GSW

Gemeinnütziges
Siedlungs-
Werk GmbH
Frankfurt/Main

Raum
für Menschen

Geschäftsbericht 2022

Inhalt

Ob Singles, Senioren oder sechsköpfige Familie: Wir versorgen Menschen aller Einkommensklassen mit bezahlbaren Wohnungen im urbanen Raum.

01 Wer wir sind

3 Zahlen, Daten, Fakten
4 Vorwort der Geschäftsführung

02 Bericht der Geschäftsführung

6 Wohnungsbestand
8 Neubau
14 Projekte im Bau
16 Projektentwicklung / Modernisierung und Sanierung
17 Nachhaltiges Energiemanagement
19 Corporate Social Responsibility
21 Soziales Engagement
22 Personalbericht
23 Bericht des Aufsichtsrates

03 Konzernlagebericht

25 Konzernstruktur und Geschäftsmodell
26 Wirtschaftliche Situation des Konzerns
27 Lage der Gesellschaft
29 Chancen und Risiken in der Geschäftstätigkeit

04 Konzernabschluss

32 Konzernbilanz
34 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
35 Konzern-Kapitalflussrechnung
36 Konzerneigenkapitalspiegel (DRS 22)
38 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022
44 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

05 Weitere Angaben

47 Unternehmensdaten, Organe, Beteiligungen und Mitgliedschaften der Gesellschaft
48 Impressum

Navigation im Bericht

- Zurück zum Kapitelanfang
- Seite zurück
- Seite vor
- Zum Inhaltsverzeichnis

Wer wir sind

01

Mit uns wird aus Zuhause Heimat: Seit über 70 Jahren entwickeln, bauen und verwalten wir Immobilien, in denen sich Menschen in verschiedenen Lebens- und Einkommenssituationen wohlfühlen. Hierfür geben unsere rund 120 Mitarbeitenden jeden Tag ihr Bestes – und denken für die nächste Mietergeneration mit.

Als moderne Immobiliengesellschaft bieten wir Wohnraum in Hessen, Rheinland-Pfalz und Thüringen. Der Zweck der Gesellschaft liegt in der sicheren, ökologisch und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung bei gleichzeitiger Berücksichtigung wirtschaftlicher Zielsetzungen. 2022 lag die durchschnittliche Monatsmiete unter 7 €/m².

Unsere Geschäftsfelder sind primär die Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum mit ca. 9.000 Wohnungen, die Bautätigkeit für den eigenen Bestand, das Bauträgergeschäft und Bauen für Dritte.

Kennzahlen 2022

Ø Nettomiete je qm/Monat	6,95 €
Instandhaltungskosten	14,7 Mio. €
Leerstandsquote	1,3 %
EBITDA	23,8 Mio. €
Eigenkapital	106,7 Mio. €

43,4
Mio. € Nettomieterlöse

36,1
Mio. € Umsatz Bauträgergeschäft

6,3
Mio. € Jahresüberschuss

17,5
Mio. € Cashflow (vereinfacht)

Zahlen, Daten, Fakten

Liebe Leser:innen

2022 war ein sehr erfolgreiches, wenn auch herausforderndes Geschäftsjahr:

Wesentlich auf die gesamte Wohnungswirtschaft wie auf unser Unternehmen wirkte sich der Angriffskrieg auf die Ukraine und seine Folgen aus. Baukosten- und Zinssteigerungen, unsichere Förderbedingungen und erhöhte energetische Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude haben unsere Geschäftstätigkeit maßgeblich beeinflusst. Diesen Aufgaben haben wir uns erfolgreich gestellt und werden wir uns auch zukünftig stellen.

Vor allem durch moderate Mieten wurde ein großer sozialer Beitrag von unserem Unternehmen mit einem verwalteten Bestand von ca. 9.000 Wohnungen geleistet. Die monatliche Nettomiete betrug im Durchschnitt 6,95 €/m². Zudem konnten wir für unseren Eigenbestand über 150 neue Wohnungen bauen. Gleichzeitig haben wir für Erhalt und primär energetische Modernisierung unserer Immobilien über 18 Mio. € insgesamt investiert.

Denn dank der Investitionen sind wir unseren Klimazielen ein gutes Stück nähergekommen. Bis 2045 wollen wir mit unserem Wohnungsbestand klimaneutral sein. Auch mit Blick auf dieses nicht leicht zu erreichende Ziel haben wir unser Unternehmen in Teilen neu ausgerichtet und weitere Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebereich geplant. Unser Kerngeschäft wird weiterhin das Schaffen von und die Verantwortung für bezahlbares Wohnen sein – auch in einem schwierigen Marktumfeld.

Diese Erfolge haben wir vor allem unserem Team aus engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu verdanken, die vor dem genannten Hintergrund eine wirklich tolle Arbeit geleistet haben. Darauf bauen wir auch in der Zukunft.

Wir sind stolz, in diesem Team zu sein.

Andreas Schulz **Filip John**

„Im vergangenen Jahr konnten wir über 150 neue Wohnungen für unseren Eigenbestand bauen.

Bericht der Geschäftsführung

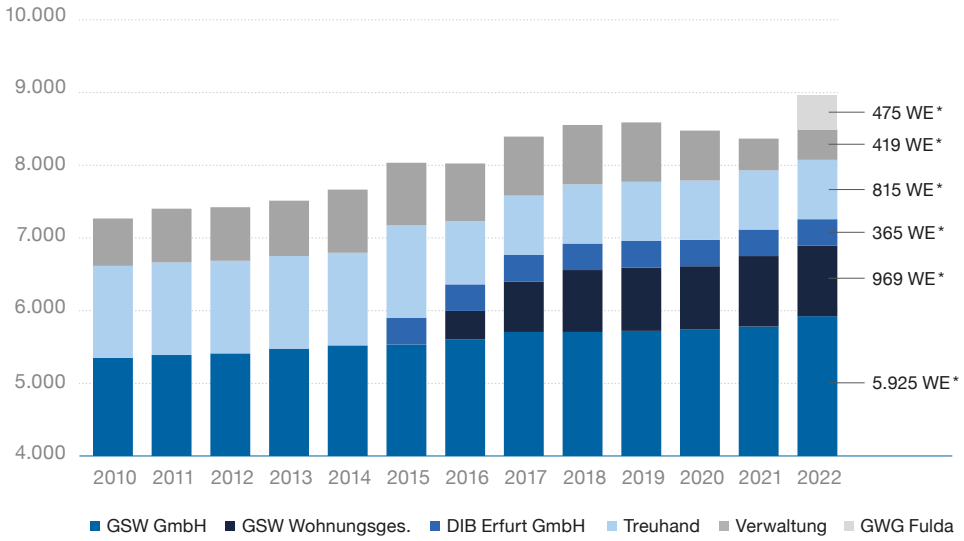
02

Mit dem Erlös aus Bau und Verkauf von Wohneigentum finanzieren wir den Neubau von Miet-wohnungen.

Wohnungsbestand im Anlagevermögen

In den letzten zwölf Jahren haben wir unseren Wohnungsbestand von rund 7.000 auf knapp 9.000 Wohnungen ausgebaut. Diese verteilen sich auf die Großräume Erfurt, Frankfurt am Main und Mainz/Wiesbaden sowie auf Standorte im Raum Worms und in Nordhessen. Die durchschnittliche Miethöhe unseres gesamten Bestandes betrug zum Stichtag 31.12.2022 6,95 €/m². Jeweils etwa ein Drittel der Wohnungen vermieten wir für weniger als 6 €, zum Preis zwischen 6 € und 8 € bzw. für mehr als 8 €. Diese Mieten sind im städtischen Umfeld äußerst attraktiv für unsere Mieterinnen und Mieter, insbesondere angesichts der Tatsache, dass eine knapp 60 %ige Mehrheit von ihnen zwischen 41 und 60 Jahre alt und damit im Erwerbsalter ist. Unsere Liegenschaften sind weit verstreut und diversifiziert. Die Top-10-Mietobjekte der GSW erwirtschaften knapp 20 % unserer Mieterlöse.

Entwicklung verwalteter Wohnungsbestand 2010–2022



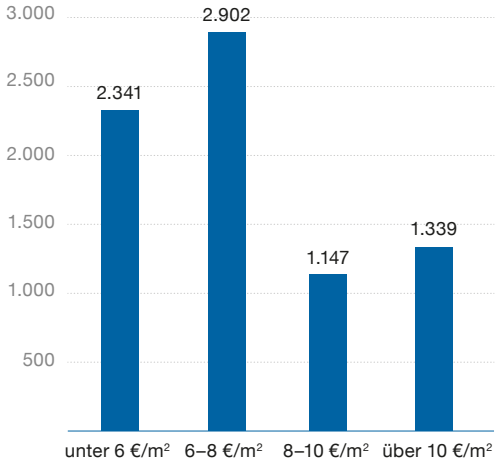
* WE = Wohneinheiten

8.968

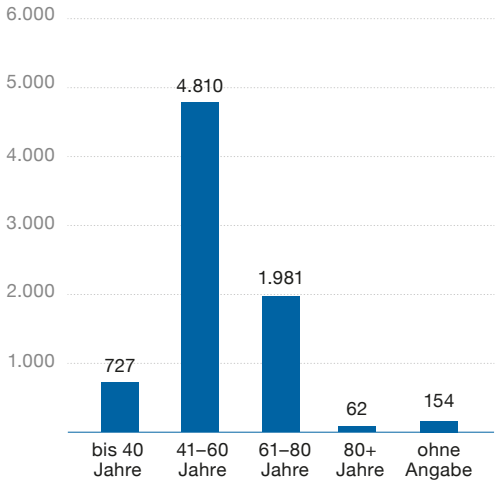
Wohnungen im Bestand

Die Top-10-Mietobjekte der GSW erwirtschaften knapp 20 % ihrer Mieterlöse.

GSW Wohnungsbestand – Spannen relativer Miethöhe (ø 6,95 €/m² per 31.12.2022)



GSW Wohnungsbestand – Mieteralter



GSW Wohnungsbestand – Top-10-Mietobjekte

01 **Erfurt,** Juri-Gagarin-Ring 137, 137 a–c/Johannesstr. 160, 160 a–c
1,0 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

02 **Erfurt-Ilversgehofen,** Magdeburger Allee 148, Stollbergstr. 1–2 b
1,0 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

03 **Frankfurt-Nordend,** Oederweg 46+48/Mittelweg 49
0,9 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

04 **Offenbach,** Luisenstr. 51 a–c, 49+53
0,9 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

05 **Fulda,** Leipziger Str. 139+141/ Daimler-Benz-Str. 6/ Richard-Müller-Str. 1–3
0,9 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

06 **Frankfurt-Niederrad,** Trifelsstr. 10–22, Donnersbergstr. 27–37, Kalmitstr. 6
0,8 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

07 **Fulda,** Buseckstr. 12+14
0,6 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

08 **Erfurt,** Am Stadtpark 7, 7 a–b/ Friedrich-List-Str. 17–18
0,6 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

09 **Erfurt-Melchendorf,** Ernst-Haeckel-Str. 17–18
0,6 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

10 **Offenbach,** Hafeninsel 6–8/ Hafenplatz 4–6
0,6 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

11 **Andere**
35,5 Mio. € Nettokaltmiete p. a.

Nahversorgung im Quartier

Wohn- und Geschäftshaus in Erfurt, Ilversgehofener Platz

Wettbewerb fördert Quartiersentwicklung

Fast 60 Jahre lang stand das Union-Kino am zentralen Ilversgehofener Platz im Norden Erfurts und prägte mit seiner Architektur den gesamten Stadtteil. Nach dem Abriss des Kinos Anfang der 1990er Jahre lag die Fläche über 20 Jahre lang brach. In enger Abstimmung mit der Stadt Erfurt lobte die GSW im Jahre 2016 einen Realisierungswettbewerb aus, zu dessen Sieger die Jury einstimmig „grabowski.spork Architekten“ kürte. Das Büro aus Wiesbaden entwickelt das endgültige Konzept für das realisierte Wohn- und Geschäftshaus.

Attraktiv: Wohnen und Nahversorgung

Im Erdgeschoss wurde eine Gewerbefläche von über 2.000 m² integriert. Sie orientiert sich über Eck zum Ilversgehofener Platz und zur Magdeburger Allee und bietet dem Quartier eine attraktive Nahversorgung. Der fünfgeschossige Baukörper schließt den städtebaulichen Block entlang der Straßenzüge und bildet eine Platzsituation zum neuen Ilversgehofener Platz aus.

Die Vorgartenbereiche entlang der Magdeburger Allee wurden durch Klinkermauern eingefasst und sind als gemeinschaftliche Bereiche mit integrierten Müll- und Fahrradabstellplätzen funktional und gärtnerisch gestaltet. Der Klinker als wertiger Baustoff prägt die Fassade als durchgängiges Gestaltungselement. Zur Allee ist eine Klinker-Riemchen-Fassade mit großen Fenstern und

72

Mietwohnungen zwischen 40 und 128 m²

Zeitgemäße 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit barrierefreien Zugängen

eingeschnittenen Loggien urbane Kulisse für den Platz. Entlang der einmündenden Wohnstraße wird das Fassadenbild belebter und weiß verputzte Treppenhauskerne gliedern die Ansicht.

Licht und Luft für Singles und Familien

Der L-förmige Baukörper hat fünf Geschosse mit 72 Mietwohnungen. Der überwiegende Teil der Wohnungen orientiert sich zur Straßen- und zur Hofseite und verfügt über eine Loggia sowie einen Garten oder Balkon. So sind attraktive 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 40 und 128 m² entstanden. Der geschützte Innenhof wurde in Aufenthalts- und Spielbereiche gegliedert und steht der gesamten Hausgemeinschaft offen. Alle Dächer des Gebäudes sind extensiv oder intensiv begrünt. Die Zugänge zu den Treppenhäusern und Aufzugsanlagen erfolgen von der Straße (Hauseingänge) und von der Tiefgarage mit insgesamt 79 Stellplätzen. Damit ist der barrierefreie Zugang für jede Wohnung sichergestellt.

Bauen für den eigenen Bestand – Mietwohnungsbau

Menschen sollen weiterhin attraktive und bezahlbare Mietwohnungen finden. Daher realisieren wir kontinuierlich trotz eines konstant anspruchsvollen wirtschaftlichen und politischen Umfeldes regelmäßig Neubau im Eigenbestand.

Alle Generationen auf einem Grundstück

Wohnraum für Studierende und Gemeinde, Gabelsberger Platz in Rüsselsheim

Zusätzlich sieben Wohneinheiten inklusive Pfarrwohnung mit Büro im Mehrfamilienhaus

Wohnheim und Wohnungen ergänzen sich

Durch Neuordnung und Verkauf eines Teilgrundstücks am Gabelsberger Platz finanzierte die Evangelische Luthergemeinde Rüsselsheim den Umbau ihres Kirchengebäudes und den Neubau von Gemeinderäumen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sah drei Neubauten vor, die nicht nur farblich miteinander in Beziehung stehen: eine Kita, ein Mehrfamilienwohnhaus und ein Wohnheim für Studierende. Zu Beginn der mehrstufigen Projektentwicklung entstand unter Beteiligung von Pätzold Kremer Architekten, Offenbach, eine neue Kita, deren Außengelände im Zentrum des neuen Ensembles liegt und allen Anwohnern Ausblick ins Grüne gewährt. Die Angebote der Gemeinde stehen den neuen Bewohnern offen.

Zug um Zug

Nach Bezug der neuen Kita und Abriss der Bestandsgebäude begannen die Arbeiten für die beiden Wohngebäude. Ein dreigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus beherbergt nun die zentrale Heizungsanlage, Mieterkeller und die Infrastruktur für das Wohnheim. Das Wohnheim entstand am westlichen Rand des Areals, ist nicht unterkellert und schafft Wohnraum für 92 Studierende auf vier Etagen.

92

Wohneinheiten für Studierende

Grillplatz am Haus, Schwimmbad nebenan:
GSW Campus Living

Wohnungen neben Campus Living

Im Wohnhaus mit sieben Wohneinheiten befindet sich im Erdgeschoss die Pfarrwohnung mit Büro. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Hochschule Rhein-Main bietet das „Campus Living"-Wohnheim 77 vollständig möblierte Einzel-Apartments mit je rund 20 m² inklusive einer Single-Kochzeile. 16 davon sind barrierefrei. Von drei 2-Zimmer-Apartments mit je ca. 30 m² ist eines rollstuhlgerecht ausgestattet. Drei Wohnungen à 90 m² bieten Platz für Vierer-Wohngemeinschaften.

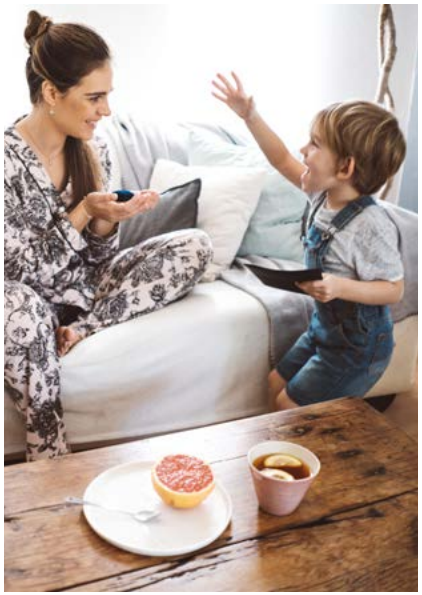
Auf jeder Etage bietet ein Gemeinschaftsraum Möglichkeiten für Gruppenarbeiten, zum Lounging oder Sporttreiben. Drei große, frei zugängliche Balkone und ein Grillplatz im Außenbereich laden die Gemeinschaft ebenfalls ein. Der Full-Service-Dienstleistungsansatz beinhaltet Waschmaschinen- und Trocknernutzung, einen Breitband-Internetanschluss in jeder Wohneinheit sowie eine smarte elektronische Zugangsregelung. 56 Fahrradstellplätze sind sowohl überdacht als auch abschließbar, und einige der 26 Pkw-Stellplätze bieten Ladestationen für E-Fahrzeuge.

83

vollständig möblierte moderne Apartments

Wärme aus Abwasser

Nachhaltiges Energiekonzept in Wiesbaden-Biebrich



66

hochwertige Eigentumswohnungen

2,5 ha

großes Areal

Zuhause zwischen Schloss und Rhein

Auf dem 2,5 ha großen Areal einer ehemaligen Gärtnerei schaffte die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden Ende 2017 die Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet. So konnte die GSW fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 66 hochwertigen Eigentumswohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Biebricher Schloss, dem Schlosspark und dem Rhein errichten. Das Quartier ist frei von Durchgangsverkehr, und in den Freianlagen der Albert Villen entstand ein halböffentlicher Raum mit parkähnlichem Charakter.

11 verschiedene Grundrisse für 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit 31 bis 144 m²

Foto: Jean-Luc Valentin

Verbunden und flexibel

Mit ihrer ähnlichen Typologie stehen die vier- und fünfgeschossigen Stadtvillen versetzt aufgereiht auf dem länglichen Grundstück. Sichtbar verbunden durch ein durchgängiges Farb- und Materialkonzept, verbinden sich die Baukörper auch unterirdisch über die Tiefgarage, die neben Fahrradabstellplätzen auch Ladestationen für E-Autos bietet. Unterschiedlichen Käuferwünschen bieten die elf verschiedenen Grundrisse ein Höchstmaß an Flexibilität. Die 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen verfügen über 31 bis 144 m² und tragen damit zu einer Ausgewogenheit des Wohnungsmix bei. Der stufenlose Zugang zu allen Wohnungen ist sowohl von der Tiefgarage als auch von den oberirdischen Hauseingängen gewährleistet.

Nachhaltiges und zukunftsträchtiges Energiekonzept

Für die Wärmeversorgung wird die Abwärme des nahegelegenen Abwasserkanals der Stadtwerke Wiesbaden genutzt und als sogenannte „Kalte Nahwärme“ dezentral in die jeweiligen Villen eingespeist. Sole-Wasser-Wärmepumpen bringen den Energieträger auf das erforderliche Temperaturniveau. So werden jährlich bis zu 200 Tonnen CO_2 vermieden. Die Bewohner – Paare, Senioren, Singles und Familien – profitieren von Balkonen mit Süd- und Westausrichtung und liebevoll gestalteten Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Privatsphäre garantieren die zu allen Erdgeschosswohnungen gehörenden Gärten, die durch Hecken abgegrenzt sind und den jeweiligen Wohnbereich ergänzen.

Dank kalter Nahwärme und Sole-Wasser-Wärmepumpen können jährlich 200 Tonnen CO_2 eingespart werden.

Projekte im Bau

Bauen für Dritte, Architekten- und Ingenieursleistungen

Viele Projekte realisieren wir als General- über- oder Generalunternehmerin und bieten unseren Partnern so hohe Termin- und Kostentreue. Unser umfassendes Know-how im Baubereich können wir so und im Rahmen einzelner Beratungsprojekte auch Dritten zur Verfügung stellen. Im vergangenen Jahr haben wir elf Wohneinheiten auf fremdem Grund und Boden erstellt.

Eppertshausen, Am Abteiwald
Seniorenzentrum mit 56 Pflegeplätzen und 38 barrierefreien Seniorenwohnungen

17,6 Mio. €

Auftragsvolumen

Mainz-Gonsenheim, Am Judensand
Nachverdichtung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen

2,2 Mio. €

Auftragsvolumen

Offenbach, Luisenstraße: SEEGER-FABRIK
Umwandlung eines Gewerbegebäudes für das mittlere Büro- und Gewerbemarktsegment

6,6 Mio. €

Auftragsvolumen

Frankfurt-Niederrad, Trifelsstraße
14 neue Wohnungen durch Aufstockung

4,8 Mio. €

Auftragsvolumen

Rarität Königsblick

3
elegante Villen

11
hochwertige Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen in Königstein

Mit dem Projekt in Königstein entsteht ein nachhaltiges, individuelles Quartier mit drei eleganten Villen mit insgesamt elf Eigentumswohnungen.

Intelligente Smart-Home-Technik ergänzt die nachhaltige Bauweise nach KfW-55-Standard. Auch landschaftsarchitektonisch gestaltete Außenanlagen tragen zu höchster Wohnqualität bei.

Projektentwicklung bei der GSW

Wir analysieren Markt und Standorte und erarbeiten Nutzungskonzeptionen für Wohn- und Sozialbauten. Auf dieser Basis erfolgt der Erwerb von (baureifem) Bauland oder die Baulandentwicklung bis zur Schaffung von Planungsrecht. Planungsziele für schlüsselfertige Bauträgerprojekte werden vorbereitet. Für Immobilienbestände werden Verwertungs- und Machbarkeitsstudien erstellt und Lösungen für kirchliche Konversionsflächen entwickelt.

Künftig energetisch saniertes Wohngebäude in der Fuldaer Adenauer Straße

Klimagerechtigkeit

Unser Wohnungsbestand soll klimaneutral werden. Um dies bis 2045 zu erreichen, wurde eine Klimastrategie erarbeitet. Mit hunderten von Einzelmaßnahmen gehen in den nächsten Jahren umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einher, wodurch auch der Wohnkomfort für Mieterinnen und Mieter steigt. Zugleich sichern wir den langfristigen Erhalt unserer Immobilien.

Umfassende Planung, Arbeitsvorbereitung und Mieterkommunikation gehen jedem Baustart voraus. Nach ersten Pilotprojekten wurden 2022 drei energetische Sanierungsprojekte mit insgesamt 92 Wohneinheiten auf den Weg gebracht, die in 2023 fertiggestellt sein werden. Die Investitionen betragen 13,6 Mio. € allein für diese laufenden Sanierungsmaßnahmen. Dieses im Vergleich zu den Vorjahren gesteigerte Niveau werden wir für das Ziel der Klimaneutralität weiter ausbauen.

In der Wormser Wohnanlage Friedrichstraße mit 16 Wohneinheiten wird sich die Energieeffizienz von Klasse F auf B verbessern. Hier wurde allerdings die Fertigstellung durch einen Baustellenbrand um ein Jahr verzögert, weshalb sämtliche betroffenen Bewohner in Ausweichquartieren untergebracht werden mussten.

52 Wohneinheiten in Fulda, Adenauerstraße, werden durch Sanierung der Gebäudehülle von Energieeffizienzklasse F auf D verbessert.

Im Wohngebäude am Judensand werden 24 Wohneinheiten in Mainz von Energieeffizienzklasse F auf B gesteigert und von einer Nachverdichtungsmaßnahme begleitet.

Modernisierung bei der GSW

Dieser Bereich plant, entwickelt und realisiert Großmaßnahmen, primär um unseren Wohnungsbestand sukzessive und nachhaltig auf den Stand zeitgemäßer technischer Erfordernisse zu bringen. Im Jahr 2022 haben wir in Instandhaltung und Modernisierung über € 18 Mio. investiert.

Eine wichtige Rolle kommt hierbei der energetischen Sanierung zu, durch die wir unseren zentralen Beitrag zur Reduktion unseres ökologischen Fußabdrucks leisten. 2045 sollen Unternehmen und Gebäudebestand klimaneutral sein.

Nachhaltiges Energiemanagement

Nachhaltiges Energiemanagement hat sich als fester Bestandteil unserer täglichen Arbeit etabliert.

2045

soll unser Gebäudebestand klimaneutral sein.

Aus Respekt vor den Bedürfnissen künftiger Generationen hat nachhaltiges Wirtschaften einen hohen Stellenwert. Neben der sozialen Verantwortung, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, nimmt die ökologische Zielsetzung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045 eine zentrale Bedeutung für unser Unternehmen ein.

Um unserem Zielpfad mit einem Sanierungsbedarf von rund 150 Wohneinheiten im Jahr zu folgen, bedarf es weiterer Anstrengungen im Unternehmen. Unser Handlungsleitfaden „Nachhaltiges Energiemanagement“ hat sich – wie der jährliche CO_2-Bericht – als fester Bestandteil unserer täglichen Arbeit etabliert. In der eigens gegründeten Abteilung „Projektmanagement Modernisierung“ wurden die für die Durchführung erforderlichen Kompetenzen gebündelt. Damit liegt unser Fokus auch weiterhin auf Großprojekten der energetischen Sanierungen.

Die zunehmende Verknappung der Ressourcen von Energie, Material und Menschen erfordert darüber hinaus die Ausrichtung auf zielgerichtete Einzelmaßnahmen. Hindernisse stellen dabei aber oft neue Gesetzgebungen und sich ständig verändernde Förderbedingungen dar.

Ein zusätzlicher Lösungsansatz ist deshalb die Durchführung kleinerer, auch situativer Maßnahmen. Der Austausch von Heizungen hin zu erneuerbaren Energien, die schrittweise Ertüchtigung der Gebäudehülle, der Einsatz smarter Technologien und die Nutzung von Sonnenenergie werden zur Basis jedweder Instandhaltung und Modernisierung in Wohngebäuden.

Unsere Mieterinnen und Mieter haben wir mit zahlreichen Tipps zum Thema „Energiesparen“ unterstützt.

Erste Erfolge zeigen sich im CO_2-Bericht 2022. Dieser weist eine spezifische Reduktion der tatsächlichen Energieverbräuche aller 406 GSW-eigenen Gebäude mit 8.102 Wohneinheiten für 2020 mit Hochrechnung für 2021 aus. Nach 29 kg CO_2/(m²a) in 2019 lagen die spezifischen CO_2-Emissionen 2020 bei 27,5 kg CO_2/(m²a) und in 2021 bei 27,1 kg CO_2/(m²a). Damit bewegen sich die Werte kontinuierlich unterhalb der Planwerte der GSW-Klimapfade auf den Zielwert von 12 kg CO_2/(m²a) im Jahr 2045 zu.

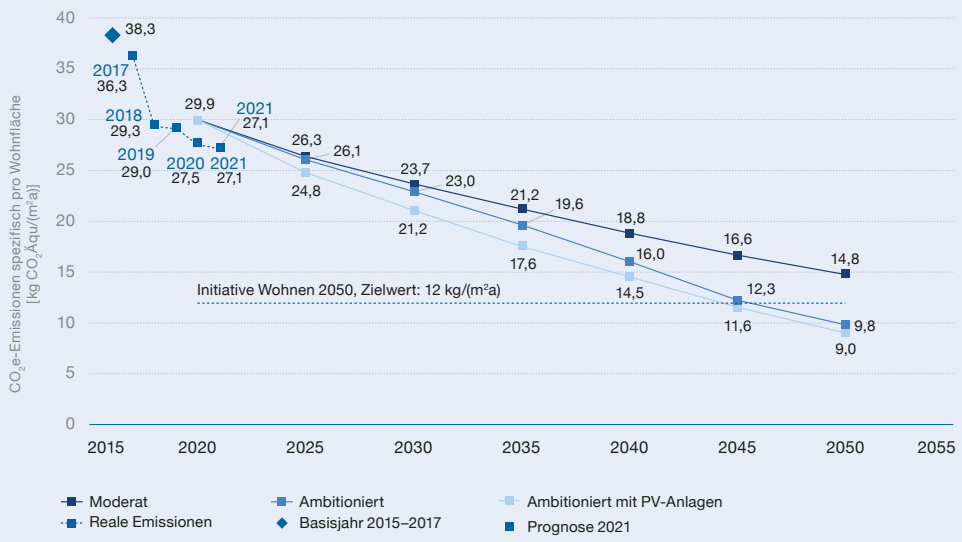
Dennoch wird der Weg zur Klimaneutralität zunehmend steinig. Auch wenn wir – begünstigt durch preisbedingte Sparsamkeit unserer Mieterinnen und Mieter – mit einem weiteren Rückgang der Energieverbräuche rechnen, so steht unser Unternehmen vor großen Herausforderungen. Da in 2022 neben den Zinsen und Baupreisen auch die Kosten für die verbrauchte Energie dramatisch anstiegen, entwickelten sich die Nebenkosten zu einer „zweiten“ Miete, die von unseren Mieterinnen und Mietern kaum noch bezahlt werden kann. Das Potenzial für Preisanpassungen, welche die energetische Ertüchtigung im Bestand refinanzieren sollen, ist somit begrenzt. Der wirtschaftliche Rahmen, innerhalb dessen die GSW ihrer sozialen und ökologischen Verantwortung nachkommt, wird enger.

Unsere Mieterinnen und Mieter haben wir mit zahlreichen den Jahreszeiten entsprechenden Tipps zum Thema „Energiesparen“ unterstützt. Die Informationen fanden sie ausgehängt in ihren Treppenhäusern, in unserem digitalen Mieterportal und – zugänglich auch für die Allgemeinheit – auf unserer Website. Zudem kam die GSW ihrer Informationspflicht laut EnSikuMaV* nach, indem sie ihre Mieterinnen und Mieter über deren individuelle Sparpotenziale beim Heizen in persönlichen Anschreiben informierte. Gleichzeitig warb die GSW unternehmensintern um einen sparsamen Umgang mit Energie. Neben technischen Maßnahmen wird das – hoffentlich nachhaltig – veränderte Nutzerverhalten eine wesentliche Rolle bei der Erreichung unseres strategischen Zieles spielen.

Von zentraler Bedeutung bleibt die energetische Sanierung unseres Bestandes. Bei allen Anstrengungen der GSW und der Wohnungswirtschaft insgesamt hängt die bauliche Durchführung von der passenden öffentlichen Förderung ab.

* Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung

Fortschreibung der Treibhausgasemissionen entlang der Entwicklungsszenarien
Spezifische CO_2e-Emissionen mit Sanierungsszenarien



Corporate Social Responsibility

Freiwillig das Richtige tun

Wir entwickeln, planen, bauen und verwalten Immobilien, in denen sich Menschen in verschiedenen Lebens- und Einkommenssituationen wohlfühlen. Hierfür geben 120 Mitarbeitende jeden Tag ihr Bestes – und denken für die nächste Generation mit.

Stark für Gesellschafter

Wir erhalten und entwickeln das uns anvertraute Vermögen verantwortungsvoll und nachhaltig. Wir sind ein wachsendes Unternehmen, erweitern unsere Bestände und entwickeln diese nachhaltig. Unser wirtschaftlicher Erfolg ermöglicht es uns, die Ziele unserer Gesellschafter zu erfüllen und ein hohes Potenzial für soziale und infrastrukturelle Leistungen zu erwirtschaften. Durch unsere wirtschaftliche Stärke – verbunden mit unserer Innovationskraft – gelingt es uns, die Vielfältigkeit unserer Leistungen kontinuierlich auszuweiten. Wir sind ein kompetenter Dienstleister und schaffen Lösungen für immobilienwirtschaftliche Herausforderungen der Kirche.

Unser Verständnis von Mensch und Schöpfung ist die Grundlage unseres Handelns:

Christlich
Als kirchliches Wohnungsunternehmen fühlen wir uns den Werten und dem Selbstverständnis der christlichen Gemeinschaft verpflichtet.

Nachhaltig
Wir sorgen für die sichere, ökologisch und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung bei gleichzeitiger Berücksichtigung ökonomischer Zielsetzungen.

Transparent und fair
Wir wertschätzen alle Menschen – unabhängig von der Person, der Herkunft, der Bildung und der Religion. Wir sind füreinander da und handeln nach innen und außen klar, transparent und nachvollziehbar. Dabei gehen wir offen, respektvoll und auf Augenhöhe miteinander um. Wir fördern das gute nachbarschaftliche Miteinander in unseren Quartieren und positive Geschäftsbeziehungen zu unseren Partnern.

Professionell
Wir übernehmen Verantwortung für zukünftige Generationen. Deshalb entwickeln wir uns kontinuierlich weiter und sind offen für Wandel und erforderliche Veränderungen – als Menschen, als Profis, als Organisation.

Zukunftsorientiert
Wir leisten durch umfassende energetische Maßnahmen und den Einsatz innovativer Technologien im Neubau und in der Sanierung einen nachhaltigen Beitrag für unsere Umwelt und den Klimaschutz: Bis 2045 wollen wir klimaneutral sein. Die Digitalisierung unserer Arbeitsprozesse bringen wir kontinuierlich voran.

Engagiert für Mieterinnen und Mieter, Käuferinnen und Käufer

In unserem Anlagevermögen finden Menschen ein gesundes und sicheres Zuhause – dazu tragen die Gewinne aus unserer verlässlichen Tätigkeit als Bauträger bei. Wir sind wirtschaftlich stark und setzen diese Stärke zum Nutzen unserer Mieterinnen und Mieter ein, denen wir auch in schwierigen Lebenssituationen zur Seite stehen. So haben wir – neben der Errichtung eines Wohnheims mit 25 Räumen in Oberursel – in 2022 zusätzlich 16 Wohnungen an Geflüchtete vermietet.

Zudem unterstützte die GSW ihre Mieterinnen und Mieter seit Oktober 2022 zusätzlich mit ihrer Wohnzusage: Wer bei der GSW wohnt, braucht keine Angst zu haben, die Wohnung wegen Schwierigkeiten bei der Zahlung der Nebenkosten zu verlieren. Diese Zusage betraf die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen sowie die Nebenkostenabrechnung 2022. So konnten Ratenzahlungs- oder Stundungsvereinbarungen helfen, finanziellen Verpflichtungen aus den Vorauszahlungen oder den Nebenkostenabrechnungen nachzukommen. Auch konnten monatliche Nebenkostenvorauszahlungen individuell angepasst werden, um anwachsende Rückstände zu vermeiden.

Unsere Servicestandards für die Menschen in unseren Immobilien stehen für eine hohe Kundenfokussierung und einen fairen Umgang miteinander. Wir gewährleisten eine umfassende Betreuung durch unsere engagierten und qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie durch leistungsstarke Partner, Dienstleister und Lieferanten. In unserem Immobilienbestand schaffen und sichern wir bezahlbare Wohnungen. Durch energieeffiziente Sanierung und Optimierung des Gebäudebetriebs schaffen wir Vorteile für unsere Mieterinnen und Mieter. Unser Angebot richten wir am demographischen Wandel, an digitalen Prozessen und den vielfältigen Kundenbedürfnissen aus.

»»
Wer bei der GSW wohnt, braucht keine Angst zu haben, die Wohnung wegen Schwierigkeiten bei der Zahlung der Nebenkosten zu verlieren.

16

zusätzliche Wohnungen für Geflüchtete

Partnerschaftlich für die Gesellschaft

Wir sind Partner von Regionen und Kommunen, schaffen lebenswerte Quartiere und ergänzen die kommunale Wohnraumversorgung. Indem wir Wohneigentum schaffen, tragen wir zur Wohlstandsbildung der Bevölkerung bei. Unsere Verantwortung geht über das Wohnen hinaus. Mit unserem gesellschaftlichen Engagement fördern wir Bildung, Kultur, Ökologie, Sport und Soziales für alle Generationen. Wir unterstützen Initiativen und bürgerschaftliches Engagement in unseren Immobilien und sind ein zuverlässiger Partner für Verbände, Vereine und Organisationen.

Als Auftraggeber sind wir fair und motivieren unsere Auftragnehmer in nachhaltigen Geschäftsbeziehungen. Dabei fordern wir qualitätsvolle Leistung und vertreten unsere Interessen konsequent. Wir handeln nach anerkannten Werte- und Compliance-Maßstäben und erwarten auch von unseren Geschäftspartnern ein regelkonformes, ehrliches und loyales Verhalten.

Attraktiv für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Aufgrund langfristiger Perspektiven sind wir ein attraktiver Arbeitgeber und bieten den für uns tätigen Menschen eine anspruchsvolle und sinnstiftende Berufstätigkeit in einem zeitgemäßen Arbeitsumfeld.

Unser Umgang ist kollegial und respektvoll, interne Servicestandards bilden den Rahmen für unser gemeinsames Handeln. Als verantwortungsvoller, familienbewusster Arbeitgeber sorgen wir für Vielfalt und Chancengleichheit. Unsere Zukunftsfähigkeit sichern wir durch Ausbildung, Personalentwicklung und gesunde Arbeits- und Rahmenbedingungen.

Soziales Engagement

Frankfurter Tafel e. V.

Mit 2.000 € unterstützte die GSW die Frankfurter Tafel e. V., die sich zu 100 % aus Spenden finanziert und monatlich 15.000 bedürftige Mitbürgerinnen und Mitbürger über ihre Lebensmittelausgabestellen und ca. 12.000 Bedürftige in 56 sozialen Einrichtungen unterstützt.

Franziskustreff-Stiftung

Die Franziskustreff-Stiftung erhielt ebenfalls 2.000 € von der GSW. Der Franziskustreff bietet in der Tradition des franziskanischen Ordens der Minderen Brüder Kapuziner zahlreichen wohnungslosen und armen Mitmenschen in der Innenstadt von Frankfurt am Main ein reichhaltiges Frühstück in gastlicher Atmosphäre an.

Frühstück im Franziskustreff

Die GSW spendete 5.000 € für die Caritas-Nothilfe in der Ukraine und den Nachbarländern. Die Caritas hilft mit Lebensmitteln, Decken, Notunterkünften, psychologischer Betreuung und sicherem Transport. Caritas international steht den Menschen zur Seite, die sich am wenigsten aus eigener Kraft helfen können, und unterstützt weltweit Menschen in Not. Dank niedriger Verwaltungskosten kommen Spenden direkt bei den Betroffenen an, die am dringendsten Hilfe benötigen.

Personalbericht Geschäftsjahr 2022

Im Geschäftsjahr standen durchschnittlich insgesamt 121 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Dienste der Gesellschaft, darunter 28 in Teilzeitarbeitsverhältnissen. Zu den 121 Beschäftigten gehört auch eine Auszubildende, die zur Immobilienkauffrau ausgebildet wurde.

In Kooperation mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg realisieren wir ein Studienkonzept, bei dem ein wissenschaftliches Studium an einer Hochschule mit einer Praxisausbildung im Unternehmen verknüpft wird. Nach insgesamt dreijähriger Ausbildung endet diese mit einem Abschluss zum Bachelor/Immobilienwirtschaft.

Daneben bieten wir weiterhin die klassische duale Berufsausbildung zu Immobilienkaufleuten an, hier werden die Auszubildenden im Betrieb und an der Berufsschule ausgebildet.

Vor jeder Abschlussprüfung nahmen die Auszubildenden an Vorbereitungskursen zur Abschlussprüfung der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V. teil. Praktikanten fanden bei uns ebenfalls Einblick in die Berufswelt.

Die Gesellschaft sieht es nach wie vor als eine vorrangige Aufgabe, die Ausbildung von jungen Menschen zu fördern und so für qualifizierten Nachwuchs zu sorgen. Die Anforderungen an Unternehmen und deren Mitarbeiter steigen permanent. Qualifiziertes Personal ist deshalb unverzichtbar. Aus diesem Grund sorgt die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, wie in den Jahren zuvor, dafür, dass ein großer Teil der Belegschaft zu qualifizierten Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen angemeldet wird.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht die Geschäftsführung Dank und Anerkennung aus. Zu danken ist auch den Mitgliedern des Betriebsrates, die gemeinsam mit der Geschäftsführung die anstehenden personellen und sozialen Probleme vertrauensvoll und konstruktiv angefasst und gelöst haben.

121

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum 2022 die Arbeit der Geschäftsführung überwacht und diese beratend begleitet. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage der Gesellschaft sowie über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung und der Geschäftsentwicklung. Im Geschäftsjahr 2022 fanden sechs ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates statt.

Die in der Satzung vorgeschriebenen Vorgänge und Geschäftsvorfälle wurden beraten und, soweit erforderlich, entsprechende Beschlüsse gefasst. Im Mittelpunkt der Beratungen standen die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft, die laufende und mittelfristige Wirtschaftsplanung, die Entwicklung der Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft sowie der Tochtergesellschaften, die Erörterung der Quartalsabschlüsse und Hochrechnungen in den einzelnen Sparten des Unternehmens mit ihren wirtschaftlichen Ergebnissen sowie ihren Chancen und Risiken.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Stanke (bis 23.05.2022) bzw. Herr Frings (ab 23.05.2022) wurde außerdem laufend über alle wichtigen Geschäftsvorfälle und Ereignisse informiert.

Die Geschäftsführung der Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH hat den Jahresabschluss zum 31.12.2022 nach HGB, den Konzernabschluss nach HGB sowie den Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022 aufgestellt. Die zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, dr Domizil-Revisions AG, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss nebst Lagebericht geprüft und jeweils mit Datum vom 31.03.2023 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Zusätzlich zu den Strategien und Zielen der GSW-Unternehmensgruppe und infolge von Novellen zur Klimagesetzgebung bestärkt der Aufsichtsrat die laufenden Anstrengungen zur Umweltverträglichkeit: Bis 2045 soll der GSW-Wohnungsbestand weitgehend CO_2-neutral sein.

Zur Realisierung dieses Zieles hat das Unternehmen eine Portfoliostrategie erstellt, um den Wohnungsbestand systematisch und strategisch strukturiert energetisch zu sanieren. Bereits seit mehreren Jahren werden klimagerechte Sanierungsprojekte an Einzelgebäuden realisiert. Die Aufwendungen für Modernisierung des Gebäudebestandes wurden hierzu spürbar erhöht.

Darüber hinaus hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates wechselnde Sachgebiete des Unternehmens ausführlich geprüft und erörtert. Im Mittelpunkt der Prüfungen standen folgende Themen:

- Kaufmännisches Immobilienmanagement (Vermietung / Betriebskosten / Mietinkasso)
- Planen / Bauen
- Auswirkungen von krisenbedingten Baupreis- und Zinsentwicklungen auf Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen
- Risikomanagement

Die Feststellungen des Prüfungsausschusses wurden im Aufsichtsrat erörtert.

Allen Mitgliedern des Aufsichtsrates wurden der Jahres- und Konzernabschluss sowie der Lagebericht rechtzeitig zur Verfügung gestellt. In Anwesenheit der Prüfer wurde das Prüfungsergebnis eingehend erörtert. Die Prüfung hat keinen Anlass für Beanstandungen ergeben. Es wurden auch keine Risiken bekannt, denen im Jahres- und Konzernabschluss nicht ausreichend Rechnung getragen worden wäre.

In gemeinsamer Sitzung mit der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat am 27.04.2023 den Jahres- und Konzernabschluss und den Lagebericht erörtert und gebilligt und der Gesellschafterversammlung empfohlen, den handelsrechtlichen Jahresabschluss festzustellen.

2022 hat eine Zeitenwende begonnen, in der das Geschäftsjahr extrem herausfordernd war. Der Angriffskrieg auf die Ukraine, Lieferkettenprobleme und eine dramatische Zinswende sind hierbei die wesentlichen Entwicklungen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich daher an dieser Stelle ausdrücklich bei der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit vor diesem herausfordernden Hintergrund.

Frankfurt, den 27.04.2023

Der Aufsichtsrat

Thomas Frings
Vorsitzender

Mehr Informationen zu den Mitgliedern des Aufsichtsrates finden Sie auf Seite 47.

Konzern-lagebericht

03

>>>
Ideen, Engagement und Initiative unserer Mitarbeitenden haben 2022 für uns zu einem Rekordjahr werden lassen.

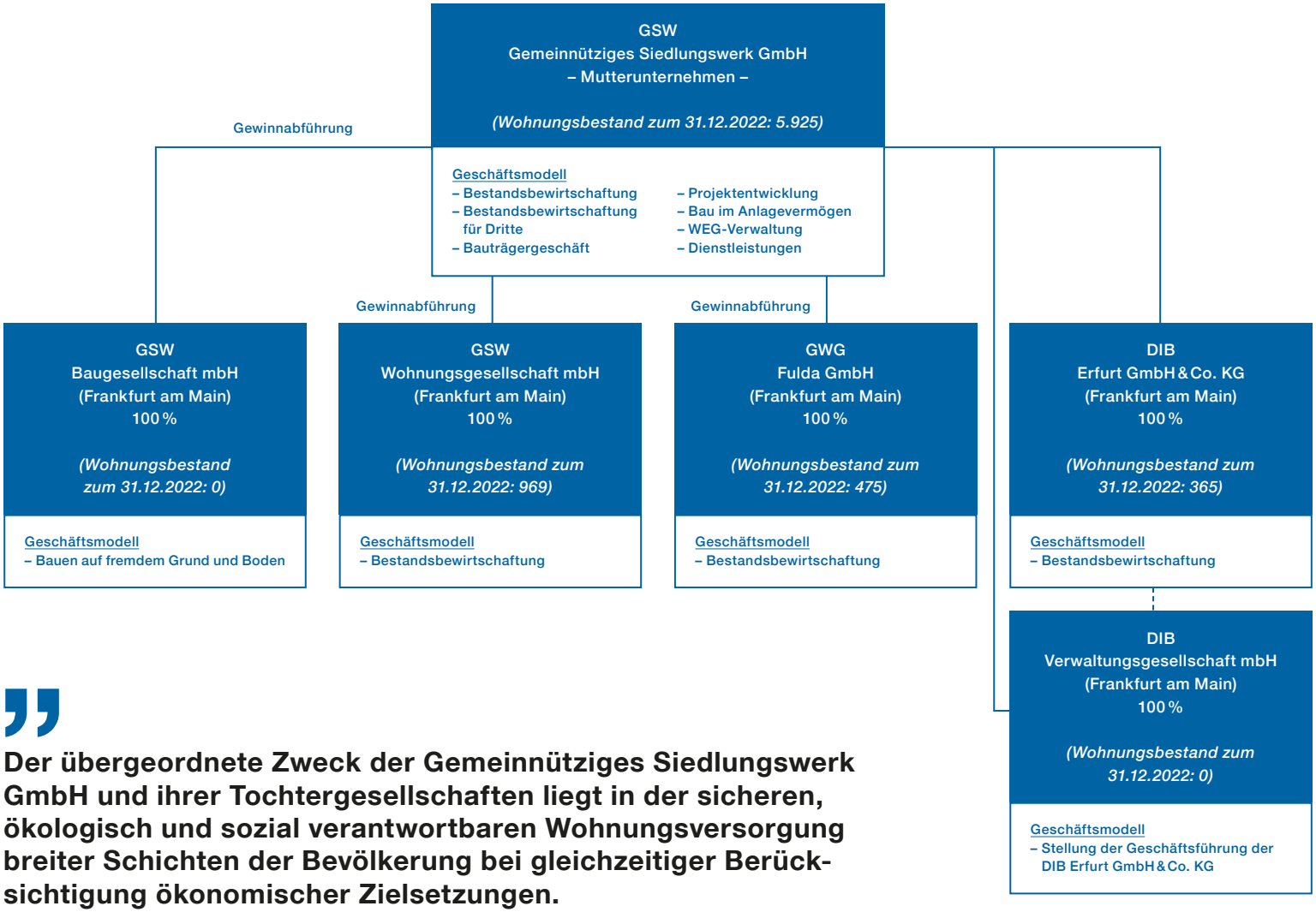
Konzernlagebericht

5

Tochterunternehmen

I. KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSMODELL

In den Konzernabschluss zum 31.12.2022 wurden folgende Unternehmen einbezogen:



Der übergeordnete Zweck der Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH und ihrer Tochtergesellschaften liegt in der sicheren, ökologisch und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung bei gleichzeitiger Berücksichtigung ökonomischer Zielsetzungen.

8.968

Wohnungen im Bestand zum 31.12.2022

II. WIRTSCHAFTLICHE SITUATION DES KONZERNS

Rahmenbedingungen

Das Rhein-Main-Gebiet als Metropolregion sowie die Städte Fulda, Kassel, Limburg und Erfurt sind Landeshauptstädte oder Ober- bzw. Mittelzentren mit entsprechender Wirtschaftsleistung, positiver Bevölkerungsentwicklung, stabiler Wohnungsnachfrage und entsprechender Kaufkraft. Es ist davon auszugehen, dass diese Regionen auch in der Zukunft stabile Märkte mit hohen Wohnungsbedarfen und geringen Leerstandsrisiken darstellen. Die Objekte des GSW Konzerns liegen nahezu ausschließlich in diesen Regionen und im städtischen Kontext.

In 2022 sind auf dem Immobilienmarkt deutliche Änderungen eingetreten. Zu Beginn des Jahres wurden die meisten Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben, was zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft beitrug. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine geriet die konjunkturelle Erholung der Gesamtwirtschaft aber wieder ins Stocken, da insbesondere die Energiepreise förmlich explodiert sind und Lieferengpässe verstärkt wurden.

Aktuell besteht in ganz Europa die Gefahr einer zumindest leichten Rezession bei gleichzeitig hohen Energiepreisen und Inflationsraten. Dies äußert sich seit 2022 u.a. in steigenden Materialpreisen und Zinsen und bedeutet für breite Bevölkerungsschichten einen Verlust an Kaufkraft. Infolgedessen sanken auch Verkaufspreise für Immobilien. Während das Angebot von vermietbaren Wohnflächen gesunken ist, ist deutschlandweit die durchschnittliche Miete gestiegen (Quelle: Immoscout24, 2022).

Die zur Verfügung stehenden Förderbedingungen für Neubau und Sanierung sind oft nicht ausreichend. Daher lässt sich Neubau im Anlagevermögen für unser Kerngeschäft „bezahlbares Wohnen“ derzeit kaum verwirklichen. Die Mieten, die wir zur Deckung der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten verlangen müssten, wären hierfür deutlich zu hoch. Auch das Bauträgergeschäft ist schwieriger geworden, da sich der Verkauf infolge von gestiegenen Bauzinsen zunehmend verzögert. Einzelne Bauprojekte und geplante Grundstücksankäufe hat das Unternehmen deshalb vorübergehend zurückgestellt.

Bestandsbewirtschaftung

Die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH hielt direkt und indirekt am Bilanzstichtag 7.734 eigene Wohnungen, 113 eigene gewerblich genutzte Einheiten, 815 Treuhandwohnungen und 419 fremdverwaltete Wohnungen in der Bewirtschaftung. Darüber hinaus wurden 2.276 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 2.926 Pkw-Stellplätze betreut. Im Berichtsjahr sind 156 Wohnungen im Bestand zugegangen und zwölf Wohnungen abgegangen.

- In der Offenbacher Innenstadt werden 14 Gewerbeeinheiten des Bestandsobjekts Luisen-/Kaiserstraße ausgebaut und in das Konzept „Wohn- und Werkhöfe Louisa“ integriert.

- In Frankfurt-Niederrad, Trifelsstraße, erfolgt eine Aufstockung des Dachgeschosses mit 14 zusätzlichen Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.065 m² insgesamt.

	Wohnungen	qm	Gewerbe	Sonstiges
Eigenes Vermögen	7.734	504.222	113	34
Treuhandvermögen	815	54.056	11	3
Verwaltung	419	31.600	17	6
Gesamtsumme verwaltetes Vermögen	**8.968**	**589.878**	**141**	**43**

Neubau in den Bestand

Im Geschäftsjahr 2022 konnten 155 Wohneinheiten für das eigene Anlagevermögen fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben werden:

- In Erfurt-Ilversgehofen wurde bereits im Vorjahr der Bau eines fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses weitestgehend fertiggestellt. In 2022 wurden 72 Wohneinheiten bezugsfertig erstellt und damit vermietbar.

- Das Neubauprojekt in Rüsselsheim, Gabelsberger Platz, wo ein Studentenwohnheim mit 90 Wohneinheiten entstand, wurde im Februar 2022 fertiggestellt. Hiervon wurden jedoch sieben Wohneinheiten bereits in 2021 fertiggestellt.

Drei Projekte befanden sich im Jahr 2022 in der Bauabwicklung:

- In Eppertshausen, Am Abteiwald entsteht ein Seniorenzentrum mit insgesamt 95 Wohneinheiten für Lang- und Kurzzeitpflegeplätze, Tagespflege und Seniorenwohnungen.

Modernisierung des eigenen Bestandes

Größere Modernisierungsprojekte wurden in 2022 primär zur energetischen Sanierung durchgeführt. Hier ergaben sich folgende wesentliche Entwicklungen im Berichtszeitraum:

- In unserer Liegenschaft Worms, Friedrichstraße sind sämtliche energetischen und sonstigen Sanierungsmaßnahmen substanziell fortgeschritten und werden voraussichtlich in 2023 abgeschlossen.

- In Mainz, Am Judensand wurde eine umfassende Modernisierung des 59 Jahre alten Gebäudes begonnen. Vornehmlich wurde eine energetische Sanierung inklusive Balkonsanierung, eine Dachsanierung und die Erneuerung der Heizungen vorgenommen.

- In den Liegenschaften Limburg, Mährisch-Neustädter-Straße und Frankfurt-Bornheim, Wiesenstraße wurde jeweils eine Sanierung der Strangleitungen einschließlich der Bäder in den Wohnungen durchgeführt.

- In Frankfurt, Lettigkautweg/Wendelsweg begannen im Berichtszeitraum die Vorbereitungen zu einer umfassenden energetischen Sanierung der drei Gebäude. Die Abwicklung der Maßnahme erstreckt sich voraussichtlich bis in das Jahr 2024.

106,7 Mio. €

Eigenkapital zum 31.12.2022

- Für den Wohnkomplex Fulda, Petersberger Straße haben die Planungsarbeiten zur Sanierung des Wohnquartiers begonnen.

Bauträgergeschäft

Im Bauträgergeschäft sind die für den Verkauf bestimmten Wohneinheiten auf eigenem Grund und Boden zusammengefasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten keine Bauprojekte fertiggestellt werden.

Das stark gestiegene Zinsniveau im Berichtszeitraum bewirkte tendenziell einen Rückgang der Nachfrage und ein Sinken des Preises für Wohnimmobilien im Großteil der Städte und Landkreise. Es wurden dennoch 66 Eigentumswohnungen aus im Vorjahr fertiggestellten Bauprojekten in 2022 an die Käufer übergeben:

- Im Projekt Wiesbaden-Biebrich wurden von insgesamt 66 Eigentumswohnungen 63 Wohneinheiten an die Käufer übergeben.
- Beim Projekt Darmstadt, Lincolnsiedlung, wurden zwei Wohnungen ergebniswirksam an die neuen Eigentümer übergeben.
- Im Projekt Frankfurt-Eckenheim wurde von insgesamt 20 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit die letzte Wohneinheit an den Erwerber übergeben.

In 2022 begann zudem die Planung von zwei größeren Bauträgerprojekten:

- In Oberursel soll ein Komplex aus mehreren Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 3.300 m² auf Erbbaugrundstücken entstehen.
- In Königstein wird der Bau von elf Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 1.600 m² geplant.

Bewirtschaftung des eigenen Immobilienportfolios

Die Entwicklung und Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes, das Property Management, wird über ein EDV-gestütztes Portfoliomanagementsystem gesteuert. Im Vordergrund steht hierbei die langfristige wirtschaftliche Sicherung unserer werthaltigen Objekte. Daten aus der Vermietung, der Hausbewirtschaftung, dem technischen Bereich sowie extern bezogene Marktdaten werden als Parameter der Steuerung zugrunde gelegt. Daraus abgeleitet ergeben sich die unterschiedlichen individuellen Objektstrategien. Im Vordergrund stehen Maßnahmen zur Energieeinsparung und die Anpassung der Wohnungen an moderne Wohnbedürfnisse.

Das Geschäft innerhalb unseres Wohnungsbestandes hat sich auch im abgelaufenen Wirtschaftsjahr positiv entwickelt, während gleichzeitig durch moderate Mieten ein großer sozialer Beitrag vom Unternehmen geleistet wurde. Die Nettokaltmiete ohne Garagen und Stellplätze betrug im Durchschnitt 6,95 €/m² im Monat.

Die Leerstandsquote (Anzahl der Wohnungen, die länger als drei Monate nicht vermietet waren, im Verhältnis zum Gesamtbestand) betrug zum Jahresende 1,3 %. Die Fluktuationsrate lag im Berichtszeitraum bei 6,4 % nach 4,8 % im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen (durch Leerstand aufgrund von Renovierungen, Mieterwechseln und Erstvermietungen im Neubau) betrugen im Berichtsjahr 2.342 T€. Diese sind im Wesentlichen auf die Anlaufphase bei den Neubauten zurückzuführen.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich auf 689 T€ (Vorjahr: 490 T€) erhöht. Durch ein frühzeitiges Ansprechen der Mieter bei unregelmäßigen oder ausbleibenden Mietzahlungen versuchen wir, den Abschreibungsbedarf zu verringern.

Neben dem Eigenbestand verwaltet die Gesellschaft als Dienstleister Immobilienbestände für Dritte. Dies erfolgt in unterschiedlichen Rechtsverhältnissen, als Treuhandeigentum oder als reine Verwaltung. Je nach Bedarf wird diese Verwaltungsleistung sowohl in kaufmännischer als auch in technischer Hinsicht erbracht.

III. LAGE DER GESELLSCHAFT

Vermögens- und Kapitalverhältnisse

Die Bilanzsumme des Konzerns beträgt 568,1 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (596,8 Mio. €) um 28,7 Mio. € verringert. Die Bilanzstruktur entspricht typischerweise der eines anlageintensiven Konzerns.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2022 insgesamt 106,7 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 18,8 %. Es wird angestrebt, die Eigenkapitalquote sukzessive weiter zu erhöhen.

Mio. €	**2022**	2021
Gezeichnetes Kapital	13,9	13,9
Kapitalrücklage	0,2	0,2
Gewinnrücklagen	86,3	81,8
Konzernbilanzgewinn	6,3	4,5
Anteile anderer Gesellschafter	0,0	0,0
Eigenkapital gesamt	**106,7**	**100,4**

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 521,1 Mio. € (Vorjahr: 518,3 Mio. €). Die Zugänge zum Anlagevermögen belaufen sich auf 16,7 Mio. € und betreffen vor allem Investitionen in Wohngebäude durch Ankäufe sowie Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Anlagenintensität liegt im Geschäftsjahr bei 91,7 %.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen beträgt 46,9 Mio. € (Vorjahr: 78,4 Mio. €). Die Verringerung resultiert vor allem aus dem Rückgang der Grundstücke mit unfertigen Bauten um 30,8 Mio. € auf 0,0 Mio. € und der liquiden Mittel um 5,9 Mio. € auf 13,2 Mio. € sowie gegenläufig aus dem Anstieg der Unfertigen Leistungen um 3,7 Mio. € auf 22,0 Mio. €.

6,3 Mio. €

Ergebnis nach Steuern im Berichtsjahr 2022

Verbindlichkeiten

Auf der Passivseite betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 395,7 Mio. € (Vorjahr: 416,3 Mio. €). Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten von 8,4 Mio. € stehen planmäßige Tilgungen von 14,3 Mio. € und außerplanmäßige Tilgungen von 0,2 Mio. € gegenüber. Des Weiteren verringerten sich vor allem die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen gegenüber dem Vorjahr: um 14,7 Mio. €.

Eine Aufgliederung der gesamten Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten zeigt die nachfolgende Tabelle (vgl. dazu ausführlich im Anhang):

Mio. €	**2022**	2021
Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über fünf Jahren	324,6	331,8
Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit unter fünf Jahren	96,7	125,8
Verbindlichkeiten gesamt	421,3	457,6

Die durchschnittliche Verzinsung aller Darlehen beträgt 1,4 % p. a. (Vorjahr 1,4 % p. a.). Der niedrige Zinssatz resultiert sowohl aus den Förderdarlehen des sozialen Wohnungsbaus (ca. 32,7 % der unmittelbar gehaltenen Wohnungsbestände des Konzerns unterliegen noch der Sozialbindung) als auch aus günstigen Vertragsabschlüssen auf einem attraktiven Zinsniveau.

Ertragslage

Das Ergebnis nach Steuern beträgt 6,3 Mio. € (Vorjahr: 4,6 Mio. €). Das Ergebnis setzt sich im Wesentlichen aus dem Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung von 4,8 Mio. € und dem Ergebnis aus den Bauträgerprojekten von 1,5 Mio. €zusammen. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung beinhaltet Abgänge von Sachanlagevermögen in Höhe von 2,7 Mio. €. Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr um 5,9 Mio. € auf 59,2 Mio. € durch die Ankäufe Ende des Vorjahres, Mieterhöhungen sowie Erlöse aus Umlagen erhöht. Gleichzeitig haben sich die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um 5,0 Mio. € auf 33,5 Mio. € gleichfalls erhöht. Im Geschäftsjahr wurden Erlöse aus Bauträgerpojekten in Wiesbaden-Biebrich (34,3 Mio. €) und Darmstadt, Lincolnsiedlung (1,3 Mio. €) erzielt.

Im Jahr 2022 betrugen die Aufwendungen und Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung des Anlagevermögens 37,31 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 29,47 €/m² Wohnfläche).

Die Umsatzerlöse erreichten im Berichtsjahr 95,7 Mio. €. Die Gesamtleistung beträgt 71,0 Mio. €. Die wesentlichen Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellen sich wie folgt dar:

T€	**Ist 2022**	Plan 2022	Ist 2021
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	59.182	60.684	53.882
Umsatzerlöse Verkauf Grundstücke	36.063	37.995	49.432
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	33.538	31.518	28.559
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	2.869	15.070	17.460
Personalaufwand	9.638	9.235	9.218
Abschreibungen Anlagevermögen	10.174	10.307	9.035
Zinsaufwand	6.592	7.538	8.088

Finanzlage

Der Cashflow (Jahresüberschuss + Abschreibungen + Zunahme der Pensionsrückstellungen) beträgt 17,5 Mio. €.

In nachfolgender Tabelle ist die Veränderung des Finanzmittelfonds (Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand) komprimiert dargestellt:

Mio. €	**2022**	2021	Veränderungen
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	30,8	36,7	–5,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–10,4	–40,4	+30,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–26,3	+17,4	+8,9
Veränderungen des Finanzmittelfonds	–5,9	+13,6	+7,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	13,2	19,1	–5,9

Der EBITDA beträgt 23,7 Mio. €. Der Konzernjahresüberschuss erreicht 6,3 Mio. €.

Den Mittelzuflüssen (positive Cashflows) aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 30,8 Mio. € stehen die Mittelabflüsse (negativer Cashflow) aus der Investitionstätigkeit von 10,4 Mio. €, aus Finanzierungstätigkeit von 26,3 Mio. € entgegen und führen zu einer Reduktion des Finanzmittelfonds zum Stichtag 31.12.2022 um 5,9 Mio. € auf 13,2 Mio. €.

Die Finanzlage war über das Geschäftsjahr hinweg ausgeglichen. Die laufenden Projekte im Umlaufvermögen wurden aus dem Cashflow finanziert. Investitionen im Anlagevermögen werden grundsätzlich langfristig finanziert.

Der Konzern besitzt auch die für das laufende Geschäftsjahr 2023 erforderlichen finanziellen Reserven.

61 %

Frauen im Unternehmen

Personal

Im Unternehmen waren zum Jahresende 120 haupt- und teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter, drei Geschäftsführer (ab dem 16.01.2023: zwei Geschäftsführer), eine Azubi sowie 97 geringfügig Beschäftigte angestellt. 61 % weiblichen Mitarbeiterinnen stehen 39 % männliche Mitarbeiter gegenüber. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter im Unternehmen liegt bei 51 Jahren.

Im Rahmen unserer Personalentwicklung führen wir regelmäßig Schulungen durch und unterstützen Weiterbildungsmaßnahmen der Mitarbeiter. Unser Unternehmen bildet regelmäßig junge Menschen in den Berufen Immobilienkaufmann/-frau aus. In Kooperation mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (Mannheim) ermöglichen wir im dualen Konzept ein wirtschaftswissenschaftliches Studium, verbunden mit einer Praxisausbildung im Unternehmen, zum Bachelor in der Immobilienwirtschaft. Ein ähnliches Konzept unterstützen wir mit dem Europäischen Bildungszentrum in Bochum.

Die Interessen und Belange der Mitarbeiter werden durch einen Betriebsrat vertreten.

Nachhaltigkeit

Im Konzern werden, soweit möglich, Projekte im Sinne nachhaltigen Bauens entwickelt. Dies erfolgt sowohl in der Auswahl verwendeter Materialien als auch in der Umsetzung entsprechender Energiekonzepte.

In unserem Bestand überwachen wir seit vielen Jahren den Energieverbrauch unserer Gebäude und führen energetische Modernisierungen durch. Vor dem Hintergrund des Klimaschutzpaketes der Bundesregierung sowie des European Green Deal der EU-Kommission haben wir 2019 im Unternehmen ein Projekt aufgelegt, innerhalb dessen wir anstreben, unseren Bestand bis 2045 entsprechend den Klimazielen CO_2-reduziert zu überarbeiten und klimaneutral zu sein. Wir sind hierbei Mitbegründer der „Initiative Wohnen 2050“, eines bundesweiten Zusammenschlusses institutioneller Wohnungsunternehmen.

IV. CHANCEN UND RISIKEN IN DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Operative Bedingungen

Aus seinem operativen Geschäft entstehen dem Unternehmen Risiken. Für alle relevanten Bereiche des Unternehmens besteht ein entsprechendes EDV-gestütztes Risiko-Management-System, mit dessen Hilfe Veränderungen innerhalb des Unternehmens fortlaufend überprüft werden. Sämtliche Risiken des Unternehmens werden abgebildet, betragsmäßig bewertet und mit Eintrittswahrscheinlichkeiten versehen.

Die Datenverarbeitung erfolgt über ein Netzwerk in einer Client-/Server-Lösung, mit parallel betriebenen Servern und Anbindung der Geschäftsstellen im Netzwerk. Gegen unberechtigte Zugriffe von außen besteht eine Antiviren- und Firewall-Struktur. Das Risiko des Verlustes wichtiger Unternehmensdaten ist äußerst gering, die Daten werden mehrfach täglich gesichert und geschützt. Bei einem vollständigen Datenverlust ist hiervon höchstens ein halber Arbeitstag betroffen.

Die Vorgaben aus der DSGV wurden umgesetzt und werden eingehalten. Datensicherungsmaßnahmen werden regelmäßig überprüft und erforderlichenfalls angepasst. Dies erstreckt sich auf alle relevanten Bereiche des Unternehmens.

Unser Unternehmen ist Mitglied im Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. und damit Tarifpartner. Dieser Tarifvertrag sieht eine Entlohnung nach Qualifikation und Tätigkeitsgruppe vor und entspricht insoweit den Vorgaben aus dem Transparenzentgeltgesetz.

Marktbedingungen – Wohnen

Veränderungen gesetzlicher sowie wirtschaftlicher Rahmenbedingungen können Risiken im Unternehmen hervorrufen. Risiken bestehen, soweit diese Änderungen Einfluss und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben.

Aus der Vermietung bestehen Forderungsausfallrisiken. Die Mietrückstandsquote betrug zum Bilanzstichtag 1,4 %. Die Forderungen sind überwiegend durch Kautionen abgesichert.

Unser Bestand ist zu 32,7 % in der Sozialbindung, so dass wir auch auf diesem Wege Wohnungen mit günstigen Mieten am Markt anbieten können.

Volkswirtschaftliche Prognosen gehen von unterschiedlichen demographischen Entwicklungen in den einzelnen Regionen aus. Hierbei gibt es Wirtschaftsräume mit nachhaltig stabilen Bevölkerungsstrukturen und Zuwanderungstendenz, z. B. das Rhein-Main-Gebiet oder eher strukturschwächere Regionen in Nordhessen. Ca. 76 % unserer Wohnungsbestände liegen im Rhein-Main-Gebiet mit einer stabilen Nachfragestruktur, so dass wir derzeit keine demographischen Risiken für unsere Wohnungsbestände befürchten. Zusätzliche Nachfragepotenziale für Wohnraum entstehen durch die Zuwanderung. Das Rhein-Main-Gebiet ist hierbei eine bevorzugte Region.

Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes ist mittelfristig mit einem Rückgang der Gesamtbevölkerungszahl zu rechnen, gleichzeitig verändern sich jedoch auch die Haushaltsstrukturen und es findet verstärkter Zuzug von Flüchtlingen statt. Wir erwarten deshalb für unsere Bestände eine nachhaltig stabile Nachfragesituation hinsichtlich der Vermietung.

Bauträgergeschäft, Projektentwicklung, Projektsteuerung

Mit der negativen gesamtkonjunkturellen Entwicklung ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in 2022 deutlich zurückgegangen. Ausgelöst durch anhaltend hohe Grundstückspreise sowie durch überproportional gestiegene Baukosten ist zwischenzeitlich ein Preisniveau erreicht worden, bei dem sich Projekte kaum mehr wirtschaftlich darstellen lassen. Da zusätzlich die Nachfrage aufgrund des deutlich höheren Zinsniveaus stark zurückgegangen ist, wurden einzelne Bauprojekte hinsichtlich der Ausführung zurückgestellt.

Die regionalen Märkte werden permanent beobachtet und ausgewertet. Die Anzahl der Vorratsgrundstücke wird begrenzt und deckt nur die laufende Planung und Produktion ab. Ein Überhang an fertigen Objekten besteht nur geringfügig. Sobald sich Förderlandschaft, Baulandpreise und sonstige Verkaufsbedingungen bezogen auf den Einzelfall vorteilhaft darstellen, werden neue Projekte wieder akquiriert.

33 %

Wohnungen mit Sozialbindung

Finanzwirtschaftliche Bedingungen

Veränderungen steuerlicher Rahmenbedingungen können zu Finanzrisiken führen. Das Management des Unternehmens wird kontinuierlich durch externe Steuerberater unterstützt, so dass auf Veränderungen rechtzeitig reagiert werden kann.

In der operativen Geschäftstätigkeit, vor allem bei der Bestandsfinanzierung, ist das Unternehmen Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Das unternehmensinterne Treasury ermittelt, analysiert und quantifiziert solche finanzielle Risiken. Insbesondere durch Darlehen mit langfristigen Zinsbindungen wird dieses Risiko begrenzt. Hierbei wird auf eine Diversifizierung von Laufzeiten und von Finanzierungsquellen geachtet. Die Entwicklung des Kreditportfolios wird über ein EDV-gestütztes Kreditportfoliomanagementsystem permanent überwacht und gesteuert.

Mit der Möglichkeit der Nichteinhaltung von Verpflichtungen bei bestehenden Finanzierungen („Covenant") ergibt sich im Bereich Finanzierung grundsätzlich ein Risiko, das eine hohe Auswirkung haben kann. Aufgrund der Prozesse und Methoden, die das Unternehmen zur Überwachung dieser Verpflichtungen etabliert hat, sowie aufgrund der tatsächlichen finanzwirtschaftlichen Gegebenheiten beim Unternehmen erachten wir die Möglichkeit, dass dieses Risiko eintreten kann, als sehr unwahrscheinlich.

Nach Einschätzung der Banken wird das Zinsniveau mittelfristig weiter gemäßigt steigen.

Der sich abzeichnende gegenwärtige und zukünftige Finanzmittelbedarf unseres Unternehmens ist gesichert. Das Anlagevermögen wird jeweils langfristig finanziert. Das Bauträgergeschäft wird aus dem Cashflow oder über Betriebsmittelkredite finanziert, soweit nicht die Abschlagszahlungen gemäß MaBV bereits für die erforderliche Liquidität sorgen.

Politische Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Erholung nach der Coronapandemie ist aktuell mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Des Weiteren sind im Baubereich neben gestiegenen Materialpreisen die Anforderungen für Förderungen stark erhöht worden. Beim Abbau der mehreren tausend Bauvorschriften und verschiedenen Landesbauförderungen ist zudem kein Fortschritt erkennbar. Laut dem Bundesverband der Wohnungsunternehmen GdW sanken folglich die Bauinvestitionen in 2022 erstmals seit sechs Jahren.

Trotzdem befindet sich der Arbeitsmarkt aktuell auf einem sehr hohen Niveau und es zeichnet sich zunehmend ein Fachkräftemangel ab. Die demographische Entwicklung wird diesen Trend eher noch weiter verschärfen. Die Geschäftsführung fokussiert daher verstärkt auf die strategischen Themen Personalbindung und -rekrutierung.

Die weitere Entwicklung der politischen Rahmenbedingungen wird laufend von der Geschäftsführung beobachtet. Bei Bedarf reagiert die Geschäftsführung unter Zugrundelegung des Risiko-Management-Systems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Zusammenfassung

In 2022 ist auf dem Immobilienmarkt eine Trendwende eingetreten: Baukosten und Zinsen für Fremdkapital sind deutlich gestiegen, Förderbedingungen sind unsicherer geworden und energetische Anforderungen an Neubauten sind ebenfalls gestiegen. Tendenziell werden aufgrund dieser Entwicklungen mehr Investitionen in den eigenen Bestand erfolgen, während Neubauprojekte nur noch selten wirtschaftlich durchführbar sind.

Bestandsgefährdende Risiken sowie sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Unternehmens bestehen aber trotz der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Märkte derzeit nicht. Das Unternehmen wird bei Bedarf geschäftspolitisch, aber auch auf Einzelprojektebene weiter gegensteuern. Die Erträge aus der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes stellen den Stabilitätsfaktor des Unternehmens dar.

Ausblick

Die Ertragsstruktur des Konzerns ist stabil. Auf der Grundlage unserer mehrjährigen Finanz- und Wirtschaftsplanung erwarten wir in den nächsten Jahren positive Geschäftsentwicklungen.

In der Gewinnprognose für das laufende Geschäftsjahr 2023 sind die Mieterträge aus dem Anlagevermögen relativ sicher abzuschätzen, die Erträge aus dem Bauträgergeschäft sowie aus den Bereichen Projektentwicklung sind nur bedingt planbar. Gemäß aktuellem Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2023 mit einem Konzernjahresüberschuss von 2,2 Mio. € gerechnet.

Die wesentlichen Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sollen sich gemäß Wirtschaftsplan im Jahr 2023 wie folgt entwickeln:

T€	Plan 2023
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	61.785
Umsatzerlöse Verkauf Grundstücke	2.028
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	35.404
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	10.277
Personalaufwand	9.795
Abschreibungen Anlagevermögen	10.489
Zinsaufwand	7.021

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden.

Frankfurt am Main, den 31.03.2023

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH
Frankfurt am Main

Andreas Schulz **Filip John**

Konzern-abschluss

04

Der Jahresüberschuss 2022 wurde den Gewinnrücklagen zugeführt.

Konzernbilanz

zum 31.12.2022

Aktiva

€	2022	2021
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	167.684,40	191.880,00
2. Firmenwert	89.652,45	115.267,43
	257.336,85	**307.147,43**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	497.300.070,42	507.842.911,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.058.835,28	4.217.163,28
3. Grundstücke ohne Bauten	2.513.307,61	2.308.255,61
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	54.815,01	54.815,01
5. Technische Anlagen und Maschinen	91.832,00	110.012,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	415.661,70	412.590,12
7. Anlagen im Bau	15.424.308,31	735.248,06
8. Bauvorbereitungskosten	851.239,75	1.974.636,12
9. Geleistete Anzahlungen	10.581,63	229.690,00
	520.720.651,71	**517.885.321,22**
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Beteiligungen	0,00	0,00
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00
4. Andere Finanzanlagen	142.300,00	142.300,00
	142.300,00	**142.300,00**
	521.120.288,56	**518.334.768,66**

€	2022	2021
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.952.879,46	6.952.879,46
2. Bauvorbereitungskosten	963.591,02	512.698,32
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00	30.758.245,82
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.852.695,08	1.234.433,53
5. Unfertige Leistungen	22.012.463,21	18.356.543,44
6. Andere Vorräte	43.275,03	21.180,55
	31.824.903,80	**57.835.981,12**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	569.631,12	597.235,83
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	542.878,88	72.166,60
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	783,45	0,00
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00
7. Sonstige Vermögensgegenstände	782.315,13	836.776,90
	1.895.608,58	**1.506.179,33**
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	**13.227.422,29**	**19.090.165,66**
	46.947.934,67	**78.432.326,11**
	568.068.223,23	**596.767.094,77**

Konzernbilanz

zum 31.12.2022

Passiva

€	2022	2021
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	**13.884.131,03**	**13.884.131,03**
II. Kapitalrücklage	**178.952,16**	**178.952,16**
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	6.942.065,52	6.942.065,52
2. Bauerneuerungsrücklage	14.228.979,15	14.228.979,15
3. Andere Gewinnrücklagen	65.203.162,54	60.694.133,82
	86.374.207,21	**81.865.178,49**
IV. Konzernbilanzgewinn	**6.286.560,02**	**4.485.206,45**
V. Anteile anderer Gesellschafter	**0,00**	**0,00**
	106.723.850,41	**100.413.468,13**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	29.305.526,00	28.285.430,00
2. Steuerrückstellungen	816.354,04	1.838.065,93
3. Sonstige Rückstellungen	9.962.810,38	8.657.546,41
	40.084.690,42	**38.781.042,34**

€	2022	2021
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	363.135.986,18	381.096.933,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.548.583,59	35.219.311,37
3. Erhaltene Anzahlungen	22.033.767,53	36.686.591,59
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.470.525,49	1.453.969,31
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.875.309,67	2.750.850,48
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	195.509,94	364.927,60
	421.259.682,40	**457.572.584,30**
	568.068.223,23	**596.767.094,77**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

€	2022	2021
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	59.181.766,00	53.882.346,89
b) aus Verkauf von Grundstücken	36.062.840,15	49.432.129,26
c) aus Betreuungstätigkeit	434.441,75	409.528,61
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.932,61	52.157,37
	95.699.980,51	**103.776.162,13**
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	–25.993.173,66	–23.282.791,01
3. Aktivierte Eigenleistungen	1.318.899,09	698.410,02
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.290.710,82	3.144.403,09
	76.316.416,76	**84.336.184,23**
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	–33.537.800,72	–28.559.034,10
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	–2.868.660,74	–17.459.662,06
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	–1.949.133,99	–2.533.646,15
	–38.355.595,45	**–48.552.342,31**
6. Rohergebnis	**37.960.821,31**	**35.783.841,92**
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	–7.378.840,77	–7.056.739,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung –868.675,44 € *(Vorjahr: –802.184,22 €)*	–2.259.558,24	–2.160.812,84
	–9.638.399,01	**–9.217.552,49**
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	–10.173.787,96	–9.035.160,31
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	–4.577.248,76	–3.563.043,90
10. Betriebsergebnis	**13.571.385,58**	**13.968.085,22**

€	2022	2021
11. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.869,00	6.369,00
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.911,60	633,83
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 861.299,00 € *(Vorjahr: –2.231.922,93 €)*	–6.591.783,08	–8.087.799,60
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–636.090,06	–1.309.866,28
16. Ergebnis nach Steuern	**6.371.293,04**	**4.577.422,17**
17. Sonstige Steuern	–60.910,75	–63.335,34
18. Konzernjahresüberschuss	**6.310.382,29**	**4.514.086,83**
19. Einstellung in Gewinnrücklagen – gesellschaftsvertragliche Rücklagen	0,00	0,00
20. Anteile anderer Gesellschafter am Gewinn	0,00	–28.880,38
21. Konzernbilanzgewinn	**6.310.382,28**	**4.485.206,45**

Konzern-Kapitalflussrechnung

für 2022

T€		2022	2021
	Konzernjahresüberschuss	6.310	4.514
+/–	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.174	9.035
+/–	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	1.442	–456
+/–	Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	0	–56
–/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	25.622	18.379
+/–	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	–15.680	–2.847
–/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	–2.577	–38
+/–	Zinsaufwendungen/Zinserträge	6.564	8.081
+	Ertragsteueraufwand	636	1.310
–	Ertragsteuerzahlungen	–1.658	–1.233
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**30.833**	**36.689**
–	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	–29	–64
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6.293	379
–	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	–16.646	–39.671
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
–	Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	–1.091
+	Erhaltene Zinsen	27	7
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**–10.355**	**–40.440**

T€		2022	2021
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	8.347	50.360
–	Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	–14.260	–13.050
–	Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	–182	–136
–/+	Auszahlungen/Einzahlungen aus der Tilgung/Aufnahme von kurzfristigen Darlehen[2]	–15.000	–14.000
+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen[1]	463	55
–	Gezahlte Zinsen	–5.709	–5.846
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**–26.341**	**17.383**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–5.863	13.632
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	19.090	5.458
=	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**13.227**	**19.090**

1 Das Vorjahr wurde um 55 T€ zur besseren Vergleichbarkeit gezeigt, da das aktuelle Jahr wesentliche Beträge enthält und in Zukunft weitere wesentliche Beträge erwartet werden.
2 Im Berichtsjahr wurden verändert die Aus- bzw. Einzahlungen von kurzfristigen Darlehen aus Darstellungsgründen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit dargestellt und nicht mehr im Cashflow aus laufender Tätigkeit. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

Konzerneigenkapitalspiegel (DRS 22)

2022

	Eigenkapital des Mutterunternehmens									Nicht beherrschende Anteile			Konzern-eigenkapital
		Rücklagen							Summe			Summe	Summe
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinnrücklagen		Summe								
€		Nach § 272 Abs. 2 HGB	Gesellschafts-vertragliche Rücklagen	Andere Gewinn-rücklagen	Summe		Gewinnvortrag	Konzernjahres-überschuss, der dem Mutter-unternehmen zuzurechnen ist		Nicht be-herrschende Anteile vor Jahres-ergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne		
Stand am 31.12.2021	**13.884.131,03**	**178.952,16**	**6.942.065,52**	**74.923.112,97**	**81.865.178,49**	**95.928.261,68**	**4.485.206,45**		**100.413.468,13**	**–45.469,79**	**45.469,79**	**0,00**	**100.413.468,13**
Einstellung in Rücklagen			0,00	4.485.206,45	4.485.206,45	4.485.206,45	–4.485.206,45						0,00
Konzernjahresüberschuss			0,00		0,00	0,00		6.310.382,29	6.310.382,29		0,00	0,00	6.310.382,29
Zuerwerb nicht beherrschende Anteile										0,00	0,00	0,00	
Stand am 31.12.2022	**13.884.131,03**	**178.952,16**	**6.942.065,52**	**79.408.319,42**	**86.350.384,94**	**100.413.468,13**	**0,00**	**6.310.382,29**	**106.723.850,42**	**–45.469,79**	**45.469,79**	**0,00**	**106.723.850,41**

Konzerneigenkapitalspiegel (DRS 22)

2021

	Eigenkapital des Mutterunternehmens									Nicht beherrschende Anteile			Konzern-eigenkapital
		Rücklagen							Summe			Summe	Summe
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinnrücklagen		Summe								
€		Nach § 272 Abs. 2 HGB	Gesellschafts-vertragliche Rücklagen	Andere Gewinn-rücklagen	Summe		Gewinnvortrag	Konzernjahres-überschuss, der dem Mutter-unternehmen zuzurechnen ist		Nicht be-herrschende Anteile vor Jahres-ergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne		
Stand am 31.12.2020	**13.884.131,03**	**178.952,16**	**6.942.065,52**	**69.457.770,56**	**76.399.836,08**	**90.462.919,27**	**5.465.342,41**		**95.928.261,68**	**860.049,68**	**45.469,79**	**905.519,47**	**96.833.781,15**
Einstellung in Rücklagen			0,00	5.465.342,41	5.465.342,41	5.465.342,41	–5.465.342,41						0,00
Konzernjahresüberschuss			0,00		0,00	0,00		4.485.206,46	4.485.206,46		28.880,38	28.880,38	4.514.086,83
Zuerwerb nicht beherrschende Anteile										–905.519,47	–28.880,38	–934.399,85	–934.399,85
Stand am 31.12.2021	**13.884.131,03**	**178.952,16**	**6.942.065,52**	**74.923.112,97**	**81.865.178,49**	**95.928.261,68**	**0,00**	**4.485.206,46**	**100.413.468,14**	**–45.469,79**	**45.469,79**	**0,00**	**100.413.468,14**

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2022

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Konzernabschluss zum 31.12.2022 umfasst

- das Mutterunternehmen Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Frankfurt am Main (im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 7442 eingetragen),
- das Tochterunternehmen DIB Erfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (im Handelsregister A des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRA 52279 eingetragen),
- das Tochterunternehmen GSW Baugesellschaft mbH, Frankfurt am Main (im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 102591 eingetragen),
- das Tochterunternehmen DIB Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 125532 eingetragen),
- das Tochterunternehmen GSW Wohnungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 102318 eingetragen) und
- das Tochterunternehmen GWG Fulda GmbH, Frankfurt am Main (im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 123273 eingetragen).

Die Jahresabschlüsse dieser sechs in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den Formblättern für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Das Geschäftsjahr umfasst den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Das Mutterunternehmen ist die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH.

In den Konzernabschluss zum 31.12.2022 wurden neben dem Mutterunternehmen folgende Unternehmen einbezogen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Stammkapital	
GSW Baugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 %	Mehrheit der Stimmrechte
GSW Wohnungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 %	Mehrheit der Stimmrechte
DIB Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00 %	Mehrheit der Stimmrechte
DIB Erfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00 %	Mehrheit der Stimmrechte
GWG Fulda GmbH, Frankfurt am Main	100,00 %	Mehrheit der Stimmrechte

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND ABSCHLUSSSTICHTAG

Die Erstkapitalkonsolidierung der DIB Erfurt GmbH & Co. KG erfolgte zum 02.02.2015 (Erwerb der Anteile) nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB. Der danach verbliebene aktivische Unterschiedsbetrag von 482.407,44 € wurde gemäß § 301 Abs. 3 HGB als Firmenwert ausgewiesen. Der Anteil der Minderheitsgesellschafter wurde gemäß § 307 Abs. 1 HGB im Eigenkapital unter „Anteile anderer Gesellschafter“ ausgewiesen. Dieser ausstehende Anteil wurde im Berichtszeitraum am 30.06.2021 vollständig hinzuerworben, woraus ein Firmenwert von 128.074,92 € resultiert.

Die Erstkapitalkonsolidierung der GSW Baugesellschaft mbH erfolgte zum 29.06.2015 (Erwerb der Anteile) nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB. Der danach verbliebene aktivische Unterschiedsbetrag (Firmenwert) beträgt 1.626,35 €.

Die Erstkapitalkonsolidierung der GSW Wohnungsgesellschaft mbH erfolgte zum 05.06.2015 (Erwerb der Anteile) nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB. Der danach verbliebene aktivische Unterschiedsbetrag (Firmenwert) beträgt 2.998,58 €.

Die Erstkapitalkonsolidierung der DIB Verwaltungsgesellschaft mbH erfolgte zum 22.04.2016 (Erwerb der Anteile) nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB. Der danach verbliebene aktivische Unterschiedsbetrag (Firmenwert) beträgt 3.632,88 €.

Die Erstkapitalkonsolidierung der GWG Fulda GmbH erfolgte zum 07.09.2021 (Erwerb der Anteile) nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB. Der danach verbliebene aktivische Unterschiedsbetrag (Firmenwert) beträgt 4.475,00 €.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Gesellschaften wurden gegeneinander verrechnet. Zu eliminierende Zwischengewinne lagen nicht vor.

Die Jahresabschlüsse des Mutterunternehmens und der einbezogenen Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31.12.2022, aufgestellt.

D. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1) Bilanzierungswahlrechte

a) Aktivierung von in der Bauphase anfallenden Grundsteuern.

b) Es erfolgt eine Aktivierung der Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit im Anlagevermögen und Umlaufvermögen.

2) Bewertungsmethoden (Anlagevermögen)

c) Der aus dem Hinzuerwerb der ausstehenden Anteile an der DIB Erfurt GmbH & Co. KG resultierende Firmenwert (128,1 T€) wird im Berichtsjahr planmäßig abgeschrieben (25,6 T€).

b) Die aus der Erstkapitalkonsolidierung der GSW Baugesellschaft mbH, der GSW Wohnungsgesellschaft mbH, der DIB Verwaltungsgesellschaft mbH sowie der GWG Fulda GmbH resultierenden Firmenwerte (in 2015: 1,6 T€ und 3,0 T€, in 2016: 3,6 T€, in 2021: 4,5 T€) wurden vollständig abgeschrieben. Die Bewertung der sonstigen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten, die Abschreibung linear mit 10,0 % p. a. – 33,3 % p. a.

c) Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten für Wohn- und Geschäftsbauten werden auf der Grundlage direkt zurechenbarer Kosten ermittelt. Dabei werden Zinsen für Fremdkapital und Grundsteuern einbezogen. Die aktivierten Eigenleistungen für Anlagen im Bau umfassen Architekten- und Verwaltungsleistungen. Tilgungszuschüsse werden von den Herstellungskosten abgesetzt und im Anlagenspiegel mit den Zugängen saldiert.

d) Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten, die vor dem 01.01.1991 fertiggestellt wurden, werden unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer zwischen 50 und 80 Jahren linear abgeschrieben.

Neubauten, die zwischen dem 01.01.1991 und 31.12.1995 fertiggestellt wurden, werden nach der degressiven Methode gemäß § 7 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 EStG abgeschrieben. Das Beibehaltungswahlrecht nach Artikel 67 Abs. 4 EGHGB wurde in Anspruch genommen.

Gebäude, die nach dem 01.01.1996 fertiggestellt oder angeschafft wurden, werden linear mit 2 % abgeschrieben. Nach der Durchführung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen bei Wohngebäuden wird eine Überprüfung und gegebenenfalls Verlängerung der Restnutzungsdauer vorgenommen.

e) Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit 5,0 % p.a.–33,3 % p.a. abgeschrieben.

f) Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten bewertet.

3) Bewertungsmethoden (Umlaufvermögen)

a) Grundstücke ohne Bauten werden mit den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bauvorbereitungskosten, Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten werden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Es wird von dem Aktivierungswahlrecht des § 255 Abs. 2 HGB Gebrauch gemacht und anteilige auf die Bauzeit entfallende Verwaltungsleistungen sowie Grundsteuern werden in die Herstellungskosten einbezogen.

b) Die anderen Vorräte werden mit den Anschaffungskosten bewertet. Der Wert der am Bilanzstichtag vorhandenen Ölbestände wird nach dem Fifo-Verfahren ermittelt.

c) Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wird allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen; bei den Forderungen aus Vermietung werden pauschalierte Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

4) Bewertungsmethoden (Rückstellungen)

a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem Teilwertverfahren, unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck, bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (bis zum Jahresabschluss 31.12.2015: sieben Jahre) abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz der vergangenen zehn Jahre betrug am Bilanzstichtag 1,78 % (Vorjahr: 1,87 %). Der Zinssatz der vergangenen sieben Jahre beträgt 1,44 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 1,90 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,10 % zugrunde gelegt sowie eine Fluktuation in Höhe von 1,75 % p.a. unterstellt.

Vor der Umstellung auf BilMoG zum 01.01.2010 wurden die Rückstellungen für Pensionen aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens entsprechend dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 5,0 % gebildet. Der sich durch BilMoG ergebende Erhöhungsbetrag beläuft sich grundsätzlich auf 3.209,7 T€ (vgl. dazu unter C. 9).

b) Die sich ergebende ausschüttungsgesperrte Differenz zwischen dem Verpflichtungswert bei sieben- und zehnjährigem Abzinsungssatz beträgt gemäß § 253 Abs. 6 HGB 1.314.237 €.

c) Entsprechend § 253 Abs. 2 sind die sonstigen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

d) Die anderen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag bemessen.

5) Bewertungsmethoden (Verbindlichkeiten)

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

E. ANGABEN ZUR BILANZ

1) Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel ersichtlich (siehe Anlage 1 zum Anhang). Bei den Anlagen im Bau handelt es sich um Modernisierungen bestehender Gebäude sowie um noch nicht endgültig fertiggestellte Immobilienobjekte des Sachanlagevermögens.

2) In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 16.616,8 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten und 5.395,6 T€ noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen enthalten.

3) Andere Vorräte sind Heizölbestände.

4) Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen bei dem Posten „Forderungen aus Vermietung“ mit 18.785,3 € (im Vorjahr: 21.746,32 €).

5) Forderungen gegen Gesellschafter bestehen mit 24.561,2 € (Vorjahr: 32.501,05 €). Diese sind im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthalten.

6) Der Posten „Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten“ enthält kurzfristige Bar- und Kontokorrentguthaben, die zum Nominalwert angesetzt sind.

7) Als gezeichnetes Kapital wird das Stammkapital der Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH von 13.884.131,03 € ausgewiesen.

8) Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals ist aus dem Eigenkapitalspiegel zu ersehen. Der Jahresüberschuss des Vorjahres der Muttergesellschaft von 3.542,3 T€ wurde den „Anderen Gewinnrücklagen“ zugeführt.

9) Aus der Umstellung der Pensionsrückstellungen im Rahmen des BilMoG zum 01.01.2010 (BilMoG-Eröffnungsbilanz) ergab sich ein rechnerischer Zuführungsbetrag im Vergleich zum alten Ansatz zum 31.12.2010 von 3.209,7 T€. Die Gesellschaft machte von dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB Gebrauch und verteilt den Aufwand aus der Umstellung (3.209,7 T€) über einen Zeitraum von maximal 15 Jahren. Im Geschäftsjahr 2022 wurde der Restbetrag von 641,9 T€ als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst. Zum Abschlussstichtag beläuft sich die Unterdeckung bei den Pensionsrückstellungen somit auf 0,00 T€. Die gebildete Rückstellung für Pensionen zum 31.12.2022 beträgt 29.305,5 T€.

10) Die Bewertung der langfristigen Rückstellungen für noch anfallende Herstellungskosten und für Gewährleistungen wurde entsprechend der Vorjahresmethodik fortgeführt. Die Inflationsrate wurde bei den Rückstellungen mit 4,0 % angesetzt.

Die laufzeitadäquaten Zinssätze der langfristigen Rückstellungen betragen je nach Laufzeit zwischen 0,52 % und 1,54 % und wurden den Angaben der Bundesbank entnommen.

11) Die „Sonstigen Rückstellungen“ von 9.962,8 T€ beinhalten u. a.:

Für Gewährleistungen (3.825,4 T€), für noch anfallende Kosten für Verkaufsobjekte und sonstige Lieferungen und Leistungen (1.910,1 T€), für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen, die innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden (2.840,0 T€).

12) Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel (Anlage 2 zum Anhang). Im Rahmen des im Jahr 2021 emittierten Schuldscheindarlehens sowie der Namensschuldverschreibung ist das Unternehmen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet, die es erfüllt hat.

13) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind in den folgenden Bilanzpositionen enthalten:

€	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.964.966,5 *(Vorjahr: 6.143.863,45)*
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 *(Vorjahr: 22.989,15)*
Insgesamt	**5.964.966,50** ***(Vorjahr: 6.166.852,60)***

14) Bei dem Mutterunternehmen resultieren aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen in dem Posten „Grundstücke mit Wohnbauten, Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten, Pensionsrückstellungen, Gewährleistungsrückstellungen und sonstigen Rückstellungen und Grundstücke ohne Bauten (UV)“ signifikante aktive latente Steuern. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des

§ 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Die aus der Kapitalkonsolidierung der DIB Erfurt GmbH & Co. KG resultierenden passiven latenten Steuern sind erheblich niedriger. Aufgrund der steuerlichen Struktur im Konzern wird insofern keine Steuerbelastung entstehen. Ein Ansatz latenter Steuern im Konzernabschluss erfolgt daher nicht.

F. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland erzielt worden. Eine Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen kann der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u. a. Auflösungen nicht mehr benötigter Rückstellungen von 1.004,3 T€, Kostenerstattungen für frühere Jahre von 1.123,0 T€ sowie Veräußerungsgewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit 2.741,7 T€.

Die gesamten periodenfremden Erträge betragen 1.100,8 T€.

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 1.231,2 T€ sowie Hausmeisterlöhne von 438,5 T€ enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 116,3 T€ (Vorjahr: 57,0 T€) enthalten.

Der Körperschaftsteueraufwand beträgt 433,0 T€ (Vorjahr: 698,0 T€). Der Gewerbesteueraufwand beträgt 203,1 T€ (Vorjahr: 611,9 T€).

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Erträge aus der Abzinsung der Rückstellungen für Gewährleistungen von 21,7 T€ enthalten (Vorjahr: 0,0 T€).

Der Aufwand aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Gewährleistungen beträgt 0,0 T€ (Vorjahr: 107,1 T€).

G. SONSTIGE ANGABEN

1) Im Geschäftsjahr sind durchschnittlich folgende Arbeitnehmer (nach Köpfen) beschäftigt worden:

Geschäftsführer	2
Angestellte	119
Auszubildende	2
Nebenberufliche Mitarbeiter	102
	225

2) Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus vergebenen Aufträgen gegenüber Bauunternehmern und Handwerkern in Höhe von 17.303,2 T€ (Vorjahr: 6.547,0 T€). Zudem besteht eine Investitionsverpflichtung im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios in Fulda über 27.000,0 T€.

3) Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen beträgt 62.459.120,50 € (Vorjahr: 62.973.525,64 €). Die Treuhandverbindlichkeiten beinhalten auch Mietkautionen in Höhe von 9.399.956,80 € (Vorjahr: 8.960.389,80 €).

4) Das im Geschäftsjahr 2022 als Aufwand gebuchte Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt brutto 114,1 T€. Hiervon entfallen brutto 84,67 T€ auf Abschlussprüfungsleistungen, inklusive der Prüfung des Konzernabschlusses, und 29,5 T€ auf Steuerberatungsleistungen.

5) Folgende Gesellschafter haben Darlehen zur Finanzierung einzelner Wohnanlagen gewährt:

€	**Restwert zum 31.12.2022**
Bistum Limburg	873.083,68
Bistum Mainz	1.263.313,16
Bistum Fulda	3.828.569,67
Summe	5.964.966,51

6) Geschäftsführung
Andreas Ruf, MRICS (bis 15.01.2023)

Andreas Schulz, M. Sc. (ab 01.12.2022)

Dipl.-Ing. Architekt MBA Filip John

7) Aufsichtsrat
Ltd. Finanzdirektor Gerhard Stanke, Fulda
Vorsitzender (bis 23.05.2022)
Stellvertretender Vorsitzender (ab 23.05.2022)

Finanzdezernent Thomas Frings, Limburg
Stellvertretender Vorsitzender (bis 23.05.2022)
Vorsitzender (ab 23.05.2022)

Verwaltungsdirektor Volkmar Hommel, Mainz
Stellvertretender Vorsitzender (bis 23.05.2022)

Syndikusrechtsanwältin Kerstin Schäfer, Mainz
Stellvertretende Vorsitzende (ab 23.05.2022)

Leiter der Verwaltung Markus Enders, Erfurt

Ansgar Erb, Mitglied des Vorstandes Caritas Fulda
(ab 23.05.2022)

Justitiar Heinrich Griep, Mainz
(bis 23.05.2022)

Diözesancaritasdirektor Jörg Klärner, Limburg
(bis 23.05.2022)

Baudirektor Dipl.-Ing. Johannes Krämer, Mainz

Diözesanbaumeister a. D. Dr. Burghard Preusler, Fulda

Syndikusrechtsanwalt Wolfgang Rath, Limburg

Diözesancaritasdirektor Dr. Karl Weber, Limburg
(ab 23.05.2022)

8) Aufwendungen für Organe
Dem Aufsichtsrat wurden Aufwandsentschädigungen in Höhe von 19,1 T€ gewährt. Die Ruhegelder inklusive Hinterbliebenenbezüge der früheren Geschäftsführung betrugen 109,9 T€; für diesen Personenkreis ist eine Rückstellung mit 1.381,49 T€ gebildet. Die Angabe der Vergütung für die Geschäftsführung unterbleibt gemäß § 286 Abs. 4 HGB in Verbindung mit § 285 Nr. 9 HGB.

9) Gesellschafter

T€	Anteile
Bistum Limburg	6.714,85
Bischöflicher Stuhl zu Mainz	4.603,06
Bischöflicher Stuhl zu Fulda	2.479,31
Bistum Erfurt	76,69
Caritasverband für die Diözese Limburg e. V.	2,56
Caritasverband für die Diözese Mainz e. V.	2,56
Caritasverband für die Diözese Fulda e. V.	2,56
Caritasverband für das Bistum Erfurt e. V.	2,56
	13.884,13

10) Finanzmittelfonds
Die Entwicklung des Finanzmittelfonds wird in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Finanzmittelfonds besteht zum 31.12.2022 aus dem Bilanzposten „Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten“.

11) Gewinnverwendungsvorschlag des Mutterunternehmens
Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2022 von 5.206,3 T€ in die „Anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Frankfurt / Main, den 31.03.2023

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH
Die Geschäftsführung

Andreas Schulz **Filip John**

Anlage 1

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens zum 31.12.2022

	Bruttoanschaffungskosten					Bruttoabschreibungen					Bilanzwerte			FK-Zinsen
€	Stand 01.01.	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.	Stand 01.01.	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.	Buchwert 01.01.	Buchwert 31.12	AfA Geschäftsjahr	Im Gj. aktivierter Betrag
Anlagevermögen														
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE														
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	955.039,01	28.535,22	0,00	0,00	983.574,23	763.159,01	52.730,82	0,00	0,00	815.889,83	191.880,00	167.684,40	52.730,82	0,00
Firmenwert	623.215,18	0,00	0,00	0,00	623.215,18	507.947,74	25.614,98	0,00	0,00	533.562,72	115.267,44	89.652,45	25.614,98	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	**1.578.254,19**	**28.535,22**	**0,00**	**0,00**	**1.606.789,41**	**1.271.106,75**	**78.345,80**	**0,00**	**0,00**	**1.349.452,55**	**307.147,44**	**257.336,85**	**78.345,80**	**0,00**
SACHANLAGEN														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	690.816.948,05	2.954.503,45	0,00	4.291.519,38	689.479.932,12	182.974.037,03	9.783.346,23	0,00	577.521,56	192.179.861,70	507.842.911,02	497.300.070,42	9.783.346,23	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.265.353,71	0,00	0,00	0,00	7.265.353,71	3.048.190,43	158.328,00	0,00	0,00	3.206.518,43	4.217.163,28	4.058.835,28	158.328,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.308.255,61	2.172.133,81	–1.967.081,81	0,00	2.513.307,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.308.255,61	2.513.307,61	0,00	0,00

Fortsetzung auf der nächsten Seite

Anlage 1

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens zum 31.12.2022

Fortsetzung

	Bruttoanschaffungskosten					Bruttoabschreibungen					Bilanzwerte			FK-Zinsen
€	Stand 01.01.	Zugänge	Um-buchungen	Abgänge	Stand 31.12.	Stand 01.01.	Zugänge	Um-buchungen	Abgänge	Stand 31.12.	Buchwert 01.01.	Buchwert 31.12	AfA Geschäftsjahr	Im Gj. aktivierter Betrag
Grundstücke mit Erbbaurrechten Dritter	54.815,01	0,00	0,00	0,00	54.815,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.815,01	54.815,01	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	163.566,28	0,00	0,00	0,00	163.566,28	53.554,28	18.180,00	0,00	0,00	71.734,28	110.012,00	91.832,00	18.180,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.240.791,73	133.083,37	0,00	392,31	2.373.482,79	1.828.201,61	130.011,79	0,00	392,31	1.957.821,09	412.590,12	415.661,70	130.011,79	0,00
Anlagen im Bau	735.248,06	8.260.477,06	6.428.583,19	0,00	15.424.308,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	735.248,06	15.424.308,31	0,00	15.210,01
Bauvorbereitungs-kosten	1.974.636,12	3.115.602,99	–4.231.811,38	7.187,98	851.239,75	0,00	5.576,13	0,00	5.576,13	0,00	1.974.636,12	851.239,75	5.576,13	0,00
Geleistete Anzahlungen	229.690,00	10.581,63	–229.690,00	0,00	10.581,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	229.690,00	10.581,63	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	**705.789.304,57**	**16.646.382,31**	**0,00**	**4.299.099,67**	**718.136.587,21**	**187.903.983,35**	**10.095.442,15**	**0,00**	**583.490,00**	**197.415.935,50**	**517.885.321,22**	**520.720.651,71**	**10.095.442,15**	**15.210,01**
FINANZANLAGEN														
Anteile an verbunde-nen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	142.300,00	0,00	0,00	0,00	142.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.300,00	142.300,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	**142.300,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**142.300,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**142.300,00**	**142.300,00**	**0,00**	**0,00**
Summe Anlagevermögen	**707.509.858,76**	**16.674.917,53**	**0,00**	**4.299.099,67**	**719.885.676,62**	**189.175.090,10**	**10.173.787,96**	**0,00**	**583.490,00**	**198.765.388,06**	**518.334.768,66**	**521.120.288,55**	**10.173.787,96**	**15.210,01**

Anlage 2

Konzern-Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2022[1]

		davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
€	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung[2]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	363.135.986,18 *(381.096.933,95)*	13.534.471,09 *(28.351.987,81)*	52.486.146,89 *(50.621.074,23)*	297.115.368,20 *(302.123.871,91)*	323.028.966,33 *(324.987.646,61)*	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.548.583,59 *(35.219.311,37)*	1.150.712,01 *(1.454.972,80)*	3.906.551,43 *(4.144.276,52)*	27.491.320,15 *(29.620.062,05)*	29.754.377,17 *(32.050.624,35)*	GPR
Erhaltene Anzahlungen	22.033.767,53 *(36.686.591,59)*	22.033.767,53 *(36.686.591,59)*	0,00 *(0,00)*	0,00 *(0,00)*	0,00 *(25.224.833,05)*	GPR
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.470.525,49 *(1.453.969,31)*	1.470.525,49 *(1.453.969,31)*	0,00 *(0,00)*	0,00 *(0,00)*	0,00 *(0,00)*	–
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 *(0,00)*	0,00 *(0,00)*	0,00 *(0,00)*	0,00 *(0,00)*	0,00 *(0,00)*	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.875.309,67 *(2.750.850,48)*	1.875.309,67 *(2.750.850,48)*	0,00 *(0,00)*	0,00 *(0,00)*	0,00 *(0,00)*	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 *(0,00)*	0,00 *(0,00)*	0,00 *(0,00)*	0,00 *(0,00)*	0,00 *(0,00)*	–
Sonstige Verbindlichkeiten	195.509,94 *(364.927,60)*	195.509,94 *(364.927,60)*	0,00 *(0,00)*	0,00 *(0,00)*	0,00 *(0,00)*	
Gesamtbetrag	**421.259.682,40** ***(457.572.584,30)***	**40.260.295,73** ***(71.063.299,59)***	**56.392.698,32** ***(54.765.350,75)***	**324.606.688,35** ***(331.743.933,96)***	**352.783.343,50** ***(382.263.104,01)***	

1 Vorjahreszahlen in Klammern
2 GPR = Grundpfandrecht

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Gemeinnütziges Siedlungswerk Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Gemeinnütziges Siedlungswerk Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Gemeinnütziges Siedlungswerk Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 und

- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 31.03.2023

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Friede
Wirtschaftsprüfer

Weitere Angaben 05

Die Gesellschaft verfolgt weiterhin gemeinnützige Ziele – auch wenn Wohnungsunternehmen seit 1990 keinen Status der Gemeinnützigkeit mehr haben dürfen.

Unternehmensdaten, Organe, Beteiligungen und Mitgliedschaften der Gesellschaft

Unternehmensdaten / Organe

Gemäß notarieller Urkunde vom 25.03.1949 ist das Unternehmen als Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet worden; es besteht in dieser Rechtsform unverändert fort. Der Gesellschaftsvertrag ist seitdem den rechtlichen und sachlichen Bedürfnissen entsprechend mehrfach geändert worden. Die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen erfolgte am 18.08.1949, die als unmittelbarer Kleinsiedlungsträger am 27.04.1955.

Die Bestätigung als allgemeiner Sanierungsträger für das Gebiet des Landes Hessen wurde am 30.09.1978 ausgesprochen. Die in § 37 Zweites Wohnungsbaugesetz geforderte Eignung und Zuverlässigkeit als Betreuungsunternehmen ist gemäß den Bescheiden vom 30.12.1993 für das Land Hessen, vom 30.06.1994 für das Land Rheinland-Pfalz und vom 10.06.1994 / 12.08.1996 für das Land Thüringen nachgewiesen. Die nach Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit erforderlich gewordene Erlaubnis gemäß § 34 c Gewerbeordnung wurde am 15.02.1994 erteilt. Die Gesellschaft hat sich zum 01.01.1990 eine neue Satzung gegeben, die auch nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes weiterhin den gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundsätzen im Wohnungswesen Rechnung trägt.

Tochterunternehmen

- GSW Baugesellschaft mbH
- GSW Wohnungsgesellschaft mbH
- DIB Erfurt GmbH & Co. KG
- DIB Verwaltungsgesellschaft mbH
- GWG Fulda GmbH

Ein Organigramm zu den Tochterunternehmen finden Sie auf Seite 25

Aufsichtsrat

- Ltd. Finanzdirektor Gerhard Stanke, Fulda
  Vorsitzender (bis 23.05.2022)
  Stellvertretender Vorsitzender (ab 23.05.2022)
- Finanzdezernent Thomas Frings, Limburg
  Stellvertretender Vorsitzender (bis 23.05.2022)
  Vorsitzender (ab 23.05.2022)
- Verwaltungsdirektor Volkmar Hommel, Mainz
  Stellvertretender Vorsitzender (bis 23.05.2022)
- Syndikusrechtsanwältin Kerstin Schäfer, Mainz
  Stellvertretende Vorsitzende (ab 23.05.2022)
- Leiter der Verwaltung Markus Enders, Erfurt
- Finanzvorstand Ansgar Erb, Fulda
  (ab 23.05.2022)
- Justitiar Heinrich Griep, Mainz
  (bis 23.05.2022)
- Diözesancaritasdirektor Jörg Klärner, Limburg
  (bis 23.05.2022)
- Baudirektor Dipl.-Ing. Johannes Krämer, Mainz
- Diözesanbaumeister a. D. Dr. Burghard Preusler, Fulda
- Syndikusrechtsanwalt Wolfgang Rath, Limburg
- Diözesancaritasdirektor Dr. Karl Weber, Limburg
  (ab 23.05.2022)

Gesellschafter

- Bistum Limburg
- Bischöflicher Stuhl zu Mainz
- Bischöflicher Stuhl zu Fulda
- Bistum Erfurt
- Caritasverband für die Diözese Limburg e. V.
- Caritasverband für die Diözese Mainz e. V.
- Caritasverband für die Diözese Fulda e. V.
- Caritasverband für das Bistum Erfurt e. V.

Geschäftsführung

- Andreas Ruf, MRICS (bis 15.01.2023)
- Andreas Schulz, M. Sc. (ab 01.12.2022)
- Dipl.-Ing. Architekt MBA Filip John

Prokuristen

- Andreas Schulz, M. Sc. (bis 30.11.2022)
- Stephan Torchalla

Firmensitz

Blumenstraße 14–16
60318 Frankfurt
Telefon (069)1544-0
Telefax (069)1544-111
E-Mail info@gsw-ffm.de
www.GSW-FFM.de

Geschäftsstellen

- Frankfurt, Blumenstraße 10–12
- Limburg, Heinrich-von-Kleist-Straße 12
- Mainz, Weißliliengasse 10
- Erfurt, Herrmannsplatz 3
- Fulda, Petersberger Straße 62

Beteiligungen

- Pax-Bank, Köln
- Bank im Bistum Essen eG, Essen
- Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn

Mitgliedschaften

- Kath. Siedlungsdienst e. V., Berlin
- Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. Frankfurt am Main
- Siedlungsförderungsverein Hessen, e. V., Frankfurt am Main
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf
- Deutsches Volksheimstättenwerk, Berlin
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln
- Pensions-Sicherungs-Verein VVaG, Köln
- Initiative Wohnen 2050, Frankfurt am Main

Impressum

Herausgeber
Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH
Blumenstraße 14–16
60318 Frankfurt
Telefon (069)1544-0
Telefax (069)1544-111
E-Mail info@gsw-ffm.de
www.GSW-FFM.de

Geschäftsführung
Andreas Schulz, Filip John

Aufsichtsratsvorsitzender
Thomas Frings

Layout und Satz
IR-ONE AG & Co., Hamburg
www.ir-one.de

Bildnachweise Fotografie:
Seiten 1–16, 18, 19, 21–24, 31, 46, 48: GSW

Bildnachweise Stockbilder:
Seite 1: Black Pig
Seite 9: Elias Kostner
Seite 12: Criene Images
Seite 17: MichaelJBerlin
Seite 19: NDABCREATIVITY
Seite 20: Srdjan

GSW
Gemeinnütziges Siedlungs-Werk GmbH Frankfurt/Main

www.gsw-ffm.de