



GSW

Gemeinnütziges
Siedlungs-
Werk GmbH
Frankfurt/Main



GESCHÄFTSBERICHT 2021

Vorwort der Geschäftsleitung

Der russische Überfall auf die Ukraine bedeutet eine Zeitenwende für die Menschen in Europa. Deren Auswirkungen sind für die Wohnungswirtschaft insgesamt wie für unser Unternehmen noch nicht wirklich absehbar.

Hatten wir die durch das SARS-Cov-2-Virus ausgelöste Krise als einschneidend wahrgenommen, so erscheinen uns deren Konsequenzen im Rückblick als beherrschbar. Die damit verbundenen Auswirkungen auf wirtschaftliche und soziale Aktivitäten, die Veränderungen von Lebens- und Arbeitsgewohnheiten sind beinahe alltäglich geworden. Deshalb hat uns, was uns im Vorjahr noch als Herausforderung erschien, mit Blick auf die künftige Geschäftsentwicklung sogar gestärkt.

Das Geschäftsjahr 2021 hat uns weitere Erfolge beschert. Diese sind eine gesunde Basis für das Unternehmen, unseren Immobilienbestand und die Menschen, die darin gut und sicher wohnen.

Zugespißt durch den neuen Krieg in Europa zeichnen sich längst weitere Veränderungen ab, auf die wir uns vorbereiten. Steigende Zinsen, wachsende Energie- und Baupreise sowie der Wegfall öffentlicher Förderungen erfordern ein Umdenken in der Wohnungswirtschaft. Dadurch verstärkt sich das Dilemma zwischen ökonomischer, ökologischer und sozialer Verantwortung. Unser Unternehmen wird dafür Lösungen finden. Damit das gut gelingt, gilt es nicht nur Prozesse und Projekte, sondern auch die Formen unseres Zusammenarbeitens zu hinterfragen und bedarfsgerecht anzupassen.

Auf diese Weise wird GSW in Zukunft noch attraktiver für Menschen: diejenigen, für die wir arbeiten – und diejenigen, die für uns arbeiten.



Andreas Ruf



Filip John

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort der Geschäftsleitung

2



ab Seite **6**

UNTERNEHMENS DATEN, ORGANE, BETEILIGUNGEN UND MITGLIEDSCHAFTEN DER GESELLSCHAFT

Unternehmensdaten/Organe	8
Gesellschafter	8
Aufsichtsrat	9
Geschäftsführung	9
Prokuristen	9
Firmensitz	9
Geschäftsstellen	9
Beteiligungen	9
Mitgliedschaften	9

ab Seite **10**

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



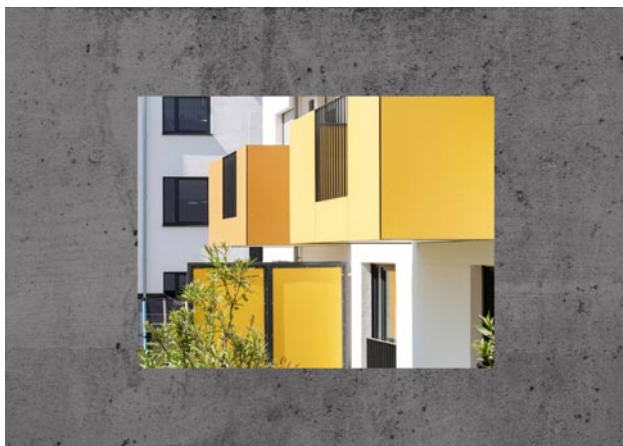
Neubau für das Anlagevermögen/Bauträgerobjekte	12
Projekte in der Entwicklung	20
Projekte im Bau	22
Portfolioentwicklung durch Zukauf	24
Modernisierung	26
Nachhaltiges Energiemanagement	28

Corporate Social Responsibility	30
Soziales Engagement	32
Personalbericht	34

BERICHT DES AUFSICHTSRATS 35

ab Seite **36**

**KONZERNLAGEBERICHT
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021**



ab Seite **46**

**KONZERNABSCHLUSS
(NACH HGB)**

Konzernbilanz zum 31.12.2021	48
Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021	50
Konzern-Kapitalflussrechnung	51
Konzerneigenkapitalspiegel (DRS 22)	52
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2021	54

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS 64





UNTERNEHMENS DATEN,
ORGANE, BETEILIGUNGEN und
MITGLIEDSCHAFTEN der
GESELLSCHAFT

UNTERNEHMENS DATEN / 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. August 1949, die als unmittelbarer Kleinsiedlungsträger am 27. April 1955.

Die Bestätigung als allgemeiner Sanierungsträger für das Gebiet des Landes Hessen wurde am 30. September 1978 ausgesprochen. Die in § 37 Zweites Wohnungsbaugesetz geforderte Eignung und Zuverlässigkeit als Betreuungsunternehmen ist gemäß den Bescheiden vom 30. Dezember 1993 für das Land Hessen, vom 30. Juni 1994 für das Land Rheinland-Pfalz und vom 10. Juni 1994/12. August 1996 für das Land Thüringen nachgewiesen. Die nach Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit erforderlich gewordene Erlaubnis gemäß § 34 c Gewerbeordnung wurde am

15. Februar 1994 erteilt.

Die Gesellschaft hat sich zum 1. Januar 1990 eine neue Satzung gegeben, die auch nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes weiterhin den gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundsätzen im Wohnungswesen Rechnung trägt.

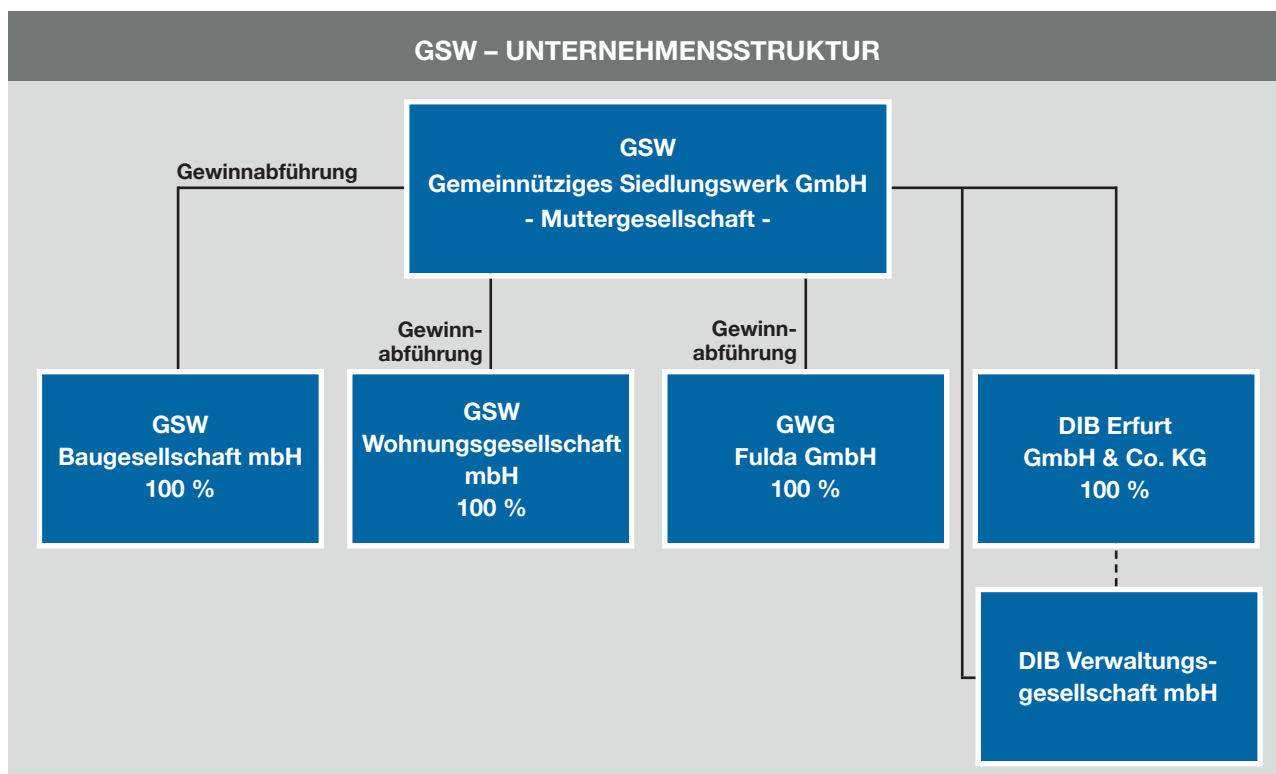
TOCHTERUNTERNEHMEN

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

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.

ORGANIGRAMM



AUFSICHTSRAT

Ltd. Finanzdirektor Gerhard Stanke, Fulda
Vorsitzender

Finanzdezernent Thomas Frings, Limburg
stellvertretender Vorsitzender

Verwaltungsdirektor Volkmar Hommel,
Mainz
stellvertretender Vorsitzender

Leiter der Verwaltung Markus Enders, Erfurt

Syndikusrechtsanwalt Wolfgang Rath,
Limburg

Justitiar Heinrich Griep, Mainz

Diözesancaritasdirektor Jörg Klärner

Baudirektor Dipl.-Ing. Johannes Krämer,
Mainz

Diözesanbaumeister a. D.
Dr. Burghard Preusler, Fulda

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Andreas Ruf MRICS

Dipl.-Ing. Architekt MBA Filip John

PROKURISTEN

Andreas Schulz

Stephan Torchalla

FIRMENSITZ

Blumenstraße 14-16
60318 Frankfurt/M.
Telefon (0 69) 15 44-0
Telefax (0 69) 15 44-111
E-Mail info@gsw-ffm.de
www.gsw-ffm.de

GESCHÄFTSSTELLEN

Frankfurt/M., Blumenstraße 10-12
Telefon (0 69) 15 44-222

Limburg, Heinrich-von-Kleist-Straße 12
Telefon (0 69) 15 44-222

Mainz, Saarstraße 1
Telefon (0 69) 15 44-222

Erfurt, Herrmannsplatz 3
Telefon (0 69) 15 44-222

Fulda, Petersberger Straße 62
Telefon (0 69) 15 44-222

Kassel, Bürgistraße 16-18
Telefon (0 69) 15 44-222

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 Wohnungs-
wirtschaft 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





BERICHT der GESCHÄFTSFÜHRUNG

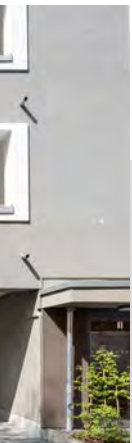


zwei neue Baukörper

Zwanzig moderne Erbpacht-Eigentumswohnungen in FFM-Eckenheim

Nach Erwerb des Erbbaurechts von der Stiftung Waisenhaus und Abbruch der bestehenden Gebäude errichtete das GSW in Frankfurt-Eckenheim, Homburger Landstraße, ein Wohn- und Geschäftshaus mit 11 Wohnungen sowie ein Hofhaus mit weiteren 9 Wohnungen. Es entstanden 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 58 m² bis 103 m². Im vorderen Gebäude ist eine Gewerbeeinheit untergebracht.





LOUISA

Offenbach

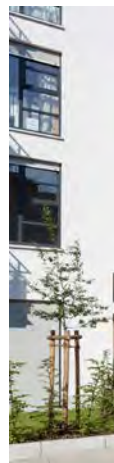
**Wohn- und Werkhöfe Louisa
72 Mietwohnungen
und Gewerbeflächen**

In dem durch eine heterogene Bebauung geprägten Umfeld sah das Entwurfskonzept der GSW eine Bebauung mit vier Baukörpern mit insgesamt 72 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten vor. Der breitgefächerte Wohnungsmix bietet Raum für nahezu jede Wohnform, vom kompakten Einzimmerappartement bis zur großzügigen Loftwohnung mit eigenem Garten.





LOUISA





Während ein fünfgeschossiger Gebäuderiegel die Lücke in der Luisenstraße schließt, entstanden zwei weitere, viergeschossige Baukörper im geschützten Innenhofbereich. Ein weiterer, eingeschossiger Baukörper, als querliegender Riegel ausgebildet, dient als ordnendes und wegeleitendes Element im Quartiersinneren. Die in den Erdgeschossen vorgesehenen loftartigen Einheiten ermöglichen die Durchmischung von Gewerbe und Wohnen in den halböffentlichen Zonen im Quartiersinneren. Teile der Einheiten können als gemischte Wohn- und Gewerbeflächen gemietet werden. Durch eine attraktive

Miete für diese hybriden Flächen profitiert die Start-up-Szene in Offenbach.

Das gesamte Areal wurde mit einer Tiefgarage unterbaut, die über 68 Pkw-Stellplätze verfügt. Die Einfahrt erfolgt von der Luisenstraße. Sämtliche Pkw-Stellplätze sind langfristig an Anwohner und Mieter der Gewerbeflächen vermietet.

Die Verbindung von bestehender Industriearchitektur und zeitgemäßem Wohnen schafft einen geschützten Lebensraum für alle Menschen, die mitten im geschäftigen Stadtzentrum von Offenbach gut leben, wohnen und arbeiten wollen. Die Gestaltung der Häuser orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Angelehnt an die Klinkerfassade eines im hinteren Teil des Quartiers vorhandenen historischen Fabrikgebäudes erhielten verschiedene Bauteile eine Klinker-Verblendung. Die Einteilung der Fensterflächen mittels Sprossen sowie weitere differenzierte Details erhalten und prägen zusätzlich den Industriecharakter. Dadurch wird das Quartier als homogene Einheit erlebbar.



Win-win- Situation



**12 öffentlich geförderte und
26 freifinanzierte Mietwohnungen**



Bedingt durch die Hanglage mit insgesamt fünf verschiedenen Bodenhöhen des Garagen- und Kellergeschosses, war die Bauausführung anspruchsvoll. Entsprechend komplexe Rohbauarbeiten und umfangreiche Straßenbauarbeiten in der Gebäudeerschließung führten zu einer langen Bauzeit im Ausbau und bei den Außenanlagen.

In der Wilhelmshöher Straße, Frankfurt/Seckbach haben alle gewonnen: der urbane Kontext im Ortskern, die Kirchengemeinde St. Josef und 38 Haushalte, die endlich bezahlbare Wohnungen fanden. Die kluge Immobilienstrategie der Kirchengemeinde hat nicht nur den Komplettumbau des Kirchengebäudes ermöglicht, sondern einen neuen Lebensraum geschaffen.



2017 konnte die Wohnungsgesellschaft mbH, ein Tochterunternehmen der Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, von der Kirchengemeinde das Baugrundstück mit nicht mehr erforderlichen Gebäuden – Gemeindehaus, Hausmeisterwohnung und ehemalige KiTa – übernehmen und nach deren Abriss drei neue Wohnzeilen und eine Tiefgarage errichten.

Entlang der Wilhelmshöher Straße sind nun 12 öffentlich geförderte Mietwohnungen in einem Haus mit ortstypischem Satteldach und dahinter 26 freifinanzierte Mietwohnungen in zwei Häusern mit Staffelgeschoss und Dachterrassen entstanden.



In attraktiver Hanglage wechseln sich jetzt Wohnzeilen und Gartenflächen zwischen einer städtischen Grünanlage und der Zuwegung zum Kirchhof ab. Auf diese Weise gelingt überall der barrierefreie Zugang zu der kleinen Wohnsiedlung in topografisch anspruchsvollem Gelände.



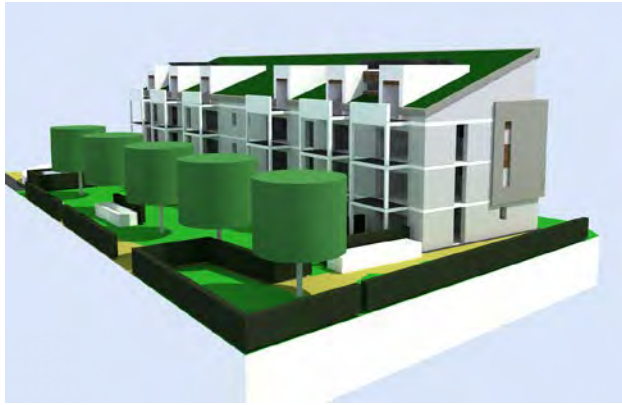
variabel
gedacht

Lückenschluss – 22 neue Mietwohnungen in Mainz

Die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH hat ein Generalübernehmer-Modell im Open-Book-Verfahren für ein Mehrfamilienhaus mit rd. 1.674 m² Gesamtwohnfläche in 22 Mietwohnungen und 12 Pkw-Stellplätzen auf den Weg gebracht.

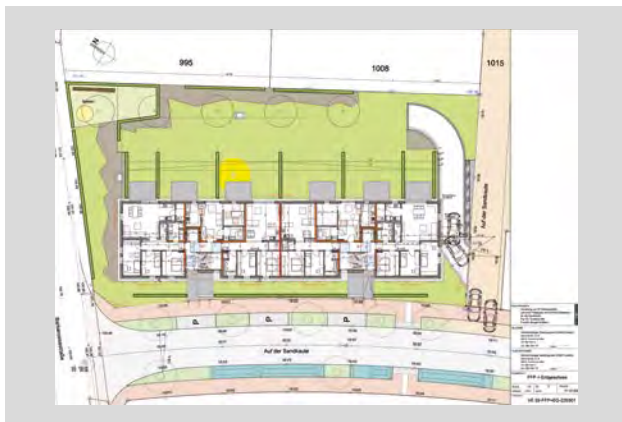
Der Sechsgeschosser mit zusätzlichem Staffelgeschoss ist als Lückenschluss einer geschlossenen straßenseitigen Bebauung geplant und schließt damit das Straßenbild in der Wallaustraße. Auftraggeber ist das Bistum Mainz, das im Rahmen eines Generalplanervertrags die Genehmigungsplanung abgerufen hat.

Gemäß unseren Nachhaltigkeitsanforderungen wird das Gebäude im Energiestandard KfW 55 mit Fernwärmeanschluss realisiert.



Errichtung von Mietwohnungen in Frankfurt/Bergen-Enkheim mit Standard KfW 55 oder KfW 40

Im Neubaugebiet Leuchte ist die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit 22 Mietwohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau geplant. Das Gebäude wird im energetischen Standard KfW 55 oder KfW 40 konzipiert. Vorgesehen ist ein Wohnungsmix von 1-Zimmer- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 6 barrierefreien Wohnungen.



Das unterkellerte Gebäude wird gemäß B-Plan mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Pultdach ausgeführt. In der Tiefgarage sind 23 Pkw- und 58 Fahrrad-Stellplätze geplant.

Nachverdichtungsmaßnahme und Modernisierung in Hochheim

Im Zuge einer geplanten energetischen Sanierung bei drei Bestandsgebäuden in Hochheim plant die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH eine Nachverdichtung auf drei Grundstücken.

An die Bestandsgebäude werden jeweils im Westen dreigeschossige, unterkellerte Baukörper angefügt. Insgesamt werden dadurch 21 neue Wohnungen errichtet. Die Neubauten sollen nach KfW 55 oder KfW 40 errichtet werden.

Zusätzlich sollen die Bestandsgebäude mit insgesamt 72 Wohnungen energetisch saniert werden.



über
119 Wohnungen
und 35 Pflegeplätze
in Arbeit





Bensheim, Rodensteinstraße

Generalübernehmerprojekt zur Errichtung von 35 Pflegeplätzen und 8 Seniorenwohnungen, Auftragsvolumen rd. 7,6 Mio. €



Mainz-Gonsenheim, Am Judensand

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 WE, Auftragsvolumen rd. 2,1 Mio. €



Offenbach, Louisa, MERA-SEEGER-BAU

Umwandlung eines Fabrikgebäudes für das mittlere Büro- und Gewerbemarktsegment, Auftragsvolumen rd. 7,2 Mio. €



Eppertshausen, Am Abteiwald

Seniorenzentrum mit 95 Mietwohnungen, Auftragsvolumen rd. 19,4 Mio. €



Frankfurt-Niederrad, Trifelsstraße

14 Wohnungen durch Aufstockung, Auftragsvolumen rd. 2,9 Mio. €

Erwerb abgeschlossen

480 Wohnungen haben den Besitzer gewechselt!



Nach dem Erstkontakt 2017 und anschließenden Ankaufsverhandlungen konnte der komplette Wohnungsbestand der GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Fulda eG erworben werden. Die Protokollierung fand schließlich am 22. September 2021 statt.

Mit dieser Beurkundung konnte unser Unternehmen in Fulda 480 stadtnahe Wohnungen mit entsprechenden Stellplätzen, auf drei Standorte verteilt, erwerben.

Der Erwerb des Wohnungsbestandes erfolgte durch die GWG Fulda GmbH. Diese weitere Tochtergesellschaft wurde eigens zu diesem Zweck gegründet.





In Fulda wurde eine eigene Geschäftsstelle eingerichtet, über die zukünftig sowohl der erworbene Bestand der GWG Fulda GmbH als auch die bereits vorhandenen Wohnungsbestände der GSW direkt vor Ort bewirtschaftet werden. Die Mitarbeiter aus der GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Fulda eG wurden übernommen und die neue Geschäftsstelle in deren ehemaligen Geschäftsräumen eingerichtet.

Für den Gesamtkomplex der GWG Fulda GmbH sind in den kommenden 7 Jahren umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen geplant.



Werterhalt



Für einen zeitgemäßen Wohnkomfort wurden auch im Geschäftsjahr 2021 umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb unseres Wohnungsbestandes durchgeführt.

Die Investitionen im Geschäftsjahr 2021 für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen betragen ca. 13,3 Mio. €.





Auf folgende Maßnahmen wurden hierbei besondere Schwerpunkte gelegt:

- **Betonsanierung an Balkonen**
- **Treppenhaussanierung**
- **Holzsanierung Fachwerkkonstruktion und Fenster**
- **Strangsanierung HLSE Küchen**
- **Strangsanierung HLSE Bäder**
- **Steigleitungen/Verteilerleitungen im KG:
Heizung, Elektro**
- **Sanierung von befestigten Flächen, Fußwegen,
Stellplätzen und Feuerwehraufstellflächen**
- **Sanierung des Eingangsbereichs der Gebäude,
Außenanlagen**
- **Asbestsanierung in Wohnungen (Fensterbänke)**



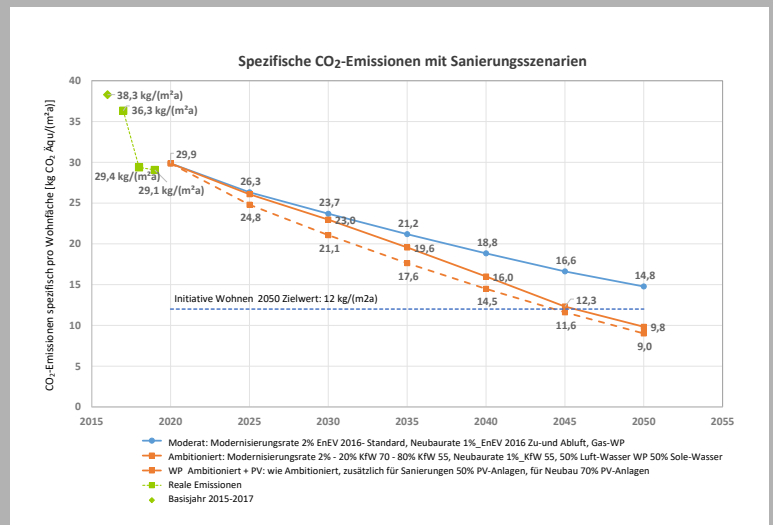
Die Schaffung eines CO₂-neutralen Gebäudebestandes ist eines unserer wichtigsten Unternehmensziele.

Mit der Reduktion der CO₂-Emissionen im GSW sind wir bisher gut vorangekommen. Ausgehend von einem Referenzwert von durchschnittlich 38,6 kg/m² CO₂-Äquivalent in den Jahren 2015 bis 2017 konnten wir unsere Energieverbrauchswerte auf 29,1 kg/m² CO₂-Äquivalent bezogen auf das Abrechnungsjahr 2019 vermindern.

Neben konkreten Realisierungsprojekten zum Erreichen dieses Ziels entwickeln wir unsere Aufbau- und Ablauforganisation fort. Im Jahr 2021 wurden mit dem Handlungsleitfaden und dem ersten CO₂-Bericht „Nachhaltiges Energiemanagement“ wichtige Instrumente



das Ziel: Klimaneutralität



zur effizienten Umsetzung geschaffen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben damit ein Werkzeug, um die anstehenden Arbeiten bei der Schaffung eines klimaneutralen Immobilienbestandes proaktiv voranzubringen.

Auf dem Weg zur Klimaneutralität begegnen uns – wie der gesamten Wohnungswirtschaft – jedoch zunehmend Hemmnisse bei der Umsetzung: Die Zinsen zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen verteuern sich; der Zugang zu öffentlichen Fördermitteln ist erschwert; die Refinanzierung aus Mietpreissteigerungen ist begrenzt; dynamische Baupreissteigerungen wirken sich nachteilig auf die Wirtschaftlichkeit von Sanierungsprojekten aus. Zudem führt der Krieg in der Ukraine zu gestörten Lieferketten mit Ressourcen-

knappheit, deshalb drohen weitere Energie- und Materialpreissteigerungen. Damit Klimaneutralität bis 2045 erzielt werden kann, setzt die Wohnungswirtschaft auf mehr Unterstützung seitens der Politik.

Wegen dieser negativen Effekte können operative Einzelprojekte der energetischen Gebäudesanierung künftig weniger effektiv umgesetzt werden als geplant. Deshalb gilt es, Maßnahmen zur CO₂-Einsparung auszuweiten (z. B. Optimierung bestehender Heizungsanlagen, Mieterstromgewinnung mit Photovoltaik, verändertes Nutzerverhalten).

Ziel bleibt es, die CO₂-Emissionen in der GSW operativ zu reduzieren. Diesen Klimapfad gehen wir weiter auf der Grundlage unserer strategischen Entwicklungsszenarien.

freiwillig
das Richtige tun



Der Ausbau menschlicher Beziehungen ist der richtige Weg, auf dem wir die wachsenden Herausforderungen für unser Unternehmen erfolgreich meistern.

Steigende Zinsen, Energie- und Baupreise sind Folgen der aktuellen Corona- und Ukraine-Krise. Sie verstärken das Dilemma zwischen ökonomischer, sozialer und ökologischer Verantwortung. Dieses Spannungsfeld gilt nicht nur für unser Unternehmen, sondern es bedingt ein Umdenken in der gesamten Wohnungswirtschaft. Am besten gelingt dieser Wandel durch Interessensausgleich zwischen geschäftlichen Erfordernissen, bezahlbaren Mieten und einem klimaneutralen Gebäudebestand.

Neben der Dekarbonisierung ist der demografische Wandel die wesentliche Aufgabe für die Zukunft. Nicht nur die Knappheit an Energie und Material ist eine Herausforderung. Es gibt auch immer weniger Menschen, die bereit und geeignet sind, anspruchsvolle Aufgaben in der Immobilienwirtschaft zu übernehmen. Dafür wird unser Unternehmen Lösungen finden. Es gilt nicht nur, Prozesse

und Projekte, sondern die Formen unseres Zusammenarbeitens insgesamt zu hinterfragen und bedarfsgerecht anzupassen. Corporate Social Responsibility (CSR) bezeichnet die Bestrebungen von Unternehmen, nachhaltig – also nicht auf Kosten zukünftiger Generationen – zu handeln. Wir tragen Verantwortung gegenüber Menschen – Mieterinnen und Mietern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unserer Gesellschaft insgesamt. Das ändert nichts daran, dass für uns – wie für jedes Unternehmen – die Wahrung der ökonomischen Interessen an erster Stelle steht. Aber mit Corporate Social Responsibility kommt die soziale und ökologische Dimension hinzu. Freiwilligkeit zeichnet dabei die besondere Verantwortungsübernahme unseres Unternehmens aus. Diese Haltung leben wir seit unseren Anfängen im Jahr 1949. Um auch in Zukunft weiter erfolgreich zu sein, werden wir die Beziehungen zu den Menschen in unserem Unternehmen und in dessen Umfeld noch achtsamer gestalten. Dahin werden wir unsere Corporate Social Responsibility sowie die Unternehmenskommunikation entwickeln.

Spannungsdreieck der Wohnungswirtschaft

Herausforderungen

Ökonomische Aspekte
Aufrechterhaltung der
Geschäftstätigkeit

Globale Aspekte
Knappheit an
Menschen, Material,
Energie

Soziale Aspekte
Bereitstellung
bezahlbaren Wohnraums

Ökologische Aspekte
Erzielung eines klimaneutralen
Gebäudebestandes

Perspektiven

Ökonomische Aspekte
begrenzte Erträge

Globale Aspekte
menschliche
Beziehungen

Soziale Aspekte
marktübliche Mieten

Ökologische Aspekte
gezielte Investitionen/Deinvestitionen

Geld gut angelegt



Hochwasser in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz

Wie viele andere Wohnungsunternehmen im Gesamtverband der deutschen Wohnungswirtschaft haben auch wir den Menschen im Hochwassergebiet schnell geholfen.

Über die Spendeninitiative des VdW südwest e. V. und VdW Rheinland-Westfalen haben wir Soforthilfe in Höhe von 10.000 € geleistet.



Frankfurter Tafel e. V.

Mit einem weiteren Betrag konnten wir auch in diesem Jahr die Frankfurter Tafel e. V. unterstützen.



UHURU e. V. Zukunftschancen für Kinder in Kenia

Durch die Corona-Krise hat sich die Armut auch in der westkenianischen Stadt Kisumu verschärft, wo sich das „Uhuru Community Development Project“ für die Rechte von Kindern und Jugendlichen einsetzt. Besonders die Kinder sind betroffen und oftmals steht extreme Armut dem Recht und der Chance auf Bildung entgegen. Deshalb gibt es den Uhuru-Kindergarten, in dem Kinder aus den Slums kostenlos betreut werden. Ein Platz kostet umgerechnet rund 13 €/Monat. Dieser bietet neben der Möglichkeit zu spielen und zu lernen auch eine tägliche warme Mahlzeit und die gesundheitliche Fürsorge. Unsere Spende trug dazu bei, dieses wichtige Angebot nicht nur aufrechtzuerhalten, sondern sogar von 137 auf 167 Plätze auszuweiten.

PERSONALBERICHT

Im Geschäftsjahr standen durchschnittlich insgesamt 117 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Dienste der Gesellschaft, darunter 24 in Teilzeitarbeitsverhältnissen. Zu den 117 Beschäftigten gehören auch 2 Auszubildende, die zu Immobilienkaufleuten ausgebildet wurden.

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 3-jähriger 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 Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH, wie in den Jahren zuvor, 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.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum 2021 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 2021 fanden sechs Sitzungen des Aufsichtsrates, in virtueller Form, 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 die Entwicklungen in den einzelnen Sparten des Unternehmens mit ihren wirtschaftlichen Ergebnissen sowie ihren Chancen und Risiken.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Stanke wurde außerdem laufend über alle wichtigen Geschäftsvorfälle und Ereignisse informiert.

Die Geschäftsführung der Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH hat den Jahresabschluss zum 31.12.2021 nach den Regeln des HGB, den Konzernabschluss nach HGB sowie den Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021 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 18.03.2022 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 2050 soll der GSW-Wohnungsbestand weitgehend CO₂-neutral sein. Zur Realisierung dieses Ziels 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 Gebäudebestands wurden hierzu spürbar erhöht.

Darüber hinaus hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates wechselnde Sachgebiete des Unternehmens aus-

fühlich geprüft und erörtert. Im Mittelpunkt der Prüfungen standen folgende Themen:

- Erlösschmälerungen
- Fragen zur Finanzierungsstrategie
 - Strategie /Aufbau
 - Banken
 - Schuldscheindarlehen
 - Rating
- Vorstellung des „neuen“ Portfolio-Management-Systems
- Kaufmännisches Immobilienmanagement
 - Verwendung von Musterverträgen und Vertragswesen
 - Wohnungsvergabe bei Neubauten und bei Mieterwechsel unter Berücksichtigung der Unterbringung bestimmter Personenkreise
 - Mietinkasso / Mietrückstände
 - Behandlung Mieterbeschwerden und aktuelle Vermietungsfragen
 - Abrechnung von Mietnebenkosten (Betriebskostenvollumlagen)
 - Wirtschaftlichkeit von Wohnanlagen
 - Überwachung des Mietsteigerungspotentials

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 27.04.2022 den Jahres- und Konzernabschluss und den Lagebericht erörtert und gebilligt und der Gesellschafterversammlung empfohlen, den handelsrechtlichen Jahresabschluss festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Geschäftsführern der Gesellschaft für die im Berichtsjahr 2021 geleistete Arbeit.


Frankfurt, den 27.04.2022

Der Aufsichtsrat



Gerhard Stanke
Vorsitzender





an-Sontag-Weg 9



KONZERNLAGEBERICHT
für das GESCHÄFTSJAHR 2021

KONZERNLAGEBERICHT

I. KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSMODELL

In den Konzernabschluss zum 31.12.2021 wurden folgende Unternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Anteil am Stammkapital	Geschäftsmodell	Wohnungsbestand zum 31.12.2021
Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH (Mutterunternehmen)		Bestandsbewirtschaftung Bestandsbewirtschaftung für Dritte Bauträrgeschäft Projektentwicklung Bau im Anlagevermögen WEG Verwaltung Dienstleistungen	5.782
GSW Baugesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	Bauen auf fremdem Grund und Boden	—
GSW Wohnungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	Bestandsbewirtschaftung	969
DIB Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100,00	Stellung der Geschäftsführung der DIB Erfurt GmbH & Co. KG	—
DIB Erfurt GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	Bestandsbewirtschaftung	365
GWG Fulda GmbH, Frankfurt am Main	100,00	Bestandsbewirtschaftung	475

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.

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 liegen nahezu ausschließlich im städ-

tischen Kontext. Wie die gesamte deutsche Wirtschaft, so blieb auch unser Unternehmen von den Einflüssen der COVID-19 Pandemie nicht verschont. Die wirtschaftlichen Auswirkungen waren jedoch nicht wesentlich, insbesondere hatten wir keine größeren Mietausfälle zu verzeichnen.

BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH hielt direkt und indirekt am Bilanzstichtag 7.591 eigene Wohnungen,

113 eigene gewerblich genutzte Einheiten, 815 Treuhandwohnungen und 436 fremdverwaltete Wohnungen in der Bewirtschaftung. Darüber hinaus wurden 2.197 Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 2.893 PKW-Stellplätze betreut. Im Berichtsjahr sind 618 Wohnungen im Bestand zugegangen und 2 Wohnungen abgegangen.

	Wohnungen	m ²	Gewerbe	Sonstiges
Eigenes Vermögen	7.591	497.844	113	24
Treuhandvermögen	815	54.056	11	3
Verwaltung	436	32.444	16	6
Gesamtsumme	8.842	584.344	142	33

NEUBAU IN DEN BESTAND

Im Geschäftsjahr 2021 konnten 142 Wohneinheiten fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben werden.

- In Erfurt-Ilversgehofen wurde auf dem Gelände des ehemaligen „Union-Theaters“ der Bau eines fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit 72 Wohnungen und einer Einzelhandelsfläche fertiggestellt. Die 72 Wohneinheiten waren jedoch erst im Januar 2022 bezugsfertig und vermietbar.
- In der Darmstädter Lincolnsiedlung konnte der Bau von 35 barrierefreie Seniorenwohnungen in das Anlagevermögen abgeschlossen und an die neuen Mieter vermietet werden.
- In Frankfurt-Seckbach wurden 3 Mietwohnhäuser mit 26 frei finanzierten und 12 geförderten Wohneinheiten in attraktiver Hanglage fertiggestellt. Unmittelbar nach Fertigstellung konnten im April 2021 die ersten Mieter die weitestgehend barrierefreien Wohnungen beziehen.
- In der Offenbacher Innenstadt wurden 4 Baukörper mit 62 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten fertiggestellt und in das Konzept der „Wohn- und Werkhöfe Louisa“ integriert. Der breitgefächerte Wohnungsmix bietet vom kompakten Einzimmerappartement bis zur großzügigen Loftwohnung, mit eigenem Garten, Raum für nahezu jede Wohnform.

Das Neubauprojekt in Rüsselsheim, Gabelsberger Platz, wo ein Studentenwohnheim mit 80 Apartments, 3 WG-Wohnungen sowie 7 Mietwohnungen für WG's entstand, wird größtenteils im Februar 2022 fertiggestellt. Hiervon konnten 7 Mietwohnungen bereits im Jahr 2021 fertiggestellt und vermietet werden.

AKQUISITIONEN VON WOHNUNGSBESTÄNDEN

Zum 31.12.2021 wurde der Bestand der GWG Wohnungsgenossenschaft Fulda eG mit 475 Wohneinheiten und einer

Wohnfläche von 32.982 m² in die neu gegründete Tochtergesellschaft GWG Fulda GmbH übernommen. Alleiniger Gesellschafter ist die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH. Eine weitere Wohneinheit und 4 Gewerbeeinheiten wurden in den Bestand der Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH übernommen. Für den Gesamtkomplex, bestehend aus 4 Wohnquartieren, in guter Innenstadtlage von Fulda, sind in den kommenden 7 Jahren umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen geplant.

MODERNISIERUNG DES EIGENEN BESTANDES

- In unserem Objekt in Worms, Friedrichstraße mit 16 Mietwohnungen begannen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, die von einer energetischen Sanierung und dem Einbau einer Solarthermieanlage begleitet werden.
- In Fulda, Adenauerstraße begann Ende 2019 eine umfangreiche Modernisierung und Sanierung mit neuen Steig- und Fallsträngen und den zugehörigen Küchen und Bädern. Aufgrund von Kapazitäts- und Lieferengpässen verlagern sich die abschließenden Arbeiten auf das Jahr 2022. Sie umfassen eine energetische Fassadenüberarbeitung, Balkonsanierungen und ein überarbeitetes Brandschutzkonzept.
- In Limburg, Marienbader Ring konnte zum Jahresende eine umfangreiche Sanierung aller Strangleitungen, einschließlich der Küchen und Bäder, von 25 Wohneinheiten abgeschlossen werden.

BAUTRÄGERGESCHÄFT

Im Bauträgergeschäft sind die für den Verkauf bestimmte Wohneinheiten auf eigenem Grund und Boden zusammengefasst.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau im Euroraum und fehlende Anlagealternativen am Kapitalmarkt haben zu einer anhaltend starken Nachfrage nach Wohnimmobilien geführt, die COVID-19 Pandemie hatte hierauf keinen negativen Einfluss, im Gegenteil wir konnten eine weiterhin starke Nachfrage verzeichnen. Das Interesse richtete sich hierbei sowohl auf Einfamilienhäuser insbesondere jedoch auf Eigentumswohnungen. Käufer waren insbesondere Privatanleger, die sowohl für eine Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage erworben haben.

In diesem Geschäftsfeld konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr Bauprojekte in Darmstadt-Lincoln, Wiesbaden-Biebrich, Erfurt und Frankfurt-Eckenheim abgeschlossen und fertiggestellt werden. Insgesamt wurden 115 Eigentumswohnungen und 1 Gewerbeeinheit fertiggestellt und an die Käufer übergeben.

- In Darmstadt, Lincolnsiedlung wurden, in Ergänzung zu den 35 Mietwohnungen, 106 Eigentumswohnungen, mit einer Wohnfläche von 9.825 m² fertiggestellt, von denen die Hälfte an Haushalte mit begrenztem Einkommen gingen. In 2021 konnten insgesamt 80 Wohnungen an ihre neuen Eigentümer übergeben werden.
- Ende vergangenen Jahres konnte ein größeres Bau-trägerprojekt in Wiesbaden-Biebrich, bestehend aus fünf freistehenden Mehrfamilienhäusern mit 66 Eigentumswohnungen und einer Wohnfläche von 5.615 m², fertiggestellt werden. Hiervon wurden in 2020 15 Wohneinheiten und in 2021 41 Wohneinheiten verkauft. Die Übergaben finden im 1. und 2. Quartal 2022 statt.
- Bereits im 1. Quartal 2021 wurde im Erfurter Andreasviertel, in bester Innenstadtlage, ein Wohnensemble mit 5 Gebäuden und 37 Eigentumswohnungen sowie einer Gewerbeeinheit fertiggestellt. Die Wohnfläche beträgt 3.809 m² zuzüglich einer Gewerbefläche von 57 m². Sämtliche Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten wurden übergeben, davon 16 Wohneinheiten in 2021.
- In Frankfurt-Eckenheim wurde der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 20 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und einer Gesamtwohnfläche von 1.437 m² abgeschlossen. 19 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit wurden in 2021 fertiggestellt und übergeben.

In 2021 begannen wir mit der Planung von zwei größeren Projekten. In Oberursel soll ein Komplex aus mehreren Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern mit einer Wohnfläche von insgesamt 3.272 m² auf Erbbaurechtsgrundstücken entstehen. In Königstein beginnt der Bau von 11 exklusiven Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 1.600 m².

BEWIRTSCHAFTUNG DES EIGENEN IMMOBILIEN-PORTFOLIOS

Die Entwicklung und Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes 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 Investitionsentscheidungen. Im Vordergrund

stehen Maßnahmen zur Energieeinsparung und die Anpassung der Wohnungen an moderne Wohnbedürfnisse.

Die Geschäftsentwicklung innerhalb unseres Wohnungsbestandes hat sich auch im abgelaufenen Wirtschaftsjahr positiv entwickelt. Der Einfluss der COVID-19 Pandemie in der Bestandsbewirtschaftung war verhältnismäßig gering. Auswirkungen gab es vereinzelt bei Gewerbemietverhältnissen, denen während der Lock down-Phasen die Umsätze wegbrachen. Der Anteil an Gewerbeflächen im Unternehmen ist jedoch gering. Der Wohnungsbestand ist aufgrund seiner Lage und Ausstattung gut vermietet. Leerstände entstanden Corona-bedingt nur bei Studentenwohnungen am Standort Fulda, nachdem der Lehrbetrieb in Präsenzveranstaltungen eingestellt wurde.

Die Nettokaltmiete ohne Garagen und Stellplätze betrug im Durchschnitt 6,81 €/m² im Monat.

Die Leerstandsquote (Anzahl der Wohnungen, die länger als 3 Monate nicht vermietet waren, im Verhältnis zum Gesamtbestand) betrug zum Jahresende 1,0 %. Die Fluktuationsrate lag im Berichtszeitraum bei 4,8 % nach 7,6 % im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen (durch Leerstand aufgrund von Renovierungen, Mieterwechsel und Erstvermietung im Neubau) betragen im Berichtsjahr 1.600 T€. Diese sind im Wesentlichen auf die Anlaufphase bei den Neubauten zurückzuführen.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich mit 490 T€ (520 T€ im Vorjahr) verringert. 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, nach WEG 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 596,8 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (571,0 Mio. €) um 25,8 Mio. € erhöht. Die Bilanzstruktur entspricht typischerweise der eines anlageintensiven Konzerns.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2021 insgesamt 100,4 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 16,8 %. Es wird angestrebt, die Eigenkapitalquote sukzessive weiter zu erhöhen.

Mio. €	2021	2020
Gezeichnetes Kapital	13,9	13,9
Kapitalrücklage	0,2	0,2
Gewinnrücklagen	81,8	76,4
Konzernbilanzgewinn	4,5	5,4
Anteile anderer Gesellschafter	0,0	0,9
Eigenkapital gesamt	100,4	96,8

ANLAGEVERMÖGEN

Das Anlagevermögen des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 518,3 Mio. € (Vorjahr: 487,7 Mio. €). Die Zugänge zum Anlagevermögen belaufen sich auf 40,1 Mio. € und betreffen vor allem Investitionen in Wohngebäude durch Ankäufe sowie Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Anlagenintensität liegt im Geschäftsjahr bei 86,9 %.

UMLAUFVERMÖGEN

Das Umlaufvermögen beträgt 78,4 Mio. € (Vorjahr: 83,3 Mio. €). Die Verringerung resultiert vor allem aus dem Rückgang der Grundstücke mit Fertigen Bauten um 31,8 Mio. € auf 1,2 Mio. € sowie gegenläufig aus dem Anstieg der Grundstücke ohne Bauten/unfertigen Bauten und unfertigen Leistungen um 12,7 Mio. € auf 56,1 Mio. € und der liquiden Mitteln um 13,6 Mio. € auf 19,1 Mio. €.

VERBINDLICHKEITEN

Auf der Passivseite betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 416,3 Mio. € (Vorjahr: 393,1 Mio. €). Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten von 50,4 Mio. €, insbesondere aus der Aufnahme eines Schuldscheindarlehens und einer Namensschuldverschreibung, stehen Tilgungen von 13,1 Mio. € gegenüber. Des Weiteren verringerten sich vor allem die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen gegenüber dem Vorjahr um 2,1 Mio. €.

Eine Aufgliederung der gesamten Verbindlichkeiten nach

Fristigkeiten zeigt die nachfolgende Tabelle (vgl. dazu ausführlich im Anhang):

Mio. €	2021	2020
Langfristige Verbindlichkeiten (> 5 J.)	331,8	295,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten (< 5 J.)	125,8	142,0
Verbindlichkeiten gesamt	457,6	437,2

Die durchschnittliche Verzinsung aller Darlehen beträgt 1,4 % p. a. (Vorjahr 1,5 % p. a.). Der niedrige Zinssatz resultiert sowohl aus den Förderdarlehen des sozialen Wohnungsbaus (ca. 34,8 % der mittelbar wie unmittelbar gehaltenen Wohnungsbestände des Konzerns unterliegen noch der Sozialbindung) als auch aus günstigen Vertragsabschlüssen auf einem attraktiven Zinsniveau.

ERTRAGSLAGE

Das Ergebnis nach Steuern beträgt 4,6 Mio. € (Vorjahr: 5,6 Mio. €). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf geringere Erträge aus der Betreuungstätigkeit, den Anstieg der Personalaufwendungen (im Vorjahr geringere Personalaufwendungen durch die Auflösung von Pensionsrückstellungen) sowie höhere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen durch die Investitionen und einen gestiegenen Ertragsteueraufwand zurückzuführen. Gegenläufig entwickelten sich vor allem die Erträge aus dem Bauträgergeschäft. Der Aufwand für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen belief sich im Jahr 2021 auf 2,1 Mio. €. Im Jahr 2021 betragen die Aufwendungen und Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung des Anlagevermögens 29,47 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 33,75 €/m² Wohnfläche).

Die Umsatzerlöse erreichten im Berichtsjahr 103,8 Mio. €. Die Gesamtleistung beträgt 81,2 Mio. €.

Die wesentlichen Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellen sich wie folgt dar:

T€	Ist 2021	Plan 2021	Ist 2020
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	53.882	55.114	52.336
Umsatzerlöse Verkauf Grundstücke	49.432	60.566	21.636
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	28.559	29.949	27.028
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	17.460	18.840	48.592
Personalaufwand	9.218	8.864	8.071
Abschreibungen Anlagevermögen	9.035	8.884	8.466
Zinsaufwand	8.088	8.334	8.041

Der EBITDA beträgt 23,0 Mio. €. Der Konzernjahresüberschuss erreicht 4,5 Mio. €.

FINANZLAGE

Der Cashflow (Jahresüberschuss + Abschreibungen + Zunahme der Pensionsrückstellungen) beträgt 15,4 Mio. €.

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

Mio. €	2021	2020	Veränderungen
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	22,7	33,0	-10,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-40,4	-33,3	-7,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	31,4	-2,0	33,4
Veränderungen des Finanzmittelfonds	13,6	-2,3	15,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	19,1	5,5	13,6

Die Mittelzuflüsse (positive Cashflows) aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 22,7 Mio. € und aus der Finanzierungstätigkeit von 31,4 Mio. € deckten den Mittelabfluss (negativer Cashflow) aus der Investitionstätigkeit von 40,4 Mio. € und führten darüber hinaus zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds zum Stichtag 31.12.2021 um 13,6 Mio. € auf 19,1 Mio. €.

Die Finanzlage war über das Geschäftsjahr hinweg ausgeglichen. Ein Großteil der laufenden Projekte im Umlaufvermögen wurde aus dem Cashflow und aus der Aufnahme von kurzfristigen Fremdfinanzierungsmitteln finanziert. Investitionen im Anlagevermögen werden grundsätzlich langfristig finanziert. Zum Ende des Jahres 2021 wurde ein Schulscheindarlehen sowie eine Namensschuldverschreibung abgeschlossen. Dieses soll unter anderem die in Anspruch genommenen Geldmarktfinanzierungen im Laufe des folgenden Jahres ersetzen.

Der Konzern besitzt auch die für das laufende Geschäftsjahr 2022 erforderlichen finanziellen Reserven.

PERSONAL

Im Unternehmen waren zum Jahresende 113 haupt- und teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter, 2 Geschäftsführer, 2 Azubis sowie 102 geringfügig Beschäftigte angestellt. 62 % weiblichen Mitarbeiterinnen stehen 38 % männliche Mitarbeiter gegenüber. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter im Unternehmen liegt bei 50 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 bis zu Passivhäusern.

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 in den nächsten Jahren bis spätestens 2045 entsprechend den Klimazielen CO₂ reduziert (im Mittel kleiner als 12,0 kg/m² mal Jahr) zu überarbeiten. Wir sind hierbei Mitbegründer der „Initiative Wohnen 2050“ einem bundesweiten Zusammenschluss 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 DSGVO 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 Transparenzgehaltgesetz.

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 1,8 %. Die Forderungen sind überwiegend durch Kauttionen abgesichert.

Unser Bestand ist zu 35 % in der Sozialbindung, so dass wir 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, sodass wir derzeit keine demographischen Risiken für unsere Wohnungsbestände befürchten. Zusätzliche Nachfragepotentiale 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.

Durch die zunehmende Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird die Anzahl der Haushalte insgesamt, von heute 40,6 Millionen¹ auf 41,1 Millionen im Jahr 2025, ansteigen. Erst danach wird die Anzahl der Haushalte wieder leicht zurückgehen (diese Prognosen berücksichtigen allerdings noch nicht die möglichen Entwicklungen durch den Zuzug von Flüchtlingen). Wir erwarten deshalb für unsere Bestände eine nachhaltig stabile Nachfragesituation.

- BAUTRÄGERGESCHÄFT, PROJEKTENTWICKLUNG, PROJEKTSTEUERUNG

Mit der gesamtkonjunkturellen Entwicklung verblieb im Verlauf des Wirtschaftsjahres auch die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen weiter auf hohem Niveau. Haushalte mit einem mittleren bis gehobenen Einkommen sind hierbei überproportional vertreten. Die Nachfrage erfolgt sowohl für Zwecke der Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage. Ausgelöst durch anhaltend steigende Grundstückspreise sowie durch überproportional steigende Baukosten haben wir zwischenzeitlich ein Preisniveau erreicht, das zunehmend weniger Haushalte darstellen können. Wir erwarten, dass die Nachfrage in der nächsten Zeit etwas nachgeben und sukzessive zurückgehen wird.

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 nicht. Nach

¹ Destatis Ergebnisse des Mikrozensus 2009, ab 2015 Ergebnisse der Trendvariante der Haushaltsvorausberechnung-2010.

Einschätzung des Unternehmens überwiegen die Chancen zur Realisierung marktgerechter Verkaufspreise derzeit noch die Risiken, die sich aus der Veränderung der variablen Kosten ergeben können.

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 finanziellen Risiken. Insbesondere durch Darlehen mit langfristigen Zinsbindungen wird dieses Risiko begrenzt. Hierbei wird auf eine Diversifizierung von Laufzeiten und von Finanzierungsquellen geachtet. So wurden erstmals in 2021 von der Gesellschaft ein Schuldscheindarlehen in den Laufzeitbändern 10 und 15 Jahre und eine Namensschuldverschreibung erfolgreich emittiert. 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 sich, trotz der Einflüsse aus dem Euroraum und den möglichen Entwicklungen in den USA, das Zinsniveau mittelfristig eher seitwärts bewegen und in einem engen Korridor pendeln. Wesentliche Zinssteigerungen werden nach übereinstimmender Einschätzung am Markt mittelfristig nicht eintreten.

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

Wenn Risiken für Immobilien- und insbesondere für Wohnungsunternehmen in der Vergangenheit in der unterschiedlichen Entwicklung der Märkte gesehen oder erwartet wurden, so wird die Politik heute zunehmend zum Unsicherheitsfaktor², sowohl der Bund als auch die Länder haben sich zwischenzeitlich aus einer sachbezogenen Regulierung und Debatte verabschiedet und agieren zunehmend emotionalisiert. Anstatt auf die unterschiedlichen Märkte wie Ballungsraum versus ländlicher Raum und die daraus jeweils abgeleiteten Anforderungen einzugehen, wird undifferenziert gehandelt. Mietendeckel, Enteignungsdebatten, Grundsteuerreform, Einführung der CO₂-Abgabe bei eingeschränkter Umlagefähigkeit der Betriebskosten gefährden Wohnungsunternehmen in ihrer wirtschaftlichen Substanz.

COVID 19 - PANDEMIE

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Konzerns zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems 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

Bestandsgefährdende Risiken sowie sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Unternehmens bestehen aus den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Märkte derzeit nicht.

² Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft ZIA

AUSBLICK

Die Ertragsstruktur des Konzerns ist stabil. Nach Einschätzung des Konzerns überwiegen die Marktchancen insgesamt die bestehenden Risiken. Auf der Grundlage unserer mehrjährigen Finanz- und Wirtschaftsplanung erwarten wir in den nächsten Jahren positive Geschäftsentwicklungen.

In der Gewinnprognose für das laufende Geschäftsjahr 2022 sind die Mieterträge aus dem Anlagevermögen relativ sicher abzuschätzen, die Erträge aus dem Baugergeschäft sowie aus den Bereichen Projektentwicklung und Projektsteuerung sind nur bedingt planbar. Gemäß aktuellem Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2022 mit einem Konzernjahresüberschuss von 8,9 Mio. € gerechnet.

Die wesentlichen Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sollen sich gemäß Wirtschaftsplan im Jahr 2022 wie folgt entwickeln:

T €	Plan 2022
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	60.684
Umsatzerlöse Verkauf Grundstücke	37.995
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	31.518
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	15.070
Personalaufwand	9.235
Abschreibungen Anlagevermögen	10.307
Zinsaufwand	7.538

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung sowie die aktuellen Entwicklungen aufgrund des Ukraine-Konfliktes machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Frankfurt am Main, den 18.03.2022

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH Frankfurt/Main



KONZERNABSCHLUSS

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Kapitalflussrechnung

Eigenkapitalspiegel

Anhang

KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2021

AKTIVA	2021 €	2021 €	2020 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	191.880,00		193.192,72
2. Firmenwert	115.267,43		0,00
	<u>307.147,43</u>		<u>193.192,72</u>
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	507.842.911,02		421.631.213,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.217.163,28		4.375.685,57
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.308.255,61		2.306.725,38
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	54.815,01		54.815,01
5. Technische Anlagen und Maschinen	110.012,00		76.225,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	412.590,13		436.158,35
7. Anlagen im Bau	735.248,06		57.727.547,31
8. Bauvorbereitungskosten	1.974.636,12		708.486,75
9. Geleistete Anzahlungen	229.690,00		0,00
	<u>517.885.321,23</u>		<u>487.316.856,96</u>
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	142.300,00		142.300,00
	<u>142.300,00</u>		<u>142.300,00</u>
		518.334.768,66	<u>487.652.349,68</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.952.879,46		2.059.936,00
2. Bauvorbereitungskosten	512.698,32		38.955,16
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	30.758.245,82		25.959.761,05
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.234.433,53		32.986.698,30
5. Unfertige Leistungen	18.356.543,44		15.349.813,70
6. Andere Vorräte	21.180,55		20.066,30
	<u>57.835.981,12</u>		<u>76.415.230,51</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	597.235,83		541.558,74
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	72.166,60		82.166,60
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		51,13
4. Sonstige Vermögensgegenstände	836.776,90		849.885,11
	<u>1.506.179,33</u>		<u>1.473.661,58</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			
	<u>19.090.165,66</u>		<u>5.457.708,08</u>
		<u>78.432.326,11</u>	<u>83.346.600,17</u>
		<u>596.767.094,77</u>	<u>570.998.949,85</u>

PASSIVA

	2021 €	2021 €	2020 €
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. Bauerneuerungsrücklagen	14.228.979,15		14.228.979,15
3. Andere Gewinnrücklagen	60.694.133,82		55.228.791,41
	<u>81.865.178,49</u>		<u>76.399.836,08</u>
IV. Konzernbilanzgewinn	4.485.206,45		5.465.342,41
V. Anteile anderer Gesellschafter	0,00		905.519,47
		<u>100.413.468,13</u>	<u>96.833.781,15</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	28.285.430,00		26.473.581,00
2. Steuerrückstellungen	1.838.065,93		1.760.810,45
3. Sonstige Rückstellungen	8.657.546,41		8.693.941,82
		<u>38.781.042,34</u>	<u>36.928.333,27</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	381.096.933,95		354.356.303,19
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.219.311,37		38.776.796,62
3. Erhaltene Anzahlungen	36.686.591,59		38.775.647,27
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.453.969,31		1.287.805,28
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.750.850,48		3.541.009,74
6. Sonstige Verbindlichkeiten	364.927,60		499.273,33
		<u>457.572.584,30</u>	<u>437.236.835,43</u>

596.767.094,77 570.998.949,85

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2021 BIS 31.12.2021

	2021 €	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	53.882.346,89		52.336.478,77
b) aus Verkauf von Grundstücken	49.432.129,26		21.635.561,05
c) aus Betreuungstätigkeit	409.528,61		5.639.912,19
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.157,37		100.267,97
		<u>103.776.162,13</u>	<u>79.712.219,98</u>
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-23.282.791,01	30.137.488,71
3. Aktivierte Eigenleistungen		698.410,02	1.489.605,43
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>3.144.403,09</u>	<u>1.716.751,33</u>
		84.336.184,23	113.056.065,45
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-28.559.034,10		-27.028.336,20
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-17.459.662,06		-48.592.420,71
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.533.646,15		-3.653.610,23
		<u>-48.552.342,31</u>	<u>-79.274.367,14</u>
6. Rohergebnis		35.783.841,92	33.781.698,32
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-7.056.739,65		-6.949.374,40
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € -802.184,22 (Vorjahr € 148.616,89)	-2.160.812,84		-1.121.780,20
		<u>-9.217.552,49</u>	<u>-8.071.154,60</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-9.035.160,31	-8.465.946,48
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>-3.563.043,90</u>	<u>-3.105.856,40</u>
10. Betriebsergebnis		13.968.085,22	14.138.740,84
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		6.369,00	3.346,08
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung € 0,00 (Vorjahr € 37.253,78)		633,83	58.773,22
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € -2.231.922,93 (Vorjahr € -2.054.706,00)		-8.087.799,60	-8.040.826,15
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-1.309.866,28</u>	<u>-579.005,61</u>
15. Ergebnis nach Steuern		4.577.422,17	5.581.028,38
16. Sonstige Steuern		<u>-63.335,34</u>	<u>-70.216,18</u>
17. Konzernjahresüberschuss		4.514.086,83	5.510.812,20
18. Anteile anderer Gesellschafter am Gewinn		<u>-28.880,38</u>	<u>-45.469,79</u>
19. Konzernbilanzgewinn		4.485.206,45	5.465.342,41

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR 2021

	2021 T€	2020 T€
Konzernjahresüberschuss	4.514	5.511
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.035	8.466
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	- 456	- 116
+/- Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	- 56	58
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	18.379	- 18.211
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind*	- 16.847	28.782
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 38	- 106
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	8.081	7.979
+ Ertragsteueraufwand	1.310	579
- Ertragsteuerzahlungen	- 1.233	97
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	22.689	33.039
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 64	- 19
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	379	179
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 39.671	- 33.547
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	7
- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	- 1.091	0
+ Erhaltene Zinsen	7	16
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 40.440	- 33.363
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	50.360	16.479
- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	- 12.995	- 12.302
- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	- 136	- 189
- Gezahlte Zinsen	- 5.846	- 5.993
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	31.383	- 2.005
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	13.632	- 2.330
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds		0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.458	7.788
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	19.090	5.458
Jahres-Cashflow (Ziffern 1-2)	13.549	13.977
*davon kurzfristige Darlehensaufnahmen im Rahmen des Bauträgergeschäfts	- 14.000	10.000

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL (DRS 22)

Eigenkapital des Mutterunternehmens						
		Rücklagen				
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Summe
		nach § 272 Abs. 2 HGB €	gesellschafts- vertragliche Rücklagen €	andere Gewinn- rücklagen €	Summe €	€
Stand am 31.12.2020	13.884.131,03	178.952,16	6.942.065,52	69.457.770,56	76.399.836,08	76.578.788,24
Einstellung in Rücklagen Konzernjahresüberschuss Änderung Konsolidierungskreis				5.465.342,41	5.465.342,41	5.465.342,41
Stand am 31.12.2021	13.884.131,03	178.952,16	6.942.065,52	74.923.112,97	81.865.178,49	82.044.130,65

Eigenkapital des Mutterunternehmens						
		Rücklagen				
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Summe
		nach § 272 Abs. 2 HGB €	gesellschafts- vertragliche Rücklagen €	andere Gewinn- rücklagen €	Summe €	€
Stand am 31.12.2019	13.884.131,03	178.952,16	6.942.065,52	64.325.078,11	71.267.143,63	71.446.095,79
Einstellung in Rücklagen Konzernjahresüberschuss				5.132.692,45	5.132.692,45	5.132.692,45
Stand am 31.12.2020	13.884.131,03	178.952,16	6.942.065,52	69.457.770,56	76.399.836,08	76.578.788,24

			Nicht beherrschende Anteile			Konzern-eigenkapital
Gewinn-vortrag €	Konzernjahres-überschuss, der dem Mutterunter-nehmen zuzurechnen ist €	Summe €	Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis €	auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne €	Summe €	Summe €
5.465.342,41		95.928.261,68	860.049,68	45.469,79	905.519,47	96.833.781,15
-5.465.342,41	4.485.206,45	4.485.206,45		28.880,38	28.880,38	4.514.086,83
			- 905.519,47	- 28.880,38	- 934.399,85	- 934.399,85
0,00	4.485.206,45	100.413.468,13	- 45.469,79	45.469,79	0,00	100.413.468,13

			Nicht beherrschende Anteile			Konzern-eigenkapital
Gewinn-vortrag €	Konzernjahres-überschuss, der dem Mutterunter-nehmen zuzurechnen ist €	Summe €	Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis €	auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne €	Summe €	Summe €
5.132.692,45		90.462.919,27	801.225,20	58.824,48	860.049,68	91.322.968,95
- 5.132.692,45	5.465.342,42	5.465.342,41		45.469,79	45.469,79	5.510.812,20
						0,00
0,00	5.465.342,42	95.928.261,68	860.049,68	45.469,79	905.519,47	96.833.781,15

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Konzernabschluss zum 31.12.2021 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) und
- das Tochterunternehmen GSW Wohnungsgesellschaft

mbH, Frankfurt am Main (im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 102318 eingetragen),

- 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 01.01.2021 bis 31.12.2021.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Das Mutterunternehmen ist die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH.

In den Konzernabschluss zum 31.12.2021 wurden neben dem Mutterunternehmen folgende Unternehmen einbezogen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Stammkapital %	
GSW Baugesellschaft mbH, Frankfurt a. M.	100,00	Mehrheit der Stimmrechte
GSW Wohnungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M.	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 Erstkaptalkonsolidierung 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 Minderheitsgesell-

schafter 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 Erstkaptalkonsolidierung 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 Erstkaptalkonsolidierung 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 Erstkaptalkonsolidierung der DIB Verwaltungsgesell-

schaft 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 Erstkaptalkonsolidierung 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 31.12.2021, 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)

- a) Der sich aus dem Hinzuerwerb der ausstehenden Anteile an der DIB Erfurt GmbH & Co KG resultierende Firmenwert (128,1 T€) wird im Berichtsjahr anteilig planmäßig abgeschrieben (12,8 T€).
- b) Die aus der Erstkaptalkonsolidierung 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 Absatz 2 HGB Gebrauch gemacht und anteilige auf die Bauzeit entfallende Verwaltungsleistungen sowie Grundsteuern in die Herstellungskosten einbezogen.
- b) Die anderen Vorräte werden mit den Anschaffungskosten bewertet. Der Wert der am Bilanzstichtag vorhandenen Ölbestände werden 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 Anwartschaftsbarwertverfahren, 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 10 Jahre (bis zum Jahresabschluss 31.12.2015: 7 Jahre) abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz der vergangenen 10 Jahre betrug am Bilanzstichtag 1,87 % (Vorjahr: 2,30 %). Der Zinssatz der vergangenen 7 Jahre beträgt 1,35 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 1,90 % und Rentensteigerungen von jährlich 1,90 % 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 dementsprechend 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 7- und 10-jährigem Abzinsungssatz beträgt gemäß § 253 Abs. 6 HGB 2.014.513 €.
- 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 Anlagepiegel 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 14.653,5 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten und 3.703,0 T€ noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen enthalten.
- 3)** Andere Vorräte sind Heizölbestände und Kleinreparaturmaterial.
- 4)** Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen bei dem Posten „Forderungen aus Vermietung“ mit 21.746,32 € (im Vorjahr: 28.263,55 €).
- 5)** Forderungen gegen Gesellschafter bestehen mit 32.501,05 € (Vorjahr: 8.520,42 €). 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 Eigenkapitalpiegel zu ersehen. Der Jahresüberschuss des Vorjahres der Muttergesellschaft von 4.486,5 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 macht 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 2021 wurden daher 214,0 T€ als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst. Zum Abschlussstichtag beläuft sich die Unterdeckung bei den Pensionsrückstellungen somit auf 641,9 T€. Die gebildete Rückstellung für Pensionen zum 31.12.2021 beträgt 28.285,4 T€.
- 10)** Die Bewertung der langfristigen Rückstellungen für noch anfallende Herstellungskosten und für Gewährleistungen wurde entsprechend der Vorjahresmethodik fortgeführt. Die Inflationsrate wurde bei beiden Rückstellungen mit 3,1 % angesetzt.
- Die laufzeitadäquaten Zinssätze der langfristigen Rückstellungen betragen je nach Laufzeit zwischen 0,34 % und 0,67 % und wurden den Angaben der Bundesbank entnommen.
- 11)** Die Sonstigen Rückstellungen von 8.657,5 T€ beinhalten unter anderem:
- Für Gewährleistungen (3.493,0 T€), für noch anfallende Kosten für Verkaufsobjekte und sonstige Lieferungen und Leistungen (2.472,5 T€), für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen, die innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden (1.339,4 T€).
- 12)** Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (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 | 6.143.863,45 €
(Vorjahr 6.318.107,03 €) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 22.989,15 €
(Vorjahr 22.989,15 €) |
| Insgesamt | 6.166.852,60 €
(Vorjahr 6.341.096,18 €) |
- 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 1.955,2 T€, Kostenerstattungen für frühere Jahre von 831,2 T€ sowie Veräußerungsgewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens mit 38,3 T€.

Die gesamten periodenfremden Erträge betragen 748,1 T€.

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind als umlagefähige Betriebskosten Grundsteuern in Höhe von 1.201,7 T€ sowie Hausmeisterlöhne von 335,2 T€ enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 57,0 T€ (Vorjahr: 52,3 T€) enthalten.

Der Körperschaftsteueraufwand beträgt 698,0 T€ (Vorjahr: 350,5 T€). Der Gewerbesteueraufwand beträgt 611,9 T€ (Vorjahr: 228,6 T€).

In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Erträge aus der Aufzinsung der Rückstellungen für noch anfallende Herstellungskosten von 0,0 T€ enthalten (Vorjahr: 45,7 T€).

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

G. SONSTIGE ANGABEN

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

Geschäftsführer	2
Angestellte	113
Auszubildende	2
Nebenberufliche Mitarbeiter	102
	219

2) Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus vergebenen Aufträgen gegenüber Bauunternehmern und Handwerkern in Höhe von 6.547,0 T€ (Vorjahr:

19.913,3 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 62.973.525,64 € (Vorjahr: 63.924.166,28 €). Die Treuhandverbindlichkeiten beinhalten auch Mietkautionen in Höhe von 8.960.389,80 € (Vorjahr: 8.979.862,26 €).

4) Das im Geschäftsjahr 2021 als Aufwand gebuchte Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt brutto 94,5 T€. Hiervon entfallen brutto 74,7 T€ auf Abschlussprüfungsleistungen, inklusive der Prüfung des

Konzernabschlusses, und 19,8 T€ auf Steuerberatungsleistungen.

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

Restwert zum 31.12.2021	
Bistum Limburg	925.777,44 €
Bistum Mainz	1.301.736,30 €
Bistum Fulda	3.916.349,71 €
Summe	6.143.863,45 €

6) GESCHÄFTSFÜHRUNG

Andreas Ruf MRICS

Dipl.-Ing. Filip John

7) AUFSICHTSRAT

Ltd. Finanzdirektor Gerhard Stanke, Fulda
Vorsitzender

Finanzdezernent Thomas Frings, Limburg
stellvertretender Vorsitzender

Verwaltungsdirektor Volkmar Hommel, Mainz
stellvertretender Vorsitzender

Leiter der Verwaltung Markus Enders, Erfurt

Justitiar Heinrich Griep, Mainz

Diözesancaritasdirektor Jörg Klärner, Limburg

Baudirektor Dipl.-Ing. Johannes Krämer, Mainz

Diözesanbaumeister a. D. Dr. Burghard Preusler,
Fulda

Syndikusrechtsanwalt Wolfgang Rath, Limburg

8) AUFWENDUNGEN FÜR ORGANE

Dem Aufsichtsrat wurden Aufwandsentschädigungen in Höhe von 18,1 T€ gewährt. Die Ruhegelder der früheren Geschäftsführung betragen 159,0 T€; für diesen Personenkreis ist eine Rückstellung mit 1.348,7 T€ gebildet.

Die Angabe der Vergütung für die Geschäftsführung unterbleibt gemäß § 286 Abs. 4 HGB in Verbindung mit § 285 Nr. 9 HGB.

9) GESELLSCHAFTER

	Anteile in T€
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 31.12.2021 aus dem Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.

11) GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens schlägt vor, den Jahresüberschuss des Jahres 2021 von 3.542,3 T€ in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Frankfurt/Main, den 18. März 2022

Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH
Die Geschäftsführung



(Andreas Ruf)



(Filip John)

ANLAGE 1

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IN EURO ZUM 31.12.2021

	Bruttoanschaffungskosten				Stand 31.12.
	Stand 01.01.	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	
ANLAGEVERMÖGEN					
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	937.701,20	64.104,62	0,00	46.766,81	955.039,01
Firmenwert	490.665,25	132.549,92	0,00	0,00	623.215,18
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	1.428.366,45	196.654,54	0,00	46.766,81	1.578.254,19
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	595.988.338,36	19.375.085,96	75.563.983,52	110.459,79	690.816.948,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.265.548,56	-194,85	0,00	0,00	7.265.353,71
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.306.725,38	1.530,23	0,00	0,00	2.308.255,61
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	54.815,01	0,00	0,00	0,00	54.815,01
Technische Anlagen und Maschinen	116.000,00	47.566,28	0,00	0,00	163.566,28
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.400.341,50	127.512,67	0,00	287.062,43	2.240.791,74
Anlagen im Bau	57.727.547,31	18.571.684,27	- 75.563.983,52	0,00	735.248,06
Bauvorbereitungskosten	708.486,75	1.508.827,69	0,00	242.678,32	1.974.636,12
Geleistete Anzahlungen	0,00	229.690,00	0,00	0,00	229.690,00
Summe Sachanlagen	666.567.802,87	39.861.702,25	0,00	640.200,54	705.789.304,58
FINANZANLAGEN					
Andere Finanzanlagen	142.300,00	0,00	0,00	0,00	142.300,00
Summe Finanzanlagen	142.300,00	0,00	0,00	0,00	142.300,00
Summe Anlagevermögen	668.138.469,32	40.058.356,79	0,00	686.967,35	707.509.858,77

Stand 01.01.	Bruttoabschreibungen			Stand 31.12.	Bilanzwerte			FK-Zinsen
	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge		Buchwert 01.01.	Buchwert 31.12.	AfA Geschäftsjahr	im Gj. akti- vierter Betrag
744.508,48	49.595,52	0,00	30.944,99	763.159,01	193.192,72	191.880,00	49.595,52	0,00
490.665,25	17.282,49	0,00	0,00	507.947,74	0,00	115.267,43	17.282,49	0,00
1.235.173,73	88.878,01	0,00	30.944,99	1.271.106,75	193.192,72	307.147,43	66.878,01	0,00
174.357.124,77	8.644.856,61	0,00	27.944,35	182.974.037,03	421.631.213,59	507.842.911,02	8.644.856,61	204.358,63
2.889.862,99	158.327,44	0,00	0,00	3.048.190,43	4.375.685,57	4.217.163,28	158.327,44	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.306.725,38	2.308.255,61	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.815,01	54.815,01	0,00	0,00
39.775,00	13.779,28	0,00	0,00	53.554,28	76.225,00	110.012,00	13.779,28	0,00
1.964.183,15	150.977,37	0,00	286.958,91	1.828.201,61	436.158,35	412.590,13	150.977,37	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.727.547,31	735.248,06	0,00	146.649,14
0,00	341,60	0,00	341,60	0,00	708.486,75	1.974.636,12	341,60	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	229.690,00	0,00	0,00
179.250.945,91	8.968.282,30	0,00	315.244,86	187.903.983,35	487.316.856,96	517.885.321,23	8.968.282,30	351.007,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.300,00	142.300,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.300,00	142.300,00	0,00	0,00
180.486.119,64	9.035.160,31	0,00	346.189,85	189.175.090,11	487.652.349,68	518.334.768,66	9.035.160,31	351.007,77

ANLAGE 2

KONZERN-VERBINDLICHKEITSSPIEGEL PER 31.12.2021

Konzern-Verbindlichkeiten	insgesamt	
	€	unter 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	381.096.933,95 (354.356.303,19)	28.351.987,81 (41.982.300,57)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.219.311,37 (38.776.796,62)	1.454.972,80 (1.437.211,84)
Erhaltene Anzahlungen	36.686.591,59 (38.775.647,27)	36.686.591,59 (38.775.647,27)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.453.969,31 (1.287.805,28)	1.453.969,31 (1.287.805,28)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.750.850,48 (3.541.009,74)	2.750.850,48 (3.541.009,74)
Sonstige Verbindlichkeiten	364.927,60 (499.273,33)	364.927,60 (499.273,33)
Gesamtbetrag	457.572.584,30 (437.236.835,43)	71.063.299,59 (87.523.248,03)

davon

Restlaufzeit		gesichert	
1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
50.621.074,23 (49.870.046,45)	302.123.871,91 (262.503.956,17)	324.987.646,61 (332.252.474,57)	
4.144.276,52 (4.605.993,62)	29.620.062,05 (32.733.591,16)	32.050.624,35 (35.373.834,17)	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	25.224.833,05 (26.213.353,89)	
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)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
54.765.350,75 (54.476.040,07)	331.743.933,96 (295.237.547,33)	382.263.104,01 (393.839.662,63)	

(Vorjahreszahlen in Klammern)

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

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 31.12.2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 Ordnungs-

mäßigkeit 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 Rechnungslegungs-

methoden 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 18.03.2022

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Brünner-Grötsch
Wirtschaftsprüfer



Schultze
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Fotografien:

Fotographie Alexandra Lechner, Frankfurt am Main
www.alexandralechner.de

Seite 1, 6-7, 12-13, 24-25, 26, 36-37: ©ADK

Seite 19-20: ©Jakob Blount/istockphoto.com

Seite 22-23: ©JOKE_PHATRPONG/istockphoto.com

Seite 26: ©Elena Larina/istockphoto.com, ©Photographee.en/istockphoto.com

Seite 28-29: ©circlephoto/istockphoto.com

Seite 30: ©REDPIXEL.PL/istockphoto.com

Seite 32: ©SSKH-Pictures/istockphoto.com, ©Leonori/istockphoto.com

Gestaltung:

PeakADVERTISE, Werbeagentur, Hofheim am Taunus
peakadvertise.com

GEMEINNÜTZIGES SIE

Blumenstraße 14-16 • 60318 Frankfurt/Main • Telefon (069) 1



GSW

Gemeinnütziges
Siedlungs-
Werk GmbH
Frankfurt/Main

EDLUNGSWERK GMBH

544-0 • E-Mail info@gsw-ffm.de • Internet www.gsw-ffm.de