlaufzeit des Leasingverhältnisses sowie unter Einbeziehung der Zeiträume, die sich aus einer Option zur Verlängerung des Leasingverhältnisses ergeben, sofern hinreichend sicher ist, dass er diese Option ausüben wird, oder der Zeiträume, die sich aus einer Option zur Kündigung des Leasingverhältnisses ergeben, sofern hinreichend sicher ist, dass er diese Option nicht ausüben wird.

Die GWH hat mehrere Leasingverträge im Zuge der Anmietung von Büroflächen abgeschlossen, die Verlängerungs- und Kündigungsoptionen enthalten. Bei der Beurteilung, ob hinreichende Sicherheit besteht, dass die Option zur Verlängerung bzw. zur Kündigung des Leasingverhältnisses ausgeübt oder nicht ausgeübt wird, werden

Ermessensentscheidungen getroffen. Das heißt, es werden alle relevanten Faktoren in Betracht gezogen, die einen wirtschaftlichen Anreiz darstellen, die Verlängerungs- oder die Kündigungsoption auszuüben. Nach dem Bereitstellungsdatum bestimmt der Konzern die Laufzeit des Leasingverhältnisses erneut, wenn ein signifikantes Ereignis oder eine Änderung von Umständen eintritt, das bzw. die innerhalb seiner Kontrolle liegt und sich darauf auswirkt, ob er die Option zur Verlängerung bzw. zur Kündigung des Leasingverhältnisses ausüben wird oder nicht.

Zum 31.12.2019 werden 10 Mietverträge mit Laufzeitoptionen berücksichtigt. Die noch erwartete durchschnittliche Laufzeit liegt bei 5,8 Jahren, der durchschnittliche Zahlbetrag pro Jahr bei TEUR 46 pro Vertrag, wobei die maximale Jahreszahlung eines Vertrages bei TEUR 126 liegt.

Leasingzahlungen werden mit dem Zinssatz abgezinst, der dem Leasingverhältnis implizit zugrunde liegt, sofern er bestimmbar ist. Ansonsten erfolgt eine Abzinsung mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz. Der Grenzfremdkapitalzinssatz setzt sich zusammen aus einer risikofreien Zinskomponente für die Überlassung von Liquidität in dem relevanten Laufzeitband und aus einem Risikoaufschlag für die Bonität des GWH-Konzerns. Dabei wird zwischen besicherten Leasingobjekten (Immobilien) und unbesicherten Finanzierungen (sonstigen Clustern) unterschieden.

Zum Erstanwendungszeitpunkt ergab sich für die GWH eine Erhöhung der Bilanzsumme aufgrund der Passivierung von Leasingverbindlichkeiten sowie ein vergleichbar hoher Anstieg der Vermögenswerte aufgrund der zu aktivierenden Nutzungsrechte. Die Eigenkapitalquote hat sich entsprechend verringert.

Die Erhöhung ergab sich hauptsächlich aus der Bilanzierung von Erbbaurechts- und Pachtverträgen:

Erbbaurechtsverträge stellen grundstücksgleiche Rechte dar. Die auf den Grundstücken errichteten Gebäude stehen im Eigentum des Erbbauberechtigten. Der Grundstückseigentümer erhält über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages eine jährliche Vergütung, die nach IFRS 16 nun als Nutzungsrecht zu bilanzieren ist. Am Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit können die errichteten Gebäude gegen eine angemessene Vergütung an den Grundstückseigentümer übergehen. Zum 1.1.2019 wurden zur Berücksichtigung der Nutzungsrechte aus den Erbbaurechten ein Betrag von 32,1 Mio. EUR in der Bilanz erfasst. Zum 31. Dezember 2019 bestehen 132 Vereinbarungen mit unterschiedlichen Laufzeiten zwischen 20 und 81 Jahren. Die Pachtverträge wurden zum Jahresbeginn mit 18,8 Mio. EUR einbezogen. Sie haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025.

Auswirkung auf die Bilanz zum 01.01.2019:

	01.01.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Vermögenswerte		
Nutzungsrechte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	50.967	0
Sachanlagen	3.703	0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>54.670</b>	<b>0</b>
Schulden		
Leasingverbindlichkeiten	54.670	0
<b>Summe Schulden</b>	<b>54.670</b>	<b>0</b>

In der Gewinn- und Verlustrechnung hat sich die Art der Aufwendungen, die mit diesen Leasingverhältnissen verbunden sind, geändert. 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) zugrunde liegt, entweder durch Abschreibungsaufwand für das Nutzungsrecht oder durch den Ergebniseffekt aus der Fair-Value-Bewertung der Investment Properties. Dies führt zu einer Verbesserung des bereinigten EBITDA sowie zu einer Erhöhung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit.

Auswirkungen auf die GuV im Geschäftsjahr 2019:

	31.12.2019 TEUR
Pachtaufwendungen und Erbbauzinsen	-4.116
Verwaltungsaufwand	783
Abschreibungen IFRS 16	3.374
Ergebnis Immobilienbewertung	771
Zinsaufwendungen IFRS 16	1.516
<b>Effekt Gesamt</b>	<b>762</b>

Auswirkungen auf die Cashflow-Rechnung

Die Leasingzahlungen der Vorjahre wurden vollständig im operativen Cashflow ausgewiesen. Durch die Änderung des IFRS 16 erfolgt die Erfassung in 2019 wie folgt:

	31.12.2019 TEUR
Leasingzahlungen	4.899
Nicht zahlungswirksamer Zinsaufwand aus IFRS 16	-1.516
<b>Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>3.383</b>
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	3.387
<b>Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.387</b>

Für Leasingverträge, deren Laufzeit zum Bereitstellungsdatum maximal zwölf Monate beträgt und die keine Kaufoption enthalten (kurzfristige Leasingverhältnisse) und von Leasingverträgen, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist (geringwertige Vermögenswerte), hat die GWH die Ausnahmen von der Pflicht zur bilanziellen Erfassung angewendet.

#### IFRIC 23 Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung

Die Interpretation ist auf die Bilanzierung von Ertragsteuern nach IAS 12 Ertragsteuern anzuwenden, wenn Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung bestehen. Sie gilt nicht für Steuern oder Abgaben, die nicht in den Anwendungsbereich von IAS 12 fallen und enthält keine Bestimmungen zu Zinsen und Säumniszuschlägen in Verbindung mit unsicheren steuerlichen Behandlungen. Die Interpretation befasst sich insbesondere mit folgenden Themen:

- Entscheidung, ob ein Unternehmen unsichere steuerliche Behandlungen einzeln beurteilen sollte,
- Annahmen, die ein Unternehmen in Bezug auf die Überprüfung steuerlicher Behandlungen durch die Steuerbehörden trifft,
- Bestimmung des zu versteuernden Gewinns (steuerlichen Verlusts), der steuerlichen Buchwerte, der nicht genutzten steuerlichen Verluste, der nicht genutzten Steuergutschriften und der Steuersätze,
- Berücksichtigung von Änderungen der Fakten und Umstände

Der Konzern muss bestimmen, ob er jede unsichere steuerliche Behandlung separat oder gemeinsam mit einer oder mehreren anderen unsicheren steuerlichen Behandlung beurteilt. Dabei wählt er die Methode, die sich besser für die Vorhersagen der Auflösung der Unsicherheiten eignet.

Der Konzern trifft bei der Identifizierung von Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung in erheblichem Umfang Ermessensentscheidungen und hat geprüft, ob die Interpretation Auswirkung auf seinen Konzernabschluss hat. Dabei kam die GWH zu dem Schluss, dass die Interpretation keine weitere Auswirkung auf den Konzernabschluss hat.

Änderung an IFRS 9: Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung  
Gemäß IFRS 9 kann ein Schuldinstrument zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet werden, wenn die vertraglichen Cashflows ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen (sog. SPPI-Kriterium) und das Schuldinstrument im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten wird, das dieser Einstufung entspricht. Die Änderungen an IFRS 9 stellen klar, dass ein finanzieller Vermögenswert das SPPI-Kriterium ungeachtet dessen erfüllt, welches Ereignis oder welcher Umstand die vorzeitige Beendigung des Vertrages bewirkt und welche Vertragspartei das angemessene Entgelt für die vorzeitige Beendigung des Vertrages zahlt oder erhält. Diese Änderungen haben keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

#### Änderung an IAS 19 Plananpassungen, Plankürzungen oder Planabgeltungen

Die Änderung an IAS 19 betreffen die Bilanzierung von Plananpassungen, -kürzungen oder -abgeltungen, die während einer Berichtsperiode vorgenommen werden. Danach hat das Unternehmen nach einer im Verlauf eines Geschäftsjahres erfolgten Plananpassung, -kürzung oder -abgeltung Folgendes zu ermitteln:

- Den laufenden Dienstzeitaufwand für den Rest der Periode nach der Plananpassung, -kürzung oder -abgeltung unter Verwendung der versicherungsmathematischen Annahmen, die zur Neubewertung der Nettoschuld (des Vermögenswerts) aus leistungsorientierten Plänen verwendet werden. Dabei bildet die Nettoschuld (bzw. der Vermögenswert) die im Rahmen des Plans gewährten Leistungen und das Planvermögen nach dem Eintrittszeitpunkt des Ereignisses ab.
- Den Nettozinsaufwand für den Rest der Periode nach der Plananpassung, -änderung oder -abgeltung unter Verwendung der Nettoschuld (des Vermögenswerts) aus leistungsorientierten Plänen, die (der) den im Rahmen des Plans gewährten Leistungen und dem Planvermögen nach dem Eintrittszeitpunkt des Ereignisses entspricht und den Abzinsungssatz, der bei der Neubewertung dieser Nettoschuld (dieses Vermögenswerts) zur Anwendung kommt.

Die Änderung hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss, da der Konzern während der Berichtsperiode keine Plananpassung, -kürzung oder -abgeltung vorgenommen hat.

#### Änderungen an IAS 28: Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Die Änderungen konkretisieren, dass ein Unternehmen IFRS 9 auf langfristige Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden hat, auf die die Equity-Methode nicht angewendet wird, die jedoch de facto Teil der Nettoinvestition in das assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen sind (langfristige Anteile). Diese Klarstellung ist relevant, da sie impliziert, dass das in IFRS 9 vorgesehene Modell in Bezug auf erwartete Kreditverluste auf solche langfristigen Anteile anwendbar ist.

Die Änderungen präzisieren weiterhin, dass ein Unternehmen bei Anwendung von IFRS 9 keine Verluste des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens oder Wertminderungsverluste aus der Nettoinvestition berücksichtigt, die als Anpassungen der Nettoinvestition in das assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen erfasst werden, die sich aus der Anwendung von IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen ergeben.

Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### Jährliches Verbesserungsverfahren (2015–2017)

##### IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse

Die Änderungen präzisieren, dass ein Unternehmen, das die Beherrschung über einen Geschäftsbetrieb erlangt, der eine gemeinschaftliche Tätigkeit darstellt, die Regelungen für einen sukzessiven Unternehmenszusammenschluss anzuwenden hat, darin eingeschlossen die Neubewertung zuvor gehaltener Anteile an den Vermögenswerten und Schulden der gemeinschaftlichen Tätigkeit zum beizulegenden Zeitwert. Dabei bewertet der Erwerber seinen gesamten zuvor gehaltenen Anteil an der gemeinschaftlichen Tätigkeit neu. Ein Unternehmen wendet diese Änderungen auf Unternehmenszusammenschlüsse an, bei denen der Erwerbszeitpunkt auf den Beginn eines Geschäftsjahres, das am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnt, oder einen Zeitpunkt danach fällt. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da keine Transaktionen durchgeführt wurden, bei denen die gemeinschaftliche Führung erlangt wurde.

##### IFRS 11 Gemeinsame Vereinbarungen

Ein Unternehmen, das an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit beteiligt ist, aber keine gemeinsame Kontrolle darüber hat, könnte die gemeinschaftliche Kontrolle über eine solche gemeinschaftliche Tätigkeit erlangen, deren Aktivität einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt. Die Änderungen präzisieren, dass die zuvor gehaltenen Anteile an dieser gemeinschaftlichen Tätigkeit nicht neu zu bewerten sind.

Ein Unternehmen hat diese Änderungen auf Transaktionen anzuwenden, bei denen es die gemeinschaftliche Kontrolle zu Beginn des ersten Geschäftsjahres, das am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnt, oder danach erlangt. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da keine Transaktionen durchgeführt wurden, bei denen eine gemeinschaftliche Kontrolle erlangt wurde.

##### IAS 12 Ertragsteuern

Die Änderungen konkretisieren, dass die ertragsteuerlichen Folgen von Dividenden unmittelbarer mit vergangenen Transaktionen oder Geschäftsvorfällen, die ausschüttungsfähige Gewinne erzeugt haben, als mit Ausschüttungen an Anteilseigner verknüpft sind. Daher bilanziert ein Unternehmen die ertragsteuerlichen Folgen von Dividenden in der Gewinn- und Verlustrechnung, im sonstigen Ergebnis oder im Eigenkapital, je nachdem, wo es diese vergangenen Transaktionen oder Geschäftsvorfälle ursprünglich erfasst hat.

Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen, eine vorzeitige Anwendung ist jedoch zulässig. Erstmals wendet das Unternehmen diese Änderungen auf die ertragsteuerlichen Folgen von Dividenden an, die zu oder nach Beginn der frühesten dargestellten Vergleichsperiode erfasst wurden.

Da die aktuelle Vorgehensweise des Konzerns mit diesen Änderungen in Einklang steht, ergaben sich durch ihre Anwendung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### IAS 23 Fremdkapitalkosten

Die Änderungen präzisieren, dass ein Unternehmen Fremdkapitalmittel, die ursprünglich aufgenommen wurden, um einen qualifizierten Vermögenswert zu entwickeln, als Teil der allgemeinen Fremdmittel zu behandeln hat, wenn die gesamten Aktivitäten, die zur Vorbereitung dieses Vermögenswerts für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf erforderlich sind, im Wesentlichen abgeschlossen sind.

Das Unternehmen hat die Änderungen auf Fremdkapitalkosten anzuwenden, die am oder nach Beginn des Geschäftsjahres auftreten, in dem das Unternehmen die Änderungen erstmals anwendet. Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen, eine vorzeitige Anwendung ist jedoch zulässig.

Da die aktuelle Vorgehensweise des Konzerns mit diesen Änderungen in Einklang steht, ergaben sich durch ihre Anwendung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

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

	Anzuwenden nach dem Geschäftsjahr 2020	
Rahmenkonzept	Änderung der Verweise aus das Rahmenkonzept in den IFRS-Standards	01.01.2020
IFRS 3	Änderungen IFRS 3 Definition Geschäftsbetrieb	01.01.2020
IAS 1 und IAS 8	Änderung der Definition „wesentlich“	01.01.2020
IFRS 17	IFRS 17 Versicherungsverträge	01.01.2021
IFRS 10 und IAS 28	Verkauf oder Einlage von Vermögenswerten zwischen einem Anleger und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	noch unbestimmt

### IFRS 17 Versicherungsverträge

Im Mai 2017 veröffentlichte das IASB IFRS 17 Versicherungsverträge, einen umfassenden neuen Rechnungslegungsstandard, der Grundsätze für Ansatz, Bewertung, Darstellung und Angabepflichten in Bezug auf Versicherungsverträge enthält. Mit seinem Inkrafttreten ersetzt IFRS 17 den 2005 veröffentlichten IFRS 4 Versicherungsverträge. IFRS 17 ist unabhängig von der Art des auflegenden Unternehmens auf alle Arten von Versicherungsverträgen (d. h. Lebensversicherungen, Sachversicherungen, Direktversicherungen und Rückversicherungen) und auf bestimmte Garantien und Finanzinstrumente mit ermessensabhängiger Überschussbeteiligung anzuwenden. Hinsichtlich des Anwendungsbereichs gelten einzelne Ausnahmeregelungen. Das übergeordnete Ziel von IFRS 17 ist es, ein für die Versicherer nützlicheres und einheitlicheres Bilanzierungsmodell zu schaffen. Im Gegensatz zu den Regelungen von IFRS 4, die weitgehend Bestandsschutz für frühere lokale Bilanzierungsvorschriften gewähren, stellt IFRS 17 ein umfassendes Modell für Versicherungsverträge dar, das alle relevanten Aspekte der Bilanzierung abbildet. Den Kern des IFRS 17 bildet das allgemeine Modell, ergänzt durch

- eine spezifische Variante für Verträge mit direkter Überschussbeteiligung (variable fee approach: Ansatz der variablen Vergütung) und
- ein vereinfachtes Modell (premium allocation approach: Ansatz der Prämienallokation), in der Regel für kurzfristige Verträge.

IFRS 17 ist erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen. Vergleichsinformationen sind zwingend anzugeben. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig, sofern das Unternehmen bereits IFRS 9 und IFRS 15 anwendet oder zum gleichen Zeitpunkt wie IFRS 17 erstmals anwendet. IFRS 17 findet auf den Konzern keine Anwendung.

### Änderungen an IFRS 3: Definition eines Geschäftsbetriebs

Im Oktober 2018 veröffentlichte das IASB Änderungen der Definition eines Geschäftsbetriebs in IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse, die Unternehmen die Entscheidung, ob eine erworbene Gruppe von Aktivitäten und Vermögenswerten einen Geschäftsbetrieb darstellt, erleichtern sollen. Die Änderungen stellen Folgendes klar: Präzisierung der Mindestanforderungen an einen Geschäftsbetrieb; Wegfall der Notwendigkeit zur Beurteilung der Fähigkeit eines Marktteilnehmers, fehlende Elemente zu ersetzen, um das Erworbene als Geschäftsbetrieb zu betreiben; Bereitstellung von

Leitlinien, die Unternehmen bei der Beurteilung, ob der erworbene Geschäftsprozess substanziell ist, unterstützen sollen; engere Definition der erbrachten Leistungen und Einführung eines optionalen vereinfachten Tests auf Konzentration des beizulegenden Zeitwerts in einem Vermögenswert. Neben den Änderungen wurden neue erläuternde Beispiele vorgelegt.

Da die Änderungen prospektiv auf Transaktionen oder andere Ereignisse anzuwenden sind, die am oder nach dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der Änderungen stattfinden, werden sich für den Konzern zum Übergangszeitpunkt keine Auswirkungen ergeben.

#### Änderungen an IAS 1 und IAS 8 – Definition von Wesentlichkeit

Im Oktober 2018 veröffentlichte das IASB Änderungen an IAS 1 Darstellung des Abschlusses und IAS 8 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler. Ziel der Änderungen war die Vereinheitlichung der Definition des Begriffs der „Wesentlichkeit“ in allen Standards und die Präzisierung bestimmter Aspekte der Definition. Gemäß der neuen Definition sind Informationen wesentlich, wenn nach vernünftigem Ermessen zu erwarten ist, dass ihre Auslassung, fehlerhafte Darstellung oder Verschleierung die Entscheidungen der primären Adressaten von Abschlüssen für allgemeine Zwecke, die diese auf Grundlage eines solchen Abschlusses, der Finanzinformationen eines bestimmten Unternehmens bietet, treffen, beeinflussen können.

Der Konzern geht davon aus, dass die Änderungen der Definition der „Wesentlichkeit“ keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.

#### A.3 / Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

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

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

#### Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden des Konzerns hat das Management bei der Bilanzierung von Leasingverhältnissen Ermessensentscheidungen getroffen. Diese werden unter A.2 im Rahmen der Darstellung der Leasingbilanzierung erläutert.

#### Schätzungen und Annahmen

Schätzungen sind insbesondere erforderlich zur

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

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

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

		31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	C.1	4.055.667	3.844.467
Pensionsrückstellungen	E.11	39.569	37.403
Aktive latente Steuern	C.16	794	433

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

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

Die bebauten Grundstücke, die den überwiegenden Anteil des GWH-Portfolios bilden, werden mittels eines Discounted-Cashflow (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 den beauftragten unabhängigen Sachverständigen durchgeführt wird.

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

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

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

künftigen Rentensteigerungen. Die weitere Darstellung der Pensionen erfolgt unter E.11. 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. Die Steuerpositionen werden unter C.16 weiter erläutert.

## **B / Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden**

In den Konzernabschluss werden neben der Muttergesellschaft GWH IH insgesamt 14 direkt oder indirekt verbundene Tochterunternehmen im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen (Vorjahr 11).

Im laufenden Geschäftsjahr wurde die GWH Komplementär I. GmbH am 25. Juni 2019 durch die GWH Wohnungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main erworben. Darüber hinaus wurden die Projektgesellschaften GWH Projekt I. GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main am 25. Juni 2019 und die GWH Projekt Braunschweig I GmbH & Co KG, Frankfurt am Main am 19. Dezember 2019 gegründet. Alle drei Gesellschaften wurden im laufenden Jahr erstmalig in den Konzern einbezogen.

Am 30.08.2019 wurde das Sondervermögen „GWH WohnWertInvest Deutschland II“ aufgelegt und wird seither durch eine unabhängige KVG Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet. Zum 31.12.2019 befindet sich der Fonds weiterhin in der Auflegungsphase und beinhaltet kein Immobilienvermögen. Da die GWH als alleiniger Anteilsscheininhaber der einzige Investor im Fonds ist, wird das Sondervermögen im Konsolidierungskreis berücksichtigt.

Weiterhin wurde die MAVEST Vertriebsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main mit Vertrag vom 17. Juni 2019 rückwirkend zum 01.01.2019 auf die GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt am Main 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 2019:

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

<sup>1</sup> Anteil am Eigenkapital zum 31.12.2019 exakt 99,993%.

Die Zusammensetzung im Vorjahr stellte sich wie folgt dar:

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

<sup>1</sup> Anteil am Eigenkapital zum 31.12.2018 exakt 99,993%.

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

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

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

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

Ergeben sich aus Sachverhalten und Umständen Hinweise, dass sich eines oder mehrere der drei Beherrschungselemente verändert haben, prüft die GWH erneut, ob er ein Beteiligungsunternehmen beherrscht.

Die Konsolidierung eines Tochterunternehmens beginnt an dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt. Sie endet, wenn der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen verliert. Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen eines Tochterunternehmens, das während des

Berichtszeitraums erworben oder veräußert wurde, werden ab dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Tag, an dem die Beherrschung endet, im Konzernabschluss erfasst. Eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen ohne Verlust der Beherrschung wird als Eigenkapitaltransaktion bilanziert.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Periodenergebnis des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens. Änderungen des sonstigen Ergebnisses dieser Beteiligungsunternehmen werden im sonstigen Ergebnis des Konzerns erfasst. Außerdem werden unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens ausgewiesene Änderungen vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst und, soweit erforderlich, in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen eliminiert.

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

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

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

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

## 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.

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

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts kann unter Anwendung des marktbasierenden 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, sodass die Homogenitätsbedingung für das Bewertungslevel 1 nicht gegeben ist.

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

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

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

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

Die Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden aufgrund des o. g. Spezifizierungsgrades und der eingeschränkten Handelbarkeit gemäß Bewertungslevel 3 ermittelt. Dies erfolgt durch externe Bewertungsspezialisten, die der GWH zum Abschlussstichtag Immobiliengutachten erstellen.

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 wer-

den bestimmte Teilkriterien zugeordnet, die analysiert und benotet werden und mit einer speziellen Gewichtung in die Berechnung der Ergebnisnote pro Kriteriengruppe eingehen. Zusätzlich finden in Stichproben Begehungen der Immobilienbestände statt, deren Ergebnisse in die Bewertungen einfließen.

Auf Basis der gebildeten Cluster wurden folgende Annahmen angewandt:

- Ableitung von jährlichen Mietsteigerungsraten (0,0% bis 2,0%, unverändert zum Vorjahr; im Berichtsjahr ungewichteter Durchschnitt 1,3%);
- Ableitung von nicht umlagefähigen Betriebskosten;
- Ableitung von effektiven Leerstandsquoten (1,5% bis 7,5%, im Vorjahr 1,0% bis 4,7%);
- Ableitung von Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätzen.

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

Märkte 2019	Wohneinheiten	Quadratmeterzahl	Leerstandsquote
Hannover (Stadtmarkt)	708	41.839	6,9%
Mittelhessen (Stadtmarkt)	12.971	817.438	1,9%
Rheinland	4.202	266.343	1,8%
Rhein-Main	25.118	1.563.163	1,1%
Rhein-Neckar	1.105	83.614	1,4%
<b>Summe</b>	<b>44.104</b>	<b>2.772.397</b>	<b>1,5%</b>

Märkte 2018	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%
<b>Summe</b>	<b>44.011</b>	<b>2.763.344</b>	<b>1,4%</b>

Auf Basis der Immobilien wurden folgende Grundsätze angewandt:

- Festlegung der Marktmiete zum Bewertungsstichtag;
- Festlegung der Kosten für Instandhaltung, Verwaltung und sonstige Kosten (Kleininstandhaltungen ungewichtetes Mittel 4,90 EUR/m<sup>2</sup>);
- 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 Leerstände. Für die Folgejahre (zwei bis zehn) erfolgt die Reduktion um den Wert des angenommenen strukturellen Leerstandes. 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 -0,02 % (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 5,5 % (Vorjahr 5,6 %). Der auf das Portfolio bezogene, ungewichtete Kapitalisierungszins beträgt 4,8 % (Vorjahr 4,8 %). 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 selbst genutzte 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 selbst genutzte 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 gebrauch- oder verkauf-

fähigen 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. Mangels Indikatoren wurde weder im Vorjahr noch in diesem Jahr ein Impairment-Test durchgeführt.

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

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

### C.6 / Finanzielle Vermögenswerte

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

Die in der Konzernbilanz erfassten Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind der Kategorie „zu Anschaffungskosten“ zuzurechnen. Sie werden bei ihrer erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Dabei wird die Effektivzinsmethode nur angewendet, falls die Forderung eine Fälligkeit von mehr als zwölf Monaten aufweist. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch entsprechende Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Sofern die Gründe für in früheren Perioden vorgenommene Wertberichtigungen

nicht mehr vorliegen, erfolgen entsprechende Wertaufholungen. Neben den erforderlichen Einzelwertberichtigungen werden bei Forderungen gleicher Risikostruktur Portfolio-Wertberichtigungen auf Basis historischer Ausfallraten durchgeführt.

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

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

#### C.7 / Vorräte

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

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

#### C.8 / Zahlungsmittel

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

#### C.9 / Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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 und zu bewerten.

### C.10 / Pensionsrückstellungen

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

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

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

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

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

### C.11 / Sonstige Rückstellungen

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

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

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

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

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

## C.12 / Eventualverbindlichkeiten

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

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

## C.13 / Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

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

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

## C.14 / Leasingverhältnisse

Für den Leasingnehmer sieht der IFRS 16 vor, dass die Vertragskomponenten als Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind. Dazu sind für alle Leasingverhältnisse eine Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwertes der künftigen Leasingzahlungen und gleichzeitig ein entsprechendes Nutzungsrecht am zugrunde liegenden Vermögenswert zu aktivieren.

Während der Laufzeit eines Leasingverhältnisses wird die Leasingverbindlichkeit finanzmathematisch fortgeschrieben. Nutzungsrechte an Vermögenswerten werden planmäßig abgeschrieben. Mehrere Leasingverträge enthalten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen. Die GWH berücksichtigt diese Optionen angemessen im Rahmen von Ermessensentscheidungen (s. Anmerkung A.2).

Die GWH hat hauptsächlich Leasingverträge im Rahmen von Erbbau- sowie Pachtverhältnissen abgeschlossen, diese werden unter den Investment Properties ausgewiesen. Darüber hinaus bestehen sowohl Verträge über die Anmietung einzelner Büroimmobilien für die Eigennutzung, von Kraftfahrzeugen, technischer Anlagen und Büroausstattungen. Für Verträge mit einer geringen Laufzeit von unter 12 Monaten oder geringen Werten werden die Vereinfachungsvorschriften des Standards angewendet.

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

### C.15 / Ertragsrealisierung, Verträge mit Kunden

#### a) Immobilienbewirtschaftung

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

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

#### b) Projektrealisierung

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

#### c) Zinsen

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

### C.16 / Ertragsteuern

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

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

Passive latente Steuern (latente Steuerschulden) werden für alle 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-Along-Ansatz). Danach werden der Organgesellschaft trotz fehlender eigener Steuerschuld latente und tatsächliche Steuern zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt in der Weise, als ob die Organgesellschaft selbst steuerpflichtig wäre.

#### C.17 / Umsatzsteuer

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

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

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

## D / Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

### D.1 / Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung

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

	2019 TEUR	2018 TEUR
Mieteinnahmen	241.671	230.879
Erlöse aus Mietnebenkosten	103.988	100.235
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>345.659</b>	<b>331.114</b>
Aktiviert Eigenleistungen	3.431	3.694
Übrige Erträge	5.595	3.508
<b>Sonstige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>9.026</b>	<b>7.202</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	99.704	97.224
Aufwendungen für Instandhaltung	63.842	54.941
Pachtaufwendungen und Erbbauzinsen	0	3.927
Abschreibungen auf Mietforderungen	1.017	1.036
Übrige Aufwendungen	3.332	2.839
<b>Aufwendungen der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>167.895</b>	<b>159.967</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>186.791</b>	<b>178.349</b>

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

Die im Vorjahr gezeigten Miet- und Pachtaufwendungen werden in diesem Jahr im Rahmen der IFRS 16 Änderungen weitgehend unter dem Ergebnis aus der Immobilienbewertung ausgewiesen.

## D.2 / Verwaltungsaufwand

Als Verwaltungsaufwand sind folgende Aufwendungen ausgewiesen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
IT-Aufwendungen	3.558	3.103
Pflichtbeiträge, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	2.038	2.141
Gebäude- und Raumaufwendungen	1.182	2.071
Aufwendungen für Werbung, Öffentlichkeitsarbeit, Repräsentation	1.426	1.298
Bürokosten	556	580
Aufwendungen für Mitarbeiter	777	548
Sonstiger Verwaltungsaufwand	1.030	799
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>10.568</b>	<b>10.540</b>

## D.3 / Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Löhne und Gehälter	26.310	24.058
Sozialversicherungsabgaben	5.670	4.974
Zuführung zur Pensionsrückstellung	124	173
<b>Personalaufwand</b>	<b>32.105</b>	<b>29.205</b>

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

	2019	2018
Kaufmännische und technische Angestellte	247	226
Hauswarte	102	104
<b>Vollzeitbeschäftigte</b>	<b>349</b>	<b>330</b>
Kaufmännische und technische Angestellte	78	71
Hauswarte	1	2
<b>Teilzeitbeschäftigte</b>	<b>79</b>	<b>73</b>
<b>Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter</b>	<b>427</b>	<b>403</b>
<b>Durchschnittlich beschäftigte Auszubildende</b>	<b>32</b>	<b>28</b>

## D.4 / 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.5 / Ergebnis aus Finanzanlagen

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

## D.6 / Abschreibungen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Auf Sachanlagen – selbst genutzte Immobilien	861	264
Auf Sachanlagen – Betriebs- und Geschäftsausstattung	699	486
Auf Sachanlagen – Maschinen und technische Anlagen	731	294
Auf immaterielle Vermögenswerte	343	408
<b>Summe der Abschreibungen</b>	<b>2.634</b>	<b>1.452</b>

Die Abschreibungen enthalten erstmals die Abschreibung auf die nach IFRS 16 erfassten Nutzungsrechte für selbst genutzte Immobilien (TEUR 596), BGA und technische Anlagen (TEUR 96). Diese umfassen den wesentlichen Teil des Anstiegs der Abschreibungen im Jahresvergleich.

## D.7 / Finanzergebnis

Das Finanzergebnis weist folgende Struktur auf:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Zinserträge	32	68
<b>Finanzerträge</b>	<b>32</b>	<b>68</b>
Fremdkapitalkosten	29.176	28.480
Zinsaufwand unverzinsliche bzw. zinsbegünstigte Darlehen	879	4.166
Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen	726	743
Geldbeschaffungskosten	240	550
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>31.021</b>	<b>33.939</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-30.989</b>	<b>-33.871</b>

## D.8 / Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Summe laufende Ertragsteuern	21.782	18.690
Summe latenter Ertragsteueraufwand/-vorteil	32.426	91.487
<b>Ertragsteueraufwand</b>	<b>54.208</b>	<b>110.177</b>

Der laufende Steueraufwand wird auf der Basis des zu versteuernden Einkommens des Veranlagungszeitraumes ermittelt. Die latenten Steuern betreffen mit einem Betrag von TEUR 941 das Vorjahr.

Für den Veranlagungszeitraum 2019 beträgt der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8%. Einschließlich der Gewerbesteuerertragsteuer von 15,5% beträgt die Steuerbelastung für 2019 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.

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Steuerforderungen, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	111	0
Steuerforderungen, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	683	434
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>794</b>	<b>434</b>
Steuerverbindlichkeiten, die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	547	1
Steuerverbindlichkeiten, die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	347.449	316.529
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>347.996</b>	<b>316.530</b>
<b>Summe latenter Steueraufwand – netto</b>	<b>-347.202</b>	<b>-316.096</b>

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Steuerliche Verlustvorträge	1.143	1.270
Pensionsrückstellungen	4.127	3.798
Sonstige Vermögenswerte und Schulden	1.638	1.664
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>6.908</b>	<b>6.732</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	329.377	295.789
Langfristige Finanzschulden	24.182	23.353
Sonstige Vermögenswerte und Schulden	551	3.687
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>354.110</b>	<b>322.829</b>
<b>Summe latenter Steueraufwand – netto</b>	<b>-347.202</b>	<b>-316.097</b>
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteter Steueraufwand	-31.884	-90.427
Ergebnisneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Veränderung	780	96
<b>Summe Veränderungen latenter Steueraufwand – netto</b>	<b>-31.104</b>	<b>-90.331</b>

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

Zum 31. Dezember 2019 bestehen nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 22.406 (Vorjahr TEUR 16.043), die alle wie im Vorjahr unbegrenzt vortragsfähig sind.

Davon wurden auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 7.127 (Vorjahr TEUR 7.755) aktive latente Steuern gebildet, da ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Für TEUR 15.279 (Vorjahr TEUR 8.288) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert.

Die Veränderung der latenten Steuern auf Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2019 zu Aufwendungen in Höhe von TEUR 127 (Vorjahr TEUR 900).

Darüber hinaus bestehen gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 694 (Vorjahr TEUR 602), für die aktive latente Steuern gebildet wurden, da ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem ausgewiesenen und dem erwarteten Ertragsteueraufwand für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2019 und 2018 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Ergebnis vor Steuern	233.605	509.168
Ertragsteuersatz in %	31,3%	31,3%
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>73.118</b>	<b>159.370</b>
Auswirkungen gewerbsteuerlicher Hinzurechnungen und Kürzungen	-26.876	-58.124
Steuerliche Risikovorsorge	5.895	6.494
nicht abzehbare Betriebsausgaben	863	881
Steuereffekte aus Vorjahren	250	-111
Übrige	959	1.667
<b>Effektive Ertragsteuern</b>	<b>54.2019</b>	<b>110.177</b>
<b>Effektiver Steuersatz in %</b>	<b>23,2%</b>	<b>21,6%</b>

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

Aufgrund der zwischen der GWH IH und der Helaba bestehenden körperschaft- und gewerbsteuerlichen Organschaft wurden – der wirtschaftlichen Betrachtungsweise folgend – Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 541 (Vorjahr TEUR 1.060) ergebniswirksam berücksichtigt.

Im Berichtsjahr wurden aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 3.840 (Vorjahr TEUR 3.060) GuV-neutral 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 74.028 (Vorjahr TEUR 64.641) 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
<b>2019</b>				
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>3.768.413</b>	<b>31.499</b>	<b>44.555</b>	<b>3.844.467</b>
Zugänge IFRS 16	50.967	–	–	50.967
Zugänge aus Erwerb	2.392	–	–	2.392
Sonstige Zugänge	40.082	20.403	47.498	107.983
Verrechnung Fördervorteile zinsbegünstigte Darlehen	–2.869	–55	–	–2.924
Abgänge	–8.568	–13.989	–39.445	–62.002
Veränderungen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	103.901	–5.785	–	98.115
Umbuchungen	36.823	–7.858	–12.298	16.667
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>3.991.141</b>	<b>24.216</b>	<b>40.311</b>	<b>4.055.667</b>
<b>2018</b>				
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>3.279.675</b>	<b>12.588</b>	<b>51.701</b>	<b>3.343.964</b>
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
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>3.768.413</b>	<b>31.499</b>	<b>44.555</b>	<b>3.844.467</b>

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 und unter D.1 erläutert.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie die selbst genutzten Immobilien dienen zum Großteil zur Besicherung der finanziellen Schulden durch Grund-

pfandrechte bei verschiedenen Kreditgebern. Die besicherten finanziellen Schulden zu Rückzahlungsbeträgen betragen zum 31.12.2019 TEUR 1.420.745 (Vorjahr TEUR 1.381.052).

Weitere Informationen zu den Zugängen durch IFRS 16 sind unter A.1, zu den Grundsätzen der Bewertung unter A.3 und C.1 dargestellt.

## E.2 / Sachanlagen

Als Sachanlagen werden zum Bilanzstichtag selbst genutzte Immobilien sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen. Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Selbst genutzte Grundstücke und Gebäude TEUR	Betriebs- und Geschäftsausstattung TEUR	Technische Anlagen und Maschinen TEUR	Summe Sachanlagen TEUR
<b>2019</b>				
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
Stand 01.01.	15.486	3.884	4.093	23.463
Zugänge IFRS 16	3.520	183	–	3.703
Zugänge aus Erwerb	467	794	3.465	4.727
Sonstige Zugänge	–	–	–	–
Umbuchungen	–	–	–	–
Abgänge	–	–24	–	24
<b>Stand 31.12.</b>	<b>19.473</b>	<b>4.837</b>	<b>7.558</b>	<b>31.868</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand 01.01.	4.044	2.054	465	6.563
Planmäßige Abschreibungen	861	699	731	2.291
Abgänge	–	–24	–	–24
<b>Stand 31.12.</b>	<b>4.905</b>	<b>2.728</b>	<b>1.196</b>	<b>8.829</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>14.568</b>	<b>2.109</b>	<b>6.363</b>	<b>23.040</b>
<b>2018</b>				
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
Stand 01.01.	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
<b>Stand 31.12.</b>	<b>15.486</b>	<b>3.884</b>	<b>4.093</b>	<b>23.463</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand 01.01.	3.780	2.361	172	6.313
Planmäßige Abschreibungen	264	485	293	1.042
Abgänge	–	793	–	793
<b>Stand 31.12.</b>	<b>4.044</b>	<b>2.053</b>	<b>465</b>	<b>6.562</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>11.442</b>	<b>1.831</b>	<b>3.628</b>	<b>16.901</b>

Die selbst genutzten Immobilien sind im Wesentlichen durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet. Der Fair Value der selbst genutzten Immobilien umfasst TEUR 13.670 (Vorjahr TEUR 13.833).

## 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
<b>2019</b>	
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	
Stand 01.01.	6.666
Zugänge aus Erwerb	872
Abgänge	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>7.538</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>	
Stand 01.01.	6.212
Planmäßige Abschreibungen	343
Abgänge	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>6.555</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>983</b>
<b>2018</b>	
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	
Stand 01.01.	7.247
Zugänge aus Erwerb	188
Abgänge	769
<b>Stand 31.12.</b>	<b>6.666</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>	
Stand 01.01.	6.570
Planmäßige Abschreibungen	409
Abgänge	767
<b>Stand 31.12.</b>	<b>6.212</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>454</b>

## 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 2019 stellen sich wie folgt dar:

## E.5 / Anteile an assoziierten Unternehmen

	Gesamt TEUR	anteilig (50%) TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	2.630	1.315
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>2.630</b>	<b>1.315</b>
Kurzfristige Schulden	745	373
Langfristige Schulden	1.176	588
<b>Summe Schulden</b>	<b>1.921</b>	<b>961</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-219</b>	<b>-110</b>

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 2019: 23,72%).

Die zusammengefassten finanziellen Informationen zum 31. Dezember 2019 stellen sich wie folgt dar:

## E.6 / Forderungen und sonstige Vermögenswerte

	Gesamt TEUR	anteilig TEUR
Langfristige Vermögenswerte	21.966	5.210
Kurzfristige Vermögenswerte	246	58
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>22.212</b>	<b>5.268</b>
Kurzfristige Schulden	26	6
<b>Summe Schulden</b>	<b>26</b>	<b>6</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>18.534</b>	<b>3.870</b>

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	Langfristig TEUR	Kurzfristig TEUR	Summe TEUR
<b>31.12.2019</b>			
Geleistete Anzahlungen für Bestandsankäufe	–	244.731	244.731
Geleistete Betriebskostenvorauszahlungen	–	4.824	4.824
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien	–	0	0
Forderungen aus Grundstücksverkäufen <sup>1</sup>	–	8.595	8.595
Forderungen aus Vermietung <sup>1</sup>	–	1.602	1.602
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte <sup>2</sup>	3.254	2.921	6.175
<b>Summe</b>	<b>3.254</b>	<b>262.673</b>	<b>265.927</b>
<b>31.12.2018</b>			
Geleistete Anzahlungen für Bestandsankäufe	–	79.632	79.632
Geleistete Betriebskostenvorauszahlungen	–	4.824	4.824
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien	–	589	589
Forderungen aus Grundstücksverkäufen <sup>1</sup>	–	1.032	1.032
Forderungen aus Vermietung <sup>1</sup>	–	1.647	1.647
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte <sup>2</sup>	3.006	3.812	6.818
<b>Summe</b>	<b>3.006</b>	<b>91.536</b>	<b>94.542</b>

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

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

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte enthalten mit 141,96 Mio. EUR geleistete Zahlungen aus Projektentwicklungen. Weitere 90,12 Mio. EUR wurden für den Ankauf eines Immobilienportfolios durch die konsolidierte Fondsgesellschaft geleistet. Der Übergang des Immobilienportfolios fand im 1. Quartal 2020 statt.

Die Forderungen aus Vermietung bestehen aufgrund rückständiger Mietzahlungen sowie Ansprüchen aus Nebenkostenabrechnungen und sind unverzinslich. Die Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und in Abhängigkeit, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter handelt, gebildet. Hierbei wendet die GWH die vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Daher verfolgt sie Änderungen des Kreditrisikos nicht nach, sondern erfasst stattdessen zu jedem Abschlussstichtag eine Risikovorsorge auf der Gesamtlaufzeit, den sogenannten erwarteten Verlust – ECL (expected credit loss). Aufgrund dieser Vorgehensweise

weisen diese Forderungen nur in geringem Umfang überfällige, nicht wertgeminderte Beträge auf. Die Wertberichtigungen für Forderungen aus Vermietung haben sich wie folgt entwickelt:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Wertberichtigung zu Beginn des Geschäftsjahres	592	607
Nettozuführung/ -auflösung	–7	–15
<b>Wertberichtigung zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>585</b>	<b>592</b>

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte mit Ausnahme der Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko. Bei den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken ist das maximale Ausfallrisiko auf die Marge und die Kosten der Rückabwicklung beschränkt, da die veräußerten Immobilien bis zum Zahlungseingang als Sicherheit im Konzern verbleiben.

#### E.7 / Vorräte

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Immobilien im Bau	37.760	15.949
Unbebaute Grundstücke	30.937	36.249
Heizölbestände	244	276
<b>Summe Vorräte</b>	<b>68.941</b>	<b>52.474</b>

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. Die Werthaltigkeit der Immobilien im Bau wird durch den detaillierten Budgetprozess überwacht, der eine marktgerechte Bewertung sicherstellt. Die unbebauten Grundstücke werden über Gutachten einem Niederstwerttest unterzogen. Eine Aufwertung auf Fair Value findet jedoch nicht statt (IAS 2).

## E.8 / Zahlungsmittel

Der Konzern verfügt zum Bilanzstichtag über folgende Zahlungsmittel:

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	74.829	125.518
Kassenbestände	67	76
<b>Zahlungsmittel</b>	<b>74.896</b>	<b>125.594</b>

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 59.594 an die Helaba abgeführt (Vorjahr TEUR 57.311). 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
<b>31.12.2019</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	148.154	531.173	829.343	1.508.670
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.820	9.165	89.770	101.754
<b>Finanzschulden</b>	<b>150.974</b>	<b>540.338</b>	<b>919.113</b>	<b>1.610.425</b>
<b>31.12.2018</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.139	433.693	808.510	1.346.342
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.794	9.356	89.396	101.546
<b>Finanzschulden</b>	<b>106.933</b>	<b>443.049</b>	<b>897.906</b>	<b>1.447.888</b>

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

E.11 / Pensionsrückstellungen

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

	31.12.2019	31.12.2018
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	1
Individualisierungsverfahren	1	1

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:

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
DBO am 1.1.	37.403	38.241
Aufwand für hinzu erworbene Versorgungsansprüche (Dienstzeitaufwand)	126	173
Aufzinsung der bereits erworbenen Ansprüche (Zinsaufwand)	726	743
Rentenzahlung	-2.203	-2.142
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+) aus finanziellen Annahmen	3.518	491
Erfahrungsbedingte Gewinne (-)/Verluste (+)	-1	-103
<b>DBO am 31.12.</b>	<b>39.569</b>	<b>37.403</b>

Für wesentliche Bewertungsannahmen wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt, indem einzelne Komponenten der Berechnung variiert wurden und die Veränderungen auf die Gesamtberechnung aufgezeichnet wurden. Dabei ergaben sich folgende Auswirkungen:

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Rechnungszins (Rückgang um 50 Basispunkte)	41.392	39.578
Gehaltssteigerungsrate (Anstieg um 25 Basispunkte)	39.600	37.440
Rentensteigerung (Anstieg um 25 Basispunkte)	40.664	38.409
Lebenserwartung (Verbesserung um ein Jahr)	41.840	39.386

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

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit bis 1 Jahr	2.307	2.220
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit über ein Jahr bis 5 Jahre	9.050	8.969
Erwartete Rentenzahlungen mit Laufzeit über 5 Jahre bis 10 Jahre	10.197	10.359

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

Bis zum Abschlussstichtag wurden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste von kumuliert TEUR 16.928 (Vorjahr TEUR 13.410) im OCI erfasst.

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

Für das Geschäftsjahr 2020 wird mit einem Pensionsaufwand (Dienstzeit- und Zinsaufwand) in Höhe von TEUR 577 (Vorjahr: TEUR 851) gerechnet.

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Leistungsorientierte Verpflichtung	39.569	37.403

## 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
<b>2019</b>							
Fertigstellung/Gewährleistung	3.792	654	574	7.112	<b>9.676</b>	1.760	7.916
Altlastensanierung	1.896	250	–	754	<b>2.400</b>	2.400	–
Modernisierung	–	–	–	–	–	–	–
Rechtsstreitigkeiten	120	38	–	14	<b>96</b>	–	96
Personalarückstellungen	368	205	–	99	<b>261</b>	146	115
Übrige Rückstellungen	944	213	–	133	<b>864</b>	744	120
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>7.120</b>	<b>1.360</b>	<b>574</b>	<b>8.112</b>	<b>13.297</b>	<b>5.050</b>	<b>8.247</b>
<b>2018</b>							
Fertigstellung/Gewährleistung	4.945	3.024	675	2.546	<b>3.792</b>	2.095	1.697
Altlastensanierung	1.960	263	–	199	<b>1.896</b>	1.896	–
Modernisierung	103	70	33	–	<b>0</b>	–	–
Rechtsstreitigkeiten	123	14	–	11	<b>120</b>	–	120
Personalarückstellungen	87	7	–	288	<b>368</b>	147	221
Übrige Rückstellungen	888	112	–	168	<b>944</b>	725	219
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>8.106</b>	<b>3.490</b>	<b>708</b>	<b>3.212</b>	<b>7.120</b>	<b>4.863</b>	<b>2.257</b>

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

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	Langfristig TEUR	Kurzfristig TEUR	Summe TEUR
<b>31.12.2019</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter <sup>1</sup>	–	60.055	60.055
Verbindlichkeiten im Rahmen von IFRS 16	53.536	4.092	57.628
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <sup>1</sup>	493	25.985	26.478
Erhaltene Anzahlungen für Grundstücksverkäufe	–	25.482	25.482
Verbindlichkeiten aus Vermietung <sup>1</sup>	–	13.660	13.660
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern <sup>2</sup>	318	2.876	3.194
Minderheitenanteile am Eigenkapital von einbezogenen Personengesellschaften <sup>1</sup>	1.879	–	1.879
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	6	3.697	3.703
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>56.232</b>	<b>135.847</b>	<b>192.079</b>
<b>31.12.2018</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter <sup>1</sup>	–	57.840	57.840
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <sup>1</sup>	493	28.274	28.767
Erhaltene Anzahlungen für Grundstücksverkäufe	–	24.287	24.287
Verbindlichkeiten aus Vermietung <sup>1</sup>	–	17.774	17.774
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern <sup>2</sup>	296	2.502	2.798
Minderheitenanteile am Eigenkapital von einbezogenen Personengesellschaften <sup>1</sup>	1.879	–	1.879
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	6	12.035	12.041
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>2.674</b>	<b>142.712</b>	<b>145.386</b>

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

<sup>2</sup> 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 59.594 (Vorjahr TEUR 57.311) Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführung aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages zwischen der GWH IH und der Helaba. Unter den langfristigen Verbindlichkeiten werden die Beträge des IFRS 16 ausgewiesen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebskosten. In den langfristigen Verbindlich-

keiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Sicherheitseinbehalte und Garantieverbindlichkeiten enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Nebenkostenabrechnungen mit Mietern.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern enthalten unverändert zum Vorjahr im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Erfolgsbeteiligungen sowie aus Urlaubs- und Überstundenguthaben.

#### E.14 / Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

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

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

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

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

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

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

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

	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert TEUR	Wertansatz nach IFRS 9		Marktwert TEUR	Marktwert Level
			Fortgeführte Anschaffungskosten TEUR	Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam TEUR		
<b>31.12.2019</b>						
<b>Vermögenswerte</b>						
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1	10.576	10.576	–	10.576	3
Finanzanlagen	2	9.967	33	9.934	9.934	
Zahlungsmittel	1	74.895	74.895	–	74.895	1
<b>Schulden</b>						
Finanzielle Schulden	3	1.610.425	1.610.425	–	1.610.425	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	3	105.336	105.336	–	105.336	2
<b>Summe nach Bewertungskategorien IFRS 9</b>						
Darlehen und Forderungen	1	<b>85.561</b>				
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	2	<b>9.967</b>				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	3	<b>1.715.761</b>				
<b>31.12.2018</b>						
<b>Vermögenswerte</b>						
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
<b>Schulden</b>						
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
<b>Summe nach Bewertungskategorien IFRS 9</b>						
Darlehen und Forderungen	1	<b>130.055</b>				
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	2	<b>33</b>				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	3	<b>1.565.720</b>				

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

Bewertungskategorie nach IFRS 9	Zinsen TEUR	Wertberichtigungen TEUR	Erträge aus Beteiligungen TEUR	Bewertung zum be- zulegenden Zeitwert TEUR	Nettoergebnis TEUR
<b>2019</b>					
At Amortized Cost	32	639	–	–	671
Fair Value through Profit and Loss	–	–	1.400	–	1.400
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	–30.781	–	–	–	–30.781
	<b>–30.749</b>	<b>639</b>	<b>1.400</b>	<b>0</b>	<b>–28.710</b>
<b>2018</b>					
Darlehen und Forderungen	68	671	–	–	739
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	–	–	976	–	976
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	–32.583	–	–	–	–32.583
	<b>–32.515</b>	<b>671</b>	<b>976</b>	<b>0</b>	<b>–30.868</b>

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

	Buchwert 31.12.2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR
Finanzielle Schulden	<b>1.610.425</b>	147.665	56.553	54.386	50.690	49.233
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	<b>192.078</b>	106.428	3.652	3.814	4.234	3.988
Leasingverbindlichkeiten IFRS 16	<b>57.628</b>	4.092	4.188	4.266	4.431	4.411
	Buchwert 31.12.2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR
Finanzielle Schulden	<b>1.447.888</b>	74.924	54.782	54.313	53.359	51.444
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	<b>145.387</b>	115.431	105	68	88	326

## **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 2019 Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 74.895 (Vorjahr TEUR 125.954).

## **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 fremdvergeben. Der Fokus des Projektportfolios wurde auf die Entwicklung, Realisierung und Vermarktung von Wohnprojekten in den definierten wachstumsstarken Regionen ausgerichtet. Zu den Produkten zählen für den Vertrieb an Dritte Eigentumswohnungen und Eigenheime sowie im Projektmanagement Mietwohnungen für den GWH-Konzern.

## Segment IV – Dienstleistungen

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

Darüber hinaus wird das Beteiligungsergebnis aus den Beteiligungsunternehmen WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg (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 fünfte Segment umfasst die Beteiligung an Wohnimmobilienfonds, Teile von Fondspartnererträgen, das Asset- und Property-Management sowie die Übernahme von Dienstleistungen im Rahmen der Akquisition und Modernisierung von Fondsbeständen.

## Segment Konzernfunktion und Überleitung

Im Rahmen der Überleitung auf den Konzernabschluss werden konsolidierte Zwischengewinne sowie Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die nicht einem der Segmente zuordenbar sind. Dazu gehören u. a. allgemeine Aufwendungen und Erträge der GWH Immobilien Holding GmbH, Frankfurt am Main und der DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, sowie die Zinserträge und der Ertragsteueraufwand.

## H / Sonstige Erläuterungen und Angaben

### H.1 / 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 für den Bestand in Höhe von 23,7 Mio. EUR (Vorjahr 48,3 Mio. EUR).

Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Grundstückskäufen für Projektentwicklungen nach IAS 2 in Höhe von 344,2 Mio. EUR (Vorjahr 9,1 Mio. EUR).

Für die Fertigstellung der laufenden Neubauobjekte besteht zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo von 82,7 Mio. EUR (Vorjahr 36,1 Mio. EUR).

Für die Fertigstellung der laufenden Bauträgermaßnahmen besteht zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo von 33,2 Mio. EUR (Vorjahr 44,7 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 zum Vorjahr sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 9,3 Mio. EUR, da bisher noch keine Übergabe des Projektes erfolgte.

Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aus einem Zeichnungsvertrag für einen Immobilienfonds in Höhe von 17,3 Mio. EUR (Vorjahr 100 Mio. EUR).

Darüber hinausgehende, im Konzernabschluss 2019 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 44.186 (Vorjahr TEUR 42.272). Aufgrund des in gleicher Höhe bestehenden Treuhandvermögens besteht kein Risiko der einseitigen Inanspruchnahme der Treuhandverbindlichkeiten.

#### H.2 / Honorare des Abschlussprüfers

Die Verwaltungsaufwendungen enthalten in Höhe von TEUR 342 Honorare für im Berichtsjahr als Aufwand erfasste Abschlussprüfungsleistungen (Vorjahr TEUR 346). Darüber hinaus sind in 2019 sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 0 erbracht worden (Vorjahr TEUR 6).

#### H.3 / Kapitalmanagement

Ziele des Kapitalmanagements im Konzern sind:

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

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

#### H.4 / Risikomanagement

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

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

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

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

#### H.5 / Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

## H.6 / Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr:

Klaus Kirchberger, Rechtsanwalt, Regensburg (Vorsitzender), bis 31. Dezember 2019

Stefan Bürger, Betriebswirt VWA, MBA, Schmitten (Vorsitzender, ab 1. Januar 2020)

Matthias Voss, Diplom-Betriebswirt, Kronberg, CFO, ab 1. Januar 2020

## H.7 / Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

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

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

Joachim Brügel, Betriebsratsvorsitzender der GWH,  
Arbeitnehmersvertreter der GWH, Eppstein

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

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

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

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen TEUR 25 (Vorjahr TEUR 26).

## H.8 / Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

	31. 12. 2019 TEUR	31. 12. 2018 TEUR
Bankguthaben bei Gesellschaften des Helaba-Konzerns	696	962
<b>Zahlungsmittel</b>	<b>696</b>	<b>962</b>
Darlehen von Gesellschaften des Helaba-Konzerns	248.572	246.562
<b>Finanzielle Schulden</b>	<b>248.572</b>	<b>246.562</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Helaba aus Ergebnisabführung	59.594	57.311
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften des Helaba-Konzerns	258	528
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>59.852</b>	<b>57.839</b>

	2019 TEUR	2018 TEUR
Zinsaufwendungen an Gesellschaften des Helaba-Konzerns	4.515	7.772

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 391 (Vorjahr TEUR 413) geleistet. Für diese Gruppe bestehen Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 6.725 (Vorjahr TEUR 5.527).

Frankfurt am Main, den 26. März 2020

Die Geschäftsführung



Stefan Bürger  
Geschäftsführer



Matthias Voss  
Geschäftsführer

Konzern-Segmentberichterstattung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Segment I Immobilienbewirtschaftung		Segment II Immobilienhandel		Segment III Projektentwicklung		Segment IV Dienstleistungen		Segment V Wohnimmobilienfonds		Konzernfunktion und Überleitung		Konzern	
	2019 TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2018 TEUR
Segmenterlöse – konzernextern	345.659	331.114	55.023	46.660	77.111	23.259	2.251	2.008	1.630	–	–	–	481.674	403.041
Segmenterlöse – konzernintern	–	–	–	–	5.135	3.299	12.099	6.147	–	–	–17.234	–9.446	–	–
Sonstige Segmenterträge	6.361	3.903	4	12	1.549	2.641	4	81	–	–	3.628	3.299	11.546	9.936
<b>Segmenterträge</b>	<b>352.020</b>	<b>335.017</b>	<b>55.027</b>	<b>46.672</b>	<b>83.795</b>	<b>29.199</b>	<b>14.354</b>	<b>8.236</b>	<b>1.630</b>	<b>–</b>	<b>–13.606</b>	<b>–6.147</b>	<b>493.220</b>	<b>412.977</b>
Buchwertabgänge	–	–	–35.118	–37.970	–71.058	–18.772	–	–	–	–	–	–	–106.176	–56.742
Segmentaufwendungen – konzernextern	–167.895	–159.967	–6.769	–3.450	–1.904	–2.229	–10.204	–5.707	–	–	9.319	4.947	–177.453	–166.406
Segmentaufwendungen – konzernintern	–2.780	–1.200	–	–	–	–	–	–	–	–	2.780	1.200	–	–
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>–170.675</b>	<b>–161.167</b>	<b>–41.887</b>	<b>–41.420</b>	<b>–72.962</b>	<b>–21.001</b>	<b>–10.204</b>	<b>–5.707</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>12.099</b>	<b>6.147</b>	<b>–283.629</b>	<b>–223.148</b>
<b>Segmentrohergebnis vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>181.345</b>	<b>173.850</b>	<b>13.140</b>	<b>5.252</b>	<b>10.833</b>	<b>8.198</b>	<b>4.150</b>	<b>2.529</b>	<b>1.630</b>	<b>–</b>	<b>–1.507</b>	<b>–</b>	<b>209.591</b>	<b>189.829</b>
Verwaltungsaufwand	–6.910	–7.425	–391	–361	–1.385	–1.455	–528	–590	–417	–104	–937	–605	–10.568	–10.540
Personalaufwand	–26.439	–24.655	–897	–787	–2.979	–2.605	–1.199	–1.148	–591	–9	–	–	–32.105	–29.204
Ergebnis aus At Equity bewerteten Unternehmen	–	–	–	–	–109	–50	3.894	3.734	–	–	–	–	3.785	3.684
Übrige Erträge und Aufwendungen	–	–	–	–	1	–15	1.081	976	319	–	–2.311	–2.604	–910	–1.643
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>147.996</b>	<b>141.770</b>	<b>11.852</b>	<b>4.104</b>	<b>6.361</b>	<b>4.073</b>	<b>7.398</b>	<b>5.501</b>	<b>941</b>	<b>–113</b>	<b>–4.755</b>	<b>–3.209</b>	<b>169.793</b>	<b>152.126</b>
Abschreibungen	–4.468	–1.048	–37	–33	–17	–18	–786	–353	–7	–	–	–	–5.315	–1.452
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>143.528</b>	<b>140.722</b>	<b>11.815</b>	<b>4.071</b>	<b>6.344</b>	<b>4.055</b>	<b>6.612</b>	<b>5.148</b>	<b>934</b>	<b>–113</b>	<b>–4.755</b>	<b>–3.209</b>	<b>164.478</b>	<b>150.674</b>
Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert	98.115	392.364	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	98.115	392.364
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>241.643</b>	<b>533.086</b>	<b>11.815</b>	<b>4.071</b>	<b>6.344</b>	<b>4.055</b>	<b>6.612</b>	<b>5.148</b>	<b>934</b>	<b>–113</b>	<b>–4.755</b>	<b>–3.209</b>	<b>262.593</b>	<b>543.038</b>
Finanzerträge	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	32	68	32	68
Finanzaufwendungen	–27.722	–31.609	–22	–21	–661	–407	–43	–17	–418	–	–2.155	–1.885	–31.021	–33.939
Bewertungsergebnis Derivate	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Segmentergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>213.921</b>	<b>501.477</b>	<b>11.793</b>	<b>4.050</b>	<b>5.683</b>	<b>3.648</b>	<b>6.569</b>	<b>5.131</b>	<b>516</b>	<b>–113</b>	<b>–6.878</b>	<b>–5.026</b>	<b>231.604</b>	<b>509.167</b>
Ertragsteuern	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–54.208	–110.177	–54.208	–110.177
<b>Jahresergebnis</b>													<b>177.396</b>	<b>398.990</b>

# 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 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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-, Bilanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu

bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet wer-

den könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere

Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- holen wir ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Eschborn/Frankfurt am Main, 26. März 2020

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Enzenhofer  
Wirtschaftsprüfer

Keskin  
Wirtschaftsprüfer

# Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019  
GWH Immobilien Holding GmbH

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>Aktiva</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	998.319.694,07	997.719.694,07
	<b>998.319.694,07</b>	<b>997.719.694,07</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	65.008.250,62	62.466.338,49
2. Sonstige Vermögensgegenstände	127,82	127,82
	65.008.378,44	62.466.466,31
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	792.983,90	431.214,73
	<b>65.801.362,34</b>	<b>62.897.681,04</b>
	<b>1.064.121.056,41</b>	<b>1.060.617.375,11</b>
<b>Passiva</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000.000,00	25.000.000,00
II. Kapitalrücklage	924.854.390,00	924.854.390,00
	<b>949.854.390,00</b>	<b>949.854.390,00</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.149.576,00	3.052.861,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.311.657,70	1.325.732,80
	<b>4.461.233,70</b>	<b>4.378.593,80</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.800.000,00	46.800.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	174.709,55	22.645,70
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	62.799.329,01	59.524.809,38
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 36.936,23; Vorjahr: TEUR 38)	31.394,15	36.936,23
	<b>109.805.432,71</b>	<b>106.384.391,31</b>
	<b>1.064.121.056,41</b>	<b>1.060.617.375,11</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

	2019 EUR	2018 EUR
1. Umsatzerlöse	2.552.018,62	2.702.775,34
2. Sonstige betriebliche Erträge	17.331,92	28.117,86
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.682.600,66	1.666.573,58
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 190.360,72; Vorjahr TEUR 329)	309.706,78	445.243,79
	<b>1.992.307,44</b>	<b>2.111.817,37</b>
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.801.332,15	3.590.210,45
5. Erträge aus Beteiligungen	58.845.866,66	56.073.951,76
6. Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen	5.338.951,29	5.578.389,20
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.361.294,96	1.364.438,69
<b>8. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>59.599.233,94</b>	<b>57.316.767,65</b>
9. Sonstige Steuern	5.534,52	5.264,58
<b>10. Ergebnis vor Gewinnabführung</b>	<b>59.593.699,42</b>	<b>57.311.503,07</b>
11. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	59.593.699,42	57.311.503,07
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# Anhang zum Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019  
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 2019 wurde gemäß dem Gesellschaftsvertrag nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und den Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

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

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

Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

## B / Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert. Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Nennwerten angesetzt. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch entsprechende Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Bei der Bewertung der 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. 2019	31.12. 2018
Gehaltstrend	0,0 % p. a.	0,0 % p. a.
Rentendynamik	2,0 % p. a.	2,0 % p. a.
Rechnungszinsfuß	2,71 % p. a.	3,21 % p. a.
Sterbewahrscheinlichkeiten	„Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck	„Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck
Individualisierungsverfahren	„Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck	„Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck

Pensionsrückstellungen sind mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abzuzinsen (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB). Der verwendete Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank für Dezember 2019 bekannt gegebenen Abzinsungssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB für eine angenommene Laufzeit von 15 Jahren und beträgt 2,71 % p. a. (Vorjahr 3,21 % 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 314. Der Unterschiedsbetrag ist weder ausschüttungs- noch abführungsgesperrt.

Verbindlichkeiten wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

## C / Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

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

Als alleinige Gesellschafterin der GWH WertInvest GmbH, Frankfurt am Main hat die GWH IH zum 3. Juli 2019 in Höhe von TEUR 600 eine Einzahlung 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:

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
<b>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</b>	<b>65.008</b>	<b>62.466</b>
davon gegen Gesellschafter	-	-
davon gegen Beteiligungsunternehmen	65.008	62.466
<b>Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>793</b>	<b>431</b>
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:

	01.01.2019 TEUR	Inanspruch- nahme TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	31.12.2019 TEUR
<b>Pensionsrückstellungen</b>	<b>3.053</b>	<b>149</b>	<b>–</b>	<b>245</b>	<b>3.149</b>
Personalarückstellungen	852	520	13	542	861
Jahresabschlusskosten	474	464	4	445	451
Ausstehende Rechnungen	0	0	–	–	0
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>1.326</b>	<b>984</b>	<b>17</b>	<b>987</b>	<b>1.312</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>4.379</b>	<b>1.133</b>	<b>17</b>	<b>1.232</b>	<b>4.461</b>

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von TEUR 96 werden unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Die folgenden Passiva betreffen verbundene Unternehmen und Gesellschafter:

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>46.800</b>	<b>46.800</b>
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	46.800	46.800
davon gegenüber Gesellschafter	46.800	46.800
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>62.799</b>	<b>59.525</b>
davon gegenüber Gesellschafter	59.594	57.312
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	3.003	2.002

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten wie im Vorjahr die Verbindlichkeiten aus der Ergebnisabführung an die Gesellschafterin Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main/Erfurt („Helaba“). Hiermit wurde einbehaltene Kapitalertragsteuer auf Zinserträge verrechnet. Darüber hinaus bestehen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.000.

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 17 (Vorjahr TEUR 28), die in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen sind.

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

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die Vorabausschüttung der GWH von TEUR 56.560 (Vorjahr TEUR 53.903) und das laufende Ergebnis der DKBB von TEUR 2.285 (Vorjahr TEUR 2.171).

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:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Erträge aus Beteiligungen	58.846	56.074
Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen	5.339	5.578
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.245	1.364

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr TEUR 120) 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 2019 bestanden in Höhe von TEUR 23.773 Haftungsverpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus Bürgschaften für Verbindlichkeiten Dritter (Vorjahr TEUR 11.477). 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 7 (Vorjahr 9) Angestellte beschäftigt.

### Steuerliche und rechtliche Verhältnisse

Es besteht eine körperschaft- und gewerbsteuerliche 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 31.12.2019 TEUR	Jahresergebnis 2019 TEUR
<b>Unmittelbare Beteiligungen</b>				
1 GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Frankfurt am Main <sup>1</sup>	94,9 %	GWH IH		
	5,1 %	2	387.833	67.580
2 „DKB Wohnimmobilien Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main“	94,9 %	GWH IH	36.746	2.409
3 GSG Siedlungsgesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Frankfurt am Main	94,9 %	GWH IH	93.958	6.233
4 MERIAN GmbH Wohnungsunternehmen, Frankfurt am Main	94,9 %	GWH IH	26.724	1.211
5 Systemo GmbH, Frankfurt am Main	100,0 %	GWH IH	6.803	1.102
6 GWH WertInvest GmbH, Frankfurt am Main	100,0 %	GWH IH	918	32
<b>Mittelbare Beteiligungen</b>				
7 GWH Bauprojekte GmbH, Frankfurt am Main <sup>2</sup>	100,0 %	1	13.606	3.464
8 G+S Wohnen in Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main <sup>2</sup>	100,0 %	1	23.417	2.204
9 MAVEST Wohnungsbaugesellschaft mbH, Frankfurt am Main <sup>4</sup>	100,0 %	3	11.736	1.336
10 CP Campus Projekte GmbH, Frankfurt am Main	50,0 %	7	708	-219
11 WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg <sup>3</sup>	23,7 %	1	2.748	15.610
12 GWH Komplementär I. GmbH, Frankfurt am Main	100,0 %	1	25	-5
13 GWH Projekt I. GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0 %	1	50	-8
14 GWH Braunschweig I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0 %	1	50	-3
15 GWH WohnWertInvest Deutschland II., Frankfurt am Main <sup>4</sup>	99,9 %	1	52.500	1

1 Eigenkapital inkl. Einlage stiller Gesellschafter.

2 Eigenkapital zum 31.12.2019 nach Ergebnisabführung, Ergebnis 2019 vor Ergebnisabführung.

3 Angaben zu Eigenkapital und Ergebnis beziehen sich auf den Jahresabschluss zum 31.12.2018.

4 Anteil Eigenkapital exakt 99,993%.

## Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung waren im Geschäftsjahr:

Klaus Kirchberger, Rechtsanwalt, Regensburg (Vorsitzender)

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

Matthias Voss, Diplom-Betriebswirt, Kronberg (CFO ab 1. Januar 2020)

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

Dr. Matthias Katholing, Leiter Portfolio- und Immobilienmanagement (ab 01.02.2019)

Die Bezüge der Aufsichtsratsmitglieder betragen TEUR 26.

## 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 26. März 2020

GWH Immobilien Holding GmbH

Die Geschäftsführung



Stefan Bürger  
Geschäftsführer



Matthias Voss  
Geschäftsführer

**Entwicklung des Anlagevermögens in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

Finanzanlagen	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2019 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2019 TEUR	01.01.2019 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	31.12.2019 TEUR	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Anteile an verbundenen Unternehmen	997.720	520	–	998.320	–	–	–	–	998.320	997.720
<b>Anlagevermögen</b>	<b>997.720</b>	<b>984</b>	<b>–</b>	<b>998.320</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>998.320</b>	<b>997.720</b>

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss der GWH Immobilien Holding GmbH, Frankfurt am Main bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

weise, 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 Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Eschborn/Frankfurt am Main, 26. März 2020

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Enzenhofer  
Wirtschaftsprüfer

Keskin  
Wirtschaftsprüfer

## Impressum

Herausgeber

GWH Immobilien Holding GmbH

Westerbachstraße 33

60489 Frankfurt am Main

[www.gwh.de](http://www.gwh.de)

Ansprechpartner

Jenny Bieniek

Unternehmenskommunikation

Telefon 069 97551-2225

Layout und Gestaltung

Insignio Kommunikation GmbH

Kassel

Juni 2020



